

# El cohousing para la densificación del Centro Histórico de Cuenca

Diseño arquitectónico para un conventillo de la Calle Larga

Cuenca-Ecuador

2023



Proyecto Final de Carrera previo a la obtención del título de Arquitecto  
Facultad de Diseño, Arquitectura y Arte  
Escuela de Arquitectura

Autores: Sofia Carrasco Carvallo  
Pedro Sempertegui Estrella  
Director: Arq. Rubén Culcay Chérrez





**El cohousing para la densificación del Centro  
Histórico de Cuenca**

Diseño arquitectónico para un conventillo de la Calle  
Larga

Proyecto final de carrera previo a la obtención de título de  
arquitectos

Autores:  
Sofía Carrasco Carvallo  
Pedro Sempértegui

Director:  
Arq. Rubén Culcay

Cuenca, Ecuador  
Julio 2023

## DEDICATORIA

Este trabajo va dedicado con mucho cariño a Pablo mi compañero de vida, a mis padres Gilmo y Catalina, a mi hermano Gilmo, a mis abuelos, a mi familia y a cada persona que ha sido parte fundamental para mi crecimiento académico como personal.

**Sofia Carrasco Carvallo**

Este trabajo va dedicado con el mayor cariño; a mis padres Freddy y Maria del Carmen, a mis abuelas Teresa y Sara, a mis abuelos Julio y Rodrigo que aun sin estar físicamente conmigo, he sentido su gran apoyo en todo momento, y con especial cariño a mi hermana Caridad, así como a toda mi familia en general. De la misma manera a mis amigos, en especial a mi futuro colega David, compañeros de trabajo y profesores que han solventado siempre toda inquietud.

**Pedro Sempértigui**

## AGRADECIMIENTOS

Principalmente gracias a Pablo mi compañero de vida, a mis padres Gilmo y Catalina, a mi hermano Gilmito, por su ejemplo de perseverancia y honestidad, por haberme enseñado la importancia del esfuerzo y la constancia pese a las circunstancias. Gracias por su apoyo incondicional, ánimo y cariño.

También quiero agradecer a todos mis profesores, que fueron parte de mi formación, Arq. Rubén Culcay Chérrez, Arq. Diego Proaño, Arq. Santiago Carvajal, Arq. Santiago Vanegas.

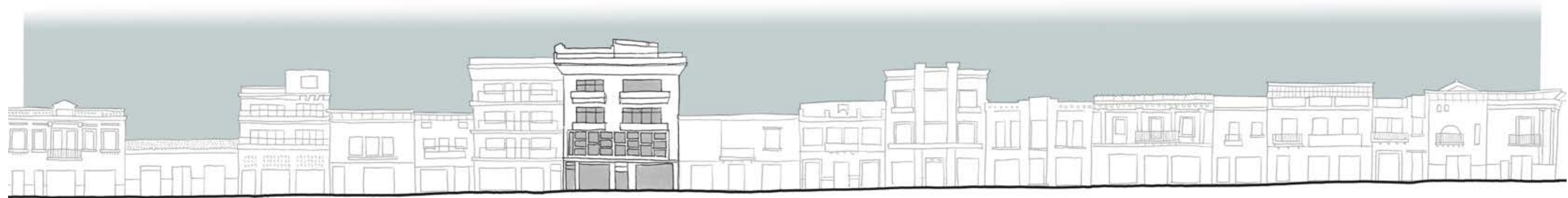
Gracias a la Sra. Katy León por abrirnos las puertas de su hogar para hacer este proyecto.

**Sofia Carrasco Carvallo**

Este trabajo no sería posible sin el incondicional apoyo de mis padres, abuelos, mi hermana, y amigos. Me faltarían palabras para expresarles cuanto han hecho por mí; así como a nuestros profesores Arq. Rubén Culay, Arq. Diego Proaño, Arq. Santiago Carvajal, Arq. Santiago Vanegas y a mi equipo de trabajo en Juan Izquierdo Arquitectos. Gracias Totales.

**Pedro Sempértigui**

“La arquitectura trata realmente sobre el bienestar. Creo que la gente quiere sentirse bien en un espacio... Por un lado se trata de refugio, pero también se trata de placer.” – [Zaha Hadid](#)



# 1

## Introducción

Dedicatoria	06
Agradecimientos	07
Resumen	14
Abstract	15

Problemática	20
Objetivos	22
Metodología	23

# 2

## Marco Teórico

Densificación	26
Centro Histórico de Cuenca	27
Cartas y documentos internacionales, nacionales y locales	29
Habitabilidad	31
33+1 Claves para un nuevo modelo de vivienda colectiva sostenible en el Ecuador	31
Herramientas para habitar el presente	34
Herramientas análisis Cohousing (Propia)	36

# 3

## Análisis referentes

Conventillo	38
Definiciones	38
Origen	38
Características	39
Cohousing	40
Definiciones	40
Características de Cohousing	40
Cohousing y la salud	42
Relación entre Cohousing y Conventillo	43

Proyecto 01	46
Proyecto 02	51
Proyecto 03	57
Proyecto 04	61

# 4

## Análisis de sitio

Análisis Macro	70
Análisis Meso	78
Análisis Micro	90



## RESUMEN

Los fenómenos de gentrificación, viviendas tugurizadas (conventillos) y baja densidad en el Centro Histórico de Cuenca representan las principales problemáticas sociales a las cuales se lleva enfrentando la ciudad por los últimos sesenta años. En el presente trabajo se busca plantear soluciones que mejoren la habitabilidad y dinámicas urbanas del sector. Al analizar el sistema y criterios de Cohousing, adaptarlo al contexto local y plantear un proyecto; se provee una opción asequible y adecuada para la vida diaria en el corazón de la ciudad, la cual a su vez, densifica la zona en que se emplaza el proyecto.

Palabras clave:  
Tugurización, gentrificación, sistematización, adaptabilidad, problemática social.

## ABSTRACT

The phenomenon of gentrification, slum houses (tenements) and low density in the historical Centre of Cuenca responds to the main social problems the city has been facing for the last sixty years. The present work sought for solutions to improve the habitability and the urban dynamics of the sector. By analyzing the system and criteria of Cohousing, adapting it to the local context and planting a project; it provides an affordable and acceptable option for daily life in the heart of the city which at the same time helps densify the zone where the project will be placed.

Keywords:  
Slum, gentrification, systematization, adaptability, social issues.





En esta tesis se realiza una búsqueda de conceptos y documentación relacionada con los temas centrales a desarrollar. El Centro Histórico durante las últimas décadas ha experimentado constantes cambios tanto sociales como demográficos que han estado precedidos por distintos factores económicos, políticos y demográficos en sí mismo los cuales han afectado directamente al Centro Histórico en cuanto a valor de suelo, usos del mismo, etc.

Actualmente el Centro Histórico de Cuenca se encuentra en un etapa de apogeo residencial debido a numerosos proyectos de suites y departamentos apuntados hacia un público de altos ingresos o extranjero, a su vez provocada por factores políticos y económicos del contexto actual, lo que ha generado una desmedida alza de precio del suelo obligando así a familias de escasos recursos económicos a buscar alternativas de habitabilidad recayendo una vez más en turgurización de viviendas y desplazamiento hacia las periferias de la ciudad, así como la ardua búsqueda de propietarios de vender sus viviendas a precios muy elevados debido a la plusvalía y a la alta demanda de suelo en el sector.

