



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

**UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERÍA
INDUSTRIA Y CONSTRUCCIÓN**

CARRERA DE ARQUITECTURA

**ESTRATEGIA PARA DENSIFICAR LA CIUDAD DE AZOGUES:
ANTEPROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN UN LOTE
URBANO ALARGADO.**

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

AUTOR: JEAN CARLOS ABAD URGILÉS

DIRECTOR: ARQ. WILSON JACINTO CANTOS ORMAZA, MGTR.

AZOGUES - ECUADOR

2024

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO

Declaratoria de Autoría y Responsabilidad

Jean Carlos Abad Urgilés portador de la cédula de ciudadanía N° **0350115564**. Declaro ser el autor de la obra: **“Estrategia para densificar la ciudad de Azogues: Anteproyecto de vivienda multifamiliar en un lote urbano alargado”**, 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.

Azogues, **15 de mayo de 2024**

F: 

Jean Carlos Abad Urgilés

C.I. **0350115564**

CERTIFICACIÓN DEL DIRECTOR DE TESIS

Arq. Wilson Jacinto Cantos Ormaza, Mgtr.

DOCENTE DE LA CARRERA DE ARQUITECTURA

De mi consideración:

Certifico que el presente trabajo de titulación denominado: "**Estrategia para densificar la ciudad de Azogues: Anteproyecto de vivienda multifamiliar en un lote urbano alargado**", realizado por: **Jean Carlos Abad Urgilés**, con documentos de identidad: **0350115564**, previo a la obtención del título de **Arquitecto** ha sido asesorado, orientado, revisado y supervisado durante su ejecución, bajo mi tutoría en todo el proceso, por lo que certifico que el presente documento, fue desarrollado siguiendo los parámetros del método científico, se sujeta a las normas éticas de investigación que exige la Universidad Católica de Cuenca, por lo que está expedito para su presentación y sustentación ante el respectivo tribunal.

Azogues, 15 de mayo de 2024



ARQ. WILSON JACINTO CANTOS ORMAZA, MGTR

0300957933

DIRECTOR

AGRADECIMIENTO

Es difícil expresar con palabras la gratitud que siento en este momento tan significativo. Este viaje académico, marcado por horas de estudio, desafíos superados y momentos de crecimiento personal, ha culminado en la realización de esta tesis. Mi imperecedera gratitud a mis maestros y en particular al Arq. Jacinto Cantos director de esta tesis, desde luego al alma mater, la Universidad Católica de Cuenca.

A cada uno de ustedes que ha contribuido a este proceso, ya sea con su orientación, apoyo emocional o simplemente con su presencia inspiradora, les agradezco profundamente.

A Dios, a mis seres queridos, mi familia y amigos, les agradezco por su paciencia infinita, su amor incondicional y su inquebrantable apoyo. Vuestras palabras de aliento y vuestra fe en mí han sido mi mayor motivación.

A cada página escrita, me sumerjo en un mar de gratitud, consciente de que este trabajo no solo representa mi esfuerzo, sino también el fruto de una red de conexiones y colaboraciones que han enriquecido mi camino.

Ahora, miro hacia atrás con humildad y hacia adelante con esperanza. Que esta tesis sea más que un mero documento académico; que sea un testimonio de perseverancia, de pasión y de la capacidad humana para trascender los límites del conocimiento.

Con el corazón rebosante de gratitud, cierro este capítulo y abrazo el siguiente con gratitud y determinación.

Josué 1:9 permanecerá grabado en mi alma como un recordatorio de fortaleza y fe en este viaje.

¡Gracias, de todo corazón!

DEDICATORIA

A mis padres y hermanos, origen y razón de todo, quienes han sido mi fuente inagotable de amor, apoyo y sacrificio. A mi madre, por sus palabras de aliento en los momentos difíciles y su eterna fe en mis capacidades. A mi padre, por su ejemplo de perseverancia y su constante inspiración para alcanzar mis metas. Este logro es también suyo, pues cada página escrita lleva impreso su amor y dedicación. Gracias por ser mi mayor motivación y por enseñarme el verdadero valor del esfuerzo y la dedicación. Esta tesis es un tributo a su infinito amor y un testimonio de nuestro vínculo indestructible.

**Estrategia para densificar la ciudad de Azogues: Anteproyecto de vivienda multifamiliar
en un lote urbano alargado.**

Jean Carlos Abad Urgilés – Arq. Wilson Jacinto Cantos Ormaza. Mgs. Universidad Católica de Cuenca. jean.abad.64@est.ucacue.edu.ec

RESUMEN

El trabajo aquí presentado, es fundamental para la obtención del título de arquitecto. El principal objetivo de este proyecto académico se enfoca en la optimización del uso de suelo urbano en la ciudad de Azogues. En primer lugar, se abordan los conceptos clave relacionados con el tema para obtener una comprensión integral del mismo. Se examina cómo la densificación habitacional puede contribuir eficientemente al desarrollo urbano. Se identifican lotes subutilizados en la zona Z-2 Charasol, por lo que, se propone la implementación de diseños de vivienda multifamiliar en terrenos alargados, inspirados en modelos exitosos muy utilizados, como son las "Casa Chorizo" de Argentina y Uruguay. Se busca demostrar que estas soluciones pueden abordar efectivamente la demanda de vivienda y promover una densificación equilibrada dentro de la ciudad, mediante el diseño de un anteproyecto que contenga toda la información recopilada en el marco teórico y, de igual forma en base a la normativa.

***Palabras clave:** Azogues, densificación urbana, terrenos alargados, vivienda multifamiliar, desarrollo urbano.*

Strategy for Densifying the City of Azogues: Preliminary Project of Multifamily Housing on an Elongated Urban Lot

Jean Carlos Abad Urgilés - Wilson Jacinto Cantos Ormaza. Arch., Mag. Catholic University of Cuenca. jean.abad.64@est.ucacue.edu.ec

ABSTRACT

This work is essential for obtaining an architect degree. This academic project aims to optimize urban land use in Azogues. First, critical concepts related to the topic are considered to understand the subject comprehensively, and how housing densification can efficiently contribute to urban development is examined. Underutilized lots in the Z-2 Charasol zone are identified. Therefore, implementing multifamily housing designs on elongated lots is proposed, inspired by successful and widely used models, such as the “Casa Chorizo” in Argentina and Uruguay. The objective is to demonstrate that these solutions can effectively address the housing demand and promote balanced densification within the city by designing a preliminary project that includes all the information gathered in the theoretical framework based on the regulations.

Keywords: *Azogues, urban densification, elongated land, multifamily housing, urban development.*



ÍNDICE DE CONTENIDOS

AGRADECIMIENTO	4
DEDICATORIA	5
RESUMEN	6
ABSTRACT	7
CAPITULO I	14
INTRODUCCIÓN._	14
EL PROBLEMA.....	16
FORMULACIÓN DEL PROBLEMA._.....	16
DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA._.....	16
JUSTIFICACIÓN._	17
OBJETIVOS:	19
1. MARCO TEÓRICO:	20
1.1 Densificación urbana	20
1.2 Vivienda multifamiliar._.....	22
1.3 Terrenos alargados	24
1.4 Marco normativo._.....	25
1.4.1 Normativa de habitabilidad._.....	25
1.4.2 Normativa local._.....	30

1.5 Conclusiones:	31
CAPITULO II	32
2. REFERENCIAS ARQUITECTÓNICAS:	32
2.1 Las “casas chorizo”. _	32
2.2 Esquema compositivo	33
2.3 Proyectos arquitectónicos referentes. _	35
2.3.1 Les Tiennes Marcel. _	36
2.3.2 Casa Coco:	40
2.3.3 Edificio Argerich 2060	43
2.3.4 Entre Patios / Suites & Lofts	47
2.4 Conclusiones:	51
CAPITULO III	53
3. ANÁLISIS DE SITIO Y PLANTEAMIENTO DEL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.	53
3.1. Antecedentes:	53
.....	54
3.2. Descripción metodológica utilizada para el análisis del sitio. _	54
3.3 Características del sitio. _	55
3.3.1 Características topográficas. _	55
3.3.2 Clima. _	56

3.3.3 Flora y fauna._	58
3.3.4 Entorno urbano: usos de suelo, infraestructura, elementos tipológicos.....	59
3.3.5 Justificación de la elección del terreno._	60
3.4 Importancia del programa arquitectónico	62
3.5 Desarrollo del programa arquitectónico en base a conceptos._	63
CAPITULO IV.....	68
4. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR.....	68
4.1 Memoria descriptiva del Anteproyecto._	68
4.2 Diagramas:	70
4.3 Plantas arquitectónicas:.....	74
4.4 Alzados arquitectónicos:	79
4.5 Secciones arquitectónicas:	80
4.6 Renders:	82
RESULTADOS OBTENIDOS.....	84
CONCLUSIONES:	87
BIBLIOGRAFÍAS:	88

Tabla 1. Beneficios de la densificación urbana.	21
Tabla 2. Normativa de habitabilidad.....	27
Tabla 3. Principios rectores y derechos orientadores del Ordenamiento Territorial y Planeamiento del Uso y Gestión del Suelo.	29
Tabla 4. Habilitación del suelo para edificar.	29
Tabla 5. Normativa local.....	30
Tabla 6. Descripción del proyecto “Les Tiennes Marcel”.....	36
Tabla 7. Descripción del proyecto “Casa Coco”.	40
Tabla 8. Descripción del proyecto “Edificio Argerich 2060”.....	43
Tabla 9. Descripción del proyecto “Entre Patios”.	47
Tabla 10. Promedio del lote idóneo	61
Tabla 11. Lista de espacios de una Unidad Habitacional para una familia de 4 miembros.	63

Figura 1. Síntesis de la planta de una típica “casa chorizo” urbana y fachadas tandilenses.	33
.....	33
Figura 2. Les Tiennes Marcel. Plantas arquitectónicas. París, Francia.....	37
Figura 3. Les Tiennes Marcel. Sección arquitectónica. París, Francia.	38
Figura 4. Les Tiennes Marcel. Imágenes del proyecto. París, Francia.	39
Figura 5. “Casa Coco”. Plantas arquitectónicas. Vietnam.....	42
Figura 6. "Casa Coco". Sección arquitectónica. Vietnam.	42
Figura 7. Casa Coco”. Ilustración del proyecto. Vietnam.	43
Figura 8. “Edificio Argerich 2060”Plantas arquitectónicas. Buenos Aires, Argentina. ...	45
Figura 9. “Edificio Argerich 2060”Secciones arquitectónicas. Buenos Aires, Argentina.	46
Figura 10. “Edificio Argerich 2060”Representación del proyecto. Buenos Aires,	
Argentina.....	47
Figura 11. “Entre Patios” Plantas arquitectónicas. Cuenca, Ecuador.....	49
Figura 12. “Entre patios” Sección arquitectónica. Cuenca, Ecuador.....	50
Figura 13. “Entre Patios” Exposición del proyecto. Cuenca, Ecuador.	51
Figura 14. Mapa de Azogues y la zona de nuestra propuesta.	53
Figura 15. Área de estudio.....	54
Figura 16. Topografía	55
Figura 17. Corriente de los vientos.....	56
Figura 18. Velocidad, promedio del viento	57
Figura 19. La velocidad del viento medido mensualmente	57
Figura 20. Dirección del viento	58
Figura 21. Flora y fauna.....	58

Figura 22. Entorno urbano inmediato.....	59
Figura 23. Número de lotes.....	60
Figura 24. Imágenes del predio.....	62
Figura 25. Diagrama del terreno.....	70
Figura 26. Diagrama de plataformas.....	71
Figura 27. Diagrama de departamentos.....	72
Figura 28. Diagrama de áreas de los departamentos.....	73
Figura 29. Planta baja.....	74
Figura 30. Piso 1.....	75
Figura 31. Piso 2.....	76
Figura 32. Piso 3.....	77
Figura 33. Planta de cubiertas.....	78
Figura 34. Fachadas.....	79
Figura 35. Sección longitudinal A-A.....	80
Figura 36. Sección longitudinal A'-A'.....	80
Figura 37. Sección transversal B-B.....	81
Figura 38. Sección transversal B'-B'.....	81
Figura 39. Renders Exteriores.....	82
Figura 40. Renders de Jardín Interior.....	83
Figura 41. Visión desde la acera.....	85

CAPITULO I

INTRODUCCIÓN.

Se han realizado muchos intentos por proveer de vivienda a los sectores, económicamente, menos favorecidos. Los programas habitacionales construidos en sectores marginales y/o rurales de las ciudades, han originado problemas debido a la falta de servicios, mala calidad de las construcciones, dificultad para transportarse, inseguridad e incertidumbre.

En los últimos años, la construcción de programas de vivienda se ha masificado y nos hemos familiarizado con espacios habitables cada vez más reducidos, sin embargo, y a pesar de ello se aprecia terrenos urbanos de tamaño medio, con frentes cortos y de fondos muy largos no son edificados.

En la ciudad de Azogues, en la zona Z-2 Charasol se encuentran varios lotes con esas características, ya sea por parcelación, fraccionamiento u otros factores, los que han adoptado estas cualidades. Es por ello que se podría considerar la implementación de diseños de vivienda multifamiliar que aprovechen al máximo cada uno de los espacios y las soluciones de diseños sean versátiles y funcionales, de esta manera se podría contribuir a la densificación de la ciudad de manera eficiente, y proporcionar vivienda que se adapte a este tipo de terrenos los que parece no son del agrado de sus propietarios.

Este tipo de lotes, en otros países, es bien aprovechado. Por ejemplo en Argentina y Uruguay, se construyen las denominadas “Casa Chorizo”, cuyo estilo es el predilecto para la construcción residencial, los que se implantan en terrenos de frente pequeños y entre medianeras. En este tipo de vivienda se aprovecha al máximo, cada uno de los ambientes, sus áreas son óptimas, cómodas y permiten a los usuarios realizar sus actividades cotidianas.

En tal virtud, el problema no se encuentra en las pequeñas dimensiones de la vivienda, sino en la forma de organizar y aprovechar cada uno de los espacios, donde la versatilidad y el funcionamiento del diseño interior, permite ubicar los muebles, los diseños suelen ser transformables y polifuncionales, a fin de que ayuden a optimizar el espacio. En este trabajo de investigación se busca demostrar que este tipo de lote puede ser aprovechado para densificar la ciudad, mediante la construcción de vivienda multifamiliar.

EL PROBLEMA

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA._

Los lotes largos, esos cuya longitud supera significativamente su anchura, conllevan una serie de desafíos que afectan tanto a la planificación urbana como a la arquitectura. La característica geométrica del lote de terreno alargado manifiesta complejidad en su aprovechamiento eficiente.

Uno de los principales problemas al implantar una edificación es la distribución espacial, es necesario disponer adecuadamente edificaciones, áreas verdes, patios y espacios de circulación. La ubicación de accesos vehiculares y peatonales debe ser estratégica para garantizar la movilidad y la seguridad. La iluminación natural y la ventilación adecuada en las áreas interiores son problemas adicionales, ya que la forma alargada puede limitar la entrada de luz y aire fresco. Se debe maximizar el espacio sin sacrificar la habitabilidad y la calidad de vida de los ocupantes por lo que se requiere un diseño minucioso.

Un lote alargado puede ser una opción viable para densificar el suelo, especialmente en entornos urbanos donde el espacio es limitado y la densificación es una estrategia común para aprovechar al máximo la tierra disponible. Densificar el suelo implica construir edificios más altos o aumentar la cantidad de unidades de vivienda en un área determinada, lo que puede tener beneficios significativos en términos de eficiencia de uso de suelo y desarrollo urbano sostenible.

DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA._

El problema de utilizar lotes de terreno alargados para densificar el suelo de una ciudad es un desafío significativo que enfrentan muchas áreas urbanas debido a la creciente demanda de viviendas. Los lotes alargados, que se presentan en la zona Z-2 Charasol de la ciudad de Azogues,

dificultan la distribución eficiente de edificios. La disposición de las estructuras en un lote alargado puede llevar a problemas de iluminación y ventilación insuficientes, lo que afecta la calidad de vida de los residentes y la sostenibilidad ambiental, también la accesibilidad y la circulación en el espacio puede ser deficiente. (Ruiz, 2019).

Las regulaciones y normativas urbanísticas limitan la densificación en lotes alargados, las restricciones de altura, ocupación del suelo y otros, han impedido que se intervengan en estos. En este estudio desarrollaremos una propuesta de vivienda multifamiliar que evidencie estrategias de diseño y muestre que edificar en este tipo de lote puede ser una excelente oportunidad para densificar el suelo urbano. (Martínez A, 2020)

JUSTIFICACIÓN.

La creciente demanda de viviendas que existe en la ciudad de Azogues, contrasta con el gran número de lotes baldíos, de éstos, en ciertas zonas urbanas, es frecuente observar lotes con frentes mínimos y fondos alargados. Se puede colegir, que los propietarios de predios, debido a las características geométricas concluyen que, éstos no son aptos para edificar y los dedican a la agricultura. Se busca demostrar, que en estos terrenos se puede emplazar inmuebles que participen de la densificación de la ciudad, tener condiciones de habitabilidad óptimas y aprovechar al máximo su cavidad respetando las normas urbanas establecidas.

La densificación de la ciudad será posible a través de incentivar la construcción de vivienda multifamiliar, aprovechar el largo del lote, para generar departamentos que brinden habitabilidad a más de una familia, la gran ventaja de este tipo de terrenos alargados es la flexibilidad, que permite que se ajuste a las diversas necesidades de los usuarios.

El trabajar en este tipo de terrenos permite una distribución lineal, lo que facilita la circulación y una mejor organización de los espacios, también se logra tener mayor privacidad, las ventanas quedan hacia los patios internos. La forma del terreno obliga la generación de patios y/o jardines en los interiores para iluminar y ventilar los espacios contiguos. Finalmente, la revisión de ejemplos referentes, favorecerá al planteamiento de estrategias en el diseño de la propuesta de anteproyecto.

OBJETIVOS:

General:

Diseñar un anteproyecto de vivienda multifamiliar en un lote urbano alargado, mediante la optimización del espacio, a través de soluciones habitacionales funcionales, estéticamente atractivas, que promuevan la integración comunitaria y la accesibilidad universal, a fin de fomentar la densificación del suelo urbano de la ciudad Azogues, en la zona Z-2 Charasol.

Específicos:

- Conocer el marco teórico conceptual de la vivienda multifamiliar en terrenos alargados para densificar la ciudad, a través de la revisión bibliográfica.
- Definir el sitio donde se trabajará la propuesta de diseño, valorando sus características morfológicas, los aspectos determinantes y condicionantes.
- Definir el programa arquitectónico del proyecto de vivienda multifamiliar en terrenos alargados, en base a las necesidades habitacionales de la población, las características ambientales de las áreas, el cumplimiento de la norma vigente y el dimensionamiento de los espacios tomando en cuenta el mobiliario necesario.
- Explorar diferentes alternativas de diseño en base al programa arquitectónico para definir el anteproyecto de vivienda multifamiliar.

1. MARCO TEÓRICO:

1.1 Densificación urbana

La densificación es un término crucial en la urbanística contemporánea, se relaciona con la cantidad de viviendas y población en un territorio determinado, pero también, es una estrategia de ubicar más residencias en el limitado espacio disponible. Este proceso puede llevarse a cabo a través de la planificación, focalizándose en sectores clave de la ciudad, o implementándose directamente en la construcción. Este tema significa claramente incrementar el parque residencial para transformar el espacio, modificar la percepción del paisaje y cambiar las condiciones funcionales y económicas de los ámbitos afectados (Torné, 2021).

