

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

CARRERA DE ARQUITECTURA

ANTEPROYECTO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA: VIVIENDA COLECTIVA COMO MODELO DE REDENSIFICACIÓN EN PREDIOS INFRAUTILIZADOS

PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

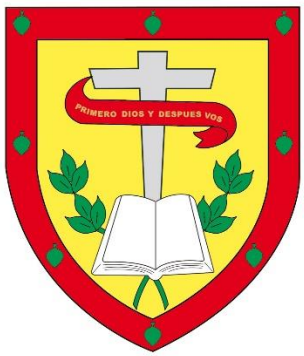
AUTOR: SERVIO SEBASTIAN DELGADO VALDEZ

DIRECTOR: MÓNICA PIEDAD LEÓN ANDRADE

CUENCA - ECUADOR

2026

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y CONSTRUCCIÒN

CARRERA DE ARQUITECTURA

ANTEPROYECTO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA: VIVIENDA COLECTIVA COMO MODELO DE REDENSIFICACIÓN EN PREDIOS INFRAUTILIZADOS

PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

AUTOR: SERVIO SEBASTIAN DELGADO VALDEZ

DIRECTORA: MÓNICA PIEDAD LEÓN ANDRADE

CUENCA- ECUADOR

AÑO 2026

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO

DECLARATORIA DE AUTORIA Y RESPONSABILIDAD

Servio Sebastian Delgado Valdez portador de la cédula de ciudadanía Nº 1401003544. Declaro ser el autor de la obra: "Anteproyecto en el Centro Histórico de Cuenca: vivienda colectiva como modelo de redensificación en predios infrautilizados", sobre la cual me hago responsable sobre las opiniones, versiones e ideas expresadas. Declaro 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. Declaro finalmente que mi obra ha sido realizada cumpliendo con todos los requisitos legales, éticos y bioéticos de investigación, que la misma no incumple con la normativa nacional e internacional en el área específica de investigación, sobre la que también me responsabilizo y eximo a la Universidad Católica de Cuenca de toda reclamación al respecto.

Cuenca, 12 de octubre de 2026

F: .....
Servio Sebastian Delgado Valdez
1401003544

CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo de investigación previo a la obtención del Grado de Arquitecto con el título "Anteproyecto en el Centro Histórico de Cuenca: vivienda colectiva como modelo de redensificación en predios infrautilizados" fue desarrollado por el Sr. Servio Sebastián Delgado Valdez bajo supervisión y asesoramiento permanente de mi persona, por lo que certifico que se encuentra apto para su presentación y defensa respectiva.

Arq. Mónica León A, Mgtr.

DIRECTORA

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a mis padres Olga y Servio, quienes con su cariño, apoyo y confianza me han impulsado a seguir adelante en cada paso de mi vida. A ellos debo gran parte de este logro, que no es solo mío, sino también suyo. Y dedico, con especial ternura, estas páginas a aquel niño que fui, que soñaba con alcanzar este título y que hoy ve cumplido uno de sus más grandes anhelos. Este trabajo es para ustedes, con todo mi corazón.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco en primer lugar a Dios, por ser guía y fortaleza en cada etapa de este proceso, brindándome la fe y la esperanza necesarias para alcanzar esta meta. Expreso mi profunda gratitud a mis padres Olga y Servio, cuyo esfuerzo, sacrificio y amor incondicional han sido el pilar fundamental que me sostuvo en este camino. Reconozco también el apoyo y la comprensión de mi familia, que me motivó a no rendirme frente a las dificultades. Agradezco sinceramente a mis profesores, quienes con su enseñanza y orientación sembraron en mí el conocimiento y la disciplina que hoy se reflejan en este trabajo. Del mismo modo, extiendo mi reconocimiento a los amigos y compañeros con quienes compartí este tiempo de formación, ya que su compañía, apoyo y amistad hicieron de esta experiencia un recorrido enriquecedor y memorable.

RESUMEN

El Centro Histórico de Cuenca enfrenta despoblamiento y subutilización de predios que afecta su función residencial. En respuesta, reintegrar el uso habitacional podría favorecer la mitigación del déficit habitacional y prever un impacto social acorde al valor patrimonial. El objetivo general es desarrollar una propuesta arquitectónica a nivel anteproyecto de vivienda colectiva incluyendo uso mixto, mediante la reutilización de predios infrautilizados, como mecanismo para promover la cohesión social, la seguridad urbana y la redensificación en la Calle Larga, en el Centro Histórico de Cuenca, Ecuador. Se aplicó un diseño no experimental, descriptivo y proyectual con enfoque mixto. De un universo conformado por predios infrautilizados del eje LA-01, se seleccionó intencionalmente un predio de 1.284,78 m² mediante evaluación multicriterio e instrumentos de observación. Como resultado, se propone un anteproyecto de 12 unidades habitacionales y áreas comerciales con una densidad de 93,40 viviendas/ha, estableciendo una alternativa arquitectónica compatible según la comprobación normativa y la morfología del sector.

Palabras clave: densificación, redensificación, vivienda colectiva, predios infrautilizados, Centro Histórico de Cuenca

ABSTRACT

Cuenca's Historic Center faces depopulation and property underutilization, which undermine its residential function. In response, reintegrating residential use could help mitigate the housing deficit and anticipate a social impact consistent with the area's heritage value. The main objective is to develop a preliminary architectural design proposal for collective housing incorporating mixed-use functions by reusing underutilized properties as a mechanism to promote social cohesion, urban safety, and redensification on Calle Larga in the Historic Center of Cuenca, Ecuador. A non-experimental, descriptive, and project-based research design with a mixed-methods approach was used. From a population consisting of underutilized properties along the LA-01 axis, one property measuring 1,284.78 m² was intentionally selected through multicriteria assessment and observation instruments. As a result, a preliminary design proposal is presented that includes 12 housing units and commercial areas, with a density of 93.40 housing units/ha, establishing a compatible architectural alternative based on regulatory compliance and the area's morphology.

Keywords: densification, redensification, collective housing, underutilized properties, Historic Center of Cuenca

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CERTIFICACIÓN - 3 -

DEDICATORIA - 4 -

AGRADECIMIENTOS - 4 -

RESUMEN - 6 -

ABSTRACT - 7 -

ÍNDICE DE CONTENIDOS - 6 -

LISTA DE FIGURAS - 10 -

LISTA DE TABLAS - 13 -

LISTA DE ANEXOS - 14 -

CAPÍTULO 1 - 15 -

1.1 INTRODUCCIÓN - 15 -
1.2 PROBLEMA - 16 -
1.3 JUSTIFICACIÓN - 17 -
1.4 OBJETIVOS - 18 -
1.4.1 Objetivo general. - 18 -
1.4.2 Objetivos específicos. - 19 -
1.5 METODOLOGÍA - 19 -
1.5.1 Fase 1: Fundamentación teórica y normativa. - 21 -
1.5.2 Fase 2: Estudio de casos análogos y selección del sitio. - 24 -
1.5.3 Fase 3: Desarrollo del anteproyecto. - 28 -

CAPÍTULO 2 - 32 -

2.1. HABITABILIDAD Y DENSIDAD URBANA - 32 -
2.1.1. Habitabilidad urbana y calidad de vida. - 32 -
2.1.2. Densificación y redensificación como estrategias urbanas. - 36 -
2.1.3. Problemáticas derivadas: déficit habitacional, inseguridad, vacíos urbanos. - 40 -
2.2. PROCESOS URBANOS Y SOCIALES DEL CENTRO HISTÓRICO - 46 -
2.2.1. Migración y desplazamiento de residentes - 46 -
2.2.2. Transformación del suelo y pérdida de función residencial. - 50 -
2.3. LA VIVIENDA COLECTIVA COMO ESTRATEGIA DE REVITALIZACIÓN - 54 -
2.3.1. La vivienda colectiva y criterios tipológicos. - 54 -
2.3.2. Impacto de la vivienda colectiva en la revitalización urbana y social. - 59 -
2.4. EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA: CONTEXTO Y NORMATIVA - 64 -
2.4.1. Valor histórico y patrimonial del Centro Histórico de Cuenca (CHC). - 64 -
2.4.2. Problemáticas urbanas en Cuenca (despoblamiento, subutilización del suelo). - 67 -
2.4.3. Marco normativo local - 70 -
2.4.4. Parámetros normativos aplicables al anteproyecto. - 74 -

CAPÍTULO 3 - 78 -

3.1. ANÁLISIS DE CASOS ANÁLOGOS - 78 -
3.1.1. Casa Jaramillo. - 78 -
3.1.2. Appleby Blue Almshouse. - 82 -
3.1.3. Vivienda Casas del Ciprés. - 85 -
3.1.4. Estrategias de Intervención. - 90 -
3.2. SELECCIÓN DEL PREDIO - 95 -
3.2.1. Lectura urbana del Eje LA-01. - 96 -

3.2.2. Evaluación multicriterio. - 105 -

CAPÍTULO 4 **- 124 -**

5.1. ANÁLISIS DEL PREDIO - 124 -
5.1.1. Localización y entorno inmediato. - 124 -
5.1.2. Estudio de tramos y quinta fachada. - 130 -
5.1.3. Análisis climático. - 141 -
5.1.4. Reseña Histórica. - 145 -
5.1.5. Levantamiento fotográfico. - 148 -
5.2. DISEÑO Y CONCEPTO ARQUITECTÓNICO - 159 -
5.2.1. Implantación e integración. - 161 -
5.2.2. Desarrollo funcional y espacialidad del anteproyecto. - 171 -

CONCLUSIONES **- 180 -**

LIMITACIONES **- 183 -**

RECOMENDACIONES **- 184 -**

BIBLIOGRAFÍA **- 186 -**

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. *Representación espacial de la habitabilidad en la vivienda colectiva. ..... - 32 -*
Figura 2. *Parámetros de Habitabilidad. ..... - 33 -*
Figura 3. *Collage evidenciando edificaciones abandonadas, congestión vehicular, vandalismo urbano. ..... - 34 -*
Figura 4. *Expansión urbana de cuenca entre 1950 – 2020 ..... - 34 -*
Figura 5. *Ciudad de México antes y después. Proceso de Redensificación dentro de la ciudad, aumento de edificaciones residenciales ..... - 37 -*
Figura 6*. Conjuntos Urbanos de Mario Pani (México) ..... - 38 -*
Figura 7. *Reutilización de edificación históricas (Cuenca) ..... - 39 -*
Figura 8. *La vivienda social como estrategia para mitigar el déficit habitacional en el centro histórico de cuenca. Interior del Conventillo ..... - 42 -*
Figura 9. *Edificaciones destinadas únicamente al comercio ..... - 44 -*
Figura 10*. Vivienda Colectiva Modelos Verticales. ..... - 45 -*
Figura 11. *Desplazamiento de vendedores informales de las aceras ..... - 47 -*
Figura 12. *Edificaciones en planta baja comercio y planta alta bodegas ..... - 48 -*
Figura 13*. Asentamientos informales emplazados en áreas de riesgo en la ciudad de Cuenca - 48 -*
Figura 14. *Parcelas del CHC usadas para el comercio ..... - 50 -*
Figura 15. *Aumento de valor del suelo, provocando el desplazamiento de habitantes originarios ... - 51 -*
Figura 16. *Espacio boutiquesado (preferencia al comercio en lugar de la vivienda) ..... - 52 -*
Figura 17. *Rehabilitación Casa Juan Jaramillo (Cuenca) ..... - 52 -*
Figura 18. *Pruitt-Igoe en EE. UU ..... - 55 -*
Figura 19. *Nonoalco-Tlatelolco de Mario Pani ..... - 55 -*
Figura 20.*Quinta Monroy, Iquique ..... - 56 -*
Figura 21. *Conjunto Habitacional Karl Marx Hof – Viena, Austria (1927 – 1930) ..... - 57 -*
Figura 22. *John Hancock Center – Chicago, EE. UU ..... - 57 -*
Figura 23. *Patio interior (Viviendas sociales en Vallecas) ..... - 58 -*
Figura 24. *Markthal Rotterdam (apartamentos, tienda, mercado) ..... - 59 -*
Figura 25. *Vista de la ciudad de Cuenca en horas no comerciales ..... - 60 -*
Figura 26. *Los Ojos en la Calle ..... - 61 -*
Figura 27. *Fotografía aérea del Centro Histórico de Cuenca ..... - 64 -*
Figura 28. *Vista de las edificaciones preservadas en el CHC. ..... - 65 -*
Figura 29. *Mapa Límite del Centro Histórico de Cuenca ..... - 66 -*
Figura 30. *Cambio de uso residencial por uno comercial ..... - 67 -*
Figura 31*. Parqueaderos públicos y privados. Año: 2022 ..... - 69 -*
Figura 32. *División de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del CHC. Año: 2025 ..... - 72 -*
Figura 33. *Ubicación de los casos a estudiar ..... - 78 -*
Figura 34. *Sección y Planta de Cubierta, casa Juan Jaramillio. ..... - 79 -*
Figura 35. *Operación de sólidos, creación del patio interno ..... - 80 -*
Figura 36. *Vista del proyecto ..... - 81 -*
Figura 37. *Interior del proyecto ..... - 81 -*
Figura 38*. Terraza y Patio interior del proyecto Appleby Almshouse ..... - 82 -*
Figura 39. *Implantación de Appleby Almshouse. ..... - 83 -*
Figura 40. *Appleby Almshouse selección de materiales y estrategia sostenible ..... - 84 -*
Figura 41. *Apleby Almshouse galerías compartidas invitan a la interacción vecinal ..... - 84 -*
Figura 42. *Apleby Almshouse espacios de uso mixto, permite la reunión de los residentes .... - 85 -*
Figura 43. *Fotografía fachada principal; Fotografía vista área parte posterior ..... - 85 -*
Figura 44. *Integración volumétrica progresiva, adaptación de bloques en la topografía ..... - 86 -*
Figura 45. *Análisis compositivo bidimensional de la fachada hacia la Calle Larga ..... - 87 -*
Figura 46. *Vista del tramo previo a la propuesta; Vista del tramo integrando la propuesta ..... - 87 -*
Figura 47*. Sección longitudinal. Visualización de patios interiores y zonificación ..... - 88 -*

Figura 48. *Plano de cubierta, espacios abiertos ..... - 89 -*
Figura 49. *Identificación de materiales, permisibles dentro de la construcción del CHC ..... - 89 -*
Figura 50. *Zonificación subzonas ..... - 90 -*
Figura 51. *Identificación y Localización del Eje LA-01 ..... - 97 -*
Figura 52. *LA-01 y su área de influencia. ..... - 98 -*
Figura 53. *Catastro dentro del área de estudio. ..... - 99 -*
Figura 54. *Mapa de usos de suelo ..... - 100 -*
Figura 55. *Mapa ubicación de escalinatas ..... - 101 -*
Figura 56. *Mapa de parqueaderos y espacios abiertos. ..... - 102 -*
Figura 57. *Mapa de las dinámicas urbanas en el sector. ..... - 103 -*
Figura 58. *Mapa de síntesis urbana: Identificación de vacíos y predios infrautilizados con potencial de redensificación habitacional. ..... - 105 -*
Figura 59. *Mapa de ubicación de los lotes a evaluar ..... - 106 -*
Figura 60. *Plano de diagnóstico del lote uno. ..... - 107 -*
Figura 61*. Vista del lindero posterior del lote; Vista interior del lote ..... - 108 -*
Figura 62. *Plano de diagnóstico del lote dos. ..... - 109 -*
Figura 63. *Planimetría del predio 1 ..... - 111 -*
Figura 64. *Fotografías frente del lote 2 ..... - 113 -*
Figura 65. *Planimetría del lote dos ..... - 115 -*
Figura 66. *Mapa de recorridos y paradas del transporte urbano del lote uno ..... - 116 -*
Figura 67. *Fachada frontal del lote uno; Fachada posterior del lote uno ..... - 116 -*
Figura 68. *Vista posterior del lote dos; vista frontal del lote dos ..... - 117 -*
Figura 69. *Mapa de recorridos y paradas del transporte urbano del predio dos. ..... - 118 -*
Figura 70. *Mapa dinámicas urbanas, desplazamiento peatonal cerca del lote uno ..... - 119 -*
Figura 71. *Mapa dinámicas urbanas, desplazamiento peatonal cerca del lote dos ..... - 120 -*
Figura 72. *Mapa de ubicación del predio ..... - 124 -*
Figura 73. *Plano ubicación del lote ..... - 125 -*
Figura 74. *Plano de usos del suelo ..... - 126 -*
Figura 75. *Equipamientos cercanos al lote ..... - 127 -*
Figura 76. *Clasificación de usos del suelo ..... - 127 -*
Figura 77*. Vista tridimensional del lote y alturas de construcciones colindantes ..... - 128 -*
Figura 78. *Levantamiento de tramos de la manzana ..... - 130 -*
Figura 79. *Plano de cubiertas vectorización. ..... - 133 -*
Figura 80. *Plano de tipo de cubiertas ..... - 133 -*
Figura 81. *Plano cromático de las cubiertas ..... - 134 -*
Figura 82. *Plano de materialidad de las cubiertas. ..... - 135 -*
Figura 83*. Plano del estado de las cubiertas ..... - 136 -*
Figura 84. *Plano de vacíos presentes ..... - 137 -*
Figura 85*. Ventanas, Puertas y Balcones ..... - 139 -*
Figura 86. *Malla del recorrido anual del sol ..... - 141 -*
Figura 87. *Recorrido solar mes de junio. ..... - 142 -*
Figura 88. *Recorrido solar mes de marzo. ..... - 143 -*
Figura 89. *Recorrido solar mes de diciembre ..... - 143 -*
Figura 90. *Dirección del Viento en Cuenca. ..... - 144 -*
Figura 91. *Fachada Frontal de la edificación de valor dentro del lote. ..... - 146 -*
Figura 92. *Fotografía de cómo era antes y como es ahora el lote ..... - 147 -*
Figura 93.*Plano llave del predio. Plano de ubicación y dirección de las fotografías ..... - 149 -*
Figura 94. *Fachada frontal del inmueble hacia la Calle Larga ..... - 150 -*
Figura 95. *Interior del predio viendo hacia la fachada posterior del inmueble ..... - 150 -*
Figura 96. *Vista desde planta alta hacia el patio posterior del predio ..... - 151 -*
Figura 97. *Potencial paisajístico de la parte posterior del predio ..... - 151 -*
Figura 98. *Locales comerciales que alberga el inmueble ..... - 152 -*
Figura 99. *Sanitarios y administración del parqueadero ..... - 153 -*

Figura 100. *Escaleras del inmueble ..... - 153 -*
Figura 101. *Construcción provisional y precaria ..... - 154 -*
Figura 102. *Alero del inmueble..... - 155 -*
Figura 103. *Estructura del inmueble. ..... - 155 -*
Figura 104. *Cielo raso del espacio comercial. ..... - 156 -*
Figura 105. *Muros del inmueble ..... - 157 -*
Figura 106. *Zona residual de tejas tradicionales..... - 157 -*
Figura 107. *Estado actual del predio..... - 161 -*
Figura 108. *Implantación del nuevo bloque en el patio posterior..... - 164 -*
Figura 109. *Sustracción del bloque. ..... - 166 -*
Figura 110. *Incorporación de circulación. ..... - 168 -*
Figura 111. *Integración con el bien patrimonial. ..... - 169 -*
Figura 112. *Análisis climático de la propuesta. ..... - 170 -*
Figura 113. *Permeabilidad visual ..... - 171 -*
Figura 114. *Zonificación 3D..... - 172 -*
Figura 115. *Vista desde el acceso en planta baja, espacio comercial ..... - 172 -*
Figura 116. *Planta baja ..... - 173 -*
Figura 117. *Vista interior en planta baja. ..... - 173 -*
Figura 118. *Vista posterior en planta baja. ..... - 174 -*
Figura 119. *Planta alta 1. ..... - 174 -*
Figura 120. *Vista desde el pasillo en planta alta 1. ..... - 175 -*
Figura 121. *Departamentos tipo A (personas con discapacidad) y tipo E (tres dormitorios)... - 176 -*
Figura 122. *Departamentos tipo C (dos dormitorios) y tipo D (dormitorio único)**.**..... - 176 -*
Figura 123. *Fachada frontal. ..... - 177 -*
Figura 124. *Vista elevada desde el patio interior. ..... - 177 -*
Figura 125. *Acceso a recepción. ..... - 178 -*
Figura 126. *Fachada posterior. ..... - 178 -*
Figura 127. *Vista elevada desde la bajada del Padron. ..... - 179 -*

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. *Matriz de correspondencia entre objetivos, técnicas, instrumentos, datos y productos. - 20 -*
Tabla 2. *Corpus documental normativo y técnico analizado - 22 -*
Tabla 3. *Lista de referentes arquitectónicos analizados - 24 -*
Tabla 4. *Criterios operacionales para la identificación de predios infrautilizados - 25 -*
Tabla 5. *Escala común de valoración de indicadores - 26 -*
Tabla 6. *Criterios e indicadores de evaluación multicriterio - 26 -*
Tabla 7. *Matriz de trazabilidad metodológica - 30 -*
Tabla 8. *Criterios de habitabilidad aplicables al anteproyecto - 36 -*
Tabla 9. *Criterios de densificación y redensificación aplicables al anteproyecto - 39 -*
Tabla 10. *Criterios derivados de las problemáticas urbanas para el desarrollo del anteproyecto - 45 -*
Tabla 11. *Criterios derivados de los procesos migratorios y residenciales - 49 -*
Tabla 12. *Criterios derivados de la transformación del suelo para el anteproyecto - 53 -*
Tabla 13. *Matriz comparativa de referentes de vivienda colectiva - 63 -*
Tabla 14.*Parqueaderos públicos y privados dentro del Centro Histórico de Cuenca. - 69 -*
Tabla 15. *Clasificación de instrumentos normativos y función dentro de la investigación - 74 -*
Tabla 16. *Parámetros normativos de referencia para el desarrollo del anteproyecto - 76 -*
Tabla 17. *Estrategias vistas en los casos análogos. - 91 -*
Tabla 18. *Cuadro comparativo de capacidades normativas - 114 -*
Tabla 19: *Resultado multicriterio - 122 -*
Tabla 20. *Síntesis de requerimientos proyectuales - 128 -*
Tabla 21. *Estudio de Texturas y Materialidad de Tramos - 137 -*
Tabla 22*. Estudio Cromático de Tramos - 138 -*
Tabla 23. *Síntesis de rangos y reglas verificables de diseño arquitectónico. - 139 -*
Tabla 24. *Ficha técnica de estado de conservación y lesiones - 147 -*
Tabla 25. *Diagnóstico preliminar de lesiones y condiciones observadas - 158 -*
Tabla 26. *Matriz de trazabilidad de decisiones proyectuales - 160 -*
Tabla 27. *Comprobación de ocupación y aprovechamiento del predio - 162 -*
Tabla 28. *Comprobación de altura y relación con el tramo - 164 -*
Tabla 29. *Parámetros de comprobación de patios y vacíos - 166 -*

LISTA DE ANEXOS

1. **Anexo 1.** Dimensiones mínimas para unidad de vivienda
2. **Anexo 2.** Estudio de tramos.
3. **Anexo 3.** Programa arquitectónico
4. **Anexo 4.** Planos del patrimonio y del anteproyecto
5. **Anexo 5.** Presupuesto referencial.

CAPÍTULO 1

1.1 Introducción

El Centro Histórico de Cuenca (CHC), declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) en 1999, constituye un ámbito urbano caracterizado por la concentración de valores históricos, arquitectónicos y culturales. En las últimas décadas, este sector ha experimentado transformaciones en sus usos y formas de ocupación del suelo, entre las que se identifican la presencia de predios vacantes o infrautilizados, edificaciones con diferentes niveles de deterioro y el incremento de superficies destinadas a estacionamientos. De acuerdo con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca (GAD de Cuenca, 2024), más del 10 % del suelo permanece sin uso y los parqueaderos privados registraron un incremento del 36,57 % entre 2020 y 2022. Estos datos evidencian cambios en la ocupación y utilización del suelo del Centro Histórico, cuya incidencia sobre la dinámica urbana requiere ser analizada en función de las características particulares del sector.

La pérdida o disminución de población residente constituye otro aspecto relevante dentro de la transformación del CHC. Hermida (2014) señala que la densidad poblacional en el área de influencia del Centro Histórico alcanzaba 131,64 hab/ha en 2010, valor asociado por el autor con procesos de sustitución del uso residencial por actividades comerciales. De manera complementaria, Peñafiel (2012) y Rodríguez et al. (2019) identifican transformaciones relacionadas con los usos del suelo, la movilidad y la configuración del espacio público en el área histórica de Cuenca. Estos antecedentes permiten reconocer la necesidad de analizar estrategias que favorezcan la permanencia y recuperación del uso residencial sin desvincularlas de las condiciones urbanas, arquitectónicas y patrimoniales propias del sector.

En este contexto, la vivienda colectiva de uso mixto constituye una alternativa de intervención que puede contribuir al aprovechamiento de predios infrautilizados y al incremento de la población residente en sectores consolidados. Donoso (2016) y Coronel y Jiménez (2021) plantean la importancia de incorporar soluciones habitacionales compatibles con las características del Centro Histórico, mientras que Castiblanco-Prieto et al. (2019) señalan que los procesos de redensificación requieren considerar de manera articulada dimensiones sociales, ambientales y urbanas. Por tanto, la redensificación no debe entenderse únicamente como un incremento cuantitativo de viviendas, sino como una estrategia que debe responder a condiciones de habitabilidad, accesibilidad, integración urbana y conservación del patrimonio construido.

A partir de estos antecedentes, el presente trabajo aborda la posibilidad de desarrollar un anteproyecto de vivienda colectiva de uso mixto en un predio infrautilizado del Centro Histórico de Cuenca, próximo al eje de aprovechamiento urbanístico LA-01. La propuesta considera como variables de análisis la densidad habitacional, las condiciones de habitabilidad, la relación con el entorno urbano y los criterios de conservación patrimonial. Asimismo, se consideran los lineamientos técnicos y normativos aplicables al sector, tomando como referencia la documentación emitida por

el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca y, particularmente, el Borrador de la Ordenanza para la Gestión del Centro Histórico y que Sanciona al Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca (OGCSPGC), según la documentación disponible para el desarrollo de la investigación.

La investigación se estructura en cuatro capítulos. El primer capítulo presenta la introducción y los aspectos metodológicos que orientan el estudio. El segundo desarrolla el marco conceptual y legal relacionado con la vivienda colectiva, la redensificación urbana, los predios infrautilizados y la conservación del patrimonio. El tercer capítulo aborda el análisis de casos análogos y los criterios empleados para la selección y caracterización del predio de intervención. El cuarto capítulo desarrolla el anteproyecto arquitectónico y presenta los resultados obtenidos a partir de los criterios de diseño, las condiciones del predio y los requerimientos normativos identificados.

En este sentido, el trabajo tiene como finalidad analizar la viabilidad de plantear una solución de vivienda colectiva de uso mixto como estrategia de redensificación en un predio infrautilizado del Centro Histórico de Cuenca. El anteproyecto busca integrar el incremento de la oferta habitacional con criterios de habitabilidad, accesibilidad, integración urbana y conservación de los valores patrimoniales del sector. De esta manera, la propuesta se orienta a establecer una alternativa arquitectónica cuya factibilidad pueda ser valorada a partir de parámetros urbanos, arquitectónicos, normativos y patrimoniales verificables.

1.2 Problema

Cabrera-Jara et al. (2015) señalan que Cuenca, históricamente reconocida por su compacidad urbana y calidad de vida, ha experimentado transformaciones en sus patrones de ocupación y crecimiento. En el Centro Histórico de Cuenca (CHC), esta situación se relaciona con la existencia de predios sin ocupación efectiva, considerando que el 6,3 % de los lotes permanece vacío (Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales [DGAHP], 2025). Asimismo, Calle et al. (2015) señalan que los incentivos a la densificación deben considerar el aprovechamiento adecuado de predios vacantes dentro de áreas urbanas consolidadas. La presencia de estos predios constituye, por tanto, una condición urbana que requiere ser analizada como parte de las estrategias de ocupación y redensificación del CHC.

En la actualidad, el CHC presenta una disminución de la densidad habitacional y poblacional que se relaciona con las transformaciones experimentadas en su estructura urbana y demográfica. Según el diagnóstico del nuevo Plan de Gestión del Centro Histórico (2025), el sector presenta modificaciones en su estructura demográfica asociadas con la reducción de población residente y el abandono progresivo de determinados sectores. Las proyecciones del modelo territorial estiman para el año 2023 un techo poblacional de 12.584 habitantes, mientras que la estructura etaria registrada comprende un 58,4 % de población adulta y un 24,56 % de población joven (DGAHP, 2025). Estas condiciones evidencian una dinámica demográfica que debe ser considerada en el análisis de alternativas orientadas a fortalecer el uso residencial del Centro Histórico, especialmente en predios cuya ocupación actual no corresponde con su potencial urbano.

Paralelamente, se observa una importante presencia de actividades comerciales y de servicios dentro del CHC. De acuerdo con la DGAHP (2025), en este sector se concentra el 85 % de los bares, el 83 % de los hoteles y el 78 % de las discotecas, con una presencia significativa en ejes tradicionales como la Calle Larga. A ello se suma la utilización de predios y espacios libres para estacionamientos. Pauta (2019) señala que esta situación constituye una manifestación de las transformaciones experimentadas en los usos del suelo y en las dinámicas de movilidad del Centro Histórico. En este contexto, el GAD de Cuenca (2024) registra que “el número de parqueaderos privados creció un 36,57 % entre 2020 y 2022, siendo el 98,74 % de estos de carácter privado y con mayor concentración en el PIT Núcleo Central, muchas veces al interior de bienes patrimoniales” (p. 214). Estos datos permiten identificar una modificación en las formas de ocupación del suelo que debe ser considerada al analizar las posibilidades de recuperación del uso residencial en predios infrautilizados.

La combinación de la disminución de población residente, la presencia de predios vacantes o infrautilizados y la transformación de determinados sectores hacia actividades comerciales y de servicios plantea un problema de ocupación y aprovechamiento urbano en el CHC. Estas condiciones pueden incidir en la dinámica de los espacios públicos y en las relaciones de uso y permanencia de la población residente, aspectos que han sido relacionados con el sentido de pertenencia y la convivencia urbana (Quizhpi, 2025). Carrión (2001) advierte, en términos generales, sobre el riesgo de que los centros históricos reduzcan progresivamente su función residencial frente a procesos de especialización turística y comercial. En consecuencia, se plantea la necesidad de estudiar alternativas de redensificación que permitan aprovechar predios infrautilizados para incorporar vivienda colectiva, considerando simultáneamente las condiciones de habitabilidad, integración urbana y conservación patrimonial propias del Centro Histórico de Cuenca.

1.3 Justificación

Los procesos de densificación en áreas patrimoniales requieren criterios de intervención que permitan compatibilizar el aprovechamiento del suelo con la conservación de sus valores culturales, arquitectónicos y urbanos. En este sentido, Siguencia y Rey (2016) plantean la posibilidad de incorporar modelos de vivienda colectiva en predios infrautilizados como parte de estrategias de intervención en áreas históricas, siempre que las propuestas consideren las características particulares del contexto. Asimismo, Coronel y Jiménez (2021) señalan que la incorporación de vivienda colectiva sobre espacios comerciales en planta baja puede favorecer la presencia permanente de residentes y contribuir potencialmente a una mayor actividad urbana y percepción de seguridad en el espacio público. Estos planteamientos permiten sustentar la pertinencia de estudiar una solución de vivienda colectiva de uso mixto para el Centro Histórico de Cuenca, sin asumir que dichos efectos se producirán de manera automática en el predio seleccionado.

La relevancia del estudio también se relaciona con las condiciones demográficas y de ocupación identificadas en el CHC. La disminución de población residente puede incidir en la dinámica de los espacios públicos y en las relaciones de pertenencia y convivencia urbana (Quizhpi,

2025). Desde esta perspectiva, la incorporación de vivienda colectiva en predios infrautilizados y la combinación de usos residenciales y comerciales constituyen estrategias que, de acuerdo con Donoso (2016), pueden contribuir al aprovechamiento de áreas urbanas consolidadas y a la mejora de determinadas condiciones de la estructura urbana. Su aplicación en el caso de estudio será analizada considerando las características del predio, los requerimientos habitacionales, las condiciones de accesibilidad y las restricciones derivadas de su localización dentro del Centro Histórico.

En el contexto de las ciudades medias ecuatorianas, Di Campli et al. (2017) plantean que las estrategias de redensificación en áreas históricas pueden orientarse hacia la intensificación de las dinámicas urbanas y los intercambios sociales, siempre que se consideren las condiciones específicas de cada contexto. Bajo esta perspectiva, la densificación trasciende el incremento de volúmenes edificados o de habitantes por hectárea e incorpora criterios relacionados con la articulación entre vivienda, comercio y espacio público accesible. Esta aproximación resulta pertinente para el presente estudio, debido a que permite analizar el uso mixto como una alternativa de diseño que podría favorecer la permanencia de población residente, la diversidad de actividades y la relación del nuevo proyecto con su entorno inmediato. No obstante, la investigación se limita al desarrollo y evaluación del anteproyecto, por lo que los posibles efectos sobre las dinámicas sociales, económicas o de seguridad del sector se consideran potenciales y no resultados comprobados de la intervención.

Finalmente, la gestión del patrimonio urbano debe considerar la relación existente entre conservación y condiciones de habitabilidad. Cardoso (2015) señala que la conservación del patrimonio debe vincularse con la mejora de las condiciones de vida de quienes habitan estos espacios. En consecuencia, el desarrollo de un anteproyecto de vivienda colectiva de uso mixto en un predio infrautilizado del CHC se justifica por la necesidad de explorar una alternativa arquitectónica que articule el aprovechamiento residencial del suelo con criterios de habitabilidad, integración urbana y conservación patrimonial. La propuesta permitirá evaluar, dentro del alcance del estudio, las condiciones de implantación, densidad, distribución de viviendas, relación de usos, accesibilidad y respuesta a las determinantes normativas y patrimoniales del sector, dejando los posibles efectos posteriores sobre seguridad, cohesión social o revitalización económica como aspectos sujetos a una eventual evaluación una vez implementada la intervención.

1.4 Objetivos

1.4.1 Objetivo general.

Desarrollar una propuesta arquitectónica a nivel anteproyecto de vivienda colectiva incluyendo uso mixto, mediante la reutilización de predios infrautilizados, como mecanismo para promover la cohesión social, la seguridad urbana y la redensificación en la Calle Larga, en el Centro Histórico de Cuenca, Ecuador.

1.4.2 Objetivos específicos.

- Analizar fundamentos teóricos-normativos sobre: vivienda colectiva, redensificación y problemas urbanos en centros históricos, estableciendo criterios de diseño aplicables al caso de Cuenca (Ecuador).

- Estudiar el sitio y casos análogos, mediante un diagnóstico multicriterio, análisis comparativos y visitas técnicas, permitiendo identificar estrategias de intervención con fines de redensificación las cuales sean respetuosas con el patrimonio y la identidad histórica.

- Diseñar un anteproyecto de vivienda colectiva adaptado al contexto del Centro Histórico de Cuenca (Ecuador), mediante el desarrollo de un programa arquitectónico, diseño conceptual y representación gráfica que permita plantear una solución promoviendo la redensificación urbana y mejore la habitabilidad sin comprometer el patrimonio cultural.

1.5 Metodología

El presente trabajo de titulación se desarrolló bajo un enfoque mixto, con predominio del análisis cuantitativo de variables urbanas y arquitectónicas y un componente cualitativo orientado a la interpretación de las condiciones patrimoniales, espaciales y funcionales del área de estudio. El diseño de investigación es de carácter no experimental, descriptivo y proyectual, debido a que no se manipulan variables en el contexto de estudio, sino que se recopila y analiza información existente y observada para caracterizar el sitio de intervención y, posteriormente, desarrollar una propuesta arquitectónica a nivel de anteproyecto. El componente cuantitativo comprende el análisis de datos como superficie del predio, ocupación del suelo, densidad habitacional, áreas construidas, relaciones de COS y CUS, accesibilidad y demás parámetros urbanos y arquitectónicos disponibles. El componente cualitativo comprende la interpretación de las características del contexto histórico, urbano y arquitectónico, así como el análisis comparativo de casos análogos y la identificación de criterios de diseño compatibles con el Centro Histórico de Cuenca.

El proceso metodológico se estructuró de manera secuencial en correspondencia con los tres objetivos específicos. Para el primer objetivo se realizó una revisión documental, bibliográfica y normativa sobre vivienda colectiva, redensificación urbana, uso mixto e intervención en centros históricos, utilizando como instrumentos fichas de revisión documental y matrices de sistematización de información. Para el segundo objetivo se efectuó el diagnóstico del sitio mediante observación directa, levantamiento y registro de información urbana y arquitectónica, análisis de documentación disponible, estudio de casos análogos y aplicación de una matriz multicriterio. Esta etapa permitió organizar y comparar variables relacionadas con las condiciones físicas, urbanas, funcionales y patrimoniales del sitio y establecer las principales condicionantes y oportunidades de intervención. Para el tercer objetivo se utilizaron los resultados de las etapas anteriores como insumos para la elaboración del programa arquitectónico, definición de criterios de implantación y desarrollo del

anteproyecto mediante planos, esquemas, representaciones tridimensionales y cuadros de superficies.

La unidad de análisis principal corresponde al predio infrautilizado seleccionado en el sector de la Calle Larga, dentro del Centro Histórico de Cuenca, junto con su área de influencia inmediata. De manera complementaria, se analizaron casos análogos de vivienda colectiva con uso mixto localizados en contextos urbanos consolidados y, cuando correspondió, en áreas con características patrimoniales comparables. La selección de estos casos se realizó considerando criterios como similitud de contexto, escala de intervención, incorporación de vivienda colectiva, combinación de usos, relación con el espacio público y estrategias de integración con el entorno construido.

Para el levantamiento y procesamiento de información se emplearon como instrumentos fichas de observación, fichas de análisis de casos análogos, matriz multicriterio, fichas de revisión bibliográfica y normativa, registro fotográfico, planos y documentación técnica disponible. La información cuantitativa obtenida se organizó mediante cuadros comparativos y cálculos de superficies, densidad y parámetros de ocupación; mientras que la información cualitativa se sistematizó mediante categorías de análisis relacionadas con contexto urbano, patrimonio, funcionalidad, habitabilidad, accesibilidad e integración arquitectónica. La matriz multicriterio se aplicó de manera sistemática a partir de criterios previamente definidos, procurando que las escalas de valoración y ponderaciones utilizadas sean justificadas y reproducibles.

En síntesis, la metodología articula la revisión teórica y normativa, el análisis de casos análogos, el diagnóstico del sitio y el desarrollo proyectual, de manera que cada etapa genere información utilizable en la siguiente. Esta secuencia permite que las decisiones arquitectónicas del anteproyecto se sustenten en las condiciones verificadas del predio, los requerimientos normativos y patrimoniales y los criterios identificados mediante el análisis comparativo.

Tabla 1.

Matriz de correspondencia entre objetivos, técnicas, instrumentos, datos y productos.

Objetivo específico	**Técnica**	**Instrumento**	**Datos obtenidos**	**Producto**
Analizar los fundamentos teóricos, conceptuales y normativos relacionados con la vivienda colectiva, la redensificación urbana, el uso mixto y la intervención en centros históricos.	Revisión documental y bibliográfica	Ficha de revisión bibliográfica y matriz de sistematización normativa	Conceptos, criterios, parámetros y disposiciones normativas aplicables	Marco teórico-normativo y criterios de diseño
Diagnosticar las condiciones	Observación directa,	Ficha de observación,	Superficie, ocupación, usos,	Diagnóstico del sitio, matriz

urbanas, arquitectónicas, físicas y patrimoniales del sitio mediante visitas técnicas, análisis multicriterio y estudio de casos análogos.	levantamiento de información, análisis comparativo y evaluación multicriterio	registro fotográfico, ficha de análisis de casos y matriz multicriterio	accesibilidad, características físicas, condiciones patrimoniales, relaciones urbanas y estrategias de casos análogos	comparativa, condicionantes y oportunidades de diseño
Desarrollar un anteproyecto de vivienda colectiva con uso mixto adaptado a las condiciones del Centro Histórico de Cuenca.	Diseño arquitectónico y representación gráfica	Programa arquitectónico, planos, esquemas, cuadros de áreas y modelos tridimensionales	Áreas, número de viviendas, distribución funcional, implantación, parámetros de ocupación, criterios de accesibilidad y relaciones con el entorno	Anteproyecto arquitectónico de vivienda colectiva con uso mixto

Nota. Elaboración propia

1.5.1 Fase 1: Fundamentación teórica y normativa.

Esta fase comprende la revisión narrativa de literatura académica y el análisis documental de los instrumentos normativos y de planificación relacionados con la vivienda colectiva, la redensificación urbana, el uso mixto y la intervención en centros históricos. La revisión bibliográfica tiene como finalidad identificar conceptos, enfoques y criterios de diseño que permitan sustentar el desarrollo del anteproyecto, mientras que la revisión normativa busca determinar las condiciones y restricciones aplicables al predio y a la propuesta arquitectónica.

La búsqueda bibliográfica se realizó mediante la consulta de bases de datos académicas y repositorios institucionales, considerando Scopus, Web of Science, Google Scholar y repositorios universitarios. Se utilizaron combinaciones de palabras clave en español e inglés relacionadas con los principales temas de investigación, entre ellas: *vivienda colectiva*, *collective housing*, *redensificación urbana*, *urban densification*, *centros históricos*, *historic centres*, *habitabilidad*, *housing habitability*, *uso mixto*, *mixed-use development*, *predios infrautilizados*, *vacant and underutilized land*, *gentrificación*, *gentrification* y *revitalización urbana*. Como criterios de inclusión se consideraron artículos científicos, libros académicos, tesis, documentos institucionales y estudios especializados que abordaran directamente alguno de los conceptos o relaciones relevantes para la investigación, priorizando publicaciones recientes y complementándolas con obras clásicas cuando estas constituyeran referentes teóricos fundamentales. No se estableció de manera arbitraria un intervalo fijo de antigüedad; la selección temporal se determinó de acuerdo con la pertinencia, actualidad y relevancia conceptual de cada fuente. Se excluyeron documentos sin autoría o procedencia verificable, publicaciones que no guardaran relación directa con el objeto de estudio y fuentes cuya información no pudiera ser contrastada.

A través de esta revisión se analizaron los principales conceptos vinculados con la problemática de investigación, entre ellos la vivienda colectiva, la redensificación, el uso mixto, la habitabilidad, la conservación patrimonial y las transformaciones de los centros históricos. También se revisaron fenómenos urbanos relacionados con la modificación de los usos del suelo, la pérdida de población residente, la subutilización de predios y la presencia de superficies destinadas a estacionamientos, considerando que su relevancia para el caso de estudio debe establecerse a partir de la evidencia disponible para el Centro Histórico de Cuenca. La información seleccionada fue sistematizada mediante fichas de revisión bibliográfica, registrando autor, año, tipo de fuente, tema abordado, principales aportes y relación con los criterios de diseño del anteproyecto.

Para el componente normativo se realizó una revisión documental de los instrumentos de planificación, ordenanzas, reglamentos, anexos técnicos y documentos de gestión relacionados con el Centro Histórico de Cuenca. Como criterio de selección se consideraron aquellos documentos que establecen disposiciones, parámetros, diagnósticos o criterios técnicos aplicables al área de estudio y al desarrollo de la propuesta arquitectónica. Se priorizaron los instrumentos oficiales disponibles a través del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca (GAD de Cuenca) y de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP). Cada documento fue clasificado según su naturaleza y estado jurídico, diferenciando entre normativa vigente, instrumento de planificación, documento técnico o documento en estado de borrador. Esta diferenciación permite utilizar los documentos de acuerdo con su alcance y evita considerar como obligaciones jurídicas aquellas disposiciones que aún no hayan adquirido vigencia.

La documentación normativa y técnica analizada se organizó en la siguiente matriz:

Tabla 2.

Corpus documental normativo y técnico analizado.

Documento	Año / fecha oficial	Tipo de instrumento	Estado jurídico	Alcance temático	Artículos, anexos o apartados aplicados	Efecto en el proyecto
Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Cuenca	2022	Instrumento de planificación	Vigente, según documentación oficial consultada	Ejes de aprovechamiento urbanístico, usos de suelo y condiciones de ocupación	Disposiciones y fichas correspondientes al área de intervención	Determinación de usos permitidos, condiciones de aprovechamiento y parámetros urbanos aplicables
Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón	2010	Ordenanza municipal	Vigente, según documentación oficial consultada	Gestión, conservación e intervención en áreas históricas y patrimoniales	Artículos y disposiciones aplicables al predio y a las características de intervención	Definición de criterios y restricciones para la intervención arquitectónica en contexto patrimonial

Cuenca (OGCAHP)						
Plan de Gestión del Patrimonio Cultural y del Centro Histórico de Cuenca	2024	Instrumento de gestión y planificación	Documento oficial de planificación	Diagnóstico territorial, patrimonio, vivienda, densidad, usos de suelo, movilidad, espacio público y condiciones socioeconómicas	Apartados relacionados con vivienda, densidad, usos de suelo y diagnóstico del CHC	Identificación de problemáticas, potencialidades y criterios de intervención
Borrador de la Ordenanza para la Gestión del Centro Histórico y que Sanciona el Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca	2025	Proyecto de ordenanza / documento normativo en elaboración	Norma vigente	Gestión del Centro Histórico, regulación urbana y patrimonial y lineamientos de intervención	Artículos y disposiciones del borrador utilizados como referencia técnica	Referencia para criterios de diseño y comparación con el marco normativo vigente, sin atribuirle carácter obligatorio
Pautas de diseño para el PIT Barranco	2025	Documento técnico / pautas de diseño	Documento técnico de referencia	Criterios de intervención y diseño urbano-arquitectónico aplicables al sector	Apartados y criterios relacionados con el área de intervención	Orientación para decisiones de implantación, relación con el entorno y tratamiento arquitectónico
Anexo 6. Normas de Arquitectura y Urbanismo	2025	Anexo técnico normativo	Según estado de vigencia del instrumento que lo contiene	Dimensiones mínimas, condiciones de vivienda, espacios y distancias requeridas	Disposiciones relativas a vivienda, habitabilidad y diseño arquitectónico	Verificación de dimensiones, superficies, condiciones funcionales y habitabilidad del anteproyecto

Nota. Elaboración propia

La revisión normativa no se limita a identificar documentos, sino que establece su relación directa con las decisiones proyectuales. Para ello, se registran los artículos, anexos o apartados específicos que inciden en aspectos como uso de suelo, ocupación del predio, altura, densidad, condiciones de vivienda, accesibilidad, habitabilidad, conservación patrimonial y relación con el entorno. En el caso de documentos que no posean carácter jurídico vinculante, como diagnósticos, pautas técnicas o borradores de ordenanza, su contenido se utiliza como referencia para el análisis y la formulación del anteproyecto, diferenciándolo de las disposiciones de cumplimiento obligatorio.

Finalmente, la integración de la revisión bibliográfica y normativa permite establecer los criterios de diseño que serán utilizados en las fases posteriores. La literatura proporciona

fundamentos conceptuales y referencias sobre vivienda colectiva, redensificación, habitabilidad y uso mixto, mientras que los instrumentos normativos y técnicos determinan las condiciones de implantación y las restricciones propias del contexto patrimonial. Los criterios resultantes constituyen insumos para el diagnóstico multicriterio del sitio, el análisis de casos análogos y el desarrollo del programa y propuesta arquitectónica.

1.5.2 Fase 2: Estudio de casos análogos y selección del sitio.

Esta fase comprende el análisis de casos análogos y el estudio urbano del sector de la Calle Larga, con el propósito de identificar estrategias arquitectónicas y urbanas aplicables al desarrollo del anteproyecto y establecer criterios verificables para la selección del predio de intervención. Los casos análogos se seleccionan mediante criterios homogéneos relacionados con la tipología de vivienda colectiva, incorporación de usos mixtos, contexto urbano consolidado, relación con entornos patrimoniales, escala de intervención, condiciones climáticas y disponibilidad de estrategias arquitectónicas transferibles al contexto del Centro Histórico de Cuenca. A partir de estos criterios se consideran referentes de escala local, nacional e internacional, procurando que cada caso aporte información específica para la toma de decisiones proyectuales.

Tabla 3.

Lista de referentes arquitectónicos analizados.

Escala	Proyecto	Localización	Criterios de selección y aporte al estudio
Local	Casa Jaramillo	Cuenca, Ecuador	Referente local para analizar integración con el tejido urbano existente, relación con el contexto construido y estrategias de intervención en un entorno histórico.
Nacional	Casa del Ciprés	Azuay, Ecuador	Referente nacional por su relación con el contexto construido y sus estrategias de implantación y organización arquitectónica transferibles al estudio.
Internacional	Appleby Blue Almshouse	Londres, Reino Unido	Referente internacional de vivienda colectiva que permite analizar organización residencial, relación entre espacios comunes y privados, accesibilidad e integración de usos y espacios comunitarios.

Nota. Elaboración propia

El análisis de los casos se realiza mediante una ficha comparativa que registra variables comunes para todos los referentes, entre ellas: localización y contexto, tipología arquitectónica, escala, número de viviendas, superficie construida, relación entre usos, organización funcional, espacios colectivos, relación con el espacio público, accesibilidad, estrategias climáticas, materialidad y mecanismos de integración con el entorno patrimonial o construido. La utilización de una estructura común permite comparar los proyectos bajo los mismos criterios y extraer estrategias que puedan ser adaptadas, sin asumir que sus soluciones pueden reproducirse directamente en el contexto del Centro Histórico de Cuenca.

De manera complementaria, se desarrolla el análisis urbano de la Calle Larga y su área de influencia inmediata, utilizando cartografía oficial proporcionada por el GAD Municipal de Cuenca,

ortofotos disponibles y visitas técnicas de campo. El levantamiento permite identificar predios que presentan condiciones de baja intensidad de ocupación o utilización y que, por sus características físicas y urbanas, podrían constituir oportunidades para una intervención residencial. Para efectos de esta investigación, se considera predio infrautilizado aquel predio cuya ocupación o intensidad de uso actual se encuentra significativamente por debajo de su potencial de aprovechamiento urbano permitido, o que presenta una proporción relevante de superficie libre (parqueaderos), uso temporal o ausencia de uso permanente, siempre que sus condiciones normativas y físicas permitan considerar una eventual intervención arquitectónica.

La identificación inicial de los predios se realiza mediante criterios observables y verificables. Se consideran como indicadores la existencia de superficies libres o sin edificación, el uso actual del lote, la intensidad de ocupación, la presencia de edificaciones subutilizadas y la compatibilidad entre el uso existente y el potencial de aprovechamiento establecido por la normativa. La condición de predio infrautilizado no se determina únicamente por su apariencia física, sino mediante la comparación entre su situación actual y las posibilidades de ocupación establecidas para el sector.

Tabla 4.

Criterios operacionales para la identificación de predios infrautilizados.

Criterio	**Indicador**	**Unidad / método de registro**	**Condición de identificación**
Ocupación física del predio	Existencia de superficies libres o sin edificación	Figura 56. Mapa de parqueaderos y espacios abiertos	Predios ocupados por lotes baldíos, parqueaderos o espacios abiertos que presentan una ocupación edificatoria físicamente limitada.
Uso de suelo	Tipo de actividad desarrollada en el lote y su nivel de permanencia	Figura 54. Mapa de usos de suelo.	Ausencia de uso permanente, presencia exclusiva de usos temporales o utilización del suelo urbano únicamente como estacionamiento descubierto.
Relación espacial y conectividad	Proximidad a conexiones verticales y grado de interrupción del tejido	Figura 55. Mapa ubicación de escalinatas.	Predios cuya falta de edificación genera vacíos en la continuidad urbana, especialmente adyacentes a escalinatas
Dinámicas urbanas	Aporte de actividad observable hacia el espacio público.	Figura 57. Mapa de las dinámicas urbanas en el sector.	Predios que no generan interacción peatonal, intercambio comercial ni actividad observable hacia la calle y aceras

Nota. Elaboración propia.

A partir de esta identificación se seleccionan dos predios con características suficientes para una evaluación comparativa detallada. La selección preliminar considera únicamente predios que cumplan las condiciones de infrautilización definidas y que presenten factibilidad inicial de intervención de acuerdo con su localización, configuración física y normativa aplicable.

Posteriormente, ambos predios son sometidos a una evaluación multicriterio para determinar cuál presenta mejores condiciones relativas para el desarrollo del anteproyecto.

La evaluación multicriterio se estructura mediante cinco dimensiones: morfología, normativa, accesibilidad, habitabilidad urbana e integración patrimonial. Cada dimensión contiene indicadores definidos previamente, con una fuente de información y una unidad de análisis específica. Para garantizar la comparabilidad entre los predios, todos los indicadores se transforman a una escala común de 1 a 5, donde 1 representa la condición menos favorable para la intervención y 5 la condición más favorable. Las categorías cualitativas se convierten a valores numéricos mediante reglas previamente establecidas, evitando asignaciones posteriores basadas en la conveniencia del resultado.

La escala general de valoración se establece de la siguiente manera:

Tabla 5.

Escala común de valoración de indicadores.

Puntuación	Interpretación
1	Condición muy desfavorable
2	Condición desfavorable
3	Condición intermedia
4	Condición favorable
5	Condición muy favorable

Nota. Elaboración propia

Para los indicadores cuantitativos, la asignación de puntuaciones se realiza mediante rangos definidos antes de efectuar la comparación final. En aquellos indicadores donde un valor mayor representa una condición más favorable, la puntuación aumenta progresivamente de 1 a 5; cuando un valor menor representa una condición más favorable, la escala se invierte.

Los criterios e indicadores considerados para la evaluación son los siguientes:

Tabla 6.

Criterios e indicadores de evaluación multicriterio.

Dimensión	Indicador	Fuente	Unidad / método	Criterio de valoración
Morfología	Superficie del predio	Catastro/cartografía oficial	m² (convertido a escala 1–5)	Mayor adecuación de la superficie al programa arquitectónico recibe mayor puntuación (1=muy desfavorable, 5=muy favorable)
Morfología	Relación frente-fondo	Levantamiento/cartografía	Razón adimensional (convertida a escala 1–5)	Una proporción geométrica que facilita la implantación recibe mayor puntuación

Morfología	Superficie libre disponible	Levantamiento/cartografía	% (convertido a escala 1–5)	Mayor disponibilidad de superficie para implantación
Normativa	Potencial de ocupación	Normativa + cálculo	COS (%) (convertido a escala 1–5)	A mayor diferencia o margen entre la ocupación existente y la permitida, mayor puntuación
Normativa	Potencial de construcción	Normativa + cálculo	CUS / superficie edificable (convertido a escala 1–5)	A mayor margen de aprovechamiento constructivo permitido, mayor puntuación
Normativa	Compatibilidad de uso	Instrumentos normativos	Categórica convertida a 1–5	Compatibilidad del uso residencial y mixto
Accesibilidad	Proximidad a transporte público	Cartografía + campo	Distancia en m (convertida a escala 1–5)	A menor distancia hacia paradas o rutas, mayor puntuación (1=muy desfavorable, 5=muy favorable).
Accesibilidad	Proximidad a equipamientos y servicios	Cartografía + campo	Distancia en m (convertida a escala 1–5)	A menor distancia hacia equipamientos clave, mayor puntuación
Accesibilidad	Continuidad peatonal	Observación directa	Escala 1–5	Mejores condiciones físicas de aceras y circulación continua equivalen a mayor puntuación.
Habitabilidad urbana	Relación con espacio público	Observación + cartografía	Escala 1–5	Mayor calidad en la relación directa entre el predio, la calle y espacios públicos recibe mayor puntuación
Habitabilidad urbana	Actividad urbana observable	Observación directa	Conteo/categorización	Mayor intensidad de actividades registradas y vigilancia natural equivale a mayor puntuación

Nota. Elaboración propia

La ponderación de las dimensiones se establece de acuerdo con su incidencia en la factibilidad arquitectónica y urbana del anteproyecto. Se propone una ponderación equivalente entre las cuatro dimensiones, asignando un 25 % a cada una, con el propósito de evitar que una sola dimensión determine el resultado final y mantener un criterio equilibrado entre las condiciones físicas, normativas, de accesibilidad y habitabilidad urbana. Los indicadores contenidos dentro de

cada dimensión reciben una ponderación equivalente, salvo que una fuente normativa o una justificación técnica específica determine una diferencia.

El puntaje ponderado de cada predio se obtiene mediante la siguiente expresión:

$$P_j = \sum_{i=1}^{n} W_i S_{ij}$$

donde (Pj) corresponde al puntaje final del predio (j), (Sij) representa la puntuación normalizada del indicador (i) para el predio (j), y (Wi) corresponde al peso asignado al indicador. La suma de los pesos corresponde al 100 %. El predio con el mayor valor agregado presenta la condición relativa más favorable dentro de los criterios establecidos para el estudio y será seleccionado como sitio de intervención.

En conjunto, esta fase articula el análisis de referentes arquitectónicos, la identificación operacional de predios infrautilizados, el diagnóstico urbano del sector de la Calle Larga y la evaluación multicriterio de los predios preseleccionados. Los resultados obtenidos constituyen los insumos para la fase de diseño proyectual, en la que se desarrolla el anteproyecto de vivienda colectiva con uso mixto a partir de las condiciones verificadas del sitio, los criterios derivados de los casos análogos y las disposiciones normativas y patrimoniales aplicables.

1.5.3 Fase 3: Desarrollo del anteproyecto.

La tercera fase metodológica se centra en el desarrollo de la propuesta arquitectónica a nivel de anteproyecto, a partir de las condicionantes identificadas en el diagnóstico del predio, los criterios obtenidos del análisis de casos análogos y las disposiciones establecidas en el marco normativo. Esta fase se estructura en tres componentes: análisis del predio, diseño y concepto arquitectónico, y definición de los resultados de la propuesta, cuya información se desarrolla en el capítulo correspondiente al anteproyecto.

El primer componente corresponde al análisis del predio, mediante el cual se estudia la localización y el entorno inmediato para determinar las relaciones de proximidad, accesibilidad, usos y características del contexto urbano. Posteriormente, se realiza el análisis de tramos y quinta fachada para reconocer las condiciones morfológicas, cromáticas y materiales predominantes en el entorno patrimonial. Se incorpora también el análisis bioclimático del sitio, considerando la incidencia solar y los flujos de viento, así como el reconocimiento arquitectónico y del estado de conservación de la preexistencia. La información se sistematiza mediante fichas de observación, levantamiento fotográfico, cartografías, esquemas y representaciones gráficas, con el propósito de establecer condicionantes y oportunidades para el desarrollo de la propuesta.

El segundo componente corresponde al diseño y concepto arquitectónico. En esta etapa se define la implantación del proyecto y su relación con el contexto construido, considerando las estrategias identificadas en los casos análogos y las condiciones particulares del predio. Se desarrollan criterios de adaptación al sitio, integración con el perfil urbano histórico, organización

funcional, espacialidad, circulación, áreas comunes y patios interiores. El programa arquitectónico de uso mixto y vivienda colectiva se establece a partir de las necesidades identificadas en el diagnóstico y de los parámetros normativos previamente sistematizados, verificando las superficies, dimensiones, condiciones de accesibilidad, ocupación y relación entre los diferentes usos. Finalmente, se representan las decisiones proyectuales mediante planos, esquemas, tablas de áreas, elevaciones, secciones y modelos tridimensionales. Los resultados corresponden a la definición del anteproyecto arquitectónico y a la comprobación de su correspondencia con las condicionantes urbanas, arquitectónicas, funcionales y patrimoniales identificadas durante las fases anteriores.

Tabla 7.

Matriz de trazabilidad metodológica.

Objetivo específico	Fase metodológica	Técnica	Instrumento	Datos obtenidos	Criterio de análisis	Resultado / capítulo
1. Analizar fundamentos teóricos-normativos sobre: vivienda colectiva, redensificación y problemas urbanos en centros históricos, estableciendo criterios de diseño aplicables al caso de Cuenca (Ecuador).	Fase 1. Fundamentación teórica y normativa	Revisión bibliográfica, documental y normativa	Ficha de revisión bibliográfica y matriz de sistematización normativa	Conceptos, teorías, antecedentes, criterios de vivienda colectiva, redensificación, uso mixto, habitabilidad, accesibilidad e intervención patrimonial; parámetros y disposiciones normativas	Identificación, comparación y síntesis de criterios aplicables al proyecto	Marco teórico y normativo – Capítulo II. Criterios teóricos, conceptuales y normativos para el diseño
2.Estudiar el sitio y casos análogos, mediante un diagnóstico multicriterio, análisis comparativos y visitas técnicas, permitiendo identificar estrategias de intervención con fines de redensificación las cuales sean respetuosas con el patrimonio y la identidad histórica.	Fase 2. Estudio de referentes y selección del sitio	Observación directa, levantamiento de información, análisis comparativo y evaluación multicriterio	Ficha de observación urbana y arquitectónica, registro fotográfico, ficha de casos análogos y matriz multicriterio	Localización, usos, ocupación, accesibilidad, conectividad, características físicas, relación urbana, condiciones patrimoniales, parámetros de los casos análogos y características de los predios preseleccionados	Comparación de condiciones del sitio y referentes; valoración mediante escala multicriterio de 1 a 5 y aplicación de los pesos definidos para cada dimensión	Diagnóstico y selección del sitio – Capítulo III. Condicionantes, oportunidades y criterios de intervención

3. Diseñar un anteproyecto de vivienda colectiva adaptado al contexto del Centro Histórico de Cuenca (Ecuador), mediante el desarrollo de un programa arquitectónico, diseño conceptual y representación gráfica que permita plantear una solución promoviendo la redensificación urbana y mejore la habitabilidad sin comprometer el patrimonio cultural.	Fase 3. Desarrollo del anteproyecto	Análisis arquitectónico, síntesis proyectual y representación gráfica	Ficha de análisis del predio, programa arquitectónico, cuadros de áreas, planos, esquemas, elevaciones, secciones y modelo tridimensional	Área del predio, condiciones de implantación, programa de usos, número de viviendas, superficies, circulaciones, áreas comunes, espacios de uso mixto, ocupación, densidad, accesibilidad y relación con el contexto	Verificación del cumplimiento de parámetros normativos y correspondencia entre diagnóstico, criterios de diseño y solución arquitectónica	Propuesta arquitectónica – Capítulo IV. Anteproyecto de vivienda colectiva de uso mixto

Nota. Elaboración propia

CAPÍTULO 2

2.1. Habitabilidad y Densidad Urbana

2.1.1. Habitabilidad urbana y calidad de vida.

La habitabilidad constituye un concepto multidimensional que trasciende la mera existencia de una estructura física, abarcando el conjunto de condiciones que determinan la calidad del espacio habitable y su capacidad para satisfacer las necesidades humanas básicas. La Organización de las Naciones Unidas (ONU) la define como un conjunto de condiciones físicas y espaciales que favorecen la seguridad física, ambiental y estructural de la vivienda y sus habitantes, entendiendo que dichas condiciones están sujetas a la percepción de los propios usuarios sobre el lugar que habitan (Arévalo y Elizalde, 2022), como ilustra la Figura 1. En este sentido, la habitabilidad no es un estado absoluto, sino un proceso en constante evaluación social, ambiental y funcional.

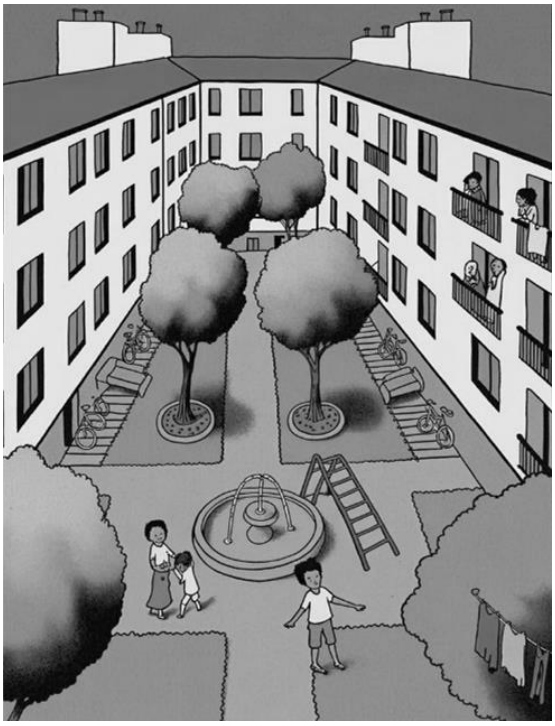


Figura 1. Representación espacial de la habitabilidad en la vivienda colectiva.
Fuente: Ideogram, 2024.

De tal manera Arévalo y Elizalde (2022) han identificado parámetros esenciales para evaluar la habitabilidad de la vivienda, entre los que destacan; el entorno inmediato, la seguridad, el espacio y el confort (Figura 2). Estos ámbitos permiten valorar tanto las características intrínsecas de la vivienda como su relación con el entorno urbano (Arévalo y Elizalde, 2022). La calidad de la vivienda colectiva influye directamente en la percepción de habitabilidad de sus residentes, lo que refuerza la importancia de considerar no solo los aspectos físicos, sino también las experiencias cotidianas de sus ocupantes (Rajaniemi y Chudoba, 2018). En este sentido, el diseño arquitectónico y urbano debe incorporar criterios que garanticen bienestar, funcionalidad y adaptación a las necesidades sociales.