Esto sumado a políticas públicas conservacionistas fallidas nuevamente y a las propias organizaciones gubernamentales generando proyectos de vivienda social únicamente en las periferias de la ciudad por la misma razón de los altos precios en el interior de la ciudad, lo que a su vez se traduce en segregación socio espacial, han colocado a la ciudad en un punto crítico en el aspecto urbano, pues el valor del suelo en el interior de la ciudad y en el Centro Histórico aún

más, se ha elevado exponencialmente en los últimos años; la expansión urbana está alcanzando niveles insostenibles para el mismo Municipio y para el Ministerio de Obras Públicas, pues al expandirse la ciudad se necesita vialidad así como servicios básicos, los cuales cada vez se tornan más complicados de abastecer a todos los ciudadanos.

Entrando en contexto, el Cohousing es una tipología residencial muy popular en Europa en especial en países nórdicos, la cual parte del concepto de contener espacios comunes, tales como sala comedor, cocina, patio; en conjunto con los espacios privados de dormitorio. Esta tipología a más de generar interacción social y comunidad entre sus usuarios, con ligeras modificaciones para ser adaptada al contexto local podría llegar a ser la solución que la ciudad requiere para problemas tan complejos como la gentrificación o turgurización de viviendas entre otros.

## PROBLEMÁTICA

Durante las últimas décadas la ciudad de Cuenca específicamente su Centro Histórico -CH- ha sufrido numerosos cambios demográficos; desde épocas de casi abandono, hasta épocas de completa saturación en donde el precio del suelo incrementa exponencialmente; esto debido a ciertos factores tales como políticas locales y estatales, migración campo-ciudad, y económicos.

Todos estos cambios desembocaron en problemas sociales en su momento y algunos incluso duran hasta la actualidad. Para facilidad de entendimiento se puede dividir la expansión urbana de los últimos años del CH de Cuenca en etapas.; la renovación urbana temprana de 1960-1980; la crisis urbana de 1981-1985, la renovación urbana de 1986-1995 (Pauta,2016); una época de estancamiento comercial 2000-2015; para finalmente llegar a la etapa actual en la que se encuentra la que se puede marcar como el regreso a la vida en el Centro Histórico 2015-2020.

Como primera etapa a tener en cuenta (1960-1980) la ciudad atravesó un auge en temas de expansión de vivienda debido a la bonanza económica que se dio; en un corto período de tiempo la población del CH creció casi el doble, albergando familias de diversos estratos socioeconómicos. El precio del suelo se incrementó exponencialmente y se empezaron a dar nuevas edificaciones para cumplir requisitos comerciales; según el censo poblacional de 1949 entre las edificaciones más comunes están "cuarto en casa de inquilinato" lo que posteriormente se transformaría en tugurios. La segunda etapa comprendida entre 1981-1985 se puede

identificar como una crisis urbana, la que fue causada por políticas conservacionistas de la Municipalidad de la Ciudad las cuales desalentaron la inversión, generando una congelación de los precios del suelo y el movimiento de sectores comerciales a otras partes de la ciudad. De la misma forma, el carácter residencial del CH seguirá en apogeo pues alrededor de un tercio de la población vive ahí. Las políticas conservacionistas trajeron problemas por otro lado, pues se terminó inventando los conventillos.

La tercera etapa se dio entre 1986-1995 se caracterizó por el declive del conventillo y la función residencial; la población que vivía en el CH para la década de 1990 se reduce un 19%, así también se genera un descenso de los conventillos debido a desalojos aunque se mantendrían ciertas condiciones deplorables de vida.

En este periodo se da el desplazamiento de familias de bajos recursos a las periferias y los primeros asentamientos informales, desplazando así el problema a un lugar diferente en lugar de resolverlo. se da el inicio de una reconquista del CH por parte de comercios.

La época de estancamiento comercial del CH 2000-2015 es el resultado del desplazamiento a varias familias de escasos recursos a la periferia de la ciudad y el CH se instauró como el corazón comercial de la ciudad, con el precio del suelo sumamente inflado y en el cuál la mayoría de personas viviendo allí era en viviendas sociales degradadas. La etapa final comprendida entre 2015-2020 se refiere al regreso de la vida al CH; esto no es un tema aislado, pues

se debe a la construcción del tranvía en la ciudad el cual estancó de gran manera al sector comercial del CH, en especial al eje de la Gran Colombia y de la Mariscal Lamar, sin embargo, todo el centro se cerró paulatinamente y en diferentes sectores lo que significó un gran problema a los comerciantes quienes incluso se llegaron a organizar para reclamar en contra de la construcción del tranvía. Sin embargo, esto trajo nuevamente gente al CH pues el precio del suelo bajó mucho debido a la problemática comercial. Actualmente el precio del suelo se ha regularizado sin embargo existen ejes en la ciudad que se están revitalizando en cuanto a vivienda tales como ciertas zonas de la Gran Colombia, Baltazara de Calderón y Rafael María Arízaga la cual antes se caracterizaba por alojar varios tugurios.

A pesar de que el aumento de viviendas en el CH de Cuenca pueda parecer algo positivo no lo es completamente, pues se repite lo sucedido en años anteriores; pues al llegar muchos proyectos de vivienda para un mercado de alto estrato económico se produce un fenómeno de gentrificación; pues estos proyectos tienen inversores con mucho capital por lo cual los dueños de viviendas antiguas en el centro buscan vender sus casas obteniendo el mayor rédito económico posible, generando una burbuja inmobiliaria y una inflación del valor del suelo desmedida. Esto provoca que las personas de escasos recursos se queden una vez más sin la posibilidad de pagar sus rentas y tengan que compartir cuartos para pagar menos renta o definitivamente moverse a otras zonas de la ciudad que es lo más común. Todo cambio o transformación que tenga lugar en estas centralidades ha de incidir en el resto de la ciudad y su peri-

feria, y aún en la región inmediata, alejamiento de los lugares de trabajo y de los valores de uso complementarios de la vivienda, incremento de los costos y tiempos de transporte, y ausencia de varios servicios por largos períodos. Con respecto a la estructura urbana, asimismo, entre otros: impulso a su dispersión, especulación del suelo de las áreas intersticiales, incremento de los costos de infraestructura y subutilización de la disponible, y pérdida de suelos rurales con notables valores ambientales. En síntesis, el desplazamiento de las familias pobres de las centralidades urbanas -la eliminación del tugurio-, no resuelve el problema de la vivienda: lo reproduce y amplía en otros sectores de la ciudad. La exclusión de todas las otras categorías sociales a través de la generación de rentas de monopolio de segregación.

Ahora bien, la calidad de vida en los entornos de vivienda tiene una importancia crucial. De acuerdo con los principios de los que hemos partido, se ha de lograr que la persona pueda dar su opinión sobre las circunstancias y condiciones en las que se va a desarrollar su vida. Dar a conocer al cohousing como herramienta para la densificación de una ciudad patrimonial con espacios de co-residencia con calidad de vida. Poder generar, un estudio que revela una amplia variedad de estrategias de diseño para una mejor respuesta al convivir, que interpelean al modelo de producción sustentable de vivienda social para las familias en el Centro Histórico de la ciudad.