En este sentido, la densificación urbana, se caracteriza por una serie de procesos destinados a lograr que las ciudades sean más compactas, eficientes, equitativas y sostenibles. Su análisis no solo es crucial para evitar el crecimiento desmedido de las áreas urbanas, sino que también constituye una herramienta fundamental para gestionar dicho crecimiento de manera efectiva (Hermida et al., 2015). Este principio es promovido en otros países, así como por numerosas entidades internacionales, constituyendo una estrategia para contrarrestar el crecimiento urbano desorganizado y maximizar la utilización de los espacios residenciales disponibles. En lugar de expandirse horizontalmente, la densificación opta por un crecimiento vertical, con el objetivo de concentrar a la población y ofrecer de esta forma una amplia gama de equipamientos y servicios urbanos que satisfagan las necesidades de la mayor cantidad posible de residentes y usuarios dentro de una misma zona. (GMCapital, n.d.).

Por ende, este tema se erige como una herramienta esencial para edificar urbes compactas, que sean sostenibles, a la vez productivas y funcionales cuando se ejecuta adecuadamente. Algunos beneficios inherentes a esta propuesta incluyen:

Tabla 1. Beneficios de la densificación urbana.

Descripción
1. Reducción del Tráfico: Al reducir el tamaño superficial de la ciudad, se logra una reducción en la dependencia del automóvil, y, por ende, se mitiga la congestión vehicular, dado que la ciudad se compacta en lugar de expandirse.
2. Estímulo al Transporte Alternativo: La concentración de las urbes promueve el empleo de modalidades de transporte alternativas, tales como: bicicletas, transporte público o caminar, todo esto gracias a la reducción de distancias entre la vivienda y el trabajo.
3. Menor Tiempo de Traslado: Al evitar el crecimiento horizontal de la ciudad se reduce el tiempo de traslado, ya que los tramos entre los puntos de interés dejan de incrementarse.
4. Minimización de la Dispersión Poblacional: Manteniendo una mayor densidad en áreas específicas contribuye a evitar la dispersión poblacional.
5. Agrupación de Comunidades: La concentración urbana agrupa comunidades, facilitando la interacción entre sus integrantes y fomentando el sentido de pertenencia.
6. Mayor Seguridad: La transitabilidad en diferentes horarios convierte la zona en espacio más seguro, en tanto se evidencia presencia continua de personas.

Fuente: (GMCapital, n.d.)

Sin embargo, las ciudades que no han experimentado un proceso de densificación presentan características contrarias a lo que se mostró con anterioridad en la tabla 1.

Los autores (Martínez Jiménez & Caballero Montes, 2019) en su artículo, la densificación, al ser implementada, debe adaptarse a las circunstancias específicas de un entorno, ya que sus efectos varían según el contexto físico, social y económico en el que se lleva a cabo. Para que esta estrategia resulte efectiva, es necesario que cumpla con una serie de condiciones fundamentales

que le permitan alcanzar sus potenciales beneficios, tales como: mejor movilidad, uso de tierra óptimo, sustentabilidad ambiental, equidad social y mejores posibilidades económicas.

Por otra parte; las decisiones acerca de la concentración y densidad de la población tienen un profundo impacto en la igualdad espacial y social, lo que no hay en la ciudad de Azogues.

1.2 Vivienda multifamiliar._

Con el pasar de los años, la vivienda ha experimentado un desarrollo significativo, desde primitivos refugios, contruidos por sus habitantes, hasta los actuales edificios diseñados por arquitectos, esta transformación no solo sigue una línea cronológica, sino también está vinculada a las diversas culturas y sociedades, es por eso que en cada país el estilo de las casas se ajustan a necesidades y recursos de sus habitantes, además, en el contexto actual esta diversidad se refleja en una amplia gama de tipos de viviendas , y se puede apreciar esa diversidad existente entre unifamiliares y plurifamiliares (ARQUITASA, 2020).

(García, 2014) señala: “la residencia es una parte integral de la vida diaria de las personas; es el espacio en el cuál se realizan gran parte de actividades básicas, como dormir, comer, y almacenar pertenencias. Sin embargo, la residencia posee un sentido psicológico, que trasciende su función meramente práctica de refugio y lugar para realizar funciones domésticas”. Mediante la casa, se satisfacen numerosos anhelos, estimulaciones, y valores particulares, convirtiendo este espacio y sus elementos en un “reflejo del yo”, como lo indica el autor (Cooper, 1995).

Por lo tanto, la vivienda no se limita únicamente a una estructura de paredes dispuestas al azar; más bien, su configuración física se adapta para maximizar la satisfacción del individuo (Tognoli, 1987). En otras palabras, las personas eligen el tamaño de la vivienda, el número de habitaciones, su decoración, etc., con el fin de lograr una adecuación óptima a su entorno. “Ahora

bien, el hogar no es simplemente un espacio físico, sino también un concepto cognitivo, afectivo y social” (Amérigo, 2010). En relación con eso, habría que meditar en que la residencia es un lugar donde, además de los atributos físicos, se establece una relación entre estos elementos, así como las acciones que ocurren en el lugar y las percepciones que tienen las personas de este (Canter, 1977).

“El hogar es una necesidad fundamental en todas las sociedades contemporáneas” (GARCÍA GARCÍA, 2005), asimismo es el entorno donde el individuo moldea y desarrolla su identidad personal. En Ecuador, la Constitución de 2008, en su artículo 30, garantiza a las personas el derecho a un hábitat seguro y saludable, así como a una vivienda digna, con dependencia de su escenario social y económico.

El diseño de viviendas adecuadas ha explorado diversas alternativas para lograr que sean asequibles para la mayoría de las familias. Entre estas alternativas, se encuentra el enfoque en propuestas de vivienda multifamiliar, básicamente con el propósito de reducir costos de construcción y venta. Esta estrategia se presenta como una opción viable para la adquisición de residencia.

Esto nos conduce a que al hablar (según Sánchez García & Ríos Aburto, 2023), de vivienda multifamiliar no representa un fenómeno contemporáneo como tal, sino un alcanzable proceso evolutivo que ha desencadenado propuestas para solventar grandes problemas de habitabilidad, con miras a un aprovechamiento de uso de suelo.

En esa óptica, considerando la alta densidad de población y construcción, el tema de la vivienda multifamiliar, es una solución que a lo largo del tiempo ha respondido a desafíos sociales y urbanos, proporcionando un alojamiento adecuado a grupos vulnerables y adaptándose a las

cambiantes formas de vida (GARCÍA GARCÍA, 2005). La vivienda multifamiliar permite una solución eficiente en áreas urbanas con espacio limitado. En esta modalidad, se pueden alojar unidades de vivienda independientes, dentro de un mismo edificio, con todas las comodidades imaginables, como dormitorios, áreas de estar, baños y cocina, asegurando la autonomía de cada unidad.

De igual forma, esta tipología de vivienda da lugar a la flexibilidad, entendida como la capacidad de cambiar, adaptarse, variar e incluso transformarse (Gelabert Abreu & González Couret, 2013). En este sentido, la flexibilidad se vincula con el objetivo latente de optimizar los espacios dentro de una vivienda, permitiendo que se adapten a las necesidades y cambios que puedan surgir en la dinámica familiar a lo largo del tiempo.

1.3 Terrenos alargados

Los terrenos alargados, también conocidos como terrenos lineales, son una forma particular de configuración espacial en la que la longitud supera significativamente el ancho. Esta configuración espacial puede presentarse en diversos contextos, tanto en áreas urbanas como rurales. La forma alargada de estos terrenos puede influir en aspectos como accesibilidad, distribución de espacios y la integración con el entorno circundante, además, su morfología puede estar determinada por factores geográficos y topográficos.

Para (Ruiz, 2019), la limitación actual de espacio ha aumentado gradualmente en los últimos años, y los terrenos alargados ofrecen una solución a este desafío. Este tipo de disposición espacial se adapta de manera efectiva a la densificación urbana. Contrariamente a la percepción negativa, los terrenos con este tipo de características pueden albergar viviendas que cumplan con los requerimientos mínimos de habitabilidad, y, en muchos casos, ofrecen una conexión más íntima con el espacio, proporcionando una experiencia residencial única y satisfactoria. Estas

razones sin duda respaldan la elección de este tipo de lotes para las personas, a diferencia de quienes muchas de las veces se encuentran insatisfechos.

De otro lado, al analizar la investigación propuesta por Correa Abendaño & Sempértegui, 2022, la que nos dice: que la limitación de espacio en terrenos alargados a menudo frustra el sueño de tener una propiedad. No obstante, existen estrategias que pueden aprovechar estos terrenos y proporcionar soluciones habitacionales adecuadas. Como se mencionó anteriormente, la vivienda multifamiliar es una solución eficaz para promover la densificación, aprovechar la infraestructura existente y contribuir a una mejor movilidad.

1.4 Marco normativo._

Es crucial comprender el concepto de normativa, misma que establece las regulaciones impuestas por las autoridades que definen las condiciones mínimas para que una vivienda sea considerada apta para la residencia. Entre las regulaciones comunes se encuentran el espacio habitable adecuado, la ventilación, la iluminación, la seguridad estructural, las instalaciones sanitarias, la energía, la accesibilidad, la seguridad contra incendios y el aislamiento acústico (Martínez A, 2020).

1.4.1 Normativa de habitabilidad._

En la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo se establecen los “principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural” (LOOTUGS, 2018).

Los fundamentos jurídicos que sustentan la norma, advierten el derecho que tienen las personas a un hábitat seguro y saludable, y, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica, según lo establecido en el artículo 30 de la Constitución de la

República. Se declara también que, en el numeral 2, del artículo 66 de la misma Norma Suprema, reconoce y garantiza a las personas, “el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios” (LOOTUGS, 2018).

En la Normativa sobre habitabilidad, también, se manifiesta que el Estado central tendrá competencias exclusivas sobre las políticas de vivienda; según lo expuesto en el artículo 261, numeral 6, de la Constitución de la República. Así mismo se indica en la Norma Suprema en el artículo 375: se garantiza “el derecho al hábitat y a la vivienda digna, y que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda; elaborará implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; mejorará la vivienda precaria, dotará de espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; y, desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social” (LOOTUGS, 2018).

Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, en la Constitución de la República, en el artículo 376, se otorga a las municipalidades la facultad de “expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro y, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso de suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado”. También advierte en el artículo 415 de ese mismo cuerpo legal que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán “adoptar políticas

integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano e incentiven el establecimiento de zonas verdes” (LOOTUGS, 2018).

Finalmente, citamos los artículos 66.26 y 321 de la Constitución los mismos que garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental, entregando al propietario la posibilidad legal de acceder a un bien, usar, gozarlo y disponer del mismo (LOOTUGS, 2018).

Tabla 2. Normativa de habitabilidad.

Número de Artículo	Disposición
Artículo 30	Todas las personas tienen derecho a habitar en un entorno seguro y saludable, así como disponer de una vivienda digna, sin importar su situación social y económica;
Artículo 66 numeral 2	Garantiza a las personas el derecho a la vivienda y otros servicios sociales necesarios;
Artículo 66 numeral 26 - Artículo 321	Garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;
Artículo 261 numeral 6	Dispone que el Estado central tiene competencias exclusivas sobre las políticas de vivienda;

Artículo 375	El Estado, en todos sus niveles, garantiza el derecho al hábitat y vivienda digna para lo cual: generará la información para estrategias y programas integrales. Manteniendo un catastro nacional integrado y desarrollando políticas con enfoque en universalidad, equidad e interculturalidad, incluyendo gestión de riegos. Mejora de viviendas precarias, y crea espacios públicos, promueve el alquiler especial y establece programas de financiamiento para vivienda social.
Artículo 376	Para garantizar el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, los municipios pueden expropiar y controlar áreas para futuros desarrollos según la ley; y, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso de suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;
Artículo 415	Dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deben adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Fuente: (LOOTUGS, 2018)

1.4.1.1 PRINCIPIOS RECTORES Y DERECHOS ORIENTADORES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANEAMIENTO DEL USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

Tabla 3. Principios rectores y derechos orientadores del Ordenamiento Territorial y Planeamiento del Uso y Gestión del Suelo.

Número de Artículo	Disposición
Artículo 8	Derecho a edificar.- El derecho a edificar es público, y se otorga mediante la aprobación del permiso de construcción, sujeto al cumplimiento de normas urbanísticas, de edificabilidad y de estándares de prevención de riesgos.

Fuente: (LOOTUGS, 2018)

1.4.1.2 HABILITACIÓN DEL SUELO PARA LA EDIFICACIÓN

Tabla 4. Habilitación del suelo para edificar.

Número de Artículo	Disposición
Artículo 77	Habilitación del suelo.- La habilitación del suelo es el proceso de preparar el terreno para la construcción urbana, cumpliendo con las normativas y siendo requisito esencial para obtener permisos de edificación.
Artículo 78	Condiciones de la habitabilidad del suelo para la edificación.- El Gobierno Autónomo Descentralizado regula la habilitación del suelo para la edificación. Los propietarios, entidades públicas o asociaciones deben seguir los procedimientos establecidos en los planes de uso de suelo para obtener autorización de construcción.

Artículo 79 **Permiso de edificación.**- En el suelo rural, los propietarios pueden edificar respetando la superficie mínima y restricciones del plan de uso de suelo. En suelo urbano, la edificación requiere autorización municipal y debe cumplir con requisitos de superficie y urbanización. La autorización fija un plazo proporcional a la obra, máximo de tres años. La administración inspecciona para garantizar la conformidad con las normativas durante la ejecución de las obras.

Fuente: (LOOTUGS, 2018)

1.4.2 Normativa local._

Tabla 5. Normativa local.

Número de Artículo	Disposición
Artículo 54	Según el COOTAD , el gobierno descentralizado municipal debe: <ul style="list-style-type: none"> c) Establecer normativas para el uso del suelo y urbanización, garantizando áreas verdes y comunales; i) Implementar programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal; o) Regular con énfasis en prevención de riesgos y desastres; s) Conservar el patrimonio cultural y memoria social en el campo de la interculturalidad y diversidad del cantón;
Artículo 55	Menciona que las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal son las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana;

d) Prestar los servicios públicos de agua potables, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley;

Fuente: (COOTAD, 2019)

1.5 Conclusiones:

Entender la densificación urbana, nos permitirá conocer y saber cuál es la clave en la urbanística, ya que, busca ciudades más compactas y que sean sostenibles, su implementación implica adaptarse al contexto específico, considerando los factores físicos, sociales y económicos.

Densificar las ciudades genera varios beneficios que incluyen: la reducción del tráfico, fomento de medios de transporte alternativos y creación de comunidades más interactivas, y aquellas ciudades que no han tenido un proceso de densificación sufren desafíos en accesibilidad y calidad de vida.

Al considerar la implantación de viviendas en una zona determinada, se debe tener en cuenta el impacto en la densificación urbana. En la vivienda multifamiliar se reducen costos de construcción, por lo que se vuelve más accesible.

Los lotes alargados son un reto al momento de diseñar viviendas, pero es importante tomar en cuenta, que se debe optimizar áreas utilizando estrategias de diseño adecuadas, que abarquen accesibilidad, normativa y calidad de vida del usuario.

Finalmente, la normativa en la construcción es fundamental, ya que es el medio que establece las regulaciones esenciales para que una vivienda sea considerada apta para la residencia, cada una de ellas ligadas al espacio habitable, ventilación, iluminación, seguridad estructural, entre

otros, es crucial cumplir con las regulaciones para garantizar la habitabilidad y seguridad de las viviendas.

CAPITULO II

2. REFERENCIAS ARQUITECTÓNICAS:

Para tener una mirada holística sobre vivienda multifamiliar en terrenos alargados, es importante conocer ejemplos arquitectónicos que guíen nuestros conocimientos hacia este tema, por lo que, será indispensable hablar de las “casa chorizo” que son una de las principales herencias urbanas en el territorio argentino, en donde se ha visto bien aplicada la proyección de residencias en lotes con dichas características.

2.1 Las “casas chorizo”.

Desde el siglo XVIII hasta las primeras décadas del siglo XX se consolidó la construcción de las casas chorizo en Argentina, compuestas por un esquema tripartito que se explica así: una fila de habitaciones seguida por una galería de circulación y un patio abierto, es emblemático de la subdivisión de tierras en las ciudades argentinas. El nombre “chorizo” deriva de su típica forma agosta y alargada.(Aliata, 2004).

Por otro lado, estas “residencias son distintivas por sus fachadas, que suelen estar alineadas con la línea de fábrica o tener retiros, mientras que en el interior se caracterizan por una serie de habitaciones con una galería al aire libre y patios” (Sánchez, 2014).

Sánchez, 2014 en el estudio sobre el tema cita, también, que “el acogimiento de cada familia, por entonces numerosas y extendida, encontró una respuesta posible en esta tipología pre-moderna, fundamentalmente a través del trabajo de constructores y/u obreros competentes, la

flexibilidad de crecimiento de las “casa chorizo” ofreció a los habitantes una opción viables y progresiva para alcanzar la vivienda propia en los pequeños lotes”.

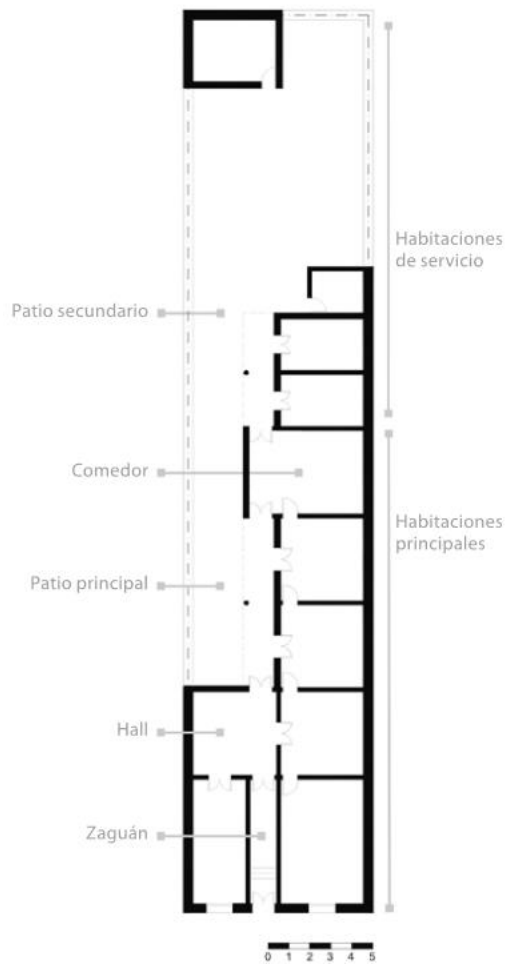


Figura 1. Síntesis de la planta de una típica “casa chorizo” urbana y fachadas tandilenses.

Fuente: (Sánchez, 2014)

2.2 Esquema compositivo

REUSO, 2015 en su artículo sobre el tema nos habla que, el esquema compositivo es abierto, aditivo, flexible y con posibilidades de crecimiento, organizado a partir de tres áreas

claramente diferenciadas y dispuestas a lo largo de la longitud de la parcela; las habitaciones, así como la galería de circulación y el espacio abierto.