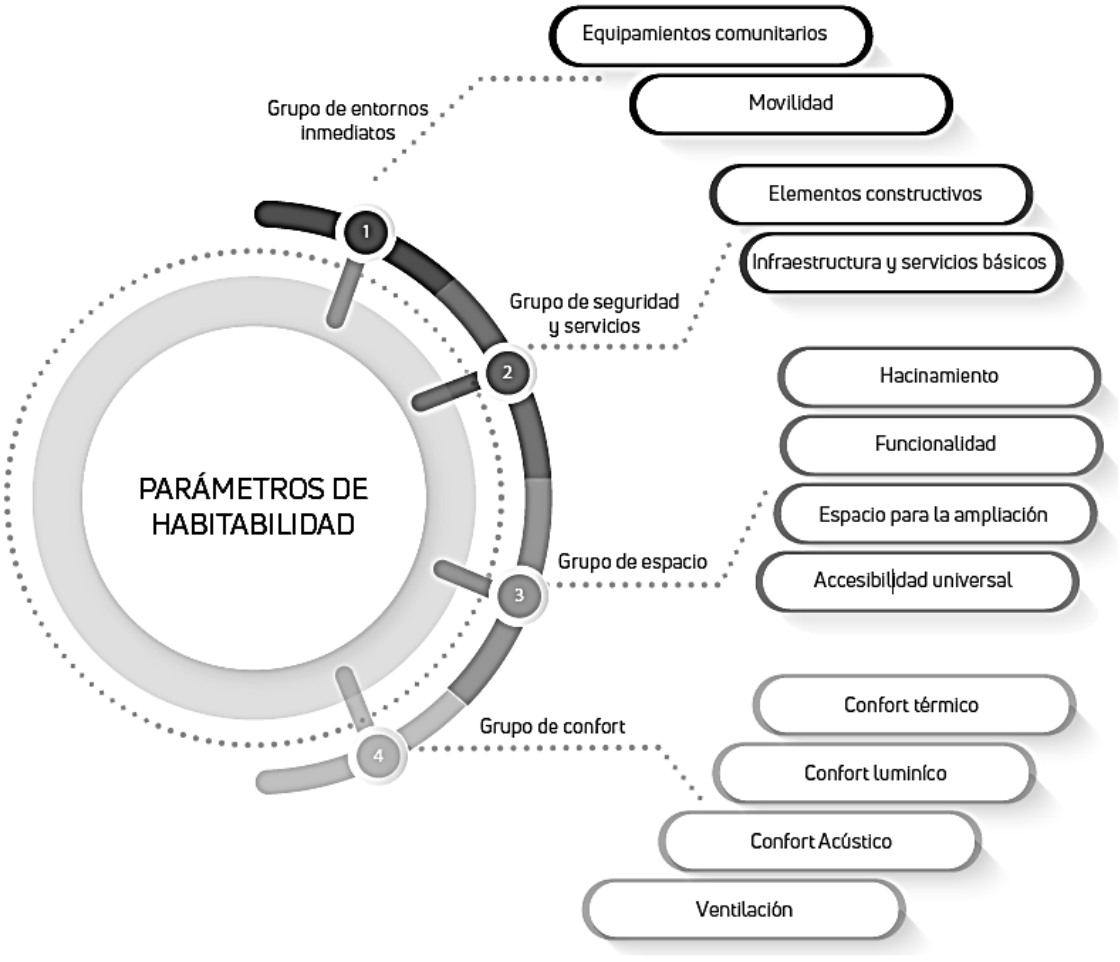


Figura 2. Parámetros de Habitabilidad.

Fuente: Arévalo y Elizalde (2022).

La dimensión urbana de la habitabilidad adquiere relevancia al analizar su impacto en la calidad de vida. Donoso (2016) sostiene que las ciudades deben mantener entornos habitables mediante una comprensión integral de su complejidad y dinámica. La interacción entre factores como la movilidad, la infraestructura, los servicios básicos y los espacios públicos determina la efectividad de la planificación urbana. Cuando estas condiciones no se cumplen, se generan problemáticas como la congestión, la inseguridad o el deterioro ambiental, comprometiendo la calidad de vida urbana (Figura 3). Esta situación se observa en muchas ciudades latinoamericanas donde los programas habitacionales, al priorizar la reducción de costos, se localizan en zonas periféricas carentes de servicios y equipamientos, trasladando posteriormente los costos sociales y económicos a los propios habitantes (Córdova, 2015).



Figura 3. Collage evidenciando edificaciones abandonadas, congestión vehicular, vandalismo urbano.

Fuente: Rojas,2023; Yalilé, 2023; Ortiz, 2022

En el contexto ecuatoriano, los procesos acelerados de urbanización han producido una expansión descontrolada del suelo urbano, generando ciudades dispersas con alta demanda de infraestructura y consumo energético (Quesada et al., 2023). Este fenómeno se evidencia en Cuenca, cuya superficie urbana pasó de 288 a 7248 hectáreas entre 1950 y 2015 (Figura 4), mientras la densidad poblacional disminuyó de 139 a 46 habitantes por hectárea, transformándola en una ciudad extendida y menos eficiente (Quesada et al., 2023). La dispersión ha provocado una reducción del confort urbano, dificultando la movilidad y fragmentando la vida comunitaria.

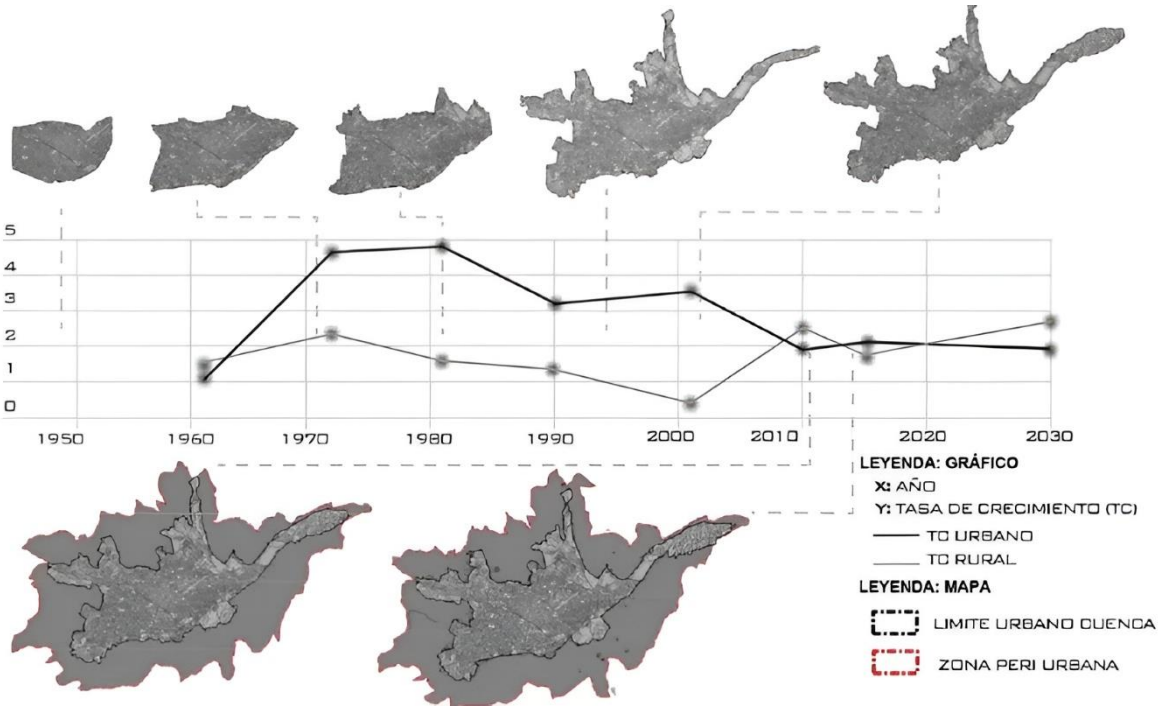


Figura 4. Expansión urbana de cuenca entre 1950 – 2020

Fuente: Vélez, 2019.

El CHC representa un caso paradigmático donde los problemas de habitabilidad se vinculan directamente con la pérdida de calidad de vida. García (2016) argumenta que este territorio posee capacidad física para soportar hasta cuatro veces su población actual, pero el número de habitantes disminuye debido al bajo confort habitacional, la contaminación y la dificultad de acceso. A ello se suman condiciones de hacinamiento y falta de servicios básicos, donde algunas viviendas presentan

apenas 8,23 m² por persona, baños compartidos y deficiencias sanitarias, afectando severamente el bienestar de sus residentes (Pauta, 2019).

Estas evidencias muestran cómo la degradación del entorno construido y la insuficiencia de servicios limitan la permanencia de la población residente, lo que repercute directamente en la seguridad urbana, considerada un componente esencial de la habitabilidad. Esta seguridad no depende exclusivamente de la presencia de vigilancia formal, sino de la vitalidad del entorno; la permanencia de más habitantes en el área central contribuye a mantener los espacios activos durante todo el día y la noche, fortaleciendo la vigilancia natural y el sentido de comunidad (García, 2016; Coronel yJiménez, 2021). En este marco, la habitabilidad no puede entenderse sin su relación directa con la densidad habitacional, la mixtura de usos y la actividad social cotidiana.

Desde una perspectiva más amplia, la habitabilidad es un indicador clave del desarrollo sustentable, tanto a escala territorial como de diseño urbano. Los factores que la favorecen incluyen el acceso a transporte público, distancias caminables, equipamientos, espacios verdes y usos mixtos (Rodríguez et al., 2019). Cuando estos elementos están ausentes, se incrementan los niveles de vivienda deshabitada y se debilita la estructura social urbana. Cabrera-Jara y Greene-Zuñiga (2024) sostienen que los procesos de conservación patrimonial, al centrarse únicamente en los valores materiales del patrimonio, suelen descuidar las condiciones sociales de los residentes, lo que termina afectando la habitabilidad y expulsando a poblaciones de bajos recursos.

La relación entre habitabilidad y calidad de vida se vuelve, entonces, central para la planificación contemporánea. Acuña (2015) advierte que la densificación excesiva o mal planificada puede deteriorar la calidad de vida, generando ruido, hacinamiento o pérdida de espacio público. Sin embargo, una densificación bien gestionada puede fortalecer la movilidad, el acceso a servicios y la vitalidad urbana. En este sentido, la habitabilidad se configura como la base de un modelo urbano equilibrado, donde densidad y bienestar se articulen para consolidar comunidades sostenibles, seguras y funcionales.

Para el presente trabajo de titulación, comprender la habitabilidad urbana resulta esencial, ya que el anteproyecto de vivienda colectiva debe prever estándares contemporáneos que superen las deficiencias del CHC. Esto implica diseñar espacios que respondan a las necesidades de diversos grupos sociales, promuevan la permanencia de los residentes y contribuyan a la revitalización integral del centro histórico mediante la mejora de la calidad de vida y del confort urbano (García, 2016; Rodríguez et al., 2019).

Para el presente trabajo, la habitabilidad se entiende como la articulación de condiciones espaciales, funcionales, ambientales, de accesibilidad y de relación urbana que permiten que la vivienda colectiva responda adecuadamente a las necesidades de sus usuarios y al contexto del Centro Histórico de Cuenca. Esta definición permite vincular el marco teórico con la propuesta arquitectónica mediante indicadores que pueden verificarse durante el diseño.

Tabla 8.

Criterios de habitabilidad aplicables al anteproyecto.

Dimensión	Indicador	Estándar o referencia	Implicación proyectual	Forma de verificación
Espacial	Superficie y distribución de las viviendas	Parámetros establecidos por la normativa arquitectónica aplicable	Definir unidades con superficies y relaciones funcionales adecuadas	Cuadro de áreas y planos arquitectónicos
Funcional	Organización de ambientes y circulaciones	Compatibilidad entre actividades y recorridos	Separar y articular adecuadamente áreas privadas, comunes y de servicio	Plantas arquitectónicas y esquemas funcionales
Ambiental	Iluminación y ventilación natural	Condiciones normativas y criterios climáticos aplicables	Incorporar patios, vanos y orientaciones que favorezcan iluminación y ventilación	Plantas, secciones y análisis climático
Accesibilidad	Accesos, circulaciones y desplazamiento	Normativa de accesibilidad vigente	Proponer recorridos accesibles desde el ingreso hasta los espacios de uso colectivo	Planos de accesibilidad y circulaciones
Espacio colectivo	Áreas comunes y de relación	Criterios de vivienda colectiva y normativa aplicable	Incorporar espacios de encuentro y transición entre unidades	Plantas, cortes y cuadro de áreas
Relación urbana	Proximidad a equipamientos, servicios y transporte	Condiciones observadas en el diagnóstico urbano	Aprovechar la localización central del predio y su conexión con el entorno	Plano de contexto y análisis de proximidad
Patrimonial	Integración con el contexto histórico	Normativa y criterios de conservación patrimonial	Adaptar volumetría, materialidad y relación con el entorno construido	Elevaciones, secciones, perspectivas y análisis de contexto

Nota. Elaboración propia

2.1.2. Densificación y redensificación como estrategias urbanas.

La densificación y la redensificación se han consolidado como estrategias fundamentales en la planificación urbana contemporánea para promover un uso más eficiente y sostenible del suelo. En términos generales, la densificación busca concentrar población y actividades en áreas consolidadas, mientras que la redensificación implica la recuperación o revitalización de zonas urbanas ya existentes mediante la reutilización de edificaciones, la mezcla de usos y el incremento controlado de habitantes y servicios (Acuña, 2015), véase en la Figura 5. Ambas estrategias se

alinean con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) al fomentar ciudades compactas, habitables y energéticamente eficientes (Quesada et al., 2023). El indicador de densidad, de hecho, se ha convertido en una herramienta clave para medir la sostenibilidad urbana, ya que mayores niveles de densidad bien planificados suelen asociarse con un mejor desempeño ambiental y social (Quesada et al., 2023).



Figura 5. Ciudad de México antes y después. Proceso de Redensificación dentro de la ciudad, aumento de edificaciones residenciales

Fuente: Reddit, 2022.

Desde una perspectiva teórica, la densificación constituye una herramienta esencial para contrarrestar el crecimiento disperso y desorganizado de las ciudades. Según Di Campli et al. (2017), este proceso no se reduce a aumentar edificaciones o población, sino que implica estrategias de consolidación urbana basadas en la intensificación de usos e intercambios sociales. En las ciudades latinoamericanas, esta visión (de densidad social y funcional) busca crear entornos más compactos, inclusivos y próximos, donde la vida urbana se concentre y se aprovechen mejor los recursos y servicios existentes (Di Campli et al., 2017). En esa misma línea, los estudios comparativos sobre sustentabilidad urbana destacan que la ciudad compacta representa una alternativa viable frente al modelo de ciudad dispersa, al integrar movilidad sostenible, complejidad urbana y cohesión social (Calle et al., 2015).

La redensificación, como complemento de la densificación, orienta su acción hacia la regeneración del tejido urbano existente. Morán et al. (2022) sostienen que, en las ciudades históricas, esta estrategia busca crear espacios más habitables, incluyentes y participativos, fortaleciendo la accesibilidad peatonal, la seguridad y la integración comunitaria. De forma paralela, la reutilización de edificaciones históricas contribuye a conservar el patrimonio, reducir el consumo de suelo y energía, y mantener la compacidad urbana (GAD de Cuenca, 2024). Estos principios se articulan también en políticas que promueven la rehabilitación de áreas infrautilizadas, combinando vivienda, comercio y espacio público, con el fin de revitalizar zonas centrales sin expandir los límites (GAD de Cuenca, 2010).

A nivel internacional, las experiencias de redensificación han mostrado resultados positivos. En Viena, por ejemplo, se registró un incremento del 40% en la población y número de trabajadores en áreas previamente consolidadas, sin necesidad de expandirse hacia la periferia (Brenner et al.,

2024). Estas intervenciones reflejan cómo la densificación controlada puede mejorar la calidad de vida urbana al optimizar el uso del suelo y aprovechar la infraestructura existente. Asimismo, casos históricos como los conjuntos urbanos de Mario Pani en México (Figura 6), con densidades de hasta 1000 habitantes por hectárea y amplias áreas verdes, sugieren que la densificación puede combinarse con bienestar, movilidad peatonal y cohesión social (Peñafiel, 2012).



Figura 6. Conjuntos Urbanos de Mario Pani (México)
Fuente: Arquine, 2015.

En América Latina, sin embargo, los procesos de densificación han estado frecuentemente asociados a dinámicas especulativas o desiguales. En ciudades como Bogotá, el incremento de la densidad edificatoria ha generado un aumento del valor del suelo, beneficiando principalmente a sectores de altos ingresos (Guaman y Vivanco, 2020). Esta situación revela la necesidad de marcos normativos que regulen la densificación de manera equitativa, evitando fenómenos como la gentrificación o la expulsión de poblaciones vulnerables. En Quito y otras ciudades ecuatorianas, la expansión periférica y el uso ineficiente del suelo han evidenciado la urgencia de implementar políticas de densificación que frenen la dispersión urbana y fortalezcan las áreas consolidadas. (Carrión, s. f.)

La situación de Cuenca ilustra claramente estos desafíos. Desde mediados del siglo XX, la ciudad ha experimentado un crecimiento acelerado que duplicó su población y expandió su superficie urbana de 288 a más de 2200 hectáreas en apenas una década (Calle et al., 2015). Aunque algunos sectores se densificaron mediante la sustitución de viviendas por edificios, este proceso no siempre ha estado acompañado por la creación de nuevos espacios públicos o infraestructura suficiente, generando congestión y pérdida de calidad urbana (Donoso, 2016). Además, políticas como el recargo a lotes ociosos no lograron fomentar la ocupación del suelo central, desplazando la expansión hacia la periferia y reduciendo los niveles de densidad efectiva (Guaman y Vivanco, 2020).

En el CHC, la redensificación se presenta como una estrategia viable para recuperar la función residencial, evitando su despoblamiento y fortaleciendo su carácter patrimonial. Según García (2016), la vivienda constituye la primera estrategia para revitalizar los centros históricos,

validando la permanencia de diferentes grupos sociales en un entorno diverso y activo. En esta misma línea, el plan municipal propone densificar predios subutilizados (como parqueaderos) para uso residencial, aprovechando la cercanía al transporte público y fomentando un desarrollo urbano más equilibrado (García, 2016). La reutilización de edificaciones históricas (Figura 7) permite, además, mantener la compacidad del centro, reducir desplazamientos y optimizar los recursos urbanos (GAD de Cuenca, 2024).



Figura 7. Reutilización de edificación históricas (Cuenca)
Fuente: Google, s.f.; Universidad de Cuenca, 2025

La densificación responsable y la redensificación adaptativa deben entenderse como procesos complementarios. Mientras la densificación busca consolidar áreas urbanas mediante el aprovechamiento intensivo del suelo, la redensificación persigue reactivar zonas ya estructuradas, devolviéndoles habitabilidad y función. Ambas estrategias se apoyan en la ciudad compacta como modelo sostenible, capaz de reducir el consumo energético, preservar áreas naturales y promover la cohesión social (Montaner, 2015). Su implementación, sin embargo, exige planificación integral, inversión en infraestructura y marcos normativos que aseguren la equidad territorial.

En síntesis, la redensificación aplicada a un predio infrautilizado debe entenderse, entonces, como un proceso de intensificación controlada de la ocupación urbana, condicionado por la capacidad normativa, física, funcional, ambiental y patrimonial del sitio. En el presente trabajo, la redensificación no se evaluará únicamente mediante el incremento del número de viviendas, sino mediante la relación entre la situación actual del predio y la propuesta resultante, considerando variables como superficie del lote, área construida, ocupación del suelo, densidad residencial, usos incorporados, accesibilidad y relación con el entorno.

Esta definición permite vincular directamente el concepto de redensificación con el desarrollo del anteproyecto. El resultado esperado no consiste en demostrar un impacto urbano posterior a la construcción, sino en comprobar que la propuesta arquitectónica aprovecha un predio infrautilizado y que la intensidad de ocupación planteada mantiene correspondencia con los parámetros normativos, las condiciones de habitabilidad y las características del Centro Histórico de Cuenca.

Tabla 9.
Criterios de densificación y redensificación aplicables al anteproyecto.

Dimensión	Indicador	Estándar o referencia	Implicación proyectual	Forma de verificación
Intensidad residencial	Densidad de viviendas	Condiciones y parámetros establecidos para el sector	Determinar un número de unidades compatible con la capacidad del predio	Número de viviendas / superficie del predio
Ocupación	COS existente y propuesto	Ficha normativa aplicable al predio	Controlar la superficie ocupada en planta	Cálculo de COS
Edificabilidad	CUS o superficie construida permitida	Ficha normativa aplicable	Determinar el volumen edificable disponible	Cuadro de áreas y cálculo de CUS
Uso del suelo	Proporción de usos residenciales y complementarios	Compatibilidad de usos establecida por normativa	Definir una mezcla funcional compatible con vivienda	Programa arquitectónico y cuadro de áreas
Infraestructura urbana	Acceso a servicios y equipamientos	Condiciones existentes del entorno	Aprovechar la infraestructura y servicios de un sector consolidado	Plano de localización y análisis de proximidad
Accesibilidad	Conectividad peatonal y transporte	Condiciones del entorno y normativa de accesibilidad	Validar la conexión del proyecto con la estructura urbana	Plano de accesibilidad y movilidad
Espacio colectivo	Áreas comunes y espacios de relación	Criterios de vivienda colectiva	Evitar que el aumento de unidades reduzca la calidad espacial	Cuadro de áreas y plantas
Integración patrimonial	Relación volumétrica y formal con el contexto	Normativa y criterios patrimoniales	Controlar altura, volumetría, fachada y materialidad	Elevaciones, secciones y perspectivas
Aprovechamiento del predio	Diferencia entre condición actual y propuesta	Comparación del estado existente con el anteproyecto	Demostrar la intensificación del uso del suelo sin asumir impacto posterior	Comparación de superficies, usos y viviendas

Nota. Elaboración propia

2.1.3. Problemáticas derivadas: déficit habitacional, inseguridad, vacíos urbanos.

Las ciudades contemporáneas enfrentan una compleja red de problemáticas derivadas de los procesos de urbanización acelerada, entre ellas el déficit habitacional, la inseguridad urbana y la proliferación de vacíos en el tejido consolidado. Estas condiciones reflejan las contradicciones de

los modelos de desarrollo urbano que, en lugar de promover equilibrio social y territorial, han profundizado la desigualdad y la fragmentación del espacio (Córdova, 2015). A nivel global, se reconoce que el déficit de vivienda no se limita a la cantidad de unidades disponibles, sino también a la calidad habitacional, a la ubicación y a la accesibilidad de los hogares. En este sentido, la densificación urbana surge como una estrategia clave para enfrentar la escasez de vivienda y optimizar el uso del suelo urbano existente (Rajaniemi y Chudoba, 2018).

El déficit habitacional comprende tanto la insuficiencia cuantitativa de viviendas como las deficiencias cualitativas relacionadas con las condiciones físicas y habitacionales existentes. En Ecuador, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, con base en información de la ENEMDU, reportó para 2022 un déficit habitacional de 53,69 %, compuesto por un 39,13 % de déficit cualitativo y un 14,56 % de déficit cuantitativo. Estas cifras corresponden al ámbito nacional y, por tanto, constituyen un antecedente general sobre las condiciones habitacionales del país, pero no pueden utilizarse directamente para caracterizar al Centro Histórico de Cuenca o al predio de intervención (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda [MIDUVI], 2023).

En los países industrializados, las políticas de renovación urbana han buscado equilibrar el crecimiento poblacional con el aprovechamiento de áreas consolidadas. En Viena, por ejemplo, la gestión del suelo y las estrategias de densificación han permitido atender las necesidades de vivienda sin expandir la mancha urbana (Brenner et al., 2024). Sin embargo, en América Latina, la situación es más crítica: la expansión periférica, la especulación inmobiliaria y la débil planificación del suelo han derivado en una estructura urbana desigual, caracterizada por barrios informales y déficit habitacional persistente (Carrión, s. f.; Córdova, 2015). Además, las políticas de contención urbana han terminado generando efectos contraproducentes: encarecimiento del suelo, exclusión de los sectores populares y menor acceso a vivienda digna, consolidando una ciudad cada vez más inequitativa (Donoso, 2016).

En el ámbito local, el Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca identifica condiciones relacionadas con la vivienda y el hábitat, entre ellas la baja densidad de vivienda, la inexistencia de determinados programas habitacionales, el hacinamiento, las condiciones inadecuadas de habitabilidad, el incremento de usos no residenciales y el poco interés por habitar el centro histórico. El mismo diagnóstico registra 259 lotes vacantes dentro del ámbito estudiado y señala la subutilización del suelo como una de las problemáticas territoriales identificadas (GAD Municipal de Cuenca, 2024). Estos antecedentes permiten establecer que la disponibilidad y ocupación del suelo constituyen temas relevantes para la planificación del CHC, sin implicar que todos los predios presenten las mismas condiciones.

En el contexto ecuatoriano, el problema de la vivienda reviste dimensiones tanto cuantitativas como cualitativas. Según el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y el Banco Interamericano de Desarrollo, el 57% de las viviendas del país presentan deficiencias de habitabilidad, siendo el 76% de carácter cualitativo, lo que implica precariedad constructiva, falta de servicios o deterioro físico (Arévalo y Elizalde, 2022). Estas cifras evidencian una crisis estructural

que combina insuficiente inversión pública, especulación del suelo y escasez de políticas de vivienda inclusivas. La normativa urbana reconoce esta situación, señalando que el déficit habitacional en el cantón Cuenca se ha incrementado en los últimos años y que se debe priorizar la construcción de vivienda en áreas consolidadas, especialmente en el centro histórico, para reducir los vacíos urbanos y mejorar la sostenibilidad (GAD de Cuenca, 2024).

La falta de vivienda adecuada también ha sido una constante histórica en Cuenca. Los censos del siglo XX ya mostraban altos niveles de hacinamiento, viviendas arrendadas y servicios compartidos, lo que reflejaba un déficit estructural en el centro histórico. En 1974, más del 50% de las viviendas eran arrendadas y casi la mitad compartía baños de uso común, configurando un panorama de precariedad habitacional en pleno núcleo urbano (Pauta, 2019). Estas condiciones dieron lugar a los denominados conventillos (Figura 8), espacios de vivienda colectiva caracterizados por el hacinamiento y la sobreexplotación del suelo, donde las familias más vulnerables sobrevivían en condiciones infrahumanas (Pauta, 2019).



Figura 8. La vivienda social como estrategia para mitigar el déficit habitacional en el centro histórico de cuenca. Interior del Conventillo

Fuente: Quizhpi,2025.

El crecimiento desordenado de la ciudad en las décadas posteriores profundizó esta problemática. Durante el auge petrolero, la fuerte demanda de suelo residencial transformó el modelo urbano, reemplazando la ciudad jardín por edificaciones en serie y reduciendo progresivamente los espacios verdes y públicos (Espinoza et al., 2019). Este cambio de paradigma contribuyó a la pérdida de equilibrio entre densidad, confort y accesibilidad, desplazando a la población hacia la periferia y dejando vacíos en las áreas centrales (Espinoza et al., 2019). Tales vacíos representan hoy una de las principales problemáticas urbanas, al interrumpir la continuidad espacial y social de la ciudad y generar áreas inseguras y sin función urbana clara.

La inseguridad urbana, por su parte, se asocia a la pérdida de vitalidad residencial y al uso mono funcional de los espacios centrales. Cuando las áreas históricas se desocupan o se orientan exclusivamente a actividades turísticas y comerciales, disminuye la vigilancia natural, aumentando la percepción de riesgo (Figura 9). Según Eljuri (2021), las políticas de recuperación del espacio público en Cuenca han priorizado un enfoque material del patrimonio, centrado en la restauración física de plazas y plazoletas, sin considerar los usos, apropiaciones y resignificaciones sociales que sostienen la vida urbana cotidiana. Esta visión homogénea de la ciudad ha invisibilizado los conflictos sociales, las memorias colectivas y los patrimonios diversos, debilitando la identidad barrial y el sentido de pertenencia.

La problemática de los vacíos urbanos debe diferenciarse de la simple ausencia de edificaciones. Un predio vacío puede presentar distintas condiciones de propiedad, uso permitido, localización, superficie y relación con la estructura urbana. Asimismo, un predio edificado puede encontrarse subutilizado cuando su intensidad de ocupación actual se encuentra por debajo de las posibilidades establecidas por la normativa o cuando una parte significativa del suelo carece de un uso permanente. Por esta razón, para el presente trabajo se adopta el concepto de predio infrautilizado como una condición que será determinada mediante la comparación entre el uso y ocupación actuales, las características físicas del lote y el potencial normativo aplicable, y no únicamente mediante su apariencia física.

Esta distinción resulta especialmente importante en el Centro Histórico de Cuenca. El diagnóstico municipal identifica tanto lotes vacantes como subutilización del suelo y baja densidad de vivienda, mientras que el marco de planificación plantea estrategias orientadas a recuperar la función habitacional y a redensificar determinados sectores del CHC considerando simultáneamente factores socioeconómicos, históricos, culturales, urbanísticos, paisajísticos y ambientales (GAD Municipal de Cuenca, 2024). En consecuencia, el aprovechamiento de predios infrautilizados puede estudiarse como una alternativa de consolidación urbana, siempre que las condiciones específicas del sitio y las restricciones patrimoniales permitan una intervención compatible.



Figura 9. Edificaciones destinadas únicamente al comercio

Fuente: Coronel y Jiménez, 2021.

Navas y Torres (2021) comentan que la declaratoria de Cuenca como Patrimonio Cultural de la Humanidad, aunque significó un reconocimiento internacional, trajo consigo un proceso de mercantilización del espacio urbano. La regeneración del centro histórico se gestionó bajo una lógica empresarial que priorizó la rentabilidad y la imagen urbana sobre la vida comunitaria. Este enfoque provocó la expulsión progresiva de habitantes tradicionales y la pérdida del tejido social, factores directamente vinculados con la inseguridad y el deterioro del espacio público.

A nivel regional, experiencias como las de México muestran que las soluciones al déficit habitacional deben evitar la expansión periférica y apostar por la vivienda vertical o colectiva (Figura 10) en áreas consolidadas, con acceso a transporte y servicios (Rodríguez et al., 2019). Este modelo permite reducir la presión sobre el suelo urbano y, al mismo tiempo, atender las necesidades de los sectores más vulnerables. Sin embargo, la vivienda sigue siendo una emergencia estructural del sistema capitalista, donde la propiedad privada genera una brecha constante entre quienes pueden acceder a una vivienda adecuada y quienes permanecen excluidos (Montaner, 2015).



Figura 10. Vivienda Colectiva Modelos Verticales.

Fuente: Gerald, 2017.

En síntesis, el déficit habitacional, la inseguridad y los vacíos urbanos son manifestaciones de una misma problemática: la desconexión entre las políticas urbanas, las dinámicas sociales y las condiciones reales de habitabilidad. En Cuenca, la combinación de especulación del suelo, políticas patrimoniales excluyentes y falta de vivienda social ha producido un centro histórico bello pero vacío, restaurado, pero poco habitable. Revertir esta tendencia exige integrar las estrategias de densificación y redensificación con una gestión participativa del patrimonio y una política habitacional equitativa, que devuelva al centro su carácter de lugar vivo, diverso y seguro.

Esta diferenciación permite establecer una relación metodológica directa con el desarrollo del anteproyecto. La propuesta de vivienda colectiva no pretende resolver por sí sola el déficit habitacional del CHC ni demostrar una reducción de la inseguridad urbana. Su finalidad consiste en explorar la capacidad de un predio infrautilizado para incorporar vivienda colectiva y usos compatibles, verificando la correspondencia de la propuesta con las condiciones de habitabilidad, densidad, accesibilidad, normativa e integración patrimonial previamente establecidas.

Tabla 10.

Criterios derivados de las problemáticas urbanas para el desarrollo del anteproyecto.

Problemática	Indicador	Referencia / fuente	Implicación proyectual	Forma de verificación
Déficit habitacional	Número y tipo de viviendas incorporadas	Diagnóstico habitacional nacional y diagnóstico del CHC	Incorporar nuevas unidades residenciales sin reducir las condiciones de habitabilidad	Programa arquitectónico y cuadro de viviendas
Déficit cualitativo	Condiciones espaciales,	Criterios de habitabilidad y	Evitar reproducir condiciones de	Plantas, cortes y cuadro de áreas

	funcionales y ambientales	normativa aplicable	hacinamiento o insuficiencia espacial	
Vacío urbano	Superficie vacante o libre del predio	Cartografía, catastro y levantamiento de campo	Determinar el potencial de ocupación del suelo	Levantamiento y cálculo de superficie
Infrautilización	Relación entre ocupación existente y potencial normativo	Normativa urbana y características del predio	Evaluar la posibilidad de intensificar el uso del lote	Comparación de COS/CUS y superficie construida
Pérdida de uso residencial	Uso actual y proporción residencial	Diagnóstico del CHC y observación urbana	Recuperar o incorporar función residencial compatible	Plano de usos y programa arquitectónico
Diversidad funcional	Número y proporción de usos compatibles	Normativa y diagnóstico urbano	Incorporar usos mixtos compatibles con vivienda	Programa arquitectónico y cuadro de áreas
Relación urbana	Continuidad de fachada, accesos y permeabilidad	Observación directa y análisis de tramo	Integrar el proyecto con la estructura urbana existente	Plantas, elevaciones y esquemas
Condiciones físicas asociadas al uso urbano	Actividad observable, iluminación, continuidad peatonal y accesos	Observación de campo	Evitar espacios residuales y favorecer relaciones claras entre proyecto y calle	Ficha de observación y planos
Seguridad urbana	No se mide percepción de seguridad	Diagnóstico general del CHC	No atribuir efectos sobre seguridad sin instrumento específico	Se reportan únicamente condiciones físicas observables
Patrimonio	Altura, COS, CUS, perfil y relación con edificaciones colindantes	Ordenanza patrimonial y normativa aplicable	Adaptar la nueva edificación a las condiciones del tramo	Elevaciones, secciones y cuadro normativo

Nota. Elaboración propia

2.2. Procesos Urbanos y Sociales del Centro Histórico

2.2.1. Migración y desplazamiento de residentes

La migración y el desplazamiento de población constituyen procesos que han participado en la transformación demográfica y funcional de los centros históricos. En el caso de Cuenca, estos procesos deben comprenderse dentro de los cambios experimentados por la ciudad durante la segunda mitad del siglo XX, cuando el crecimiento urbano, la transformación de las actividades económicas y la expansión hacia nuevos sectores modificaron progresivamente las formas de ocupación del área central. Cabrera-Jara y Greene-Zuñiga (2024) identifican que diversas

intervenciones realizadas entre 2006 y 2016 en plazas y plazoletas del Centro Histórico estuvieron acompañadas por procesos de desplazamiento de comerciantes informales y familias de bajos ingresos. La Figura 11 representa una de estas situaciones de transformación del espacio público.



Figura 11. Desplazamiento de vendedores informales de las aceras
Fuente: Pazan, 2025; Pérez, s.f.

Históricamente, la transformación residencial del centro de Cuenca también estuvo relacionada con el traslado de determinados grupos de población hacia sectores de expansión urbana como El Ejido. Parte de las edificaciones anteriormente ocupadas por familias de mayores ingresos pasó posteriormente a funcionar como vivienda de alquiler, siendo ocupada por hogares de menores recursos (Navas y Torres, 2021). Pauta (2019) señala que esta transformación estuvo acompañada por procesos de deterioro y modificación de las edificaciones residenciales, así como por cambios en las condiciones de ocupación durante las décadas posteriores. Estos antecedentes permiten comprender que la estructura residencial del centro histórico ha experimentado modificaciones vinculadas con los cambios demográficos, económicos y urbanos de la ciudad.

Los procesos de transformación demográfica también se han relacionado con la modificación de los usos de las edificaciones. El Plan de Gestión del Patrimonio Cultural y del Centro Histórico del Cantón Cuenca identifica situaciones en las que edificaciones del área central presentan usos comerciales en planta baja, mientras los niveles superiores permanecen vacantes o son utilizados como bodegas (GAD de Cuenca, 2024), como se observa en la Figura 12. Esta condición resulta relevante para el presente estudio porque permite relacionar la pérdida o reducción del uso residencial con la existencia de espacios que presentan una intensidad de ocupación menor a su potencial.



Figura 12. Edificaciones en planta baja comercio y planta alta bodegas
Fuente: Google, s. f.

A una escala territorial más amplia, Ecuador experimentó durante la segunda mitad del siglo XX un proceso significativo de migración rural-urbana, relacionado con las transformaciones económicas y productivas del país. Calle et al. (2015) relacionan estos procesos con la expansión de las ciudades y la ocupación progresiva de nuevos sectores periféricos. En Cuenca, el crecimiento de la superficie urbana estuvo acompañado por la aparición y consolidación de diferentes sectores residenciales fuera del núcleo histórico. La Figura 13 representa un ejemplo de asentamientos localizados en áreas periféricas y de riesgo, mostrando la relación espacial entre crecimiento urbano y ocupación del territorio.



Figura 13. Asentamientos informales emplazados en áreas de riesgo en la ciudad de Cuenca
Fuente: Rivera, 2019.

Durante las últimas décadas, los cambios demográficos de Cuenca también han estado relacionados con nuevos flujos migratorios, el retorno de población emigrante y la llegada de nuevos residentes. Di Campli et al. (2017) señalan que estos procesos han participado en la transformación de las ciudades intermedias y de sus estructuras residenciales. En el Centro Histórico, dichos cambios pueden relacionarse con modificaciones en la composición de los residentes y con nuevas

formas de ocupación de inmuebles destinados a vivienda, comercio y servicios. Sin embargo, la existencia de estos procesos a escala urbana no permite determinar por sí sola su intensidad específica en el predio objeto de estudio.

En este contexto, las experiencias internacionales de renovación urbana permiten identificar diferentes formas de abordar la pérdida de población residente en áreas consolidadas. Brenner et al. (2024) analizan experiencias de renovación urbana en Viena asociadas con la reutilización y transformación de espacios existentes. Estos antecedentes muestran la importancia de vincular las estrategias de intervención física con las condiciones habitacionales y urbanas del sector, evitando considerar la densificación exclusivamente como un incremento de edificabilidad.

Para el Centro Histórico de Cuenca, la relación entre población residente y estructura física adquiere especial importancia debido a la existencia de edificaciones con usos no residenciales, espacios vacantes y sectores con diferentes niveles de ocupación. En consecuencia, el análisis de los procesos migratorios y de desplazamiento permite contextualizar la pérdida o transformación de la función residencial, pero no constituye una variable de evaluación directa de la propuesta arquitectónica.

Para efectos de esta investigación, la migración y el desplazamiento de residentes se consideran procesos históricos y contextuales del Centro Histórico de Cuenca. No se pretende cuantificar la migración, determinar la población desplazada del predio ni demostrar procesos actuales de sustitución poblacional. Su aporte al estudio consiste en explicar el contexto en el que adquiere relevancia la recuperación de la función residencial mediante el aprovechamiento de predios infrautilizados.

Tabla 11.

Criterios derivados de los procesos migratorios y residenciales.

Aspecto contextual	Indicador verificable en el diagnóstico	Implicación para el proyecto	Forma de verificación
Pérdida de función residencial	Uso actual de las edificaciones (comercio, turismo)	Considerar la incorporación de vivienda en predios con baja presencia residencial	Levantamiento de usos
Subutilización de edificaciones	Diferencia entre uso en planta baja y niveles superiores	Identificar condiciones de ocupación parcial como antecedente del diagnóstico	Observación y registro fotográfico
Transformación de usos	Proporción de vivienda, comercio, servicios y otros usos	Definir una combinación de usos compatible con el entorno	Plano de usos
Permanencia residencial	Presencia de vivienda en el entorno inmediato	Considerar la relación del proyecto con el carácter residencial existente	Observación urbana y cartografía
Ocupación del suelo	Superficie ocupada y superficie libre	Identificar oportunidades de aprovechamiento de predios infrautilizados	Levantamiento y cálculo de superficies

Nota. Elaboración propia

2.2.2. Transformación del suelo y pérdida de función residencial.

La transformación de los usos del suelo constituye uno de los procesos que han modificado la estructura funcional de los centros históricos. En el Centro Histórico de Cuenca, los cambios en las actividades económicas, comerciales, administrativas y turísticas han producido modificaciones en la relación entre vivienda y otros usos urbanos. Cabrera-Jara y Greene-Zuñiga (2024) identifican transformaciones asociadas con intervenciones urbanas y cambios en el uso del suelo, mientras que el diagnóstico municipal reconoce la pérdida de determinados usos residenciales y la diversificación de actividades como elementos que han incidido en la estructura actual del centro.

La declaratoria de Cuenca como Patrimonio Cultural de la Humanidad generó nuevas dinámicas de valoración y gestión del Centro Histórico. Navas y Torres (2021) analizan la relación entre patrimonialización, transformación de las actividades urbanas y dinámicas inmobiliarias, señalando cambios en el tejido comercial y residencial del área central. Entre estas transformaciones se encuentra la sustitución de actividades tradicionales por establecimientos vinculados con servicios, comercio y turismo. La Figura 14 representa la presencia de actividades comerciales dentro del tejido urbano del Centro Histórico.



Figura 14. Parcelas del CHC usadas para el comercio
Fuente: Caivinagua, s.f.; Puglla, 2016

Dentro de este proceso aparece el concepto de gentrificación, utilizado en la literatura urbana para describir transformaciones en las que la renovación física de determinados sectores se acompaña de cambios en la composición socioeconómica de sus residentes y de incrementos en el valor del suelo y de los alquileres. Rojo (2016) plantea que la gentrificación involucra simultáneamente transformaciones urbanas y modificaciones en la composición social, en las que intervienen factores relacionados con las políticas públicas, el mercado inmobiliario y las decisiones de propietarios e inversionistas. La Figura 15 representa de manera esquemática la relación entre valorización del suelo y transformación de la población residente.



Figura 15. Aumento de valor del suelo, provocando el desplazamiento de habitantes originarios
Fuente: Arias, 2025.

En el caso del Centro Histórico de Cuenca, diferentes estudios han utilizado el concepto de gentrificación para interpretar procesos relacionados con la valorización patrimonial, la actividad turística y la transformación del comercio. Navas y Torres (2021) relacionan estas dinámicas con cambios en el tejido social y comercial del centro, mientras que otros estudios han identificado modificaciones en los usos y en las formas de ocupación de las edificaciones. No obstante, para el presente trabajo estas interpretaciones se consideran antecedentes de escala urbana y no constituyen evidencia suficiente para determinar la existencia o intensidad de un proceso de gentrificación específicamente en el predio seleccionado.

La segregación socioespacial constituye otro concepto relacionado con la diferenciación territorial de grupos sociales y con la distribución desigual de oportunidades, servicios y condiciones urbanas. Di Campli et al. (2017) relacionan la configuración de las ciudades latinoamericanas con diferentes formas de especialización territorial y social. En el Centro Histórico, las diferencias entre sectores con predominio de actividades comerciales y turísticas y otros con mayor presencia residencial permiten reconocer una estructura urbana heterogénea. Sin embargo, determinar niveles de segregación requeriría información socioeconómica espacialmente desagregada y un procedimiento específico de medición, elementos que no forman parte del alcance de esta investigación.

El diagnóstico municipal del Centro Histórico identifica la pérdida de población residente y la transformación de la base funcional de determinados sectores, junto con la modificación de usos y actividades económicas (GAD de Cuenca, 2024). Estos antecedentes permiten comprender la importancia de recuperar la función habitacional en sectores donde el uso residencial ha disminuido. La Figura 16 representa visualmente la especialización comercial de determinados espacios del Centro Histórico.



Figura 16. Espacio boutiquesado (preferencia al comercio en lugar de la vivienda)
Fuente: Google, s. f.

Desde una perspectiva arquitectónica, la transformación del suelo no necesariamente implica que todas las actividades comerciales o turísticas sean incompatibles con la vivienda. La cuestión central para el anteproyecto consiste en determinar qué usos pueden coexistir adecuadamente dentro de un mismo predio y cómo se relacionan con las actividades existentes en el entorno. Grant (2002) señala que la mezcla de usos puede contribuir a generar diversidad funcional y proximidad entre actividades, aunque su aplicación requiere considerar posibles conflictos derivados del ruido, circulación, horarios de funcionamiento y demandas sobre infraestructura.

En este sentido, la vivienda colectiva con uso mixto constituye una alternativa arquitectónica que permite incorporar nuevamente la función residencial en áreas consolidadas, sin plantear necesariamente una separación absoluta entre vivienda y actividades complementarias. La Figura 17 presenta la rehabilitación de la Casa Juan Jaramillo como referencia de intervención residencial en el Centro Histórico de Cuenca.



Figura 17. Rehabilitación Casa Juan Jaramillo (Cuenca)
Fuente: Universidad del Azuay, s.f.; ARQA, 2015.

La incorporación de vivienda en predios infrautilizados puede contribuir a recuperar superficie destinada al uso residencial y a aprovechar infraestructura urbana existente. Sin embargo, la propuesta arquitectónica no puede considerarse por sí misma una solución a procesos complejos como la gentrificación o la segregación socioespacial. Su alcance se limita a plantear una alternativa de ocupación y uso del suelo compatible con las condiciones urbanas, arquitectónicas y patrimoniales identificadas en el diagnóstico.

Por tanto, para el presente trabajo la transformación del suelo y la pérdida de función residencial constituyen el eje operativo de este apartado, mientras que la gentrificación y la segregación socioespacial se mantienen como conceptos explicativos del contexto urbano. Esta delimitación evita atribuir al anteproyecto efectos que no pueden ser comprobados mediante los instrumentos definidos en la investigación y permite concentrar la evaluación en variables directamente observables: usos del suelo, ocupación, superficie construida, presencia de vivienda, accesibilidad, relación con el espacio público y compatibilidad normativa.

Tabla 12.

Criterios derivados de la transformación del suelo para el anteproyecto.

Aspecto	Indicador	Fuente / referencia	Implicación proyectual	Forma de verificación
Uso del suelo	Tipo de uso predominante	Cartografía y observación urbana	Identificar relaciones entre vivienda, comercio y servicios	Plano de usos
Función residencial	Número/proporción de inmuebles con uso residencial	Observación y documentación urbana	Recuperar o incorporar vivienda donde resulte compatible	Levantamiento de usos
Intensidad de ocupación	Área construida y superficie libre	Levantamiento del predio	Determinar el nivel de aprovechamiento existente	Cuadro de superficies
Infrautilización	Relación entre ocupación actual y potencial normativo	Normativa + levantamiento	Evaluar posibilidades de intensificación del predio	Comparación COS/CUS
Mixtura funcional	Relación entre usos residenciales y complementarios	Normativa y diagnóstico	Definir usos mixtos compatibles	Programa arquitectónico
Relación con la calle	Accesos, fachadas y actividad observable	Observación urbana	Favorecer una relación clara entre vivienda, usos complementarios y espacio público	Plantas, elevaciones y esquemas
Patrimonio	Compatibilidad de nueva edificación con el entorno	Normativa patrimonial	Controlar volumetría, altura, fachada y materialidad	Elevaciones, secciones y perspectivas

Gentrificación	No se mide directamente	Literatura y antecedentes del CHC	Evitar atribuir efectos socioeconómicos no comprobados	Revisión documental
Segregación socioespacial	No se mide directamente	Literatura y antecedentes del CHC	No utilizarla como indicador de selección o evaluación del predio	Revisión documental

Nota. Elaboración propia

2.3. La Vivienda Colectiva como Estrategia de Revitalización

2.3.1. La vivienda colectiva y criterios tipológicos.

La vivienda colectiva puede entenderse como una modalidad de organización residencial en la que varias unidades habitacionales se articulan dentro de una estructura arquitectónica común y comparten determinados elementos de circulación, infraestructura y espacios de relación. A diferencia de la vivienda unifamiliar aislada, su organización permite concentrar unidades residenciales en áreas urbanas consolidadas y aprovechar de manera más eficiente el suelo y las infraestructuras existentes (Quesada et al., 2023). Esta característica adquiere especial relevancia en sectores centrales donde la disponibilidad de suelo es limitada y donde la intervención debe mantener una relación adecuada con la estructura urbana existente.

Desde el punto de vista arquitectónico, la vivienda colectiva se organiza mediante diferentes grados de relación entre espacios privados, colectivos y de circulación. Patios, corredores, vestíbulos, terrazas y áreas comunes pueden funcionar como elementos articuladores entre las unidades habitacionales y el conjunto. Reus et al. (2022) señalan la importancia de considerar estos espacios dentro de la organización de la vivienda, particularmente cuando se busca responder a diferentes necesidades de los usuarios y facilitar la adaptación de las unidades a cambios en la composición de los hogares.

Los antecedentes históricos de la vivienda colectiva muestran diferentes aproximaciones a la relación entre densidad, ocupación del suelo y espacio común. Durante el Movimiento Moderno, los modelos de bloques y edificios verticales plantearon la concentración de unidades habitacionales como una estrategia para liberar parte del suelo y organizar espacios colectivos. Sin embargo, experiencias como Pruitt-Igoe en Estados Unidos, representada en la Figura 18, evidencian la necesidad de analizar la vivienda colectiva más allá de su configuración física y considerar las condiciones urbanas, funcionales y de gestión asociadas a cada proyecto.



Figura 18. Pruitt-Igoe en EE. UU

Fuente: ArchDaily, 2018.

En América Latina, el Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco de Mario Pani constituye otro referente de vivienda colectiva de alta densidad. El proyecto incorporó diferentes bloques residenciales, espacios libres y equipamientos dentro de una organización de conjunto. La Figura 19 permite observar la relación entre volumen construido y superficies libres, aspecto relevante para estudiar la forma en que una mayor concentración residencial puede combinarse con espacios colectivos y áreas abiertas (Peñafiel, 2012).



Figura 19. Nonoalco-Tlatelolco de Mario Pani

Fuente: ArchDaily, 2015.

La comparación de estos antecedentes permite establecer que la densidad por sí sola no define la calidad de una vivienda colectiva. También deben considerarse la superficie destinada a cada unidad, la relación entre espacios construidos y libres, la organización de las circulaciones, la presencia de espacios comunes, la diversidad de usos y la relación del conjunto con su contexto.

Estos elementos permiten trasladar el estudio de referentes desde una revisión exclusivamente descriptiva hacia una lectura comparativa aplicable al diseño del anteproyecto.

Entre las configuraciones de menor altura se encuentra la tipología de tapiz, caracterizada por la continuidad de las edificaciones y la proximidad entre las unidades. Su organización puede adaptarse a sectores donde la altura edificatoria y la relación con las construcciones colindantes constituyen condicionantes importantes. En contextos patrimoniales, esta configuración permite estudiar alternativas de fragmentación y continuidad volumétrica que mantengan una escala compatible con el tejido urbano existente (Siguencia y Rey, 2016).

Un referente de organización residencial progresiva es Quinta Monroy, en Iquique, cuya configuración se muestra en la Figura 20. El proyecto plantea unidades agrupadas y posibilidades de crecimiento controlado, constituyendo un caso de estudio para analizar la relación entre superficie inicial, flexibilidad y organización colectiva (Peñafiel, 2012). Para el presente trabajo, su principal aporte no consiste en reproducir su solución formal, sino en identificar criterios de flexibilidad y aprovechamiento del suelo que puedan ser evaluados frente a las condiciones particulares del predio de Calle Larga.



Figura 20. Quinta Monroy, Iquique
Fuente: ArchDaily, 2007.

La tipología de barra constituye otra forma de organización de vivienda colectiva. Su configuración longitudinal permite concentrar unidades habitacionales a lo largo de un sistema común de circulación y puede liberar determinadas áreas para espacios colectivos. El conjunto Karl Marx Hof, en Viena, mostrado en la Figura 21, constituye un referente para analizar la relación entre bloques residenciales, patios, espacios libres y circulación. En el contexto del Centro Histórico de

Cuenca, su aplicación no implica reproducir la escala del conjunto, sino estudiar la posibilidad de fragmentar o modular el volumen para responder a las condiciones del tramo urbano.



Figura 21. Conjunto Habitacional Karl Marx Hof – Viena, Austria (1927 – 1930)
Fuente: Prokopljyiç, 2021

La tipología de torre concentra un mayor número de unidades mediante el desarrollo vertical y una reducida ocupación de la superficie del suelo. El John Hancock Center, presentado en la Figura 22, permite reconocer esta relación entre altura, ocupación y concentración de unidades. Sin embargo, debido a la escala del Centro Histórico de Cuenca y a las condiciones de protección patrimonial, este referente debe analizarse principalmente para comprender la relación entre densidad edificatoria y superficie libre, y no como una solución directamente transferible al sitio de intervención (Siguencia y Rey, 2016).



Figura 22. John Hancock Center – Chicago, EE. UU
Fuente: Wiki Arquitectura, s. f.

El patio constituye una configuración particularmente relevante para el análisis de vivienda colectiva en contextos históricos. Su organización alrededor de un espacio abierto central permite establecer relaciones entre las unidades habitacionales, mejorar las condiciones de iluminación y ventilación cuando su proporción y orientación son adecuadas y generar un espacio colectivo dentro del conjunto (Reus et al., 2022). El ejemplo de viviendas sociales en Vallecas, presentado en la Figura 23, permite observar esta relación entre unidades residenciales y espacio interior colectivo.



Figura 23. Patio interior (Viviendas sociales en Vallecas)
Fuente: ArchDaily, 2015.

En el contexto de Cuenca, el patio adquiere especial interés debido a su presencia histórica dentro de la arquitectura residencial del Centro Histórico. Su reinterpretación contemporánea puede utilizarse como estrategia de organización espacial, siempre que sus dimensiones, orientación, proporción y relación con las viviendas respondan a las condiciones de iluminación, ventilación, privacidad y accesibilidad establecidas para el proyecto. Por ello, el patio se considera en esta investigación como un elemento arquitectónico susceptible de ser evaluado y no como una solución formal predeterminada.

La vivienda colectiva también puede incorporar diferentes usos dentro de una misma edificación. El uso mixto permite organizar vivienda y actividades compatibles en diferentes niveles o sectores del proyecto, estableciendo relaciones entre el espacio residencial y las dinámicas urbanas del entorno. El Markthal de Rotterdam, representado en la Figura 24, constituye un referente internacional de esta condición al integrar viviendas con actividades comerciales dentro de una estructura arquitectónica de gran escala. Su valor para esta investigación se encuentra en la relación funcional entre usos y no en la reproducción de su escala o configuración formal.



Figura 24. Markthal Rotterdam (apartamentos, tienda, mercado)
Fuente: MVRDV, 2014.

La revisión de los referentes permite identificar que las tipologías no deben seleccionarse únicamente por su capacidad para incrementar la densidad. En un contexto patrimonial como el Centro Histórico de Cuenca, la selección debe considerar simultáneamente la cantidad de unidades que puede contener el proyecto, la superficie de cada vivienda, la relación entre áreas construidas y libres, la organización de las circulaciones, la presencia y configuración de espacios comunes, la posibilidad de incorporar usos mixtos y la compatibilidad volumétrica con el entorno.

A partir de esta revisión se establece una matriz homogénea para comparar los casos analizados. Los mismos criterios se aplican a cada referente, independientemente de su localización o escala, de manera que las diferencias observadas puedan relacionarse posteriormente con las condiciones específicas del predio de intervención.

2.3.2. Impacto de la vivienda colectiva en la revitalización urbana y social.

La implementación de la vivienda colectiva en áreas centrales trasciende la mera solución habitacional; actúa como un catalizador para la revitalización integral del tejido urbano. Este proceso no debe entenderse únicamente como una renovación física de edificaciones, sino como una reactivación de las dinámicas sociales, económicas y culturales que dan vida a la ciudad. Como señalan Morán et al. (2022), las estrategias urbanas efectivas deben centrarse en la escala humana, promoviendo espacios que inviten a la permanencia y la interacción, más allá de la simple movilidad. En este sentido, la vivienda colectiva reintroduce una masa crítica de habitantes necesaria para sostener la vitalidad urbana, convirtiéndose en una herramienta esencial para revertir los procesos de deterioro y abandono que sufren muchos centros históricos.

Un impacto primario es la reactivación demográfica, fundamental para contrarrestar el despoblamiento que caracteriza a áreas como el CHC. La pérdida de la función residencial, a menudo desplazada por la terciarización, vacía de contenido social a la ciudad, especialmente en horarios no comerciales (Figura 25). Pauta (2019) argumenta que, a pesar de las presiones que sufre la vivienda en estas áreas debido a la renovación urbana y el alza de precios del suelo, sigue

siendo el uso que mayor vitalidad les imprime y el que permite sostener las ventajas tradicionales de la centralidad, como la cercanía al trabajo y a los equipamientos. Reintroducir residentes permanentes a través de la vivienda colectiva asegura una ocupación continua del espacio, evitando la museificación del centro.



Figura 25. Vista de la ciudad de Cuenca en horas no comerciales
Fuente: Miller,2013

En el plano social, la vivienda colectiva tiene el potencial de reconstruir y fortalecer el tejido comunitario, a menudo fragmentado por las dinámicas de segregación. Al compartir espacios y servicios, se fomentan las relaciones vecinales y la cohesión social, elementos que son difíciles de lograr en modelos de baja densidad. Reus et al. (2022) destacan que la arquitectura puede ser un agente transformador cuando pone la vida cotidiana y los cuidados en el centro, diseñando espacios que facilitan la colaboración y el encuentro entre diversos tipos de hogares. Este enfoque favorece la creación de comunidades más resilientes y solidarias, capaces de gestionar colectivamente su entorno inmediato.

Directamente relacionado con la presencia de habitantes está la mejora en la percepción de seguridad urbana. La ocupación residencial valida una vigilancia natural constante “los ojos en la calle” (Jacobs, 1961), como muestra la Figura 26, que disuade conductas delictivas y genera entornos más seguros para todos. Rodríguez et al. (2019), en su estudio sobre densificación, observaron una correlación directa entre baja densidad poblacional y alta inseguridad urbana, sugiriendo que incrementar la densidad habitacional media-alta contribuye a reducir los índices de inseguridad. Por tanto, un centro histórico habitado es intrínsecamente más seguro que uno destinado exclusivamente al comercio o al turismo diurno.



Figura 26. Los Ojos en la Calle

Fuente: Ideogram, 2024.

Desde la perspectiva económica, la vivienda colectiva impulsa una diversificación necesaria para la sostenibilidad de los centros históricos. La demanda cotidiana de los residentes genera un mercado para el comercio de proximidad y los servicios básicos, reduciendo la dependencia exclusiva del turismo y fortaleciendo la economía local. Peñafiel (2012) enfatiza que los proyectos de densificación deben contemplar una mezcla de usos, donde la vivienda se complemente con equipamientos y comercios que amplíen los ciclos horarios de actividad urbana, evitando la especialización funcional excesiva que fragiliza a estos sectores.

En cuanto a la conservación patrimonial, la vivienda colectiva ofrece una alternativa viable para la reutilización adaptativa de edificaciones históricas o la ocupación de vacíos urbanos, evitando su deterioro por desuso. La conservación más efectiva es aquella que mantiene vivo el patrimonio mediante su uso continuado. Cabrera-Jara y Greene-Zuñiga (2024) critican los enfoques de conservación centrados únicamente en aspectos físicos y monumentales, abogando por una visión holística que incorpore las prácticas sociales y las necesidades de los residentes locales como parte esencial del valor patrimonial. Habitar el centro histórico es, por tanto, una forma activa de preservación cultural.

En conclusión, la vivienda colectiva se posiciona como una estrategia multidimensional de revitalización que va más allá de lo arquitectónico para incidir profundamente en lo social y lo urbano. Sin embargo, su éxito depende de que no se implemente como una acción aislada, sino como parte de una política pública integral que regule el mercado del suelo, asegure la accesibilidad económica y evite la gentrificación. Solo así la redensificación habitacional podrá cumplir su promesa de devolver a los centros históricos su carácter de espacios vivos, diversos y equitativos, favoreciendo su sostenibilidad a largo plazo.

Tabla 13.

Matriz comparativa de referentes de vivienda colectiva.

Referente	Tipología / configuración	Densidad o capacidad residencial	Área de unidad habitacional	Relación lleno-vacío	Circulación	Usos	Espacio común	Respuesta patrimonial/contextual
Pruitt-Igoe	Bloques residenciales	2.870 unidades habitacionales	150 a 213 metros cuadrados	Área construida / libre	Vertical y horizontal	Residencial + equipamientos del conjunto	Áreas comunes y exteriores	Respuesta al contexto urbano moderno
Nonoalco-Tlatelolco	Conjunto de bloques	11.916 departamentos	60 a 150 metros cuadrados	Área construida / libre	Red de circulación del conjunto	Vivienda + equipamientos	Plazas, áreas verdes y equipamientos	Integración con estructura urbana de su época
Quinta Monroy	Agrupación de unidades	93 viviendas	36 metros cuadrados (ampliable a 72)	Ocupación inicial / superficie libre	Accesos y circulación interna	Residencial	Espacios de relación del conjunto	Adaptación a contexto urbano de Iquique
Karl Marx Hof	Barra / conjunto	1.382 departamentos	30 a 60 metros cuadrados	Bloques + patios	Corredores y accesos	Residencial + equipamientos	Patios y espacios colectivos	Relación con tejido urbano consolidado
John Hancock Center	Torre	703 condominios residenciales	Variable (estudios a 4 habitaciones)	Alta concentración vertical / baja ocupación del suelo	Núcleo vertical	Residencial + otros usos	Espacios comunes interiores	Referente de alta verticalidad; baja transferibilidad patrimonial
Viviendas sociales en Vallecas	Patio	146 unidades (edificio en bloque con patio)	40 a 90 metros cuadrados	Volumen perimetral + vacío central	Circulación alrededor del patio	Residencial	Patio central	Relación entre vivienda y espacio común
Markthal Rotterdam	Uso mixto	228 departamentos	80 a 300 metros cuadrados	Volumen construido + espacios internos	Núcleo y circulaciones mixtas	Vivienda + comercio + mercado		

Nota. Elaboración propia

2.4. El Centro Histórico de Cuenca: Contexto y Normativa

2.4.1. Valor histórico y patrimonial del Centro Histórico de Cuenca (CHC).

El Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca constituye uno de los ejemplos más notables de planificación urbana colonial en América del Sur y un referente esencial del patrimonio ecuatoriano (Figura 27). Su reconocimiento internacional se consolidó el 4 de diciembre de 1999, cuando fue inscrito en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO, bajo los criterios (ii), (iv) y (v) de la Convención del Patrimonio Mundial. Dichos criterios reconocen en Cuenca la implantación exitosa de los principios renacentistas del planeamiento urbano en las Américas, la fusión de culturas y sociedades latinoamericanas reflejada en su trazado y paisaje urbano, y su condición de extraordinario ejemplo de ciudad colonial española planificada en el interior del continente (UNESCO (1999) citado en Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, 2024).



Figura 27. Fotografía aérea del Centro Histórico de Cuenca

Fuente: GAD de Cuenca, s.f.

Este reconocimiento no solo se basa en sus valores arquitectónicos y urbanísticos, sino también en la continuidad de su ocupación y autenticidad. A diferencia de otras ciudades andinas, Cuenca ha mantenido la vitalidad social y funcional de su centro histórico, preservando el carácter original de su trazado damero y de sus edificaciones coloniales y republicanas (Figura 28). De acuerdo con el GAD de Cuenca (2024), la ciudad ha conservado su imagen de ciudad colonial y republicana, habitada y con una activa vida social tradicional, lo que le otorga un alto grado de autenticidad.



Figura 28. Vista de las edificaciones preservadas en el CHC.
Fuente: Diario Extra, 2026.

El valor universal excepcional de Cuenca radica en su paisaje cultural urbano, resultado de la interacción armónica entre la topografía andina, los cuatro ríos que la atraviesan (Tomebamba, Yanuncay, Tarqui y Machángara), y un tejido arquitectónico que integra estilos indígenas, coloniales, republicanos y modernos (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, GAD de Cuenca, 2024). Este contacto entre entorno natural y ciudad conforma un escenario singular en el contexto andino, donde la geografía ha definido el sistema de espacios públicos, visuales y de relación entre barrios históricos.

La estructura urbana renacentista en damero, implantada en el siglo XVI, constituye uno de sus atributos más reconocibles. Según Molina et al. (2023), la cuadrícula colonial se extiende desde la Plaza Central y articula cerca de doscientas manzanas, conectadas por calles empedradas, plazas y pórticos de iglesias, definiendo la morfología y el carácter simbólico del centro histórico (Figura 29). Este trazado representa no solo un orden espacial, sino también una manifestación del sincretismo cultural entre la racionalidad europea y la adaptación al territorio andino, constituyendo una expresión tangible de la fusión cultural que caracteriza al sitio.

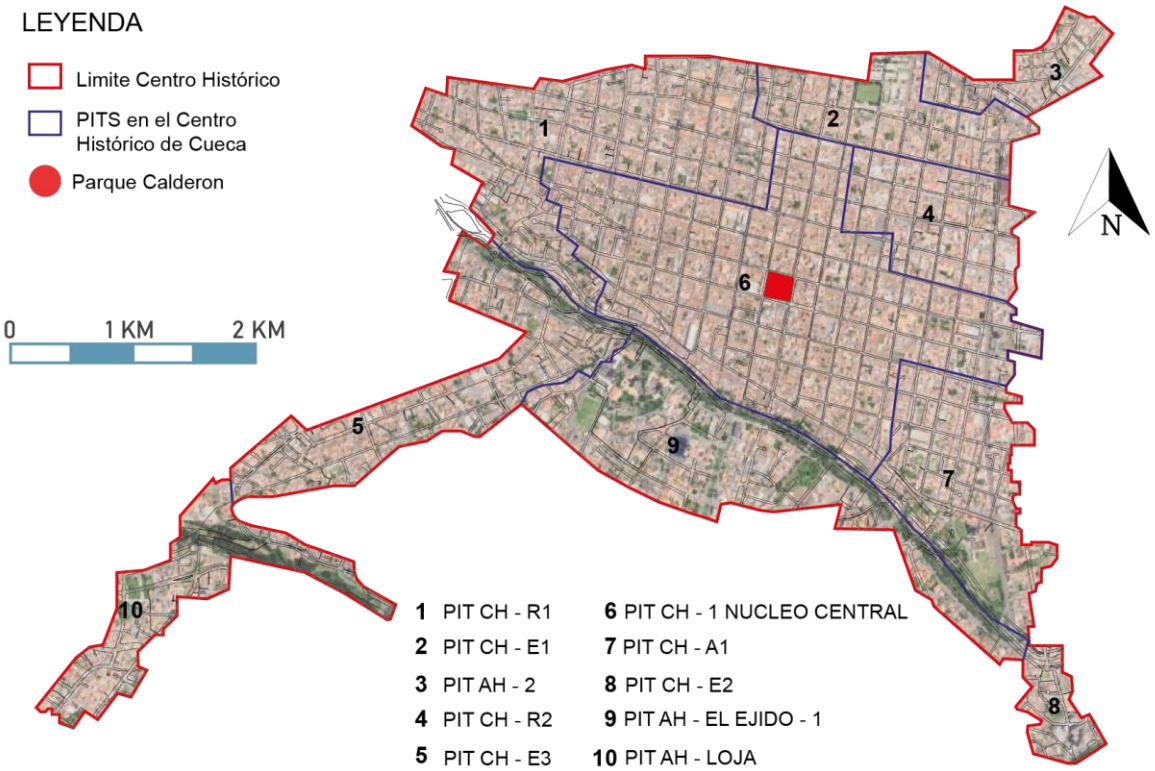


Figura 29. Mapa Límite del Centro Histórico de Cuenca

Fuente: Gad de Cuenca, 2024.