El Cohousing etimológicamente hablando proviene del inglés COLlaborative HOUSING qué vendría a significar vi-

vienda colaborativa. El Cohousing es un arreglo de vivienda alternativo que consiste en una casa o apartamento privado y un área común y una casa o habitación compartida para que se reúnan grupos. Este estilo de vida colaborativo se originó en Dinamarca a principios de la década de 1970 y se ha extendido por Escandinavia, Europa y, más recientemente, Estados Unidos (Brenton, 2001; Waxman, 2005). Las comunidades cohousing, que pueden verse como familias extensas (Parke, 2017), se caracterizan por niveles significativamente más altos de apoyo social que los barrios tradicionales (Fedrowitz, 2016; Margolis & Entin, 2011; Markle et al., 2015). (Schetsche, C., Jaume, L. C., & Azzollini, S. (2021)). Según lo investigado no existen casos nacionales ni locales hasta el momento.

Habiendo pues definido lo que el término cohousing implica, se debe priorizar la descripción de cada una de sus principales características, así como particularidades frente a otro tipo de maneras de convivencia; adaptar esta tipología al contexto local, esto se puede lograr mediante análisis y realización de encuestas para evitar imponer un sistema extranjero que no sería lo óptimo, en cambio, al adaptarlo al ámbito local los usuarios podrán convivir más fácilmente.

Es necesario realizar una propuesta de contextualización del Cohousing aplicado a viviendas de interés social, para usuarios de bajos recursos económicos.



Figura 01. Conventillo Valparaíso\_Chile,2005

## OBJETIVOS

### Objetivo General

Diseñar un proyecto arquitectónico mediante la implementación de un sistema de cohousing en un conventillo en el Centro Histórico de Cuenca.

### Objetivos Específicos

1. Seleccionar el caso de estudio en el eje de la Calle Larga que cumpla las necesidades planteadas en el proyecto.
2. Caracterizar los principales elementos e indicadores de habitabilidad de los actuales conventillos.
3. Analizar referentes de proyectos de Cohousing, para extraer directrices de actuación y posterior aplicación.
4. Determinar las dinámicas urbanas del sector mediante un análisis de sitio.
5. Diseñar un proyecto arquitectónico con criterios de cohousing que alcance los niveles óptimos de densidad para la zona del centro histórico y mejoren los principales indicadores de habitabilidad.

## METODOLOGÍA

1. Valorizar la edificación.
2. Caracterizar las dinámicas urbanas del sector, a través de un análisis de sitio, con levantamientos, conteo de personas y mapeos de movilidad.
3. Levantar y analizar los parámetros de habitabilidad mediante entrevistas y encuestas; para garantizar un diseño que genere mayor calidad de vida.
4. Identificar criterios de proyectos de viviendas y sistemas de cohousing, a través de análisis de referentes.
5. Diseñar un proyecto de conventillo aplicando criterios de cohousing que responda a las dinámicas urbanas del sector y mejore los parámetros de calidad de vida.



DENSIFICACIÓN

Cuenca tiene que densificar el espacio, es decir, hacer de ésta una ciudad compacta, porque cuando esto sucede las vidas de los habitantes se superponen generando más efectividad en las actividades, sin el abuso de recursos como el automóvil y dinero en nueva infraestructura.

Tomándose en cuenta a Cabrera, Hermida, Orellanay Osorio, 2015; para realizar el análisis de densificación de un sector o ciudad se deben tomar en cuenta varios factores, entre los cuales se encuentran: a) compacidad; b) diversidad de usos; c) verde urbano; d) integración socio-espacial. Esto para poder analizar a profundidad el espacio y las posibles causas de una densidad ya sea alta o baja del sector, pues se debe tomar en cuenta la infraestructura existente así como área verde por habitante para poder garantizar una buena calidad de vida para los habitantes y evitar futuros problemas urbanísticos tales como falta de infraestructura o insuficiente espacio verde.

En el caso de la compacidad (C) esta se refiere al reparto de habitantes, viviendas, diario público y redes de transporte en un sector de la ciudad. La diversidad de usos (U) se refiere a la relación entre el espacio y las actividades que se desarrollan en él; vivienda, comercio y complejidad urbana. El verde urbano (V) se analiza de acuerdo al porcentaje de verde con relación al número de habitantes de un sector, proximidad entre áreas verdes, permeabilidad del suelo y volumen de espacio verde en espacios públicos.

Por último la integración socio-espacial (S) se refiere a la calidad de los espacios, ya sean equipamientos, espacio

público y el estado de las viviendas. La densificación puede ser una herramienta valiosa en la planificación urbana, pero su efectividad requiere un enfoque sostenible para su planificación e implementación que afecta el bienestar de la ciudad y sus residentes. La densificación urbana puede construir ciudades compactas, sostenibles, productivas y equitativas, pero si se planifica y/o implementa de manera deficiente, esa misma estrategia de densificación puede conducir a ciudades superpobladas, contaminadas y aisladas, creando el mismo problema para el cual fue diseñada. (Jiménez, 2020).

Por lo tanto, la compactación debe ofrecer soluciones adaptadas al contexto específico, ya que tiene efectos diferentes según las condiciones físicas, sociales y económicas en las que se implementa. Debe reunir las condiciones básicas que le permitan alcanzar los beneficios potenciales de una movilidad más eficiente, un uso más eficiente del suelo, una mejor sostenibilidad ambiental, una mayor equidad social y una mayor oportunidad económica.

La densificación urbana es conocida como una solución alternativa a la degradación sostenible por la expansión urbana, ya que implica procesos mediante los cuales las ciudades se esfuerzan por ser más compactas, eficientes, justas y sostenibles. Pero la densificación, no es la solución a todos los problemas de desarrollo urbano existentes. Como cualquier estrategia de gobierno, depende de una buena planificación estratégica ya largo plazo y de una planificación, implementación y seguimiento continuos. (Jiménez, 2020).

Análisis densidad urbana Cuenca	
Año de censo	Población Hab.
1950	39.983
1962	60.402
1974	104.470
1982	152.406
1990	194.981
2001	227.374
2010	329.928
2022	-



Figura 02. Centro Histórico de Cuenca

CENTRO HISTÓRICO CUENCA



Figura 03. Catedral Nueva, Seminario San Luis

*“Los centros históricos son la parte más histórica, diferente, original y cultural de las ciudades, y si se permite la total degradación y abandono de estos lugares, se originará la pérdida del patrimonio cultural e histórico que contienen”*  
Joaquín Santamaría (2013).

Un Centro Histórico es un área de valor cultural y arquitectónico de una zona metropolitana que posee complejas y diversificadas funciones, y una densidad considerable de

antigua formación (Hardoy, J., Dos Santos, M. 1983) Santana de los Cuatro ríos de Cuenca fue fundada en el año 1557 por Gil Ramírez Dávalos, situándose en el yacimiento de una importante ciudad cañari llamada Guapondelig, posteriormente pasando al control del imperio Inca como Tomebamba. Desde sus inicios la zona más importante

de la ciudad de Cuenca fue su parque central hoy conocido como Parque Calderón, a raíz de donde se desarrolló la ciudad.

El centro histórico estaba consolidado como el lugar en donde familias de altos recursos económicos tenían sus viviendas, así como también comercios.

A partir de los años setenta inicia en el Ecuador un periodo de bonanza económica debido a la exportación de cascarilla y de paja toquilla, lo que a su vez generó un gran impulso económico en Cuenca; en donde por el mismo motivo inició una masiva migración campo ciudad que dio lugar a una sobre densificación para la época; generando así un incremento en el alza de precio del suelo lo que conlleva a diversos problemas que se tratarán a continuación.