- **La sucesión de habitaciones:** Puede ser indefinida y en virtud de sus dimensiones 4 x 5 m que permiten albergar diferentes actividades domésticas, las que se vinculan a través de una secuencia de puertas internas y de una galería exterior, y, más allá de poseer una cubierta que las unifica, son unidades funcionales autónomas.
- **La galería:** Define un espacio de transición entre las habitaciones y el patio, a la vez que, por sus dimensiones tiene varios usos familiares, su mayor beneficio reside en que prácticamente la vida cotidiana se desarrolla en ella. (Azpiazu, 1989).
- **El patio:** Se fragmentariza en tres sectores diferenciados y conectados. El anterior de carácter público, el semipúblico, contiguo a la galería, y el posterior de servicios, en estrecha vinculación con el baño y cocina. Permite la crianza de ganado menor, huerta familiar, lavado y tendido de ropa.



Figura 2. Casa chorizo. La Plata.

Fuente: REUSO, 2015 .Valencia

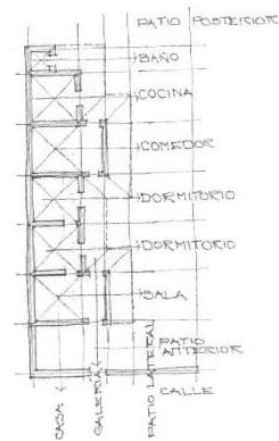


Figura 3. Casa chorizo. Esquema compositivo.

Fuente: REUSO, 2015. Valencia

En ciudades argentinas la respuesta urbana está dada por la presencia continua, pero no monótona, de una construcción uniforme, sobre la línea de fábrica, que define una ocupación anular que deja centros de manzanas libres.

En algunos otros sectores urbanos, los propietarios subdividen los lotes amplios dando origen a parcelas alargadas que permiten la edificación de la “Casa Chorizo”, las que han densificando las ciudades e incrementando la renta inmobiliaria, basándose en los beneficios de la casa patio.

En tal virtud, este tipo de viviendas, debido a su gran flexibilidad, ha permitido ser un referente en muchos países y no solo Argentina, en donde tomando cada uno de los conceptos antes mencionados, se ven proyectos con estas características, permitiendo la edificabilidad en lotes alargados con frentes estrechos, y su aprovechamiento al máximo.

2.3 Proyectos arquitectónicos referentes._

En las ciudades encontrar sitios disponibles para edificar, es un reto extremadamente costoso y complicado, por tal motivo, los profesionales de la arquitectura están empezando a explorar espacios urbanos que antes se pasaban por alto; no obstante, los proyectos que se desarrollan en estos contextos poco convencionales pueden ser difíciles, a menudo requieren un enfoque individualizado y sensible, lo cual conduce a soluciones innovadoras y estimulantes.

Para entender de mejor manera esta tipología de vivienda y su aplicación en distintos países, a continuación, revisaremos algunos ejemplos de proyectos arquitectónicos:

2.3.1 Les Tiennes Marcel._

Tabla 6. Descripción del proyecto “Les Tiennes Marcel”.

Tabla de Proyectos arquitectónicos	
Proyecto	Les Tiennes Marcel
Arquitecto	Mohamed Omaïs & Olivia Gomes architects
Ubicación	París, Francia
Descripción	<p>- Este proyecto de 170 m2, es de una familia parisina típica que vive en un apartamento, que quiere mudarse a una casa para tener más amplitud y vivir juntos con la abuela.</p> <p>- La propuesta consistió en erigir dos edificaciones con un patio central. El primer bloque edificado en la calle alberga un estudio independiente en el nivel superior y áreas comunes.</p> <p>- El jardín, crea una transición con la segunda construcción residencial, edificada en la parte posterior. La casa está organizada en 4 niveles, todos orientados a la zona verde.</p>

Fuente: (Villa, 2020)

2.3.1.1 Plantas arquitectónicas:

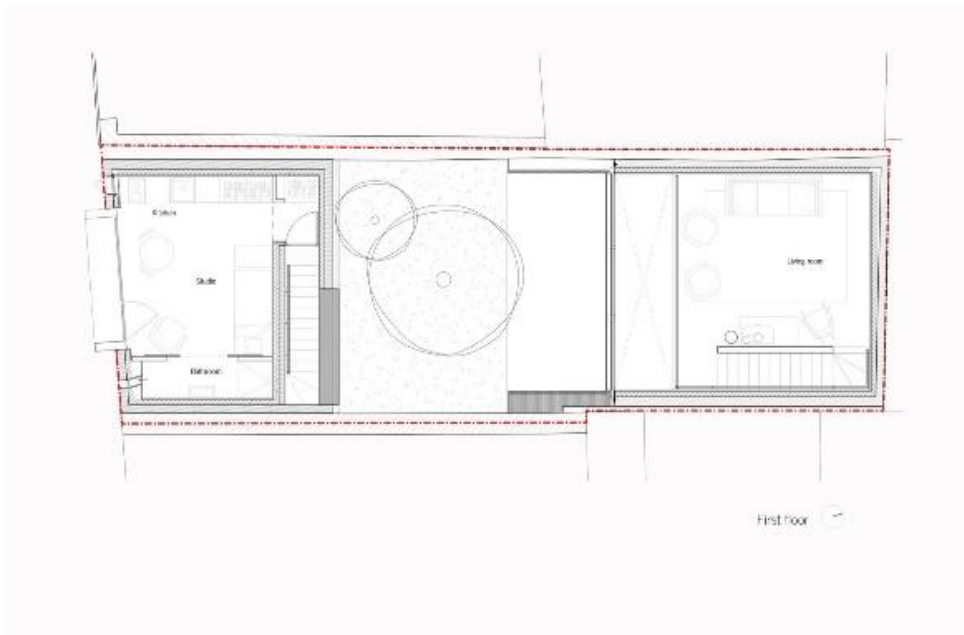
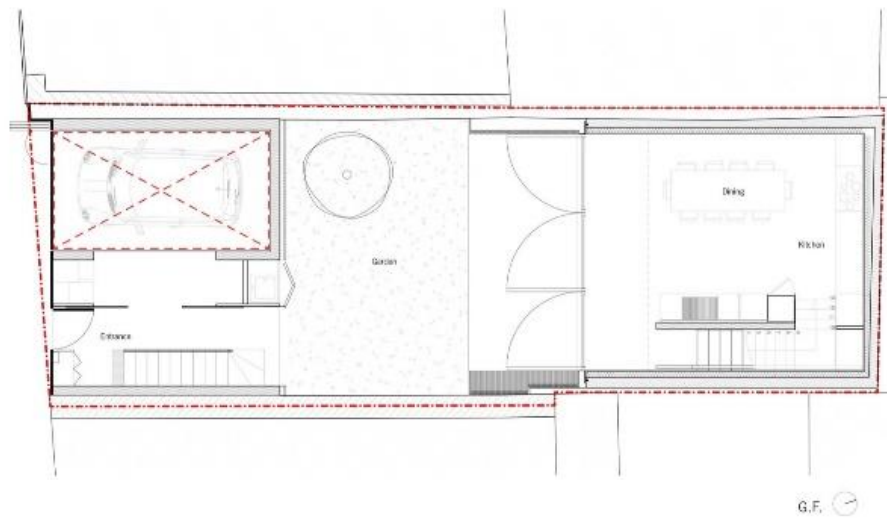


Figura 2. Les Tiennes Marcel. Plantas arquitectónicas. París, Francia.

Fuente: (Villa, 2020)

2.3.1.2 Sección del proyecto:

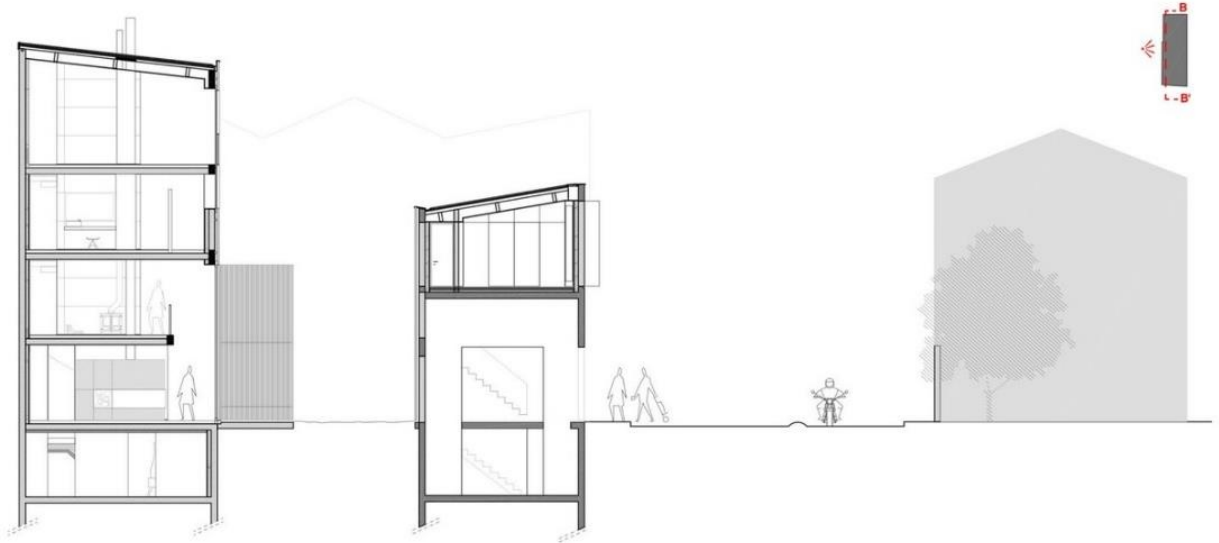


Figura 3. Les Tiennes Marcel. Sección arquitectónica. París, Francia.

Fuente: (Villa, 2020)

2.3.1.3 Galería del proyecto:



Figura 4. Les Tiennes Marcel. Imágenes del proyecto. París, Francia.

Fuente: (Villa, 2020)

2.3.2 Casa Coco:

Tabla 7. Descripción del proyecto “Casa Coco”.

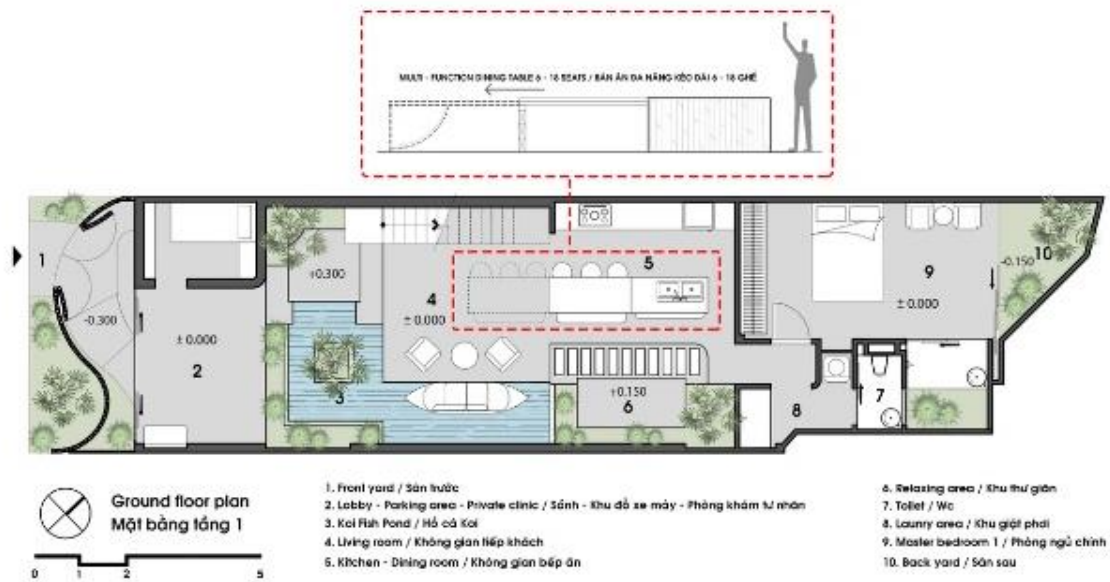
Tabla de Proyectos arquitectónicos	
Proyecto	Casa Coco
Arquitecto	Duy Le Architects
Ubicación	Vietnam
Descripción	<p>- El arquitecto estudioso busca fusionar la realidad y virtualidad, mediante materiales vítreos, para crear una ilusión de duplicación en una casa estrecha. La disposición de materiales proporciona una sensación de amplitud.</p> <p>- El diseño enfoca intereses en plantar y criar peces Koi, combina el estilo minimalista y el espacioso. La casa sirve al mismo tiempo como alojamiento y espacio de negocios, con áreas para la relajación y servicio clínico. Integra el estanque de peces y el jardín, creando un espacio de convivencia y ajusta el microclima del entorno habitable.</p> <p>- El diseño emplea ladrillos de vidrio para representar patrones ondulados, resaltando la región acuática de Vietnam y asegurando la privacidad con iluminación natural. Se utilizan ladrillos de ventilación para protegerse de la lluvia y permitir la circulación del aire. La fusión de los ambientes: sala de estar y cocina se logra a través del concepto de “préstamo de espacio”,</p>

permitiendo una expansión adaptable para ocasiones especiales y/o la presencia de grupos numerosos.

- La casa incorpora 5 jardines de diversos tamaños, alineados con el hobby de inversionista, que además funcionan como supresores de ruido y prevención de polvo. Guijarros de mármol en el techo de cristal regulan la luz, reflejándola en el espacio habitable para crear un efecto luminoso apropiado para las actividades diarias.

Fuente: (Abdel, 2022)

2.3.2.1 Plantas arquitectónicas:



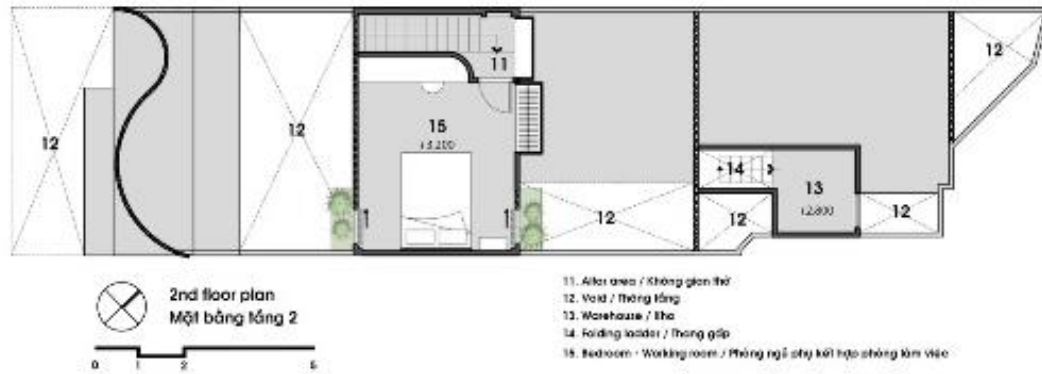


Figura 5. "Casa Coco". Plantas arquitectónicas. Vietnam.

Fuente: (Abdel, 2022)

2.3.2.2 Sección del proyecto

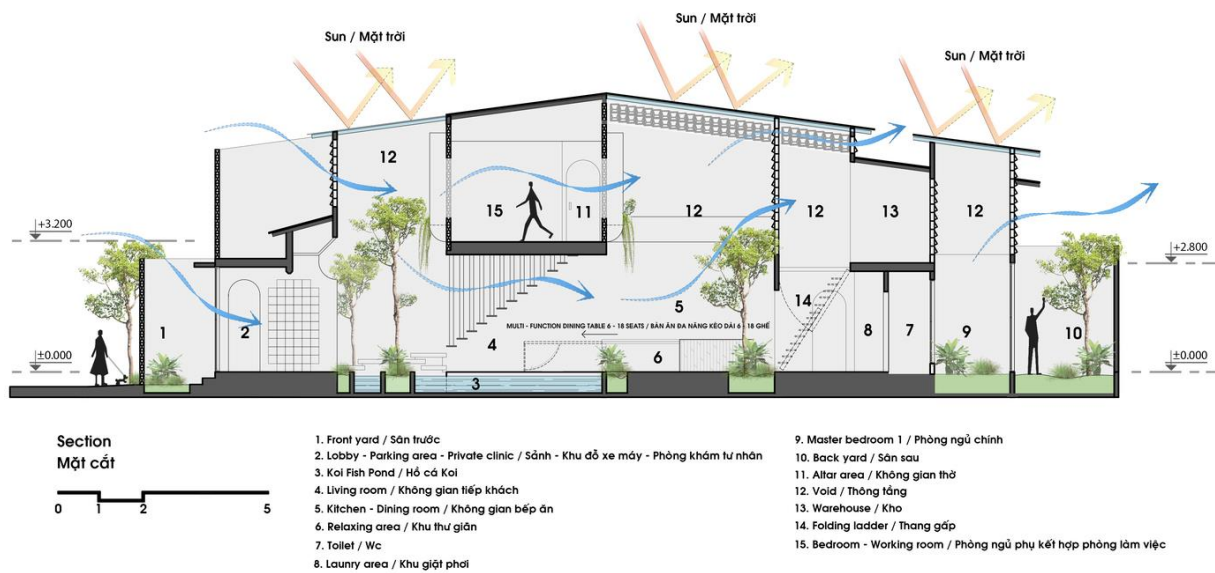


Figura 6. "Casa Coco". Sección arquitectónica. Vietnam.

Fuente: (Abdel, 2022)

2.3.2.3 Galería del proyecto:

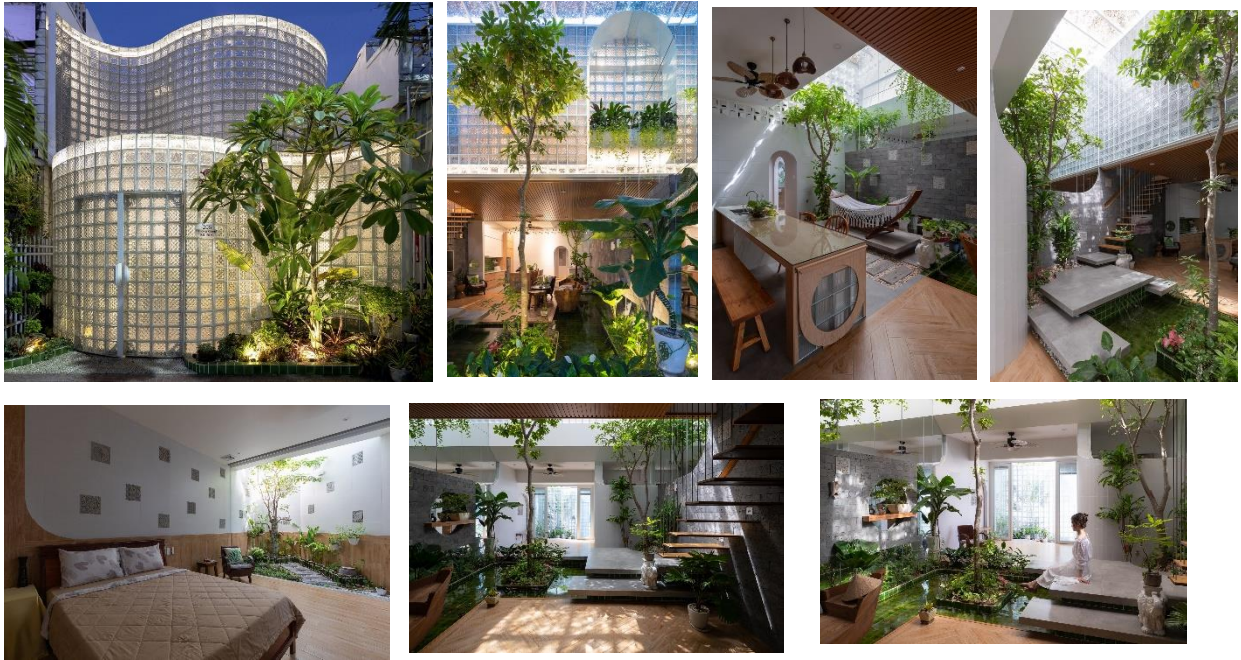


Figura 7. Casa Coco”. Ilustración del proyecto. Vietnam.