El patrimonio de Cuenca, sin embargo, trasciende lo material. La UNESCO y el PGPCCH reconocen la importancia de los valores intangibles asociados a la memoria colectiva, los oficios tradicionales, la religiosidad popular y las festividades que aún perviven en barrios como El Vado, San Sebastián o Todos Santos. Estos elementos refuerzan la comprensión del patrimonio como una construcción viva, donde las prácticas sociales y culturales son parte esencial de la identidad urbana.

Asimismo, el valor social del CHC radica en la persistencia de la diversidad socioeconómica que históricamente lo ha caracterizado. Pauta (2019) subraya que la coexistencia de distintos estratos sociales en el centro ha sido un factor determinante para su conservación, pues las familias de bajos ingresos han contribuido, mediante la apropiación y el mantenimiento cotidiano, a preservar la habitabilidad de las edificaciones patrimoniales.

Finalmente, el GAD de Cuenca (2024) recalca que el patrimonio urbano de Cuenca constituye un testimonio vivo de la historia del país y un referente de identidad local y nacional, cuya conservación debe vincularse a la mejora de la calidad de vida de sus habitantes. En este sentido, la habitabilidad del centro y la participación ciudadana se entienden como condiciones esenciales que contribuyen a la sostenibilidad del patrimonio.

2.4.2. Problemáticas urbanas en Cuenca (despoblamiento, subutilización del suelo).

El Centro Histórico de Cuenca (CHC) atraviesa un proceso sostenido de despoblamiento y pérdida de función residencial, fenómeno que se refleja en las estadísticas demográficas de las últimas décadas. Según el Gad de Cuenca (2024, pág. 747), "*la población del área patrimonial ha disminuido drásticamente: en 1990 se registraban 67 175 habitantes, en 2001 bajó a 57 748, en 2010 a 49 912 y se proyecta que para el año 2025 el número alcance apenas 36 934 habitantes, con una tasa negativa de crecimiento de -1,3 % anual*". Este descenso progresivo muestra una transformación estructural del centro, que pasa de ser un espacio predominantemente habitacional a un escenario de uso transitorio, administrativo y comercial. La misma tendencia se evidencia en los polígonos de intervención territorial (PIT). "El CH-1 (Núcleo Central), que históricamente concentró la vida cívica y residencial, proyecta una reducción de 16 236 habitantes en 2001 a solo 6 440 para 2025" (GAD de Cuenca, 2024, pág. 748). Estas cifras confirman que el centro pierde habitantes y gana usuarios temporales, generando un vacío habitacional que impacta la vitalidad urbana.

Entre las causas principales del despoblamiento y el deterioro de la calidad de vida, el diagnóstico que muestra el resumen ejecutivo del nuevo Plan de Gestión del CHC (borrador) identifica el poco interés de la población por habitar el área, como resultado directo del alto costo del suelo, el cambio indiscriminado de usos y una fuerte presión turística (DGAHP, 2025). Estas dinámicas han provocado el desplazamiento sistemático de los residentes, desencadenando fenómenos urbanos críticos como la gentrificación, la musealización del sector y la inminente pérdida de la concepción tradicional de barrio (Figura 30).



Figura 30. Cambio de uso residencial por uno comercial
Fuente: Google, s. f.; Fotografía capturada por el autor,2024.

A esta fragmentación de la estructura social se suma la incompatibilidad de actividades (como el aumento de oferta para alquileres de corta estancia tipo Airbnb o locales nocturnos), lo que también ha derivado en polos de tugurización y hacinamiento en zonas que antes eran residenciales (DGAHP, 2025).

A la par del despoblamiento, el centro presenta una creciente subutilización del suelo urbano. El GAD de Cuenca (2024) documenta la existencia de 259 lotes vacantes dentro del área patrimonial que pagan impuestos mínimos, situación que desincentiva la construcción y mantiene amplias áreas sin uso o deterioradas. En el plano económico, esta inactividad genera un efecto de especulación, donde los propietarios retienen predios esperando revalorización, mientras el entorno se degrada. Estos lotes baldíos, junto con edificaciones en desuso, conforman un patrón espacial de vacíos urbanos que interrumpen la continuidad del tejido histórico y reducen la percepción de seguridad.

La subutilización adopta además formas más sutiles, como el uso de predios patrimoniales para parqueaderos privados, fenómeno que ha adquirido una magnitud considerable. Para el año 2025, con la información actualizada del DGAHP se ha identificado 239 parqueaderos públicos y privados, es decir, se observa un incremento de 64 predios más que han destinado como uso principal, que representa el 36.57% de incremento de parqueaderos en el CHC (GAD de Cuenca, 2024, pág. 216). "El 98,74% de los parqueaderos del área de estudio se considera privados, es decir, no pertenecen a alguna entidad del GAD Municipal de Cuenca, no obstante, son de uso público" (GAD de Cuenca, 2024, pág. 503).

Adicional a los parqueaderos privados en bienes inmuebles existe el estacionamiento en vías públicas y a nivel cantonal se concentra en tres zonas (Centro Histórico, Ejido y El Arenal) sin tomar en cuenta que la prevalencia del automóvil sobre el peatón tiene efectos directos sobre la habitabilidad y sostenibilidad del CHC. El Centro Histórico, es la zona con mayor cantidad de plazas (con 1.471 siendo hasta un 0.30% del área del viario urbano), es decir; es el principal punto de estacionamiento a nivel cantonal donde el porcentaje de ocupación promedio del estacionamiento rotativo es de aproximadamente el 80% (GAD de Cuenca, 2024, pág. 503). Este patrón de movilidad, sumado al incremento del tráfico privado, reduce la calidad ambiental, genera congestión y contaminación acústica, y afecta la experiencia urbana del centro histórico, un espacio originalmente concebido para el tránsito peatonal.

Estos datos se acompañan de la Tabla 14 y la Figura 31 (GAD de Cuenca, 2024, págs. 214 - 217), que ilustran gráficamente la localización y evolución de los parqueaderos públicos y privados en el área patrimonial. Dichas visualizaciones evidencian la conversión progresiva de predios centrales en estacionamientos, en detrimento de la función residencial y de la calidad del espacio público.

Tabla 14.

Parqueaderos públicos y privados dentro del Centro Histórico de Cuenca.

PIT		Parqueaderos			Total %
		Públicos	Privados	Total	
AH-2	Barrial Blanco	0	1	1	0,57
CH-E1	Calle Real del Vecino	0	3	3	1,71
CH-R1	Tanducatug	0	22	22	12,57
CH-R2	Suropamba	0	30	30	17,14
CH-1	Núcleo Central	1	101	102	58,29
CH-A1	Pumampungo	0	4	4	2,29
CH-E2	Ingachaca	0	0	0	0,00
CH-E3	Carretera del Sur	0	1	1	0,57
AH-LOJA	Camino a Loja	0	0	0	0,00
HAP-EJIDO-1	Jamaica	1	11	12	6,86
Total		2	173	175	100,00
Total %		1,14 %	98,89 %	100,00 %	

Nota. GAD de Cuenca, 2024.

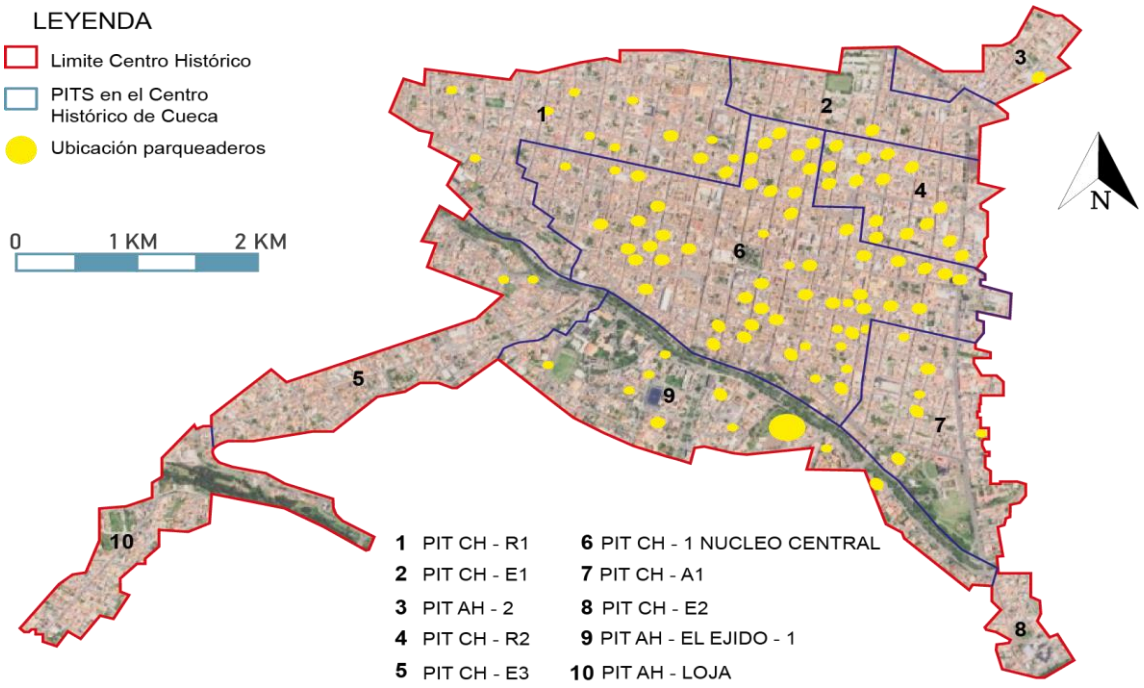


Figura 31. Parqueaderos públicos y privados. Año: 2022

Fuente: Adaptada de parqueaderos públicos y privados. Gad de Cuenca,2024. Plano 69.

En términos sociales, el despoblamiento y la subutilización han debilitado la vida comunitaria y el sentido de pertenencia. La pérdida de residentes permanentes implica la desaparición de la vigilancia informal y de la cohesión barrial que caracterizaba al centro. Como advierte Carrión (2001), cuando los centros históricos se vacían de habitantes, dejan de ser ciudades vivas y se transforman en escenografías turísticas.

En conjunto, las cifras y análisis del PGPCCHC (2024) y el DGAHP (2025), revelan que el CHC enfrenta una crisis de habitabilidad marcada por la reducción poblacional, la privatización del espacio y la especulación inmobiliaria. Estos procesos refuerzan la urgencia de implementar políticas de redensificación habitacional y reutilización del suelo que prioricen la vivienda y la vida cotidiana, velando por la sostenibilidad del patrimonio y su integración en la dinámica urbana contemporánea.

2.4.3. Marco normativo local

El desarrollo de una propuesta de vivienda colectiva con uso mixto dentro del Centro Histórico de Cuenca requiere diferenciar los instrumentos que poseen carácter jurídico vinculante de aquellos que constituyen documentos técnicos, diagnósticos o propuestas de actualización normativa. Esta diferenciación es necesaria para evitar que disposiciones contenidas en borradores sean utilizadas como requisitos obligatorios del anteproyecto. Para efectos de esta investigación, la normativa aplicable se organiza en tres niveles: ordenanzas municipales vigentes, instrumentos de planificación territorial y documentos técnicos o propuestas normativas que se utilizan únicamente como referencia.

Entre los instrumentos jurídicamente aplicables se encuentra la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, publicada en 2010, que establece disposiciones específicas para las intervenciones dentro del Centro Histórico. Su artículo 32 determina las condiciones arquitectónicas para nuevas edificaciones, incluyendo coeficientes de ocupación y utilización, alturas y relación de fachada lleno-vacío. El artículo 33 establece que las nuevas edificaciones en el Centro Histórico podrán alcanzar como máximo tres plantas, condicionando la altura al estudio del tramo y a las edificaciones colindantes. Asimismo, el artículo 35 regula la implantación de nuevas edificaciones en áreas libres de predios que contienen edificaciones patrimoniales, mientras que el artículo 36 establece condiciones para las áreas libres.

La misma ordenanza establece disposiciones específicas para la relación entre arquitectura, comercio y patrimonio. El artículo 45 determina que en las Áreas Históricas y Patrimoniales no se admite la ocupación de fachadas para la exhibición de mercadería y restringe el uso comercial de los zaguanes, salvo cuando se garantice la seguridad y accesibilidad y exista autorización de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales. Por su parte, el artículo 54 establece que el 50 % del área construida deberá destinarse a vivienda, excepto en el caso de equipamientos públicos y privados. Estas disposiciones son particularmente relevantes para el proyecto debido a su condición de vivienda colectiva con uso mixto.

A este marco se incorpora la Ordenanza que regula el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Cuenca y sanciona el Plan de Uso y Gestión de Suelo, publicada en 2022, así como sus reformas posteriores. El sitio oficial del GAD Municipal de Cuenca identifica el PUGS mediante fichas normativas de los Polígonos de Intervención Territorial, asignación de usos de suelo y normas de arquitectura y urbanismo, instrumentos que deben ser consultados de acuerdo con la localización específica del predio.

La normativa territorial también ha experimentado actualizaciones posteriores. En 2025 fue publicada una reforma a la ordenanza del PUGS y en 2026 se publicó una nueva ordenanza reformatoria orientada a la alineación del PDOT y PUGS con el Plan Nacional de Desarrollo 2025–2029. Por esta razón, en la versión final de la investigación deberá indicarse expresamente la fecha de corte normativa utilizada para evaluar el anteproyecto, evitando combinar parámetros pertenecientes a diferentes versiones del instrumento.

En contraste, el Borrador de la Ordenanza que sanciona el Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca, utilizado en algunos apartados de esta investigación, no debe presentarse como una ordenanza vigente si se encuentra en estado de propuesta. Sus disposiciones pueden emplearse como información técnica para comprender las tendencias de actualización de la gestión patrimonial y para contrastar posibles criterios de intervención, pero no deben utilizarse como exigencias jurídicas obligatorias sin verificar previamente su aprobación y entrada en vigencia. En consecuencia, los parámetros obtenidos exclusivamente de este documento se identificarán como referenciales.

De igual manera, los estudios, diagnósticos, pautas de diseño y documentos de planificación elaborados por el GAD Municipal de Cuenca pueden aportar información sobre las características urbanas, patrimoniales y morfológicas del sector, pero su función dentro de la investigación debe diferenciarse de la normativa. Esta separación permite distinguir entre aquello que el proyecto debe cumplir jurídicamente, aquello que debe analizarse como condición territorial y aquello que puede utilizarse como criterio de diseño.

Para el predio localizado en el eje de Calle Larga, la aplicación normativa debe realizarse considerando simultáneamente la condición patrimonial del inmueble o de sus colindantes, el polígono de intervención territorial correspondiente, el uso de suelo permitido, las condiciones de ocupación, la altura, la implantación, las áreas libres, la relación con el tramo y las condiciones específicas para vivienda y uso mixto. Por tanto, la normativa no se utilizará únicamente como una descripción del contexto legal, sino como un conjunto de parámetros verificables que posteriormente serán contrastados con la propuesta arquitectónica.

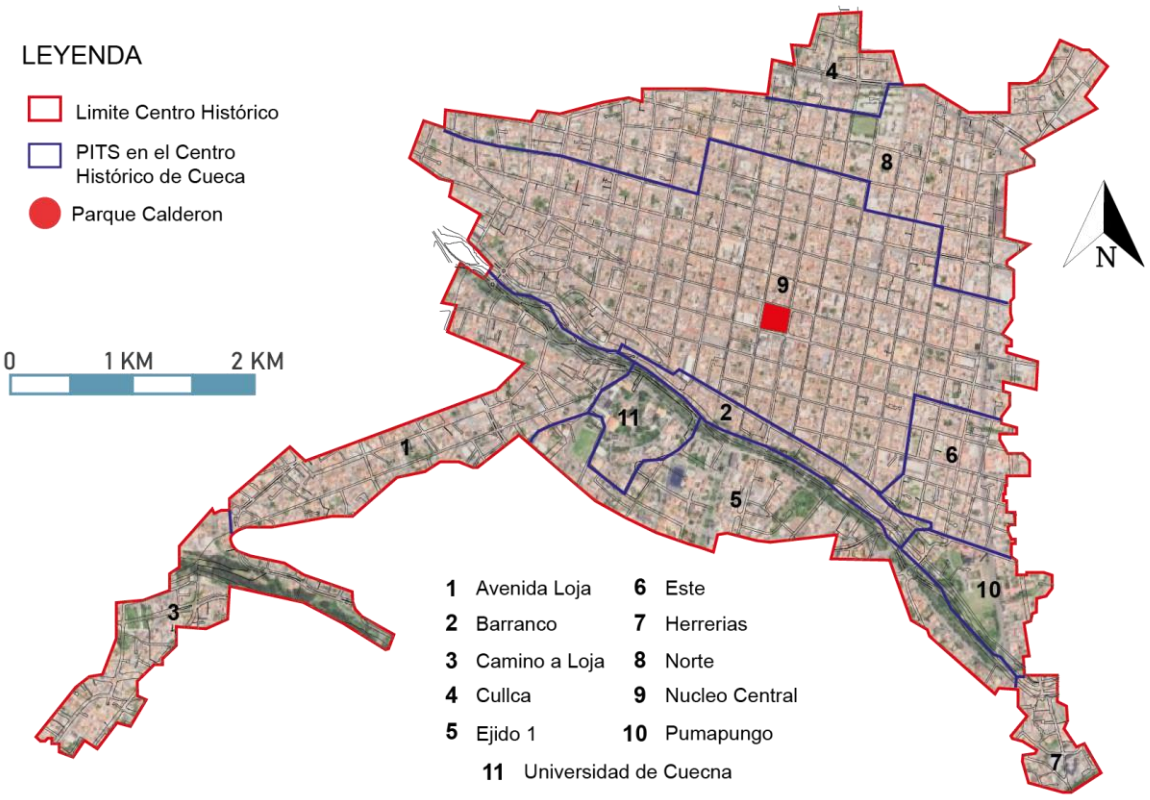


Figura 32. División de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) del CHC. Año: 2025
Fuente: Elaboración propia.

Sin embargo, la aplicación de estas determinantes territoriales está intrínsecamente condicionada al nivel de protección patrimonial que posea cualquier edificación preexistente en un predio. Para este fin, el marco legal mantiene vigente la estructura de catalogación heredada de la ordenanza de 2010, la cual se encuentra especializada y codificada cromáticamente por el GAD Municipal a través del documento técnico "Plano 5.- Inventario 2009 (procesado 2022)". Esta herramienta oficial clasifica ineludiblemente a cada inmueble en distintas categorías de protección:

a) ***Edificaciones de Valor Emergente (E) (4):*** Son aquellas edificaciones que por sus características estéticas, históricas, de escala o por su especial significado para la comunidad, cumplen con un rol excepcionalmente dominante, en el tejido urbano o en el área en la que se insertan (DGAHP, 2025).

b) ***Edificaciones de Valor Arquitectónico A (VAR A) (3):*** Se denominan de esta forma, las edificaciones que, cumpliendo un rol constitutivo en la morfología del tramo, de la manzana o del área en la que se insertan por sus características estéticas, históricas, o por su significación social, cuentan con valores sobresalientes, lo que les confiere un rol especial dentro de su propio tejido urbano o área (DGAHP, 2025).

c) ***Edificaciones de Valor Arquitectónico B (VAR B) (2):*** Su rol es el de consolidar un tejido coherente con la estética de la ciudad o el área en la que

se ubican y pueden estar enriquecidas por atributos históricos o de significados importantes para la comunidad local. Desde el punto de vista de su organización espacial expresan con claridad formas de vida que reflejan la cultura y el uso del espacio de la comunidad (DGAHP, 2025).

d) ***Edificaciones de Valor Ambiental (A) (1):*** Estas edificaciones se caracterizan por permitir y fortalecer una legibilidad coherente de la ciudad o del área en la que se ubican. Son edificaciones cuyas características estéticas, históricas o de escala no sobresalen de una manera especial, cumpliendo un rol complementario en una lectura global del barrio o de la ciudad. Sus características materiales, la tecnología utilizada para su construcción y las soluciones espaciales reflejan fuertemente la expresión de la cultura popular (DGAHP, 2025).

e) ***Edificaciones sin valor especial (SV) (0):*** Su presencia carece de significados particulares para la ciudad o el área. A pesar de no ser una expresión de la tradición arquitectónica local (por forma o por tecnología) no ejercen una acción desconfiguradora, que afecte significativamente la forma urbana. Su integración es admisible (DGAHP, 2025).

f) ***Edificaciones de Impacto Negativo (N) (-1):*** Son aquellas edificaciones que por razones de escala, tecnología utilizada, carencia de cualidades estéticas en su concepción, deterioran la imagen urbana del barrio, de la ciudad o del área en el que se insertan. Su presencia se constituye en una sensible afección a la coherencia morfológica urbana (DGAHP, 2025).

Esta categorización actúa como el filtro regulador primario que determina de manera estricta los tipos de intervención arquitectónica permisibles en cualquier anteproyecto. Mientras las edificaciones con alto valor patrimonial (E, VAR A, VAR B) exigen intervenciones rigurosas de conservación, mantenimiento o rehabilitación que protejan la morfología y tipología original, los predios categorizados como "Sin Valor" o "Impacto Negativo" permiten la sustitución y el desarrollo de nueva edificación. Es precisamente en las áreas libres de los predios patrimoniales o en lotes de sustitución donde los parámetros normativos del PIT correspondiente (como el COS) y las alturas máximas) despliegan su aplicación técnica integral para configurar la nueva volumetría.

En virtud de esta articulación indivisible entre la protección del patrimonio edificado y las nuevas normativas de planificación territorial, resulta indispensable definir las pautas de diseño para áreas específicas. Tomando el PIT El Barranco; Código: CH-A2 (donde se emplaza la Calle Larga), las regulaciones exigen una respuesta arquitectónica que consolide el paisaje histórico y soporte un uso de suelo mixto. A continuación, y en concordancia con el Anexo 5: Fichas de ocupación del suelo del plan de gestión vigente, se sintetizan en la Tabla 6 los parámetros reguladores y condicionantes técnicas que rigen el diseño arquitectónico dentro de este polígono:

Tabla 15.

Clasificación de instrumentos normativos y función dentro de la investigación.

Instrumento	Año	Naturaleza	Estado para la investigación	Aplicación
Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca	2010	Ordenanza municipal	Norma aprobada	Base para conservación patrimonial, nuevas edificaciones, altura, fachada, uso mixto y vivienda
Reforma a los artículos de uso y ocupación de las ordenanzas de Áreas Históricas y Patrimoniales	2021	Ordenanza reformatoria	Norma aprobada	Complementa y modifica disposiciones de uso y ocupación
Ordenanza que regula el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural y sanciona el PUGS	2022	Ordenanza municipal	Instrumento aprobado	Uso de suelo, ocupación, aprovechamiento y determinantes territoriales
Reforma al PUGS relacionada con actividades preexistentes	2023	Ordenanza reformatoria	Instrumento aprobado	Actualización de disposiciones específicas del PUGS
Reforma al PUGS publicada en 2025	2025	Ordenanza reformatoria	Instrumento aprobado	Actualización del PDOT y PUGS
Borrador del Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca	2025	Propuesta normativa	No utilizar como norma obligatoria	Referencia técnica y comparativa
Estudios, diagnósticos y pautas de diseño del CHC	Según documento	Documento técnico	Referencial	Análisis urbano, patrimonial y criterios de diseño

Nota. Elaboración propia con base en la normativa y documentación oficial consultada.

2.4.4. Parámetros normativos aplicables al anteproyecto.

A partir de la normativa aprobada se establecen los parámetros que deberán ser comprobados durante el desarrollo del anteproyecto. Entre los más relevantes se encuentran el coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización, altura, relación lleno-vacío de fachada, implantación, tratamiento de áreas libres, porcentaje destinado a vivienda, tratamiento de fachadas y condiciones específicas de accesibilidad y habitabilidad.

La Ordenanza de 2010 establece en su artículo 32 parámetros diferenciados según el número de plantas. Para edificaciones de una planta señala un COS de hasta 80 % y un CUS de 80 %; para dos plantas, un COS de 70 % y un CUS de 140 %; y para tres plantas, un COS de 70 % y un CUS de 210 %. La misma disposición establece relaciones de fachada lleno-vacío de 1/3 a 1/5 y señala que las alturas deben complementarse con el estudio del tramo. Estos valores deberán contrastarse con las determinantes específicas que correspondan al predio y con la normativa territorial aplicable al momento de desarrollar el proyecto.

El artículo 33 establece un máximo general de tres plantas para nuevas edificaciones dentro del Centro Histórico, pero condiciona la altura definitiva a la altura dominante del tramo y a las edificaciones colindantes. Por ello, el número de plantas no puede considerarse de manera aislada como un parámetro suficiente: deberá comprobarse mediante elevaciones, secciones y estudio del tramo.

Para las áreas libres de predios con edificaciones patrimoniales, el artículo 35 establece condiciones específicas de implantación, incluyendo un retiro respecto del bien patrimonial cuando sea posible construir en dichas áreas. En consecuencia, si el predio de intervención presenta una edificación patrimonial o colinda directamente con un inmueble protegido, la implantación deberá verificarse mediante planta y sección, considerando la relación volumétrica entre la nueva construcción y el elemento patrimonial.

En cuanto al componente residencial, el artículo 54 establece que el 50 % del área construida deberá destinarse a vivienda. Esta condición será utilizada como parámetro de comprobación para determinar la proporción entre el componente residencial y los usos complementarios del anteproyecto.

Asimismo, el artículo 45 constituye un parámetro específico para el componente comercial, ya que limita la exhibición de mercadería en fachadas y condiciona el uso comercial de los zaguanes. En consecuencia, la incorporación del comercio deberá resolverse mediante locales y accesos compatibles con la composición de fachada y con las condiciones patrimoniales del tramo.

Dado que el proyecto arquitectónico plantea una vocación de uso mixto, integrando actividad comercial junto con el uso residencial, el diseño debe articularse estrictamente con las normativas de ocupación y conservación de la ciudad. Para este tipo de intervenciones, es imperativo cumplir con las siguientes determinantes normativas:

a) *Proporción de Uso Habitacional.* Para proteger la habitabilidad y dinámica poblacional del sector, la normativa establece que obligatoriamente el 50% del área construida se destinará a vivienda (GAD de Cuenca, 2010).

b) *Tratamiento del Comercio en Fachadas y Accesos.* La integración de los locales comerciales en los frentes del proyecto no debe irrumpir en la estética del espacio público. Por lo tanto, en las Áreas Históricas y Patrimoniales no se admitirá la ocupación de fachadas para exhibición de mercadería de ningún género (GAD de Cuenca, 2010).

c) *Respeto a las Características Tipológicas:* De manera transversal, el proyecto mixto debe subordinarse al entorno patrimonial. Se conservará sin alteraciones las características funcionales, formales y constructivas de las edificaciones de valor (GAD de Cuenca, 2010).

d) *Integridad de la Fachada:* Las fachadas deberán mantener su característica original visible, por lo que está prohibido alterar o añadir elementos extraños al lenguaje arquitectónico del sector (GAD de Cuenca, 2010).

e) *Conformación de la Unidad de Vivienda*: Para los efectos de estas normas, se considerará como unidad de vivienda la que conste de por lo menos de sala de estar, un dormitorio, cocina, cuarto de baño y área de servicio; cuya área no será menor a 40m2. (DGAHP, 2025)

f) *Altura de Locales Habitables:* La altura mínima de los locales habitables será de 2,20 metros, entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso. (DGAHP, 2025)

g) *Iluminación y Ventilación:* Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación natural por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior. Además, el área total de ventanas para iluminación será como mínimo el 15% del área de piso del local y para ventilación será como mínimo el 5% de la superficie de piso del local. (DGAHP, 2025)

h) *Uso de Zaguanes.* Asimismo, no se podrá ocupar los zaguanes de los edificios para usos comerciales, salvo en aquellos casos donde se garantice plenamente la seguridad y la accesibilidad a las edificaciones, lo cual requerirá la autorización previa de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales (GAD de Cuenca, 2010).

i) *Circulaciones y Accesos Comunes:* En toda edificación de cuatro pisos de altura se planteará un vestíbulo de acceso con un área mínima de 6,00 m2 y un lado mínimo de 2,00 metros. La puerta principal de acceso tendrá 1,20 metros de ancho como mínimo. La circulación general a partir del vestíbulo de acceso tendrá como mínimo 1,20 metros, de ancho (DGAHP, 2025).

Tabla 16.

Parámetros normativos de referencia para el desarrollo del anteproyecto.

Parámetro normativo	**Valor exigido / condición**	**Valor propuesto**	**Evidencia de comprobación**	**Cumple / no cumple**	**Observación**
Número máximo de plantas	Máximo 3 plantas, sujeto al estudio del tramo	3 plantas	Elevaciones y sección del tramo	Cumple	La altura definitiva debe contrastarse con colindantes
COS	Según número de plantas y determinantes específicas	59%	Planta de implantación y cuadro de áreas	Cumple	No utilizar un valor general si la ficha específica establece otro

	aplicables (60%)				
CUS	Según número de plantas y determinantes específicas aplicables (180%)	176%	Cuadro de áreas	Cumple	Debe comprobarse con la normativa territorial aplicable
Área construida destinada a vivienda	≥ 50 %	66%	Cuadro de áreas	Cumple	Art. 54
Tratamiento de fachadas comerciales	No se admite exhibición de mercadería en fachada	Fachada propuesta	Elevación y detalle de fachada	Cumple	Art. 45
Uso comercial en zaguanes	Restringido; requiere condiciones de seguridad, accesibilidad y autorización	Uso del zaguán únicamente como pasaje	Planta y acceso	Cumple	Art. 45
Altura respecto al tramo	Según altura dominante y edificaciones colindantes	13 metros	Sección y elevación	Cumple	Art. 33
Implantación en áreas libres de predios patrimoniales	Condicionada por Art. 35	Implantación continua con retiro hacia el inmueble patrimonial y retiro posterior	Planta y sección	Cumple	Aplicable si existe edificación patrimonial
Áreas libres	Condiciones establecidas por Art. 36 y normativa aplicable	405,81 metros cuadrados	Implantación y cuadro de áreas	Cumple	Diferenciar patios de iluminación/ventilación de áreas libres computables

Nota. Elaboración propia con base en la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca.

La columna “valor propuesto” deberá completarse únicamente cuando el anteproyecto haya sido desarrollado. De esta manera, la matriz no se limita a presentar requisitos, sino que constituye un instrumento de control que permite verificar objetivamente la correspondencia entre la normativa y la solución arquitectónica. La evidencia deberá provenir directamente de planos, cortes, elevaciones, cuadros de áreas, esquemas de implantación o detalles constructivos, según corresponda.

CAPÍTULO 3

3.1. Análisis de Casos Análogos

El análisis de referentes arquitectónicos selecciona tres casos de estudio que abordan problemáticas afines a esta investigación (Figura 33). Dos de ellos son de escala local y se ubican dentro de la ciudad de Cuenca: la Casa Juan Jaramillo y la Vivienda Casa del Ciprés, proyectos que ya han enfrentado y resuelto de manera exitosa desafíos vinculados a la redensificación habitacional, el aprovechamiento de predios subutilizados y la integración en el entorno patrimonial. Para complementar esta perspectiva local, el referente internacional: Appleby Blue Almshouse en Londres. El estudio de estos tres proyectos se enfoca estrictamente en sus aciertos arquitectónicos y funcionales, permitiendo extraer estrategias concretas que serán sistematizadas en la siguiente matriz de lineamientos de diseño para estructurar el anteproyecto.

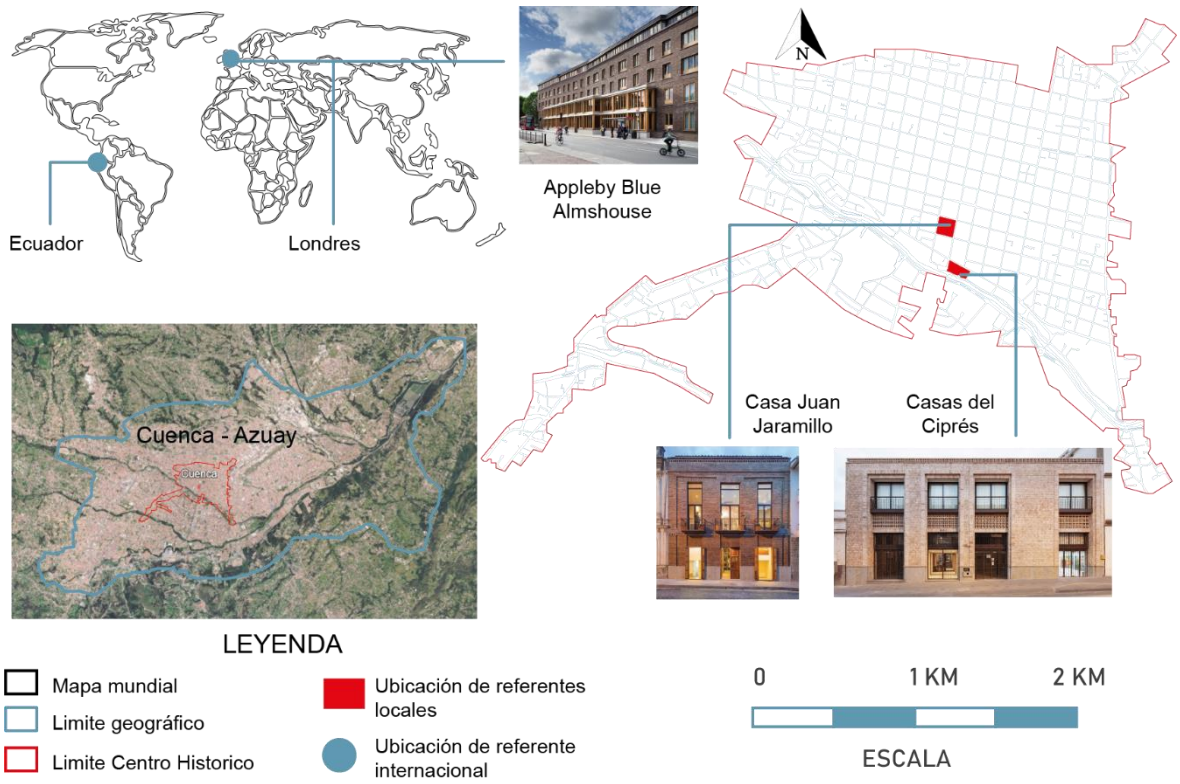


Figura 33. Ubicación de los casos a estudiar

Fuente: Elaboración propia

3.1.1. Casa Jaramillo.

El proyecto de revitalización Casa Juan Jaramillo, ubicado en el CHC en la calle Juan Jaramillo 9-38 y Benigno Malo, fue desarrollado por el arquitecto Carlos Espinoza de Surreal Estudio en el año 2012. Esta obra se destaca por su enfoque en restaurar y otorgar una nueva vida a una vivienda patrimonial, sirviendo como un modelo de intervención en predios históricos que requieren actualización funcional (Surreal Estudio, 2015).

La tipología y estrategia de ocupación del proyecto se conciben en dos partes diferenciadas: una crujía frontal que consiste en la rehabilitación del cuerpo existente que da a la calle de acceso,

y la incorporación de un nuevo bloque en la parte posterior. Estos dos volúmenes se encuentran articulados estratégicamente por un patio interior de dimensiones mayores al que existía originalmente en la edificación, convirtiéndose este vacío en el elemento organizador del conjunto (Figura 34).

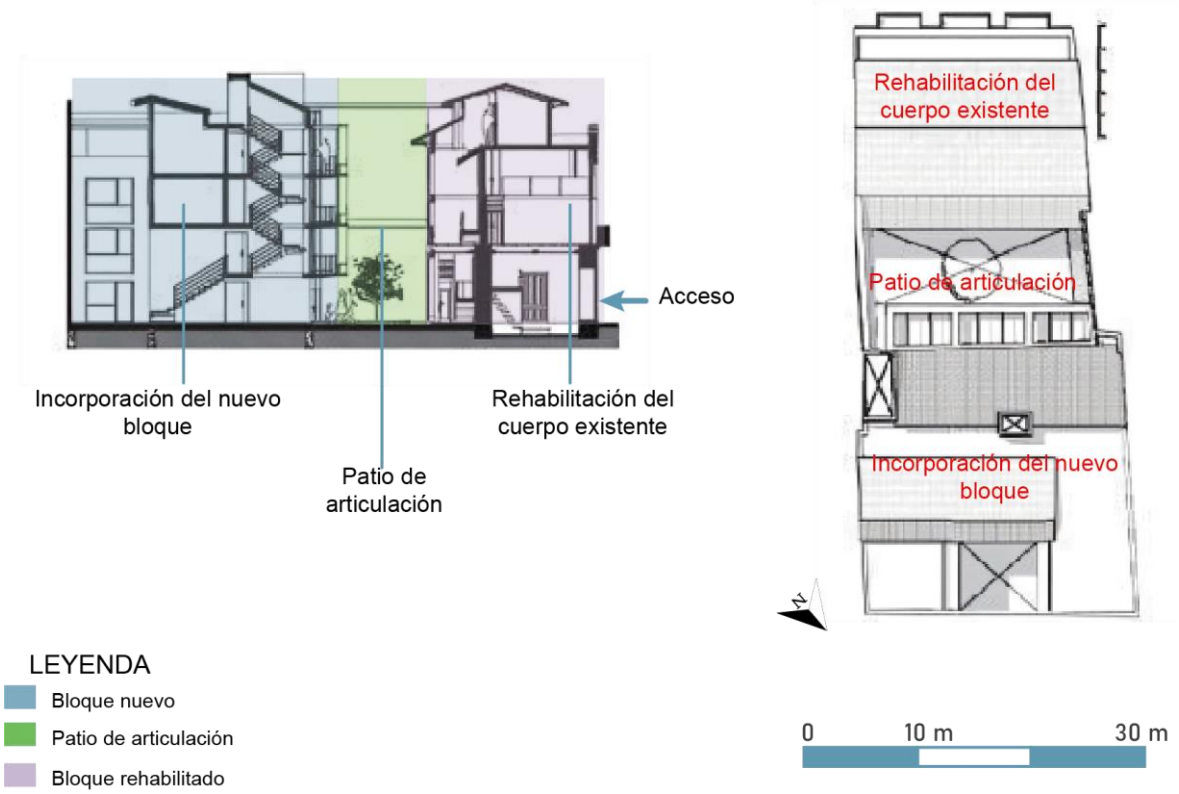


Figura 34. Sección y Planta de Cubierta, casa Juan Jaramillio.

Fuente: ARQA, 2015; Elaboración Propia, 2026

En términos de integración patrimonial, la Figura 35 muestra como la intervención respeta la preexistencia mediante una operación de sólidos y vacíos donde el volumen inicial se mantiene como la cara visible hacia la ciudad, mientras que el bloque nuevo se inserta respetuosamente detrás. El elemento clave de esta integración es el patio central de 4 metros que separa ambos cuerpos, lo cual permite generar privacidad entre la estructura histórica y la contemporánea, asegurando que ambas convivan sin afectarse mutuamente. Este vacío no solo articula lo espacial, funciona además como una estrategia bioclimática pasiva que optimiza las condiciones ambientales del conjunto, al permitir una adecuada ventilación cruzada y el ingreso de luz natural, disminuyendo el consumo energético asociado a iluminación artificial y sistemas mecánicos de climatización.

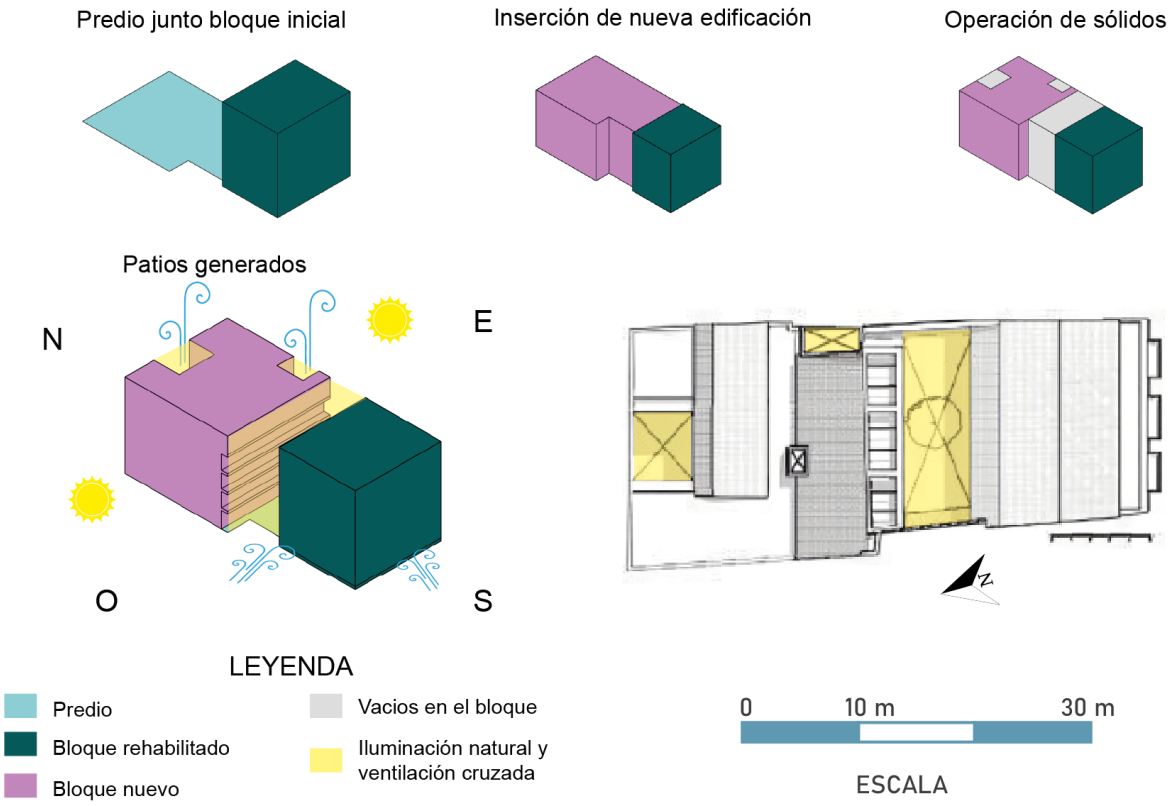


Figura 35. Operación de sólidos, creación del patio interno

Fuente: ARQA, 2015; Elaboración Propia.

La incorporación de usos mixtos refuerza la integración del proyecto con las dinámicas urbanas del entorno inmediato. En planta baja, los locales comerciales abiertos hacia la calle consolidan la continuidad del uso comercial característico del sector, fortaleciendo el flujo peatonal y la actividad urbana cotidiana. En los niveles superiores y en el bloque posterior se desarrollan diversas tipologías habitacionales, lo que permite atraer a distintos perfiles de usuarios (estudiantes, parejas jóvenes y familias pequeñas) y contribuye de manera efectiva a la redensificación del centro histórico sin recurrir a operaciones de gran escala (Figura 36).

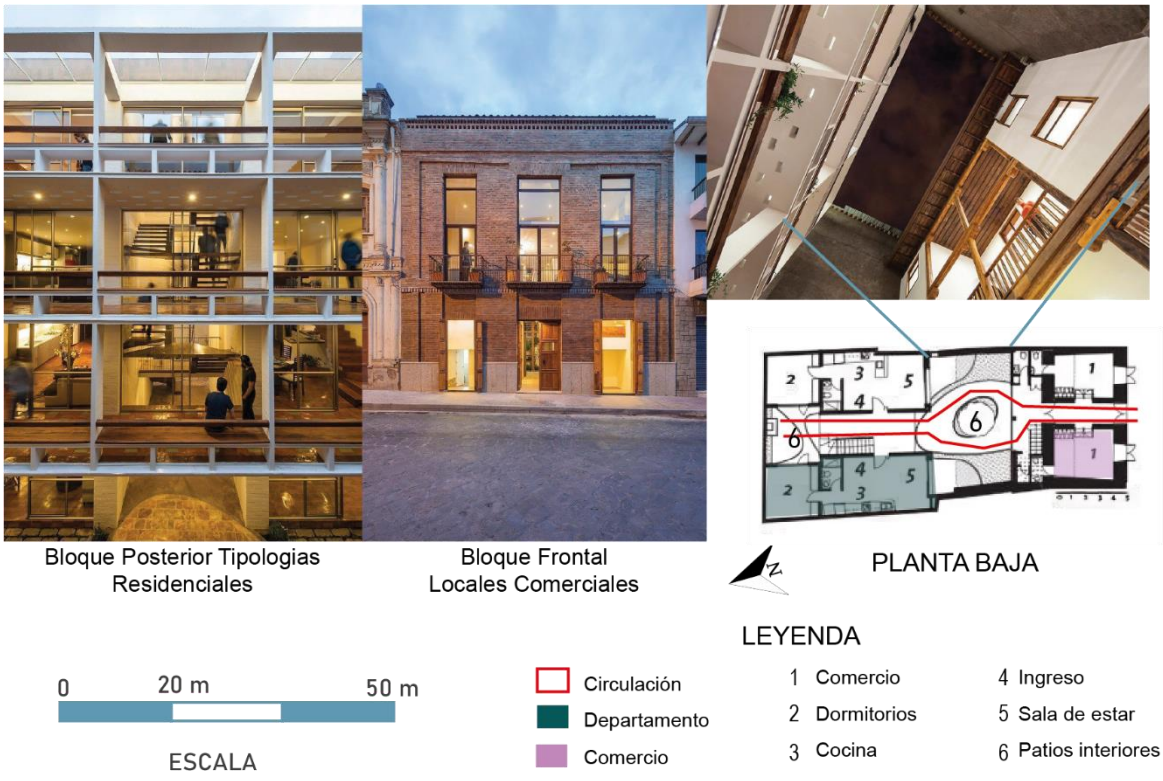


Figura 36. Vista del proyecto

Fuente: ARQA, 2015; Elaboración Propia.

Desde la perspectiva de la sostenibilidad y los mecanismos tecnológicos, el aporte principal del proyecto radica en el manejo del vacío (el patio) como un recurso pasivo fundamental (Figura 37). Este espacio abierto busca procurar condiciones ideales de habitabilidad al proporcionar correcta iluminación y ventilación natural a todas las unidades. Además, el diseño permite incorporar vegetación arbórea en el interior, lo cual tiene una repercusión positiva directa en el estado anímico de los habitantes y mejora la calidad ambiental del conjunto.



Figura 37. Interior del proyecto

Fuente: ARQA, 2015.

Finalmente, el proyecto evidencia su aporte urbano al utilizar el patio interior como un regulador térmico y pulmón verde que regula el clima del conjunto. A nivel social, este vacío central funciona como un espacio comunal seguro que promueve la interacción vecinal y la vigilancia natural. Estas estrategias, sumadas a su diversidad tipológica, permiten redensificar el centro

histórico atrayendo distintos perfiles de usuarios mediante una intervención que respeta la edificación patrimonial y se integra por contraste.

3.1.2. Appleby Blue Almshouse.

El Appleby Blue Almshouse se consolida como un referente internacional contemporáneo para el análisis de vivienda colectiva en contextos urbanos consolidados, al reinterpretar la tipología histórica del “Almshouse” (viviendas en hilera rodeando un patio) desde una perspectiva social y arquitectónica actual. Ubicado en Bermondsey, Londres, dentro de un tejido urbano sensible de carácter histórico. Su reciente reconocimiento internacional al recibir el RIBA Stirling Prize 2025 y el Neave Brown Award for Housing 2025 (reconocimiento a la mejor vivienda asequible del año, otorgado por el Royal Institute of British Architects) evidencia la vigencia de modelos habitacionales que priorizan la vida comunitaria, la escala humana y la integración urbana por sobre soluciones meramente formales o especulativas (Witherford Watson Mann Architects, 2025). El programa se compone de vivienda social destinada a adultos mayores, espacios comunitarios, áreas de actividades y un jardín central que estructura la vida cotidiana del conjunto (Figura 38).



Figura 38. Terraza y Patio interior del proyecto Appleby Almshouse
Fuente: Royal Institute of British Architects, 2025.

El proyecto se implanta respetuosamente en el sensible contexto urbano de Bermondsey, reinterpretando la histórica tipología inglesa del Almshouse mediante un diseño contemporáneo que dialoga con la memoria del barrio (Witherford Watson Mann Architects, 2025). En lugar de adoptar un modelo histórico de aislamiento, el edificio ordena su configuración espacial en torno a un amplio patio central ajardinado (Figura 39). Este vacío actúa como el articulador principal del conjunto, estructurando las circulaciones a través de galerías acristaladas que conectan las unidades, manteniendo la escala humana y adaptándose a la trama tradicional de la ciudad.

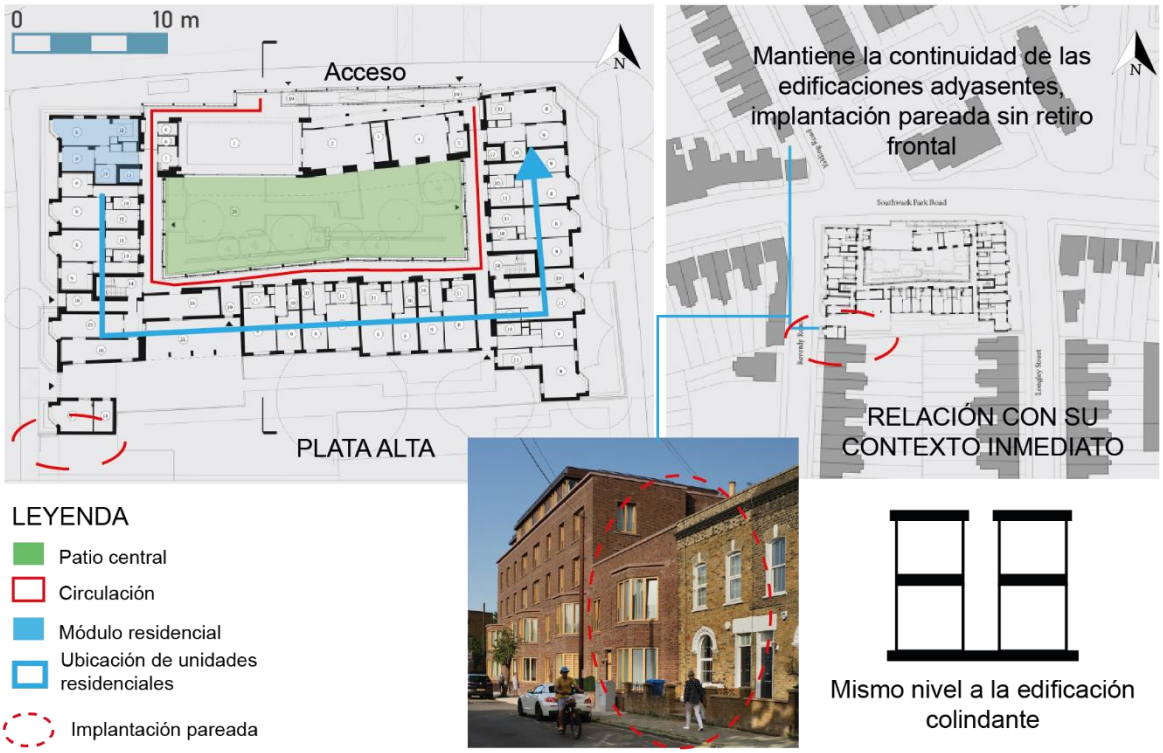


Figura 39. Implantación de Appleby Almshouse.

Fuente: Elaboración propia; Royal Institute of British Architects, 2025.

La materialidad del proyecto destaca por el uso de muros de ladrillo y carpinterías de carácter cálido, remitiendo a la construcción vernácula británica para asegurar una integración urbana coherente y continua. En cuanto a la sostenibilidad, el diseño fomenta un microclima confortable en el patio central, mientras que sus circulaciones funcionan como jardines de invierno que captan el calor solar y facilitan la ventilación cruzada. Estos mecanismos pasivos se complementan con techos verdes, sistemas de recolección de agua de lluvia y paneles fotovoltaicos, priorizando la biodiversidad y el bajo impacto ambiental (Figura 40).



Figura 40. Appleby Almshouse selección de materiales y estrategia sostenible

Fuente: Elaboración propia; Royal Institute of British Architects, 2025.

El diseño espacial tiene como prioridad fortalecer la vida comunitaria de los residentes, mitigando el aislamiento propio de la edad avanzada. Para lograrlo, la relación entre el ámbito privado y el público es sumamente flexible; se reemplazaron los balcones individuales por galerías compartidas con grandes pantallas corredizas, bancas y jardineras que invitan constantemente a la interacción vecinal (Figura 41). Asimismo, los primeros niveles incluyen espacios de uso mixto, como cocinas comunitarias, salas de manualidades y salones, lo que permite a los habitantes relacionarse activamente con el tejido urbano circundante (Figura 42).



Figura 41. Apleby Almshouse galerías compartidas invitan a la interacción vecinal

Fuente: Royal Institute of British Architects, 2025.



Figura 42. Apleby Almshouse espacios de uso mixto, permite la reunión de los residentes
Fuente: Royal Institute of British Architects, 2025.

Como aspecto más destacable, Appleby Blue Almshouse propone que la vivienda social para adultos mayores puede desarrollarse con extraordinaria calidad espacial, dignidad y densidad, sin perder el contacto vital con la naturaleza. Este proyecto consolida un modelo innovador donde la arquitectura actúa como una mediadora activa de las relaciones sociales, evitando la segregación. Al revertir la lógica de reclusión hacia una integración total con el entorno, evidencia que mantener a los residentes conectados con su comunidad mejora su bienestar integral y enriquece significativamente a toda la ciudad.

3.1.3. Vivienda Casas del Ciprés.

El proyecto Casas del Ciprés, ubicado en la Calle Larga de Cuenca, Ecuador, fue finalizado en el año 2017 bajo la autoría de Surreal Estudio (Arq. Carlos Espinoza) junto a colaboradores. Esta obra se emplaza en un lote dentro el CHC que conecta la trama urbana alta con el río Tomebamba, distinguiéndose por ser una intervención que busca rehabilitar y densificar una zona donde el uso residencial ha disminuido frente al comercio y turismo (Figura 43). El conjunto arquitectónico alberga un programa integral compuesto por 26 departamentos distribuidos en tres bloques y locales comerciales, respondiendo a la necesidad de vivienda en el sector (ISAM Proyectos Inmobiliarios, s. f.).



Figura 43. Fotografía fachada principal; Fotografía vista área parte posterior

Fuente: Bicubik Photography, 2020.

Desde el punto de vista tipológico y de ocupación del suelo, el proyecto adopta una vivienda colectiva de uso mixto cuya implantación responde directamente a las condiciones topográficas del terreno. La propuesta se organiza en tres bloques (A, B y C) que descienden escalonadamente desde la cota de la Calle Larga hacia el barranco del río Tomebamba (Figura 44), adaptándose a una pendiente pronunciada mediante la gestión de múltiples niveles, que van desde subsuelos profundos hasta plantas altas, (Escandón y Maldonado, 2024). Esta disposición permite una integración volumétrica progresiva con el paisaje urbano y natural, evitando una solución masiva o indiferente a la topografía existente.

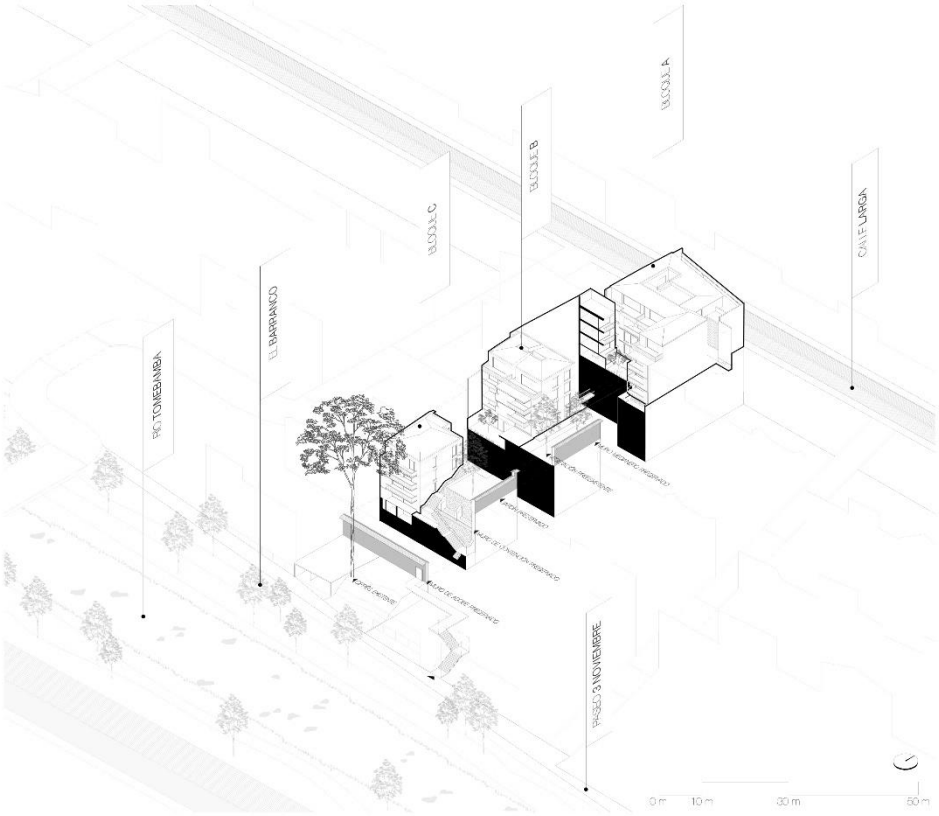


Figura 44. Integración volumétrica progresiva, adaptación de bloques en la topografía
Fuente: Escando, y Maldonado. 2024

La estrategia de integración patrimonial se rigió bajo el lema "construir sobre lo construido", preservando evidencias históricas clave como los muros de contención de piedra caliza y, fundamentalmente, los árboles de ciprés que dan nombre al conjunto (Escandón y Maldonado, 2024). La Figura 45 muestra que, a diferencia de una conservación mimética, la fachada original hacia la Calle Larga fue reemplazada por una propuesta contemporánea que respeta los valores del contexto: utiliza aberturas verticales de doble altura y celosías que se alinean con las cornisas vecinas para mantener el ritmo y la escala de la calle sin recurrir a la imitación histórica (Escandón y Maldonado, 2024).. De esta forma, el edificio se integra discretamente a la textura urbana existente, renunciando a destacar como un objeto aislado (Figura 46).

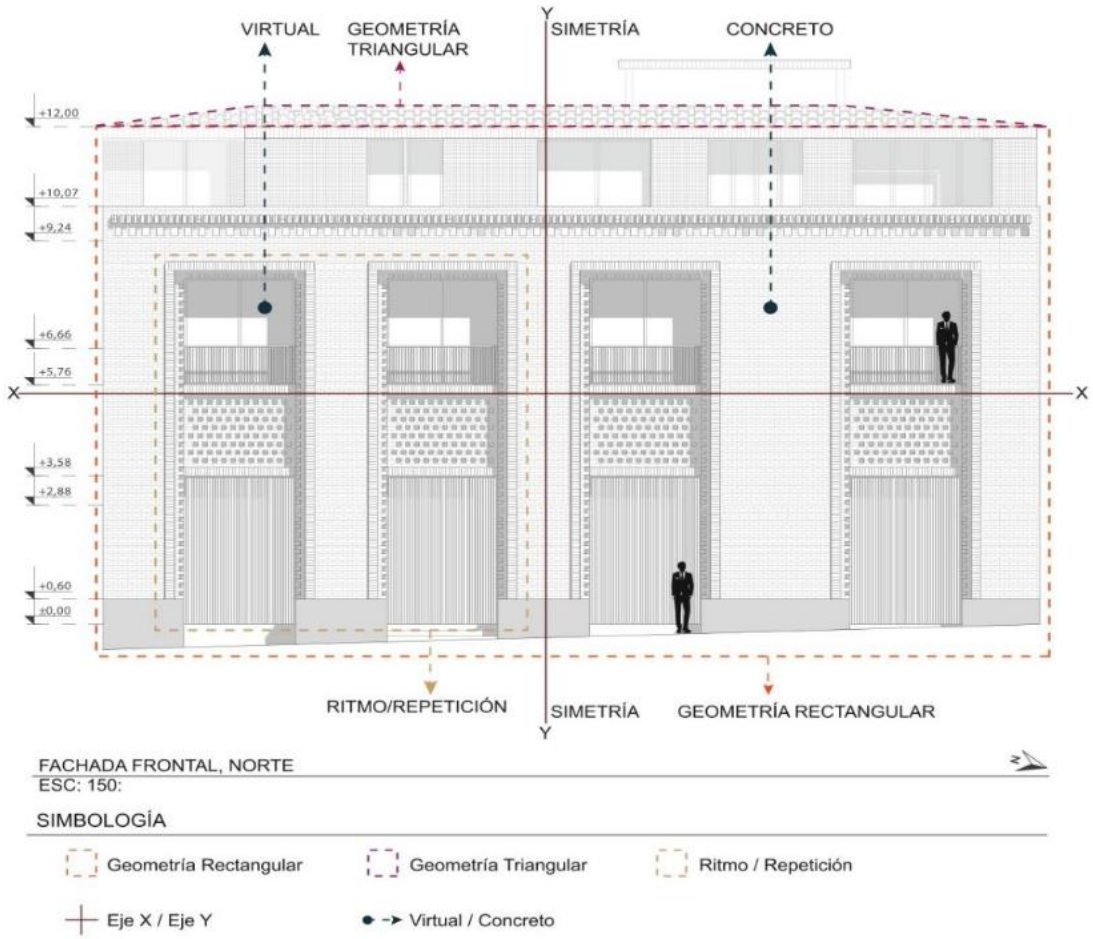


Figura 45. Análisis compositivo bidimensional de la fachada hacia la Calle Larga
Fuente: Escando y Maldonado, 2024.



Figura 46. Vista del tramo previo a la propuesta; Vista del tramo integrando la propuesta
Fuente: Escando y Maldonado, 2024.

La incorporación de usos mixtos es fundamental en la propuesta, diseñada para reactivar la funcionalidad residencial y familiar en una zona saturada de actividades terciarias (Figura 47). El proyecto zonifica sus funciones vertical y horizontalmente: el Bloque A, con frente a la calle, acoge locales comerciales y administración, aprovechando la dinámica turística de la zona, mientras que los bloques interiores y plantas altas se destinan a vivienda (Escandón y Maldonado, 2024). Esta

mezcla de usos fomenta una interacción constante entre los habitantes y la vida pública de la ciudad, evitando que el edificio se convierta en un gueto residencial aislado.



Figura 47. Sección longitudinal. Visualización de patios interiores y zonificación

Fuente: Escando y Maldonado, 2024.

Desde el enfoque ambiental y tecnológico, el proyecto aborda la sostenibilidad principalmente a través de estrategias pasivas y de reciclaje material. La separación estratégica entre los tres bloques otorga condiciones adecuadas de iluminación y ventilación natural para todas las unidades habitacionales (Figura 48).

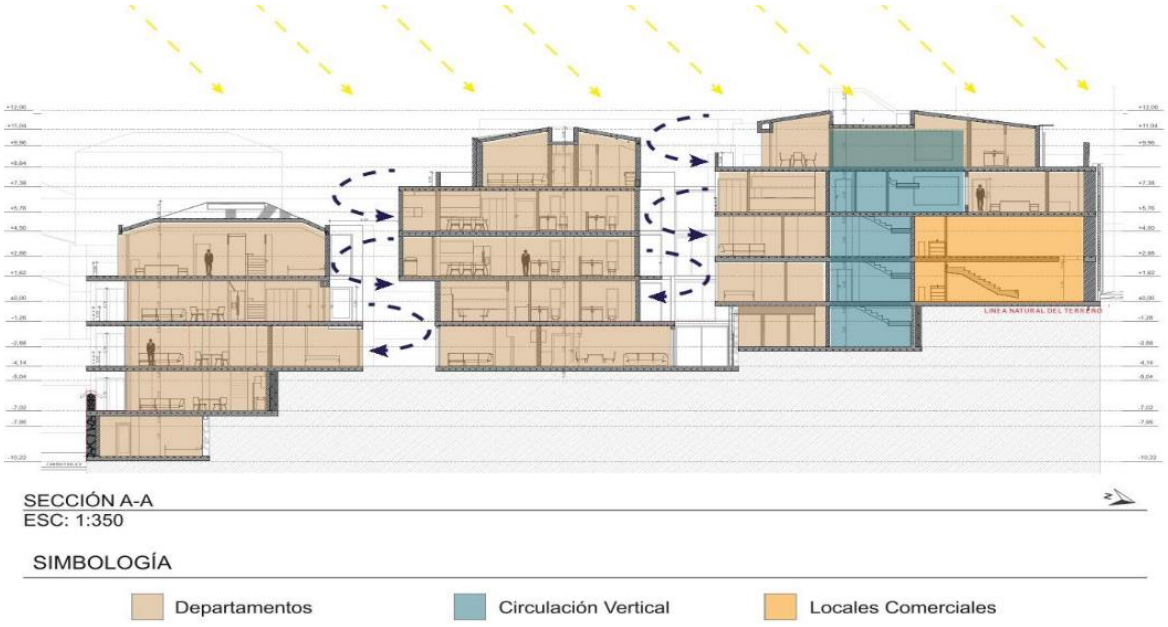


Figura 48. Plano de cubierta, espacios abiertos

Fuente: Escando y Maldonado, 2024.

Se reutilizan ladrillos provenientes de la edificación preexistente para la construcción de los nuevos bloques A y B, integrándolos con material nuevo en el bloque C, lo que refuerza la continuidad material y reduce el impacto ambiental del proceso constructivo (Escandón y Maldonado, 2024). El sistema constructivo combina muros portantes de ladrillo visto con elementos estructurales metálicos, permitiendo una ejecución más ágil y la adaptación a geometrías irregulares propias del terreno (Figura 49).