El Centro Histórico de Cuenca a lo largo de los años ha sido reconocido como el corazón comercial de la ciudad, pero a más de eso contiene gran parte de la historia e identidad de la misma; siendo reconocida en 1982 por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y más tarde en 1999 por la UNESCO. El CHC se caracteriza por su arquitectura afrancesada de balcones, así como su construcción vernácula con adobe y bahareque, una de las principales razones por las que fue declarado patrimonio por la UNESCO es su organización en manzanas con forma de damero que no ha cambiado en más de 400 años desde su fundación y es la manera en la que la ciudad se continuaba expandiendo. Es de suma importancia que los cuencanos entiendan el valor que el CHC tiene para el país y el mundo, pues en él está impregnada gran parte la historia de la ciudad, así como sus cambios y momentos de mayor importancia.



Figura 04. Corpus Cristi



Figura 05. Corpus Cristi



Figura 06. Catedral Nueva

## CARTAS Y DOCUMENTOS INTERNACIONALES, NACIONALES Y LOCALES

Alrededor del mundo la conservación del patrimonio cultural está a cargo de la UNESCO, la cual a través de investigación y discusión de expertos en el tema desarrolla diferentes publicaciones y manuales para su correcta conservación. De la misma manera en el Ecuador, la Ley Orgánica de la Cultura es la que se encarga de la conservación del Patrimonio; en su Art. 70 se decreta "toda intervención a los bienes del patrimonio cultural nacional deberá sujetarse a los principios técnicos nacionales e internacionales de conservación y consolidación..." (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016). De esta manera el Ecuador reafirma su compromiso con la conservación del patrimonio.

Existen diferentes documentos en los cuales se plantean normas específicas para la conservación del patrimonio

### 1972: Convención sobre la protección del Patrimonio Cultural y Natural

La convención se llevó a cabo en París en 1972; en ella se abordaron dos puntos principales; la conservación del patrimonio natural y, la mutación de la vida cotidiana de las personas en sus aspectos socio económicos como amenaza para la destrucción del patrimonio. También se plantearon los conceptos de autenticidad y la integridad para cualquier intervención a realizarse. Definiendo así junto con la UNESCO a la autenticidad como "la capacidad de una propiedad para transmitir su significado a través del tiempo" (UNESCO 2012) y a la integridad como "la capacidad de la propiedad para asegurar y mantener su importancia a lo largo del tiempo" (UNESCO 2012).

### 2008: Constitución del Ecuador

En la constitución se considera al Patrimonio como un objeto que promueve la cultura como identidad de la sociedad, donde el ciudadano conforme a sus derechos y responsabilidades deberá evitar la pérdida de esta. En el Art. 83 inciso 13 se plantea que los ciudadanos deben "conservar el patrimonio cultural y natural del país y cuidar y mantener los bienes públicos" (Constitución del Ecuador 2008).

### 2010: Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales

El CHC cuenta para su cuidado y regulaciones con la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales. Documento en el que se describen diferentes grados de valoración para edificaciones y de acuerdo al mismo se determina el grado de intervención que se les puede realizar.

**Conservación:** "Intervención que permite el mantenimiento y cuidado permanente de los bienes patrimoniales incluido el ambiente en el que están situados a fin de garantizar su permanencia" (Municipio de Cuenca, 2010).

**Restauración:** "Intervención de carácter excepcional cuya finalidad es recuperar los valores archi-

tectónicos del bien, devolviéndole sus características originales" (Municipio de Cuenca, 2010).

**Preservación:** Cuidado o protección que se tiene sobre una persona o cosa para evitar que sufra un daño o deterioro

**Renovación:** "Se refiere esencialmente a intervenciones orientadas a los aspectos de carácter formal, y a mejorar e incluso cambiar la función y apariencia de un espacio, pero sobre todo a capitalizar su valor económico como área potencial o superficie construida."

**Remodelación:** "Actúa con más libertad, ya que no respeta ataduras a la edificación original. Pretende abiertamente un cambio que la transforme, incluso alejándola de sus características iniciales."

**Rehabilitación arquitectónica:** "Intervención en la que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar o permitir condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, materialidad e integración con su entorno" (Municipio de

Cuenca, 2010).

**Demolición y sustitución:** Intervención en la cual la edificación será derrocada parcial o completamente y en su lugar se emplazará una edificación nueva, la cuál deberá cumplir con la normativa del sector; tanto en altura, como uso de suelo y materialidad en caso de estar ubicada en áreas especiales.

Categoría	Descripción	Intervención
Valor emergente (E)	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.	Conservación y restauración
Valor arquitectónico A (VAR A)	Edificaciones que, cumpliendo su 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.	Conservación y restauración
Valor arquitectónico B (VAR B)	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. Expresan con claridad formas de vida que reflejan el uso del espacio de la comunidad y la cultura.	Conservación y rehabilitación arquitectónica
Valor ambiental (A)	Edificaciones que se caracterizan por permitir y fortalecer una legibilidad coherente en 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 un lectura global del sector. Sus características materiales, la tecnología utilizada para su construcción y las soluciones espaciales reflejan la expresión de la cultura popular.	Conservación y rehabilitación arquitectónica
Sin valor especial (SV)	Su presencia carece de significados particulares para la ciudad o el área. A pesar de no ser una expresión de la tradición arquitectónica local no ejercen una acción desconfiguradora, que afecte significativamente la forma urbana. Su integración es admisible.	Conservación, rehabilitación, sustitución
Impacto negativo (N)	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 afecta a la coherencia morfológica.	Demolición y sustitución

## HABITABILIDAD

### DEFINICIONES

Según Muxi, Montaner (2010) es necesario reinterpretar la vivienda, potenciando actividades compartidas y comunitarias, lo cual mejora la relación entre usuarios así como la estructura urbana y la capacidad de relación. La vivienda moderna deberá cumplir cierto parámetros para una mejor habitabilidad de la misma

### TRATADOS

Existen diversos tratados de habitabilidad, entre ellos uno de los más citados es el de Zaida Muxi, en el cual se plantean quince herramientas que se deberán cumplir para un correcto funcionamiento de un proyecto de vivienda colectiva.

Sin embargo, a pesar de ser un tratado ampliamente conocido este presenta una problemática similar al del concepto de cohousing; la adaptabilidad al medio local; es por esto que en la Universidad del Azuay en el año 2020 se planteó el libro de "33+1 claves para un nuevo modelo de vivienda colectiva sostenible en el Ecuador"; el cual parte de cinco grandes conceptos que a su vez se subdividen, los cuales están ya adaptados a una realidad local en el Ecuador y la ciudad de Cuenca.

### 33+1 CLAVES PARA UN NUEVO MODELO DE VIVIENDA COLECTIVA SOSTENIBLE EN EL ECUADOR

El libro parte de cinco principales componentes que se de-

ben tomar en cuenta al momento de diseñar un proyecto de vivienda sostenible; los cuales son:

1. Componente Urbano
2. Componente Arquitectura
3. Componente Construcción
4. Componente Eficiencia Energética
5. Componente Social

#### 1. Componente Urbano

Para que un proyecto pueda ser considerado sostenible, debe contar con un gran componente urbano; pues de nada sirve diseñar una vivienda con todos los espacios necesarios, que sea cómoda para sus habitantes, si ésta se encuentra en la periferia de la ciudad, sin un correcto acceso a servicios básicos y generando la necesidad de vehículo particular, o una gran inversión en sistemas de transporte público, tanto económica como de tiempo.