Fuente: (Abdel, 2022)

2.3.3 Edificio Argerich 2060

Tabla 8. Descripción del proyecto “Edificio Argerich 2060”.

Tabla de Proyectos arquitectónicos	
Proyecto	Edificio Argerich 2060
Arquitecto	Daniel Ventura
Ubicación	Buenos Aires, Argentina
Descripción	- En un sitio de 8 m de frente por 35 m de fondo, se emplaza este edificio de cinco viviendas, incorporando dos patios a su superficie.

-
- La construcción se encuentra integrada por 2 unidades de 12 m de alto, divididos por un patio de 6 metros que sirve como área de circulación, compartida para todas las residencias.
 - La creación del espacio abierto se destaca por la presencia de tres álamos que filtran el ingreso de luz, proporcionando así cierta privacidad entre los dos lados de los bloques. El patio se convierte en el punto focal ya que emana una columna de luz que lo realza.
 - La caja de gradas sirve como punto de transición, y es a través de las diferentes experiencias del desplazamiento horizontal y vertical que se revela el diseño.
 - Las decisiones proyectuales en torno a lo privado buscan establecer límites con lo público, los espacios descubiertos o semicubiertos, pertenecen al ámbito íntimo de la casa.

Fuente: (Arquimaster)

2.3.3.1 Plantas arquitectónicas

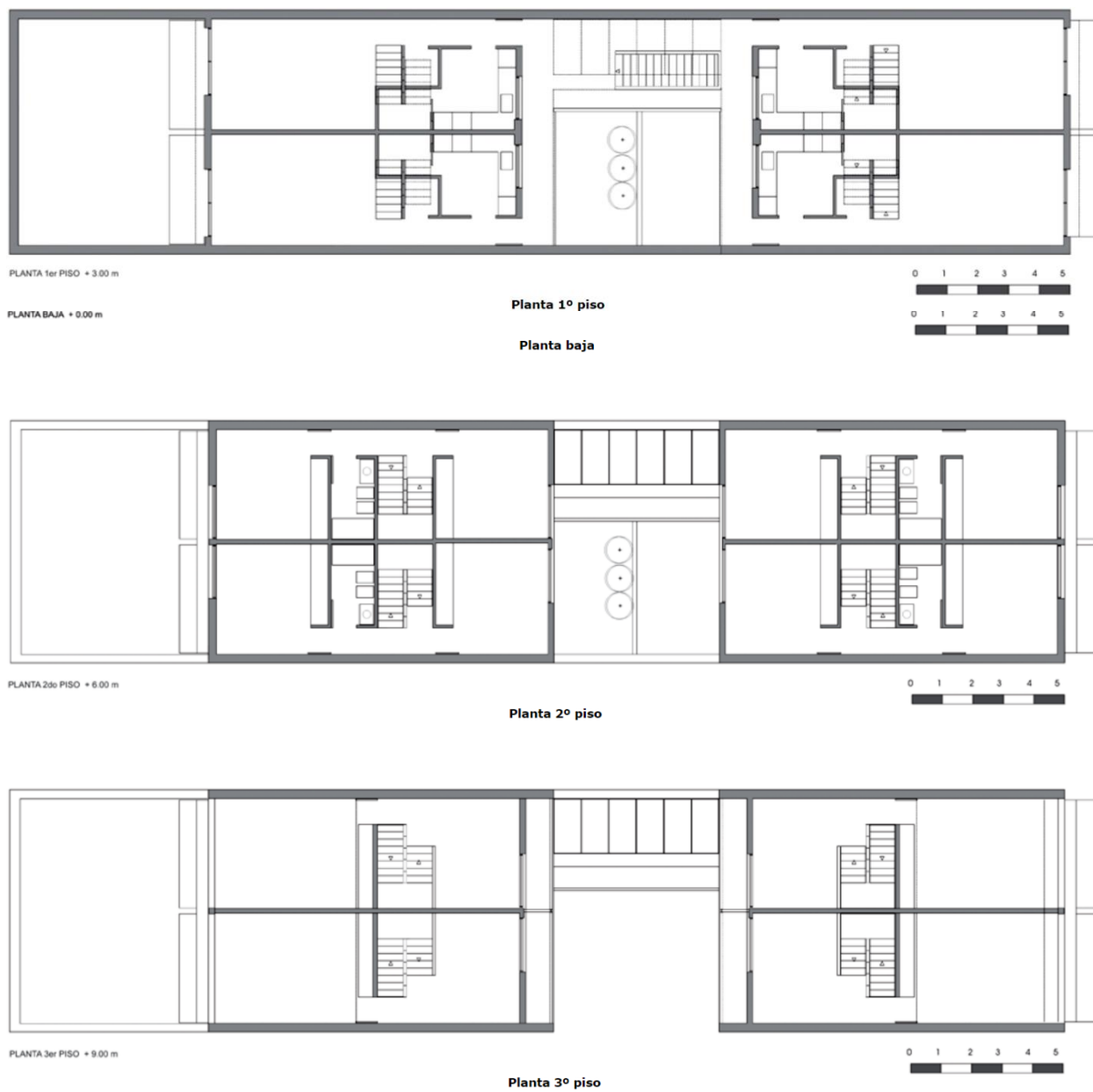


Figura 8. "Edificio Argerich 2060" Plantas arquitectónicas. Buenos Aires, Argentina.

Fuente: (Arquimaster)

2.3.3.2 Secciones del proyecto:

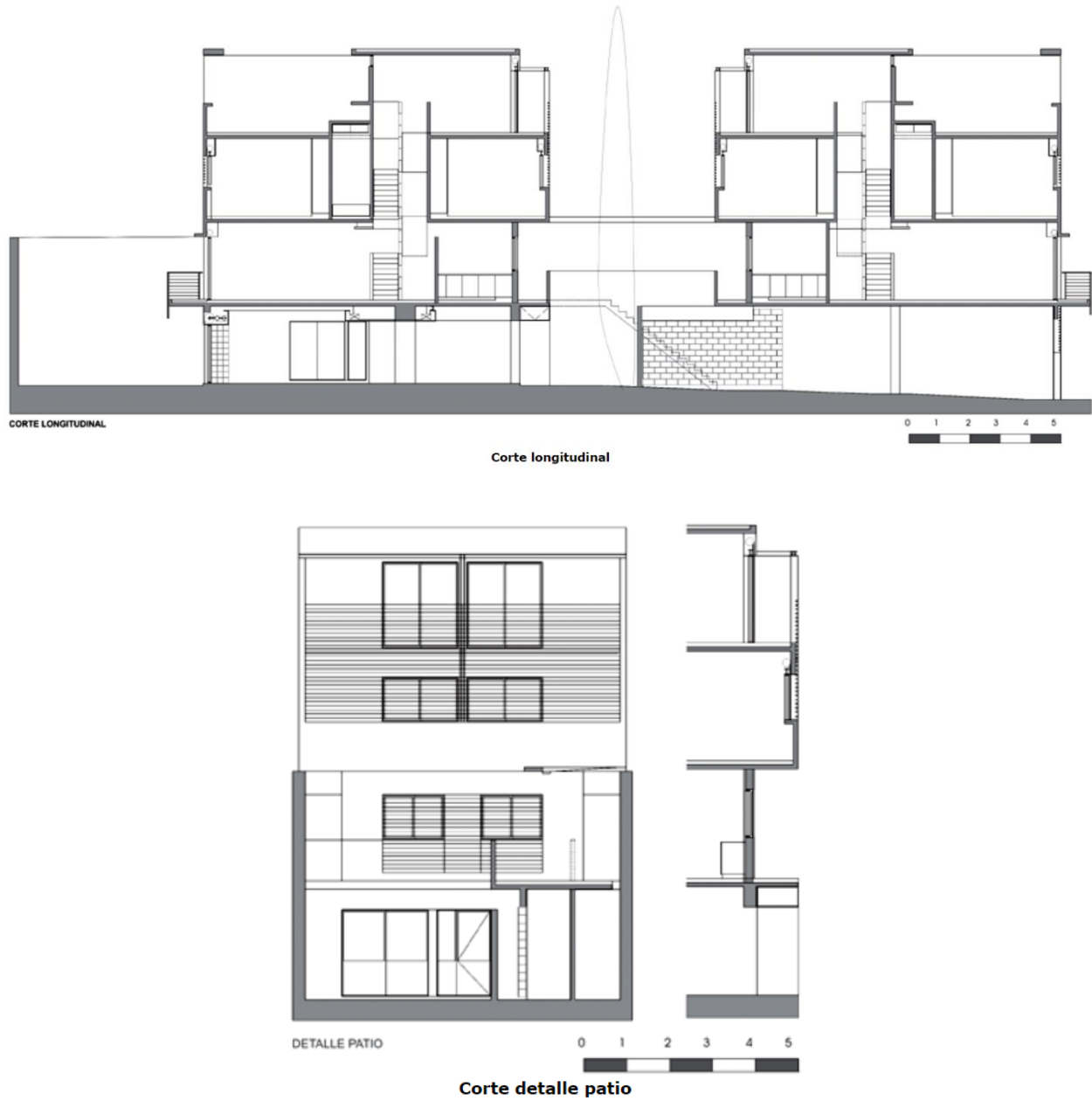


Figura 9. "Edificio Argerich 2060" Secciones arquitectónicas. Buenos Aires, Argentina.

Fuente: (Arquimaster)

2.3.3.3 Galería del proyecto:



Figura 10. “Edificio Argerich 2060” Representación del proyecto. Buenos Aires, Argentina.

Fuente: (Arquimaster)

2.3.4 Entre Patios / Suites & Lofts

Tabla 9. Descripción del proyecto “Entre Patios”.

Tabla de Proyectos arquitectónicos	
Proyecto	Entre Patios
Arquitecto	Iván Quizhpe Arquitectos
Ubicación	Cuenca, Ecuador
Descripción	- El proyecto se estructura alrededor de un punto central longitudinal que organiza la circulación horizontal y facilita la disposición ordenada de bloques, circulación vertical y patios. La ubicación escalonada de las edificaciones se adapta a la pendiente del terreno y se conectan mediante pasarelas con vistas al centro histórico, Turi y El Cajas.

-
- Destacan siete patios que evocan la tradicional tipología de casa-patio, cuatro de ellos accesibles desde el área social de las suites en planta baja, de uso privado, y los tres restantes son espacios comunales destinados a recreación, jardines y huertos.
 - Todas las viviendas incorporan espacios intermedios como porches, balcones y terrazas, promoviendo la convivencia al aire libre así como la conexión con la naturaleza y el paisaje. Los interiores se diseñan con el empleo de abundante luz natural, calidez y armonía proporcionando confort a los residentes

Fuente: (QUIZHPE, n.d.)

2.3.4.1 Plantas arquitectónicas:



Figura 11. "Entre Patios" Plantas arquitectónicas. Cuenca, Ecuador

Fuente: (QUIZHPE, n.d.)

2.3.4.2 Secciones del proyecto



Figura 12. "Entre patios" Sección arquitectónica. Cuenca, Ecuador.

Fuente: (QUIZHPE, n.d.)

2.3.4.3 Galería del proyecto:



Figura 13. “Entre Patios” Exposición del proyecto. Cuenca, Ecuador.

Fuente: (QUIZHPE, n.d.)

2.4 Conclusiones:

Trabajar vivienda multifamiliar en terrenos con características antes mencionadas, presentan desafíos únicos, pero también ofrecen oportunidades interesantes en el diseño arquitectónico, como hemos visto en los ejemplos anteriores. Estos lotes suelen requerir un enfoque creativo y atención al detalle para maximizar el espacio habitable y la funcionalidad sin comprometer la estética ni la comodidad.

En primera instancia, es indispensable comprender las restricciones del terreno como la orientación, la topografía y las regulaciones locales. A partir de ahí, los arquitectos en sus proyectos, plantean estrategias inteligentes de diseño para aprovechar al máximo el espacio.

Una de las opciones más recurrentes es organizar la distribución de la vivienda en vertical, aprovechar la altura para crear unidades habitacionales. Esto incluye el uso de entrepiso y dobles alturas para separar visualmente áreas como por ejemplo la social, de los espacios privados y de las zonas de servicio.

De otra parte, la iluminación y ventilación natural son aspectos fundamentales, especialmente en terrenos estrechos, es por eso que es necesario ubicar tragaluces, claraboyas o patios internos para ayudar a maximizar la entrada de luz y, de la misma forma, mejorar la circulación del aire.

Otro aspecto presente en los proyectos de este tipo, es el diseño modular, en el que los espacios son adaptables y multifuncionales, permitiendo que las habitaciones cumplan diferentes propósitos según las necesidades del usuario ofreciendo versatilidad en un área limitada.

Además de todo ello, la elección de materiales y colores juegan papel importante, eso se ve reflejado en los proyectos que hemos presentado. Los arquitectos usan colores claros y materiales reflectantes para favorecer a crear la sensación de amplitud en espacios reducidos, también se utilizan materiales sostenibles debido a los beneficios que aportan.

CAPITULO III

3. ANÁLISIS DE SITIO Y PLANTEAMIENTO DEL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

3.1. Antecedentes:



Figura 14. Mapa de Azogues y la zona de nuestra propuesta.

Fuente: (Azogues - Ecuador, 2024)



Figura 15. Área de estudio.

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U.

En la zona Z-2 Charasol, de la ciudad de Azogues se observan varios lotes alargados, con frentes mínimos, que por parcelación y otros factores, las dimensiones difieren de las preferencias habitualmente demandadas.

Es importante destacar que: a pesar de que el Artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD, 2019) permite la unificación de lotes, esta opción resulta inviable, en este contexto, debido a los costos asociados por metro cuadrado en el mercado actual. Este escenario condiciona las posibilidades de participación en la distribución de terrenos, impactando directamente en las decisiones de diseño y planificación del anteproyecto arquitectónico.

3.2. Descripción metodológica utilizada para el análisis del sitio._

La metodología empleada para el análisis sobre el sitio se estructurará de forma integral, considerando aspectos que impactan significativamente en el desarrollo arquitectónico.

Inicialmente, se evaluará las características del sitio, teniendo en consideración la topografía, suelo y accesibilidad. Luego, se abordará cualidades geográficas, enfocándose en elementos como vistas, orientación solar y relaciones con elementos naturales circundantes.

En cuanto al clima, se incluirá las condiciones meteorológicas locales y patrones de vientos, aspectos fundamentales para la determinación de estrategias de diseño sostenible. Finalmente, para entono urbano, examinaremos los usos de suelos existentes, infraestructura disponible y elementos tipológicos que caracterizan la zona. Este análisis proporcionará información valiosa para la integración armoniosa del anteproyecto con el contexto urbano.

3.3 Características del sitio._

Para conocer el sitio es importante realizar un estudio del entorno físico, a través del conocimiento de: características topográficas, clima, y, el entorno urbano esto es: normativa, infraestructura, elementos tipológicos.

3.3.1 Características topográficas._

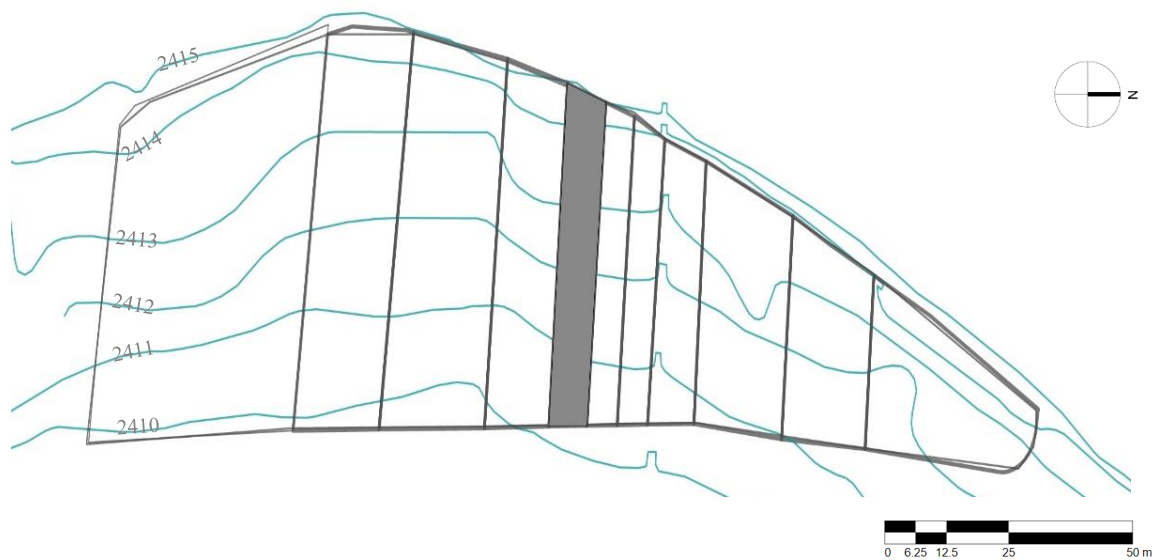


Figura 16. Topografía

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U.

El sitio exhibe una topografía que tiende a ser menos accidentada que en las áreas rurales circundantes. La altitud es similar a la de la urbe en general esto es, entre los 2,300 y 2,500 metros sobre el nivel del mar. La topografía puede ser más plana en comparación con otras áreas de la ciudad, debido a su ubicación, Charasol, donde el terreno muestra pendiente del 8%. Esta particularidad no solo facilita accesibilidad y movilidad, sino, también, permite un mayor aprovechamiento de estrategias de diseño sostenible.

3.3.2 Clima._

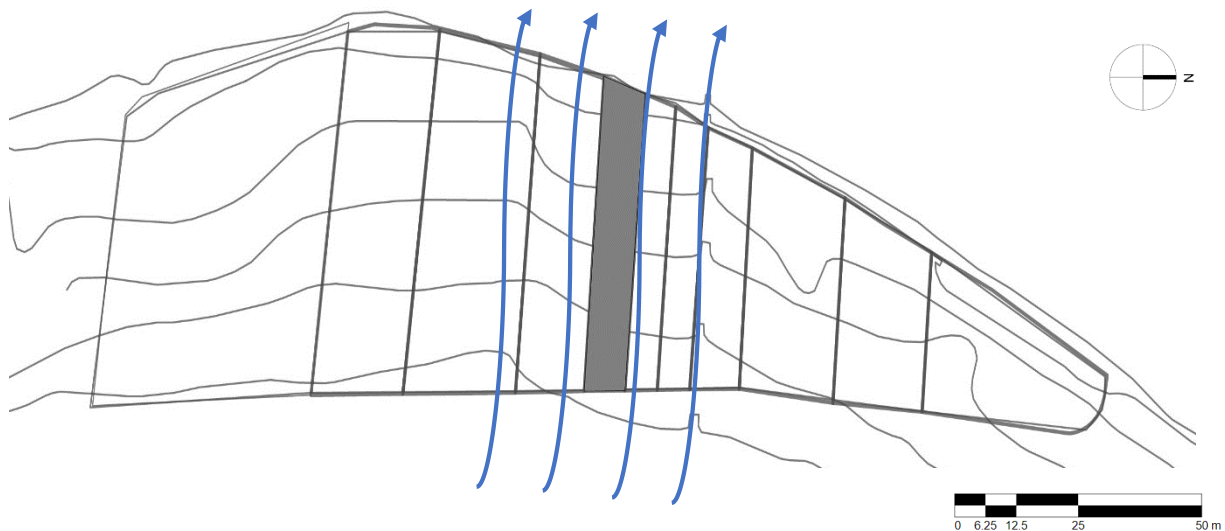


Figura 17. Corriente de los vientos.