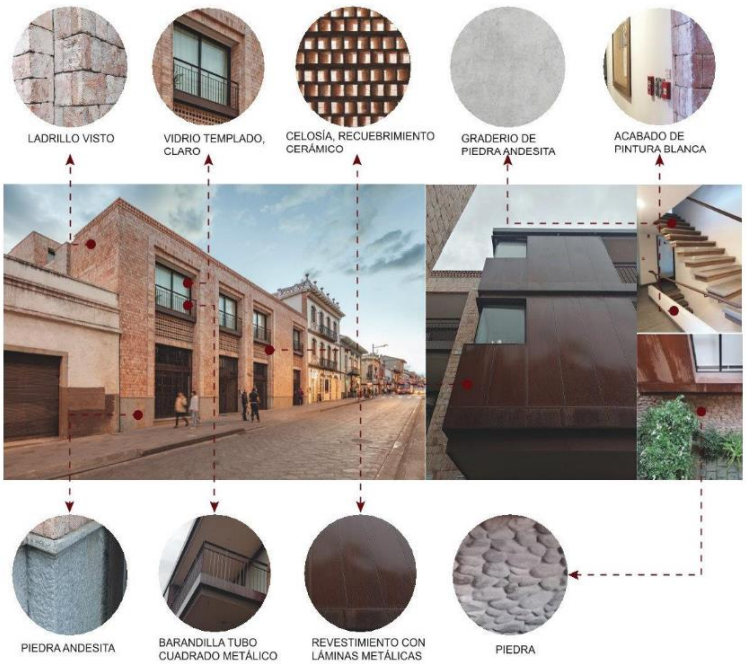


Figura 49. Identificación de materiales, permisibles dentro de la construcción del CHC

Fuente: Escando y Maldonado, 2024.

Finalmente, los resultados sociales de la edificación evidencian su capacidad para combatir la gentrificación y el déficit habitacional mediante una redensificación efectiva al introducir 26 nuevas unidades de vivienda en un solo lote (Escandón y Maldonado, 2024). El, Casas del Ciprés propone que es posible incrementar la densidad poblacional sin comprometer la imagen urbana. Además, la creación de circulaciones peatonales que conectan la Calle Larga con el Barranco democratiza el acceso a las vistas y al paisaje (Figura 50), fomentando la interacción de los residentes en actividades tanto públicas como privadas.



Figura 50. Zonificación subzonas

Fuente: Escando y Maldonado, 2024.

3.1.4. Estrategias de Intervención.

La Casa Juan Jaramillo, la Casa del Ciprés y el Appleby Blue Almshouse ofrecen soluciones proyectuales frente a la subutilización del suelo, la necesidad de redensificación residencial y el reto de integrar nueva vivienda colectiva dentro de contextos con valor patrimonial. La transferibilidad de las estrategias extraídas hacia el anteproyecto se justifica en que estas no pretenden una reproducción literal de las formas arquitectónicas, sino la aplicación de criterios operativos adaptables a las condiciones y normativas locales. Estos criterios brindan herramientas metodológicas para optimizar la ocupación de predios infrautilizados, insertar diversidad tipológica y articular la nueva edificación con las preexistencias históricas de manera respetuosa. A continuación, la Tabla 17 condensa y operativiza estas variables.

Tabla 17.

Estrategias vistas en los casos análogos.

Categoría	Estrategia identificada	Problema que resuelve	Referente / fuente	Criterio de diseño	Aplicación en el proyecto	Indicador de cumplimiento
Implantación y morfología	Bloques articulados por vacíos	Predios infrautilizados con ocupación poco eficiente y dificultad para brindar iluminación y ventilación natural.	Casos 1, 2 y 3. Análisis de casos análogos.	Fragmentar la volumetría y utilizar vacíos como elementos articuladores del conjunto.	Organizar el volumen del anteproyecto mediante patios y vacíos interiores que estructuren las circulaciones y separen los cuerpos edificados.	Existencia de patios o vacíos interiores articuladores; todos los espacios habitables deberán contar con iluminación y ventilación natural.
Implantación y morfología	Adaptación a la morfología del predio	Implantaciones rígidas que generan una ocupación poco compatible con la configuración del lote y su entorno inmediato.	Caso 3: Casas del Ciprés.	Adaptar la implantación a las condiciones físicas y geométricas del predio, evitando una masa edificada continua.	Ajustar la disposición de los bloques a la geometría, dimensiones, orientación y condiciones particulares del predio seleccionado.	La implantación responde a la geometría del predio y mantiene áreas libres estratégicamente ubicadas.
Implantación y morfología	Frente rehabilitado + fondo nuevo	Subutilización de lotes profundos y pérdida de edificaciones con valor patrimonial o tipológico.	Caso 1: Casa Juan Jaramillo.	Diferenciar la intervención sobre el frente existente de la nueva ocupación posterior mediante un vacío articulador.	Conservar y rehabilitar la preexistencia con valor patrimonial, incorporando la vivienda colectiva en el área posterior cuando las condiciones del predio lo permitan.	Preexistencia conservada y nueva edificación claramente diferenciadas; presencia de espacio de transición entre ambas.

Integración patrimonial	Reemplazo respetuoso	Incorporaciones arquitectónicas que alteran la lectura urbana del Centro Histórico.	Caso 3: Casas del Ciprés.	Mantener proporciones, ritmos, escala, llenos y vacíos y elementos compositivos compatibles con el entorno, sin recurrir a imitaciones historicistas.	Diseñar las nuevas fachadas considerando la composición predominante de las edificaciones colindantes y la escala de la calle.	La nueva fachada mantiene continuidad de escala, ritmo y proporción con el contexto inmediato.
Integración patrimonial	Contraste y diferenciación de lo nuevo	Falsificación de elementos históricos mediante reproducciones estilísticas de las preexistencias.	Caso 1: Casa Juan Jaramillo.	Diferenciar formalmente lo nuevo de lo existente, manteniendo una relación armónica entre ambos.	Utilizar un lenguaje arquitectónico contemporáneo para las nuevas intervenciones, evitando reproducir literalmente elementos patrimoniales.	Diferenciación legible entre preexistencia y nueva intervención sin ruptura con el contexto urbano.
Integración patrimonial	Reinterpretación material	Desvinculación material entre la nueva arquitectura y la identidad constructiva del Centro Histórico.	Caso 2: Appleby Blue Almshouse.	Reinterpretar materiales y sistemas tradicionales mediante soluciones contemporáneas.	Incorporar materiales compatibles con el contexto local, como ladrillo, madera u otros materiales autorizados, mediante una expresión arquitectónica contemporánea.	Presencia de materiales compatibles con el contexto y ausencia de imitaciones ornamentales de carácter historicista.
Usos y programa	Zonificación vertical y gradiente de privacidad	Conflicto entre actividades públicas, semipúblicas y residenciales dentro de un mismo predio.	Caso 3: Casas del Ciprés.	Organizar los usos desde los espacios de mayor exposición pública hacia los de mayor privacidad.	Ubicar actividades comerciales, comunitarias o de acceso público hacia la planta baja y los	Zonificación diferenciada entre áreas públicas, semipúblicas y privadas.

					espacios residenciales en niveles superiores o áreas de mayor privacidad.	
Usos y programa	Diversidad tipológica	Homogeneidad de la oferta habitacional y dificultad para atender diferentes perfiles de usuarios.	Caso 1: Casa Juan Jaramillo.	Incorporar diferentes tipos de unidades habitacionales dentro de una estructura común.	Combinar diferentes superficies y configuraciones de vivienda de acuerdo con las dimensiones del predio y la demanda identificada.	Existencia de al menos dos tipologías habitacionales diferenciadas.
Usos y programa	Espacios comunitarios integrados	Aislamiento de los residentes y generación de áreas comunes residuales o poco utilizadas.	Caso 2: Appleby Blue Almshouse.	Incorporar espacios colectivos vinculados directamente con las circulaciones y actividades cotidianas.	Diseñar patios, circulaciones, áreas de estancia y espacios comunitarios como parte integral de la organización del conjunto.	Existencia de espacios comunes accesibles, conectados con las circulaciones y con función definida.
Usos y programa	Mixticidad y flexibilidad de usos	Escasa activación del frente urbano y separación excesiva entre vivienda y actividades complementarias.	Casos 1 y 3.	Combinar vivienda con usos compatibles que contribuyan a activar el espacio urbano y fortalecer la vida colectiva.	Incorporar actividades compatibles con el carácter residencial en planta baja y mantener flexibilidad en la configuración de determinados espacios.	Planta baja con usos activos hacia la calle y existencia de espacios susceptibles de adaptación funcional.
Sostenibilidad y confort	Iluminación y ventilación natural	Dependencia de sistemas artificiales y deficiencias de confort	Casos 1, 2 y 3.	Priorizar estrategias pasivas de iluminación y ventilación mediante	Disponer unidades habitacionales y espacios comunes alrededor de patios o	Todos los espacios habitables cuentan con iluminación y ventilación natural

		ambiental en unidades interiores.		patios, vacíos y orientación.	fachadas que permitan el ingreso de luz y aire natural.	directa o mediante soluciones arquitectónicas justificadas.
Sostenibilidad y confort	Patios como reguladores ambientales	Déficit de espacios verdes y condiciones ambientales poco favorables en predios densificados.	Caso 2: Appleby Blue Almshouse.	Utilizar los patios como elementos simultáneamente ambientales, sociales y espaciales.	Incorporar patios interiores con vegetación que funcionen como espacios de estancia, iluminación, ventilación y articulación.	Existencia de patios con superficie permeable o vegetación y función ambiental y social definida.
Sostenibilidad y confort	Reutilización y aprovechamiento de preexistencias	Generación innecesaria de residuos y pérdida de recursos constructivos existentes.	Casos 1 y 2.	Priorizar la conservación, adaptación y reutilización de elementos existentes antes de plantear su sustitución.	Evaluar la posibilidad de conservar estructuras, mamposterías, elementos constructivos y espacios existentes con condiciones adecuadas.	Elementos preexistentes evaluados y, cuando sean técnicamente viables, incorporados al nuevo proyecto.
Sostenibilidad y confort	Bienestar y convivencia comunitaria	Aislamiento social asociado a modelos residenciales exclusivamente privados.	Caso 2: Appleby Blue Almshouse.	Diseñar espacios de encuentro que favorezcan la interacción cotidiana sin comprometer la privacidad de las viviendas.	Incorporar áreas de estancia y encuentro vinculadas a patios, circulaciones y espacios comunes del conjunto.	Existencia de espacios colectivos diferenciados de las áreas privadas y conectados con las rutas de circulación cotidiana.

Nota. Elaboración propia, 2026

A partir de la comparación de los casos análogos se establecen estrategias de intervención que trascienden la descripción de referentes y se convierten en criterios verificables para el desarrollo del anteproyecto. Estas estrategias responden a problemáticas identificadas en el contexto de estudio, particularmente la subutilización de predios, la necesidad de incrementar la oferta habitacional y la incorporación de nuevas edificaciones dentro de un entorno con valores patrimoniales.

Los criterios definidos orientan cinco aspectos principales de la propuesta: implantación y morfología, integración patrimonial, organización del programa, sostenibilidad y confort, y convivencia comunitaria. Su aplicación deberá considerar las condiciones específicas del predio seleccionado, por lo que no se plantea una reproducción literal de las soluciones observadas en los casos análogos, sino su reinterpretación de acuerdo con las características urbanas, arquitectónicas y patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca.

Asimismo, los indicadores de cumplimiento permiten que las estrategias puedan ser comprobadas posteriormente mediante la documentación gráfica y técnica del anteproyecto. De esta manera, la matriz constituye un vínculo entre el análisis de referentes y las decisiones proyectuales, estableciendo una base objetiva para verificar que la propuesta de vivienda colectiva contribuya a la redensificación del predio sin generar una ruptura con las preexistencias y condiciones del contexto histórico.

3.2. Selección del predio

El diagnóstico urbano del CHC evidencia un escenario marcado por la infrautilización del suelo y el progresivo despoblamiento, condiciones que han debilitado su vitalidad y su estructura social. Según el PGPCCH (2024), cerca del 10,5 % de los lotes del CHC permanecen vacantes, mientras que el uso de estos espacios para parqueaderos privados ha crecido un 36,57 % en los últimos años, afectando la calidad del espacio público y priorizando al automóvil sobre el peatón. Esta dinámica limita la función residencial y reduce la presencia cotidiana de habitantes, generando calles menos habitadas y una disminución en la percepción de seguridad (Quizhpi, 2025).

Frente a este panorama, la identificación de predios infrautilizados con potencial habitacional se convierte en una estrategia clave para la redensificación y revitalización del CHC. Estudios como los de Ávila y Pérez (2014) subrayan que, intervenir en estas áreas mediante modelos de vivienda colectiva permite recuperar la vida urbana sin comprometer el valor patrimonial, integrando usos mixtos que favorecen la convivencia y la vigilancia natural del barrio. En este sentido, la lectura urbana y la posterior evaluación multicriterio desarrolladas en este capítulo buscan diagnosticar de forma precisa el territorio, detectando lotes estratégicos que, por su localización, accesibilidad y entorno funcional, puedan catalizar procesos de repoblamiento sostenible y devolver al CHC su carácter de espacio habitado y activo.

3.2.1. Lectura urbana del Eje LA-01.

El análisis urbano del sector se desarrolla a partir de la identificación del Eje de Aprovechamiento Urbanístico LA-01, localizado sobre la calle Larga y establecido en los instrumentos de planificación territorial del GAD Municipal de Cuenca. Esta delimitación permite establecer un ámbito de estudio homogéneo para analizar las condiciones de ocupación del suelo, usos, movilidad, relación con los equipamientos, espacios abiertos y presencia de predios infrautilizados. La lectura urbana no se limita, por tanto, a la identificación visual de determinados lotes, sino que parte de un procedimiento progresivo de delimitación, levantamiento cartográfico, identificación del universo de predios y aplicación de criterios de selección.

Para contribuir a la trazabilidad del análisis, la información cartográfica se organiza a partir de la información proporcionada por el GAD Municipal de Cuenca, correspondiente al año 2024, complementada con la observación urbana y la interpretación de las condiciones existentes en el área de estudio. Para cada cartografía se mantiene como referencia la base catastral y urbana disponible, empleando la misma unidad espacial de análisis y un sistema de referencia geográfica único para evitar desplazamientos o inconsistencias entre capas. La escala de representación, sistema de coordenadas y fecha específica de elaboración de cada plano corresponden a los datos consignados en los archivos cartográficos utilizados para su elaboración.

El procedimiento de análisis comprende cinco etapas: delimitación del área de estudio, recopilación y homologación de la información cartográfica, caracterización de usos y dinámicas urbanas, identificación del universo de predios potencialmente infrautilizados y aplicación sucesiva de criterios de selección. De esta manera, la selección de las alternativas arquitectónicas se realiza después de la lectura integral del sector y no a partir de una elección previa de predios.

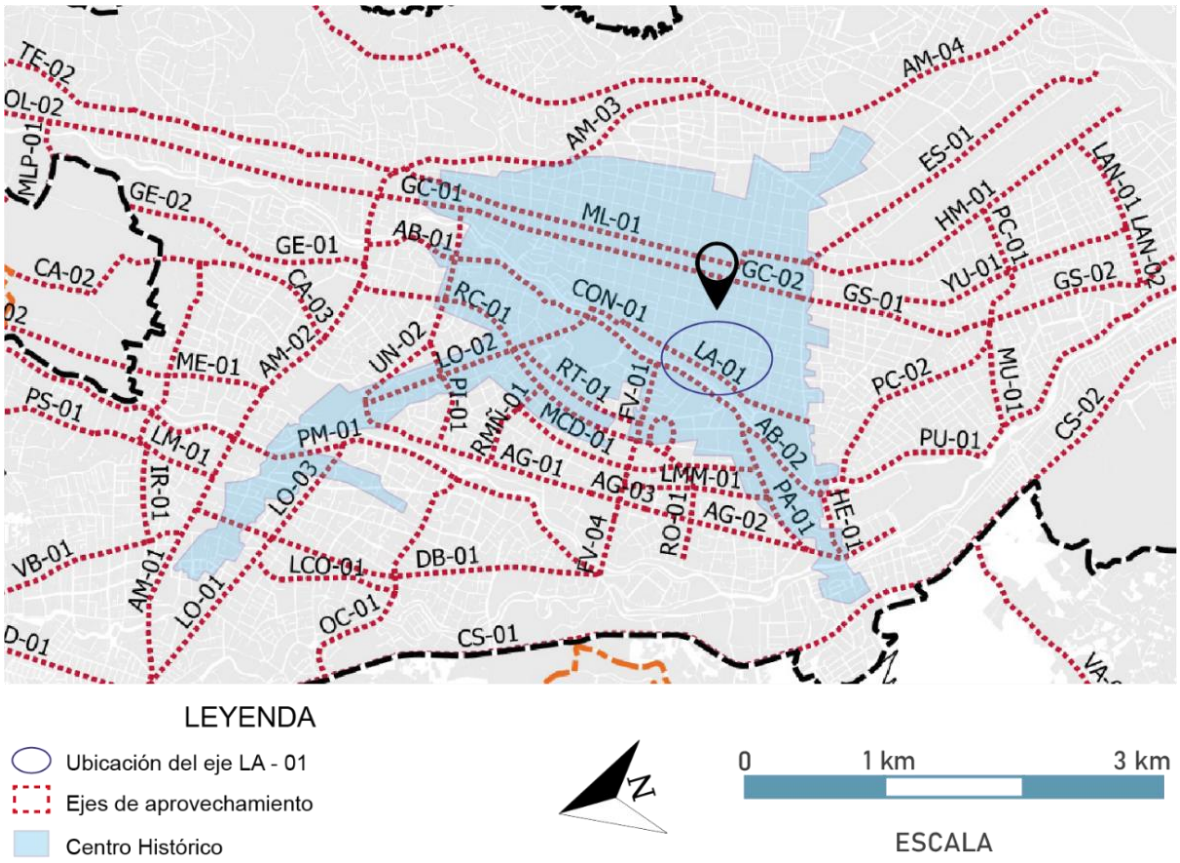


Figura 51. Identificación y Localización del Eje LA-01

Fuente: GAD de Cuenca, 2024

La Figura 51 permite reconocer la localización del Eje LA-01 dentro de la estructura urbana del Centro Histórico de Cuenca. Su emplazamiento sobre la calle Larga adquiere relevancia debido a su relación con diferentes actividades urbanas y con el límite conformado por el río Tomebamba. Asimismo, su proximidad con el sector de El Ejido establece una transición entre el tejido histórico y un área urbana caracterizada por valores paisajísticos, culturales y recreativos.

Esta condición convierte al eje en un ámbito pertinente para estudiar alternativas de recuperación del uso residencial mediante procesos de redensificación. Sin embargo, la condición de proximidad al río o la existencia de visuales hacia El Ejido no se utilizan de manera aislada como criterios de selección de predios, sino como variables de contexto que posteriormente se relacionan con los demás criterios urbanos, arquitectónicos, patrimoniales y funcionales.

A partir de la identificación del eje se establece el área de influencia que constituye el ámbito específico de la lectura urbana.

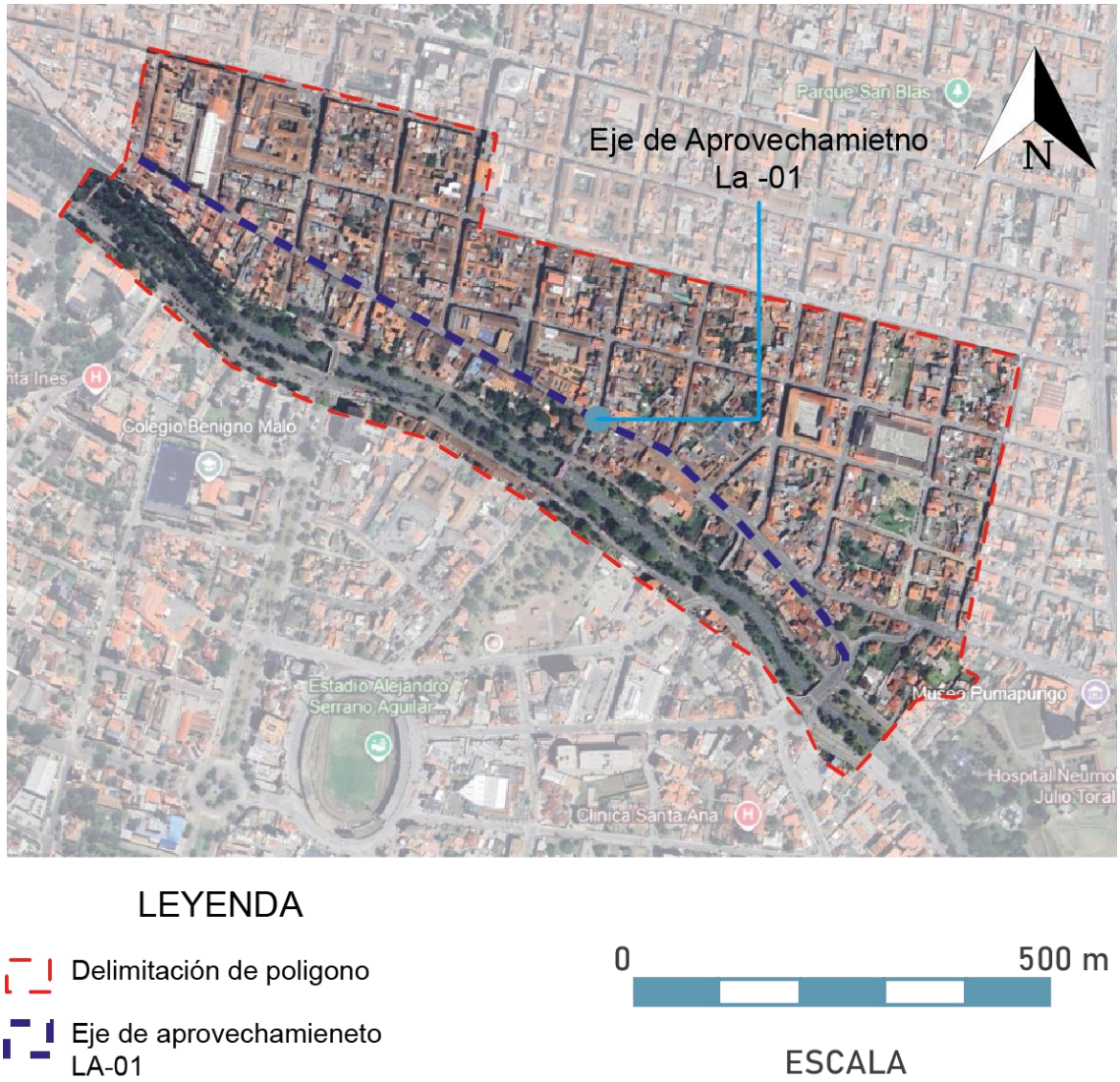


Figura 52. LA-01 y su área de influencia.

Fuente: Elaboración propia

La delimitación del área de influencia responde a criterios espaciales y funcionales previamente definidos. El límite sur se establece a partir del río Tomebamba, entendido como una barrera física y paisajística que condiciona la continuidad del tejido urbano. Los límites este y oeste se determinan a partir de los extremos del Eje LA-01, mientras que el límite norte incorpora el tejido urbano inmediatamente relacionado con la calle Larga.

La extensión hacia el norte se justifica por la necesidad de considerar no solamente los predios con frente directo al eje, sino también aquellos que mantienen una relación funcional con él. Para ello se considera un ámbito equivalente a entre dos y cuatro manzanas hacia el interior de la retícula urbana, dependiendo de la continuidad de las conexiones peatonales, la localización de equipamientos y la estructura de las vías. Este criterio permite evitar una delimitación arbitraria y establecer un radio de análisis relacionado con las dinámicas efectivas del sector.

La definición del área de influencia permite posteriormente aplicar el mismo perímetro a todas las cartografías, de modo que los mapas de catastro, usos, movilidad, espacios abiertos y predios infrautilizados sean comparables entre sí.

Dentro de este perímetro se incorpora la información catastral disponible, con el propósito de establecer el universo de predios sobre el cual se desarrolla la evaluación.

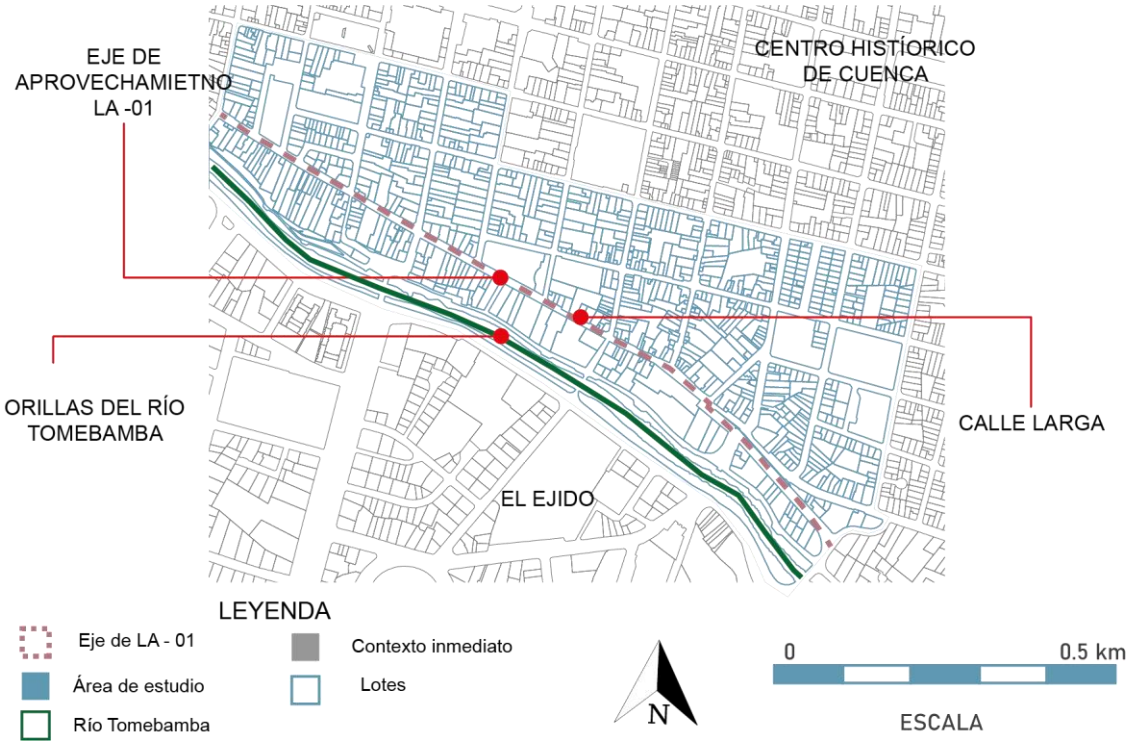


Figura 53. Catastro dentro del área de estudio.

Fuente: Elaboración propia

La Figura 53 constituye la base cartográfica para la identificación y clasificación de los predios existentes dentro del área de estudio. A partir de esta información se reconoce la configuración parcelaria, dimensiones generales, continuidad del tejido y relación entre las parcelas y la estructura vial.

El catastro constituye además el universo inicial de análisis, sobre el cual se aplican posteriormente filtros sucesivos. En esta etapa no se descartan predios por su atractivo visual, proximidad al río o potencial arquitectónico, debido a que hacerlo introduciría un sesgo previo en la selección. En su lugar, todos los predios incluidos dentro del perímetro de estudio son considerados inicialmente y posteriormente clasificados según las variables establecidas.

La lectura del uso de suelo permite identificar las principales condiciones funcionales del sector.



Figura 54. Mapa de usos de suelo

Fuente: Elaboración propia

La distribución de usos de suelo representada en la Figura 54 evidencia una importante presencia de actividades comerciales y de servicios asociadas principalmente con el Eje LA-01 y sus conexiones inmediatas. En contraste, el uso residencial presenta una distribución más fragmentada dentro del área estudiada, situación que evidencia una diferencia entre la intensidad de actividad urbana y la presencia efectiva de vivienda.

La cartografía permite además identificar predios cuyo uso actual corresponde a parqueaderos, lotes vacantes u otras formas de ocupación con baja intensidad edificatoria. Estos espacios son incorporados al universo de predios potencialmente infrautilizados, sin asumir inicialmente que todos ellos sean aptos para una intervención residencial. Su posible incorporación al anteproyecto deberá ser determinada posteriormente mediante la aplicación de criterios comunes.

Esta distinción resulta importante porque la condición de infrautilización no constituye por sí misma una justificación suficiente para seleccionar un predio. El procedimiento requiere comprobar adicionalmente sus condiciones de accesibilidad, relación con el entorno, características morfológicas, posibilidades de intervención, presencia de preexistencias y compatibilidad con los objetivos de redensificación habitacional.

La relación entre los diferentes niveles urbanos se analiza mediante la identificación de las conexiones verticales existentes.



Figura 55. Mapa ubicación de escalinatas

Fuente: Elaboración propia a partir información otorgada por el GAD de Cuenca, 2024

La Figura 55 identifica las escalinatas que conectan la plataforma superior del Centro Histórico con el nivel inferior asociado al río Tomebamba. Estas conexiones constituyen elementos

relevantes para comprender la accesibilidad peatonal y las relaciones entre las diferentes alturas del sector.

La ubicación de las escalinatas se analiza conjuntamente con los equipamientos y los predios residenciales para determinar los principales puntos de conexión y las áreas con mayor relación entre vivienda, servicios y movilidad peatonal. De esta manera, la accesibilidad no se considera únicamente desde la estructura vial vehicular, sino también desde los recorridos peatonales que conectan las diferentes partes del sector.

La siguiente cartografía permite profundizar en la identificación del suelo con menor intensidad de ocupación.

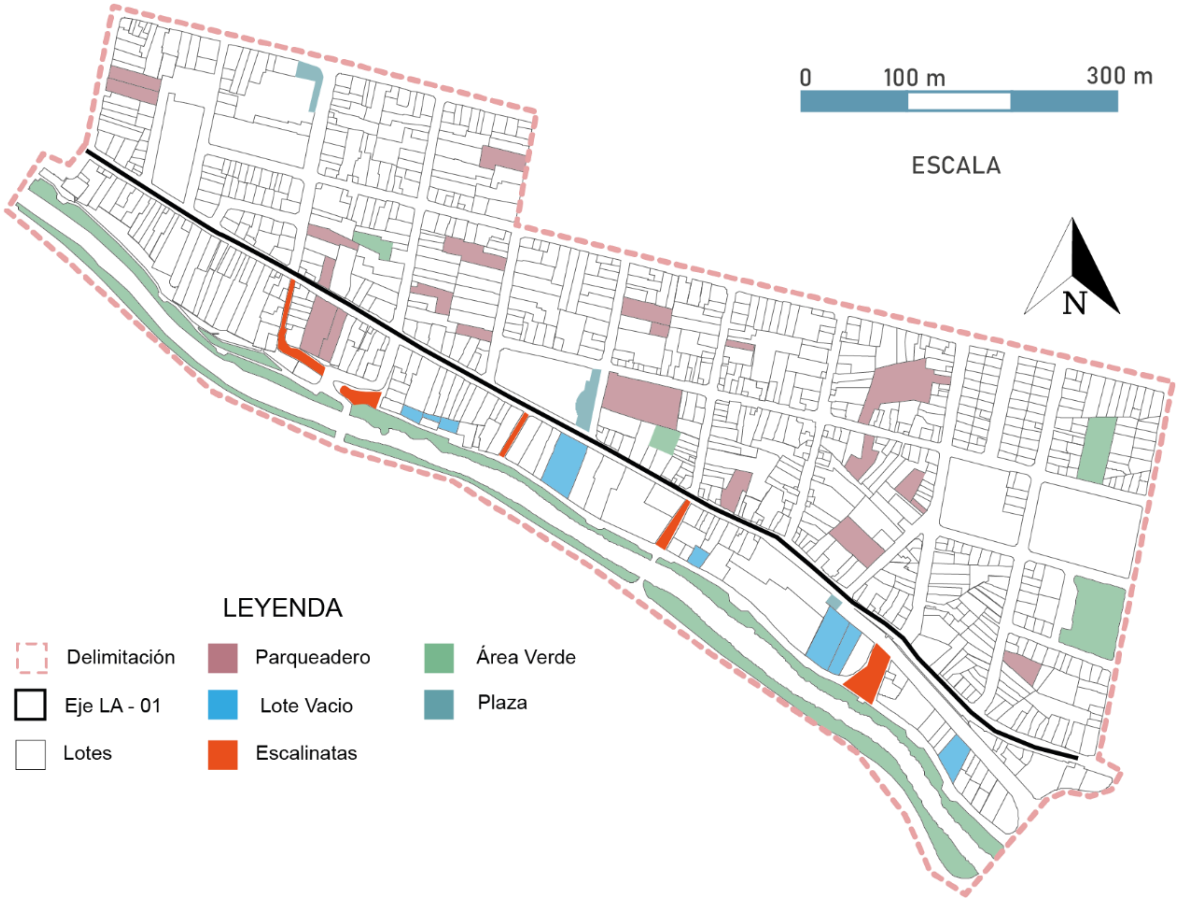


Figura 56. Mapa de parqueaderos y espacios abiertos.
Fuente: Elaboración propia a partir información otorgada por el GAD de Cuenca, 2024

La Figura 56 identifica los predios ocupados por parqueaderos, lotes baldíos y espacios abiertos dentro del área delimitada. Esta clasificación permite reconocer físicamente los espacios que presentan una ocupación edificatoria limitada y que, por sus características, pueden constituir oportunidades potenciales para procesos de recuperación del uso residencial.

No obstante, estos predios se consideran en esta etapa únicamente como universo potencial de intervención. La identificación cartográfica no implica su selección definitiva, puesto que cada uno deberá ser sometido a los mismos criterios de evaluación. Este procedimiento permite

diferenciar entre la simple condición de vacío o baja ocupación y la verdadera aptitud de un predio para albergar vivienda colectiva.

La lectura de las dinámicas de movilidad complementa la identificación de las condiciones físicas del sector.

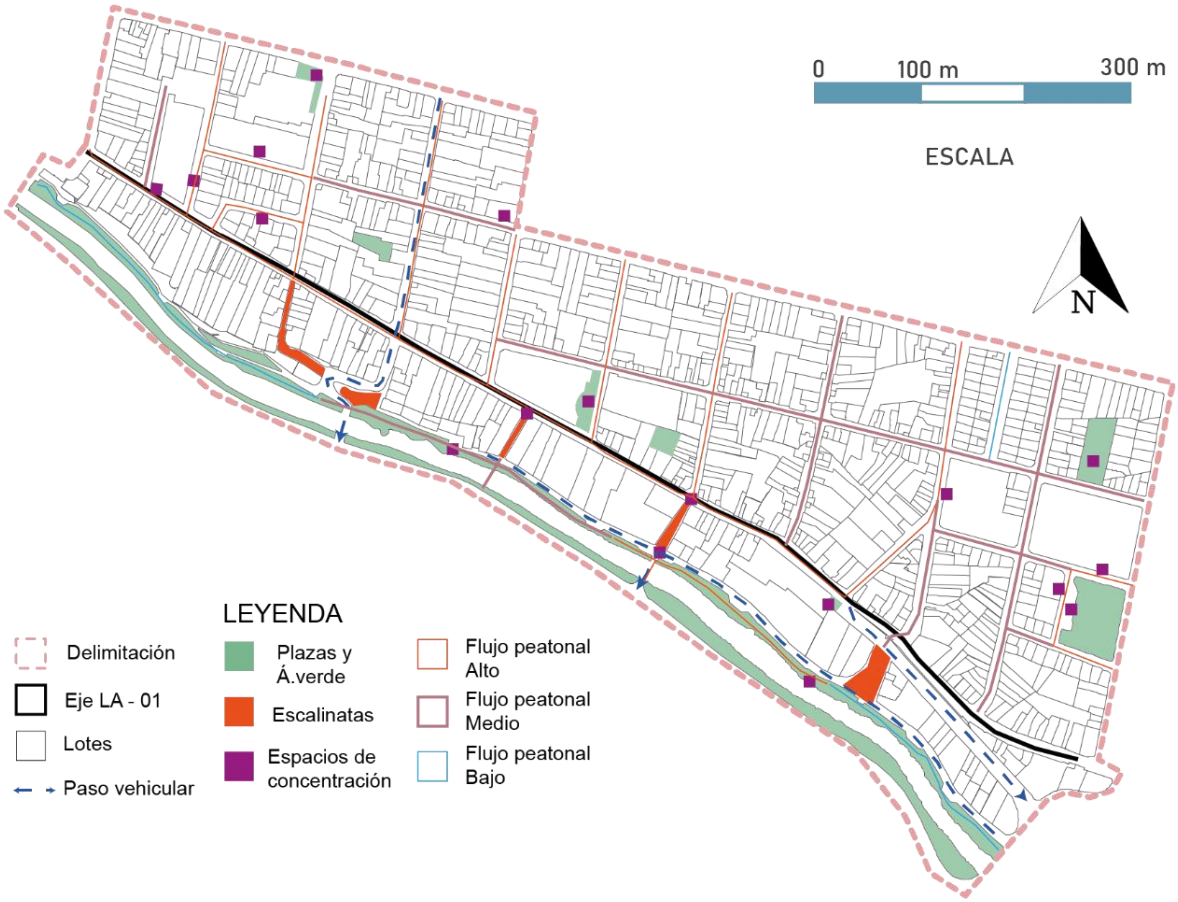


Figura 57. Mapa de las dinámicas urbanas en el sector.

Fuente: Elaboración propia a partir información otorgada por el GAD de Cuenca, 2024

La Figura 57 representa las principales dinámicas peatonales y vehiculares identificadas en el área de estudio. Para la movilidad peatonal se diferencian los niveles de intensidad establecidos en la base de análisis, mientras que los puntos de concentración se relacionan con la presencia de equipamientos, actividades comerciales, espacios públicos y conexiones verticales.

Las escalinatas adquieren especial relevancia dentro de esta lectura debido a que permiten resolver los cambios de nivel entre la plataforma superior y el entorno inmediato del río. En consecuencia, funcionan como conectores entre diferentes sectores urbanos y permiten comprender los recorridos que estructuran la movilidad cotidiana.

En cuanto a la movilidad vehicular, se evidencia una conectividad transversal limitada entre la plataforma alta y el nivel inferior. La existencia de un número reducido de conexiones hacia la ribera condiciona los accesos vehiculares y establece diferencias entre los predios según su relación

con la estructura vial. Esta variable será considerada posteriormente dentro de la evaluación de las alternativas.

Procedimiento de identificación y selección de predios

Con base en las cartografías anteriores se establece un procedimiento de selección progresivo. El primer filtro corresponde a la pertenencia del predio al área de estudio definida para el Eje LA-01. El segundo filtro corresponde a la identificación de predios con condiciones de infrautilización, incluyendo parqueaderos, lotes vacantes y otras parcelas con baja intensidad de ocupación. El tercer filtro considera las condiciones de accesibilidad peatonal y vehicular. El cuarto filtro incorpora la relación con las preexistencias, el contexto patrimonial y las posibilidades de intervención.

Este procedimiento permite construir un universo inicial de predios y reducirlo progresivamente mediante criterios comunes. En consecuencia, las visuales hacia el río Tomebamba, la relación con El Ejido o la posición dentro del eje no constituyen criterios suficientes para determinar por sí solos la selección final. Estas condiciones se incorporan como variables complementarias dentro de la evaluación integral.

Durante el proceso de observación se identificó además que uno de los predios inicialmente considerado como alternativa se encontraba en proceso de intervención. Debido a que dicha condición modificaba su situación física respecto del universo de predios evaluados y afectaba la comparación con los demás lotes, se determinó excluirlo de la selección final. De esta manera, la evaluación se mantiene sobre predios cuya condición de partida sea comparable y permita valorar objetivamente su potencial de redensificación.

La síntesis de las variables analizadas permite finalmente determinar los predios que cumplen con los criterios establecidos.

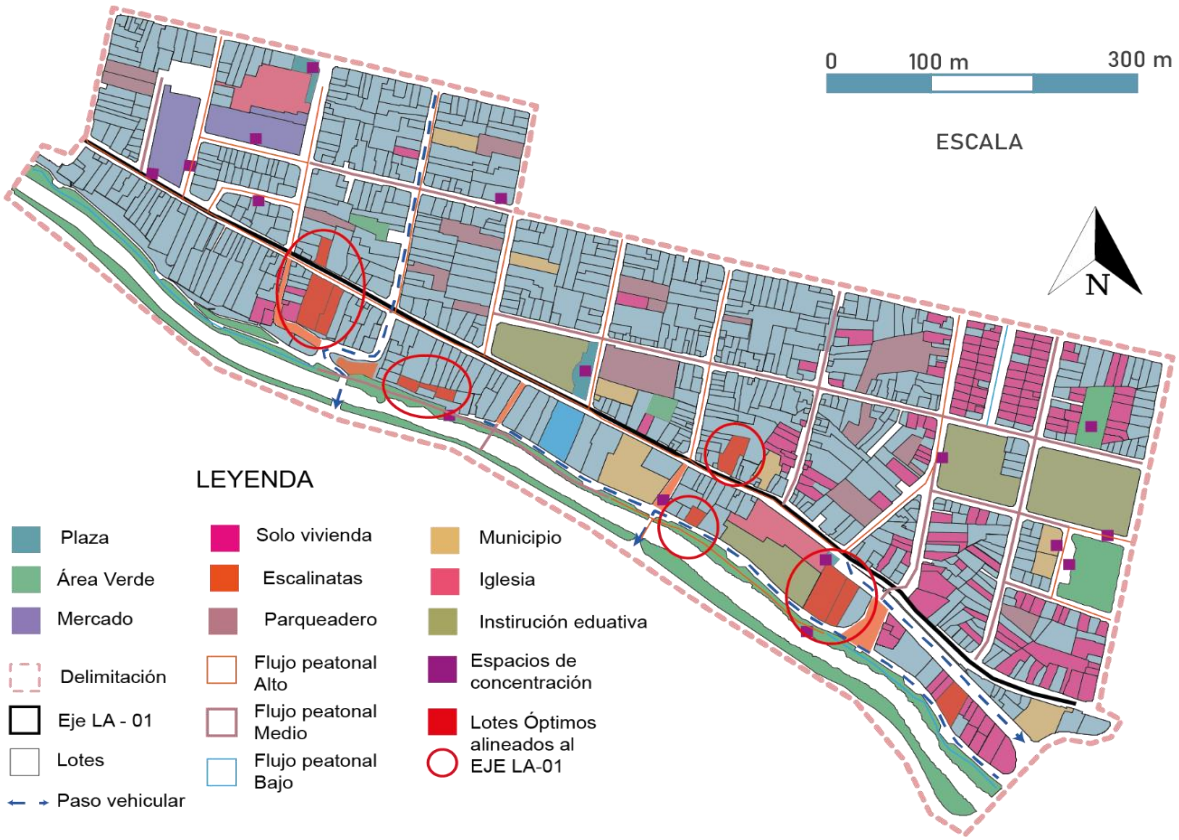


Figura 58. Mapa de síntesis urbana: Identificación de vacíos y predios infrautilizados con potencial de redensificación habitacional.

Fuente: Elaboración propia

La Figura 58 integra la información obtenida mediante la superposición de las cartografías anteriores y permite visualizar el resultado del proceso de selección. Los predios identificados mediante el color rojo corresponden al conjunto de predios que, después de aplicar los filtros definidos, presentan condiciones de infrautilización y características urbanas compatibles con el objetivo de redensificación habitacional.

3.2.2. Evaluación multicriterio.

La lectura urbana del Eje LA-01 permitió establecer un universo inicial de predios, evitando selecciones anticipadas basadas únicamente en su atractivo visual o proximidad al río Tomebamba. Sobre este conjunto, se aplicó un filtro estructurado a partir de los criterios operacionales de infrautilización, identificando aquellas parcelas que presentaban una ocupación edificatoria físicamente limitada o existencia de superficies libres. Asimismo, se analizó el uso de suelo actual para aislar los lotes sin actividad permanente o destinados exclusivamente a estacionamientos descubiertos, evaluando también su carencia de interacción peatonal y la interrupción que generan en la continuidad urbana del sector.

Este procedimiento de análisis progresivo de la relación espacial, la proximidad a conexiones verticales como las escalinatas y las dinámicas urbanas de cada lote facilitó el descarte de los predios que no reunían el perfil adecuado. Como resultado de la aplicación consistente de

estos indicadores operacionales, el universo inicial se redujo justificadamente a dos alternativas finalistas que comparten características análogas, que promueven una aptitud para albergar el anteproyecto habitacional y avanzar hacia la evaluación multicriterio detallada.



Figura 59. Mapa de ubicación de los lotes a evaluar.

Fuente: Elaboración propia a partir información otorgada por el GAD de Cuenca, 2024

La Figura 59 localiza los dos predios resultantes del proceso de filtrado dentro del área de estudio. Los lotes seleccionados corresponden al predio 1, ubicado en la Bajada del Padrón y calle Larga, y al predio 2, localizado entre el Paseo 3 de Noviembre y la Bajada de Todos Santos. Ambos presentan condiciones de infrautilización y características urbanas que permiten analizar su potencial para incorporar vivienda colectiva.

Para cada alternativa se desarrolla inicialmente un diagnóstico individual y, posteriormente, una comparación multicriterio. Esta última permitirá determinar las condiciones favorables y restrictivas de cada predio y establecer cuál presenta mayor compatibilidad con los objetivos arquitectónicos y urbanos de la investigación.

Durante el periodo de desarrollo de la investigación, el predio 2 inició un proceso de intervención. En consecuencia, las condiciones físicas representadas en la documentación correspondiente a este predio responden al estado registrado antes del inicio de dicha intervención. Esta circunstancia se considera una condición temporal del análisis y se mantiene explícita para evitar interpretar la información histórica como una descripción del estado actual del lote.

a) Dimensión y morfología del lote.

El predio 1, ubicado entre la Bajada del Padrón y la calle Larga, presenta una superficie de 1.284,78 m². En su entorno inmediato se dispone de infraestructura básica de servicios, incluyendo redes de agua potable, alcantarillado y alumbrado. La existencia de una edificación hacia el frente del predio constituye una condición que debe ser considerada dentro de la estrategia de implantación, pero no impide inicialmente analizar la posibilidad de incorporar nueva edificación.

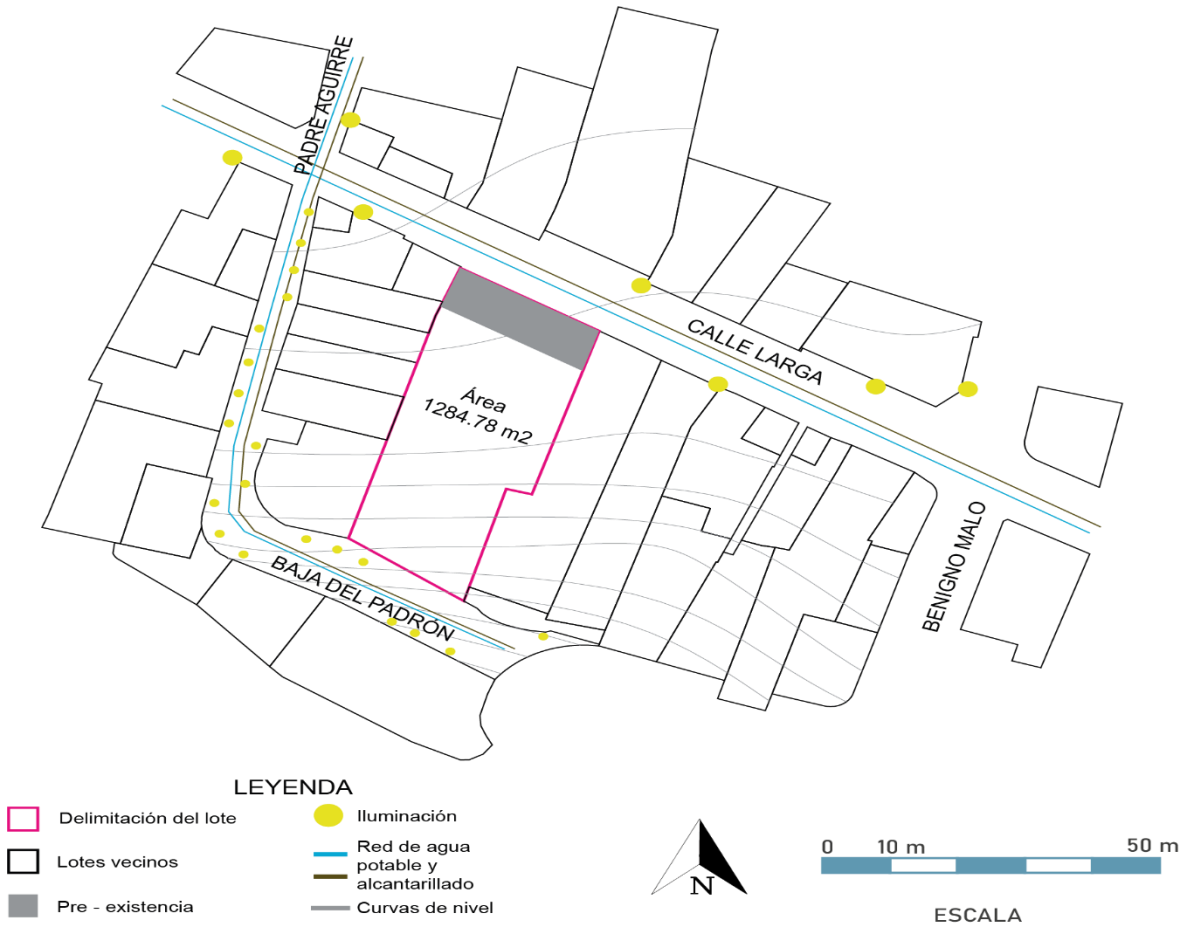


Figura 60. Plano de diagnóstico del lote uno.

Fuente: Elaboración propia a partir información otorgada por el GAD de Cuenca, 2024

Morfológicamente, el predio presenta una configuración irregular, con una geometría que no corresponde a un rectángulo regular. Esta condición puede generar restricciones en la distribución de la nueva edificación, pero también permite explorar estrategias de fragmentación volumétrica y adaptación a la geometría existente.

Desde el punto de vista topográfico, aunque la información cartográfica registra diferencias de nivel en el entorno, el área principal del predio presenta actualmente una superficie predominantemente nivelada debido a procesos previos de terraplenado. En la parte posterior se encuentra un muro de contención de aproximadamente 7 m de altura, que permite mantener la plataforma superior relativamente uniforme.



Figura 61. Vista del lindero posterior del lote; Vista interior del lote

Fuente: Fotografía propia, 20 de enero del 2026.

El predio 2, ubicado entre el Paseo 3 de Noviembre y la Bajada de Todos Santos, presenta una superficie de 1.460,25 m².

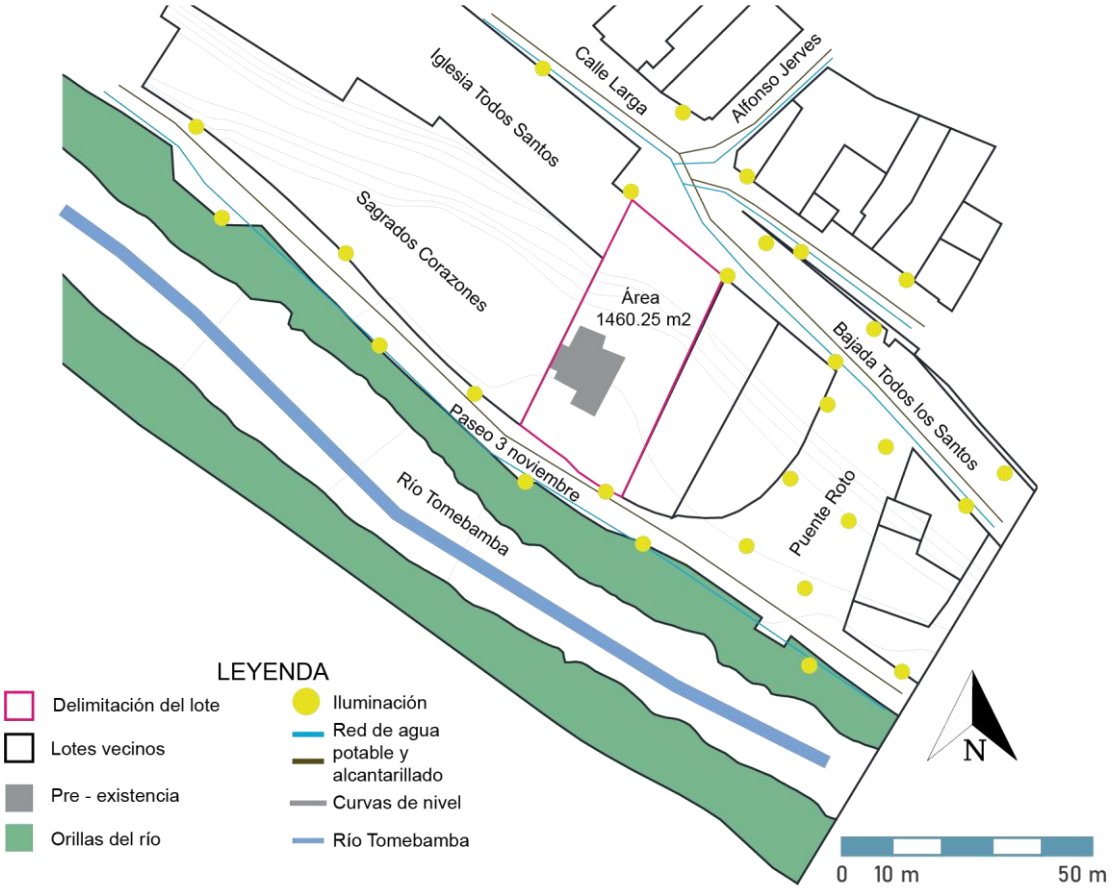


Figura 62. Plano de diagnóstico del lote dos.

Fuente: Elaboración propia a partir información otorgada por el GAD de Cuenca, 2024

El predio presenta una configuración geométrica más regular que el predio 1, lo que permite una distribución potencialmente más eficiente de la superficie edificable. Su proximidad al río Tomebamba incorpora además condiciones paisajísticas y ambientales relevantes. La presencia de vegetación y elementos naturales contribuye a la relación del predio con el paisaje del Barranco; sin embargo, cualquier propuesta deberá considerar las restricciones derivadas de la protección del borde hídrico y las determinantes patrimoniales correspondientes.

Topográficamente, el predio presenta un cambio de nivel pronunciado que divide el terreno en dos plataformas. Esta condición difiere de una pendiente continua y constituye una variable determinante para la accesibilidad, la organización de los niveles y la implantación de la nueva edificación.

b) Compatibilidad normativa y capacidad.

La evaluación normativa se desarrolla a partir de las determinantes de ocupación aplicables al PIT Barranco y de las disposiciones patrimoniales correspondientes a cada predio. La ficha de ocupación consultada establece, para la condición de tres pisos, un COS máximo de 60 %, CUS máximo de 180 %, altura máxima de alero de 10,50 m, altura máxima de cumbrero de 14,00 m y densidad máxima de 250 viviendas/ha.

En consecuencia, los cálculos de capacidad se realizan utilizando como unidad base el metro cuadrado, evitando conversiones redondeadas de superficie que puedan alterar el resultado. La conversión a hectáreas se presenta únicamente cuando se aplica el indicador de densidad habitacional.

Predio 1

El predio 1 presenta un área total de:

$$Área\ total\ del\ predio\ =\ 1.284{,}78\ m^2$$

La preexistencia identificada dentro del predio presenta una superficie de:

$$Área\ de\ preexistencia\ =\ 175{,}72\ m^2$$

Por tanto, si la disposición normativa aplicable al predio establece expresamente que la superficie ocupable debe calcularse descontando el área correspondiente a la preexistencia, el área computable será:

$$Área\ computable\ =\ 1.284{,}78\ -\ 175{,}72$$

$$Área\ computable\ =\ 1.109{,}06\ m^2$$

Sobre esta superficie se aplican los coeficientes de ocupación únicamente si la ficha o disposición normativa correspondiente establece que el COS y CUS deben calcularse sobre dicha área.

Con un COS de 60 %:

$$COS\ =\ 1.109{,}06\ m^2\ \times\ 0{,}60$$

$$COS\ =\ 665{,}44\ m^2$$

Con un CUS de 180 %:

$$CUS\ =\ 1.109{,}06\ m^2\ \times\ 1{,}80$$

$$CUS\ =\ 1.996{,}31\ m^2$$

Por tanto, bajo esta condición normativa, el predio podría alcanzar una ocupación máxima en planta de 665,44 m² y una superficie máxima computable de construcción de 1.996,31 m².

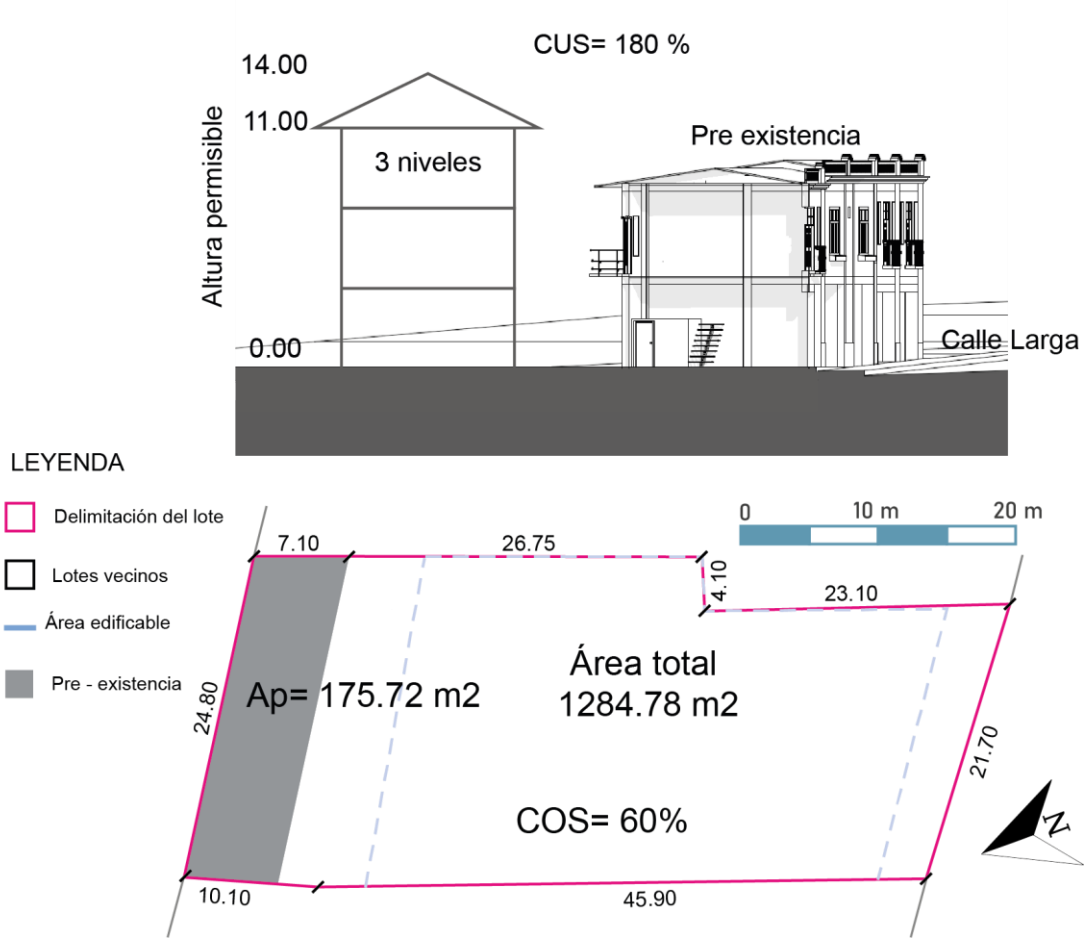


Figura 63. Planimetría del predio 1

Fuente: Elaboración propia a partir información otorgada por el GAD de Cuenca, 2024

Debe señalarse que estos valores representan capacidades máximas teóricas. La superficie efectivamente proyectable deberá reducirse cuando correspondan retiros, áreas no computables, restricciones patrimoniales, condiciones de implantación, protección de visuales u otras determinantes específicas del predio.

En cuanto a la relación con la edificación patrimonial existente, la normativa patrimonial establece que el retiro respecto del bien patrimonial debe corresponder, como mínimo, al 50 % de la altura del bien, y que cuando este valor resulte inferior a 3 m se debe aplicar un retiro mínimo de 3 m.

Para el predio 1, si la altura de la preexistencia considerada en el levantamiento es de 7,50 m, el retiro derivado de la regla del 50 % corresponde a:

$$Retiro\ patrimonial\ =\ 7{,}50\ m\ \times\ 0{,}50$$

$$Retiro\ patrimonial\ =\ 3{,}75\ m$$

Por tanto, la nueva edificación deberá mantener una separación mínima de 3,75 m respecto de la preexistencia, siempre que esta sea efectivamente la altura normativa utilizada para el cálculo y que no exista una determinante específica que establezca una condición diferente.

La normativa también establece que la nueva edificación puede superar en un piso adicional la altura del bien patrimonial existente, sujeto al cumplimiento de las demás determinantes aplicables.

En relación con la densidad habitacional, la superficie del predio debe convertirse a hectáreas sin redondearla previamente:

$$1.284{,}78\,m^2 \div 10.000 = 0{,}128478\,ha$$

Con una densidad máxima de 250 viviendas/ha:

$$Viviendas\ teóricas = 0{,}128478\,ha \times 250\,viv/ha$$

Viviendas teóricas = 32,1195 viviendas

Por tanto, el valor matemático obtenido es de 32,12 viviendas.

En consecuencia, para esta etapa se recomienda consignar:

$$Capacidad\ teórica\ según\ densidad = 32{,}12\ viviendas$$

y posteriormente establecer la capacidad efectiva de proyecto una vez consideradas las restricciones de implantación, áreas comunes, circulaciones, retiros, preexistencia y programa arquitectónico.

Predio 2

El predio 2 presenta un área total de:

$$Área\ total\ del\ predio = 1.460{,}25\,m^2$$

A diferencia del predio 1, en la información proporcionada no se ha establecido un área de preexistencia que deba descontarse del área computable conforme a la fórmula normativa. Por esta razón, no debe aplicarse automáticamente la misma resta utilizada en el predio 1.

Si la ficha normativa determina que el COS se aplica directamente sobre el área del predio, el cálculo será:

$$COS = 1.460{,}25\,m^2 \times 0{,}60$$

$$COS = 876{,}15\,m^2$$

Para el CUS:

$$CUS = 1.460{,}25\,m^2 \times 1{,}80$$

$$CUS = 2.628{,}45\,m^2$$

Por tanto, bajo la aplicación directa de los coeficientes sobre el área total, la capacidad máxima teórica corresponde a 876,15 m² de ocupación en planta y 2.628,45 m² de superficie máxima computable de construcción.

Estos valores deberán ser ajustados si la ficha normativa, la condición patrimonial del predio, los retiros, las áreas de protección o cualquier otra determinante establecen una superficie computable diferente. La existencia de una edificación en el interior del predio deberá tratarse separadamente, determinando si constituye área de preexistencia que la norma obliga a descontar o si su tratamiento responde a otra disposición.

Para la densidad habitacional:

$$1.460{,}25\ m^2\ \div\ 10.000\ =\ 0{,}146025\ ha$$

Aplicando la densidad máxima de 250 viviendas/ha:

$$Viviendas\ teóricas\ =\ 0{,}146025\ ha\ \times\ 250\ viv/ha$$

$$Viviendas\ teóricas\ =\ 36{,}50625\ viviendas$$

Por tanto, el resultado matemático es de 36,51 viviendas.

Al igual que en el predio 1, la cifra corresponde a una capacidad teórica derivada del indicador de densidad. El número definitivo de unidades habitacionales dependerá de la aplicación conjunta de las determinantes urbanísticas, patrimoniales, topográficas, funcionales y de habitabilidad.



Figura 64. Fotografías frente del lote 2
Fuente: Elaboración propia

La localización del predio 2 dentro del PIT Barranco incorpora además condicionantes específicas relacionadas con la protección de las visuales y la determinación de la altura de la nueva edificación. La documentación normativa del sector señala directrices específicas para los predios comprendidos entre la Iglesia de Todos Santos y el sector del Puente Roto, relacionadas con la determinación de altura y la conservación de las visuales hacia elementos patrimoniales.

Por tanto, la capacidad edificatoria calculada mediante COS, CUS y densidad no debe interpretarse como una autorización automática para alcanzar dichos máximos. Constituye únicamente la cabida normativa inicial, que deberá contrastarse con las determinantes particulares de implantación y con la propuesta arquitectónica.

Tabla 18.

Cuadro comparativo de capacidades normativas.

Variable	**Predio 1**	**Predio 2**
Área total	1.284,78 m²	1.460,25 m²
Área de preexistencia considerada	175,72 m²	Sin preexistencia
Área computable utilizada en el cálculo	1.109,06 m²	1.460,25 m²
COS	60 %	60 %
Ocupación máxima teórica	665,44 m²	876,15 m²
CUS	180 %	180 %
Construcción máxima teórica	1.996,31 m²	2.628,45 m²
Área total en hectáreas	0,128478 ha	0,146025 ha
Densidad máxima	250 viv/ha	250 viv/ha
Capacidad teórica por densidad	32,12 viviendas	36,51 viviendas

Nota. Elaboración propia con base en las determinantes de ocupación aplicables al PIT Barranco y la información catastral del GAD Municipal de Cuenca.

Adicionalmente, debido a la colindancia directa del predio 2 con el río Tomebamba, la implantación de cualquier nueva edificación se encuentra condicionada por las determinantes aplicables a los predios con frente a márgenes de protección de ríos. El artículo 21, literal b, de la normativa de ocupación del suelo del Centro Histórico establece que, para estos predios, la edificación deberá respetar una franja de protección de 55 m medida desde el eje del río, correspondiente a 50 m de margen de protección y 5 m de retiro hacia la margen.