#### 2. Componente Arquitectura

Al momento de diseñar una vivienda colectiva se debe evitar la repetición de la misma, que es lo que pasa usualmente en este tipo de proyectos. En su lugar se deberán buscar soluciones acordes a cada proyecto; ya sea por clima, condiciones del terreno, e incluso el tipo de familia que utilizará el proyecto, pues dar una única solución para varios proyectos es seguir con la repetición de métodos con los cuales ya se ha comprobado que las familias buscan incluso abandonar dichos proyectos.

Así también, los proyectos deberán asegurar mixticidad de usos, permitiendo así a la familias usuarias del proyecto tener comercios en su vivienda y de esta manera generar intercambio tanto comercial como social con el resto de vecinos.

Tampoco se puede dejar de lado la necesidad de espacios verdes, espacios públicos y semipúblicos para promover de esta manera la generación de comunidad.

#### 3. Componente Construcción

Por la misma razón de los pisos climáticos en el país se debe tener muy en cuenta los materiales que se utilizarán en el mismo, pues se debe buscar un confort térmico adecuado y que se garantice el mismo sin el uso de herramientas externas, ya sea calefacción o aire acondicionado, pues estos implican un alto consumo energético, y por ende un alto costo económico, además que al ahorrar esta energía, el proyecto se vuelve sustentable y amigable con el medio ambiente, aportando así a los ODS (11 y 13).

Entre las principales características que debe tener el material es su disponibilidad en la zona, la posibilidad de reciclarlo o reutilizarlo y el impacto ambiental que este genera. A más del confort de la edificación también se debe tener en cuenta la seguridad del mismo, así como la prevención de riesgos naturales y posibilidad de un bajo mantenimiento; pues los usuarios para los que serán destinadas estas edificaciones no cuentan con recursos económicos elevados.



#### 4. Eficiencia Energética

La expansión urbana es la causante de más del 40% de gases de efecto invernadero que afectan al planeta actualmente; estos siendo el resultado de los procesos constructivos. Es posible minimizar este impacto mediante la disminución de las mayores fuentes de contaminación, tales como el transporte y extracción de los materiales de construcción. Asimismo, mediante una correcta implantación del proyecto para aprovechar los propios recursos del sector, así como la luz solar y los vientos son parte fundamental de una edificación responsable con el medio ambiente.

La utilización de energías alternativas también debe ser columna vertebral de todo proyecto que busque ser sustentable.

#### 5. Social

El factor social es clave en proyectos de vivienda colectiva; pues se debe implicar a sus beneficiarios y promotores durante todas sus fases; para así poder entender las verdaderas necesidades de sus futuros usuarios así como un desarrollo del sentimiento de pertenencia con dicho proyecto.

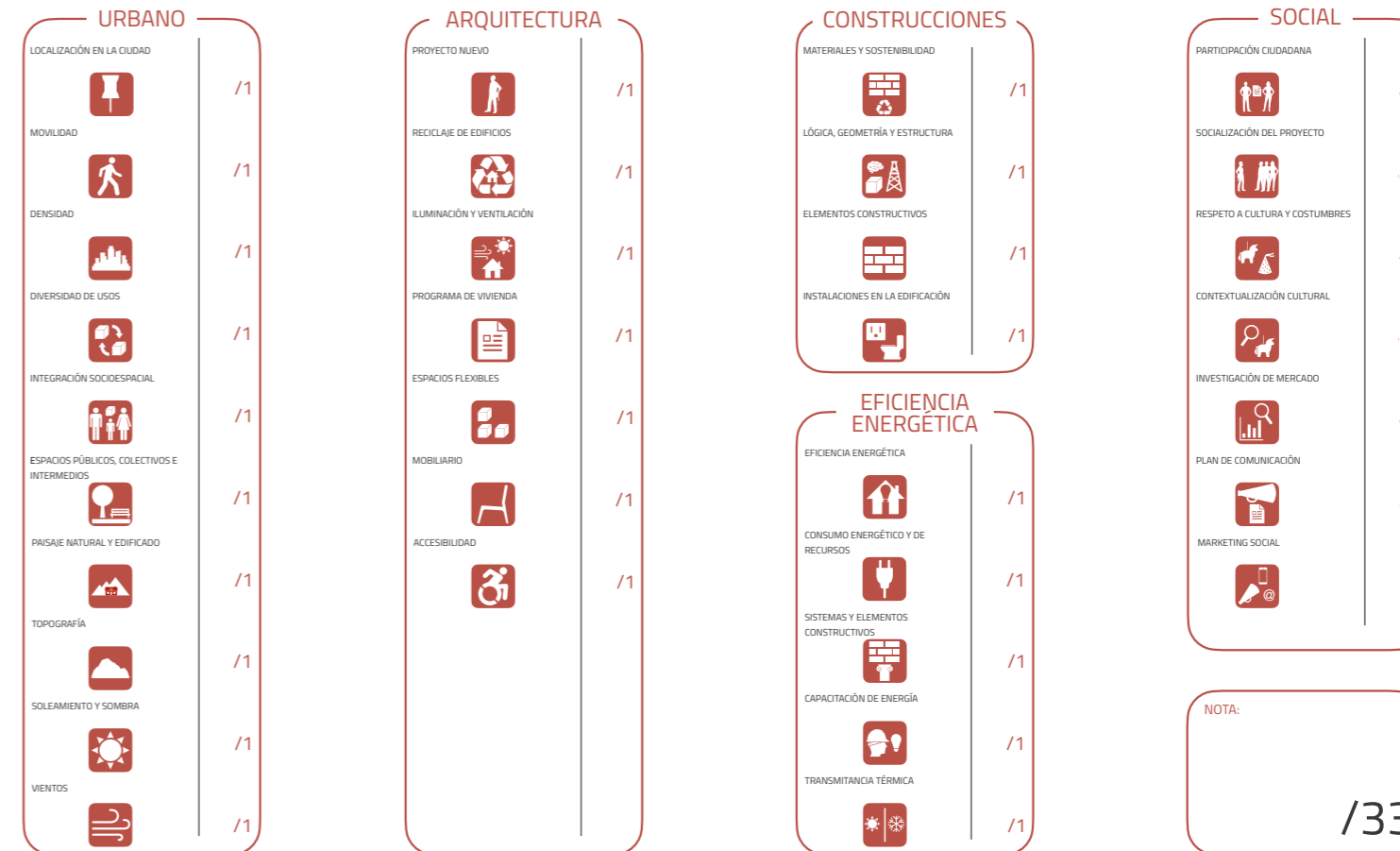
De la misma manera, la implicación de los futuros usuarios es de suma importancia debido a su propio entorno y costumbres, pues no es posible que un proyecto se desarrolle de la misma manera para una ciudad en la sierra que para una zona rural en la costa, o una comunidad en el oriente.

#### EXPLICACIÓN MATRIZ

La matriz de análisis del libro “33+ claves para un nuevo modelo de vivienda colectiva en el Ecuador” surge a partir de diversos tratados de vivienda colectiva sumados a la investigación propia de la Universidad del Azuay; en donde se toman ciertos planteamientos de matrices extranjeras y se las adapta a la realidad local del país, de ahí que en su nombre ya se especifique que es un tratado para Ecuador, pues cada país tiene distintas variantes tanto económicas como sociales y demográficas que ocasionan que una solución que podría ser útil en un determinado contexto no pueda ser aplicada en uno diferente.