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U.

En cuanto al clima, esta área experimenta similares condiciones que en el resto de Azogues, esto es clima templado de montaña acompañado de variaciones estacionales marcadas entre temporadas secas y húmedas. Las temperaturas oscilan entre los 15°C y 20°C, en promedio, a lo largo del año. La ubicación del lote permite una exposición particular a patrones de vientos que al conjugarse con la topografía local, generan flujos atmosféricos los que deben considerarse en la planificación arquitectónica. El entendimiento de estos patrones de viento permitirá establecer

estrategias de diseño eficientes, optimizando los procesos de ventilación natural y así contribuir a la sostenibilidad.

La velocidad media del viento experimenta cambios notables a lo largo del año. El período más ventoso abarca aproximadamente 4 meses, desde el 24 de mayo hasta el 24 de septiembre, con una velocidad media de alrededor de 11,1 km/h. Julio destaca como el mes más ventoso, con una velocidad promedio de 15,3 km/h. Por otro lado, la calma predomina durante 8 meses, desde el 24 de septiembre al 24 de mayo. Noviembre se distingue como el mes menos ventoso, con una velocidad media de 6,8 km/h. (Spark, 2024).

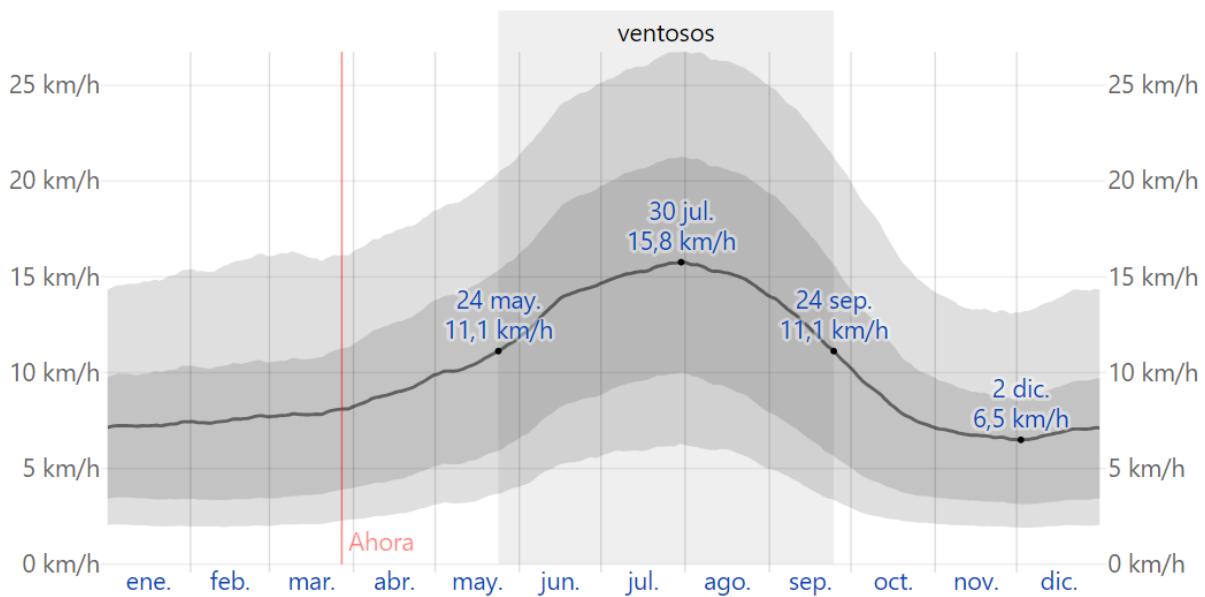


Figura 18. Velocidad, promedio del viento

Fuente: (Spark, 2024)

	ene.	feb.	mar.	abr.	may.	jun.	jul.	ago.	sep.	oct.	nov.	dic.
Vel. del viento (kph)	7.3	7.5	7.9	9.0	10.7	13.6	<u>15.3</u>	15.1	12.2	8.4	<u>6.8</u>	<u>6.8</u>

Figura 19. La velocidad del viento medido mensualmente

Fuente: (Spark, 2024)

La dirección más común del viento por hora es hacia el este a lo largo del año.

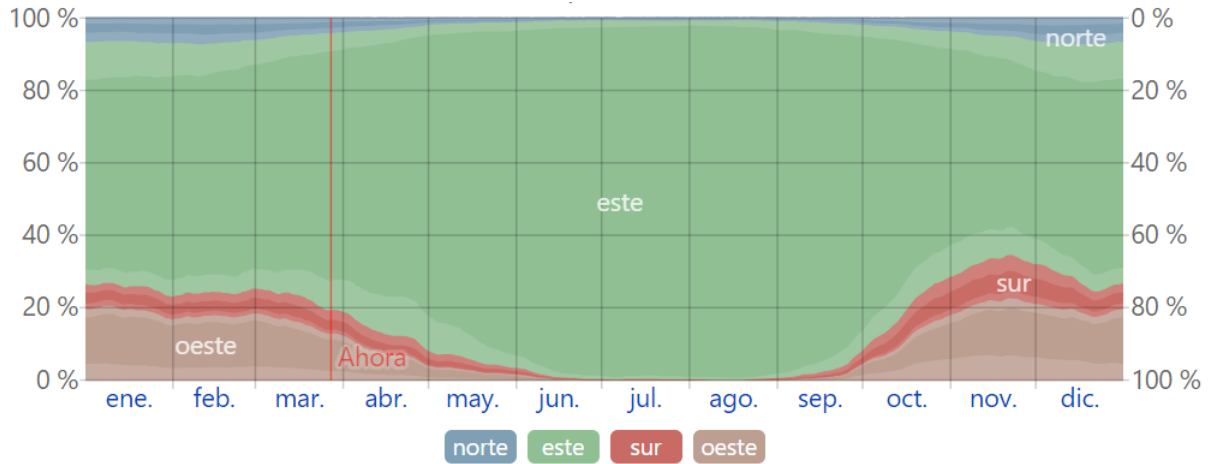


Figura 20. Dirección del viento

Fuente: (Spark, 2024)

3.3.3 Flora y fauna.

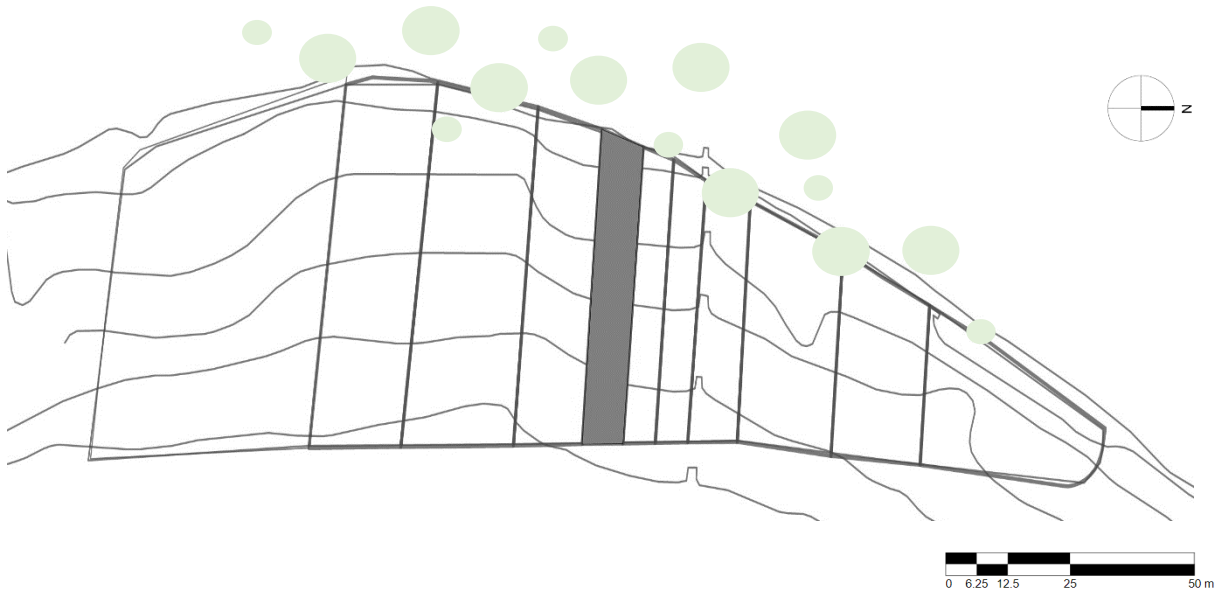


Figura 21. Flora y fauna.

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U.

La flora que se visualiza dentro del área fundamentalmente son especies vegetales adaptadas a entornos urbanos, cómo: árboles de eucalipto, arbustos de vegetación nativa, cultivos de maíz y alfalfa. En cuanto a la fauna se puede incluir aves urbanas, tales como: gorriones,

tórtolas, así como algunas especies de insectos y animales domésticos adaptados a entornos urbanizados.

3.3.4 Entorno urbano: usos de suelo, infraestructura, elementos tipológicos

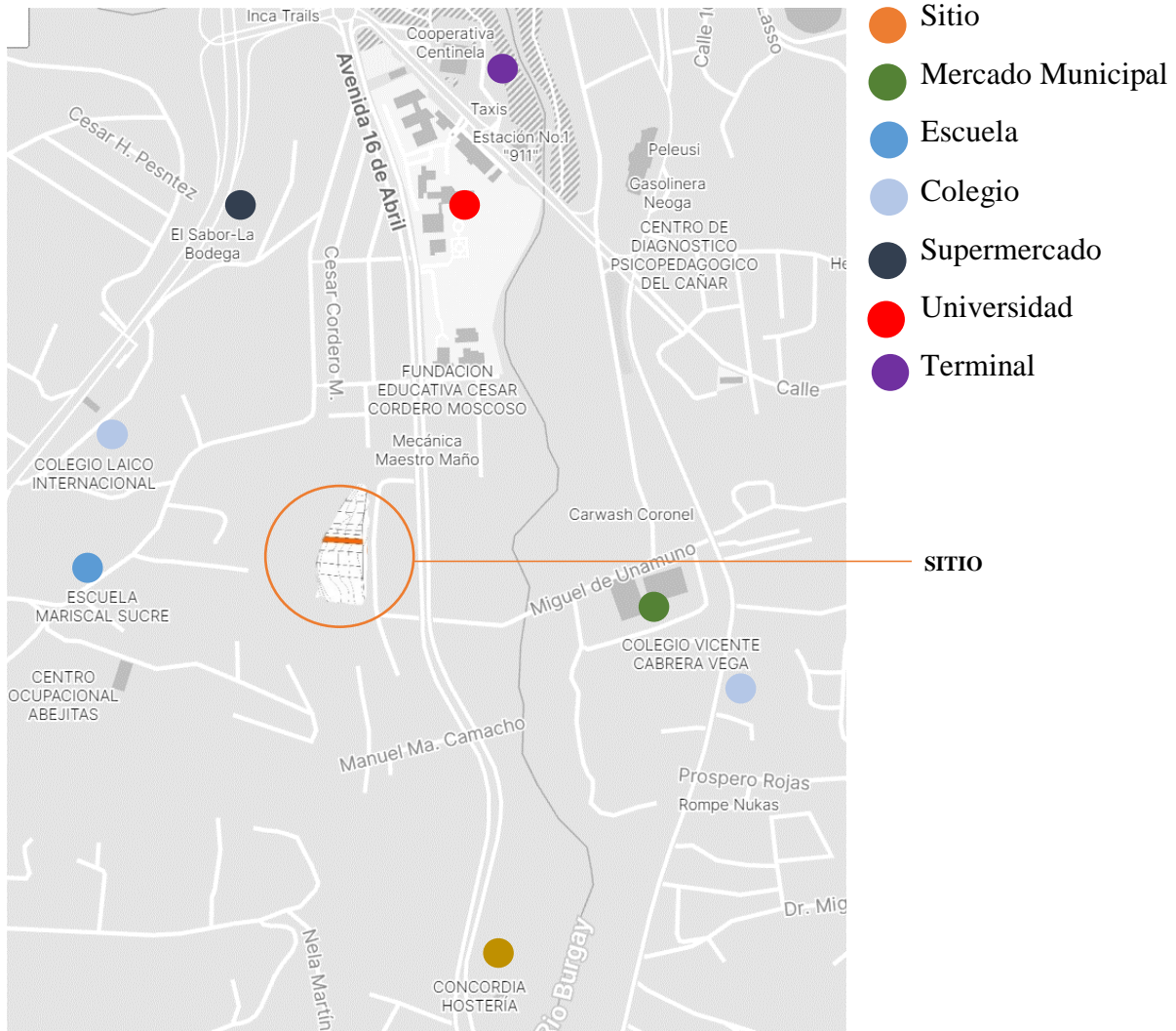


Figura 22. Entorno urbano inmediato.

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U.

En cuanto al entorno urbano, en la zona Z-2 Charasol, presenta una variedad de usos de suelo, desde áreas residenciales hasta comerciales y posiblemente desde luego algunas infraestructuras institucionales o de servicios. Las edificaciones presentan características formales

diversas, se observa materiales de construcción diversos como: ladrillo, cemento, acero y vidrio, que son los más predominantes.

La infraestructura vial, en esta área, se encuentra bien desarrollada, con calles pavimentadas, aceras y señalización vial adecuada, sin embargo en otras zonas, aledañas a la avenida 16 de Abril, existen vías que no disponen de tales características, este es el caso de los caminos que conducen al lote de estudio para el presente proyecto.

Por otro lado, los elementos tipológicos arquitectónicos hay la posibilidad de variar dependiendo de la historia de desarrollo de la zona, en virtud de ello se hace probable forma encontrarse estructuras antiguas junto a edificaciones modernas.

3.3.5 Justificación de la elección del terreno._

El sector donde se trabaja cuenta con 11 lotes, todos con dimensiones diferentes, para poder definir el sitio en el que se va a realizar la propuesta, tenemos que escoger los de menor frente y obtener el promedio, el que más se aproxime será el elegido.

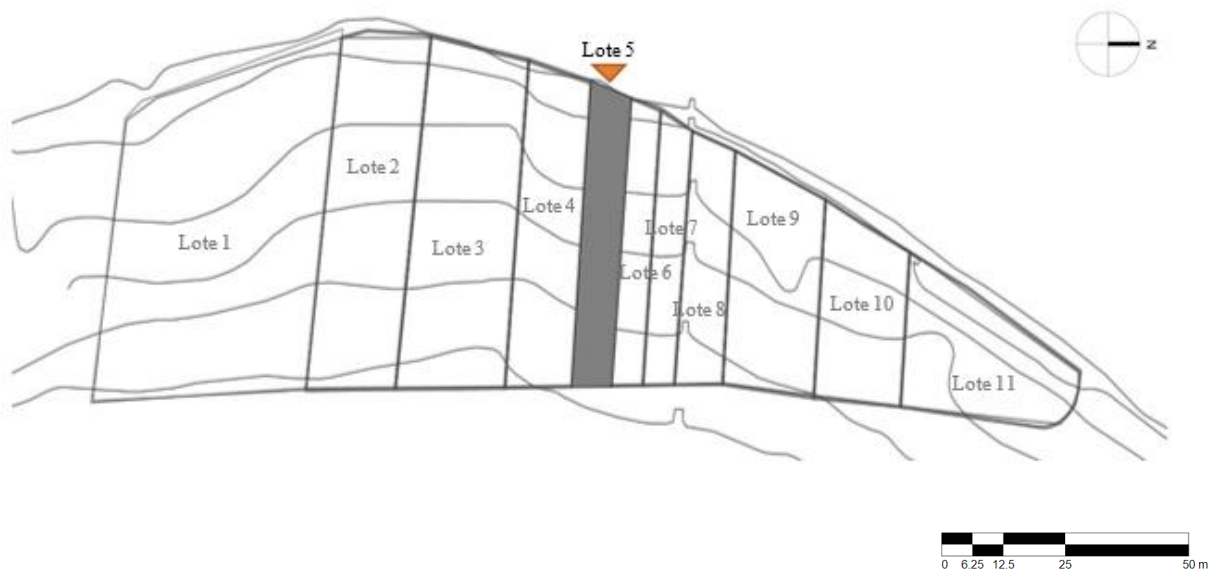


Figura 23. Número de lotes

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U.

Tabla 10. Promedio del lote idóneo

Lote	Frente (m)
Lote 4	9.43
Lote 5	5.55
Lote 6	4.45
Lote 7	4.44
Lote 8	6.74
Total	30.61
Promedio	6.12

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U.

Meditando sobre el promedio del frente entre estos lotes, para el desarrollo del anteproyecto arquitectónico se escogió el lote 5, en virtud de que se aproxima al resultado y al ser de menor dimensión, al examinar y valorar llegamos al resultado buscado y por lo tanto al concepto de lote alargado.

Además, para la elección del lote, se consideraron otras características como: accesibilidad, topografía y entorno. Este enfoque nos brindó un fundamento objetivo para la toma de decisiones, asegurando que lo seleccionado cumple con los criterios previstos y demuestra el potencial que tiene este tipo de predio.



Figura 24. Imágenes del predio.

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U.

3.4 Importancia del programa arquitectónico

El proceso de conceptualización en un proyecto, compromete la planificación, organización y creación de diagramas para desarrollar un programa arquitectónico, que surge del análisis sobre la falta de espacio y de la interacción con el usuario, este estudio trata de alcanzar la comprensión de las necesidades del usuario, la consideración de la funcionalidad y circulaciones dentro del espacio, así como la adaptación del diseño, de acuerdo con los reglamentos y normas de construcción. La funcionalidad se logra al dimensionar las áreas teniendo en cuenta la importancia, mobiliario y antropometría, mientras que las circulaciones se establecen para garantizar recorridos orgánicos e intuitivos. El programa arquitectónico es flexible y se adapta a las necesidades y gustos del cliente, buscando siempre una solución que mejore la vida diaria, brindando bienestar, comodidad y alegría a los habitantes (Rodríguez, 2020).

3.5 Desarrollo del programa arquitectónico en base a conceptos._

Tabla 11. Lista de espacios de la Unidad Habitacional para una familia de 4 miembros.