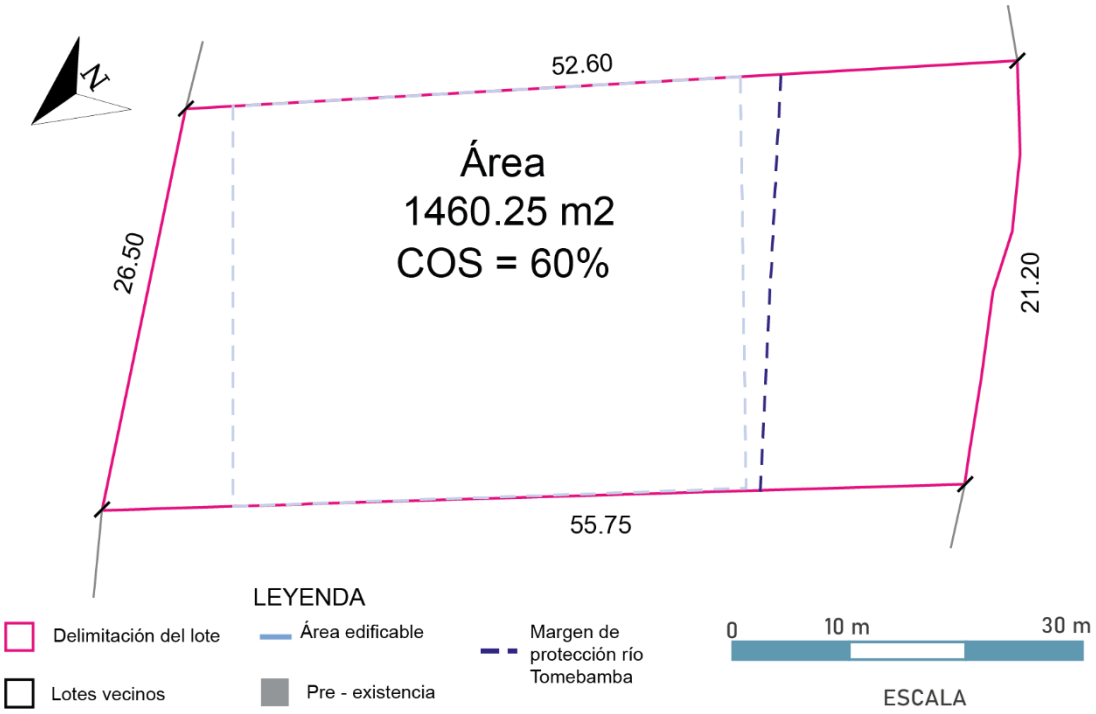


Figura 65. Planimetría del lote dos

Fuente: Elaboración propia

En consecuencia, esta condición se incorpora como una restricción normativa dentro de la evaluación multicriterio y no como una estimación derivada de la observación del sitio. De esta manera, el plano permite verificar espacialmente la superficie potencialmente afectada por la restricción antes de definir la implantación arquitectónica.

c) Accesibilidad y conectividad urbana.

La evaluación de la accesibilidad y conectividad se observa dentro de un radio de influencia de 200 metros, este mismo no se considera una determinante normativa ni una distancia obligatoria de accesibilidad y conectividad. Se emplea como unidad espacial de observación comparativa, aplicada de manera uniforme a ambos predios para identificar las relaciones inmediatas con rutas transporte, paradas y vías. Su función metodológica es establecer un ámbito común de comparación y no determinar por sí mismo la viabilidad de una alternativa. En consecuencia, para cada predio se deberán observar sobre la cartografía las distancias desde el predio seleccionado hasta las paradas de transporte público y su conexión con las distintas rutas hacia la ciudad.

El predio 1 evidencia una vinculación estratégica con la red de transporte público y gran proximidad a las paradas de autobús urbano facilitando la vinculación con distintos lugares de la ciudad (Figura 66). La Bajada del Padrón constituye un eje de conexión directa con la plaza San Francisco, corazón del CHC, lo que la convierte en un punto estratégico de accesibilidad hacia el centro de la ciudad.

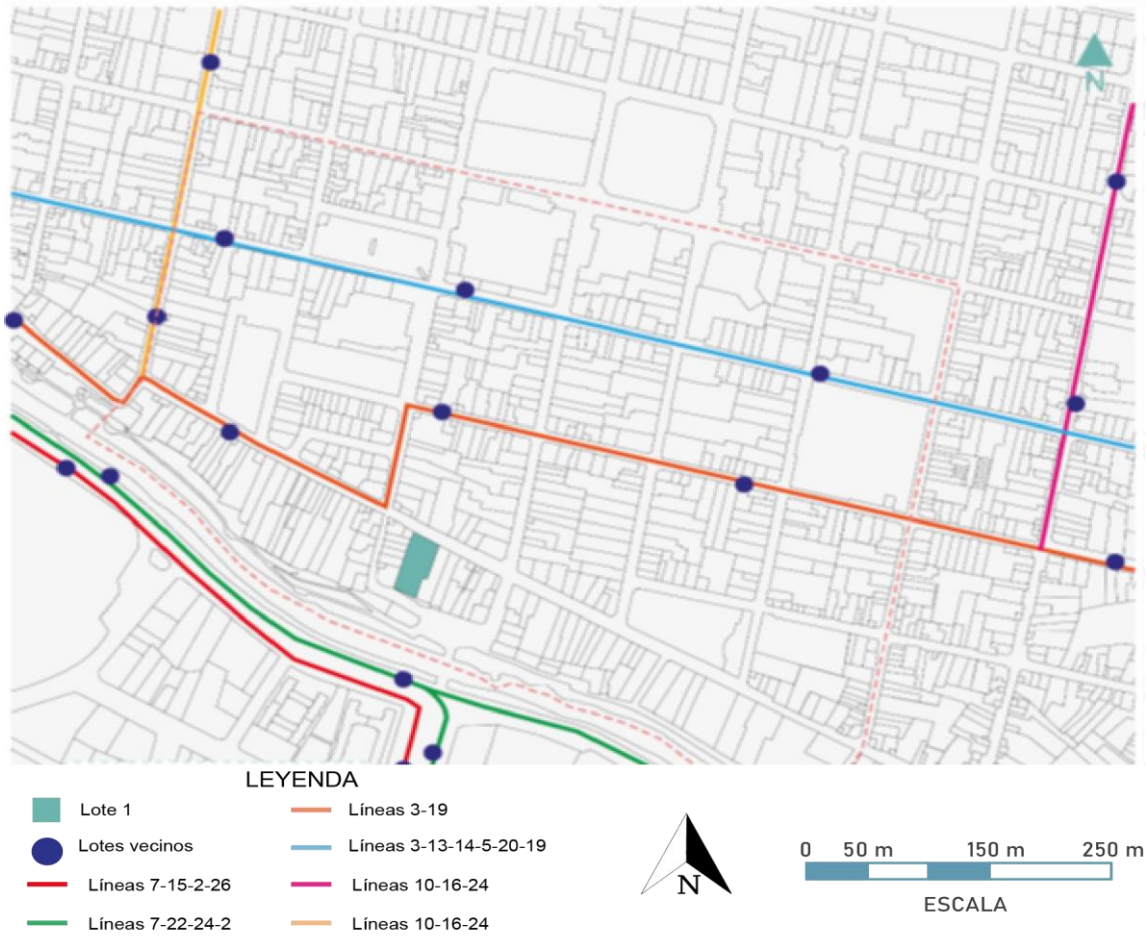


Figura 66. Mapa de recorridos y paradas del transporte urbano del lote uno

Fuente: Elaboración propia, 2026

El acceso vehicular principal se facilita desde la Calle Larga, donde actualmente funciona un parqueadero, lo que otorga una entrada expedita al lote (Figura 67). Por otro lado, el frente posterior por la Bajada del Padrón presenta una condición topográfica compleja, marcada por un muro de contención de aproximadamente siete metros de altura, que limita severamente la posibilidad de ingreso vehicular e incluso dificulta la circulación peatonal (Figura 67).



Figura 67. Fachada frontal del lote uno; Fachada posterior del lote uno

Fuente: Fotografía propia, 20 de enero del 2026.

En contraste, el predio 2 presenta una versátil accesibilidad vehicular y peatonal, articulándose tanto desde frente como de su posterior (Figura 68). Este predio refuerza su importancia al evidenciar una conexión directa con vías de borde y una relación visual privilegiada con el río Tomebamba, lo que le confiere un notable valor paisajístico. Por motivos de funcionalidad y para optimizar la interacción con el entorno fluvial y los equipamientos cercanos, la opción más viable para el acceso principal se proyecta desde la parte baja del predio, facilitando una integración fluida con el Paseo 3 de Noviembre y las dinámicas de borde de río.



Figura 68. Vista posterior del lote dos; vista frontal del lote dos

Fuente: Google Earth, s.f.

En cuanto a su red transporte público, el predio 2 evidencia una menor presencia de recorridos y paradas de transporte publico, haciendo que el desplazamiento de los usuarios tenga un mayor recorrido y pocas conexiones hacia distintos lugares de la ciudad (Figura 69).



Figura 69. Mapa de recorridos y paradas del transporte urbano del predio dos.

Fuente: Elaboración propia, 2026; GAD de Cuenca, 2024.

d) Condiciones observables asociadas a vitalidad urbana y vigilancia natural

El análisis se fundamenta exclusivamente en variables observables en la cartografía y en la lectura urbana: distribución de usos, localización de actividades comerciales y residenciales, intensidad de recorridos peatonales registrada en la información disponible, presencia de equipamientos y configuración de los frentes urbanos.

Por tanto, la información obtenida permite identificar condiciones espaciales que pueden estar asociadas con una mayor o menor actividad urbana, pero no permite afirmar directamente la existencia de una determinada percepción de seguridad. Para establecer esta última sería necesario aplicar un instrumento específico, como encuestas de percepción o registros sistemáticos de observación.

En el predio 1, la Figura 70 permite observar la relación entre el lote, las actividades comerciales, los usos residenciales, los equipamientos y los recorridos peatonales identificados en el área de estudio.

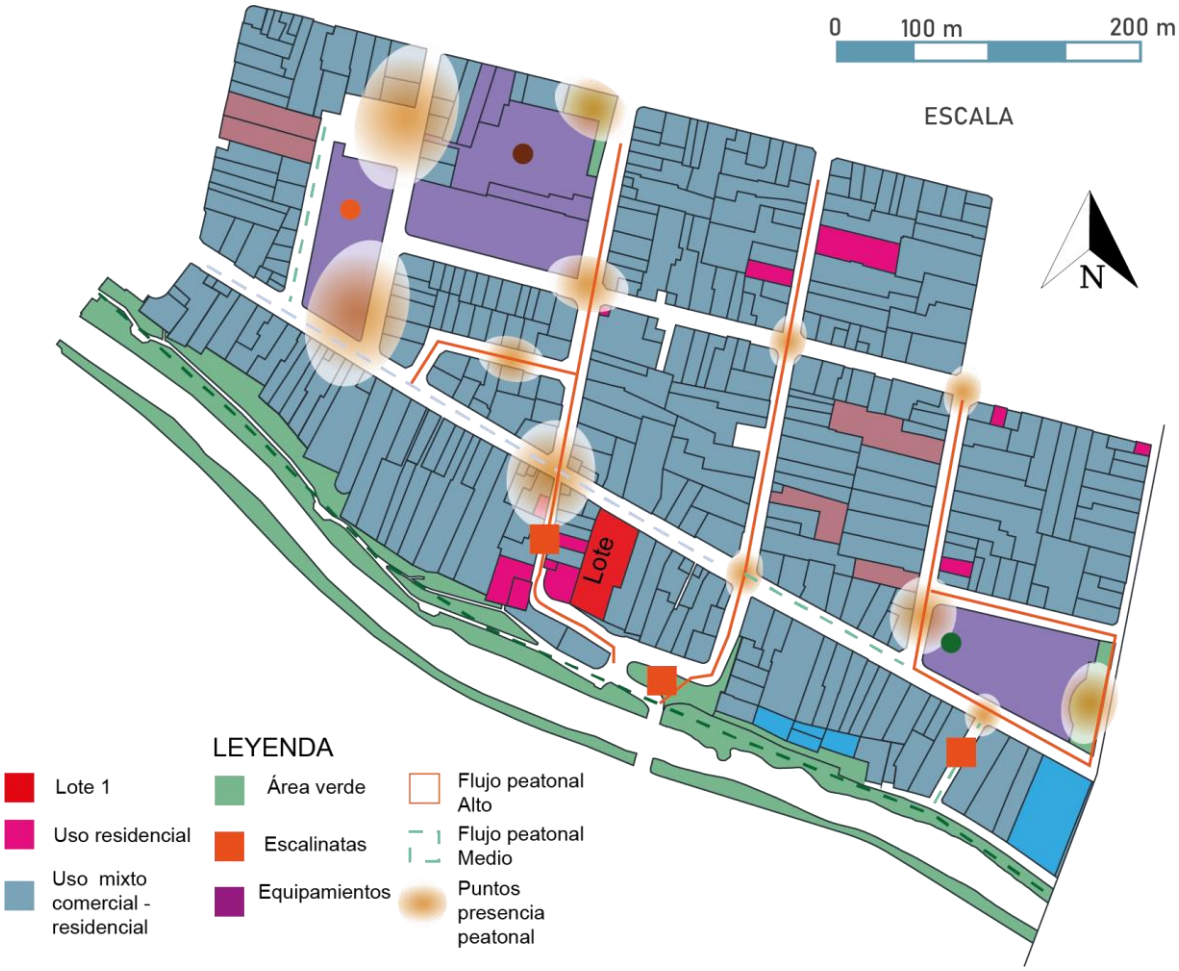


Figura 70. Mapa dinámicas urbanas, desplazamiento peatonal cerca del lote uno

Fuente: Elaboración propia, 2026; GAD de Cuenca, 2024.

La presencia de actividades comerciales y equipamientos en el entorno inmediato constituye una condición observable asociada con una mayor diversidad funcional del sector. Asimismo, la existencia de recorridos peatonales identificados en la cartografía permite reconocer los espacios que presentan mayor relación con los desplazamientos urbanos.

Sin embargo, estas condiciones no se interpretan como evidencia directa de una percepción elevada de seguridad, debido a que la investigación no incorpora encuestas de percepción ni conteos peatonales propios realizados en diferentes franjas horarias. La lectura se limita, por tanto, a la caracterización espacial de los usos y recorridos existentes.

En el predio 2, la Figura 71 muestra una mayor presencia relativa de usos residenciales y una relación diferenciada con las actividades comerciales y equipamientos del entorno.

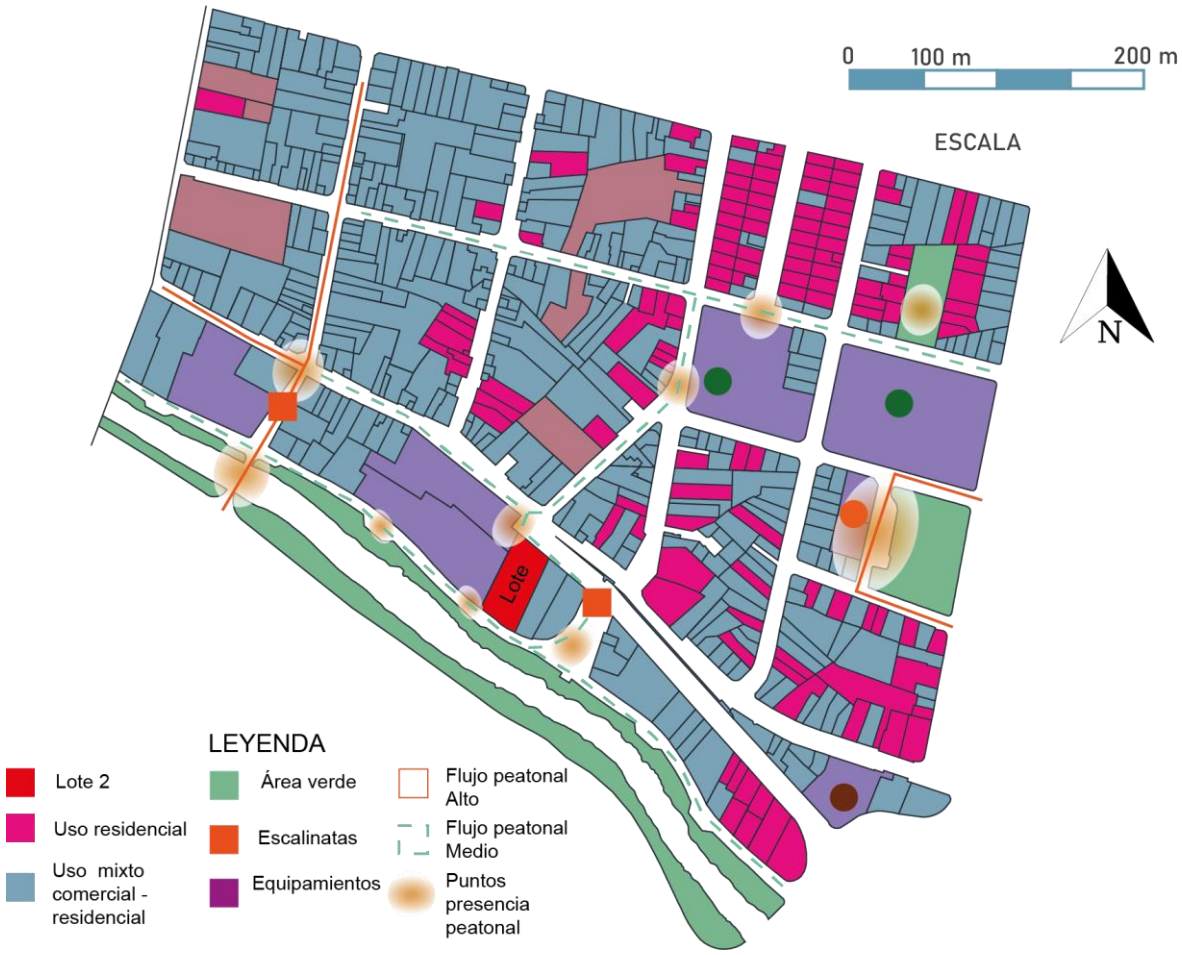


Figura 71. Mapa dinámicas urbanas, desplazamiento peatonal cerca del lote dos

Fuente: Elaboración propia, 2026; GAD de Cuenca, 2024.

Relación entre sitios.

A partir del análisis individual de las condiciones físicas, normativas, ambientales y urbanas de los predios seleccionados, se establece una comparación bajo criterios homogéneos. El propósito de esta etapa es identificar las ventajas y restricciones de cada alternativa sin introducir variables que no hayan sido verificadas mediante la información disponible.

En cuanto a la dimensión y morfología, el predio 2 presenta una superficie total superior al predio 1; sin embargo, su configuración topográfica en dos plataformas constituye una condicionante para la implantación. El predio 1 presenta una superficie menor, pero una plataforma principal más regular que puede facilitar la organización inicial de la edificación.

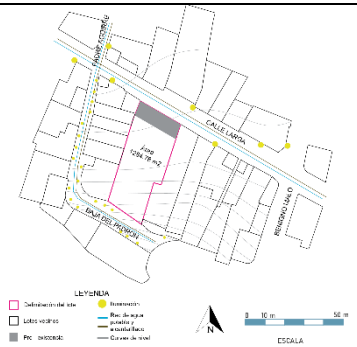
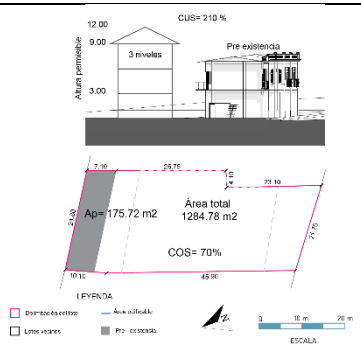
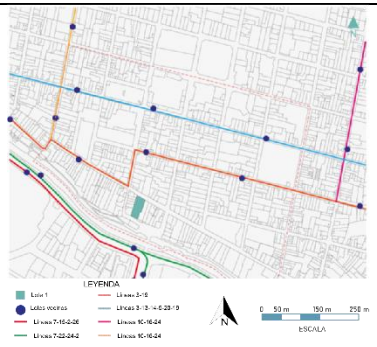
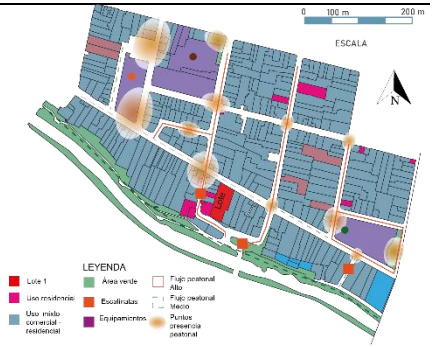
Respecto a la normativa, ambos predios se encuentran sujetos a las determinantes correspondientes al PIT El Barranco. La comparación deberá considerar separadamente la superficie del predio, el área computable, COS, CUS, densidad, retiros y demás restricciones particulares. En el predio 2, además, la condición de colindancia con el margen del río obliga a considerar la franja normativa de 55 m medida desde el eje del río, conforme al artículo 21, literal b.

En materia de accesibilidad, la comparación se realiza mediante distancias efectivas hacia las principales paradas de transporte, equipamientos y conexiones urbanas identificadas. El radio de 200 m utilizado en los mapas constituye un ámbito uniforme de observación y no una condición normativa. Las diferencias entre predios se establecen a partir de las distancias y características físicas de los recorridos.

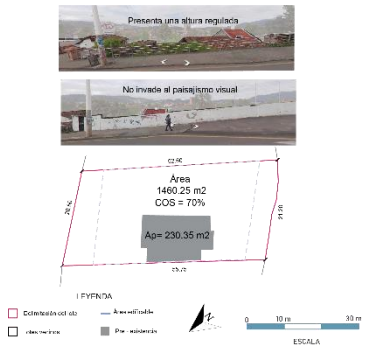
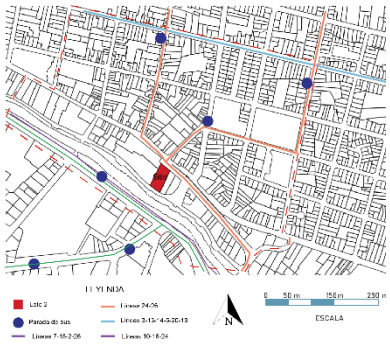
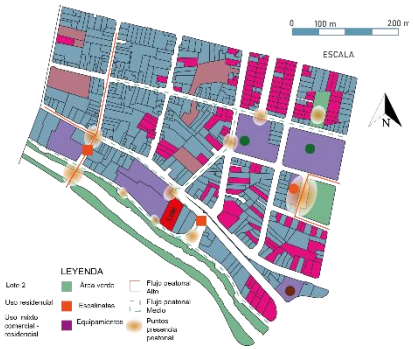
Finalmente, la comparación de vitalidad urbana se limita a las condiciones observables asociadas con la distribución de usos, actividades, equipamientos y recorridos peatonales. No se establece una valoración directa de la percepción de seguridad debido a que el estudio no contempla encuestas ni conteos peatonales sistemáticos por día, horario y punto de observación.

Tabla 19.

Resultado multicriterio.

Predio	Dimensión y morfología	Capacidad y compatibilidad normativa	Accesibilidad y conectividad urbana	Condiciones observables asociadas a vitalidad urbana y vigilancia natural
BAJADA DEL PADRÓN 				
	Geometría irregular; frentes con linderos regulares; Óptima relación frente-fondo; Topografía que facilita un emplazamiento edilicio continuo, aprovechable y estructuralmente eficiente.	Capacidad máxima de 30 viviendas (250 viv/ha); Altura limitada por edificación preexistente (máx. 3 niveles con posibilidad de subsuelos); Cumple retiros de protección patrimonial con escasas restricciones adicionales para el nuevo emplazamiento.	Localización estratégica con doble frente (Calle Larga y Bajada del Padrón); Vinculación directa e inmediata con redes de transporte público; Excelente integración con los corredores peatonales principales del CHC.	Flujo peatonal y comercial constante en horarios diurnos y nocturnos; Entorno dinámico con mixticidad de usos (poca presencia de viviendas); Percepción de seguridad elevada respaldada por la vigilancia natural
	Condición favorable	Condición intermedia	Condición muy favorable	Condición favorable
Total	4	3	5	4

Nota. Escala común de valoración de indicadores. Condición muy desfavorable = 1 ; Condición desfavorable = 2 ; Condición intermedia = 3 ; Condición favorable = 4 ; Condición muy favorable = 5

BAJADA TODOS SANTOS 				
	Mayor superficie total; Geometría regular; Topografía abrupta dividida en dos plataformas por el barranco; Complejidad estructural elevada y restricción significativa del área útil de desplante.	Mayor capacidad constructiva teórica (35 viviendas); Área útil severamente comprometida por la franja de protección hídrica (55 m desde el eje del río); Estrictas limitaciones de perfil urbano y alturas reguladas por las cotas del tramo.	Relación visual, con accesibilidad vehicular/peatonal en los dos frentes. Aislamiento relativo respecto a los nodos centrales de movilidad masiva; Recorridos peatonales perimetrales distantes de la dinámica urbana alta.	Paisaje ribereño de carácter pasivo y residencial-ambiental; Activación social intermitente y limitada a horarios específicos; Intermitencia que genera zonas de vulnerabilidad urbana propensas a incivilidades y apropiación negativa por falta de vigilancia natural.
	Condición favorable	Condición intermedia	Condición favorable	Condición intermedia
Total	4	3	4	3

Nota. Elaboración propia

CAPÍTULO 4

5.1. Análisis del Predio

5.1.1. Localización y entorno inmediato.

El predio se ubica en el cantón Cuenca, provincia del Azuay, Ecuador (Figura 72), en el sector de El Barranco, una franja urbana de alto valor paisajístico y arquitectónico que bordea el río Tomebamba y que se caracteriza por la presencia de edificaciones correspondientes a diferentes períodos históricos (Molina et al., 2023). El sector constituye un espacio de transición entre el núcleo consolidado del Centro Histórico de Cuenca (CHC), ubicado en la plataforma superior, y el área de El Ejido, localizada en la plataforma inferior. En este contexto, el predio adquiere relevancia urbana por su capacidad para articular ambas condiciones territoriales y establecer una relación directa entre el tejido histórico, el espacio público y el paisaje asociado al río.

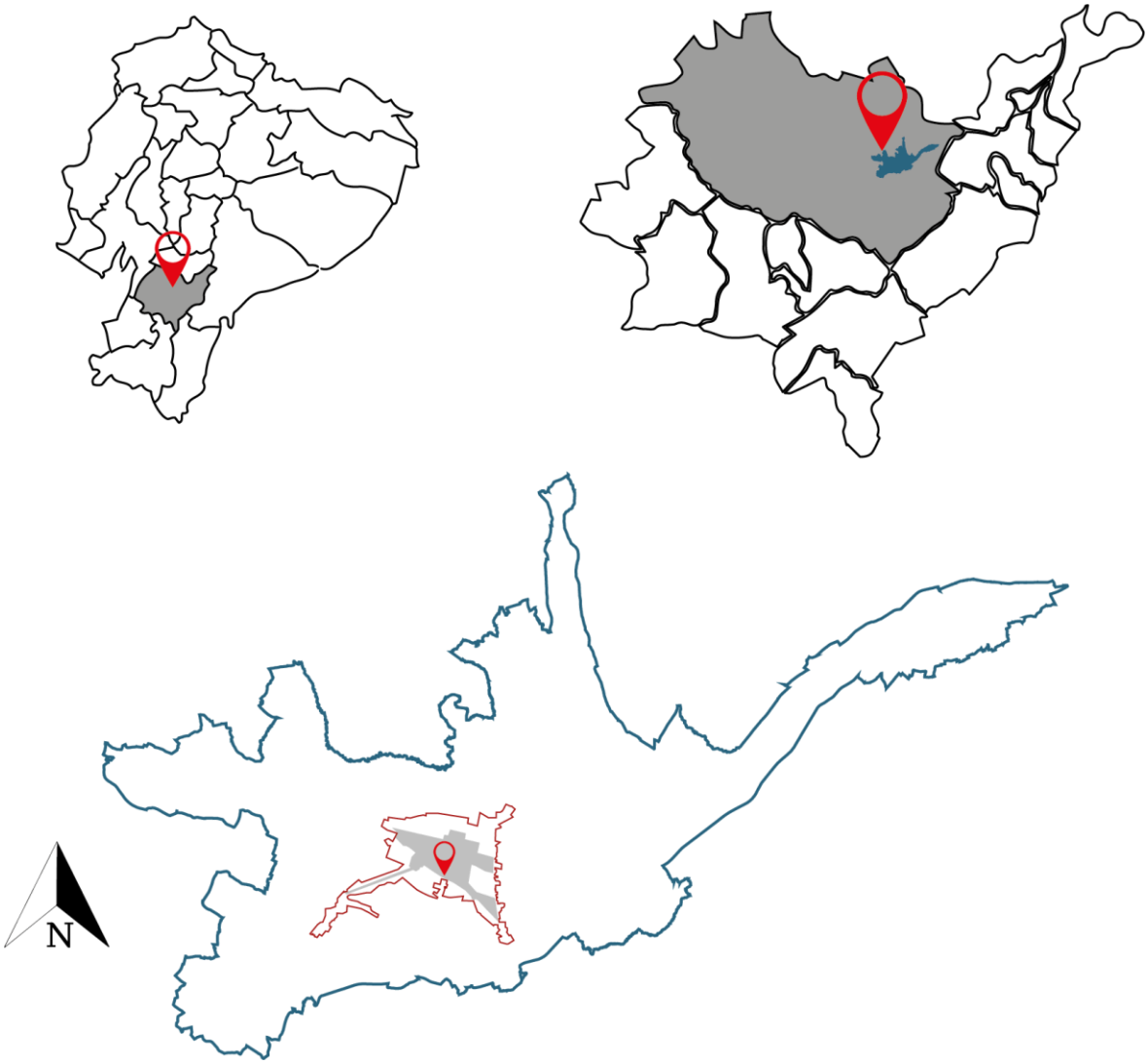


Figura 72. Mapa de ubicación del predio

Fuente: Elaboración propia

En una escala de mayor aproximación, la delimitación del entorno inmediato (Figura 73) se establece a partir de un radio de análisis de 300 metros, utilizado como unidad homogénea para

identificar las relaciones urbanas inmediatas del predio. Este radio permite reconocer los usos, equipamientos, recorridos y conexiones que pueden incidir directamente sobre el funcionamiento del proyecto, sin asumir que constituye una distancia normativa o un límite administrativo.

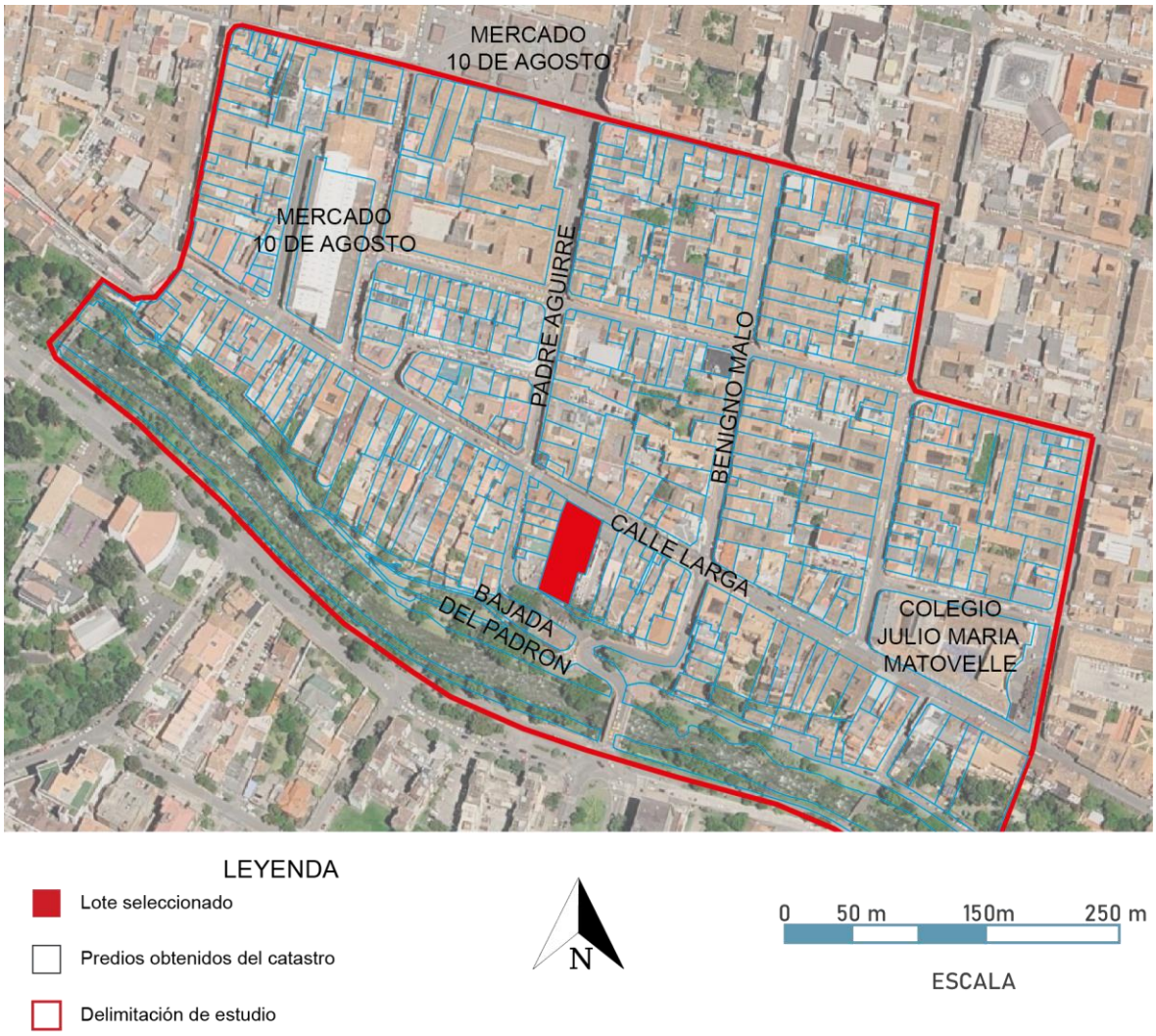


Figura 73. Plano ubicación del lote

Fuente: Elaboración propia

A partir de este criterio geométrico, el área de análisis se ajusta a la morfología urbana mediante límites físicos y funcionales. Hacia el sur, se encuentra contenida por la orilla del río Tomebamba, elemento ambiental y paisajístico determinante; hacia el este, por el eje vial transversal que conecta la margen del río con la terraza histórica y establece la relación con el tramo de la Calle Larga; hacia el norte, por el alcance del radio de análisis y la traza vial estructurante identificada previamente; y hacia el oeste, por la presencia de un equipamiento educativo localizado próximo al límite del área de estudio. Esta delimitación permite analizar las relaciones inmediatas del predio con las edificaciones colindantes, los espacios públicos, los recorridos urbanos y los principales elementos de actividad del sector.

El análisis de uso de suelo (Figura 74) evidencia una presencia significativa de actividades comerciales y de servicios de escala barrial. Esta condición permite identificar un entorno con diversidad funcional, en el que la vivienda colectiva puede incorporarse como un uso complementario al tejido existente. La incorporación de población residente contribuiría a ampliar la permanencia de usuarios en el sector y a establecer una relación cotidiana entre el uso residencial y las actividades comerciales y de servicios existentes.

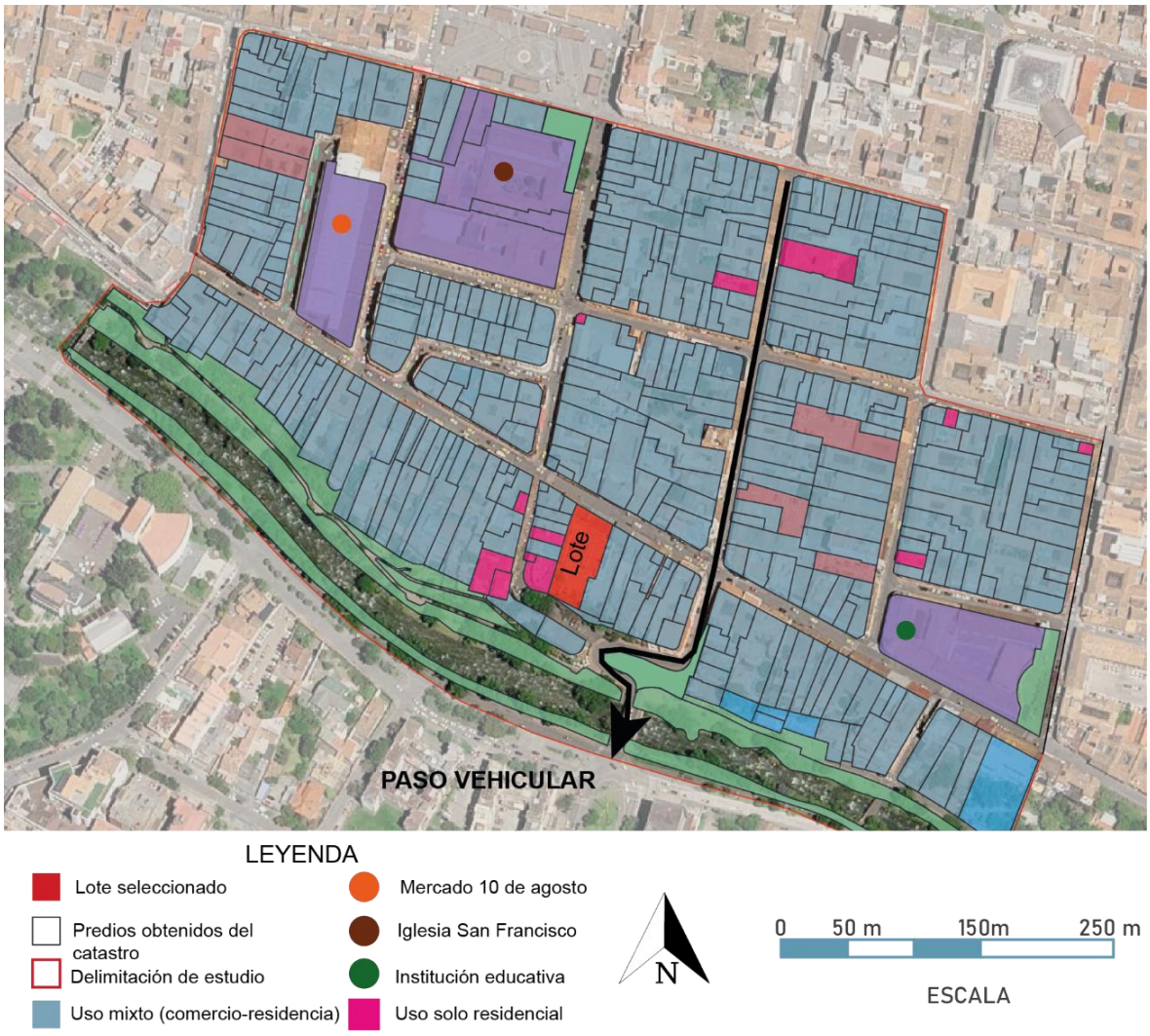


Figura 74. Plano de usos del suelo

Fuente: Elaboración propia a partir información otorgada por el GAD de Cuenca, 2024; Google Earth, s. f

Asimismo, la presencia de equipamientos de escala urbana y barrial, entre ellos instituciones educativas, mercados y espacios vinculados con actividades culturales (Figura 75), constituye una condición relevante para la definición del programa arquitectónico. Estos elementos permiten que las necesidades cotidianas de la población residente se relacionen con servicios y actividades existentes en el entorno, reduciendo la necesidad de incorporar dentro del proyecto equipamientos de mayor escala que ya cuentan con presencia en el sector.



Figura 75. Equipamientos cercanos al lote

Fuente: Google Earth, s.f.

La clasificación de usos de suelo dentro de la manzana (Figura 76) permite identificar la coexistencia de viviendas, restaurantes, cafeterías, tiendas de abarrotes, oficinas y locales de servicios. Esta diversidad evidencia que la manzana no presenta un funcionamiento exclusivamente residencial, sino una estructura de usos mixtos que debe ser considerada en la organización del nuevo edificio.

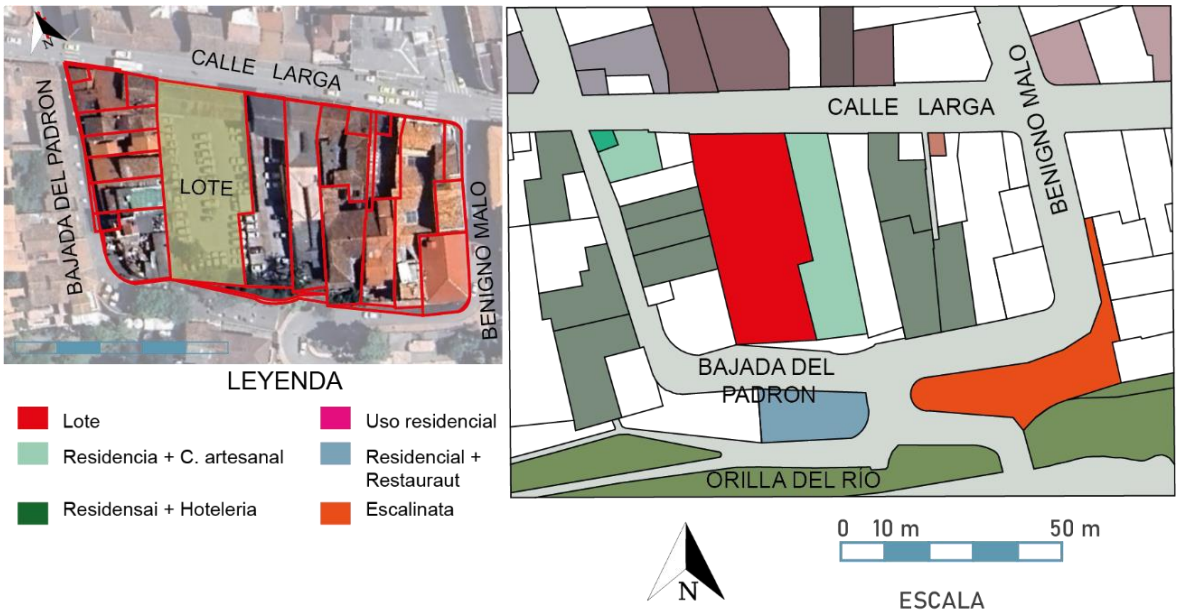


Figura 76. Clasificación de usos del suelo

Fuente: Elaboración propia

A partir de esta condición, el programa arquitectónico debe establecer una relación de complementariedad con las actividades existentes. En consecuencia, la planta baja se plantea como un espacio de transición entre el edificio y la ciudad, incorporando usos comerciales y de servicios de proximidad compatibles con la dinámica identificada en la manzana. De acuerdo con las determinantes para el PIT El Barranco expuestas en los Anexos 4 y 4.1 de la normativa considerada para el proyecto, se contempla la incorporación de locales destinados al comercio minorista de primera necesidad y servicios cotidianos, con una superficie neta de ocupación por establecimiento que no supere los 100 m².

La incorporación de estos usos responde directamente al diagnóstico del entorno: mientras la planta baja establece continuidad con la actividad comercial existente, los niveles superiores concentran el uso residencial, permitiendo diferenciar los espacios de mayor actividad urbana de aquellos destinados a la permanencia y privacidad de los residentes.

La Figura 77 muestra una axonometría tridimensional de la manzana y permite reconocer las alturas predominantes de las edificaciones existentes. La mayoría de las construcciones desarrolladas hacia la Calle Larga presentan entre dos y tres niveles, mientras que las condiciones topográficas permiten la existencia de edificaciones con uno o dos niveles de subsuelo hacia el borde del río. Esta configuración evidencia una relación entre altura edificatoria, pendiente y percepción de la volumetría desde los diferentes niveles urbanos.

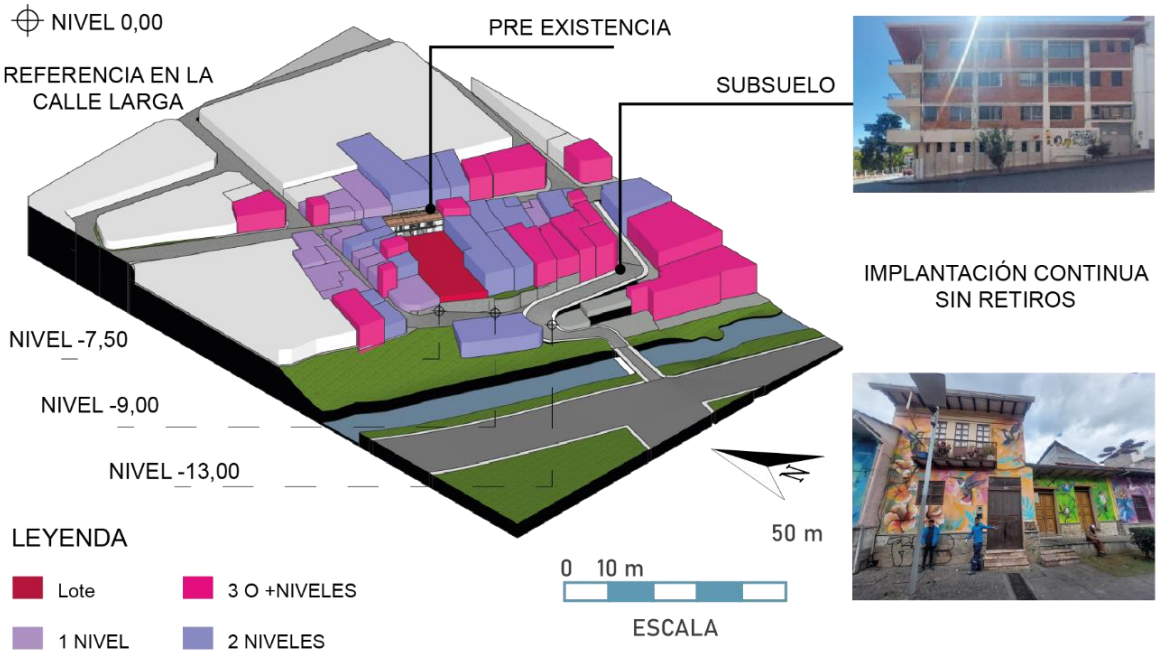


Figura 77. Vista tridimensional del lote y alturas de construcciones colindantes

Fuente: Elaboración propia

El análisis del entorno inmediato permite traducir las condiciones urbanas identificadas en requerimientos concretos para el anteproyecto. Estos requerimientos constituyen el cierre diagnóstico de la escala de análisis del predio y orientan las decisiones posteriores de implantación, programa y organización arquitectónica.

Tabla 20.

Síntesis de requerimientos proyectuales.

Aspecto identificado	Condición del entorno	Requerimiento proyectual
Accesibilidad	El predio mantiene relación con la red vial y los recorridos peatonales del sector, además de encontrarse vinculado con las dinámicas del Centro Histórico y El Barranco.	Resolver un acceso peatonal principal claramente identificado y organizar los accesos vehiculares y de servicio sin interferir con el recorrido peatonal ni con los espacios de uso residencial.

Relación con el espacio público	El predio se encuentra dentro de un tejido urbano activo y próximo al río Tomebamba y a recorridos urbanos consolidados.	Generar una transición entre espacio público y espacio residencial, evitando que el acceso al edificio constituya una barrera respecto del entorno inmediato.
Uso de planta baja	La manzana presenta comercio, restaurantes, cafeterías, oficinas y servicios.	Incorporar comercio y servicios de proximidad en planta baja, compatibles con las actividades existentes y sujetos a las determinantes normativas identificadas.
Uso residencial	El entorno combina actividades comerciales, de servicios y vivienda.	Destinar los niveles superiores principalmente a vivienda colectiva, contemplando una diferenciación funcional entre áreas públicas, semipúblicas y privadas.
Población objetivo	La oferta de actividades y equipamientos del entorno permite satisfacer parte de las necesidades cotidianas de los residentes.	Dirigir la propuesta a población residente que requiera vivienda colectiva integrada a un entorno urbano consolidado, aprovechando la proximidad a comercio, servicios, equipamientos y transporte.
Equipamientos	Se identifican instituciones educativas, mercados y espacios de actividad cultural en el entorno de análisis.	Priorizar espacios residenciales y comunitarios internos que complementen, y no dupliquen innecesariamente, los equipamientos ya existentes en el sector.
Alturas y volumetría	Predominan edificaciones de dos y tres niveles, con adaptaciones al desnivel hacia el río.	Desarrollar una volumetría compatible con la escala edificatoria predominante, considerando las condiciones topográficas y patrimoniales del entorno.
Topografía	La relación entre las plataformas urbanas genera diferencias de nivel y variaciones en la percepción de las edificaciones.	Resolver el proyecto mediante una implantación adaptada a la topografía, evitando movimientos de tierra innecesarios y utilizando los desniveles como parte de la organización espacial.
Actividad urbana	La presencia de comercio y servicios genera actividad en el entorno inmediato.	Mantener una relación activa entre planta baja y espacio urbano, favoreciendo frentes permeables y usos compatibles con la actividad existente.
Conflicto público-privado	La mezcla de actividades puede generar interferencias entre circulación pública, comercio y residencia.	Establecer una jerarquía clara de accesos, circulaciones y espacios de permanencia, diferenciando los flujos de residentes, visitantes, comercio y servicios.
Paisaje y río	El río Tomebamba constituye un elemento ambiental y paisajístico determinante del sector.	Incorporar el paisaje como condicionante de implantación y orientación, evitando que la nueva volumetría genere una afectación innecesaria sobre las relaciones visuales y paisajísticas existentes.

Nota. Elaboración propia.

En consecuencia, el análisis del predio determina que la propuesta no debe resolverse únicamente como una incorporación de unidades habitacionales, sino como una pieza de vivienda colectiva integrada a un tejido urbano de usos mixtos. El programa deberá responder a la población residente mediante unidades de vivienda y espacios comunes, mientras que la planta baja deberá mantener una relación directa con la actividad comercial y de servicios existente.

De igual manera, la implantación deberá resolver de forma diferenciada los accesos, las circulaciones residenciales, comerciales y de servicio, así como la transición entre el espacio público y el ámbito privado. La proximidad al río, las diferencias topográficas, la escala de las edificaciones colindantes y las condiciones patrimoniales del sector constituyen, por tanto, condicionantes de diseño que deberán incorporarse en la definición de la volumetría, los niveles de acceso, la orientación y la organización funcional del anteproyecto.

5.1.2. Estudio de tramos y quinta fachada.

El esquema axonométrico en tres dimensiones sobre base satelital, identifican los cuatro frentes hacia la vía que delimitan la manzana de estudio (Figura 78), lo que permite comprender la relación morfológica y estilística del entorno. Por motivos de escala, orden y correcta legibilidad del levantamiento gráfico dentro del documento, el análisis detallado y la planimetría de los frentes viales se han desarrollado en formato A3, los cuales se recopilan y referencian formalmente en el Anexo 2.



Figura 78. Levantamiento de tramos de la manzana

Fuente: Elaboración propia

Tramo 1: Calle Larga.

- Alturas predominantes: Se evidencian alturas variadas, aunque la mayoría de las edificaciones oscilan entre los dos y tres niveles.

- Tipo de implantación: Mantiene una implantación tradicional y continua a lo largo del frente vial.

- Criterios de diseño bidimensional: La composición de estas fachadas se rige por una marcada simetría y una repetición constante en el ritmo de los vanos.

- Materialidad: Destaca el uso de acabados tradicionales para los cuerpos de fachada, acompañados del uso de madera y hierro en los elementos complementarios.

- Cromática: Predomina una paleta en tonos cálidos, con variaciones de ocres, celestes y verdes claros, que se integran de manera coherente al paisaje urbano del centro histórico.

- Elementos de valor patrimonial: Se reconoce la persistencia de la arquitectura republicana y neocolonial, reflejada en la presencia de balconería en madera y hierro, así como en la carpintería tradicional de madera en los vanos

Tramo 2: Borde rio Tomebamba.

- Alturas predominantes: Las edificaciones aprovechan la pendiente mediante subsuelos, alcanzando hasta cuatro niveles en adaptación directa a la topografía descendente.

- Tipo de implantación: Presenta edificaciones adosadas que manejan retiros frontales variables hacia el centro de la manzana.

- Criterios de diseño bidimensional: Pese a la diversidad de alturas, existe una repetición en los vanos que genera una importante regularidad compositiva.

- Materialidad: Existe un contraste material donde conviven edificaciones de arquitectura vernácula adaptada al barranco junto con ejemplos de arquitectura moderna.

- Cromática: Se utilizan colores y tonos que acompañan las visuales del paisaje natural.

- Elementos de valor patrimonial: El mayor aporte patrimonial y paisajístico de este frente es la presencia de balcones posteriores orientados hacia el entorno natural del río. Tramo 2: Bajada del Padrón.

Tramo 3: Bajada del Padrón.

- Alturas predominantes: Se observan alturas variadas que refuerzan una escala doméstica, con un claro predominio de un solo nivel.

- Tipo de implantación: Se caracteriza por su condición de pasaje peatonal que conecta la Calle Larga con el río y genera visuales hacia la zona El Ejido.

- Criterios de diseño bidimensional: Las fachadas rompen la rigidez a través de expresiones artísticas que dinamizan el espacio.
- Materialidad: Resalta el uso de madera en la carpintería, elementos de barro en cubiertas y muros enlucidos que sirven de lienzo.
- Cromática: Se define por la integración de murales coloridos que le otorgan un fuerte carácter identitario y turístico.
- Elementos de valor patrimonial: Es común la presencia de carpintería de madera en puertas y ventanas, así como el uso de aleros tradicionales en la cubierta.

Tramo 2: Benigno Malo.

- Alturas predominantes: Evidencia edificaciones de mayor escala en comparación a los otros frentes, alcanzando hasta cuatro niveles que descienden con la topografía hacia el río.
- Tipo de implantación: Sigue el patrón tradicional del centro histórico, caracterizado por construcciones sin retiros frontales y en continuidad con la línea de fábrica.
- Criterios de diseño bidimensional: Predomina una clara repetición en los vanos y en los niveles.
- Materialidad: Destaca el uso de carpintería de madera tanto en ventanas como en puertas.
- Cromática: Resalta el uso predominante de colores cálidos en las fachadas, manteniendo la identidad visual del entorno.
- Elementos de valor patrimonial: Estilísticamente, aporta al entorno mediante ejemplos de arquitectura republicana expresada en sus balcones y vanos regulares, los cuales generan contrastes interesantes con volumetrías modernas adyacentes.

Quinta fachada.

La quinta fachada constituye un componente clave para la valoración del paisaje patrimonial del CHC. Por ello, el análisis morfológico de la configuración superior de la manzana parte con un plano de vectorización de los mismo que a su vez integra una nueva numeración general de los predios (Figura 79). Esta aproximación gráfica identifica con precisión los 23 predios del conjunto, exponiendo sus particularidades tipológicas y materiales en cubiertas, al mismo tiempo que revela el contenido espacial y funcional de la manzana mediante la relación directa entre los volúmenes construidos y sus vacíos interiores (patios, traspatios y áreas verdes).

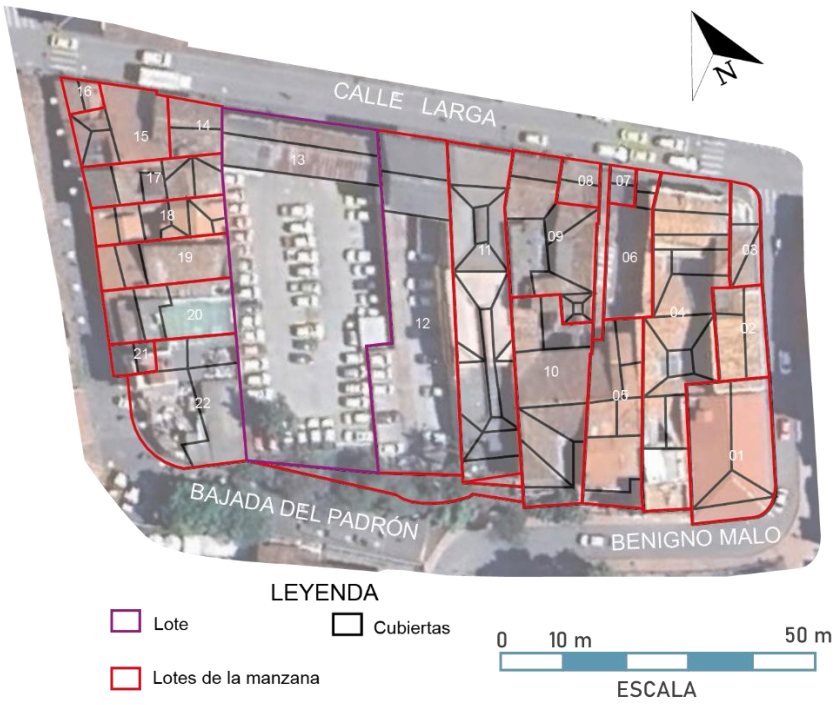


Figura 79. Plano de cubiertas vectorización.

Fuente: Elaboración propia

Se realiza un análisis morfológico de la quinta fachada (Figura 80) para determinar el predominio tipológico en la manzana de estudio, del cual se destaca:

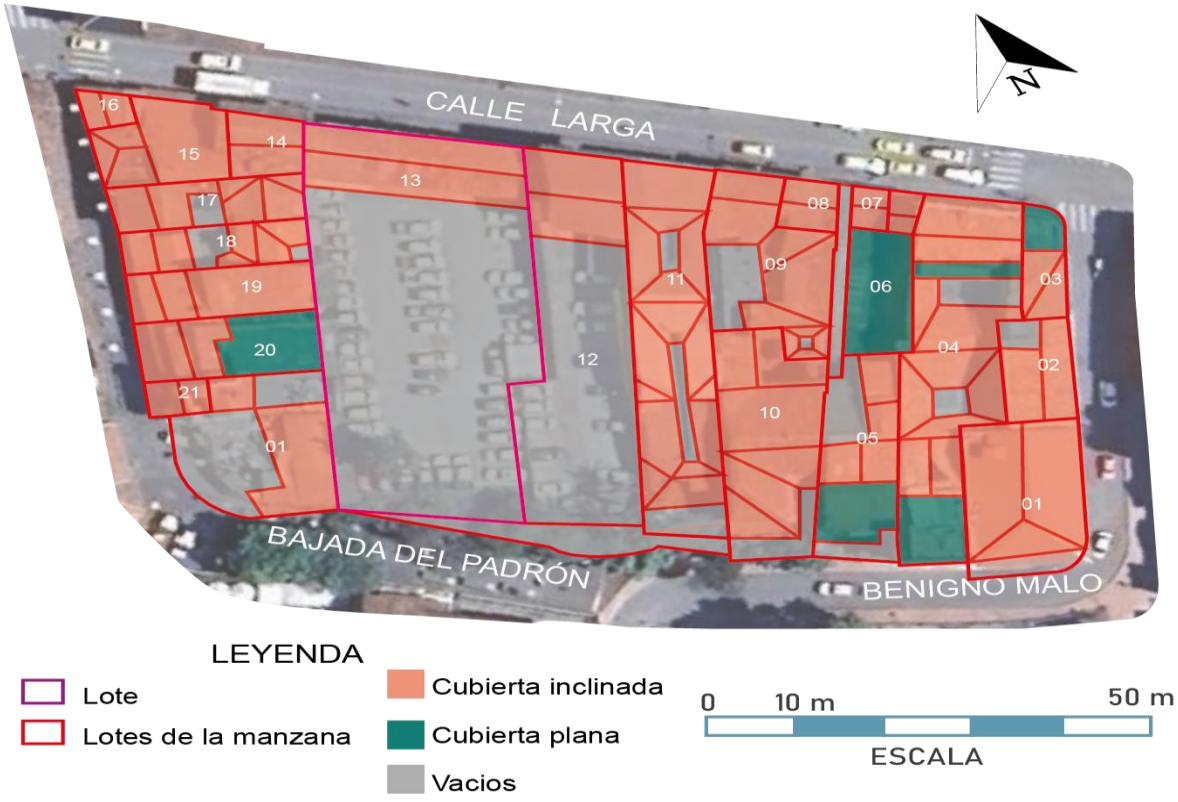


Figura 80. Plano de tipo de cubiertas

Fuente: Elaboración propia.

- Cubiertas inclinadas: Constituyen la tipología predominante en el área, característica de la edificación patrimonial del CHC. Su configuración prevé el correcto escurrimiento pluvial y, morfológicamente, se estructuran de manera perimetral alrededor de vacíos o patios centrales tradicionales.

- Cubiertas planas: Se identifican en una proporción considerablemente menor, correspondientes a intervenciones de carácter contemporáneo, losas de hormigón o adiciones a las estructuras preexistentes.

- Vacíos: El mapeo evidencia la permeabilidad de la manzana, identificando tanto los patios interiores típicos de la arquitectura local, que fungen como elementos reguladores de iluminación y ventilación, como el vacío de gran escala que corresponde al predio infrautilizado destinado a parqueadero.

La Figura 81 presenta el levantamiento cromático de la quinta fachada. La cromática predominante en las cubiertas corresponde al color terracota, característico de la teja artesanal tradicional. Este tono homogéneo constituye un elemento unificador del paisaje urbano, aunque se observan excepciones puntuales de cubiertas en colores grisáceos y metálicos asociadas al uso de materiales industriales.

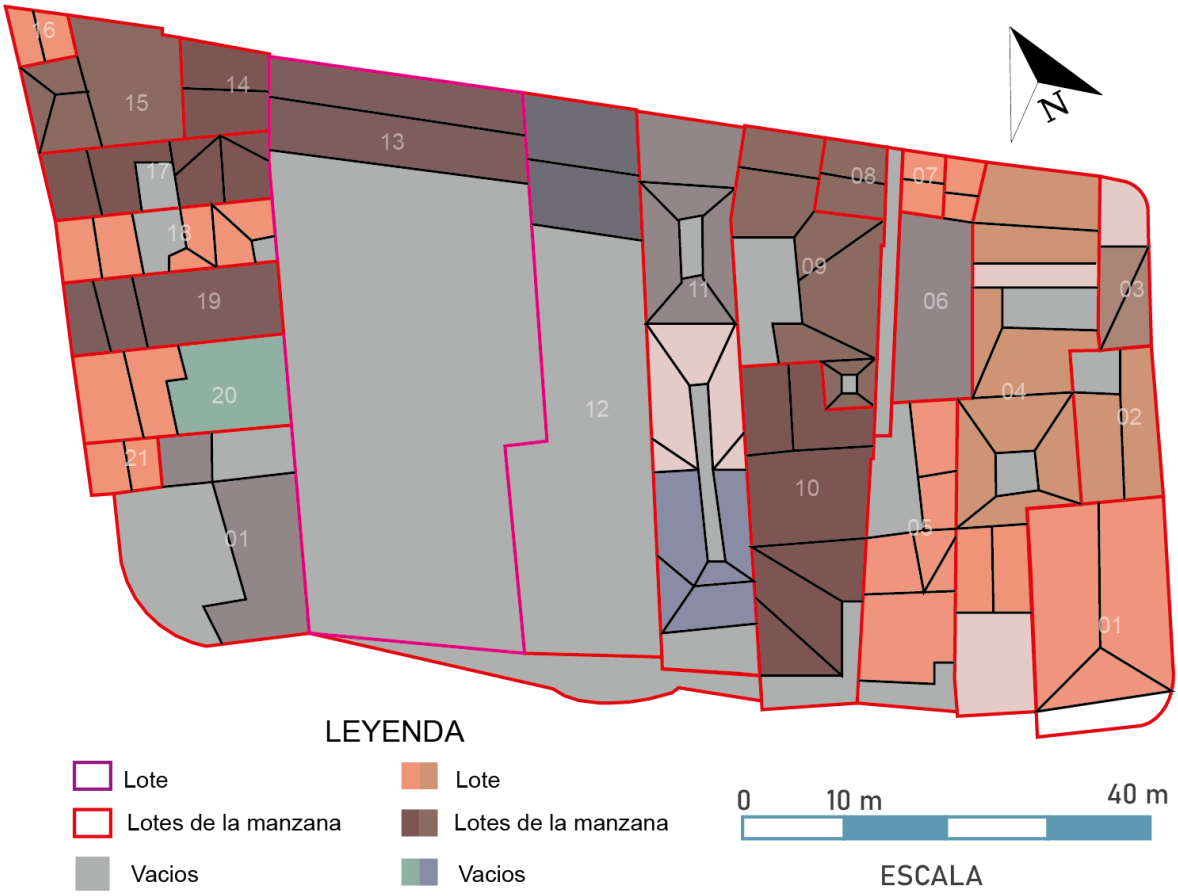


Figura 81. Plano cromático de las cubiertas

Fuente: Elaboración propia

El estudio de materialidad de la quinta fachada (Figura 82) permite identificar y cuantificar los materiales constructivos de las cubiertas en el área de intervención, clasificándolos en tres categorías:

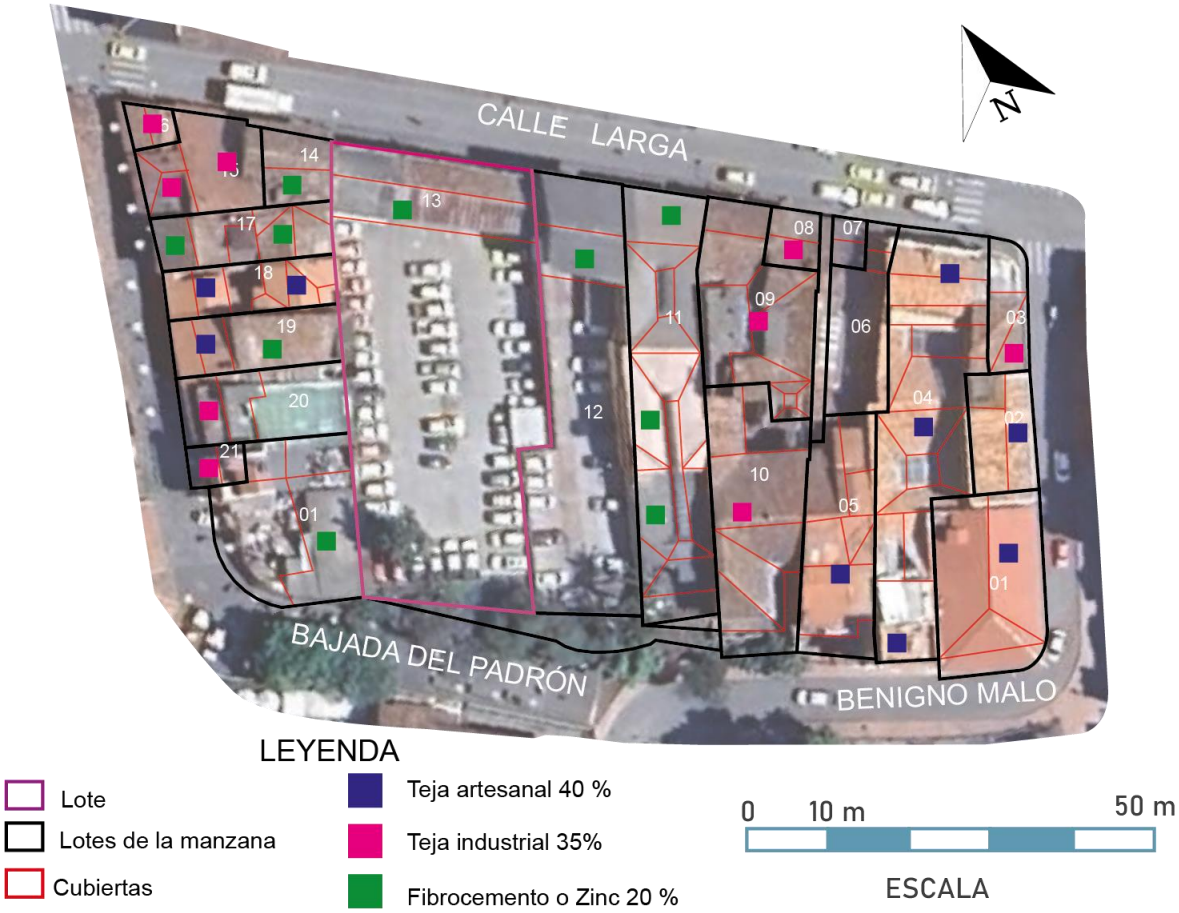


Figura 82. Plano de materialidad de las cubiertas.