La matriz plantea cinco pilares fundamentales que se ramifican en treinta y tres “claves”; el realizar la aplicación de esta matriz, el usuario deberá colocar un cero (0) en caso que su proyecto no cumpla con dicha clave, o un uno (1) en caso de que sí; al finalizar la matriz se debe hacer una sumatoria y mientras más de estas claves sean cumplidas por el proyecto, más cerca estará de obtener un treinta y tres (33) lo que implica que el proyecto cumple con estándares de habitabilidad, interacción social, métodos constructivos y sostenibilidad.

### MATRÍZ 33+1



## HERRAMIENTAS PARA HABITAR EL PRESENTE

1. Espacio exterior propio
  2. Desjerarquización
  3. Espacios para el trabajo reproductivo
  4. Espacios para el trabajo productivo
  5. Espacios de guardado
  6. Atención a las orientaciones
  7. Ventilación transversal natural
  8. Dispositivos de aprovechamiento positivos
  9. Incidencia en la formalización
  10. Sistemas constructivos independizados
  11. Adaptabilidad
  12. Recuperación de azoteas
  13. Integración de la vegetación en la arquitectura
  14. Posible integración de ámbitos de otras viviendas
- +1. Volumen

Sobre los espacios comunitarios:

Una vivienda debería como mínimo contar con un espacio comunitario de veinte metros cuadrados a partir de doce viviendas, pasado este número, se irá sumando a los veinte metros el espacio comunitario que resulte de 9+1.

En un ambiente completamente urbano se puede destinar el espacio comunitario a ampliaciones de espacios intermedios para así ganar espacios de encuentro y esparcimiento promoviendo de esta manera la generación de comunidad.

## ESPACIOS APROPIADOS Y CALIDAD DE VIDA

Para que una persona goce de una vida plena, deberá tener cubiertos ciertos aspectos fundamentales de la misma tales como servicios básicos, comida, acceso a la educación; pero también entra en esta ámbito la vivienda digna, pues muchas veces se habla de la vivienda como un derecho, pero sin tener en cuenta las condiciones de la misma, lo que desemboca muchas veces en una muy mala calidad de vida, en viviendas tugurizadas en malas condiciones donde se sufre de hacinamiento y condiciones de vida infrahumanas.

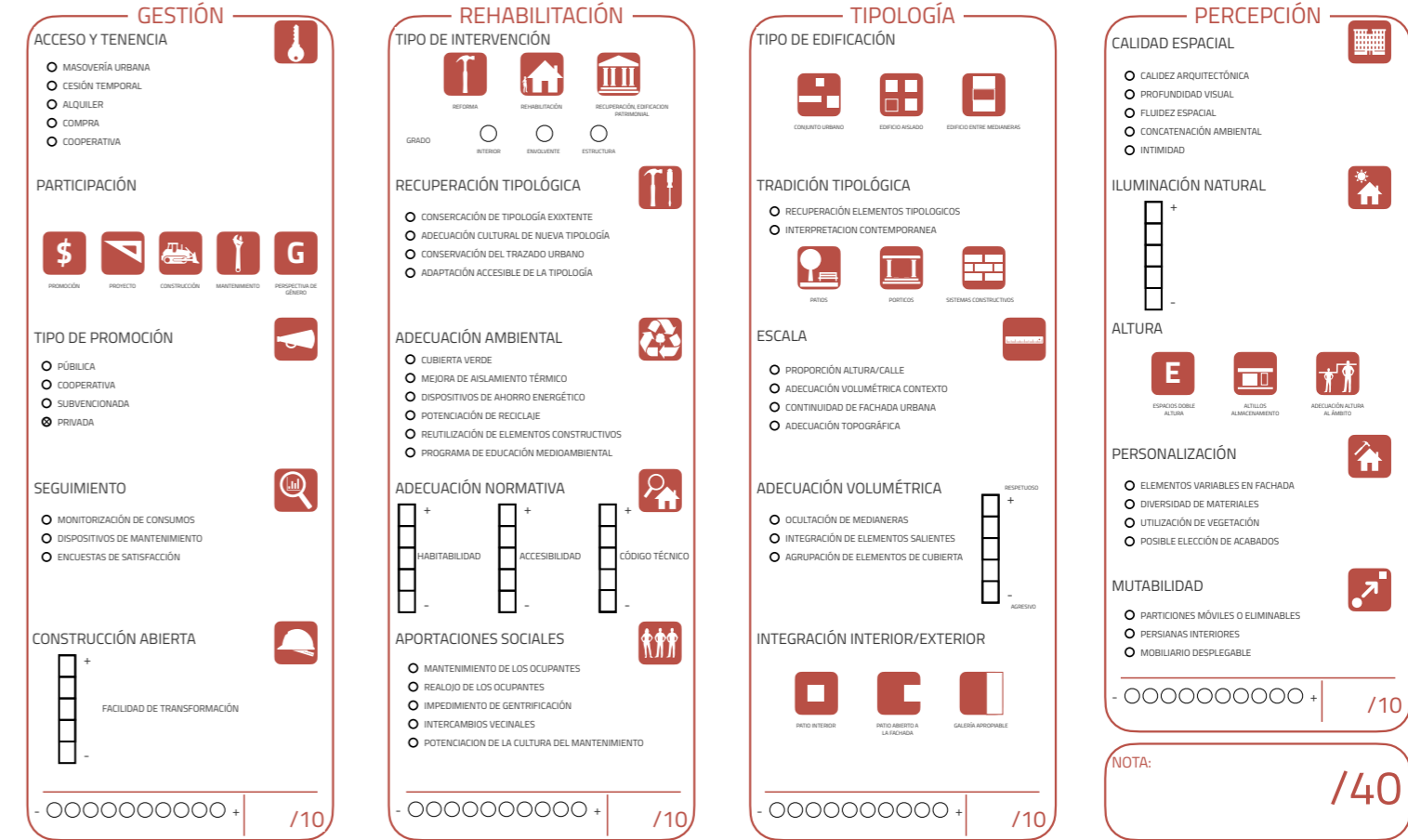
Así pues, para decir que un determinado usuario tiene un buen nivel de calidad de vida se deberá analizar el lugar en

el que vive, si es apto o no y si cuenta con los espacios mínimos necesarios para llevar a cabo sus actividades del día a día.

## EXPLICACIÓN MATRIZ

La matriz del libro "Herramientas para habitar el presente: la vivienda del siglo XXI" se divide en cuatro ejes, los cuales abarcan tanto la tipología de la vivienda como la manera que se desea intervenir, la gestión y la percepción de la misma, se evalúa de acuerdo a literales y gráficos de la vivienda; al final de cada uno de estos cuatro módulos existe un medidor del cero (0) al diez (10) el cual se deberá marcar de acuerdo a los resultados obtenidos

## MATRÍZ DE HERRAMIENTAS PARA HABITAR EL PRESENTE



## HERRAMIENTAS ANÁLISIS COHOUSING (PROPIA)

La matriz para analizar proyectos de Cohousing es de elaboración propia y surge a partir de la matriz del libro "Herramientas para habitar el presente:

La vivienda del siglo XXI" de Zaida Muxí y de "33+1 Claves para un nuevo modelo de vivienda colectiva sostenible en Ecuador"; así también surge de los parámetros principales a ser tomados en cuenta al momento de realizar un proyecto de Cohousing; basándose en este arreglo de vivienda pero incluyendo cuestiones de análisis más profundo para de esta manera conseguir un proyecto de Cohousing exitoso y adaptado al entorno en el cual se desarrollará.

En el ámbito de análisis de sitio propiamente dicho, se parte de los dos referentes anteriormente mencionados, pues un proyecto de Cohousing no posee mayores diferencias con respecto a proyectos de vivienda colectiva comunes.