Espacio	Área	Soleamiento	Ventilación	Luz Natural	Acústica	Muebles
Estacionamiento (dos espacios)	20 m2	No es crítico, pero, es importante considerar la ubicación y orientación para minimizar la exposición directa al sol.	Es esencial para evitar acumulación de gases.	Aunque no es imprescindible, pero puede mejorar la seguridad y comodidad del espacio.	Se debería considerar para minimizar el ruido exterior.	-
Circulación	15%	En pasillos y escaleras, este aspecto no es crítico.	La circulación de aire es esencial para mantener una temperatura agradable.	Puede mejorar la experiencia del usuario y reducir la dependencia de	No es crítico en este espacio, pero se debería considerar	-

				la iluminación artificial durante el día.	incorporar materiales absorbentes de sonido.	
Jardín y patios internos	20% de acuerdo al COS	Es fundamental para el crecimiento de plantas y la creación de ambientes agradables.	Contribuye al confort y bienestar de los ocupantes al proporcionar aire fresco y reducir la sensación de confinamiento.	Es esencial para enaltecer la belleza y atractivo de estos espacios.	No es crítico, pero mitigar ruidos ayuda a mejorar la calidad de los espacios.	-
Cuarto de lavado	6-8 m2	Generalmente no necesita una exposición directa al sol.	Es importante garantizar ventilación para evitar acumulación	Puede facilitar las tareas de lavandería y generar un	No es crítico en este espacio, pero se puede considerar	-Lavadora y secadora: 0,68 x 0,75 m

			de humedad y malos olores.	espacio más agradable.	incorporar materiales absorbentes de sonido.	
Baño	4 m2	Este aspecto no es crítico en este espacio.	Es importante, ya que además de disipar olores, ayuda a reducir la humedad del cuarto	El ingreso de luz natural se logra a través de la iluminación cenital.	Debe tener privacidad acústica y esto se logra con la propia ubicación del espacio.	-Lavamanos: 0,45 x 0,40 m -Inodoro: 0,36 x 0,61 m -Tinas: 1,50-1,70 x 0,70- 0,80 m
Sala	10 m2	Es deseable que reciba el ingreso de sol para crear un ambiente agradable.	Es importante para mantener el aire fresco y saludable.	Crea un ambiente cálido y acogedor.	Se puede emplear materiales que ayuden a reducir la	-Sillón (3personas): 2,10 x 0,9 m -Sillón individual: 0,75 x 0,90 m

					reverberación y mejorar la acústica del espacio.	-Mesa de centro: 0,90 x 0,60 m
Cocina/Comedor	10-12 m2	Es área en la que se realizan tareas que requieren el ingreso de sol para crear un ambiente agradable.	Este espacio requiere mayor índice de ventilación y permitir la incidencia de vientos dominantes.	Se debe procurar que reciba luz natural preferiblemente en la zona de trabajo.	Se puede emplear materiales que reduzcan el ruido de aparatos eléctricos y actividades en la cocina.	-Estufa: 0,54 x 0,65 m -Refrigeradora: 0,70 x 0,75 m -Lavaplatos: 1,08 x 0,54 m -Silla: 0,45 x 0,45 m -Mesa: 1,50 x 0,90 m
Dormitorio principal	6-8 m2	Es importante tener ingreso de	Una buena ventilación es	Puede contribuir a crear un	Usar materiales que	-Cama matrimonial:

		sol para obtener un mejor ambiente, beneficiar la salud, mejorar el estado de ánimo y eliminar el estrés.	crucial para garantizar el confort durante el descanso.	ambiente relajante en los dormitorios.	absorban sonidos del exterior y mejorar la calidad del sueño.	1,35 x 2,00 m -Mesa de noche: 0,45 x 0,45 m -Armario: 1,20 x 0,60 m
Dormitorio secundario	6 m2	Es importante tener ingreso del sol para crear un mejor ambiente, que beneficia la salud, para mejorar el estado de ánimo y eliminar el estrés.	Una óptima ventilación es esencial para garantizar el confort durante el descanso.	Puede contribuir a crear un ambiente relajante en los dormitorios.	Usar materiales que absorban sonidos del exterior y así mejorar la calidad del sueño.	-Cama individual: 0,90 x 1,90 m -Mesa de noche: 0,40 x 0,40 m -Escritorio: 1,40 x 0,70 m -Armario: 1,20 x 0,60 m

Fuente: (Fonseca, 2023)

CAPITULO IV

4. ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR.

4.1 Memoria descriptiva del Anteproyecto._

El anteproyecto ha sido concebido con una visión integral, hemos dividido sus elementos en dos bloques para maximizar el aprovechamiento del terreno disponible. El primer bloque, se levanta en la parte frontal del sitio, donde se despliega un departamento completo, distribuido en dos pisos, proporcionando una disposición espacial la que prioriza la funcionalidad y comodidad. Sin embargo, la característica distintiva de este diseño se encuentra en la parte posterior del primer departamento, en el que se ha integrado un bloque de gradas y un patio exterior. Este espacio facilita la conexión fluida entre los niveles de los departamentos posteriores.

El segundo bloque, abarca tres departamentos, uno por piso. Cada uno incluye áreas esenciales para una vida confortable. En la planta baja se incorpora un patio interior, que no solo añade atractivo visual, sino que además permite la entrada de luz natural y ventilación, contribuyendo así a un ambiente interior saludable. La inclusión del patio en la planta baja permite aprovechar las condiciones ambientales y el desarrollo de la intimidad. El carácter social del patio es fundamental, puesto que proporciona encuentros y posibilita la convivencia.

El desarrollo del anteproyecto se encuentra plasmado en malla de cuadriláteros, cuyos lados varían entre 4,00 y 4,80 m en sentido longitudinal y 5,50 m en sentido transversal. Se propone una estructura de acero, la cual proporcionará la resistencia necesaria, para soportar las cargas, garantizando la estabilidad y seguridad del edificio.

Por otro lado, el diseño se ha enfocado en optimizar la funcionalidad de cada ambiente de la vivienda, asegurando que todas las áreas cumplan con sus respectivas funciones de manera

eficiente y cómoda para los usuarios. La disposición de los espacios busca maximizar la habitabilidad, evitando cualquier sensación de confinamiento o privación de fluidez en la circulación.

En la parte formal, hemos tratado de crear una arquitectura contemporánea que refleje calidad o innovación del diseño. De la misma forma, se ha prestado atención a los detalles estéticos, como selección de materiales y acabados, así como también, la disposición de volúmenes y elementos arquitectónicos, con el objetivo de crear una imagen visualmente agradable.

Cada decisión tomada en el anteproyecto es con el propósito de aprovechar al máximo el terreno, pretendemos conseguir el equilibrio entre forma y función, mediante, la distribución de espacios y acabados que poseen los mismos, todo esto en la búsqueda de generar una vivienda multifamiliar que brinde un estilo de vida saludable y la sensación de bienestar para los residentes.