Fuente: Elaboración propia.

- Teja artesanal (40 %): corresponde a la teja de barro elaborada manualmente, la cual mantiene el lenguaje tradicional y patrimonial predominante en las edificaciones históricas del sector.

- Teja industrial (35 %): comprende piezas cerámicas o asfálticas fabricadas en serie, utilizadas principalmente en intervenciones posteriores o rehabilitaciones que buscan integrarse a la estética original.

- Fibrocemento o zinc (25 %): agrupa placas onduladas metálicas o de fibrocemento, propias de adiciones contemporáneas, cubiertas ligeras o estructuras de menor valor arquitectónico dentro de la manzana.

Esta distribución material evidencia la coexistencia de sistemas constructivos tradicionales con alteraciones modernas, lo que justifica la necesidad de plantear una materialidad en el anteproyecto que respete y dialogue armónicamente con la preexistencia patrimonial del CHC.

El análisis del estado de conservación de las cubiertas permite diagnosticar la integridad física de la quinta fachada en la manzana de estudio (Figura 83). Mediante la representación cartográfica se observa que una porción significativa de las edificaciones aledañas presenta un estado bueno, lo que favorece a la estabilidad de las estructuras tradicionales del entorno.

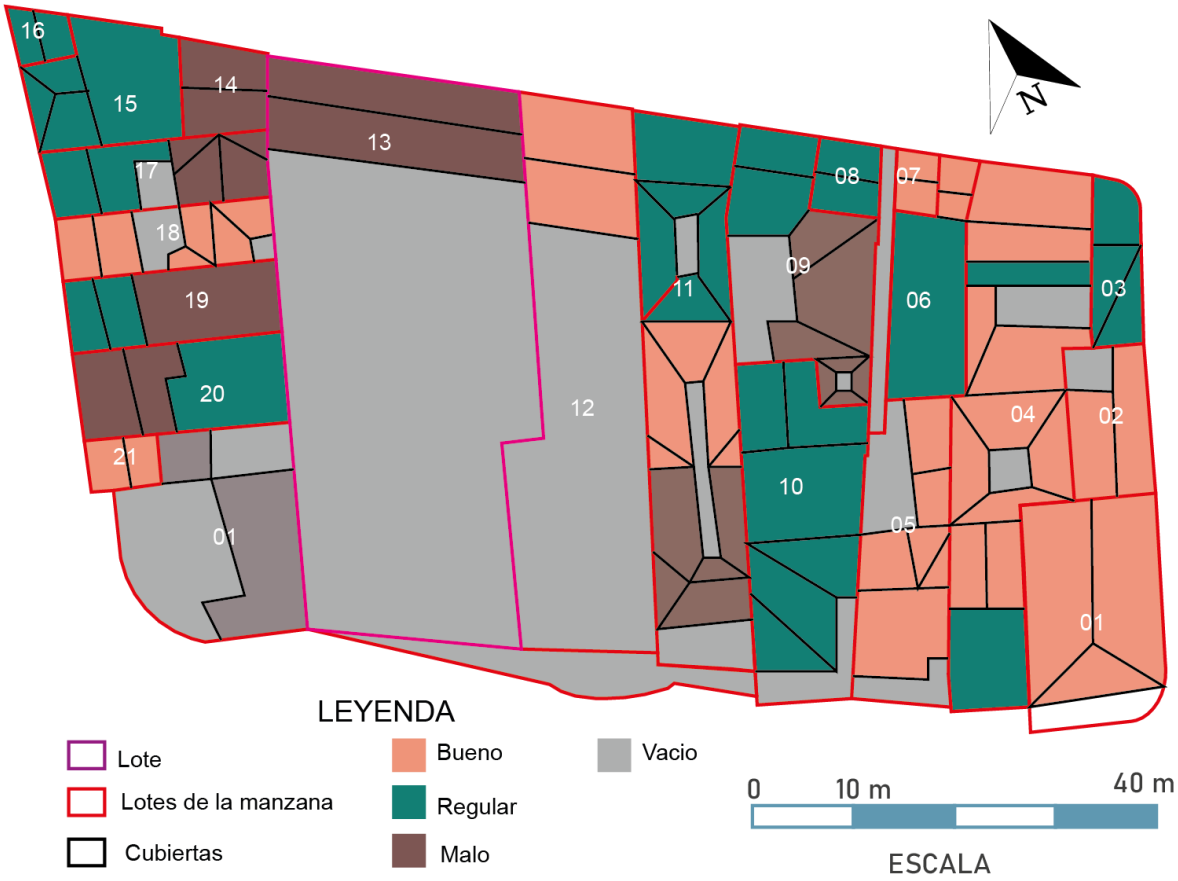


Figura 83. Plano del estado de las cubiertas

Fuente: Elaboración propia

Simultáneamente, se registra la presencia de cubiertas en estado regular y malo, indicando vulnerabilidad en ciertos predios (especialmente el nuestro) que requiere intervenciones correctivas, además, de visibilizar de manera contundente la extensa superficie catalogada como vacío dentro del polígono.

En cuanto a la permeabilidad de la manzana, la cartografía de vacíos urbanos expone la configuración espacial y la relación entre llenos y espacios abiertos (Figura 84). Estos vacíos se manifiestan a través de los patios y traspatios interiores, los cuales son elementos tipológicos esenciales para la regulación ambiental de las casas patrimoniales. Contrastando con esta escala doméstica, resalta el vacío de grandes proporciones correspondiente al predio infrautilizado, el cual representa la principal oportunidad espacial para desarrollar el anteproyecto residencial y recomponer el tejido histórico sin alterar la morfología original.

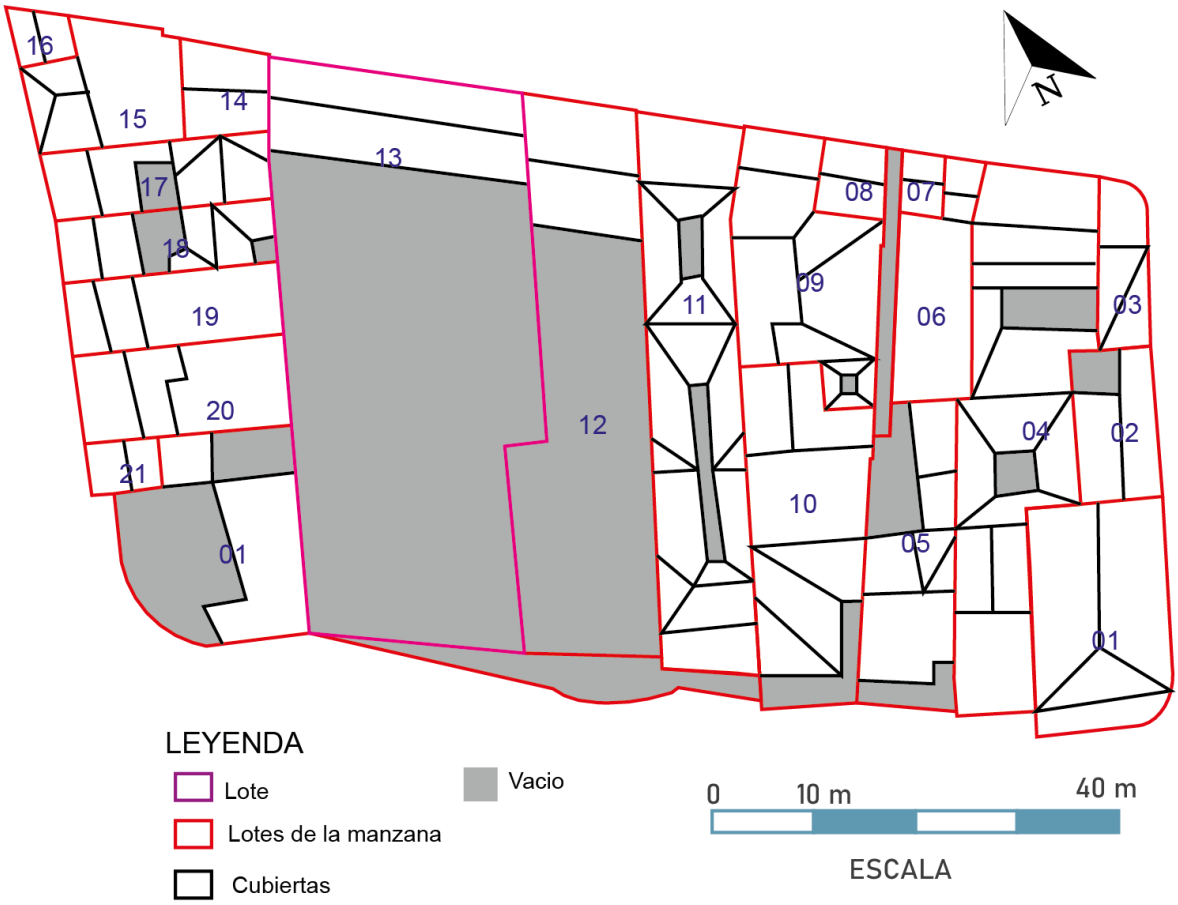


Figura 84. Plano de vacíos presentes

Fuente: Elaboración propia

La valoración integral de la quinta fachada resulta determinante para fundamentar la propuesta arquitectónica, asegurando la coherencia estética y patrimonial exigida por la normativa local para el sector. El diagnóstico concluye que, aunque predominan las cubiertas inclinadas de teja artesanal, la introducción de materiales industriales genera disonancias visuales y la extensa presencia de vacíos subutilizados disminuye la calidad ambiental del conjunto. Por consiguiente, la intervención debe orientarse a preservar la morfología tradicional y la cromática terracota, integrando estrategias de sostenibilidad y revalorizando los espacios libres para responder con pertinencia al alto valor escénico que caracteriza la transición entre la Calle Larga y el Barranco del río Tomebamba.

Resumen de la manzana

El análisis de los cuatro tramos de la manzana permite identificar elementos comunes que orientan el diseño del anteproyecto, destacando en primer lugar la cromática y la textura del entorno. Se evidencia una predominancia de tonos cálidos, con alta presencia de colores naranjas y marrones, que definen la identidad visual de las fachadas (Tabla 9).

Tabla 21.

Estudio de Texturas y Materialidad de Tramos.

Textura / Material	Porcentaje de Presencia %	Aplicación Arquitectónica
Enlucido liso (Mate)	50 %	Cuerpos de fachada, muros portantes y mampostería general.
Madera (Vetas naturales / Barniz)	20 %	Carpintería de puertas, marcos de ventanas, divisiones de vanos y pasamanos.
Ladrillo visto / Piedra / Travertino	15 %	Zócalos en plantas bajas y detalles ornamentales puntuales.
Barro cocido / Teja	10 %	Remates visuales superiores y cubiertas inclinadas.
Metal / Herrería	5 %	Barandillas de balcones, rejas de protección y herrajes.
Total	100%	

Nota. Elaboración Propia

Esta configuración cromática se complementa con texturas que combinan acabados lisos y cubiertas de teja tradicional, apoyadas por el uso de ladrillo y piedra, estableciendo un lenguaje material directo para asegurar la continuidad visual de la propuesta (Tabla 10).

Tabla 22.

Estudio Cromático de Tramos

Color/ Tonalidad	Porcentaje %
Crema / Blanco Hueso	40 %
Ocre / Amarillo Quemado	25 %
Marrón Madera / Café	20 %
Terracota / Teja	10 %
Azul Claro / Otros	5 %
Total	100 %

Nota. Elaboración propia

En cuanto a la configuración morfológica, las edificaciones mantienen una variación moderada de alturas de dos a tres niveles y una implantación continua sin retiros frontales. La composición de las fachadas se rige por una marcada simetría y una repetición constante en el ritmo de vanos, los cuales mantienen proporciones predominantemente verticales y subdivisiones geométricas regulares.

En este contexto, los balcones, las ventanas y las puertas (Figura 85) actúan como componentes esenciales que ayudan a nutrir el valor patrimonial del sector, cumpliendo un rol fundamental para la consolidación de la imagen urbana cuando estos elementos se toman y se integran de manera respetuosa dentro de las nuevas edificaciones.

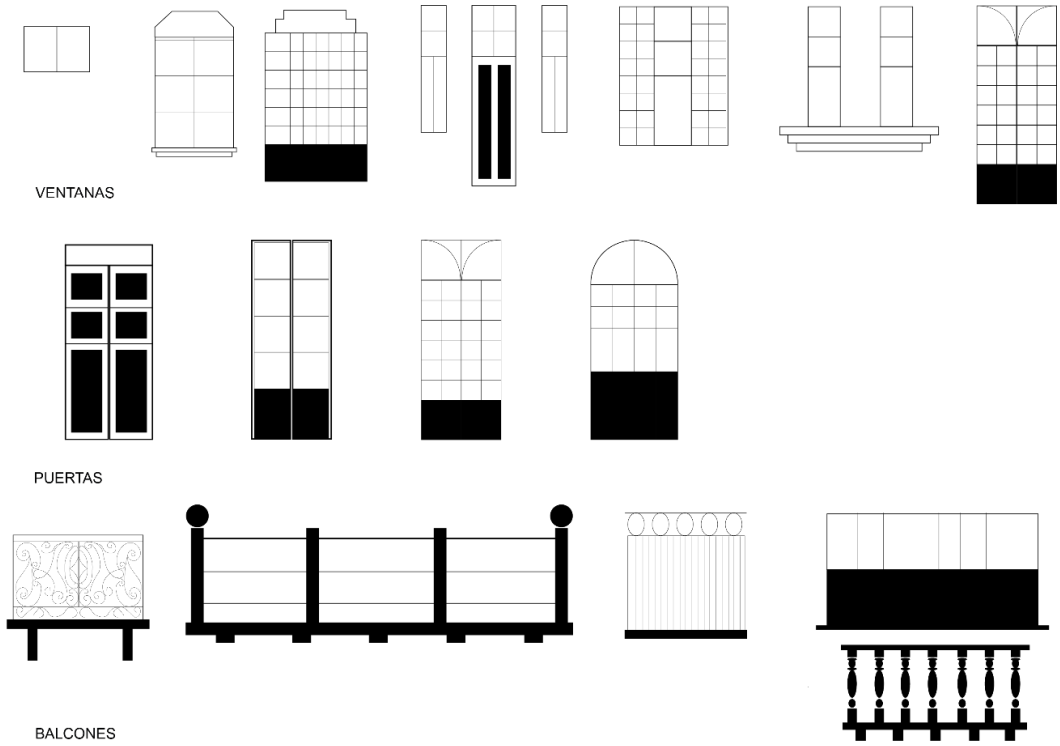


Figura 85. Ventanas, Puertas y Balcones

Fuente: Elaboración propia

A partir del estudio de los tramos, la quinta fachada y las características de textura, cromática, alturas, cubiertas y relación entre llenos y vacíos, se establecen criterios verificables que deberán ser incorporados en el desarrollo del anteproyecto. Estos criterios permiten transformar las características identificadas en el contexto en parámetros concretos para comprobar la correspondencia de la propuesta con la imagen urbana existente

Tabla 23.

Síntesis de rangos y reglas verificables de diseño arquitectónico.

Componente	Condición identificada	Criterio verificable para el anteproyecto
Altura de cornisa y cumbrera	Predominan edificaciones de dos a tres niveles en los frentes urbanos, mientras que hacia el río existen edificaciones que alcanzan hasta cuatro niveles mediante la adaptación a la topografía.	La altura mínima permitida para la nueva edificación es obligatoriamente de dos pisos. La altura máxima se limitará a 3 o 4 plantas, dependiendo del sector y de la altura dominante del tramo. La volumetría debe alcanzar la alineación a nivel de alero o cumbrero con las edificaciones patrimoniales colindantes
Proporción de vanos	Predominan vanos de proporción vertical, con repetición y subdivisiones geométricas regulares.	El diseño de fachadas debe cumplir estrictamente con los parámetros de relación lleno-vacío establecidos en el artículo 32 de la ordenanza. Queda prohibida la instalación de vidrios reflectivos (colores primarios,

		secundarios y negros) o espejos en los paramentos frontales.
Relación lleno-vacío	La manzana presenta una relación entre volúmenes construidos y patios, traspatios y otros espacios abiertos, característica de la configuración histórica.	Los patios de iluminación para locales habitables tendrán dimensiones mínimas de 9 m² (1 planta), 12 m² (2 plantas) o 15 m² (más de 2 plantas), y ningún lado será menor a 3 metros. La dimensión de estos patios cerrados debe ser al menos igual a la tercera parte de la altura total del muro que los limite. Las áreas libres deben destinarse a espacio verde y no se considerarán los patios de iluminación y ventilación como área libre para el cálculo del COS.
Materialidad	Predominan en el conjunto el enlucido liso, la madera, la piedra o ladrillo, la teja y elementos metálicos, con porcentajes identificados en la Tabla 21.	Los materiales vistos de producción artesanal utilizados en fachadas, como piedra, ladrillo o cerámica artesanal, deben mantener obligatoriamente sus características naturales. Está estrictamente prohibido pintarlos, barnizarlos o cubrirlos con materiales ajenos a su naturaleza
Cromática	La Tabla 22 identifica como predominantes los tonos crema/blanco hueso, ocre/amarillo quemado y marrón/madera, complementados por terracota y tonos azules.	El proyecto deberá respetar el color natural de los materiales de producción artesanal que se dejen vistos. Para las culatas y los recubrimientos en cubiertas (como fibrocemento o zinc), se exige obligatoriamente un acabado en colores terracota
Cubierta	Predominan las cubiertas inclinadas y la presencia de teja artesanal, especialmente visible en la quinta fachada.	Las cubiertas planas serán estrictamente inaccesibles y no se permitirá su uso para ninguna actividad. Dependiendo del área específica del CHC, la cubierta plana no podrá superar el 25% o el 50% de la superficie total, siendo obligatorio que el porcentaje restante sea de cubierta inclinada con una pendiente comprendida entre el 30% y el 60%
Textura	El entorno combina superficies de enlucido liso con madera, teja, ladrillo, piedra y elementos metálicos.	El enlucido liso se utilizará obligatoriamente como recubrimiento predominante en los paramentos de fachada. La aplicación de materiales con mayor textura, como piedra y ladrillo, se limitará a superficies específicas de zócalos o elementos de transición, prohibiéndose la utilización de revestimientos sintéticos que imiten materiales tradicionales

Balcones y elementos de fachada	Se identifican balcones, carpinterías de madera, puertas y ventanas como componentes recurrentes de la imagen patrimonial.	Los balcones y voladizos deberán respetar la línea de fábrica y el límite de proyección sobre la acera establecido por la normativa. Las carpinterías deben mantener una proporción geométrica estrictamente vertical y un ritmo definido, prohibiéndose la instalación de ventanales continuos que alteren la composición del tramo.

Nota. Elaboración propia

La aplicación de estos criterios deberá verificarse durante el desarrollo del anteproyecto mediante elevaciones de fachada, secciones urbanas, plantas de cubierta y esquemas de llenos y vacíos. De esta manera, la integración con el entorno no se limitará a una valoración visual general, sino que podrá comprobarse mediante la correspondencia entre los parámetros identificados en el diagnóstico y las características efectivamente adoptadas por la propuesta arquitectónica.

En particular, la verificación deberá comprobar: la relación de la altura propuesta con las cornisas y cumbreras existentes, la proporción y ritmo de los vanos, la composición de llenos y vacíos, la utilización de materiales y texturas identificados en el contexto, la correspondencia cromática y la configuración de la quinta fachada. Estos parámetros constituyen criterios de control del diseño y deberán mantenerse durante las posteriores etapas de desarrollo del anteproyecto.

5.1.3. Análisis climático.

La Figura 86 expone la malla tridimensional que representa el recorrido anual completo del sol sobre la topografía del terreno y sus alrededores. Este análisis permite comprender la incidencia de la radiación solar a lo largo del año, estableciendo una base técnica para optimizar la captación de luz natural y el confort térmico dentro del conjunto arquitectónico patrimonial.

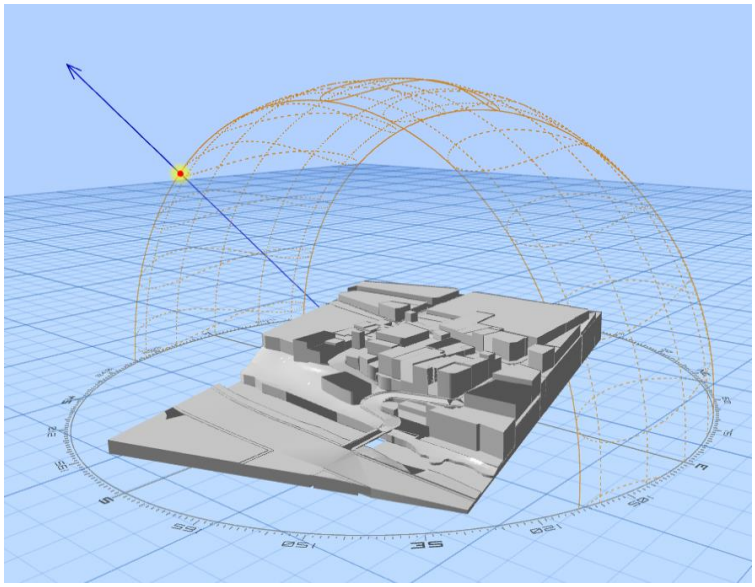


Figura 86. Malla del recorrido anual del sol

Fuente: Marsh, 2026**;** Elaboración propia

Para profundizar en las variaciones estacionales, la Figura 87 ilustra el recorrido solar en uno de sus extremos, correspondiente al mes de junio (solsticio). Durante este periodo, la trayectoria solar favorece a la fachada frontal del predio, debido a la inclinación y altura de la prexistencia y construcciones colindantes se proyecta sombras específicas hacia el patio posterior, lo que exige evaluar la disposición de los vanos y las áreas abiertas como estrategia pasiva para asegurar que las unidades habitacionales mantengan niveles adecuados de iluminación natural a pesar de la variación en el ángulo de incidencia.

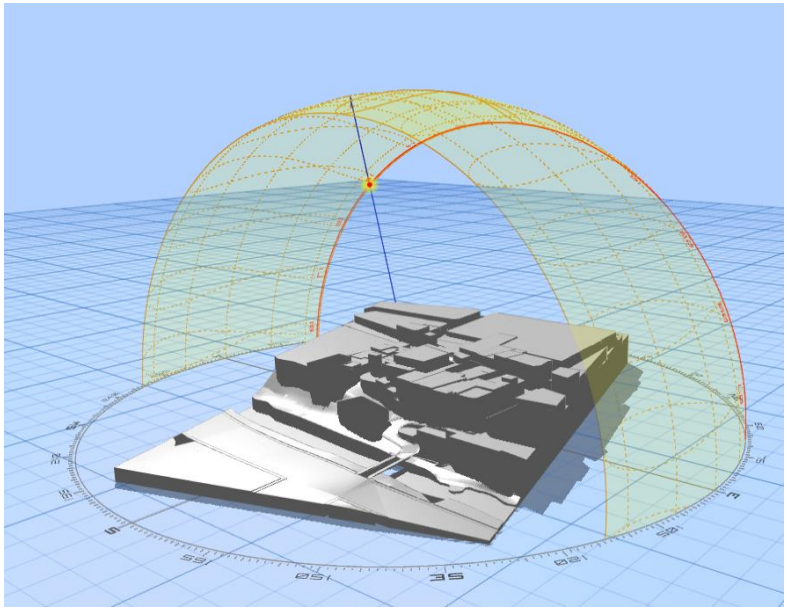


Figura 87. Recorrido solar mes de junio.

Fuente: Marsh, 2026**;** Elaboración propia

La Figura 88 presenta el recorrido del sol en su posición central, correspondiente al mes de marzo (equinoccio). En esta etapa del año, la trayectoria solar adopta un eje que favorece una distribución equitativa de la luz a lo largo de las fachadas, a lo largo de este recorrido los espacios más beneficiados son las áreas abiertas internas. Esta condición intermedia prevé la eficiencia de la fragmentación volumétrica para captar radiación de manera uniforme en la mayor parte de las áreas habitables.

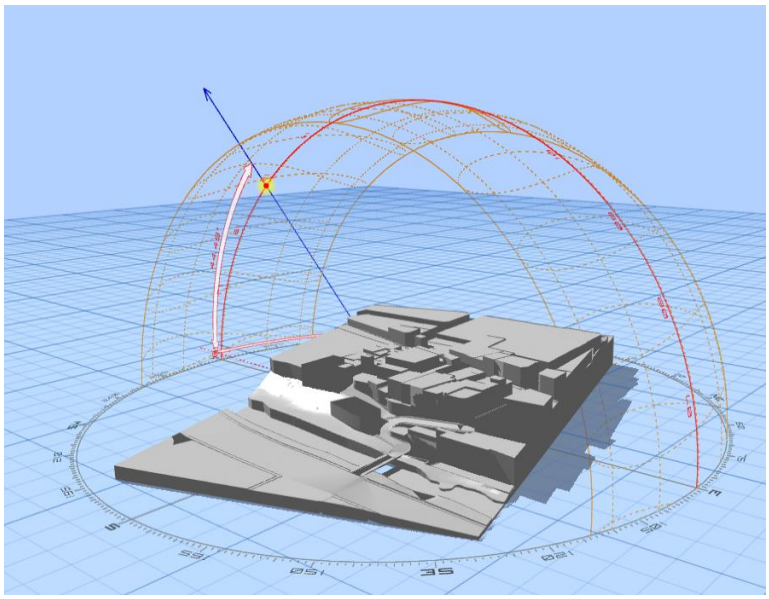


Figura 88. Recorrido solar mes de marzo.

Fuente: Marsh, 2026**;** Elaboración propia

En el otro extremo, el análisis del recorrido solar (Figura 89) durante el mes de diciembre (solsticio) la disposición geométrica de la propuesta favorece la captación de luz en gran parte del frente posterior. Debido a la implantación del inmueble patrimonial y a las pendientes topográficas del terreno y su limites, esta fachada queda expuesta a una incidencia solar directa y prolongada durante gran parte del día**.** En consecuencia, para asegurar un confort térmico y ambiental óptimo en los espacios interiores, resulta imperativo el diseño e integración de estrategias pasivas de incidencia solar en las fachadas.

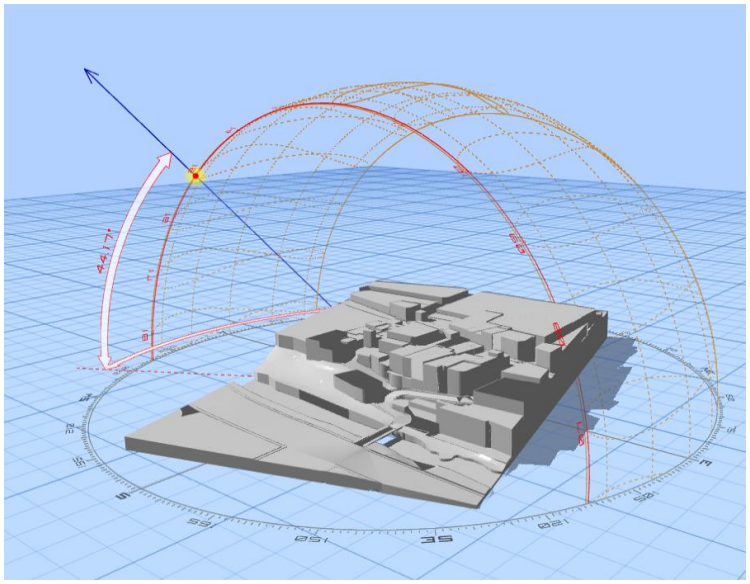


Figura 89. Recorrido solar mes de diciembre

Fuente: Marsh, 2026**;** Elaboración propia

Para complementar este análisis climático, es fundamental incorporar la variable de la dirección de los vientos. De acuerdo con los registros climáticos de Cuenca rescatados de Weather

Spark (2026), el vector de viento presenta variaciones estacionales considerables: la temporada de mayor intensidad abarca desde el 27 de mayo hasta el 24 de septiembre (alcanzando promedios de 13,7 km/h en el mes de julio), mientras que su dirección predominante proviene mayoritariamente desde el sector este durante todo el año (Figura 90).

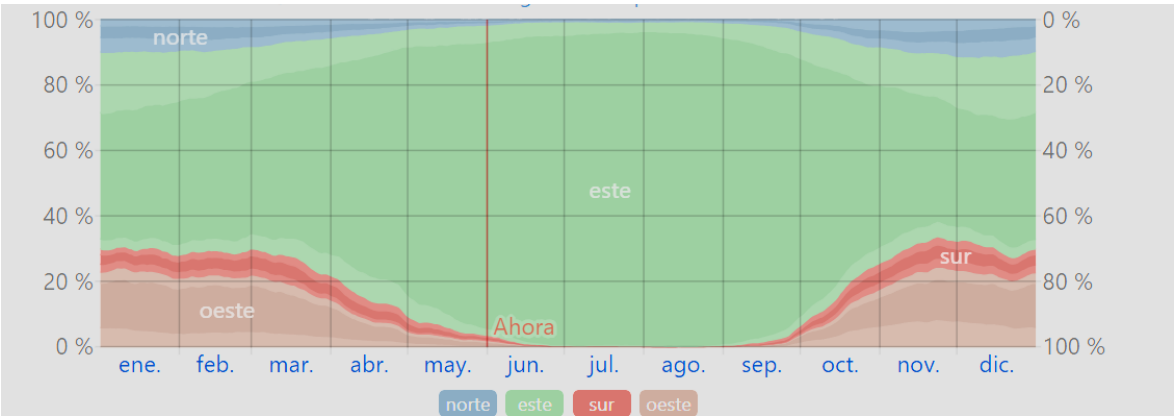


Figura 90. Dirección del Viento en Cuenca.
Fuente: WeatherSpark, 2026.

La comprensión de este comportamiento eólico fundamenta la incorporación de los patios internos como el principal recurso climático del proyecto. Estos espacios no solo cumplen un rol social como núcleos de convivencia, sino que funcionan como pulmones de ventilación que facilitan la circulación cruzada del aire y la renovación térmica constante de las viviendas (Reus et al., 2022).

Los resultados del análisis solar y eólico se emplean como base para establecer estrategias pasivas de diseño, sin asumir un desempeño térmico o lumínico cuantificado en esta etapa. La trayectoria solar identificada durante los solsticios y el equinoccio permite orientar la implantación, definir la disposición de los espacios abiertos y establecer criterios para el control de la radiación directa sobre las fachadas y superficies acristaladas. En particular, la exposición solar identificada en el frente posterior requiere prever elementos de protección solar y controlar la proporción y ubicación de los vanos para reducir la incidencia directa en los espacios habitables.

De manera complementaria, la predominancia de los vientos provenientes del este constituye un criterio para organizar los patios internos y favorecer condiciones potenciales de ventilación cruzada. Estos espacios se plantean como elementos de articulación entre las unidades habitacionales y como recursos pasivos para facilitar la renovación del aire, cuya efectividad deberá verificarse posteriormente mediante el comportamiento de las aberturas, la configuración de los patios y la relación entre los espacios de entrada y salida del aire.

En consecuencia, el análisis climático no permite afirmar de manera concluyente el desempeño térmico, lumínico o de ventilación de la propuesta, sino establecer criterios de diseño pasivo que serán incorporados en el anteproyecto. La comprobación cuantitativa de estas condiciones requeriría una etapa posterior de simulación ambiental que considere, como mínimo, la geometría definitiva del proyecto, orientación, materiales, superficies acristaladas, elementos de protección solar, condiciones climáticas de Cuenca, horarios de ocupación y características de

ventilación natural. A partir de dicha modelación podrían evaluarse métricas de iluminación natural, temperatura operativa, ganancias solares y comportamiento de la ventilación, permitiendo contrastar el desempeño previsto con los requerimientos aplicables.

5.1.4. Reseña Histórica.

Contextualización/Barrio

El análisis histórico y socioespacial del entorno inmediato del predio revela una transformación radical en las dinámicas de uso de suelo y tejido comunitario a lo largo de las últimas dos décadas y media. Documentación académica e histórica destaca que El Barranco de Cuenca no fue concebido originalmente como un eje de ocio turístico, sino como un cinturón de transición topográfica donde la arquitectura vernácula albergaba una rica vida doméstica, oficios tradicionales y huertos familiares estrechamente vinculados a la cuenca del río Tomebamba (Fundación Municipal El Barranco, 2008)

La reconstrucción de las transformaciones recientes del sector debe diferenciar entre información documental e interpretación derivada de la memoria oral. La información histórica sobre la evolución del entorno deberá sustentarse en fuentes institucionales, académicas y cartográficas identificables, mientras que los testimonios obtenidos mediante entrevistas serán utilizados como evidencia cualitativa de las percepciones y experiencias de los habitantes y usuarios del sector, sin presentarlos como comprobación estadística de los cambios urbanos.

En este sentido, las afirmaciones relacionadas con la transformación de los usos de suelo, la permanencia de la función residencial y el incremento de las actividades comerciales deberán contrastarse con registros históricos, catastros, cartografía municipal y documentación patrimonial disponible para el área de estudio. El GAD Municipal de Cuenca dispone de información catastral y de registros de edificaciones patrimoniales que pueden emplearse como fuentes institucionales para establecer la condición del predio y su contexto.

Por tanto, los testimonios de los usuarios históricos se incorporan como fuente de memoria local y permiten identificar cambios percibidos en las dinámicas barriales, pero expresiones como “se ha triplicado” deberán mantenerse únicamente si existe un registro cuantitativo que permita demostrar dicha variación. En ausencia de esta comprobación, el fenómeno deberá expresarse cualitativamente como un incremento percibido o identificado mediante las fuentes consultadas.

Estilo y tipología

Desde la perspectiva morfológica, el bien patrimonial (Figura 91) responde a una tipología de implantación continua que consolida el frente del damero histórico. A nivel espacial, la edificación rompe con el esquema colonial ciego para adoptar una configuración de bloque lineal orientado hacia un patio o vacío posterior, el cual funcionaba como el núcleo bioclimático (iluminación y ventilación) de la vivienda. Esta organización sustentaba un modelo de uso mixto tradicional: una planta baja fragmentada para albergar talleres y comercio autónomo, y una planta alta de crujía residencial que preserva la escala doméstica propia del sector de El Barranco.



Figura 91. Fachada Frontal de la edificación de valor dentro del lote.
Fuente: Elaboración propia

La caracterización tipológica y constructiva de la edificación deberá contrastarse con la ficha de inventario patrimonial correspondiente al inmueble y con la información catastral disponible. El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural establece fichas normalizadas para el registro e inventario de bienes inmuebles, mientras que el GAD Municipal de Cuenca mantiene información catastral y registros de edificaciones patrimoniales del Centro Histórico.

A partir de estas fuentes y del levantamiento arquitectónico realizado, se identificarán de manera diferenciada los elementos documentados y aquellos interpretados a partir de la observación directa. La implantación, organización espacial, composición de fachada, materialidad, carpinterías, balcones y cubierta se considerarán características arquitectónicas verificables mediante el levantamiento y la documentación patrimonial disponible. Las interpretaciones sobre su función histórica o comportamiento bioclimático deberán señalarse como lecturas arquitectónicas derivadas del análisis, evitando presentarlas como datos históricos cuando no exista respaldo documental específico.

Evolución constructiva

Para establecer las condiciones actuales de la edificación de valor patrimonial se diferencia la información documental de las observaciones obtenidas mediante el levantamiento arquitectónico y la inspección visual del inmueble. La condición patrimonial, la valoración asignada y los antecedentes registrados deberán verificarse mediante la ficha patrimonial correspondiente y la información catastral municipal. La documentación institucional constituye la referencia para la identificación del bien, mientras que el levantamiento de campo permite registrar su condición física actual.

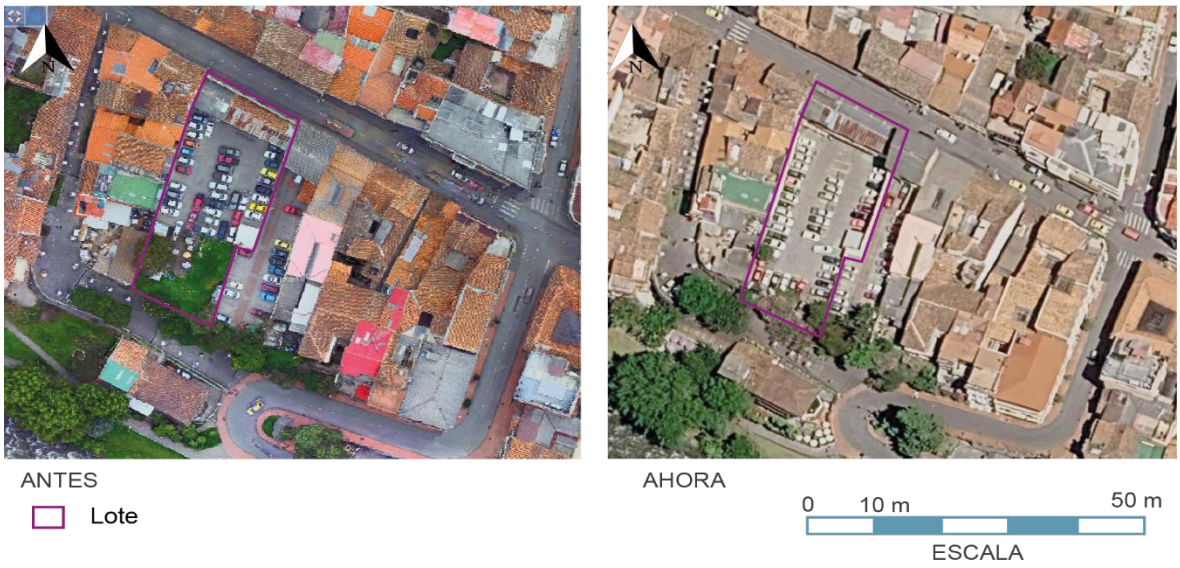


Figura 92. Fotografía de cómo era antes y como es ahora el lote

Fuente: GAD de Cuenca; Google, s. f., Google Earth

El diagnóstico físico, respaldado por la narrativa de los usuarios, confirma alteraciones constructivas significativas en dos escalas distintas:

- En la edificación frontal patrimonial: Se confirma que la estructura portante original se mantiene íntegra, sin registro de derribo de muros patrimoniales. No obstante, el espacio interior de la planta baja fue modificado mediante la inserción de tabiquería contemporánea para conformar baterías sanitarias privadas en cada local. Estas nuevas divisiones fueron aprovechadas estructuralmente para la creación de niveles intermedios (mezzanines), alterando la espacialidad y la altura libre original de los comercios.

- En el patio y bloque posterior: La alteración histórica más drástica ocurrió tras la salida de la cooperativa de transporte. La edificación interna (que comprendía cuartos de renta, baños del conjunto y oficinas) fue demolida en su totalidad para maximizar el área libre destinada a parqueadero privado. Como consecuencia de este derribo, se ejecutaron construcciones informales adosadas al paramento posterior del bloque patrimonial, consistentes en nuevas baterías sanitarias y la instalación de cubiertas ligeras de zinc destinadas al resguardo vehicular. Estas adiciones precarizan la quinta fachada y carecen de valor arquitectónico.

Tabla 24.

Ficha técnica de estado de conservación y lesiones.

Componente	Elemento evaluado	Estado observado	Lesión o alteración identificada	Evidencia	Criterio de intervención
Fachada	Muros y revestimientos	Verificar en levantamiento	Fisuras, desprendimientos, humedad u otras	Registro fotográfico	Conservación y tratamiento específico

			lesiones, según corresponda		
Fachada	Carpintería de madera	Verificar en levantamiento	Pérdida de material, deterioro superficial u otras alteraciones, según corresponda	Registro fotográfico	Conservación, reparación o reposición controlada
Fachada	Balcones y elementos metálicos	Verificar en levantamiento	Corrosión, deformación u otras lesiones, según corresponda	Registro fotográfico	Conservación y tratamiento específico
Interior	Muros y estructura	Verificar mediante inspección	Alteraciones, fisuras o modificaciones identificadas	Levantamiento y registro fotográfico	Conservación o consolidación según diagnóstico
Planta baja	Tabiquería y mezzanines	Alterado	Incorporación de divisiones contemporáneas y modificación de alturas libres	Levantamiento arquitectónico	Evaluar compatibilidad con la recuperación espacial
Cubierta	Sistema de cubierta	Verificar en levantamiento	Deterioro, pérdida de piezas, humedad u otras lesiones, según corresponda	Registro fotográfico	Conservación y reparación según diagnóstico
Patio y bloque posterior	Construcciones y cubiertas ligeras	Alterado	Adiciones contemporáneas y modificaciones del espacio libre	Levantamiento y registro fotográfico	Evaluar retiro, conservación o sustitución según normativa patrimonial

Nota. Elaboración propia a partir del levantamiento arquitectónico, registro fotográfico y ficha patrimonial/catastral del inmueble.

La valoración del estado de conservación deberá establecerse a partir de la evidencia registrada y no únicamente por apreciación visual general. Para cada lesión se deberá identificar su ubicación, extensión, tipo, posible causa y nivel de afectación, diferenciando las alteraciones originales de aquellas producidas por intervenciones posteriores. En consecuencia, las decisiones de conservación, reparación, consolidación, retiro o sustitución deberán derivarse del diagnóstico físico y de las disposiciones patrimoniales aplicables al inmueble.

5.1.5. Levantamiento fotográfico.

Para entender en una lectura ordenada y estructurada al levantamiento fotográfico, la Figura 93 representa el plano llave del predio (En este esquema en planta se indica mediante numeración y vectores de dirección la ubicación exacta desde donde se efectuó cada toma fotográfica). Esta herramienta planimétrica facilita la comprensión espacial de la edificación existente frente a la calle Larga y su relación con la extensa área posterior actualmente desprovista de edificación.

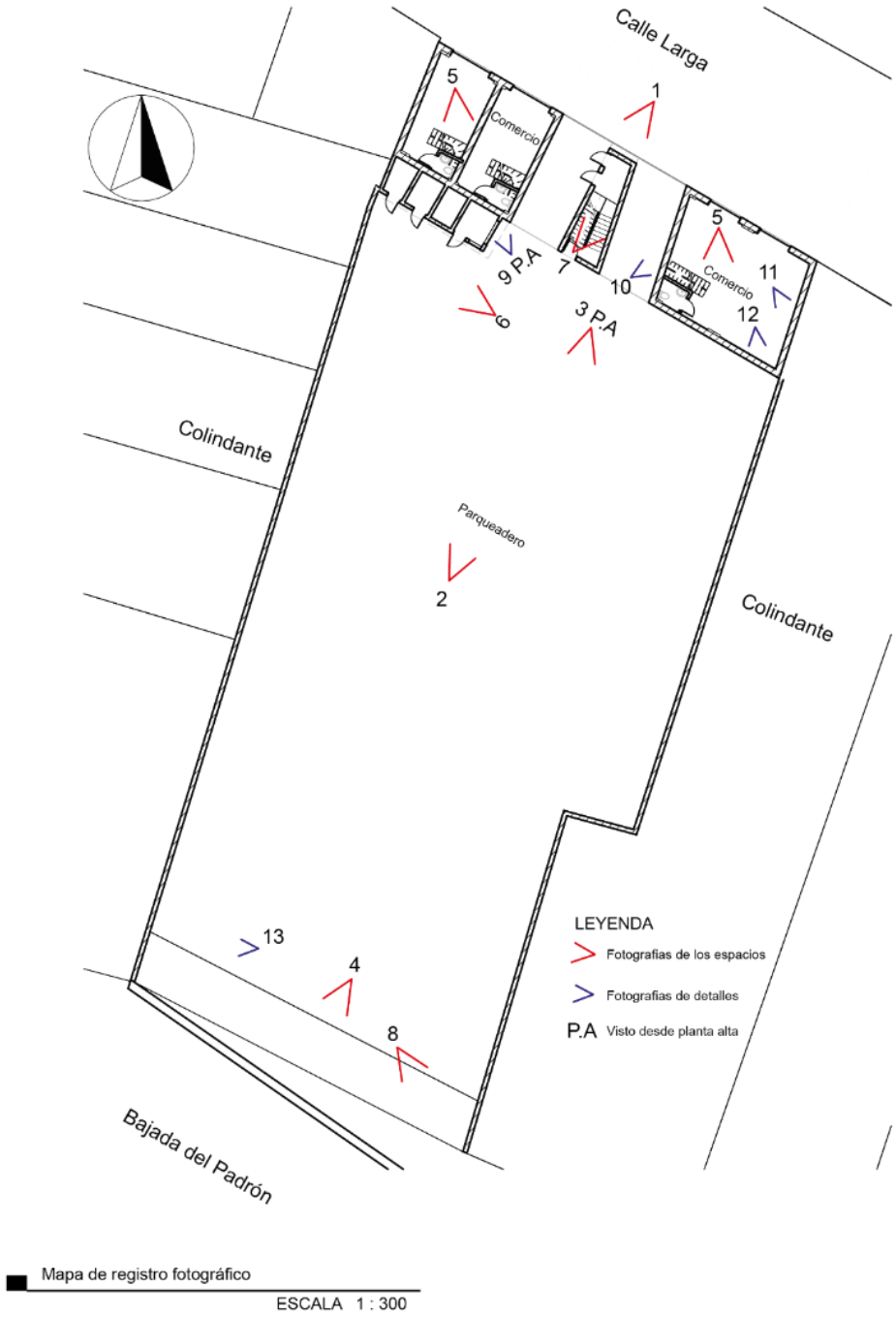


Figura 93. Plano llave del predio. Plano de ubicación y dirección de las fotografías

Fuente: Elaboración propia

La vista frontal del inmueble hacia la Calle Larga ratifica su implantación continua tradicional. La composición de la fachada conserva intactos sus rasgos republicanos, evidenciados en la simetría y la proporción marcadamente vertical de sus vanos. Destaca el estado de la carpintería original de madera en el balcón, ventanas y portones. En la planta baja, se observa la ocupación de locales destinados al comercio artesanal y de servicios menores, los cuales se han adaptado a la preexistencia sin alterar de forma grave la morfología exterior del bien patrimonial.



Figura 94. Fachada frontal del inmueble hacia la Calle Larga

Fuente: Tomada por el autor

En contraste con el frente del inmueble, la fachada posterior expone modificaciones antrópicas severas. Se evidencia la adición de construcciones provisionales (baterías sanitarias) adosadas directamente al muro patrimonial. Asimismo, destaca la inserción de cubiertas ligeras de zinc soportadas por estructuras metálicas básicas, implementadas para el resguardo de vehículos. Estos añadidos alteran la lectura tipológica original de la casa y evidencian la falta de un remate arquitectónico adecuado hacia el interior de la manzana.



Figura 95. Interior del predio viendo hacia la fachada posterior del inmueble

Fuente: Tomada por el autor

La toma desde el nivel superior permite dimensionar la magnitud del vacío espacial en la zona posterior del predio. Esta área, que históricamente albergó estructuras complementarias derribadas hace más de dos décadas, hoy funciona exclusivamente como playa de estacionamiento privado, evidenciando una clara subutilización del suelo urbano. No obstante, la imagen también

revela el inmenso potencial paisajístico del lote, destacando la apertura de visuales ininterrumpidas hacia el entorno natural de El Barranco.



Figura 96. Vista desde planta alta hacia el patio posterior del predio
Fuente: Tomada por el autor

El sitio cuenta con visuales abiertas en la parte posterior hacia El Ejido, lo que le otorga un valor paisajístico y la posibilidad de establecer conexiones visuales con el entorno natural y urbano. Este potencial se encuentra actualmente desaprovechado, ya que los espacios traseros carecen de un tratamiento adecuado y se utilizan como áreas residuales.



Figura 97. Potencial paisajístico de la parte posterior del predio
Fuente: Tomada por el autor

En la planta baja de la edificación patrimonial se observa el funcionamiento de los locales comerciales. Si bien la inspección confirma que no se han derribado los gruesos muros portantes originales (preservando la estructura primaria), se evidencia la inserción de tabiquería moderna para albergar baterías sanitarias privadas. Asimismo, se constata la estructuración de niveles intermedios (mezzanines) que, aunque alteran la proporción espacial y la altura libre original de los recintos, constituyen intervenciones reversibles que no comprometen la estabilidad del bien.

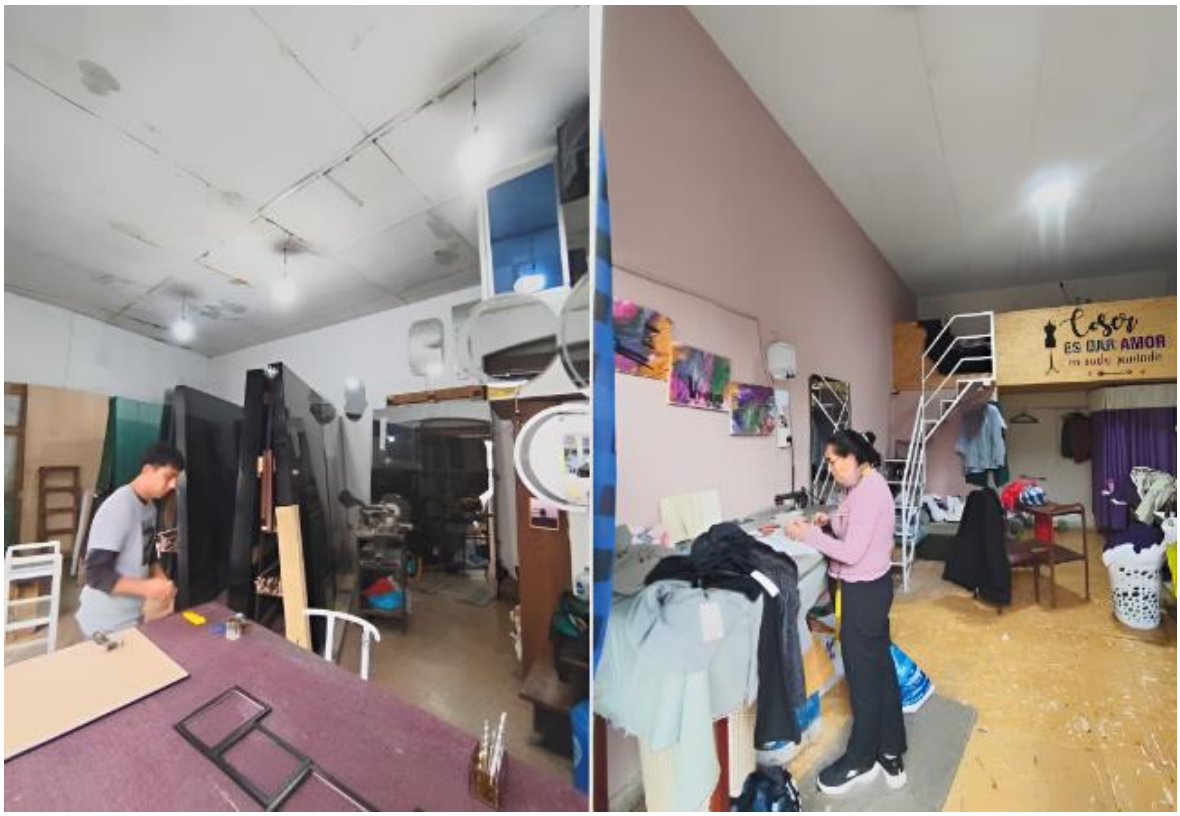


Figura 98. Locales comerciales que alberga el inmueble
Fuente: Tomada por el autor

En el área que históricamente correspondía a las crujías de servicio (derribadas hace más de 25 años tras la reubicación de la cooperativa de transporte), se han levantado construcciones de carácter provisional. Estas estructuras, destinadas a servicios higiénicos y a la garita de administración del parqueadero, emplean sistemas constructivos incompatibles (bloque de hormigón enlucido y cubiertas ligeras) que irrumpen negativamente en la lectura material y morfológica del conjunto histórico.



Figura 99. Sanitarios y administración del parqueadero

Fuente: Tomada por el autor

El núcleo de circulación vertical que conecta con la planta alta (área de renta) mantiene su materialidad tradicional en madera. Se observa el desgaste natural propio del paso del tiempo y del uso continuo. Cabe destacar que la configuración espacial de esta escalinata responde a estándares de la época republicana, por lo que presenta deficiencias ergonómicas frente a las normativas vigentes de accesibilidad y seguridad contra incendios, justificando la necesidad de proyectar un nuevo sistema de circulación en el anteproyecto.



Figura 100. Escaleras del inmueble

Fuente: Tomada por el autor

La imagen evidencia la ocupación informal del área posterior del predio mediante una estructura provisional y precaria construida con madera y materiales reciclados. Este espacio marginal, relegado e invisibilizado entre los vehículos del parqueadero, es utilizado por población vulnerable como bodega y zona de preparación de alimentos para el comercio autónomo itinerante. Esta situación expone una profunda problemática socioespacial: la proliferación de condiciones inadecuadas de habitabilidad, la carencia de salubridad para la manipulación de alimentos y la severa subutilización del suelo urbano, lo que justifica contundentemente la necesidad de un proyecto arquitectónico que dignifique el espacio y plantee una respuesta integral.



Figura 101. Construcción provisional y precaria

Fuente: Tomada por el autor

El registro detallado del remate superior de la fachada exterior expone el alero tradicional en madera de la edificación patrimonial. Este elemento complementario, característico de la arquitectura republicana cuencana, cumple la doble función de proteger el paramento de las precipitaciones y actuar como un recurso estético de transición hacia la cubierta. A pesar de evidenciar un marcado desgaste superficial y falta de mantenimiento preventivo, la estructura conserva su configuración original y sus canes labrados, lo que justifica una propuesta de restauración y consolidación material en lugar de una sustitución.



Figura 102. Alero del inmueble

Fuente: Tomada por el autor

La imagen muestra la lógica estructural horizontal del bien patrimonial, conformada por un sistema tradicional de vigas y viguetas de madera escuadrada que soportan el entablado del nivel superior. Este entrepiso transmite las cargas hacia los gruesos muros portantes perimetrales. En la inspección se constata que, si bien la madera muestra signos de fatiga y flechas menores debidas al uso continuo a lo largo del tiempo, la estructura primaria mantiene su integridad, lo que viabiliza técnicas de reforzamiento estructural sin alterar la tipología constructiva original.



Figura 103. Estructura del inmueble.

Fuente: Tomada por el autor

Se documenta la configuración del cielo raso en el espacio interior destinado actualmente al uso comercial. Este plano técnico deja en evidencia las huellas de las intervenciones reversibles contemporáneas, como los tendidos de instalaciones eléctricas expuestas y los anclajes de las estructuras ligeras que configuran los mezzanines. La superficie del enlucido original muestra patologías por humedad y desprendimientos puntuales debido a filtraciones superiores, remarcando la necesidad urgente de sanear los recubrimientos y asegurar la estanqueidad del sistema de cubiertas.



Figura 104. Cielo raso del espacio comercial.
Fuente: Tomada por el autor

La sección expuesta del paramento interior ratifica la materialidad preexistente descrita en la reseña histórica, caracterizada por muros portantes de gran espesor ejecutados en tierra (adobe o tapial). La robustez de estos elementos constructivos favorece una alta inercia térmica al interior del predio, pero al mismo tiempo expone vulnerabilidades físicas ante la presencia de humedad capilar en sus bases. La conservación de estos muros es prioritaria para salvaguardar la categoría de Valor A del inmueble, condicionando la distribución espacial de la nueva propuesta para no alterar estos ejes de carga históricos.



Figura 105. Muros del inmueble

Fuente: Tomada por el autor

Un sector residual de la zona posterior se localiza un importante depósito de teja cerámica artesanal de barro cocido. Este hallazgo constituye un valioso documento físico que coincide con los testimonios orales de los arrendatarios, confirmando la preexistencia de las crujías de servicio derribadas hace más de dos décadas. Más allá de su condición de desecho actual, este material acopiado representa un recurso patrimonial tangible de gran utilidad para el proyecto, ya que abre la posibilidad técnica de reutilizar las piezas originales en las tareas de reintegración y reparación de las cubiertas de la edificación frontal.



Figura 106. Zona residual de tejas tradicionales

Fuente: Tomada por el autor

Diagnóstico técnico preliminar de lesiones y elementos constructivos

El levantamiento fotográfico permite identificar visualmente lesiones, alteraciones constructivas y elementos de interés patrimonial; sin embargo, el registro fotográfico por sí solo no permite determinar la capacidad estructural, la estabilidad de los elementos, la profundidad de las lesiones ni la compatibilidad físico-química de los materiales. Por esta razón, las observaciones realizadas en esta etapa se consideran un diagnóstico preliminar, que deberá complementarse con una evaluación técnica específica antes de establecer intervenciones de conservación, consolidación, reforzamiento o reutilización.

Tabla 25.

Diagnóstico preliminar de lesiones y condiciones observadas.

Elemento	Condición observada	Tipo de afectación	Nivel de verificación	Acción requerida
Fachada y revestimientos	Desgaste superficial y alteraciones puntuales	Deterioro de acabados	Inspección visual	Levantamiento de lesiones y definición del tratamiento
Carpintería de madera	Desgaste asociado al uso y exposición	Deterioro superficial	Inspección visual	Evaluar piezas, uniones y posibilidad de reparación
Balcón y elementos metálicos	Deterioro visible en elementos expuestos, según registro	Deterioro material	Inspección visual	Verificar secciones, uniones y corrosión
Alero y canes	Desgaste superficial	Deterioro de elemento tradicional	Inspección visual	Evaluar conservación y capacidad resistente
Entrepiso de madera	Alteraciones y posibles deformaciones visibles	Posible deterioro estructural	Requiere verificación	Inspección estructural y medición de deformaciones
Muros de tierra	Presencia de humedad y alteraciones puntuales, según registro	Posible deterioro por humedad	Inspección visual	Determinar origen, extensión y afectación del material
Cielo raso y enlucidos	Desprendimientos y manchas de humedad	Deterioro de acabados	Inspección visual	Determinar origen de humedad y reparar recubrimientos
Tabiquerías y mezzanines	Incorporaciones contemporáneas	Alteración espacial	Levantamiento arquitectónico	Evaluar compatibilidad y eventual reversibilidad
Cubiertas posteriores	Incorporaciones ligeras	Alteración constructiva	Inspección visual	Evaluar compatibilidad, estado y permanencia

Tejas acopiadas	Piezas almacenadas en área residual	Material recuperable potencial	Inspección visual	Clasificar, revisar estado y determinar posibilidad de reutilización

Nota. Elaboración propia a partir del levantamiento fotográfico y arquitectónico.

A partir de este diagnóstico preliminar, la conservación de la preexistencia deberá sustentarse en tres niveles complementarios. El primero corresponde a la documentación patrimonial, mediante la ficha de inventario y los registros catastrales aplicables al inmueble. El segundo comprende el levantamiento arquitectónico y patológico, mediante la localización, clasificación y registro de las lesiones observadas. El tercero corresponde a la evaluación técnica especializada, necesaria para determinar las condiciones estructurales y materiales que no pueden establecerse únicamente mediante observación visual.

En el caso de los elementos estructurales de madera, los muros portantes de tierra, los entrepisos, aleros y cubierta, cualquier decisión de conservación o reforzamiento deberá estar precedida por una evaluación de su condición física, conexiones, deformaciones, humedad y capacidad resistente, según corresponda. De igual manera, las piezas de teja existentes en el predio podrán considerarse como material potencialmente reutilizable únicamente después de verificar su estado de conservación, integridad, compatibilidad y factibilidad de incorporación al sistema constructivo previsto.

En consecuencia, el levantamiento fotográfico se utiliza como base de identificación y localización de lesiones y alteraciones, mientras que las decisiones definitivas de conservación, reparación, consolidación, reforzamiento, retiro o reutilización quedarán condicionadas a los resultados de las evaluaciones técnicas correspondientes. Esta diferenciación permite evitar que observaciones visuales sean interpretadas como conclusiones estructurales o materiales que todavía no han sido verificadas.

5.2. Diseño y Concepto Arquitectónico

El desarrollo del anteproyecto se estructura a partir de la relación entre los resultados obtenidos en el diagnóstico, los criterios normativos y patrimoniales, el análisis de los referentes y las condiciones específicas del predio. De esta manera, las decisiones de implantación, volumetría, circulación, relación con el bien patrimonial y configuración de los espacios abiertos se vinculan con hallazgos previamente identificados y pueden ser verificadas mediante planos, secciones, elevaciones y esquemas del anteproyecto. La propuesta no se plantea como una aplicación directa de los casos análogos, sino como una adaptación de estrategias previamente identificadas y contrastadas con las condiciones físicas, urbanas y normativas del sitio.

Para establecer esta correspondencia se utiliza una matriz de decisiones proyectuales que relaciona el hallazgo identificado en el diagnóstico con el criterio adoptado, la decisión arquitectónica resultante y la evidencia gráfica mediante la cual puede comprobarse su incorporación en el anteproyecto.

Tabla 26.

Matriz de trazabilidad de decisiones proyectuales.

Hallazgo del diagnóstico	Criterio de diseño	Decisión proyectual	Evidencia de verificación
Predio próximo al escarpe del río Tomebamba y presencia de plataforma existente	Evitar intervenciones innecesarias sobre la topografía natural	Implantar la nueva edificación sobre la plataforma existente	Planta de implantación y sección
Colindancia posterior con propiedad municipal	Mantener la intervención dentro de los límites del predio	Concentrar la implantación dentro del lote y evitar plantear un acceso posterior no disponible	Implantación y esquema de accesos
Existencia de un área posterior subutilizada	Aprovechar las áreas libres como espacios de transición y permanencia	Incorporar patio y espacio exterior posterior	Planta baja y cuadro de áreas
Condición patrimonial de la edificación existente	Diferenciar la intervención nueva de la preexistencia y mantener una relación de escala	Utilizar una volumetría contemporánea diferenciada de la edificación patrimonial	Elevación, sección y Figura 111
Condicionantes de altura del tramo	Mantener una escala compatible con las edificaciones colindantes	Ajustar la altura de la nueva volumetría a la normativa aplicable y al estudio de tramo	Elevación comparativa y sección del tramo
Necesidad de organizar varias unidades habitacionales	Concentrar las viviendas mediante una organización colectiva	Distribuir las unidades alrededor de espacios de circulación y áreas comunes	Plantas arquitectónicas
Necesidad de iluminación y ventilación de los espacios interiores	Incorporar espacios abiertos vinculados a las viviendas	Generar patios y vacíos interiores	Plantas, cortes y análisis ambiental
Existencia de dos accesos vinculados con la edificación patrimonial	Mantener los accesos existentes como elementos de conexión	Articular los accesos con la circulación horizontal del conjunto	Planta baja y esquema de circulación
Condición de uso mixto del anteproyecto	Separar funcionalmente los usos y evitar interferencias	Organizar vivienda y usos complementarios mediante una distribución diferenciada	Programa arquitectónico y plantas
Relación visual con el paisaje del barranco	Mantener relaciones visuales hacia el entorno paisajístico cuando sean compatibles con la normativa	Incorporar aperturas y espacios de transición hacia el paisaje	Sección y Figura 113

Nota. Elaboración propia.

5.2.1. Implantación e integración.

La implantación parte del análisis morfológico, físico y normativo del predio. El terreno se encuentra próximo al escarpe del río Tomebamba y presenta una plataforma existente que condiciona la ubicación de la nueva intervención. Asimismo, el lindero posterior colinda con propiedad municipal, por lo que el anteproyecto no plantea un acceso vehicular o peatonal independiente por este límite. La implantación se concentra, por tanto, dentro de los límites efectivos del predio y aprovecha la plataforma existente como condición física para reducir modificaciones innecesarias de la topografía.

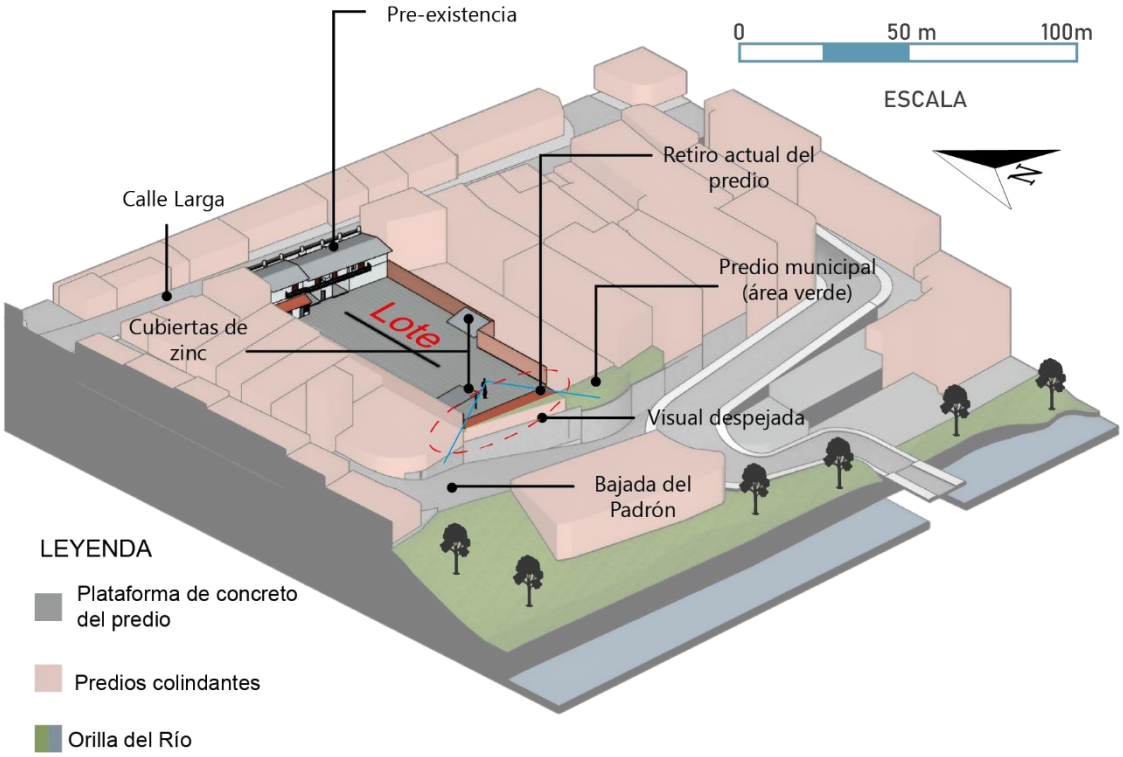


Figura 107. Estado actual del predio

Fuente: Elaboración propia

El área posterior del predio presenta actualmente una condición de ocupación limitada. A partir de este hallazgo se plantea recuperar este espacio como parte de la organización general del conjunto, incorporándolo como área abierta vinculada a los recorridos y espacios colectivos. Esta decisión se relaciona con los criterios identificados en el análisis de referentes, particularmente con la utilización de patios y vacíos como elementos organizadores de la vivienda colectiva.