Sin embargo, en el aspecto en el cual se profundizó en la matriz es en el de espacios compartidos, que son la columna vertebral del modelo de Cohousing.

Una parte que se debe tomar en cuenta al momento de desarrollar un proyecto de Cohousing es la participación de los futuros usuarios, pues la mejora en su calidad de vida es el punto clave de estos proyectos.

## EXPLICACIÓN MATRIZ PROPIA

En la matriz se califican las posibles respuestas del usuario dependiendo la pregunta entre (0) y (3); así como existen otros literales es que pueden tener más de una respuesta; en donde cada literal puntúa como (1), sumándose así al resultado final. Una vez respondidos todos los literales se deberá sumar los resultados y realizar una regla de tres, dividiendo su puntaje entre 52 y luego multiplicarlo por 100. De acuerdo a los parámetros de la matriz para que un proyecto se considere viable para cohousing, este deberá tener una puntuación mínima de 70/100.

## MATRÍZ DE ANÁLISIS COHOUSING (ELABORACIÓN PROPIA)

<b>UBICACIÓN DE LA VIVIENDA</b> CENTRO HISTÓRICO (3)   INTERIOR DE LA CIUDAD (2)   AFUERAS DE LA CIUDAD (1) ○ ○ ○   ○ ○   ○	<b>INSTALACIONES</b> INDIVIDUALES (1)   POR PISO (2)   CENTRALIZADAS (3) ②   ○ ○   ○ ○ ○	<b>ESPACIOS SUPLEMENTARIOS</b> ESTUDIO (1)   SALA DE RECREACIÓN (1)   GIMNASIO (1)   CAFETERÍA (1) ○   ○   ○   ○
<b>VALORACIÓN DE LA VIVIENDA</b> EMERGENTE (1)   ARQUITECTÓNICO O AVIR (2)   AMBIENTAL (2)   SIN VALOR ESPECIAL (3)   IMPACTO NEGATIVO (3) ○   ○ ○   ○ ○   ○ ○ ○ ○ ○ ○	<b>MATERIALES LOCALES</b> 81% - 100% (3)   61% - 80% (2)   41% - 60% (1)   <40% (0) ○ ○ ○   ○ ○   ○	<b>JARDINES EN EL PROYECTO</b> NINGUNO (0)   UN PATIO (1)   DOS A TRES PATIOS (2)   MÁS DE CUATRO PATIOS (3)   ○   ○ ○   ○ ○ ○
<b>ACCESO A REDES DE TRANSPORTE PÚBLICO (&lt;5 CUADRAS)</b> TRANVÍA (1)   BUS (1)   CICLOVÍA (1) ○   ○   ○	<b>MÉTODOS DE ENERGÍA ALTERNATIVA</b> CALENTADOR DE AGUA DE ENERGÍA SOLAR (1)   PANELES SOLARES (1)   POZOS DE RECOLECCIÓN DE AGUA LLUVIA (1) ○   ○   ○	<b>ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL PROYECTO</b> NINGUNA (0)   RAMPAS (1)   ASCENSORES (1)   ○   ○
<b>EQUIPAMIENTOS CERCANOS (&lt;5 CUADRAS)</b> ALIMENTACIÓN (1)   SALUD (1)   EDUCACIÓN (1) ○   ○   ○	<b>TIPO DE MOBILIARIO</b> FIJO (1)   MÓVIL (2)   ADAPTABLE (3) ○   ○ ○   ○ ○ ○	<b>ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL</b> BAÑOS (1)   DORMITORIOS (1)   ÁREA SOCIAL (1) ○   ○   ○
<b>ESPACIOS PÚBLICOS CERCANOS (&lt;5 CUADRAS)</b> PARQUES (1)   PLAZAS (1)   ESPACIO VERDE (1) ○   ○   ○	<b>ESPACIOS COMPARTIDOS</b> COCINA (1)   COMEDOR (1)   SALA (1)   LAVANDERÍA (1)   PATIOS (1) ○   ○   ○   ○   ○	<b>EL PROYECTO CONTARÁ CON PARTICIPACIÓN CIUDADANA</b> SÍ (1)   NO (0) ○
<b>PENDIENTE DEL TERRENO (&lt; 20% ÁREA)</b> 0% - 10% (3)   11% - 20% (2)   21% - 29% (1)   >30% (0) ○ ○ ○   ○ ○ ○   ○ ○   ○	<b>VIVIENDAS QUE COMPARTEN ESPACIOS INTERIORES</b> DOS VIVIENDAS (3)   TRES VIVIENDAS (2)   CUATRO VIVIENDAS (1)   TODO EL PISO (1) ○ ○ ○   ○ ○   ○ ○   ○	<b>MANERA DE PARTICIPACIÓN</b> ELECCIÓN DE MATERIAL (1)   ESPACIOS NECESARIOS (1)   ESPACIOS A COMPARTIR (1) ○   ○   ○
NOTA /52   PUNTAJE DIVIDIDO ENTRE 52=   DIVISIÓN MULTIPLICADO POR 100: /100		

DEFINICIONES

Según el diccionario de la RAE conventillo se define como una "casa de vecindad", la cual es una vivienda que contiene muchas viviendas reducidas, las cuales tienen acceso a patios y corredores comunales.  
Según el reglamento de conventillos de Chile 1899 se define al mismo como "propiedad destinada a arrendamiento por piezas o por secciones, a la gente propietaria" en donde "varias piezas o cuerpos de edificios arrendados a distintas personas tengan un patio o zaguán común".

Según Urbina (2022), el conventillo como una tipología o modelo de vivienda popular es un tema que forma parte de la ciudad y, así pues, se ha transformado en un fenómeno urbano, a más de ser una realidad social pues este consiste en un espacio de sociabilidad que se crea y se reedita.

ORIGEN

Como antecedente en la ciudad de Cuenca, los conventillos se originan por la turgurización de la vivienda del CHCH que se da en la década de 1860 por la masiva migración campo ciudad debido al auge económico que vivía el país y la región. Así pues, al encontrarse con una gran demanda por vivienda y una reducida oferta de la misma, los precios se incrementaron sustancialmente lo que obligó a familias de escasos recursos económicos a encontrar como solución a esta problemática el arrendamiento de viviendas con más familias para así poder cubrir el alto costo de renta de las mismas, lo que desencadenó en un fenómeno de turgurización de la vivienda lo que hoy en día coloquialmente se conoce como conventillo.

De acuerdo al Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca (PECHC, 2011), "se define conventillos a los inmuebles que al ser fraccionados especialmente crean habitaciones pequeñas o cuartos donde habitan varias familias, que realizan sus actividades de descanso, preparación de alimentos, actividades productivas, etc."

Este fenómeno se repite en gran parte de Centros Históricos en Latinoamérica, y por lo general tiene el mismo origen; una demanda extremadamente alta de vivienda contrastada con una baja oferta infla los precios y las familias se ven obligadas a recurrir a "soluciones" como esta.

Por ejemplo, en el caso de Quito, según Carrión y Vásconez (2001), existen tres antecedentes para la generación de conventillos en la capital de la república, haciendo estos; crecimiento de la población urbana, reducido resultados de políticas estatales para dotación de viviendas; y el descenso en la economía del país en la década de 1980. Además, en el caso de Quito esto se evidencia aún más, pues al ser la capital, recibe mayor flujo migratorio que el resto de ciudades del país.