4.2 Diagramas:

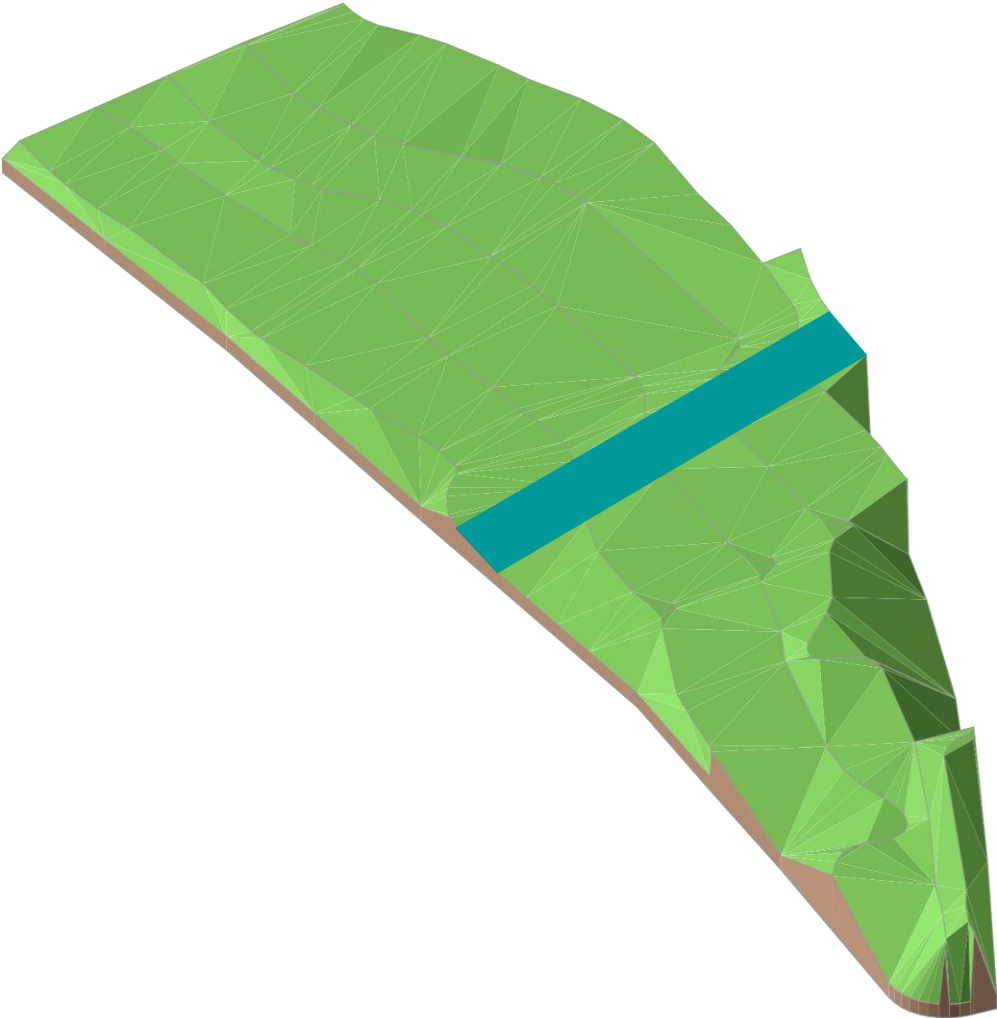


Figura 25. Diagrama del terreno

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U

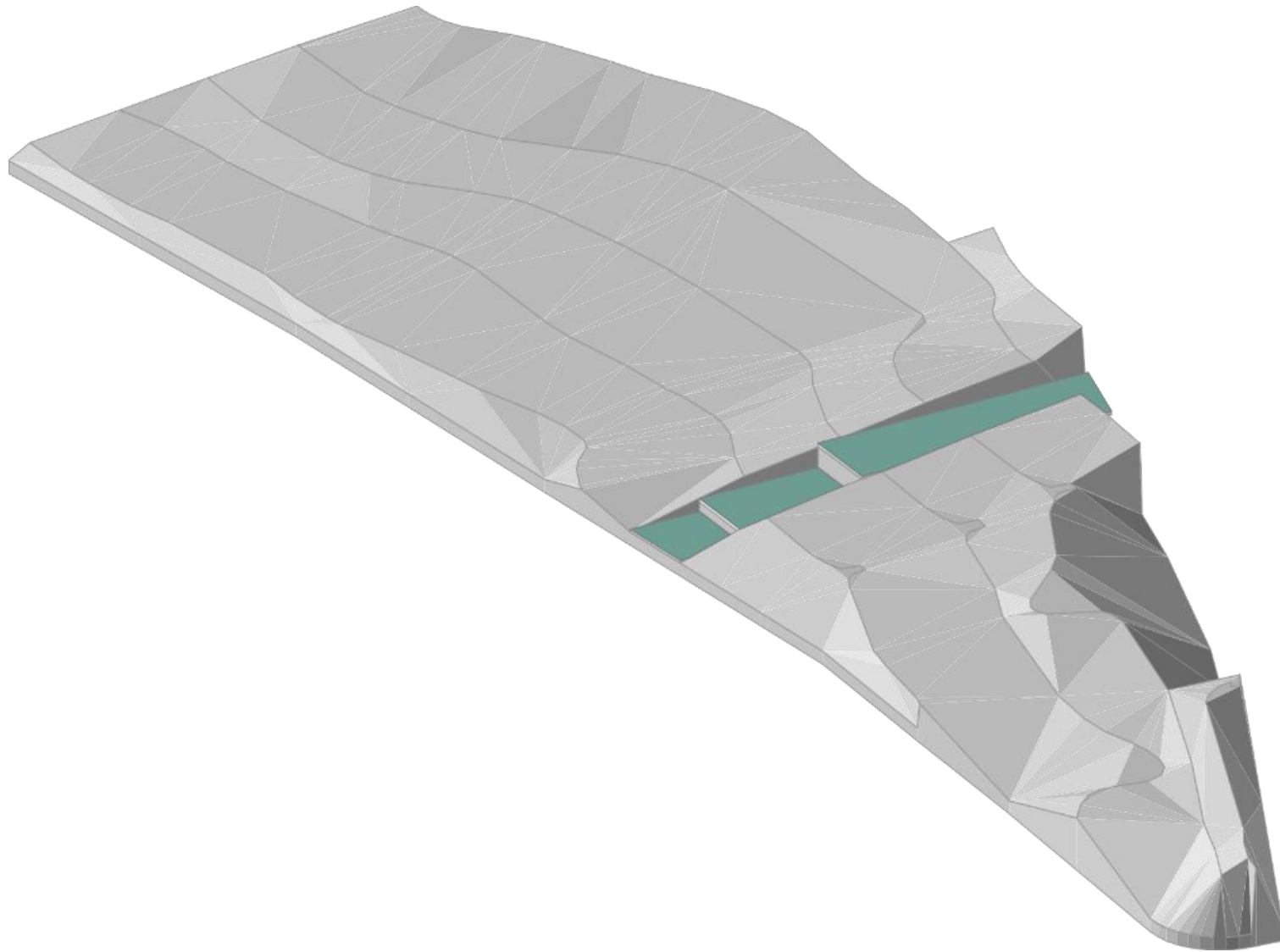


Figura 26. Diagrama de plataformas

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U

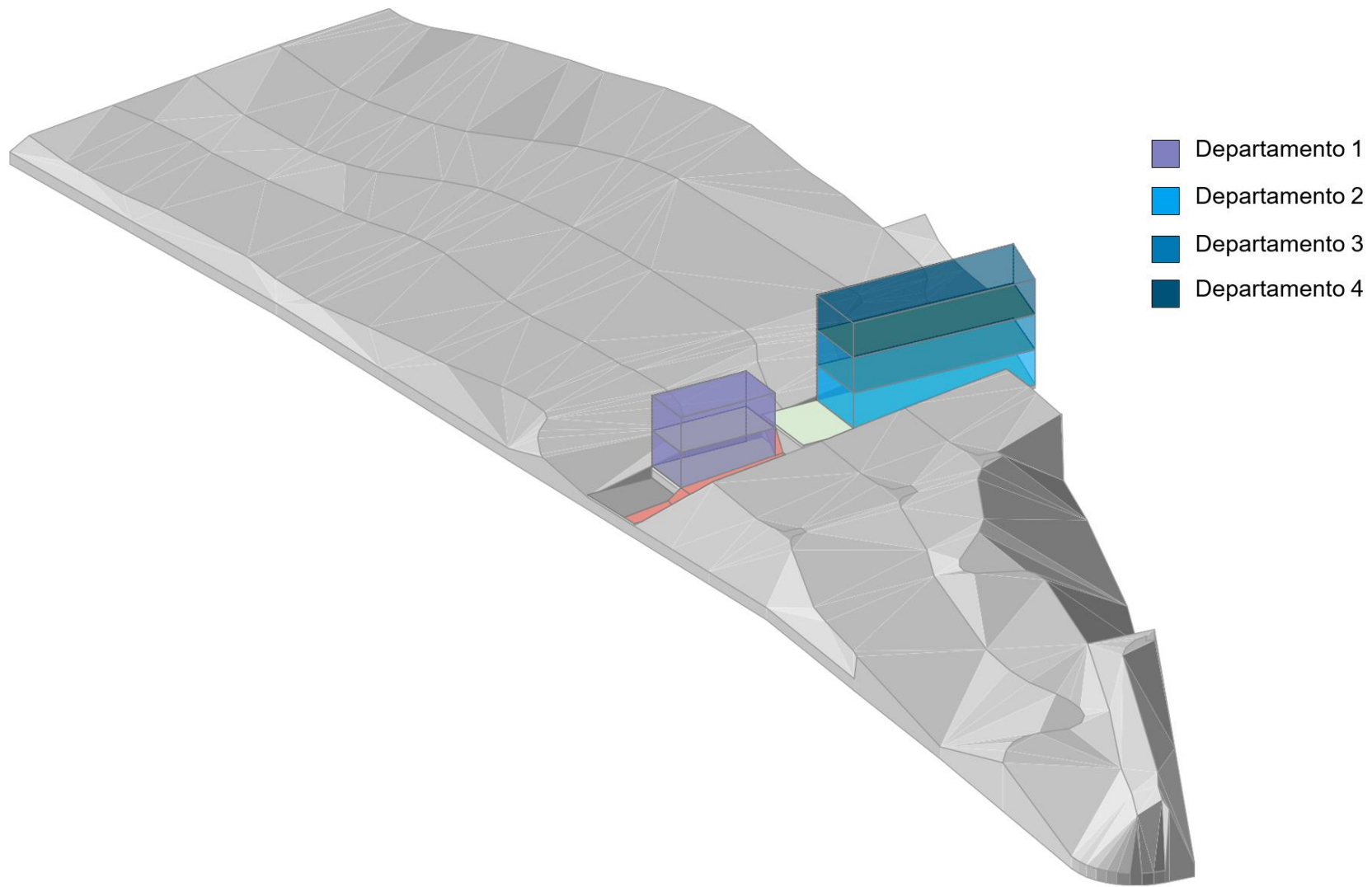


Figura 27. Diagrama de departamentos

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U

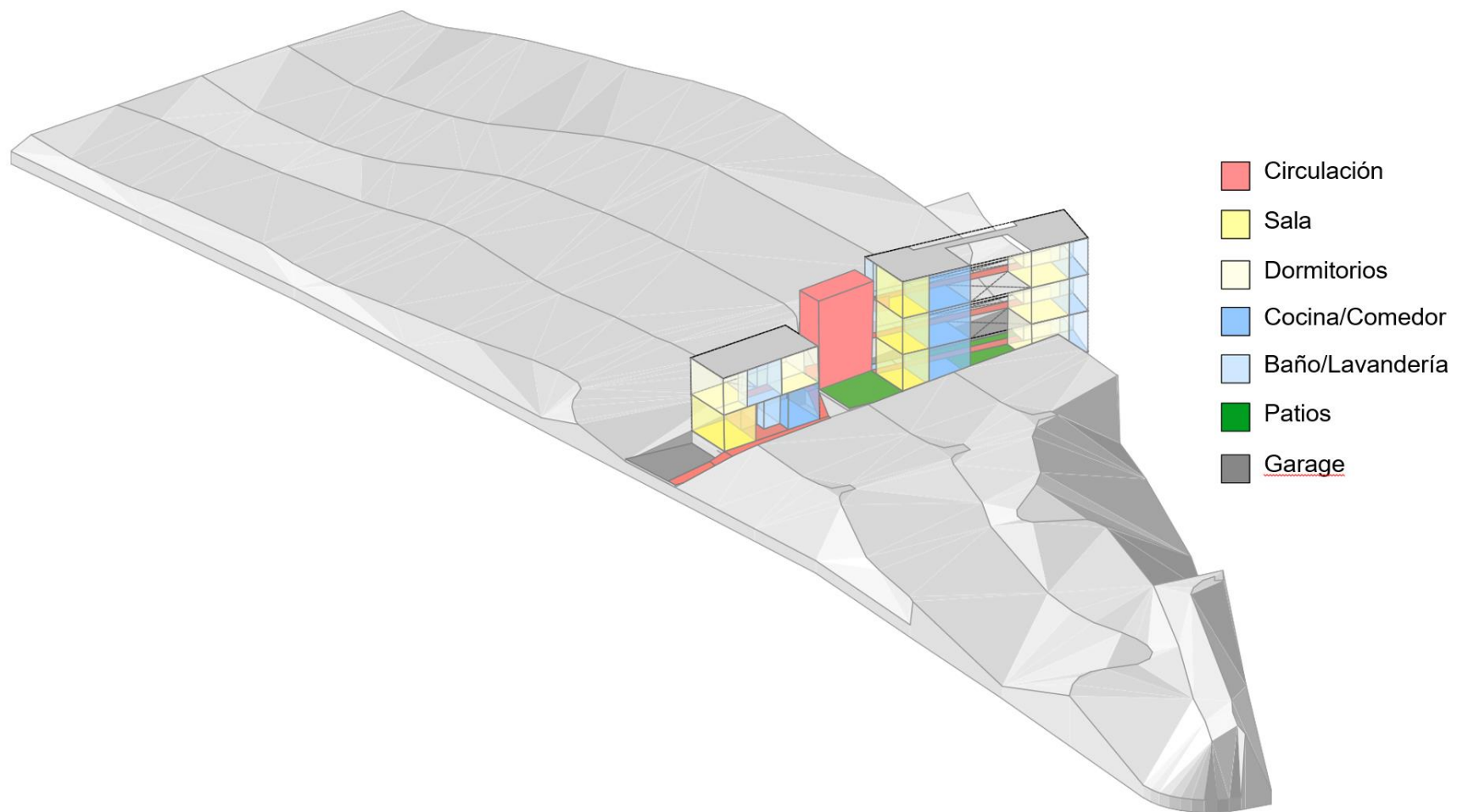


Figura 28. Diagrama de áreas de los departamentos

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U

4.3 Plantas arquitectónicas:



Figura 29. Planta baja

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U

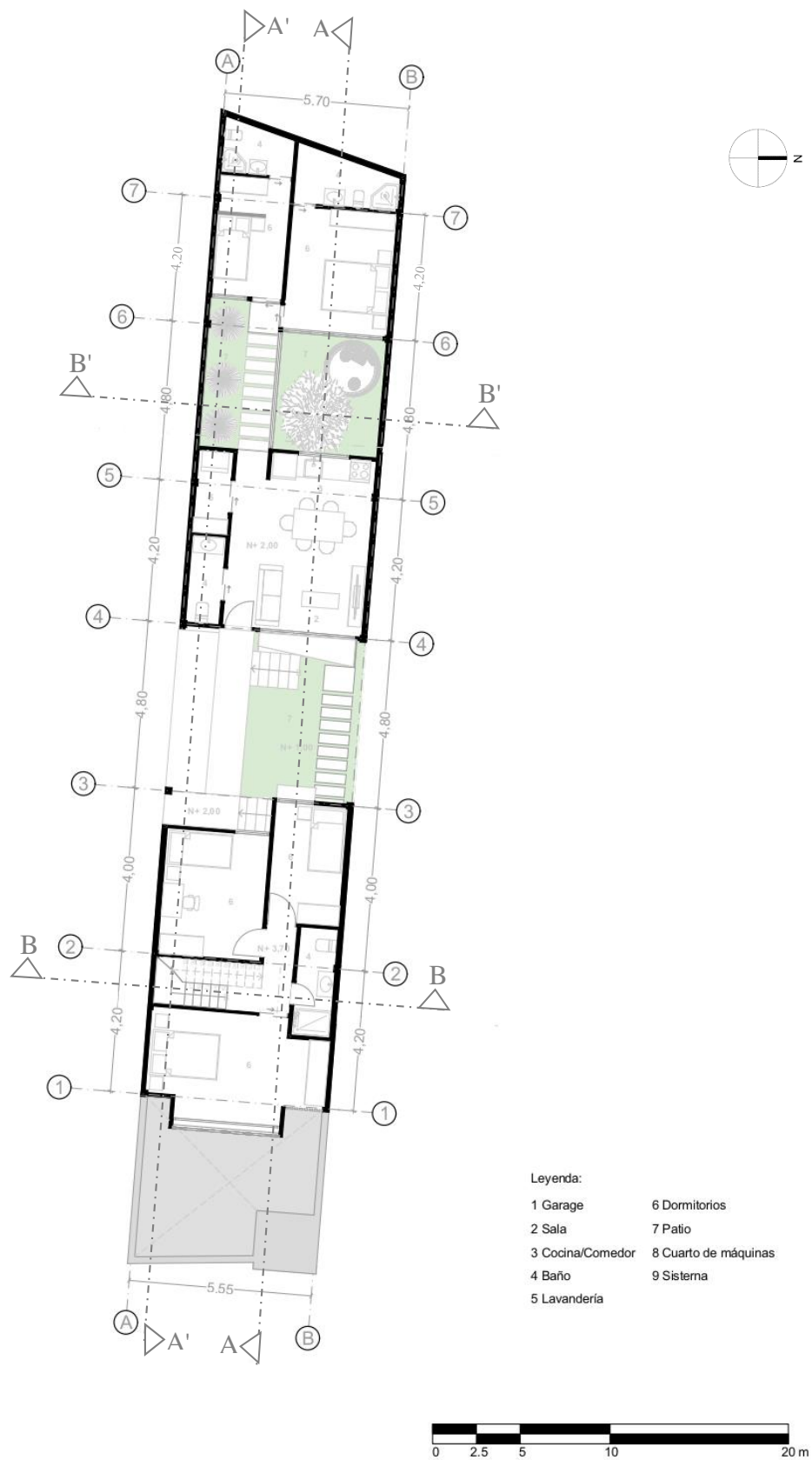


Figura 30. Piso I

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U

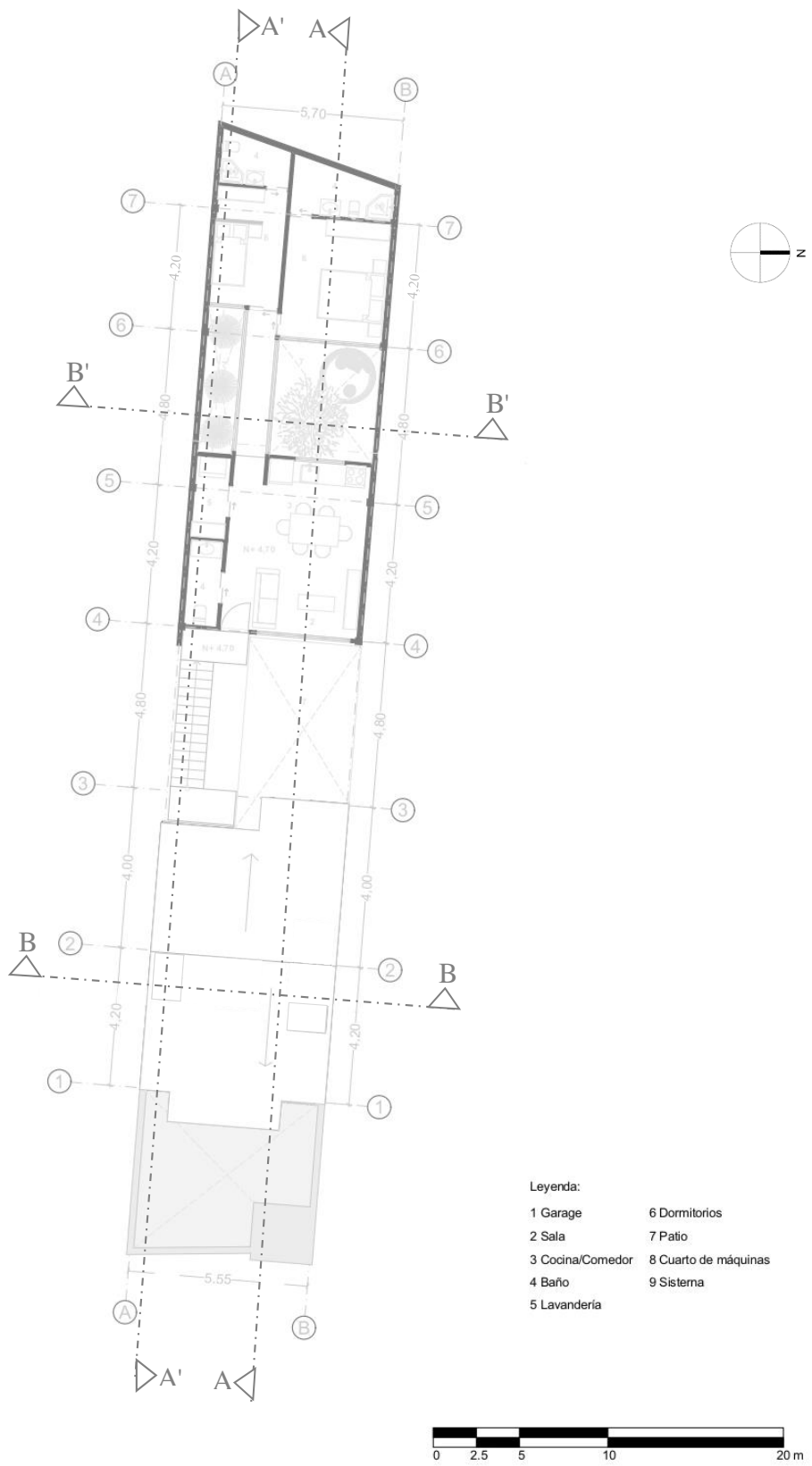


Figura 31. Piso 2

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U

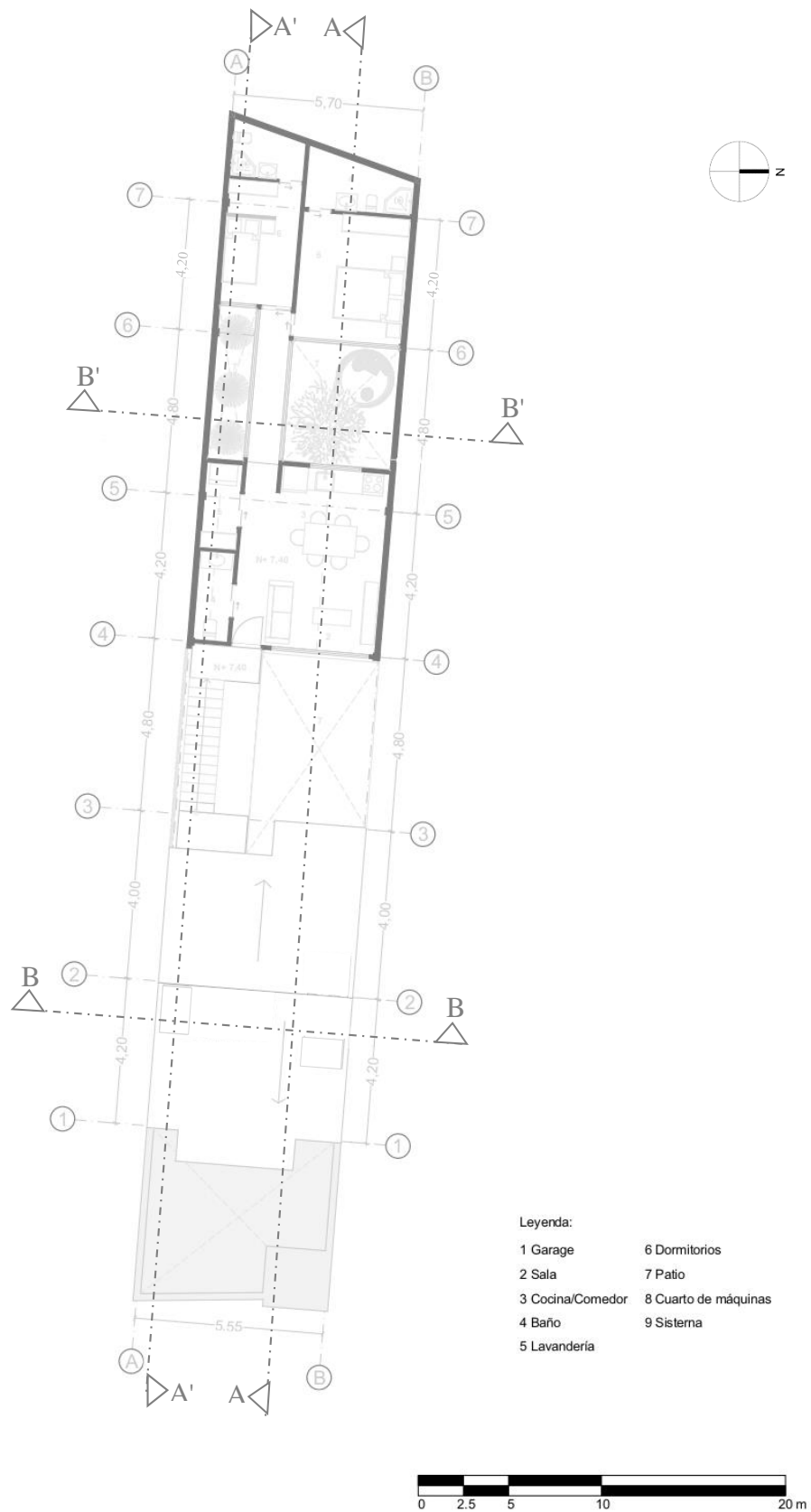


Figura 32. Piso 3

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U

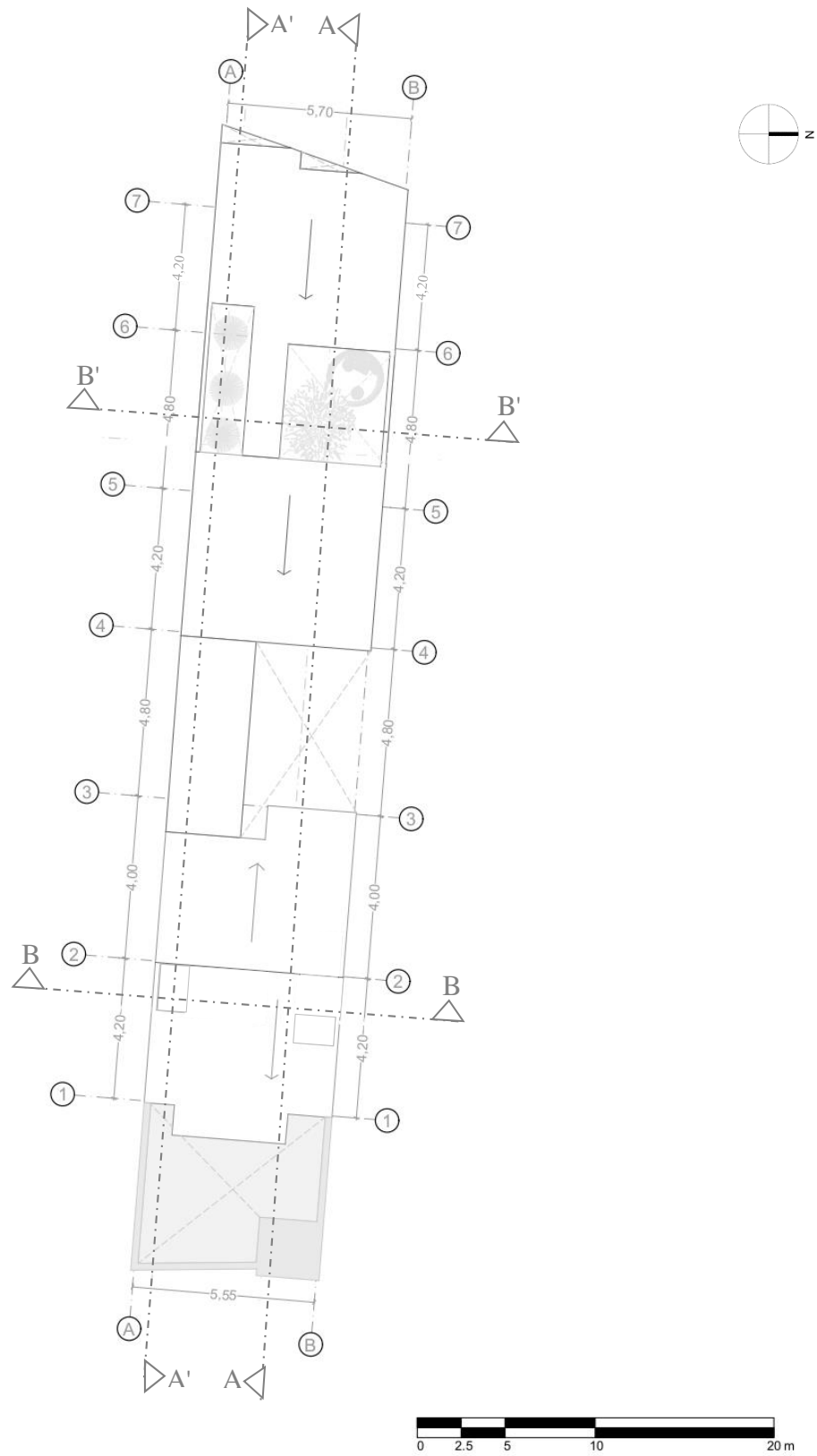


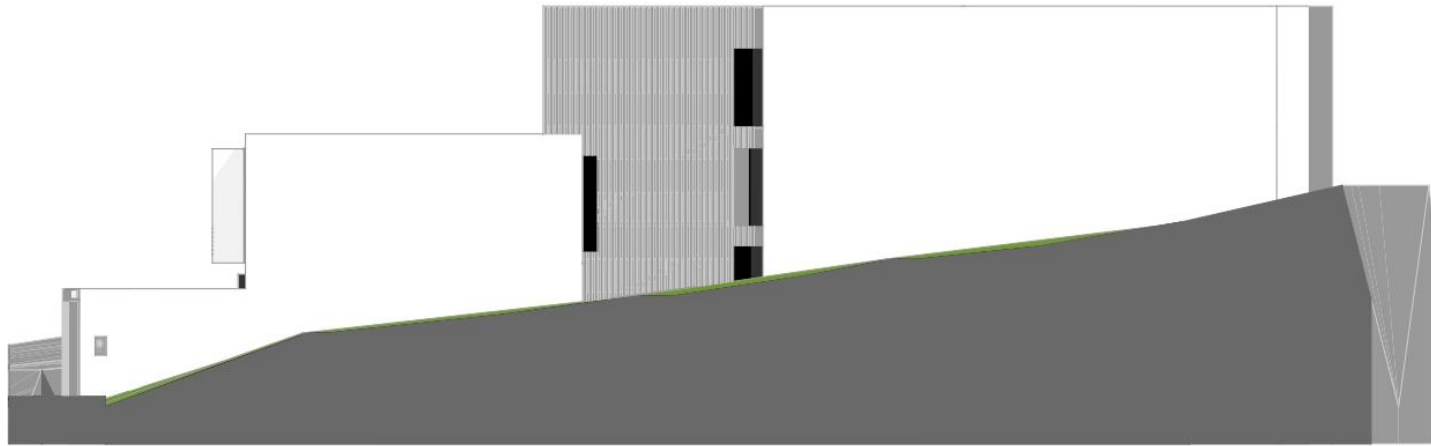
Figura 33. Planta de cubiertas

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U

4.4 Alzados arquitectónicos:



Alzado Norte



Alzado Este



Figura 34. Fachadas

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U

4.5 Secciones arquitectónicas:

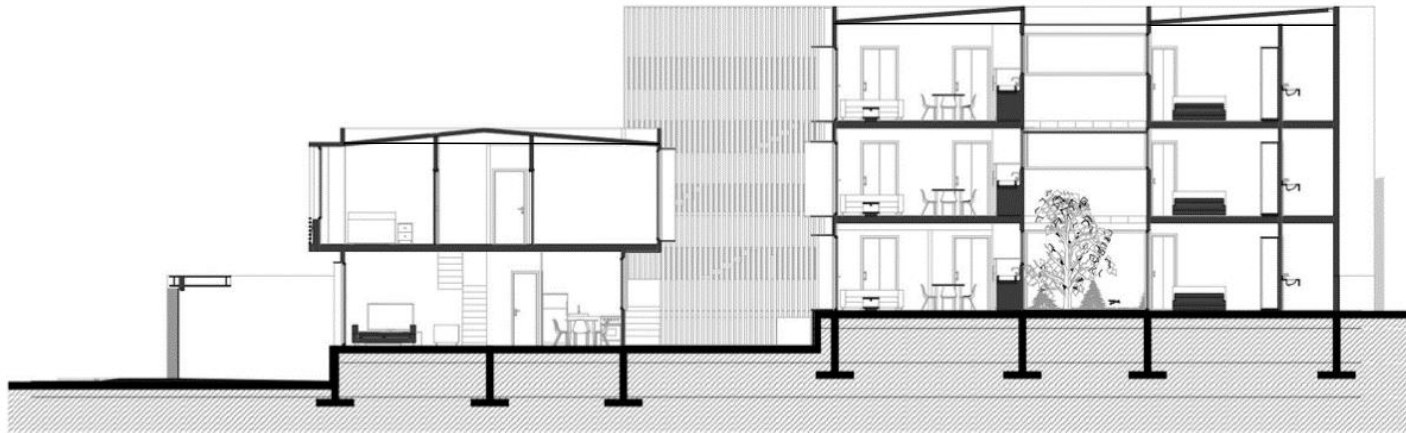


Figura 35. Sección longitudinal A-A

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U

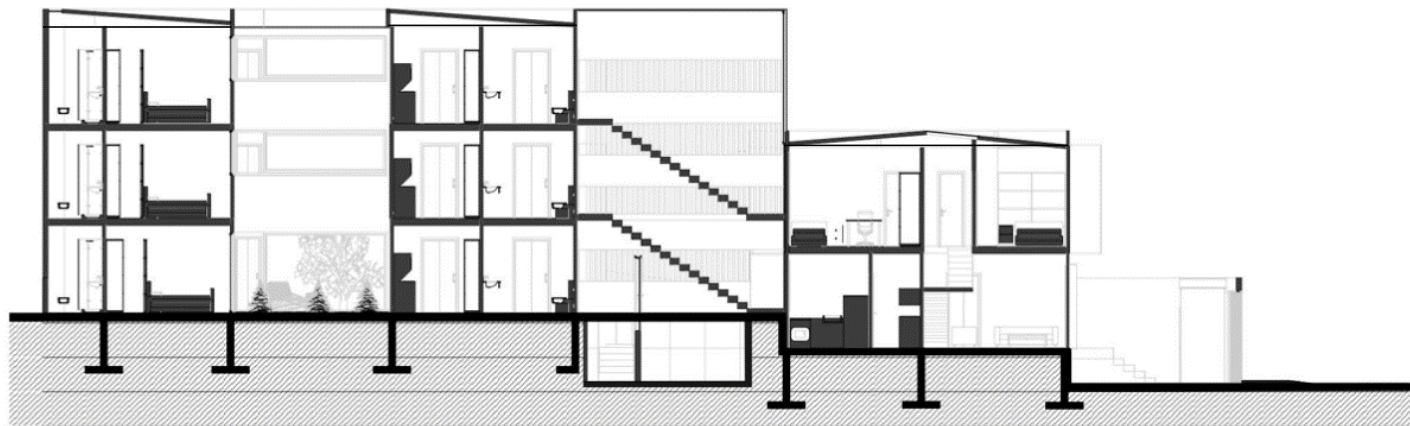
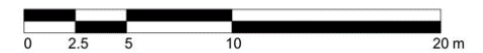


Figura 36. Sección longitudinal A-A'

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U



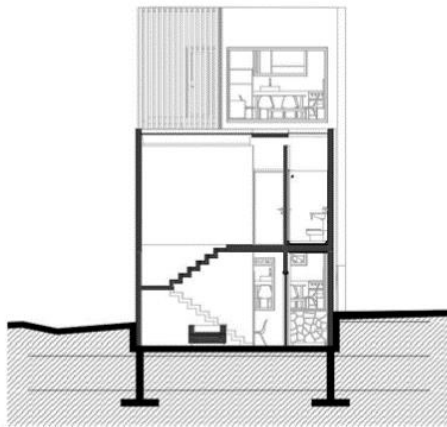


Figura 37. Sección transversal B-B

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U

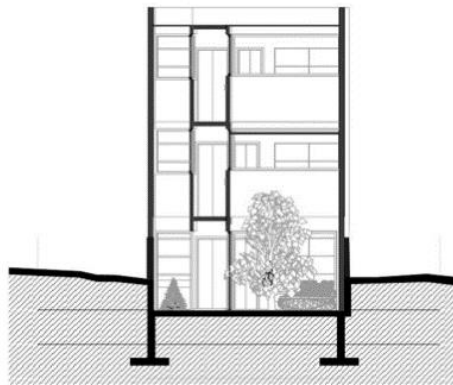


Figura 38. Sección transversal B'-B'

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U



4.6 Renders:



Figura 39. Renders Exteriores

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U



Figura 40. Renders de Jardín Interior

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U

RESULTADOS OBTENIDOS.

- C.O.S. Y C.U.S.

El coeficiente de ocupación de suelo (COS) y el coeficiente de uso de suelo (CUS) son parámetros fundamentales en la planificación urbana lo que influye en el diseño y distribución del espacio en entornos urbanos.

Para nuestro caso, la propuesta de vivienda multifamiliar, se planifica en un terreno de 191.20 m² de área, de acuerdo a la normativa el COS es de 80%, lo que permite deducir que se puede destinar un máximo de 152.96 m² para construcción, lo restante el 38.24 m² se dedicará para área verde o libre. Sin embargo, al analizar el diseño en dicho terreno, se observa que la construcción planificada abarca 120.80 m² (72%), lo que representa un 8% menos del COS total permitido.

El CUS, para el sector es de 160%, es decir, se puede edificar hasta 305.92 m², sin embargo, el anteproyecto propuesto, alcanza los 318.83 m², lo que equivale a un 6% más de los permitido. La propuesta genera cuatro departamentos, mejorando así la densidad de la zona y la capacidad habitacional del área en cuestión.

Estos datos evidencian la importancia de la adecuada gestión y aplicación de los coeficientes de ocupación y uso de suelo en la planificación urbana, considerando tanto el aprovechamiento eficiente del espacio, como la creación de entornos urbanos equilibrados y habitables. Es esencial encontrar un equilibrio entre el desarrollo urbano, la calidad de vida de los usuarios y la preservación del entorno natural para promover un crecimiento urbano sostenible.

- **Línea de visión.**

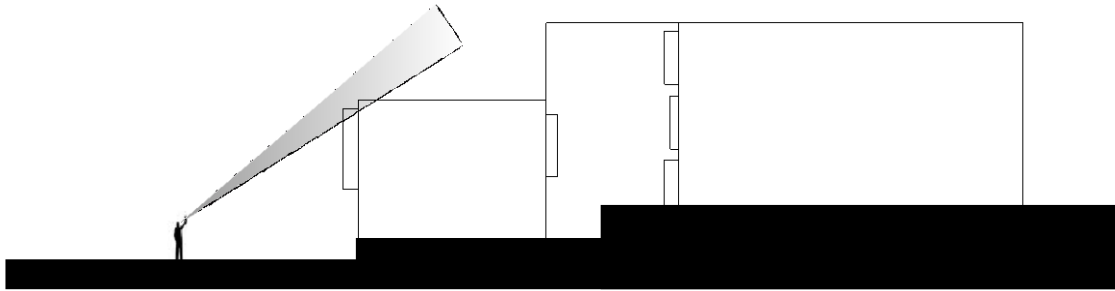


Figura 41. Visión desde la acera

Fuente: Elaborado por Jean Carlos Abad U

La configuración visual de edificios desde la acera juega un rol crucial en la percepción del entorno urbano, en el ámbito arquitectónico y urbanístico. En este caso, la presencia de una vivienda de dos pisos, en primer plano, tiene un impacto significativo en la impresión inicial que los observadores obtienen al caminar por la calle. La altura y el diseño de este anteproyecto definen la línea de visión y establecen un punto focal en el paisaje urbano, lo que contribuye a una experiencia visual atractiva desde la acera.

Además, es importante destacar que la disposición del primer departamento en dos plantas y desde el frente, no afecta negativamente la percepción visual del diseño desde la acera, aún cuando detrás existan tres departamentos distribuidos en forma vertical. Ocultar cada uno de estos no disminuye la calidad estética del anteproyecto. De hecho, esta configuración añade una sensación de misterio e intriga, pues invita a los observadores a preguntarse qué otros elementos arquitectónicos podrían estar presentes más allá de la vista inicial.

Por lo tanto, el diseño propuesto considera la configuración visual desde la acera, asegurando una experiencia urbana cohesiva y atractiva para los residentes y transeúntes y el respeto a la normativa vigente.

- **Densidad poblacional:**

Según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC, 2022), la densidad poblacional en la ciudad de Azogues es de 7,3 habitantes por hectárea. Sin embargo, se identifica como potencial para mejorar esta densidad, la promoción y construcción de vivienda multifamiliar.

Al considerar el anteproyecto propuesto, en el cual se aloja un total de 16 personas (4 departamentos x 4 personas por familia = 16 personas), aumentará la densidad poblacional en Azogues.

Teniendo en cuenta que la densidad neta mide la población en un área designada para uso residencial únicamente, entonces, la zona definida donde se emplaza el lote escogido tiene un área de 3978,19 m², y tiene la capacidad de albergar, al menos, 144 personas, sí en todos estos lotes alargados se construye vivienda de característica multifamiliar.

En consecuencia, si tenemos 0,3978 hectáreas y 144 habitantes habrá una densidad neta de 362 habitantes por hectárea, lo cual es un indicativo que demuestra, claramente, que a través de la implementación de esta tipología de vivienda mejorará en gran medida la densidad poblacional en Azogues, por el contrario si se continúa con el tipo de vivienda unifamiliar, la densidad neta será de 120 habitantes por hectárea.

CONCLUSIONES:

La implementación de vivienda multifamiliar en terrenos alargados es una alternativa para abordar desafíos habitacionales en nuestra ciudad de Azogues, como se ha podido demostrar en el presente estudio.

Por otro lado, se destaca que esta opción no solo permite reducir costos de construcción y ofrecer vivienda más accesible, sino que también contribuye de manera significativa a la densificación urbana y al desarrollo sostenible. Es de realzar que el presente diseño arquitectónico aprovecha al máximo el espacio disponible y prioriza aspectos como la iluminación natural y ventilación, la privacidad y estancia interior a través de patios públicos y privados, que mejoran la calidad de vida de los residentes.