La implantación definitiva deberá comprobarse mediante el cuadro de áreas del anteproyecto. En particular, el cálculo del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) se realizará mediante la relación entre el área ocupada en planta baja y la superficie útil del predio, mientras que el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) se determinará a partir de la superficie total construida respecto al área del lote. De igual manera, el área libre se diferenciará del área verde efectivamente

computable, evitando considerar automáticamente como área verde aquellos espacios que la normativa excluya del cálculo correspondiente.

Tabla 27.

Comprobación de ocupación y aprovechamiento del predio.

Parámetro	Fórmula / criterio	Valor normativo aplicable	Valor del anteproyecto	Evidencia
Área del predio	Superficie total del lote	—	1.284,70 m²	Levantamiento/plano del predio y Cuadro de Áreas
Superficie computable del lote	Área del predio − área de preexistencia, cuando corresponda según la disposición normativa aplicable	Según ficha normativa aplicable	1.109,58 m² (considerando la preexistencia de 175,12 m² en PB)	Cuadro de Áreas (Á. ÚTIL)
Área ocupada en planta baja	Superficie efectivamente ocupada por la edificación en planta baja	COS máximo: 60 %	664,62 m² (Á. Propuesta en PB)	Cuadro de Áreas
COS	Área ocupada / área computable × 100	60 % máximo	59,90 % (0,599)	Cuadro de Áreas
Área construida total	Suma de las áreas construidas de los niveles computables	CUS máximo: 180 %	1.953,26 m² (Área Total Propuesta)	Cuadro de Áreas
CUS	Área construida total / área computable × 100	180 % máximo	176 %	Cuadro de Áreas
Área libre	Área del predio − área ocupada en planta baja	40% del área útil.	620,08 m² (1.284,70 m² − 664,62 m²)	Planta de implantación y Cuadro de Áreas
Área verde computable	Superficie que cumple las condiciones establecidas para ser contabilizada	Según normativa aplicable	Áreas verdes y patios identificados en la implantación	Planta de implantación

	como área verde			
Patios de iluminación/ventilación	Superficie destinada a patios y vacíos interiores	Según condiciones normativas aplicables	Patios interiores y vacíos definidos en el trazado volumétrico	Plantas y cortes
Cumplimiento	Comparación entre parámetro normativo y valor proyectado	Cumplimiento de COS, CUS, áreas libres y demás determinantes	Cumple con el COS y CUS normativos (59 % y 176 %)	Matriz normativa, Cuadro de Áreas y documentación gráfica

Nota. Elaboración propia.

Esta comprobación es necesaria debido a que la normativa patrimonial establece condiciones específicas para las nuevas edificaciones. El artículo 32 de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales establece parámetros de COS, CUS, altura y relación lleno-vacío según el número de plantas, mientras que el artículo 36 dispone que las áreas libres se destinen a espacio verde y aclara que los patios de iluminación y ventilación no se consideran como área libre para la determinación del COS. Por ello, el valor final deberá contrastarse con la ficha normativa específica que corresponda al predio y no únicamente con un porcentaje general.

La volumetría inicial se configura mediante un bloque organizado a partir de vacíos y espacios abiertos interiores. Esta decisión deriva de la necesidad de concentrar la superficie construida sin perder la posibilidad de incorporar áreas abiertas dentro del conjunto. La estrategia de bloques articulados por vacíos se relaciona con los criterios obtenidos de los casos análogos, pero su dimensión y configuración se determinan a partir de las características particulares del lote.

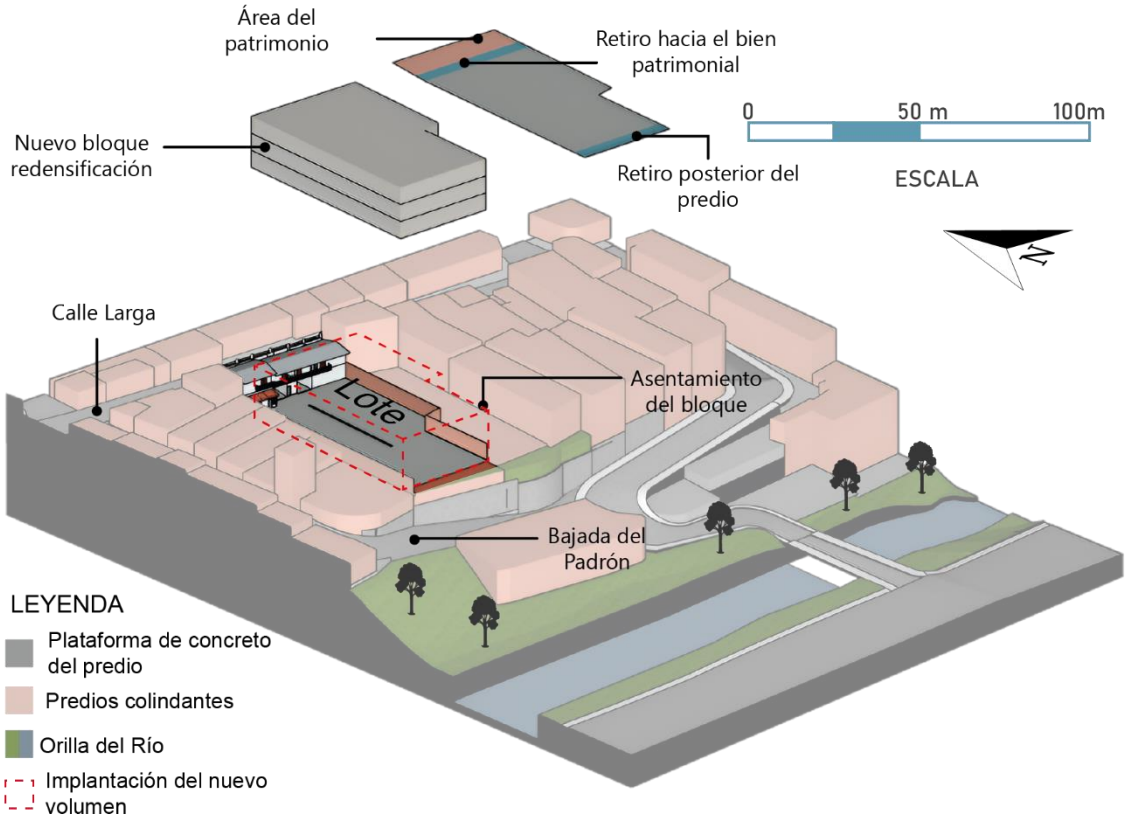


Figura 108. Implantación del nuevo bloque en el patio posterior.

Fuente: Elaboración propia

La altura del volumen constituye una condición que deberá demostrarse mediante el estudio del tramo. La propuesta contempla actualmente una volumetría de tres niveles y una altura aproximada de 13 m; sin embargo, este valor no se presenta como cumplimiento normativo hasta comprobarlo frente a la ficha normativa específica, el estudio de tramo y las edificaciones colindantes.

La Ordenanza patrimonial establece que las nuevas edificaciones pueden alcanzar un máximo de tres plantas y que la altura debe determinarse considerando la altura dominante del tramo y las edificaciones colindantes. Para tres plantas, el artículo 32 establece valores aproximados de 10,5 m al alero y 14 m al cumbrero, por lo que la altura de 13 m planteada inicialmente requiere ser revisada y justificada mediante la normativa específica aplicable al predio y la sección comparativa del tramo.

Tabla 28.

Comprobación de altura y relación con el tramo.

Parámetro	Evidencia requerida	Valor normativo aplicable	Valor actual de propuesta	Estado
Número de plantas	Planta y sección	Condición máxima establecida por la ficha aplicable	3 niveles (Piso 0, Piso 1, Piso 2)	Verificado / Cumple

Altura al alero	Sección arquitectónica acotada	10,50 m máximo	+10,22 m (según niveles de corte S-03 y S-04)	Verificado / Cumple
Altura total/cumbrero	Sección arquitectónica acotada	14,00 m máximo	+12,12 m (alcanzando nivel +12,12 m / +13,00 m según punto superior en corte)	Verificado / Cumple
Altura dominante del tramo	Levantamiento de edificaciones colindantes	Condición determinada por el tramo y normativa patrimonial aplicable	Mantiene escala armónica con edificaciones colindantes	Verificado
Altura de edificaciones inmediatas	Elevación comparativa	Según condiciones del tramo	Mantiene altura similar a las edificaciones inmediatas colindantes	Verificado
Relación con bien patrimonial	Sección y elevación	La nueva edificación debe respetar las condiciones de separación, altura y relación establecidas por la normativa patrimonial	Respeto de líneas de retiro y acople volumétrico con la edificación existente	Verificado
Cumplimiento	Comparación normativa y contextual	Altura, número de niveles y relación con el tramo	Concluyente: La propuesta respeta los 3 niveles y los límites de altura normativos	Cumple

Nota. Elaboración propia.

La configuración morfológica se desarrolla mediante la estrategia de bloques articulados por vacíos. Como se muestra en la Figura 109, el volumen inicial se modifica mediante sustracciones localizadas en los extremos y en el eje central. Estas operaciones permiten organizar patios y espacios abiertos dentro del conjunto y establecer relaciones entre las diferentes unidades habitacionales.

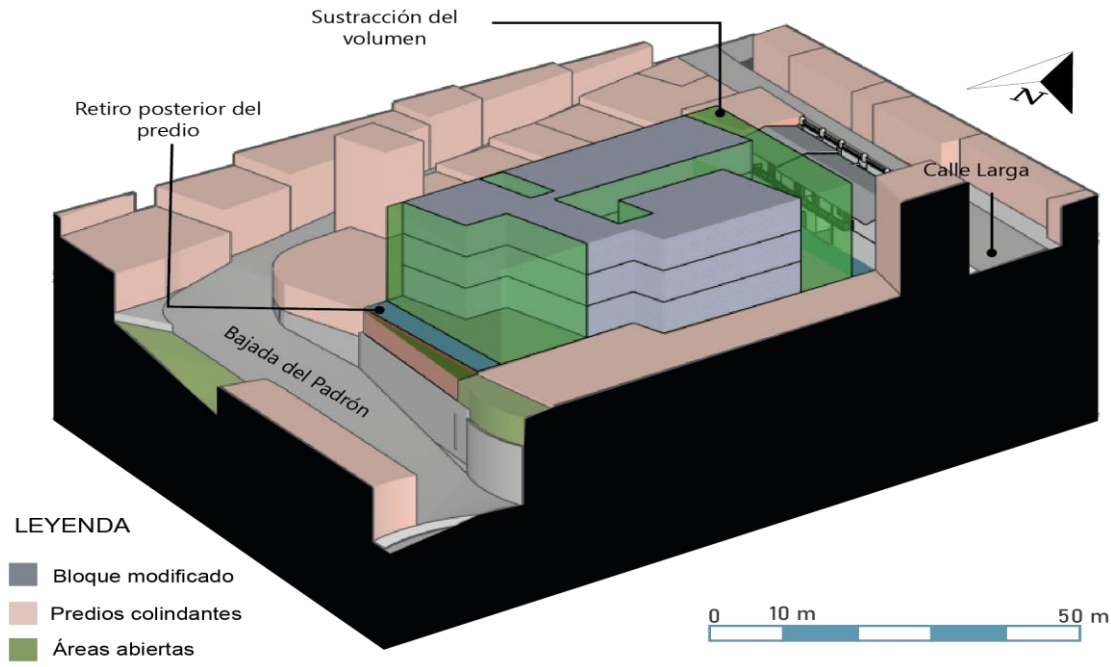


Figura 109. Sustracción del bloque.

Fuente: Elaboración propia

La incorporación de estos vacíos responde inicialmente a criterios de organización espacial, iluminación, ventilación y relación entre las unidades. No obstante, la sola presencia de patios no permite afirmar un desempeño climático determinado. Para comprobar este comportamiento sería necesario incorporar mediciones o simulaciones que permitan analizar, entre otros aspectos, horas de exposición solar, niveles de iluminación, ventilación o comportamiento térmico.

Por esta razón, en el anteproyecto los patios se plantean como espacios que pueden favorecer las condiciones ambientales y de relación colectiva, pero no se presentan como evidencia de un desempeño térmico o de ventilación ya comprobado.

Tabla 29.

Parámetros de comprobación de patios y vacíos.

Parámetro	Indicador	Evidencia	Valor del anteproyecto	Estado
Ancho del patio	Dimensión libre en planta	Planta arquitectónica acotada	Patios interiores centrales con anchos libres variables entre 3,25 m y 11,80 m	Verificado / Cumple
Longitud del patio	Dimensión longitudinal	Planta arquitectónica acotada	Longitudes continuas de retiros y pozos de luz con ancho mínimo de 3,50 m	Verificado / Cumple
Orientación	Orientación del vacío respecto al norte y trayectoria solar	Planta y emplazamiento	Disposición en eje Norte-Sur / Este-Oeste (Eje de implantación principal orientado hacia Bajada del Padrón y Calle Larga,	Verificado

			maximizando la ventilación cruzada)	
Superficie abierta	m² de patios y vacíos	Cuadro de áreas y planta	620,08 m² de superficie abierta total libre (Área total del predio 1.284,70 m² − Área ocupada PB 664,62 m²)	Verificado / Cumple
Relación con viviendas	Número y ubicación de unidades vinculadas al patio	Planta arquitectónica	Conexión directa entre galerías, circulaciones, áreas comunes y vacíos interiores en los 3 niveles del proyecto	Verificado
Ventilación	Dirección y comportamiento del flujo de aire	Simulación/análisis	Ventilación cruzada efectiva lograda mediante la interconexión de patios interiores, retiros laterales y vacíos a doble altura	Verificado

Nota. Elaboración propia.

El sistema de circulación se organiza mediante dos núcleos verticales distribuidos dentro del conjunto. Su ubicación responde a la necesidad de conectar las diferentes unidades habitacionales y establecer recorridos continuos entre las áreas privadas y colectivas. En planta baja, la circulación se articula con los accesos existentes hacia Calle Larga, mientras que en los niveles superiores se organiza mediante corredores que vinculan las unidades habitacionales con los núcleos verticales, que a su vez funcionan como filtro entre lo público y privado.

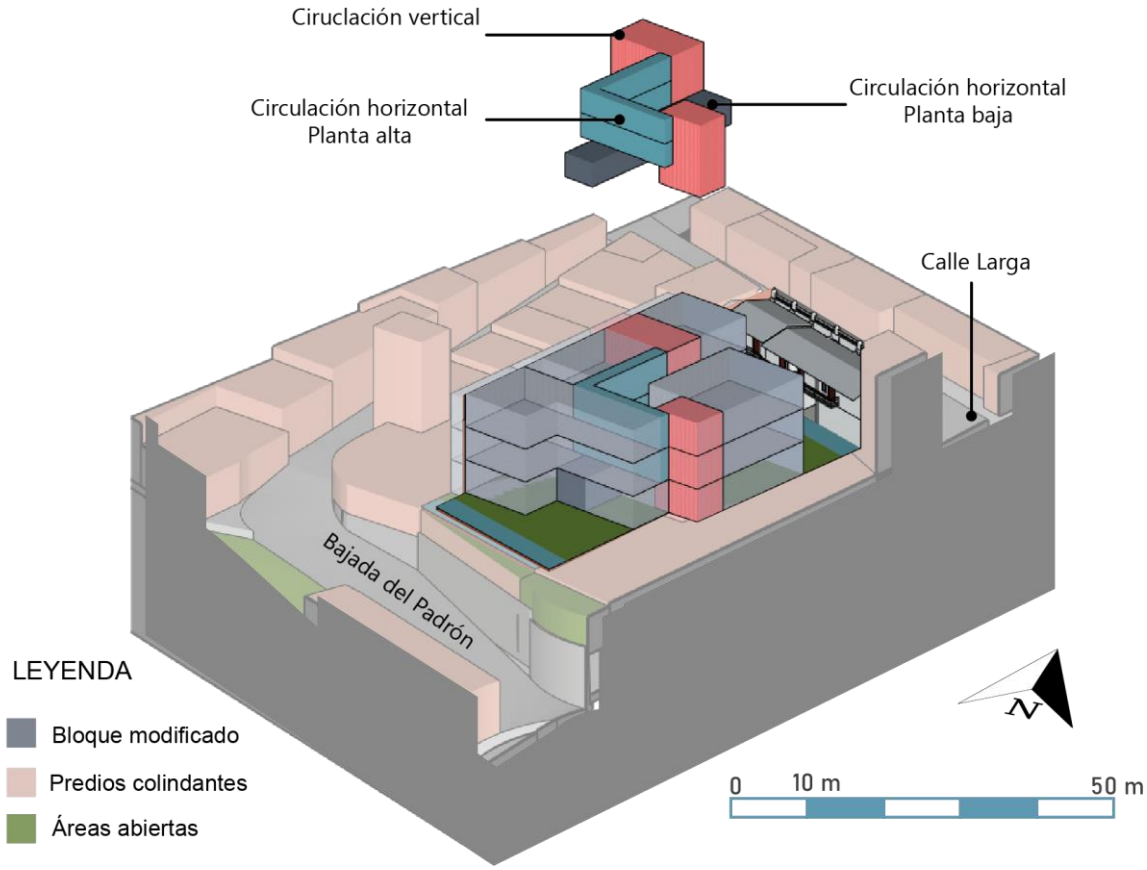


Figura 110. Incorporación de circulación.

Fuente: Elaboración propia

La propuesta busca su integración con el bien patrimonial mediante el uso de materiales locales tradicionales reconociendo el ladrillo cocido y el encalado blanco para las fachadas, el adoquín gris con aparejo francés para el piso, el uso de madera en las carpinterías y la teja cocida en las cubiertas inclinadas. La propuesta se alinea correctamente con el estilo neoclásico republicano predominante en el Centro Histórico de Cuenca, adoptando características de diseño propias del estilo como: la presencia de balcones, la interpretación del balaustre existente en el inmueble patrimonial, la simetría y la repetición rítmica de los componentes y vanos de las fachadas, buscando como resultado promover la armonía y continuidad visual con el entorno histórico.

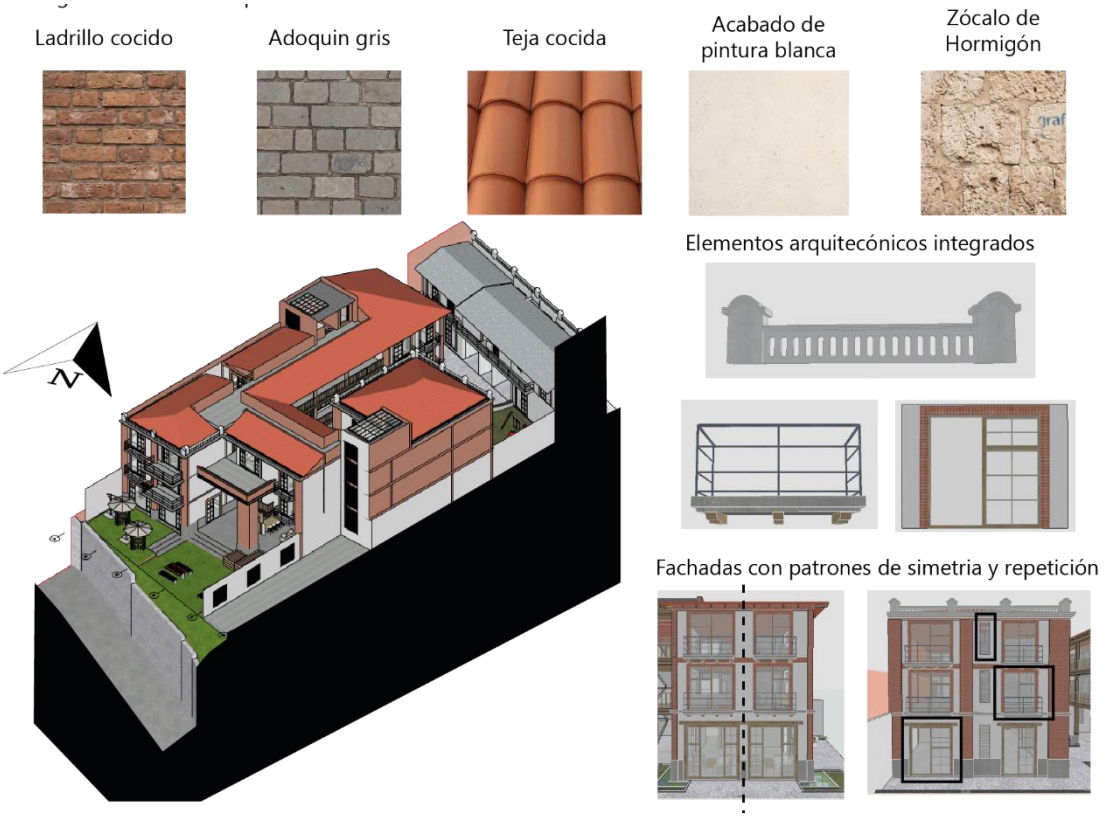


Figura 111. Integración con el bien patrimonial.

Fuente: Elaboración propia

El análisis climático previo del proyecto de titulación se justifica en los resultados de la propuesta volumétrica, donde la integración de los patios internos favorece el acceso de luz solar a todas las fachadas interiores (Figura 112). Gracias a la ubicación estratégica de estos vacíos y a la proporción en la altura de los espacios, se prevé mantener el confort térmico continúo propiciado por la ventilación cruzada. Este confort térmico en el interior de los espacios se ve reforzado mediante la incorporación de aislamientos en las paredes internas y el uso de materiales tradicionales propios del medio (Empañetado de barro cuencano y una capa de pintura de cal o encalado). Finalmente, la presencia de vegetación y jardines en el conjunto se plantea con el propósito de justificar una mejora directa en la habitabilidad de las personas, elevando su calidad de vida al permitirles mantener una relación constante y directa con las áreas verdes.

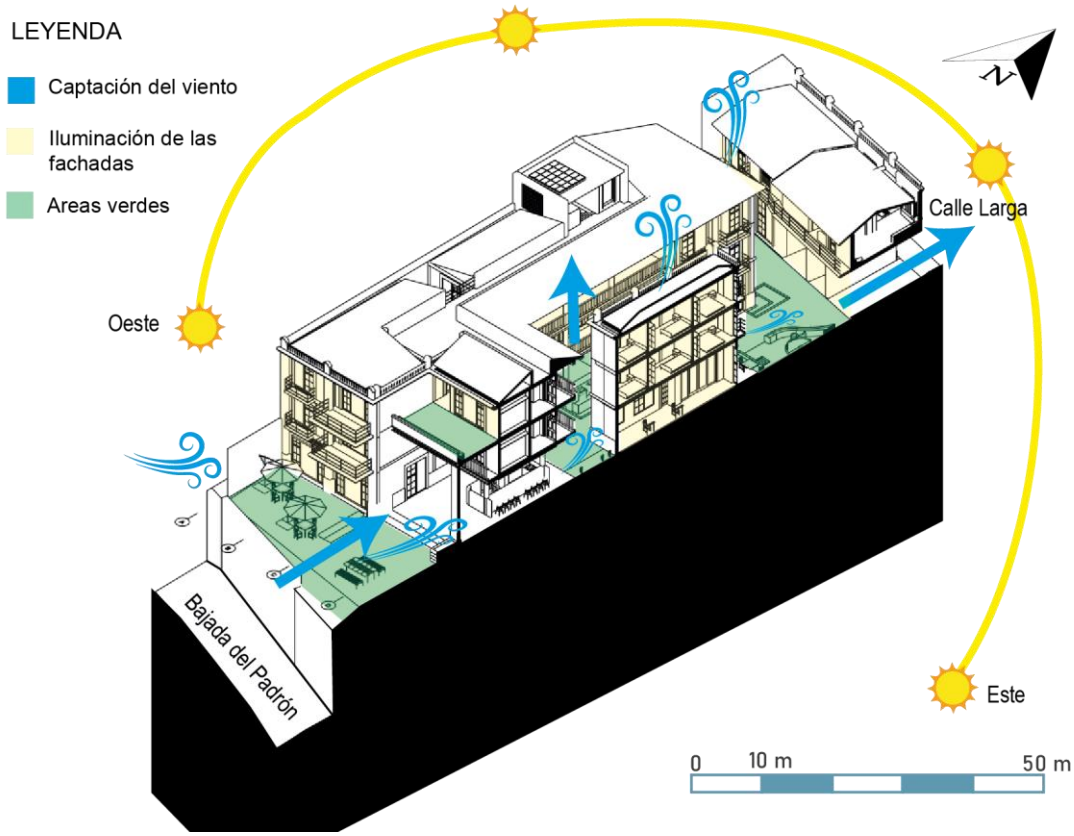


Figura 112. Análisis climático de la propuesta.

Fuente: Elaboración propia

En cumplimiento del parámetro normativo de conservación y sostenimiento de interés paisajístico, el diseño prioriza la conexión espacial entre la calle y el paisaje natural del escarpe del río Tomebamba. Tal como evidencia la Figura 113, la planta baja genera una permeabilidad visual ininterrumpida que guía al usuario desde su ingreso directo hacia el patio posterior, convirtiéndolo en el clímax del recorrido y en el núcleo de mayor riqueza paisajística. Para enmarcar y potenciar esta vista natural, la intervención despliega terrazas y balcones en las plantas altas. Esta apertura estratégica en todos los niveles evita la interrupción del paisaje, mostrando perspectivas despejadas hacia la Bajada del Padrón y consolidando el diálogo entre la nueva arquitectura y el entorno paisajístico.

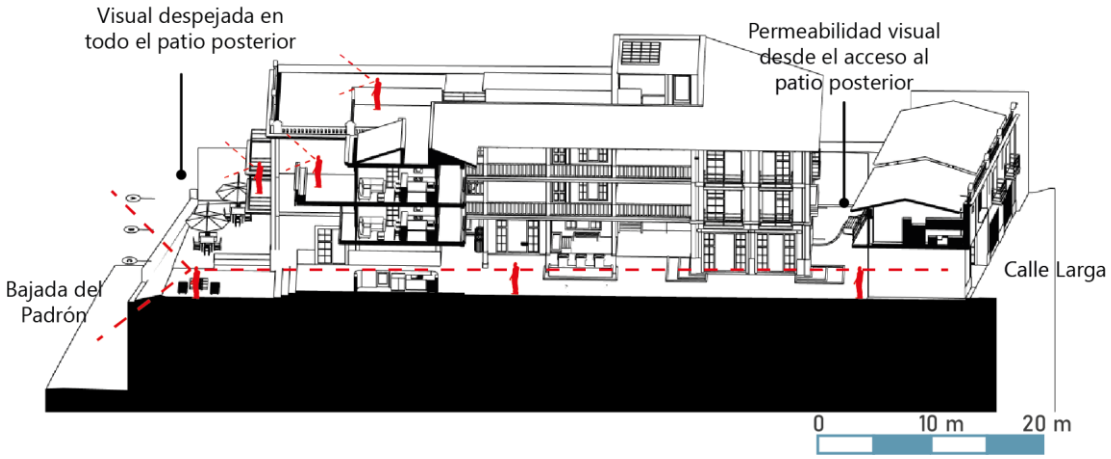


Figura 113. Permeabilidad visual

Fuente: Elaboración propia

5.2.2. Desarrollo funcional y espacialidad del anteproyecto.

El desarrollo funcional se estructura bajo el principio de mixticidad flexible, destinando la planta baja a comercio de proximidad y las plantas altas a uso estrictamente residencial. Esta disposición se fundamenta en la normativa del PIT El Barranco, la cual fomenta el uso mixto para promover la revitalización urbana del sector. Al mantener una planta baja activa, el proyecto no solo dinamiza el espacio público, sino que incrementa la seguridad urbana a través de la vigilancia natural, promoviendo simultáneamente la privacidad de la comunidad residente. En contraste, las plantas altas, tanto en el bloque contemporáneo como en el inmueble preexistente, adquieren un carácter estrictamente residencial. Esta estratificación prevé la privacidad necesaria para los habitantes y fomenta la consolidación de un vecindario interno con vistas hacia los patios del predio. Para consolidar esta dinámica, el área habitacional ofrece una variedad de tipologías de vivienda orientadas a albergar diversos perfiles de usuarios, tales como familias, estudiantes y adultos mayores. Todo este programa funcional se encuentra organizado y direccionado por el sistema de circulaciones horizontales y verticales descrito en el apartado anterior.

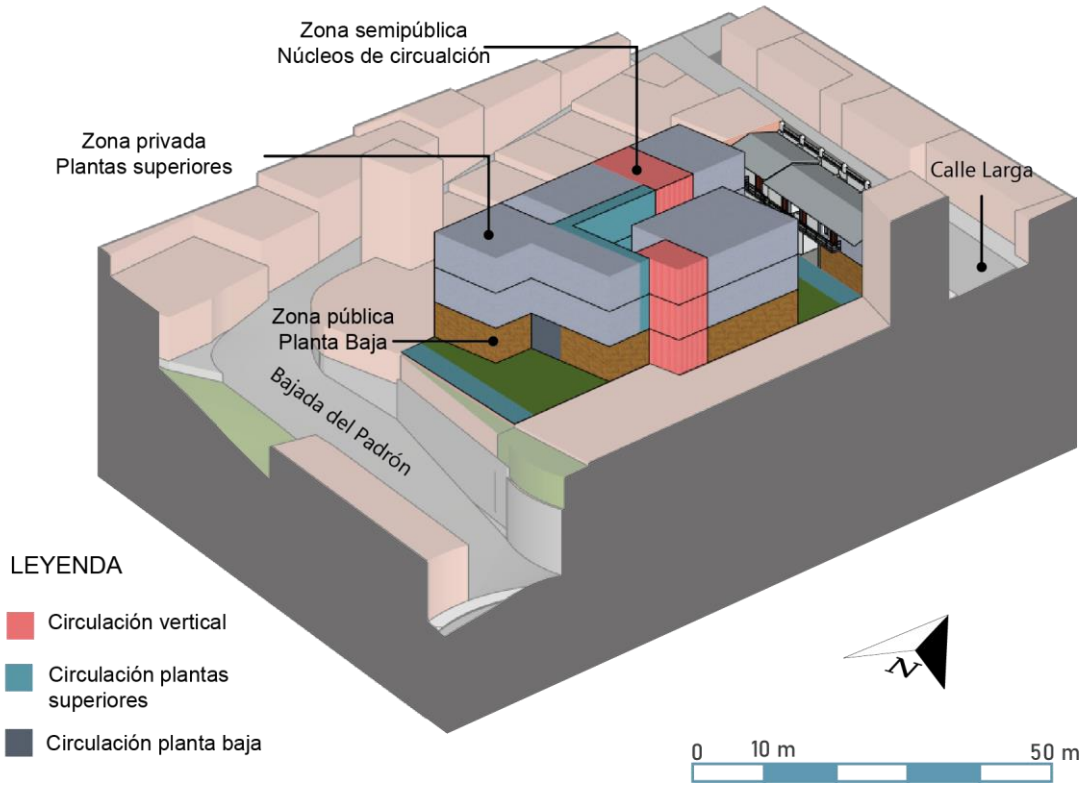


Figura 114. Zonificación 3D

Fuente: Elaboración propia

El programa arquitectónico detallado en el Anexo 3 es el resultado de sintetizar los requerimientos espaciales dictados por la ordenanza municipal (aportando medidas y áreas mínimas para los espacios) y las estrategias proyectuales extraídas de los casos análogos. Aplicando el principio de adaptabilidad flexible, las áreas de la planta baja se destinan a espacios públicos y comerciales de distintos tipos para generar un nivel activo hacia la calle y la comunidad (Figura 115).



Figura 115. Vista desde el acceso en planta baja, espacio comercial

Fuente: Elaboración propia

Para potenciar la experiencia del usuario, la circulación se resuelve mediante un eje lineal continuo que atraviesa el proyecto a través de galerías internas, reinterpretando las lógicas espaciales de los referentes estudiados. Esta disposición organiza eficientemente los flujos horizontales y verticales, rematando el recorrido al democratizar el acceso físico y visual hacia el paisaje abierto de El Ejido.

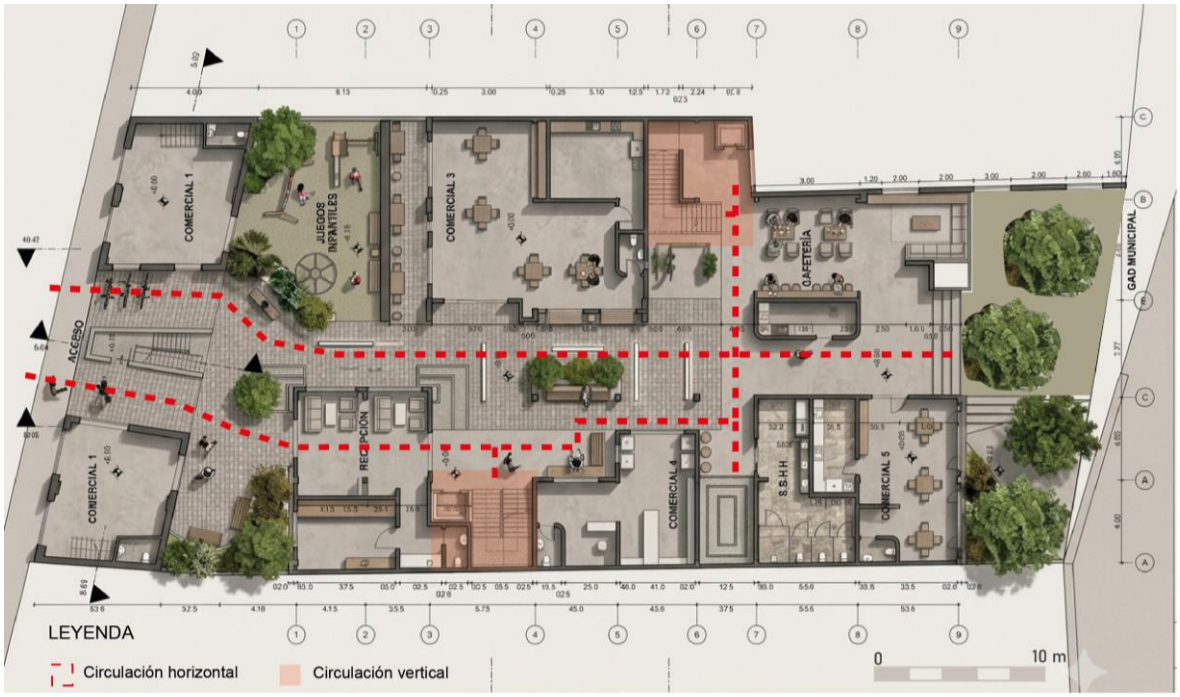


Figura 116. Planta baja

Fuente: Elaboración propia



Figura 117. Vista interior en planta baja.

Fuente: Elaboración propia



Figura 118. Vista posterior en planta baja.

Fuente: Elaboración propia

Las plantas superiores, destinadas de manera exclusiva al uso residencial, se organizan espacialmente en torno al patio central. La circulación horizontal se resuelve mediante un corredor interno concebido como galería, una estrategia adoptada de los referentes analizados que no solo distribuye los flujos, sino que fomenta la interacción vecinal y el contacto visual con el vacío central.

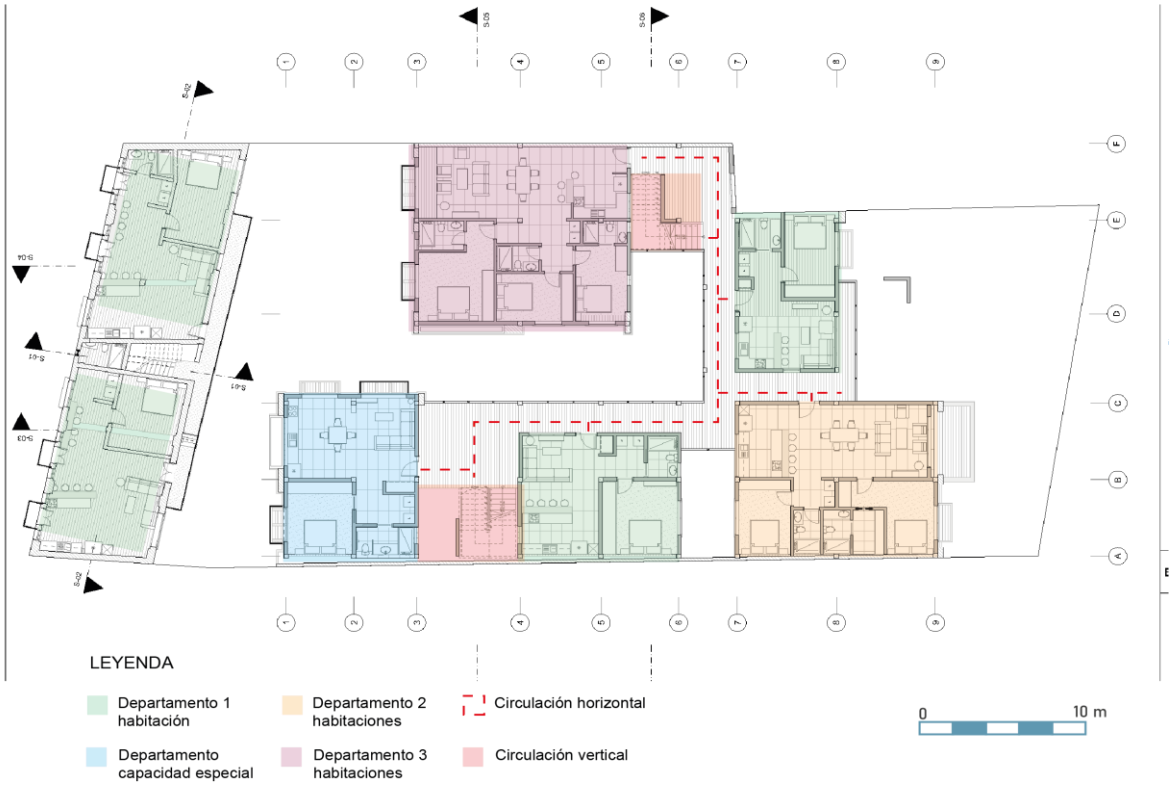


Figura 119. Planta alta 1.

Fuente: Elaboración propia



Figura 120. Vista desde el pasillo en planta alta 1.

Fuente: Elaboración propia

La propuesta habitacional se estructura bajo un escenario de diseño orientado a explorar la diversidad tipológica, concibiendo la variedad de unidades no como una respuesta a una demanda de mercado preexistente, sino como una herramienta proyectual activa para favorecer la cohesión social. En lugar de homogeneizar la ocupación, se plantean cuatro tipologías distintas diseñadas para albergar a una multiplicidad de perfiles de usuarios objetivo dentro de un mismo conjunto urbano, fomentando la interacción de diversos grupos sociales y contribuyendo a la revitalización demográfica del Centro Histórico.

El departamento A se destina a usuarios con movilidad reducida o adultos mayores, cumpliendo estrictos criterios de accesibilidad universal que promueven su autonomía y confort. El departamento B, de mayor predominancia, está enfocado en usuarios individuales o parejas jóvenes, respondiendo a la necesidad de vivienda compacta en zonas centrales. Por su parte, los departamentos C y D, configurados con dos y tres habitaciones respectivamente, están dirigidos a núcleos familiares estructurados; su inclusión busca incentivar el arraigo a largo plazo y propiciar el relevo intergeneracional indispensable para sostener el tejido social patrimonial.

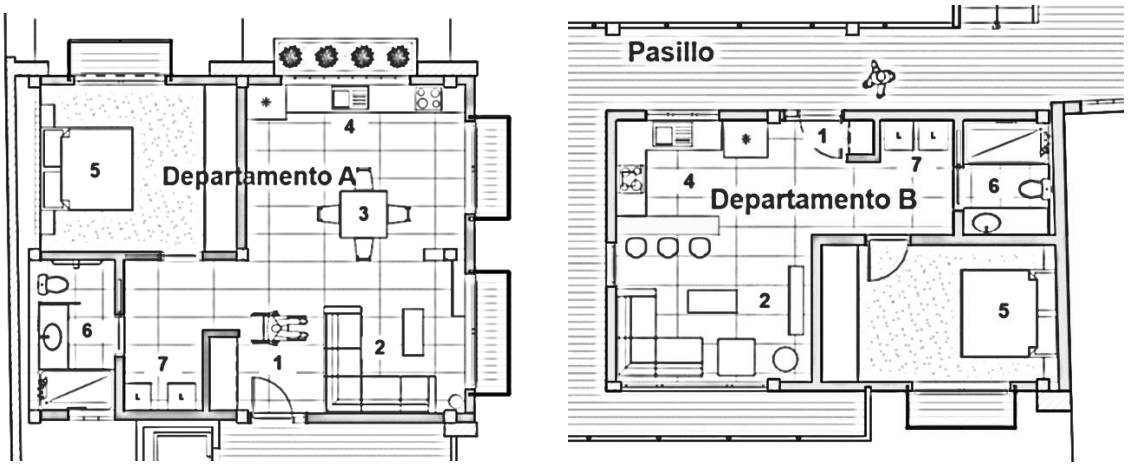


Figura 121. Departamento A (capacidad especial) y departamento B (una habitación)

Fuente: Elaboración propia

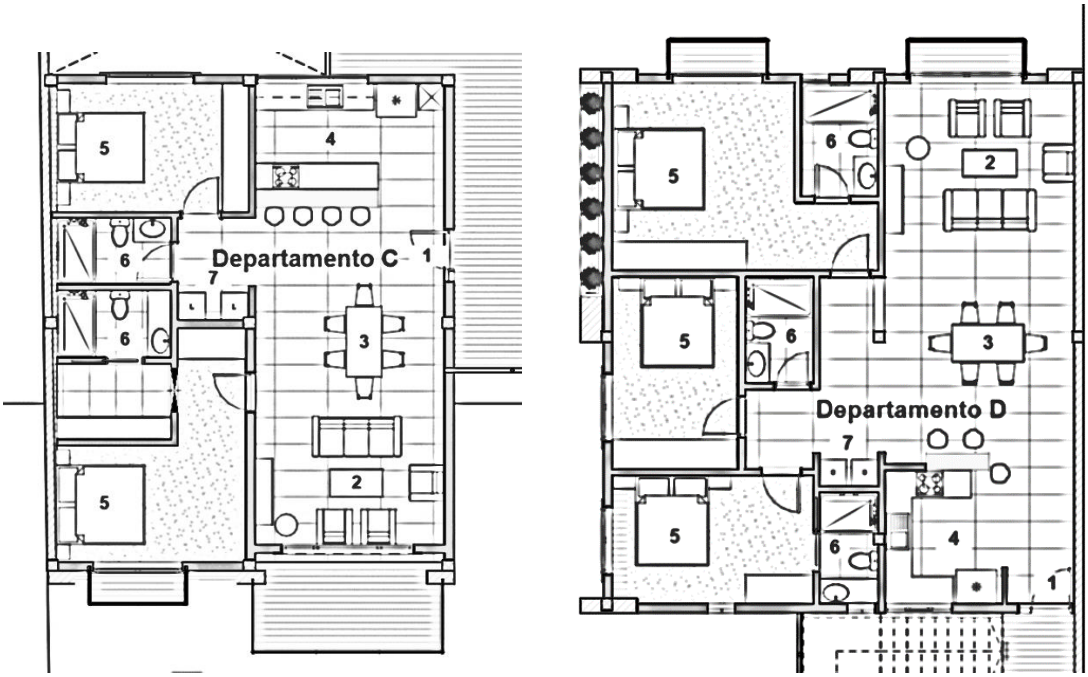


Figura 122. Departamentos C (dos habitaciones) y tipo D (tres habitaciones)**.**

Fuente: Elaboración propia

La configuración espacial del anteproyecto está concebida para generar una experiencia inmersiva que articula el confort habitacional con la riqueza cultural del entorno. El recorrido a través de los distintos ambientes establece un diálogo arquitectónico entre la preexistencia histórica y la nueva intervención, permitiendo al usuario experimentar y comprender la evolución temporal del sitio a través de una transición material y volumétrica respetuosa. Esta permeabilidad espacial no solo enriquece el valor paisajístico y la vocación turística del sector, sino que, de manera prioritaria,

fomenta la apropiación comunitaria y restituye el sentido de pertenencia tanto de los residentes permanentes como de la ciudadanía local, aportando a la vitalidad social del Centro Histórico.



Figura 123. Fachada frontal.

Fuente: Elaboración propia



Figura 124. Vista elevada desde el patio interior.

Fuente: Elaboración propia



Figura 125. Acceso a recepción.

Fuente: Elaboración propia



Figura 126. Fachada posterior.

Fuente: Elaboración propia



Figura 127. Vista elevada desde la bajada del Padron.

Fuente: Elaboración propia

CONCLUSIONES

El desarrollo del presente trabajo de titulación permitió analizar las condiciones urbanas, arquitectónicas y patrimoniales de un predio infrautilizado, resultado de una selección de universo de predios dentro del eje LA-01, y desarrollar un anteproyecto de vivienda colectiva con uso mixto como alternativa de redensificación. A partir de la revisión documental y normativa, el diagnóstico del sitio, el análisis de referentes y el desarrollo de la propuesta arquitectónica, se establecen las siguientes conclusiones:

- En relación con el objetivo general, la propuesta arquitectónica se consolida como un instrumento espacial capaz de promover la cohesión social y la seguridad urbana en el Centro Histórico de Cuenca mediante dos estrategias proyectuales. Por un lado, la cohesión social se fomenta a través de la diversidad tipológica de las unidades habitacionales, favoreciendo a la convivencia de residentes con distintos perfiles y respondiendo a los objetivos normativos locales de promover la heterogeneidad social. Por otro lado, la percepción de seguridad urbana se reactiva mediante el uso mixto; la incorporación de una planta baja comercial genera un flujo continuo de usuarios durante el día, mientras que las viviendas en las plantas superiores aseguran una vigilancia natural durante la noche. Esta configuración evita el abandono del espacio al finalizar la jornada comercial y contribuye a que la redensificación de vacíos urbanos no solo optimiza el suelo, sino que fomenta un hábitat seguro e inclusivo para la ciudadanía.

- En relación con el primer objetivo específico, la revisión teórica, conceptual y normativa permitió establecer que la vivienda colectiva, la optimización del suelo urbano y el uso mixto constituyen estrategias que pueden ser aplicadas en sectores consolidados cuando se articulan con las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, estructura urbana y conservación patrimonial. En el caso del Centro Histórico de Cuenca, la pérdida progresiva de población residente, la transformación de usos y la existencia de predios infrautilizados evidencian la necesidad de analizar alternativas de ocupación residencial compatibles con el carácter histórico del sector. Asimismo, el estudio de los referentes arquitectónicos permitió identificar criterios transferibles al anteproyecto, principalmente relacionados con la relación entre densidad y superficie libre, organización de circulaciones, incorporación de espacios colectivos, uso mixto, fragmentación volumétrica y adaptación al contexto patrimonial. Estos criterios se utilizaron posteriormente como base para las decisiones de implantación y organización espacial del proyecto.

- En relación con el segundo objetivo específico, el diagnóstico urbano, arquitectónico, físico y patrimonial permitió identificar las determinantes que condicionan la inserción habitacional en el predio seleccionado. La evaluación

multicriterio y el análisis de referentes permitieron comparar las alternativas de emplazamiento considerando aspectos de ocupación, intensidad de uso, accesibilidad, relación urbana y condiciones físicas. Para el predio seleccionado, con una superficie de 1.284,78 m² (0,128478 ha), la ficha de ocupación analizada establece una densidad máxima referencial de 250 viviendas/ha, equivalente matemáticamente a una capacidad teórica de 32,12 viviendas. Sin embargo, este valor corresponde exclusivamente al indicador de densidad y no representa por sí mismo el número de unidades que debe contener el proyecto. La capacidad efectiva está condicionada por el COS máximo del 60 %, el CUS máximo del 180 %, los retiros, la relación con la preexistencia patrimonial, las áreas libres, las circulaciones, las condiciones de habitabilidad y la organización del programa arquitectónico. A este respecto, el proyecto demuestra viabilidad técnica y apego a la normativa mediante una propuesta donde el COS alcanza el 59% y el CUS el 176%, ajustándose por debajo de los topes permitidos. Asimismo, la propuesta se adhiere a las disposiciones referentes a las alturas máximas, los retiros y las áreas mínimas requeridas para patios, respetando las condicionantes del sector histórico. Por tanto, la densidad normativa y la capacidad arquitectónica deben entenderse como variables relacionadas, pero no equivalentes.

- En relación con el tercer objetivo específico, el anteproyecto desarrollado plantea una solución para incrementar la capacidad residencial, incorporando 12 unidades habitacionales distribuidas dentro de una propuesta de vivienda colectiva con uso mixto. Considerando el área total del predio seleccionado de 1.284,78 m², la densidad efectiva alcanzada por la propuesta corresponde a 93,40 viviendas/ha, frente a las 250 viviendas/ha establecidos como máximo referencial por la ficha normativa analizada. En consecuencia, la propuesta no alcanza el valor máximo teórico de densidad, sino que plantea una intensidad residencial menor, determinada por la aplicación conjunta de las condiciones urbanísticas, patrimoniales, funcionales y espaciales identificadas durante el diagnóstico. La propuesta organiza el nuevo volumen mediante la incorporación de vacíos y espacios abiertos interiores, circulaciones comunes y áreas destinadas al uso mixto, procurando mantener una relación controlada con la edificación preexistente y con el perfil urbano de Calle Larga. La estrategia de integración mediante contraste constituye una decisión de diseño derivada del análisis de referentes y de las condiciones del contexto, mientras que la altura, ocupación, superficie construida, áreas libres y demás parámetros deberán verificarse mediante el cuadro final de áreas, plantas, cortes y elevaciones correspondientes. De igual manera, las condiciones de iluminación, ventilación, confort térmico, accesibilidad y evacuación se consideran criterios incorporados al diseño, pero no deben presentarse como resultados comprobados mientras no exista una evaluación técnica específica que los cuantifique.

En conjunto, los resultados permiten concluir que el predio seleccionado presenta condiciones para desarrollar una alternativa de vivienda colectiva con uso mixto dentro del Centro Histórico de Cuenca, siempre que la intervención se encuentre subordinada a las determinantes urbanísticas y patrimoniales aplicables. El anteproyecto favorece la posibilidad de incorporar 12 unidades habitacionales en un predio de 1.284,78 m², alcanzando una densidad efectiva de 93,40 viviendas/ha, por debajo de la densidad máxima teórica de 250 viviendas/ha. Por tanto, el aporte del proyecto no radica en alcanzar el máximo cuantitativo de viviendas, sino en plantear una alternativa de ocupación residencial que articula el incremento de la capacidad residencial, la habitabilidad, el uso mixto, la integración urbana y la conservación patrimonial dentro de las condiciones específicas del predio estudiado

LIMITACIONES

El desarrollo de la investigación presentó algunas limitaciones que deben considerarse al interpretar los resultados y al plantear futuras etapas de desarrollo del anteproyecto.

En primer lugar, el análisis se concentró en las condiciones urbanas, arquitectónicas, físicas y patrimoniales del predio seleccionado y su entorno inmediato. Por esta razón, los resultados obtenidos no pueden generalizarse directamente a la totalidad del Centro Histórico de Cuenca ni a todos los predios infrautilizados existentes en el sector, debido a que cada inmueble presenta condiciones particulares de superficie, ocupación, preexistencias, normativa aplicable y relación con el contexto.

En segundo lugar, la investigación permitió establecer la capacidad teórica del predio mediante los parámetros normativos de ocupación y densidad, así como determinar la densidad efectiva alcanzada por el anteproyecto. Sin embargo, no se desarrolló una evaluación económica que permitiera determinar el costo real de construcción, rentabilidad, recuperación de inversión, valor del suelo o viabilidad financiera de la intervención. En consecuencia, la propuesta se limita a establecer su factibilidad desde una perspectiva urbana, arquitectónica y normativa preliminar, adjuntándola a un presupuesto referencial de la construcción.

En tercer lugar, las condiciones de habitabilidad y desempeño ambiental fueron abordadas como criterios de diseño, considerando aspectos como iluminación, ventilación, orientación, patios y relación entre espacios construidos y libres. No obstante, no se realizaron simulaciones térmicas, estudios de asoleamiento cuantitativo, modelaciones de ventilación, análisis energético ni mediciones de desempeño que permitan comprobar numéricamente el comportamiento bioclimático de la propuesta.

Asimismo, la investigación no incorporó estudios de percepción de los usuarios, encuestas de satisfacción, entrevistas a residentes ni procesos de participación comunitaria. Por esta razón, no es posible establecer de manera empírica efectos de la propuesta sobre cohesión social, percepción de seguridad, apropiación del espacio o dinámicas comunitarias. Estos aspectos se consideran posibilidades asociadas a determinadas decisiones de diseño, pero no resultados comprobados por la investigación.

RECOMENDACIONES

A partir de las limitaciones identificadas y de los resultados obtenidos, se plantean las siguientes recomendaciones para futuras etapas de investigación y desarrollo del anteproyecto:

- **Ampliar el análisis a otros predios infrautilizados del Centro Histórico de Cuenca:** Se recomienda aplicar la metodología de diagnóstico y evaluación multicriterio a un mayor número de predios, incorporando diferentes condiciones de superficie, ocupación, preexistencia patrimonial, accesibilidad y normativa. Esto permitiría determinar si los criterios identificados para el predio estudiado pueden ser transferidos a otros sectores y establecer comparaciones entre diferentes alternativas de redensificación.

- **Desarrollar un estudio de factibilidad económica:** Antes de una eventual etapa de desarrollo del proyecto, se recomienda elaborar un presupuesto referencial y posteriormente un análisis de factibilidad que considere costos de construcción, adquisición o valoración del suelo, mantenimiento, posibles ingresos por vivienda y comercio y condiciones de financiamiento. Este análisis permitiría complementar la viabilidad urbana, arquitectónica y normativa establecida en la investigación con una evaluación económica.

- **Realizar una evaluación bioclimática cuantitativa:** Se recomienda complementar las decisiones de diseño relacionadas con patios, orientación, iluminación y ventilación mediante herramientas de simulación ambiental. El análisis de radiación solar, horas de asoleamiento, temperatura interior, ventilación natural y comportamiento energético permitiría comprobar el desempeño de las estrategias pasivas incorporadas en el anteproyecto y realizar ajustes antes de una eventual fase de diseño definitivo.

- **Incorporar procesos de participación de usuarios y actores locales:** En futuras etapas se recomienda desarrollar entrevistas, encuestas o talleres participativos con residentes, propietarios y usuarios del entorno inmediato. La información obtenida permitiría contrastar las decisiones de programa y organización de espacios colectivos y comerciales con las necesidades reales del sector, especialmente antes de definir usos comunitarios o estrategias de gestión de los espacios compartidos.

- **Profundizar el desarrollo técnico del anteproyecto:** Si la propuesta avanza hacia una etapa de proyecto definitivo, se recomienda complementar la documentación arquitectónica con estudios estructurales, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, sistemas de protección contra incendios, accesibilidad universal, evacuación, especificaciones técnicas y presupuesto. De esta manera, las condiciones

identificadas en el anteproyecto podrán comprobarse mediante documentación técnica específica.

- **Mantener coordinación con las entidades competentes en materia urbana y patrimonial:** Se recomienda verificar, antes de desarrollar una etapa posterior del proyecto, la normativa vigente y las determinantes particulares del predio ante las entidades municipales competentes, especialmente aquellas relacionadas con conservación patrimonial, ocupación del suelo, altura, retiros, usos y condiciones de intervención. Esta verificación permitirá actualizar los parámetros empleados en el anteproyecto y reducir posibles incompatibilidades durante una futura aprobación.

BIBLIOGRAFÍA

Acuña, G. 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 de la ciudad y sobre el precio del suelo.* Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá.

Arévalo, A. J., & Elizalde, R. C. (2022). *Habitabilidad y dinámicas de uso dentro de la vivienda social en la ciudad de Cuenca- Ecuador.* Universidad de Cuenca, Cuenca.

Brenner, A. K., Haas, W., Krüger, T., Matej, S., Haberl, H., Schug, F., . . . Pichler, M. (2024). What drives densification and sprawl in cities? A spatially explicit assessment for Vienna, between 1984 and 2018. *Land Use Policy*. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.107037

Cabrera-Jara, N. E., Orellana-Vintimilla, D. A., Hermida-Palacios, M. A., & Osorio-Guerrero, P. E. (Diciembre de 2015). Evaluando la sustentabilidad de la densificación urbana. Indicadores para el caso de Cuenca (Ecuador). *Revista Bitácora Urbano Territorial, 25*(2), 21 - 34. http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74846550004

Cabrera-Jara, N., & Greene-Zuñiga, M. (2024). Forgetting intangible values and community: The case of heritage conservation policies in Cuenca, Ecuador. *Journal of Urban Management*, 279 - 293.

Calle, C., Cabrera, N., Hermida, A., & Hermida, C. (2015). La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad: El caso de Cuenca, Ecuador. *EURE, 41*(124), 25 - 44 . https://doi.org/10.4067/S0250-71612015000400002

Cardoso, M. F. (2015). Reflexiones y recomendaciones para la gestión del patrimonio cultural de Cuenca, tras 15 años de inscripción en la lista del Patrimonio Mundial. *ESTOA*(6).

Carpio, J. (2015). *Transformaciones urbanas y gentrificación en el Centro Histórico de Cuenca.* Cuenca: Publicaciones Universidad de Cuenca.

Carrión, F. (2001). *Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina.* Quito.

Carrión, F. (s. f.). *La planificación de la ciudad. Experiencias latinoamericanas.*

Castiblanco-Prieto, J., Aguilera-Martínez, F., & Sarmiento-Valdés, F. (2019). Principios, criterios y propósitos de desarrollo sustentable para la redensificación en contextos urbanos informales. *Revista de Arquitectura , 21*(1), 21-33. http://dx.doi.org/10.14718/RevArq.2019.21.1.1209

Concejo Cantonal del Cantón Cuenca (GAD de Cuenca). (2021). *Reforma a los Articulos de Uso y Ocupación del Suelo de las Ordenanzas: "Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Historicas y Patrimoniales del Cantón Cuenca".*

Córdova, M. A. (2015). Transformación de las políticas de vivienda social. . *ÌCONOS Revista de Ciencias Sociales*. http://dx.doi.org/10.17141/iconos.53.2015.1530

Coronel, A. P., & Jiménez, G. J. (2021). *Vivienda colectiva y gentrificación. Propuesta sostenible para el centro histórico de Cuenca.* Universidad Católica de Cuenca, Cuenca.

Di Campli, A., Cuenca, M., Cuadrado, H. P., & Luzuriaga, M. F. (2017). Densificando las ciudades medias ecuatorianas, preguntas, problemas, cuestiones de diseño. *CIVITIC Revista Interuniversitaria de Estudios Urbanos de Ecuador, 1*(1), 47 - 58.

Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (DGAHP). (2025). Anexo 6. Normas de Arquitectura y Urbanismo. En D. G. Patrimoniales, *Ordenanza que Sanciona al Plan De Gestión Del Centro Histórico De Cuenca.*

Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, DGAHP. (2025). *“Ordenanza para la Gestión del Centro Histórico y que Sanciona al Plan de Gestión del Centro Histórico De Cuenca".*

Donoso, C. M. (2016). Análisis crítico de la planificación urbana de la Ciudad de Cuenca. *Revista semestral de la DIUC, 7*(1), 107-122.

Eljuri, G. (2021). La recuperación del espacio público y el olvido de lo urbano. *DAYA. Diseño, Arte y Arquitectura*(11), 107 - 126.

Escandón, D. N., & Maldonado, Á. E. (2024). *Densificación urbana mediante anteproyecto arquitectónico en un vacío urbano del sector San Sebastián en la ciudad de Cuenca, ecuador.* Univeridad Católica de Cuenca, Cuenca.

Espinoza, R. P., Solís, P. G., & Balarezo, T. G. (2019). El Ejido de Cuenca: valoración y gestión en su declaratoria como patrimonio cultural del Ecuador. *DAYA. Diseño, Arte y Arquitectura.*(8), 257 - 272 .

Fundación Municipal El Barranco. (2008). *El Barranco, Cuenca - Ecuador: Arquitectura, paisaje y sociedad.* Cuenca: Monsalve Moreno Editores.

García, G. P. (2016). *Densificaciòn en el centro històrico: Red de Viviendas de caracter social a lo largo de los ejes del tranvìa (Gran Colombia y Mariscal Lamar).* Universidad del Azuay, Cuenca.

Gehl, J. (2014). *Ciudades para la gente.*

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca (GAD de Cuenca). (2010). *Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca.*

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, GAD de Cuenca. (2024). *Plan de Gestión del Patrimonio Cultural y del Centro Histórico del Cantón Cuenca.* Cuenca.

Guaman, V., & Vivanco, L. (2020). Impacto de la política de regulación de mercado de suelo en Ecuador. *Revista INVI, 35*(99), 148 - 176 . https://doi.org/10.4067/S0718 83582020000200148

Hermida, P. M. (30 de 09 de 2014). *Modelos de Densificación Territorial para las Zonas Consolidadas de la Ciudad de Cuenca*. Dirección de Investigación de la Universidad de Cuenca: https://investigacion.ucuenca.edu.ec/es/projects/modelos-de-densificaci%C3%B3n-territorial-para-las-zonas-consolidadas--15/

ISAM Proyectos Inmobiliarios. (s. f.). *Casas del Ciprés*. ISAM PROYECTOS INMOBILIARIOS: https://isamproyectos.com/portafolio-proyectos/casas-del-cipres/

Marsh, A. (2026). Sun-Path 3D: Solar Tool for Architects: https://drajmarsh.bitbucket.io/sunpath3d.html

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). (2019). *Norma Ecuatoriana de la Construcción: NEC-HS-AU. Accesibilidad universal.* Gobierno de la República del Ecuador.

Molina, B., Eljuri, G., & Roigé , V. X. (2023). Citizens' perceptions of World Heritage values: the case of Cuenca, Ecuador. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*. https://doi.org/10.1108/JCHMSD-01-2022-0006

Montaner, J. M. (2015). *La arquitectura de la vivienda colectiva. Politicas y Proyectos en la ciudad contemporánea. .* Barcelona: Reverté.

Morán, P., De la Rosa, A., Herrera, D., Reyes, N., & Burgos, A. (2022). Estrategias urbanas para la reactivación de lo público espacio en la zona central de Cuenca, Ecuador. *ARTE. Arquitectura, Tecnología y Sostenibilidad, 03*. https://doi.org/10.53591/ArTeS.v2.i1.1980

Navas, P. M., & Torres, C. M. (2021). Patrimonialización y apropiación de las calles en el centro histórico de Cuenca. *Quid 16*(Especial), 166-189.

Olgyay, V. (2015). *Arquitectura y clima: Manual de diseño bioclimático para arquitectos y urbanistas.* Gustavo Gili .

Pauta, C. F. (2019). La vivienda y la renovación urbana en los centros históricos. Un estudio de caso sobre Cuenca (Ecuador). *Estoa, 8*(15), 115 - 131. https://doi.org/10.18537/est.v008.n015.a10

Peñafiel, E. G. (2012). *Densifi cación de la Ciudad. Aproximación desde la Arquitectura.* Universidad de Cuenca.

Quesada, M. F., Ortiz, F. J., & Astudillo, C. S. (2023). Spatial neighborhood sustainability assessment for urban planning,. *Environmental and Sustainability Indicators*. https: //www.sciencedirect.com/journal/environmental-and-sustainability-indicators

Quizhpi, A. J. (2025). *La vivienda social como estrategia para mitigar el déficit habitacional en el centro histórico de Cuenca.* Universidad Católica de Cuenca, Cuenca.

Rajaniemi, J., & Chudoba, M. (2018). Re-City. (Im)possible cities. *Tampere University of Technology, School of Architecture.*

Reus, P., Blancafort, J., & Camacho, M. (2022). Vivienda colectiva y cuidados. Metodología para el análisis. *Revista INVI, 37*(104), 169 - 198. https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.65501

Rodríguez , S. M., Sánchez, F. E., & García , M. G. (Mayo de 2019). Vivienda vertical social en la frontera norte de México: criterios para una densificación. *Revista INVI*.

Rodríguez , S. M., Sánchez, F. E., & García , M. G. (2019). Vivienda vertical social en la frontera norte de México: criterios para una densificación sustentable. *Revista INVI, 34*(95), 167 - 194 .

Rojo , M. F. (2016). La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *Cadernos Metrópole, 18*(37), 697 - 719 .

Siguencia, A. M., & Rey, P. J. (2016). Heritage values protection, from the monument to the urban dimension. Case study: the historic centre of Santa Ana de los Ríos de Cuenca, Ecuador. *The Historic Environment: Policy & Practice*. http://dx.doi.org/10.1080/17567505.2016.1172785

Surreal Estudio. (2015). *Casa Juan Jaramillo, revitalización en el Centro Histórico de Cuenca*. ARQA: https://arqa.com/arquitectura/casa-juan-jaramillo-revitalizacion-en-el-centro-historico-de-cuenca.html

WeatherSpark. (2026). *El clima y el tiempo promedio en todo el en Cuenca*. https://es.weatherspark.com/y/19348/Clima-promedio-en-Cuenca-Ecuador-durante-todo-el-a%C3%B1o

Witherford Watson Mann Architects. (2025). *Appleby Blue Almshouse wins Stirling Prize 2025*. RIBA: https://www.riba.org/explore/awards/uk-awards/regional-awards/2025/london-awards/appleby-blue-almshouse/

Google. (2026). *Gemini* (Versión de [3.8]) (Modelos de Lenguaje). Asistencia de Inteligencia Artificial como herramienta de apoyo en la revisión, corrección de estilo, gramática y edición de textos académicos. https://gemini.google.com

Anexo 1. Dimensiones mínimas para una unidad de vivienda.

Tabla 1. Dimensiones mínimas para una unidad de vivienda.

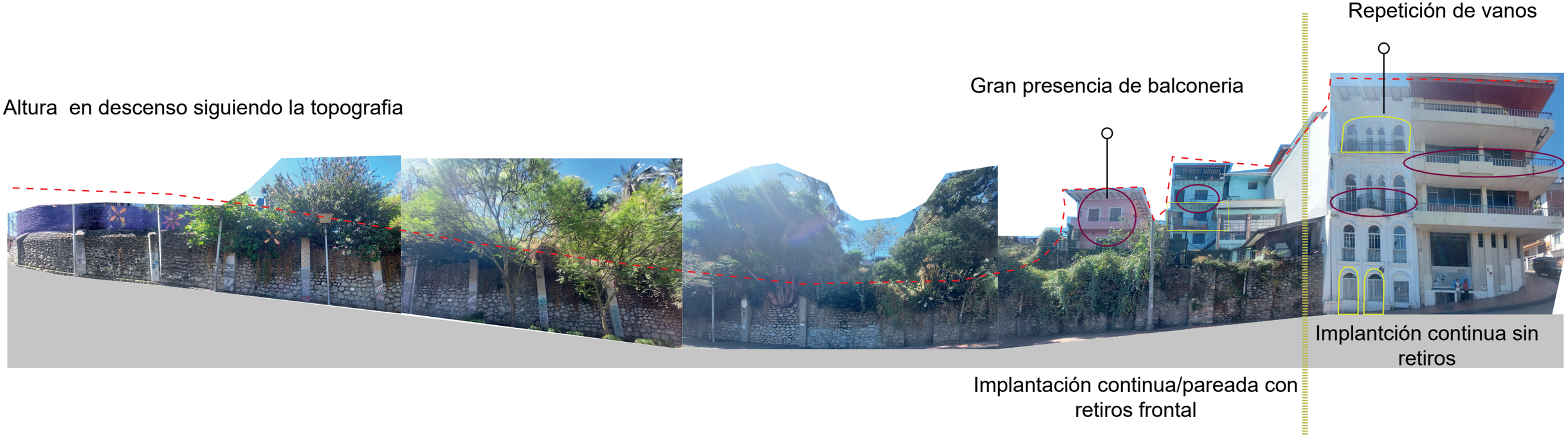
Zona	Medidas mínimas (Anexo 6: Normas de Arquitectura y Urbanismo, GAD de Cuenca,2025)	Accesibilidad Universal (NEC – HS - AU,2019)
Dormitorio	Exclusivo principal: Superficie mín. 8.90 m² / Lado mín. 2.70 m. Otros habitables: Superficie mín. 6.00 m² / Lado mín. 2.00 m. Altura libre mín: 2.20 m. Puerta: Ancho mín. 0.90 m. (DGAHP, 2025)	Giro: Superficie interior libre de 1.50 m de diámetro. Conexión: El diseño del dormitorio accesible debe estar conectado directamente a un baño adaptado (MIDUVI, 2019)
Baño	Puerta estándar: Ancho mín. 0.70 m. Cada unidad debe contar con baño propio. (DGAHP, 2025)	Dimensiones Cabina Adaptada: 1.65 m x 2.30 m o 1.65 m x 2.10 m. Puerta: Ancho mín. 0.90 m, apertura obligatoria hacia afuera o corrediza. Maniobra: Circunferencia de giro libre de 1.50 m. Lavamanos: Espacio inferior libre de obstáculos de 65 cm de alto y 20 cm de profundidad para que entren las rodillas (MIDUVI, 2019)
Cocina, Sala y Comedor (Interiores)	Sala / Comedor: Superficie mín. 7.30 m² cada una. Puertas: 0.90 m. (DGAHP, 2025)	Espacio de maniobra (Cocina): Circunferencia de giro de 1.50 m libre de mobiliario o islas (MIDUVI, 2019)
Zona Comercial	Puertas a vía pública: Ancho mín. 1.20 m. (DGAHP, 2025)	Ingreso: Mismo nivel de acera, sin escalones. Señalización: Banda podo táctil al ingreso del local y frente a cambios de nivel. (MIDUVI, 2019)
Dimensiones de Puertas	Acceso a vivienda o departamento: 1,00 metros Dormitorios, salas, comedores: 0,90 metros Cocinas y áreas de servicio: 0,90 metros. (DGAHP, 2025)	Dimensión mínima para puertas debe ser de 0,90 m (MIDUVI, 2019)
Zona de Administración	Área oficina (habitable): Superficie mín. 6.00 m² / Lado mín. 2.00 m. Puertas oficinas: 0.90 m libres. (DGAHP, 2025)	Circulación: Radios de giro de 1.50 m libres. Counters y áreas de información sin zonas de penumbra. (MIDUVI, 2019)
Estacionamiento	Rampas vehiculares: Pendiente máx. 15% (18% solo en tramos menores a 5.00 m). Ancho rampa: 3.00 m (rectas) / 3.50 m (curvas). (DGAHP, 2025)	Plaza Preferencial: 1 plaza por cada 25. Dimensiones plaza accesible: 3.90 m x 5.00 m (esto incluye una franja lateral de transferencia de 1.50 m). Ubicación: Distancia máxima de 50 m hacia los accesos o ascensores. Debe existir una ruta peatonal segura de 0.90m de ancho. (MIDUVI, 2019)
Vestíbulo y Elevadores (Circulación general)	Vestíbulo de acceso: Área mín. 6.00 m² / Lado mín. 2.00 m. Puerta principal edificio: Ancho mín. 1.20 m. (DGAHP, 2025)	Ascensores: Superficie de giro de 1.50 m frente a la puerta del ascensor. Botoneras a altura accesible con sistema Braille. Bandas: Banda podotáctil obligatoria antes de escaleras y rampas peatonales. (MIDUVI, 2019)
Zonas Comunes (Salas, Terrazas, Lavandería)	Pasillos comunes: Ancho libre mín. 1.20 m. Baño comunal: Si la zona concentra personas, se debe colocar baterías sanitarias. (DGAHP, 2025)	utas: Las terrazas y patios deben conectarse sin resaltes ni escalones. Superficies de piso deben ser antideslizantes. Mobiliario: No debe interrumpir el área de circulación (MIDUVI, 2019)
Patios de Luz y Ventilación	Edificios de más de 2 plantas: Superficie mín. 15.00 m² / Lado mín. 3.00 m. No se pueden techar a menos que cumplan condiciones estrictas. (DGAHP, 2025)	Al ser zonas sin techo o de luz, asegurar que la evacuación de agua tenga rejillas con orificios menores a 13 mm para no trabar bastones o ruedas. (MIDUVI, 2019)

Fuente: Elaboración propia

Anexo 2. Estudio de tramos



TRAMO 1



TRAMO 2

Alturas variadas

Uso de alero tradicional



Murales pintados

Implantación continua sin retiros

Carpinteria de madera

TRAMO 3

Alturas en descenso siguiendo la topografia

Repetición de plantas



Repetición de vanos

Implantción continua sin retiros

Carpinteria de madera, aluminio y acero

TRAMO 4

NIVEL		ZONA		SUBZONA		ESPACIOS				Ordenanza y normativa		
	Total área útil	Descripcion	Área total (m2)	Descripcion	Área total (m2)	Descripcion	Cantidad	Lado propuesto (m)	Área útil propuesta (m2)	Lado minimo (m)	Área útil minima (m2)	Observación
PLANTA BAJA	1229,52	PATRIMONIO	158,89	Comercial 1	51,73	Costureria	1	6,05	48,78	Art. 86 . Servicios Sanitarios en Comercios o Servicios		
						1/2 baño	1	1,27	2,95	1,2	1,5	-
				Comercial 2	49,51	Vidrieria	1	6,27	46,56	Art. 86 Normas de arquitectura y urbanismo		
						1/2 baño	1	1,2	2,95	1,2	1,5	-
				Zaguán	57,65	Zaguán de ingreso	1	3,11	23	2	6	-
						Zaguán de salida	1	3,1	23	2	6	-
						Cuarto de basura	1	1,62	3,5	1,5	2,25	
						Escaleras	1	1,62	8,15	1,5	La huella debera ser igual o mayor a 0,28 m en su ancho. La contrahuella no debera superar los 0,18 m en altura	
		ÁREA LIBRE	405,81	Patio frontal	160,69	Plaza de recepción	1	-	56,29	Ruta accesible mín. 1,20 m / Giro 1,50 m (NEC)		
						Juegos infantiles	1	-	77,04			
						Comedor exterior	1	-	27,36			
				Patio central	104,64	Pileta	1	-	64,9			
						Cicloparqueadero	1	-	18,68			
						Jardin	1	-	21,06			
				Patio posterior	140,48	Mirador	1	-	140,48			
		ÁREA PROPUESTA CONSTRUIDA	412,05	Recepción	71,82	Oficina	1	3,85	28,63	2	6	-
						Sala de espera	1	5,7	40,48	2,7	7,3	-
						1/2 baño	1	1,35	2,71	1,2	1,44	-
				Comercial 3	112,65	Restaurant	1	-	85,78	2	6	-
						Cocina/caja	1	-	23,98	1,5	4,5	-
						1/2 baño	1	1,35	2,89	1,2	1,44	-
				Comercial 4	93,53	Tienda de abarrotes	1	-	39,18	2,7	7,3	-
						Caja	1	-	7,25	1,5	4,5	-
						1/2 baño	1	1,35	2,83	1,2	1,44	-
				Comercial 5	58,68	Restaurant	1	-	44,27	2,7	7,3	-
						Cocina/caja	1	-	11,84	1,5	4,5	-
						1/2 baño	1	1,35	2,57	1,2	1,44	-
				Cafetería	41,38	Cocina	1	1,85	10,21	1,5	4,5	-
						Sala	1	5,22	31,17	2,7	7,3	-
				Servicio	33,99	Baño publico	1	-	18,85	-	-	-
						lavanderia	1	-	15,14	1,5	4,5	-
		CIRCULACIÓN	252,77	Horizontales	217,39	Corredores	-	1,6	217,39	1,5	-	-
				Verticales	35,38	Escaleras	2	1,6	25,88	1,5	-	-

				Verticales	33,38	Ascensores	2	2,1	9,5	1,5	-	-
PLANTA ALTA 1	658,98	PATRIMONIO	134,08	Departamento (1-2 personas)	67,11	Sala	1	3,7	19,47	2,7	7,3	-
						Comedor	1	2,32	14,43	2,7	7,3	-
						Cocina	1	2,95	10,46	1,5	4,5	-
						Dormitorio	1	3,62	15,58	2,7	8,9	-
						Baño	1	1,27	3,39	1,2	2,2	-
						Lavanderia	1	1,7	3,78	1,5	4,5	-
				Departamento (1-2 personas)	66,97	Sala	1	3,31	16,81	2,7	7,3	-
						Comedor	1	3,01	13,82	2,7	7,3	-
						Cocina	1	3,01	10,37	1,5	4,5	-
						Dormitorio	1	3,1	17,94	2,7	8,9	-
						Baño	1	1,71	3,76	1,2	2,2	-
						Lavanderia	1	1,51	4,27	1,5	4,5	-
		CIRCULACIÓN	24,87	Horizontales	17,26	Corredores	1	1	17,26	1,5	-	-
				Verticales	7,61	Escaleras	1	1,62	7,61	1,5	La huella debera ser igual o mayor a 0,28 m en su ancho. La contrahuella no debera superar los 0,18 m en altura	
		ÁREA PROPUESTA CONSTRUIDA	369,02	Departamento acceso universal	66,12	Sala	Monoambiente	4,75	33,74	2,7	20	-
						Comedor						-
						Cocina						-
						Dormitorio	1	3,6	18,7	2,7	8,9	-
						Baño	1	2,05	6,73	1,5	2,2	-
						Lavanderia	1	1,7	6,95	1,5	4,5	-
				Departamento (1-2 personas)	58,73	Sala	Monoambiente	4,25	30,81	2,7	20	-
						Comedor						-
						Cocina						-
						Dormitorio	1	4,1	18,96	2,7	8,9	-
						Baño	1	1,65	4,04	1,2	2,2	-
						Lavanderia	1	1,55	4,92	1,5	4,5	-
				Departamento (1-2 personas)	45,53	Sala	Monoambiente	4	23,01	2,7	20	-
						Comedor						-
						Cocina						-
						Dormitorio	1	2,8	13,58	2,7	8,9	-
						Baño	1	1,8	4,37	1,2	2,2	-
						Lavanderia	1	1,5	4,57	1,5	4,5	-
				Departamento (2-3 personas)	90,39	Sala	1	4,3	44,93	2,7	20	-
						Comedor						-
						Cocina						-
						Dormitorio master	1	4,3	15,49	2,7	8,9	-
						Baño privado	1	1,5	8,91	1,2	2,2	-
						Dormitorio	1	2,9	12,96	2	6	-
						Baño común	1	1,5	4,08	1,2	2,2	-
						Lavanderia	1	1,6	4,02	1,5	4,5	-
						Sala						-

				Departamento (3-4 personas)	108,25	Comedor	1	4,2	48,51	2,7	20	-
						Cocina						-
						Dormitorio master	1	4,15	19,59	2,7	8,9	-
						Baño privado	1	1,7	4,24	1,2	2,2	-
						Dormitorio hijo	1	2,85	12,67	2	6	-
						Bañoprivado	1	1,3	3,19	1,2	2,2	-
						Dormitorio	1	2,8	11,88	2	6	-
						Baño común	1	1,5	3,52	1,2	2,2	-
						lavanderia	1	1,5	4,65	1,5	4,5	-
		CIRCULACIÓN	131,01	Horizontales	95,63	Corredores	1	1,6	95,63	1,5	-	-
				Verticales	35,38	Escaleras	2	1,6	25,88	1,5	-	-
						Ascensores	2	2,1	9,5	1,5	-	-
PLANTA ALTA 2	500,03	ÁREA PROPUESTA CONSTRUIDA	369,02	Departamento acceso universal	66,12	Sala	Monoambiente	4,75	33,74	2,7	20	-
						Comedor						-
						Cocina						-
						Dormitorio	1	3,6	18,7	2,7	8,9	-
						Baño	1	2,05	6,73	1,5	2,2	-
						Lavanderia	1	1,7	6,95	1,5	4,5	-
				Departamento (1-2 personas)	58,73	Sala	Monoambiente	4,25	30,81	2,7	20	-
						Comedor						-
						Cocina						-
						Dormitorio	1	4,1	18,96	2,7	8,9	-
						Baño	1	1,65	4,04	1,2	2,2	-
						Lavanderia	1	1,55	4,92	1,5	4,5	-
				Departamento (1-2 personas)	45,53	Sala	Monoambiente	4	23,01	2,7	20	-
						Comedor						-
						Cocina						-
						Dormitorio	1	2,8	13,58	2,7	8,9	-
						Baño	1	1,8	4,37	1,2	2,2	-
						Lavanderia	1	1,5	4,57	1,5	4,5	-
				Departamento (2-3 personas)	90,39	Sala	1	4,3	44,93	2,7	20	-
						Comedor						-
						Cocina						-
						Dormitorio master	1	4,3	15,49	2,7	8,9	-
						Baño privado	1	1,5	8,91	1,2	2,2	-
						Dormitorio	1	2,9	12,96	2	6	-
						Baño común	1	1,5	4,08	1,2	2,2	-
						Lavanderia	1	1,6	4,02	1,5	4,5	-
				Departamento (3-4 personas)	108,25	Sala	1	4,2	48,51	2,7	20	-
						Comedor						-
						Cocina						-
						Dormitorio master	1	4,15	19,59	2,7	8,9	-
						Baño privado	1	1,7	4,24	1,2	2,2	-
						Dormitorio hijo	1	2,85	12,67	2	6	-
						Bañoprivado	1	1,3	3,19	1,2	2,2	-

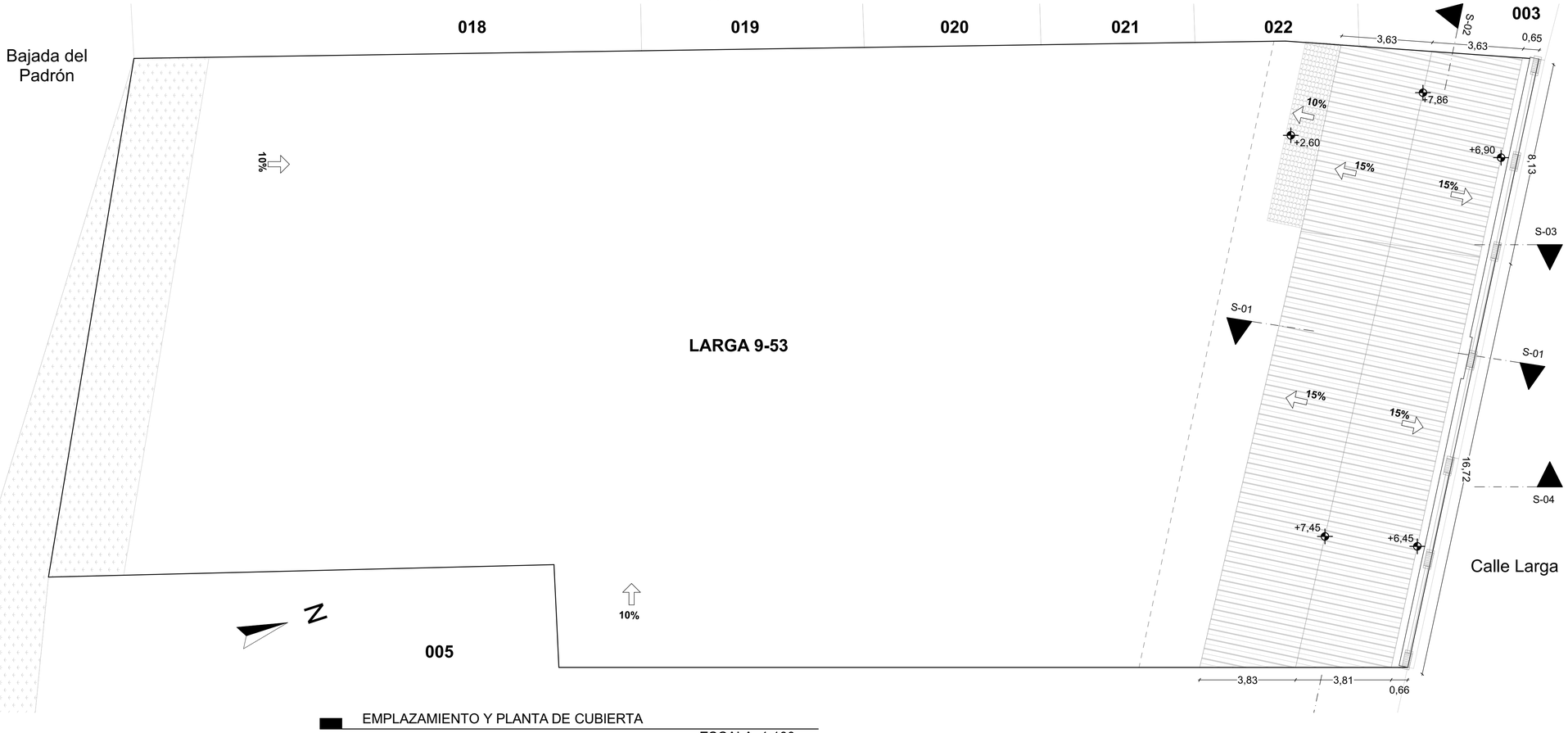
						Dormitorio	1	2,8	11,88	2	6	-
						Baño común	1	1,5	3,52	1,2	2,2	-
						lavanderia	1	1,5	4,65	1,5	4,5	-
		CIRCULACIÓN	131,01	Horizontales	95,63	Corredores	1	1,6	95,63	1,5	-	-
				Verticales	35,38	Escaleras	2	1,6	25,88	1,5	-	-
						Ascensores	2	2,1	9,5	1,5	-	-
CUBIERTA	129,43	ÁREA PROPUESTA CONSTRUIDA	24,2	Terraza	15,36	-	-	-	-	1,2	-	-
				Cuarto de máquina	8,84	-	-	-	-	1,5	-	-
		CIRCULACIÓN	105,23	Horizontales	74,6	Corredores	1	1,6	74,6	1,5	-	-
				Verticales	30,63	Escaleras	2	1,5	25,88	1,5	-	-
						Ascensores	1	2,1	4,75	1,5	-	-

Área del predio	Área del inmueble patrimonial	Área Útil	Área de construcción nueva en PB	Área total de construcción nueva	COS	CUS
1284,78	175,12	1109,66	664,82	1953,26	59,91%	176,02%



EMPLAZAMIENTO DE LA MANZANA

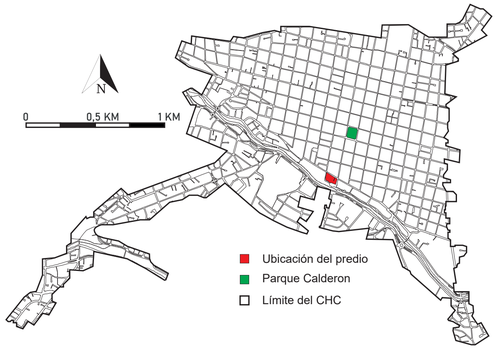
ESCALA 1:300



EMPLAZAMIENTO Y PLANTA DE CUBIERTA

ESCALA 1:100

UBICACIÓN



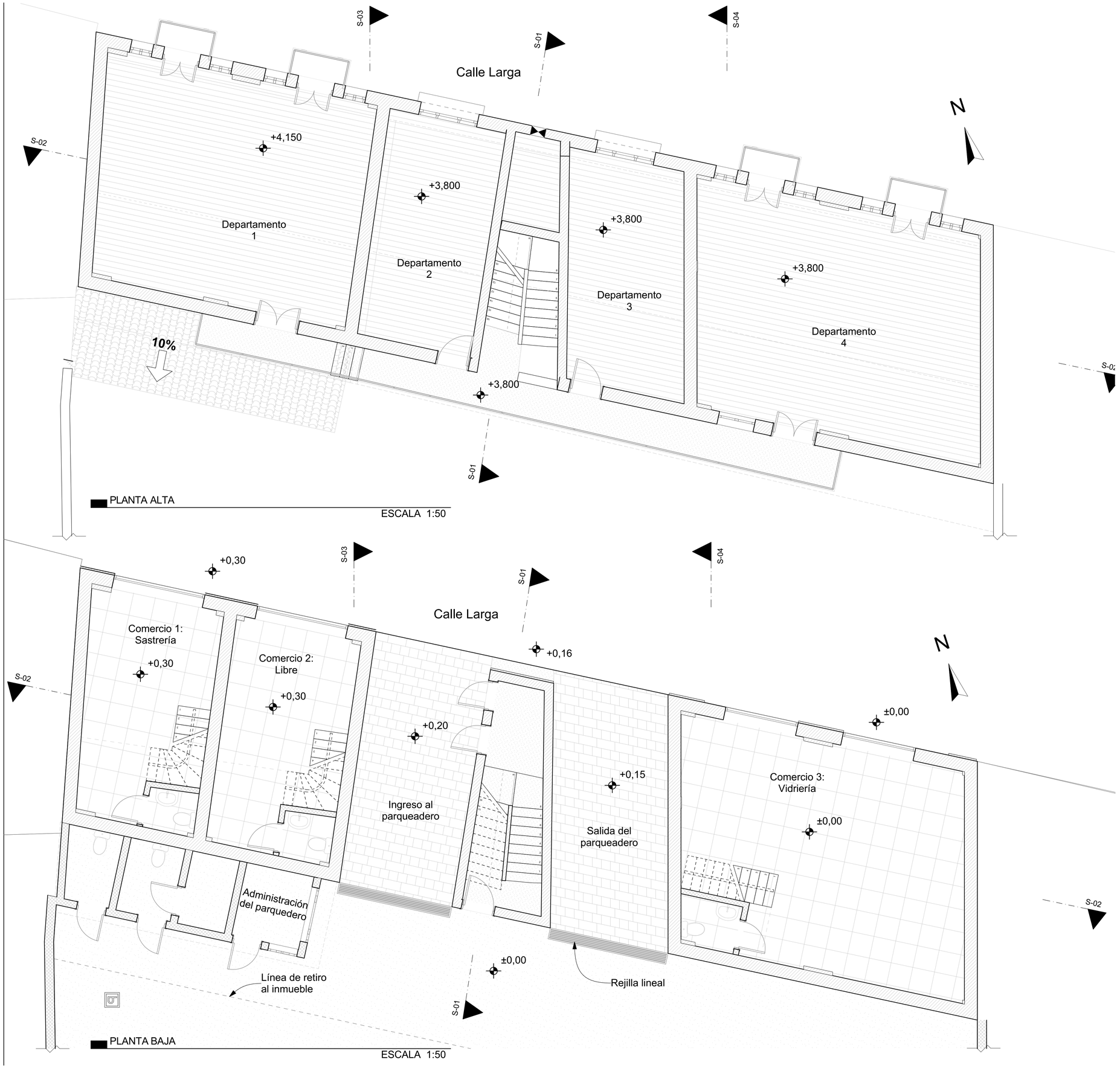
SIMBOLOGÍA DE MATERIALES

Zinc

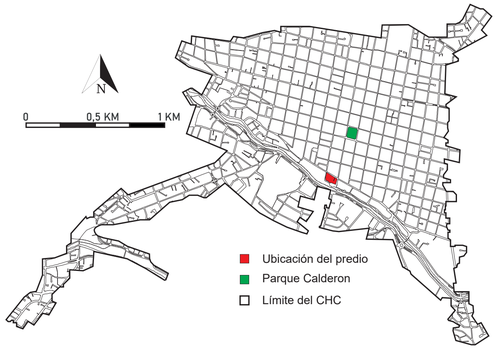
Teja tradicional

Área verde

ESCALA	1:50	Universidad Católica de Cuenca	
		DIS:	Servio Delgado Valdez
		DIB:	
		REV:	
DESCRIPCIÓN:		2026	
		LÁMINA:	1



UBICACIÓN



SIMBOLOGÍA DE MATERIALES

- Piso de tabla
- Teja tradicional
- Piso de concreto
- Muros de adobe (construcción tradicional)
- Tabiqueria nueva (muros de bloque)
- Piso de baldosa
- Piso de adoquin aparejo inglés

ESCALA	1:50	Universidad Católica de Cuenca
		DIS: Servio Delgado Valdez
		DIB:
		REV:
DESCRIPCIÓN:		2026
		LÁMINA: 2



ELEVACIÓN NORTE

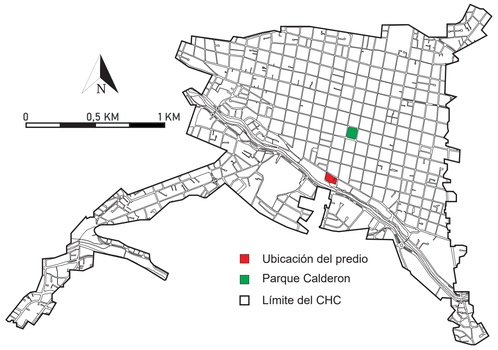
ESCALA 1:50



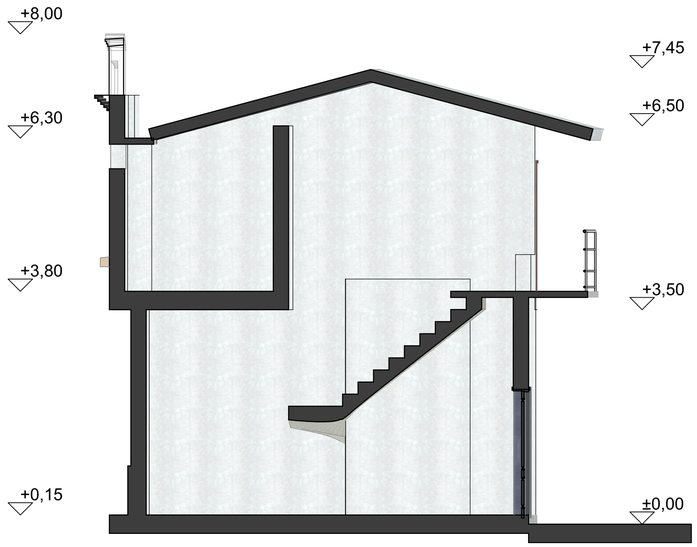
ELEVACIÓN SUR

ESCALA 1:50

UBICACIÓN



ESCALA	1:50	Universidad Católica de Cuenca
		DIS: Servio Delgado Valdez
		DIB:
		REV:
DESCRIPCIÓN:		2026
		LÁMINA: 3



SECCIÓN S-01

ESCALA 1:50

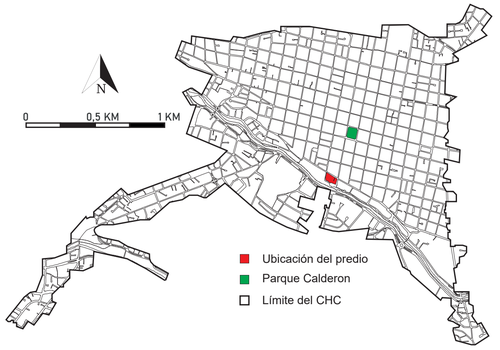
IMAGEN	DENOMINACIÓN	IMAGEN	DENOMINACIÓN
	Ventana de madera de proporción vertical con hojas abatibles, lucernario superior fijo y alféizar adaptado con jardinera exterior.		Carpintería de madera con doble hoja abatible, tableros inferiores y paños de vidrio superiores. Incluye lucernario fijo y facilita la transición espacial y el ingreso de luz.
	Revestimiento de cubierta en barro cocido tipo árabe, dispuesto en sistema de canales y cobijas. Asegura la evacuación pluvial y define la cromática de la quinta fachada.		
	Balcón con barandilla de hierro forjado y ornamentación orgánica. Elemento típico de la arquitectura republicana que aporta seguridad y valor estético a la fachada.		Cierre enrollable de lamas horizontales articuladas. Sistema de seguridad funcional insertado en los vanos de planta baja para locales comerciales.



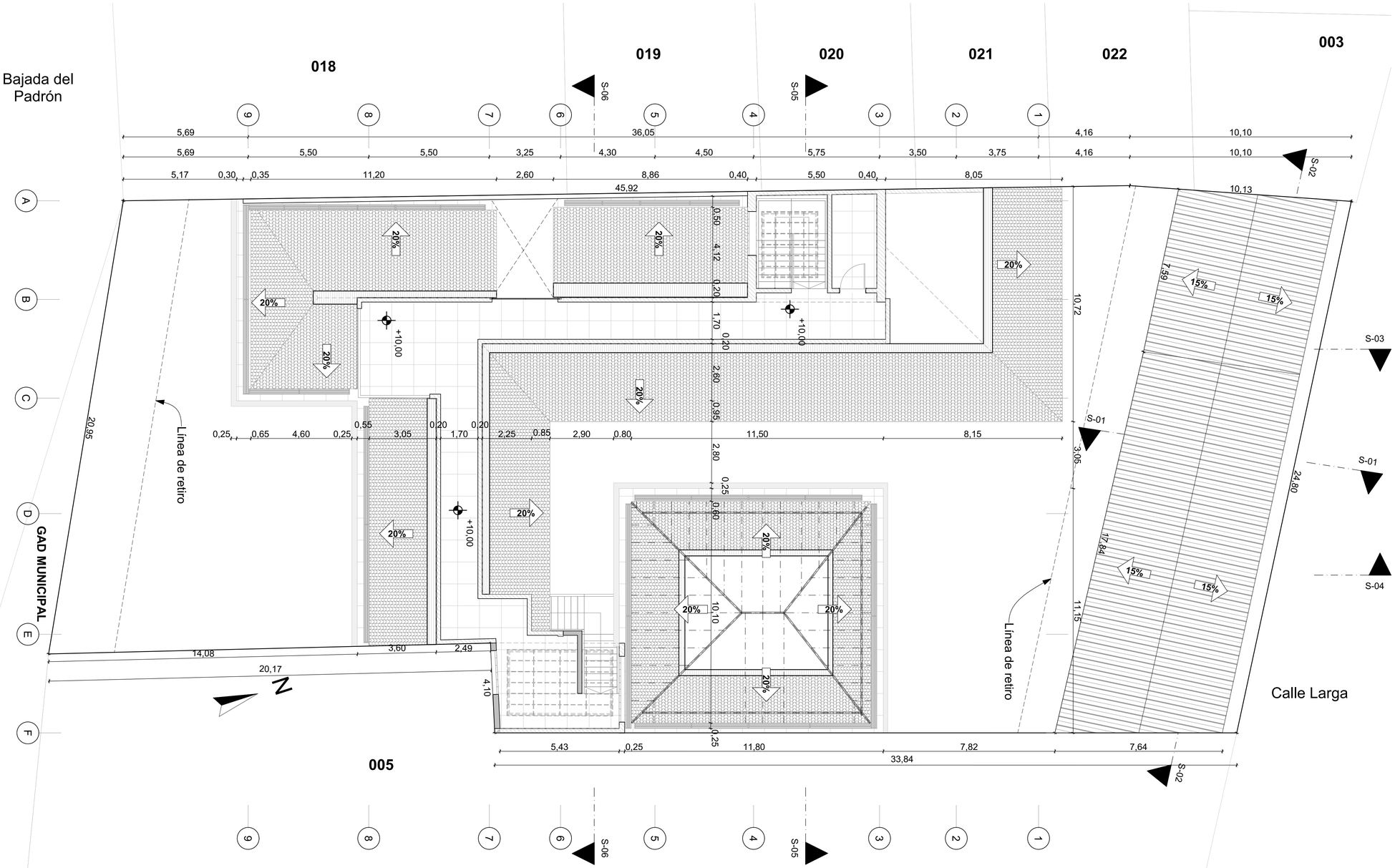
SECCIÓN S-02

ESCALA 1:50

UBICACIÓN



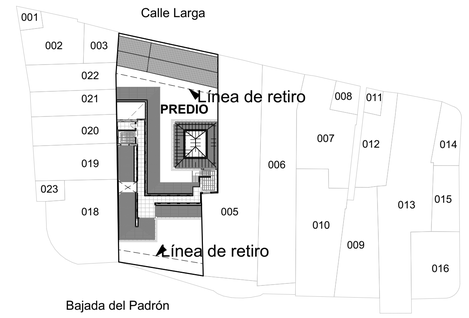
ESCALA	1:50	Universidad Católica de Cuenca
		DIS: Servio Delgado Valdez
		DIB:
		REV:
DESCRIPCIÓN:		2026
		LÁMINA: 4



EMPLAZAMIENTO Y PLANTA DE CUBIERTA

ESCALA 1:100

UBICACIÓN



EMPLAZAMIENTO EN LA MANZANA

ESCALA 1:750

CUADRO DE ÁREAS

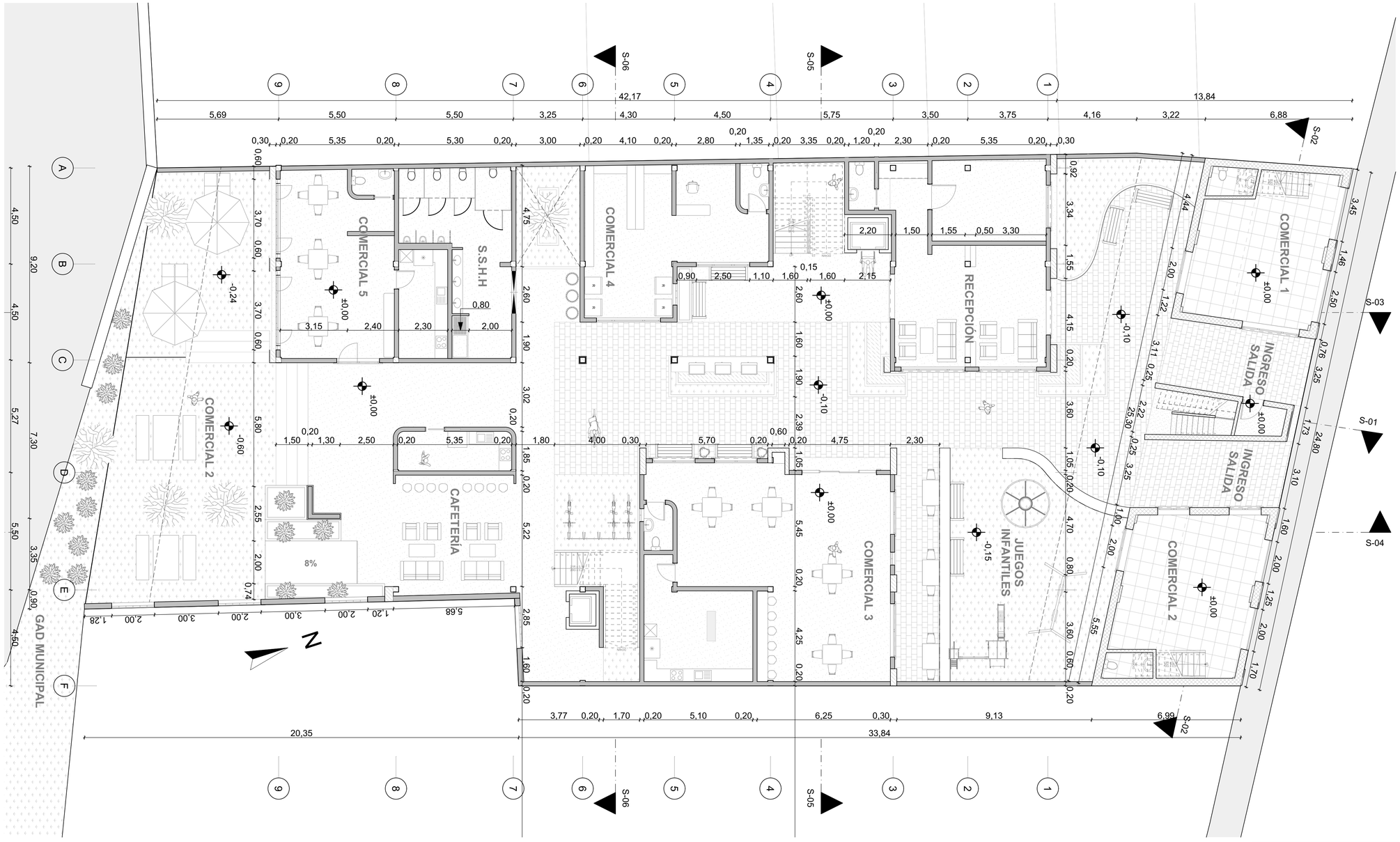
ZONIFICACIÓN	URBANA	**CLAVE CATASTRAL**	
ÁREA DE TERRENO	1284,70 m²	01-02-057-004-000	
COS = 59 %	**CUS =** 176 %	**Á. ÚTIL =**	1109,66

# Piso	Á. Existente	Á. Propuesta	AP/AU
1	175,12 m²	664,82 m²	0,599
2	188,96 m²	658,98 m²	0,593
3	———	629,46 m²	0,567
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	1953,26 m2		

CUADRO DE MATERIALES

	Planchas de Zinc		Muros de ladrillo visto
	Teja tradicional		Muros empastados
	Baldosa exterior antideslizante		Baldosa exterior antideslizante

ESCALA 1:100	Universidad Católica de Cuenca
	DIS: Servio Delgado Valdez
	DIB:
	REV:
DESCRIPCIÓN:	2026
	LÁMINA: 1



PLANTA BAJA

ESCALA 1:100

CUADRO DE MATERIALES

	Césped natural		Muros de ladrillo visto
	Piso de adoquin aparejo inglés		Muros empastados
	Baldosa tradicional		Muros de adobe (construcción tradicional)
	Hormigon de 240 kg/cm^2		Agua

ESC: 1:100	Universidad Católica de Cuenca
	DIS: Servio Delgado Valdez
	DIB:
	REV:
DESCRIPCIÓN:	2026
	LÁMINA: 2



PLANTA ALTA 1

ESCALA 1:100

CUADRO DE MATERIALES

	Piso de tabla		Muros de ladrillo visto
	Piso de adoquin aparejo inglés		Muros empastados
	Baldosa interior antideslizante		Muros de adobe (construcción tradicional)
	Hormigon de 240 kg/cm²		Piso de alfombra

Lista de espacios

1	Acceso al departamento
2	Sala
3	Comedor
4	Cocina
5	Dormitorio
6	Baño
7	Lavanderia

ESC: 1:100	Universidad Católica de Cuenca
	DIS: Servio Delgado Valdez
	DIB:
	REV:
DESCRIPCIÓN:	2026
	LÁMINA: 3



PLANTA ALTA 2

ESCALA 1:100

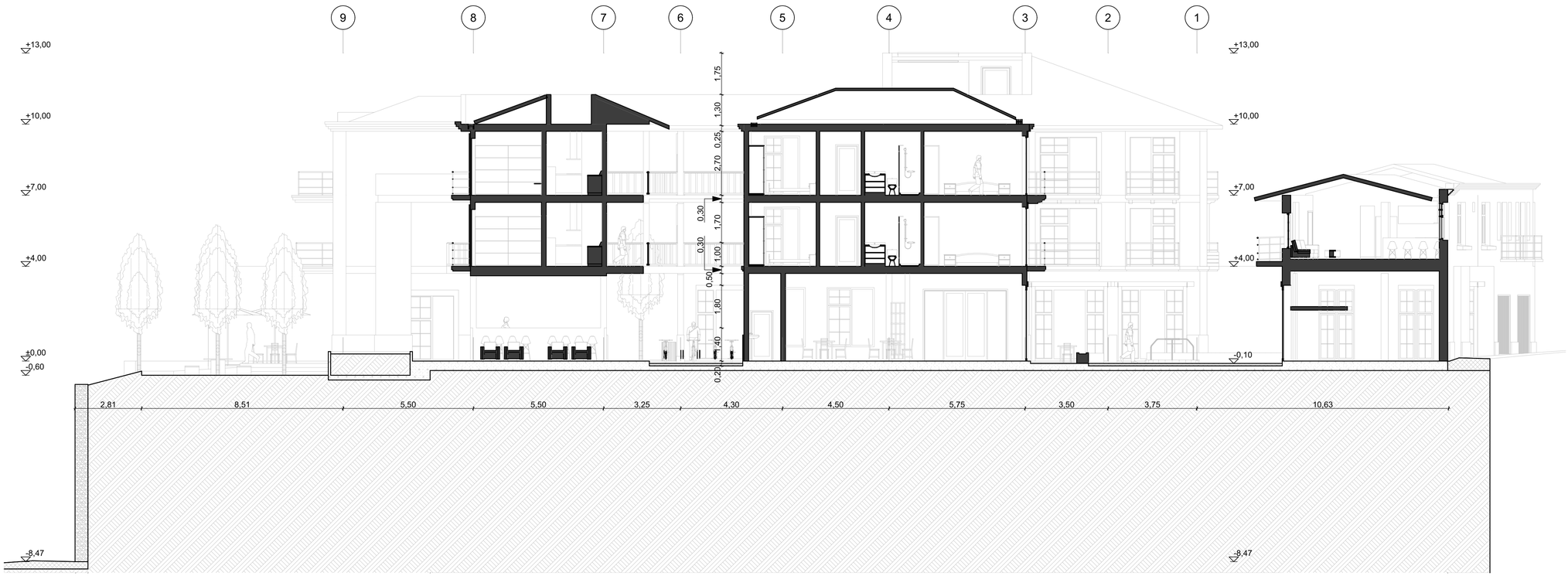
CUADRO DE MATERIALES

	Piso de tabla		Muros de ladrillo visto
	Piso de adoquin aparejo inglés		Muros empastados
	Baldosa interior antideslizante		Planchas de Zinc
	Hormigon de 240 kg/cm^2		Piso de alfombra

Lista de espacios

1	Acceso al departamento
2	Sala
3	Comedor
4	Cocina
5	Dormitorio
6	Baño
7	Lavanderia

ESC:	1:100	Universidad Católica de Cuenca
		DIS: Servio Delgado Valdez
		DIB:
		REV:
DESCRIPCIÓN:		2026
		LÁMINA: 4



SECCIÓN S-04

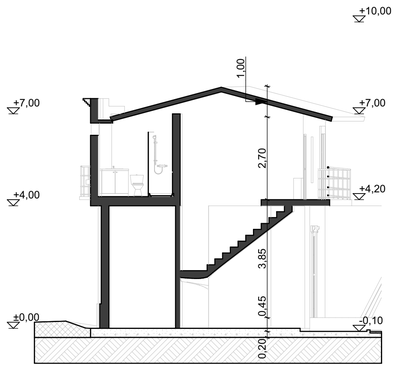
ESCALA 1:100



SECCIÓN S-03

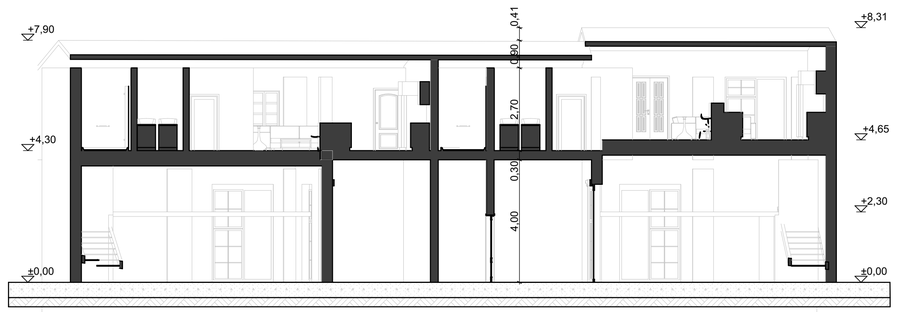
ESCALA 1:100

ESC: 1:100	Universidad Católica de Cuenca
	DIS: Servio Delgado Valdez
	DIB:
	REV:
DESCRIPCIÓN:	2026
	LÁMINA: 5



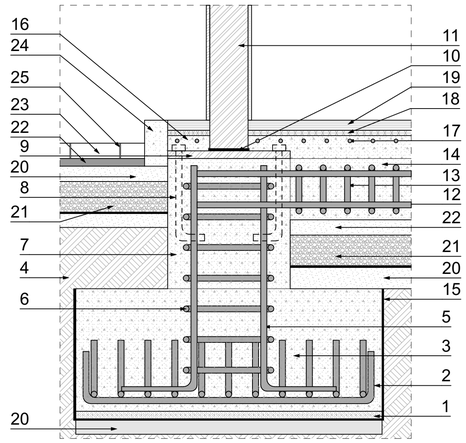
SECCIÓN S-01

ESCALA 1:100



SECCIÓN S-02

ESCALA 1:100

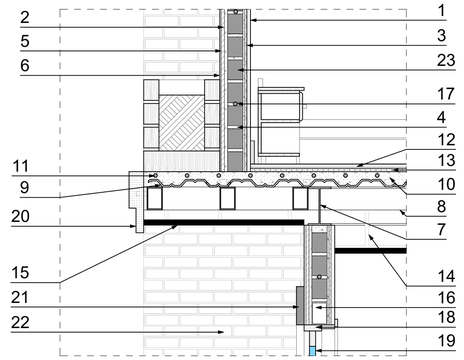


DETALLE DE ZAPATA

ESCALA 1:20

DETALLE. D-01. ZAPATA

1 Losa de limpieza. e = 5 cm
2 varilla corrugada para parrilla de zapata. Doblado en C. Ø= 18mm
3 Zapata de hormigon 210kg/cm2 (200cm * 200 cm) e= 60 cm
4 Tierra natural sin tratar
5 Varilla corrugada (cuello de zapata) Ø= 18mm
6 Varilla corrugada (cuello de zapata) Estribos Ø= 16mm.
7 Cuello de zapata de hormigón 210kg/cm2 (75*75 cm) h= 1m
8 Barra perno de anclaje. Ø= 18mm
9 Placa base de sujeción al cuello de zapata de acero inoxidable (75 * 75cm) e= 5 mm
10 Cordon de soldadura a 4 lados. Suelda 60-11
11 Columna de acero rectangular de 25 * 25 cm
12 Varilla corrugada (cadena de cimiento) Ø=18mm
13 Varilla corrugada (cadena de cimiento) Estribos Ø=16mm.
14 Cadena de cimiento de hormigón 210kg/cm2 35 * 30 cm
15 Plástico polietileno negro de alta resistencia
16 Losa de Hormigon 180kg/cm2. e= 15 cm
17 Malla electrosoldada Ø=4mm
18 Mortero adhesivo para cerámicas
19 Cerámica antideslizante gran formatos 120*60 cm
20 Suelo apisonado e = 10 cm
21 Capa de relleno compactado (material granular tipo 3) e= 20 cm
22 Cama de arena compacatada
23 Adoquín tradicional (aparejo inglés)
24 Confinamiento lateral
25 Arena de sello

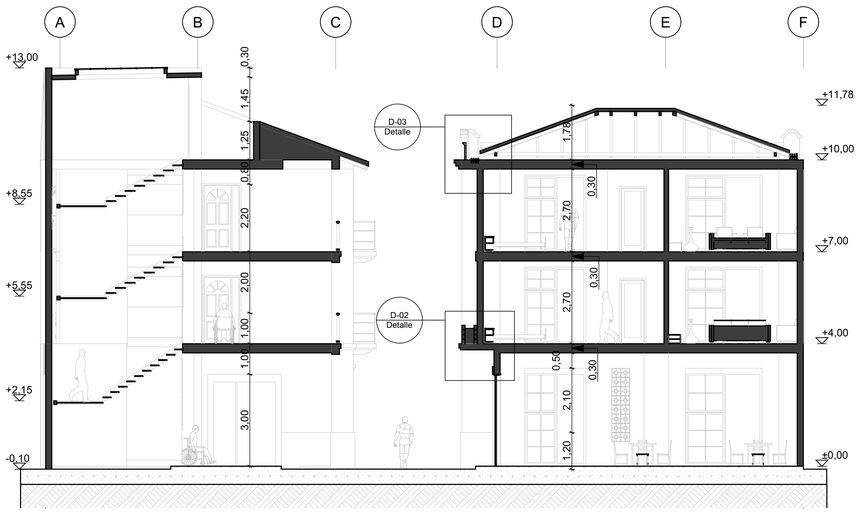


DETALLE. D-02. ENTREPISO

ESCALA 1:20

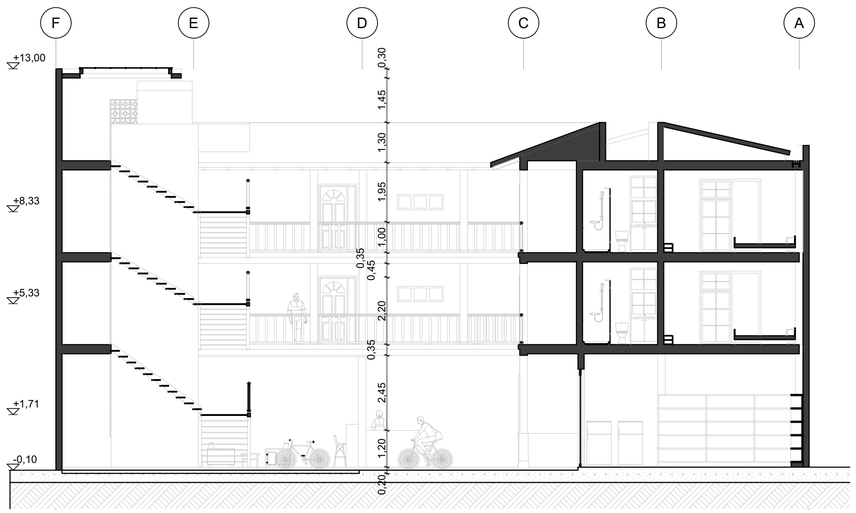
DETALLE. D-02. ENTREPISO

1 Empaste/enlucido e= 2 cm
2 Revoque grueso. e= 1,5 cm
3 Fibra de vidrio e= 1,5 cm
4 Mortero de junta
5 Empañetado de barro cuencano e= 2,5 cm
6 Capa de pintura de cal (encalado) e = 1 cm
7 Viga principal (IPE 25 * 20 cm)
8 Viga secundaria (Rectangular 20 * 10 cm)
9 Placa colaborante e = 4 mm
10 Entrepiso (hormigon 210 kg/cm2).
11 Malla electrosoldada Ø=4mm
12 Duela de madera
13 Capa impermeabilizante
14 Estructura omega o sujeción de cielo razo
15 Cielo raso (estuco)
16 Dintel metálico
17 Varilla de anclaje del muro a la estructura
18 Marco de madera
19 Vidrio templado 2 mm
20 Lagrimero/goterón
21 Embocadura de ladrillo visto
22 Ladrillo visto (Panelón, aparejo corrido)
23 Ladrillo hueco aparejadado 10 cm



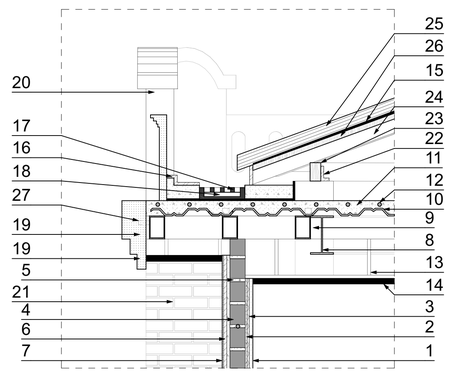
SECCIÓN S-05

ESCALA 1:100



SECCIÓN S-06

ESCALA 1:100



DETALLE. D-03. CUBIERTA

ESCALA 1:20

DETALLE. D-03. CUBIERTA

1 Empaste/enlucido e= 2 cm
2 Revoque grueso. e= 1,5 cm
3 Fibra de vidrio e= 1 cm
4 Ladrillo hueco aparejadado 12 cm
5 Mortero de junta
6 Empañetado de barro cuencano e= 2,5 cm
7 Capa de pintura de cal (encalado) e = 1 cm
8 Viga principal (IPE 30 * 20)
9 Viga secundaria (Rectangular 20 * 10)
10 Placa colaborante e = 1 mm
11 Hormigon impermeabilizante 180 kg/cm2.
12 Malla electrosoldada Ø=4mm
13 Estrura omega o sujeción de cielo razo
14 Cielo raso (estuco)
15 Membrana asfáltica impermeabilizante (chova)
16 Cupertina
17 rejilla de protección
18 Caneleta
19 Lagrimero/goterón
20 Antepecho formado por un elemento arquitectónico que marca el estilo neoclásico y republicano de Cuenca.
21 Ladrillo visto (panelon, aparejado corrido)
22 Perfil metálico en L
23 Viga de madera (estructura de cubierta)
24 Vigueta de madera (estructura de cubierta)
25 Teja cocida
26 Cama de madera/base para la teja
27 Varilla de sujeción

ESC: 1:100

Universidad Católica de Cuenca

DIS: Servio Delgado Valdez

DIB:

REV:

DESCRIPCIÓN:

2026

LÁMINA: 6



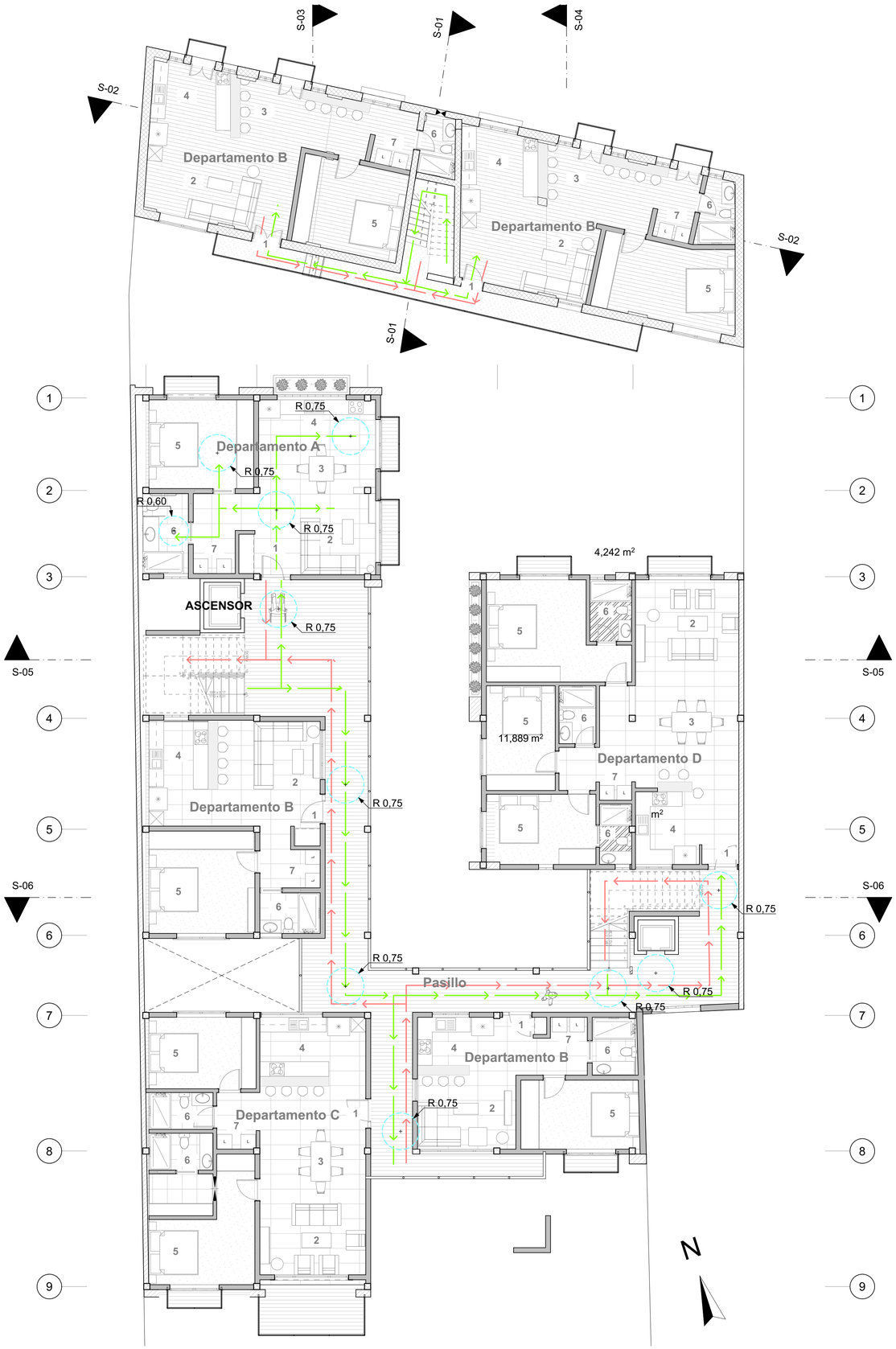
RUTA DE EVACUACIÓN PLANTA BAJA
ESCALA 1:100

SIMBOLOGÍA

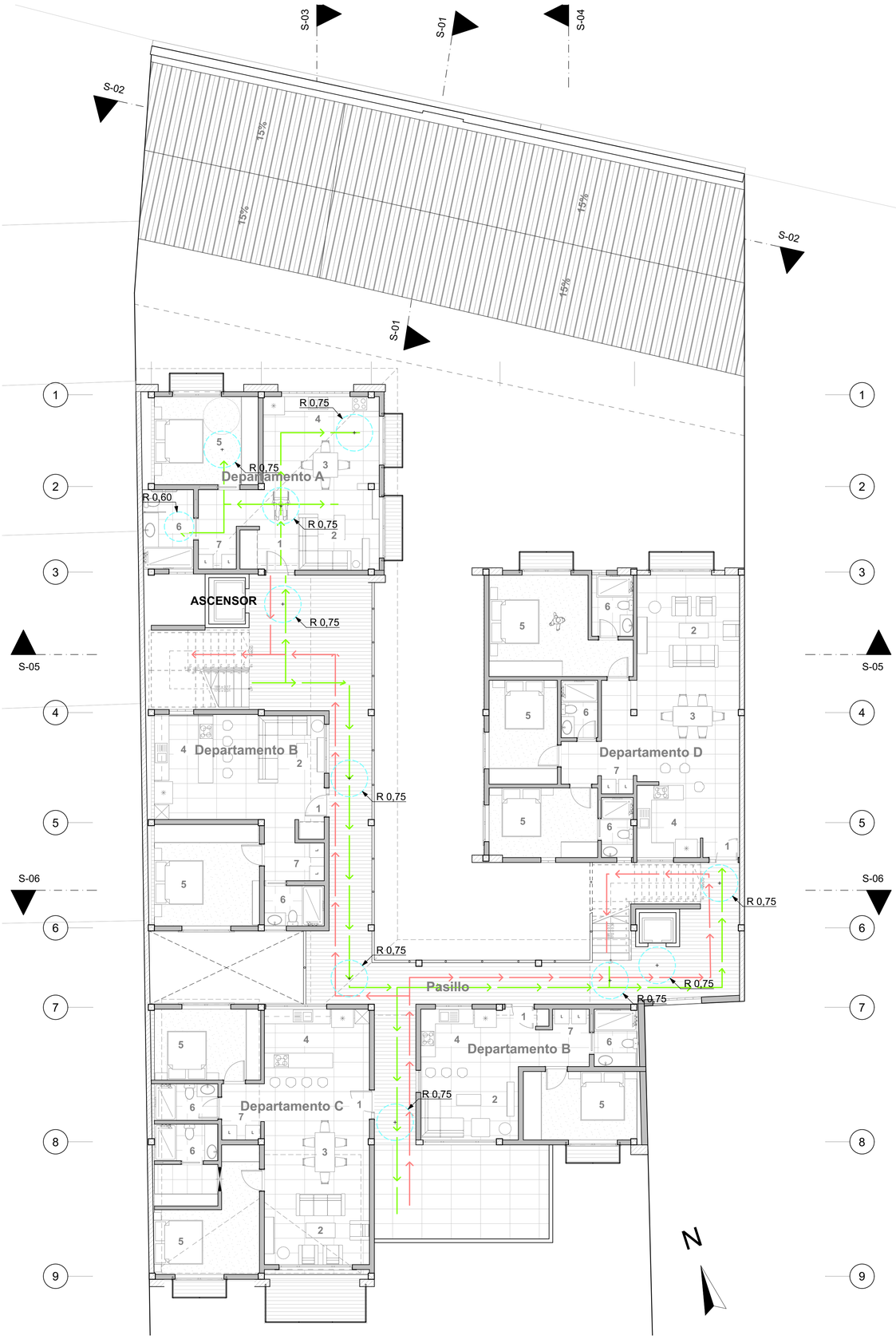
PUNTO DE ENCUENTRO	Punto de encuentro
-	Ruta de acceso
-	Ruta de salida
	Radio de giro

ESC:	Universidad Católica de Cuenca
	DIS: Servio Delgado Valdez
	DIB:
	REV:
DESCRIPCIÓN:	2026
	LÁMINA:

Planta Baja
1:100
0. evacuacion



RUTA DE EVACUACIÓN PLANTA ALTA 1
ESCALA 1:100



RUTA DE EVACUACIÓN PLANTA ALTA 2
ESCALA 1:100

ITEM	RUBRO	UNIDAD	Requerimiento en Obra	PRECIO UNITARIO	VALOR
1	Obras preliminares: Limpieza y desalojo del terreno	m2	1.109,06	12,00	13.308,72
2	Obras preliminares: Replanteo y nivelación del área de construcción	m2	665,00	6,00	3.990,00
3	Cimentación: Hormigón armado f'c=240 kg/cm2	m3	128,00	440,00	56.320,00
4	Cimentación: Encofrado de zapatas y vigas de cimentación	m2	310,00	34,92	10.825,20
5	Vigas metálicas: Vigas metálicas tipo I	m	786,00	22,10	17.370,60
6	Vigas metálicas: Acero de refuerzo y placas de conexión	kg	3.144,50	3,61	11.351,65
7	Columnas metálicas: Perfiles estructurales para columnas metálicas	m	453,60	22,10	10.024,56
8	Columnas metálicas: Acero de refuerzo y placas de anclaje	kg	3.628,80	1,61	5.842,37
9	Losa con placa colaborante: Estructura entrepiso Masterdeck (placa colaborante)	m2	661,54	78,63	52.016,89
10	Losa con placa colaborante: Hormigón f'c=240 kg/cm2 para capa de compresión	m3	66,15	440,00	29.106,00
11	Mampostería: Ladrillo artesanal	m2	2.025,00	12,50	25.312,50
12	Mampostería: Ladrillo hueco	m2	943,20	10,75	10.139,40
13	Pisos: Piso flotante	m2	777,00	16,50	12.820,50
14	Pisos: Piso cerámico 30x30 cm	m2	156,00	17,63	2.750,28
15	Instalaciones sanitarias: Punto de agua PVC	u	84,00	13,53	1.136,52
16	Instalaciones sanitarias: Tuberia de desague	u	68,00	16,53	1.124,04
17	Instalaciones eléctricas: Punto de iluminación y corriente	u	235,00	106,60	25.051,00
18	Aparatos sanitarios: Inodoro tanque bajo	u	30,00	109,48	3.284,40
19	Carpintería: Ventana y puertas de madera	u	95,00	460,00	43.700,00
20	Carpintería: Mobiliario interior	u	36,00	700,00	25.200,00
21	Cubierta: Estructura de madera para cubierta	m2	376,50	28,00	10.542,00
22	Cubierta: Teja artesanal colocada con mortero	m2	376,50	55,18	20.775,27
23	Contrapiso: Hormigón f'c=180 kg/cm2	m3	982,00	115,36	113.283,52

24	Áreas exteriores: Piso de adoquín en área exterior	m2	185,00	28,50	5.272,50
			SUBTOTAL DE LA OBRA		510.547,91
			IVA 15%		76.582,19
			TOTAL PRESUPUESTO REFERENCIAL		587.130,10

AUTORIZACION DE PUBLICACION EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL

Yo, Servio Sebastian Delgado Valdez portador de la cédula de ciudadanía N.º 1401003544. En calidad de autor/a y titular de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación "Anteproyecto en el Centro Histórico de Cuenca: vivienda colectiva como modelo de redensificación en predios infrautilizados" de conformidad a lo establecido en el artículo 114 Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, reconozco 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; autorizo 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, 12 de octubre de 2026

F: .....
Servio Sebastian Delgado Valdez
1401003544