Además, se observa que mediante la gestión adecuada de los parámetros urbanísticos como el coeficiente de ocupación de suelo (COS) y el coeficiente de uso de suelo (CUS), garantiza un equilibrio entre la densificación y la calidad de vida.

Por otra parte, creemos que el diseño presenta una disposición arquitectónica cohesiva y atractiva con absoluto respeto a la línea de visión y generando una nueva experiencia urbana satisfactoria.

Cabe mencionar que en la propuesta existe un 6% más del CUS admitido, pero al mismo tiempo, ha facilitado proyectar un departamento adicional, mejorando la densidad urbana y proponiendo una nueva manera de utilizar un predio alargado.

Finalmente, resulta más eficiente que los propietarios de los lotes construyan esta tipología de vivienda en sus terrenos, que optar por la adquisición de lotes adyacentes, como lo establece el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD, 2019).

BIBLIOGRAFÍAS:

Abdel, H. (2022). *Coco House / Duy Le Architects*. <https://www.archdaily.com/992496/coco-house-duy-le-architects>

Aliata, J. F. (2004). *Diccionario de Arquitectura en la Argentina: Estilos, obras, biografías, instituciones y ciudades*. Argentina.

Amerigo, P., & Pérez, R. (2010). Psicología ambiental. *Psicología Ambiental*, 59–75.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=5083>

Arquimaster. (s.f.). Proyecto: Edificio Argerich 2060. *ARQUIMASTER.com.ar*. Obtenido de
<https://www.arquimaster.com.ar/galeria/obra53.htm>

ARQUITASA. (2020, October). *Los Tipos Básicos de Vivienda y sus Características*.
<https://arquitasa.com/tipos-vivienda/>

Azogues - Ecuador. (1 de abril de 2024). Obtenido de
<https://www.google.com/maps/place/Azogues/@-2.745222,-78.8522772,14z/data=!4m6!3m5!1s0x91cd1299518ff765:0x192a94b25913591c!8m2!3d-2.7409471!4d-78.8488227!16zL20vMDd6cDln?entry=ttu>

Azpiazu, G. (1989). La casa chorizo. Una arquitectura urbana, popular y anónima. *Revista Casa Nueva*.

Canter, D. (1977). *Psicología de lugar*.
https://books.google.com/books/about/Psicolog%C3%ADa_del_lugar.html?hl=es&id=VOyBAAAACAAJ

Cooper, M. (1995). *House as a mirror of self: Exploring the deeper meaning of home*. Conari Press. <https://psycnet.apa.org/record/2006-09518-000>

COOTAD. (2019). *CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL*.
www.lexis.com.ec

Correa Abendaño, C. E., & Sempértegui, D. D. (2022). Estrategias de diseño interior en viviendas de interés público urbanización “Los Capulíes” en la ciudad de Cuenca. *Universidad Del Azuay*.

Ferrando, J. R. (2022). *Technology, energy and environment in construction*. Valencia : Área de Innovación y Desarrollo,S.L.

Fonseca, X. (2023). Las medidas de una casa - Antropometría de la vivienda. *PAX MÉXICO*.

García, A. (2005). Vivienda, familia, identidad. La casa como prolongación de las relaciones humanas. *Trayectorias*, VII(17), 43–56.
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=60722197006>

García, L. P. (2014). *La concepción de la vivienda y sus objetos*. Madrid. Obtenido de https://www.ucm.es/data/cont/docs/506-2015-04-16-Pasca_TFM_UCM-seguridad.pdf

Gelabert Abreu, D., & González Couret, D. (2013). Vivienda progresiva y flexible. Aprendiendo del repertorio. *Arquitectura y Urbanismo*, 34(2), 48–63.
http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1815-58982013000200005&lng=es&nrm=iso&tlng=es

GMCapital. (n.d.). *¿Qué es la densificación urbana y cómo beneficia a la comunidad?* Retrieved April 28, 2024, from <https://www.gmcapital.com.mx/densificacion-urbana>

Hermida, M. A., Hermida, C., Cabrera, N., & Calle, C. (2015). La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad: El caso de Cuenca, Ecuador. *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, ISSN 0250-7161, ISSN-e 0717-6236, 124, 25–44.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5497206&info=resumen&idioma=ENG>

INEC. (2022). *Densidad poblacional por parroquias*. Obtenido de https://www.censoecuador.gob.ec/wp-content/uploads/2023/10/2022_CPV_NACIONAL_DENSIDAD_POBLACIONAL.xlsx

LOOTUGS. (2018). *LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO: CORRESPONDENCIA JURÍDICAS*.

Martínez A. (2020). Normas de habitabilidad: una revisión de la legislación internacional. *Revista de Arquitectura*, 12-20.

Martínez Jiménez, E. D., & Caballero Montes, J. L. (2019). Densificación urbana como solución sostenible a ciudades difusas. *DELOS: Desarrollo Local Sostenible*, ISSN-e 1988-5245, Vol. 12, N°. 35, 2019, 12(35), 33.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7413756&info=resumen&idioma=ENG>

Núñez Torres, S. H., & Ruiz Muñoz, M. I. (2019). *La multifuncionalidad en espacios reducidos*. <https://repositorio.uta.edu.ec:8443/jspui/handle/123456789/30136>

Pasca, L., Tutor, G., Juan, P., & Aragonés, I. (2013). *LA CONCEPCIÓN DE LA VIVIENDA Y SUS OBJETOS*.

QUIZHPE, I. (n.d.). *ENTRE PATIOS / SUITES & LOFTS*. Retrieved April 28, 2024, from <https://www.ivanquizhpe.com/entre-patios-suites-lofts>

REUSO. (2015). *III Congreso Internacional sobre Documentación, Conservación, y Reutilización del Patrimonio Arquitectónico y Paisajístico (REUSO)*.

Rodríguez, S. (2020). *Qué es un programa arquitectónico y por qué necesitas saberlo*. <https://www.admagazine.com/arquitectura/que-es-programa-arquitectonico-por-que-saberlo-20200916-7439-articulos>

Ruiz, M. (2019). *La multifuncionalidad en espacios reducidos*. Proyecto de Investigación previo a la obtención del Título de Arquitecta de Interiores, Universidad Técnica de Ambato, Ambato.

Sánchez García, J. A., & Rios Aburto, E. V. (2023). DISEÑANDO LA VIVIENDA MULTIFAMILIAR CONTEMPORÁNEA MIXTA; CRITERIOS Y CONCEPTOS PARA UNA INTERACCIÓN HABITACIONAL-COMERCIAL EN PROYECTOS ESTUDIANTILES. *DISEÑO ARTE Y ARQUITECTURA*, 14, 123–139. <https://doi.org/10.33324/daya.vi14.654>

Sánchez, L. (2014). Prácticas usuarias y reflexiones hacia la preservación de las casas “chorizo” de Tandil. *Arquitecturas Del Sur AS*, 66–77.

Spark, W. (2024). Clima y el tiempo promedio en todo el año en Azogues. *Weather Spark*.

Tognoli, J. (1987). *Residential Environments*. Scientific Research.

<https://www.scirp.org/reference/ReferencesPapers?ReferenceID=2218858>

Torné, C. (2021). Arquitectura y sociedad. In *Arquitectura y Sociedad* (Vol. 1, Issue 19).

Facultad de Odontología. <https://doi.org/10.29166/ay.s.v1i19.2987>

Ventura, D. (n.d.). *ARQUIMEDES - Edificio Argerich 2060*. Buenos Aires. Retrieved April 28,

2024, from <https://www.arquimaster.com.ar/galeria/obra53.htm>

Villa, V. (2020). *Les Tiennes Marcel / Mohamed Omaïs & Olivia Gomes architects*.

<https://www.archdaily.cl/cl/867905/les-tiennes-marcel-mohamed-omaïs-and-olivia-gomes-architects>



Jean Carlos Abad Urgilés portador de la cédula de ciudadanía N° **0350115564**. En calidad de autor y titular de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación **“Estrategia para densificar la ciudad de Azogues: Anteproyecto de vivienda multifamiliar en un lote urbano alargado”** 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 y no comerciales. Autorizo además a la Universidad Católica de Cuenca, 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.

Azogues, 15 de mayo de 2024

F: 

Jean Carlos Abad Urgilés

C.I. 0350115564