Figura 07. Casa siete patios, 1998

CARACTERÍSTICAS

De acuerdo a Urbina, (2002) existen tres tipologías principales de conventillos; la casa grande y antigua la cual era arrendada por cuartos a varias familias que es el caso de lo ocurrido en el CH de Cuenca, el conventillo "clásico", el cuál parte de la idea de ser arrendado con distintas piezas que se conectan interiormente a un patio interior; y por último, las carpas o toldos multifamiliares los cuales son cercanos a asentamientos ilegales y están por lo general emplazados en las periferias de las ciudades en espacios cercados.

Entre los principales aspectos de los conventillos está el prácticamente nulo diseño de los mismos, lo que genera condiciones de vida infrahumanas debido al hacinamiento, así como un valor de habitabilidad por debajo de lo recomendado, pues son áreas muy reducidas que carecen de los espacios básicos para un correcto desarrollo de sus usuarios. Por lo general los conventillos están conectados con estrechos pasillos que convergen en un patio central que es utilizado usualmente como espacio de lavandería y "recreación".



Figura 08. Casa siete patios, 1998



Figura 09. Conventillo Calle Larga (Elaboración propia)

## DEFINICIONES

El Cohousing es un arreglo de vivienda alternativo que consiste en una casa o apartamento privado y una o varias áreas comunes. Este estilo de vida colaborativo se originó en Dinamarca a principios de la década de 1970 y se ha extendido por Escandinavia, Europa y, más recientemente, Estados Unidos (Brenton, 2001; Waxman, 2005). Las comunidades cohousing, que pueden verse como familias extensas (Parke, 2017), se caracterizan por niveles significativamente más altos de apoyo social que los barrios tradicionales (Fedrowitz, 2016; Margolis & Entin, 2011; Markle et al., 2015). (Schetsche, C., Jaume, L. C., & Azzollini, S. (2021))

Habiendo pues definido lo que el término cohousing implica, se debe priorizar la descripción de cada una de sus principales características, así como particularidades frente a otro tipo de maneras de convivencia. Se analizarán tres obras que ejemplifican lo mencionado. Como primera consideración a tomar en cuenta según Schetsche, C., Jaume, L. C., Azzollini, S., 2021; el cohousing no implica departamentos compartidos; al contrario, este implica que cada unidad de vivienda es una casa o departamento independiente.

Asimismo, para Henckmann (1999) la vida en comunidad no deberá limitar la autonomía de la misma; el punto que se busca es una existencia en la que individualidad y comunidad sean simultáneas. Sáenz de plaza (2018) define a la convivialidad como el estudio de cómo mejorar la calidad de vida del individuo, así como la habilidad del mismo para una correcta convivencia y relación con otros individuos. Citando así a Illich (1978):

El crowdsourcing es definido por Castro Á., (2013) como el poder de la inter-colaboración entre actores y experiencias cotidianas para solventar problemas e incitar la innovación social. Siendo así, el crowdsourcing una recopilación de datos colectiva en donde cada uno de los individuos puede modificar esta y así poder expresar sus inquietudes del tema urbano y escoger si está a favor o en contra de cierta iniciativa. La principal característica que destaca al cohousing de otras tipologías residenciales es que van más allá de la arquitectura propiamente dicha, pues implica un tema social ya que el diseño es completamente participativo que tiene como fin un equilibrio entre vida social y privada; a más de su clara adaptabilidad a una concreta comunidad.

El cohousing proviene de (CO)llaborative (HOUSING), neologismo creado por McCamant y Durrett en 1998, etimológicamente el término hace referencia a vivienda colaborativa, las cuales serán autogestionadas por sus residentes. Esta tipología de vivienda data de los principios de los años setenta del Siglo XX en Dinamarca y Holanda.

De acuerdo a Sáenz (2018), el desarrollo de esta tipología propiamente dicha se puede dividir en tres etapas; siendo la primera en Dinamarca en los años sesenta la cual sufre de una incipiente expansión a lo largo de Europa; siendo esta una respuesta inmediata a reivindicaciones tanto políticas como sociales que buscaban nuevas alternativas de vivienda. Los residentes de cada unidad de vivienda podrán ser ya sea propietarios o arrendatarios de la misma; lo que destaca en estas comunidades es el gran compromiso y

solidaridad con la misma.

La segunda ola será la implementación de este modelo en EEUU siendo una vez más los precursores McCamant y Durrett; la principal característica de esta es que la mayor parte de residentes son propietarios de su unidad, siendo pues impulsado principalmente por financiación privada a diferencia del caso Europeo en donde se destaca al cohousing como una política de habitabilidad pública.

Por último, la tercera ola para Sáenz se trata del cohousing para mayores; en el cual son estos mismos individuos quienes están involucrados en la creación, desarrollo y posterior ejecución del proyecto, formando así parte activa del diseño de espacios desde el principio.

¿Puede un modelo de vivienda comunitaria como el cohousing, ser aplicable en la sociedad y realidad ecuatoriana?

## CARACTERÍSTICAS DE COHOUSING

Como ya se explicó con anterioridad la metodología de Cohousing se originó en Dinamarca y es bastante popular en países de Europa, especialmente en Italia en donde se adaptó el concepto para centros geriátricos en la busca de generar una comunidad entre los habitantes de éstos y evitar la sensación de un hospital.

El concepto en sí es bastante sencillo, una o varias viviendas unidas en las que existen áreas sociales compartidas tales como la sala, comedor, cocina, patio, terraza, pudien-

do ser estas compartidas entre dos departamentos hasta incluso un piso entero. Sin embargo, se conservan áreas privadas tales como los baños y los dormitorios, pudiendo ser desde dormitorios simples hasta departamentos de varias personas.

Concretamente en Cuenca el concepto también deberá ser adaptado al contexto local; pues mediante la realización de encuestas preliminares se determinó que los entrevistados no estaban dispuestos a compartir su cocina y se presentaba cierto rechazo a compartir el comedor; así pues, con la realización de encuestas a un mayor grupo focal y utilizando tales resultados se podrá adaptar el sistema a Cuenca.

En el Cohousing existen seis características principales a tomarse en cuenta, a) proceso participativo; b) Diseños que faciliten la comunidad, c) Áreas comunes extensas, d) Manejo residencial, e) Estructura no jerárquica, f) Fuentes de ingresos variadas.

Para facilidad de entendimiento se pueden definir cuatro capas que conforman el Cohousing, estando unas por encima de otras, estas capas se organizan de la siguiente manera:

1. Visiones y valores
2. Organización del Cohousing, tanto en ámbitos económicos, legales, sociales y autogestión del mismo.

3. Interacción Social, prácticas formales e informales, a más de sentimientos de comunidad y de individualidad.

4. Dimensión física, espacios privados, semipúblicos y públicos.

**Visiones y valores:** Se debe tener muy en cuenta el balance que se producirá en el Cohousing entre lo privado y lo comunitario, sin descuidar ninguno de los dos aspectos, pues un desequilibrio de cualquiera podría generar gran inconformidad entre los usuarios. Además, se debe socializar valores y visiones de cómo vivir en comunidad, enfocándose en aspectos tales como sustentabilidad, aspectos sociales, económicos y políticos, para asegurar así una mejor adaptación y relación entre usuarios.

**Organización del cohousing:** se debe planear en su totalidad los aspectos legales y financieros del cohousing, lo cual incluye también intervenciones de profesionales, así como colaboración social entre los usuarios del mismo. Una característica fundamental de un cohousing es que se autogestione.

**Interacción social:** Abarca las relaciones entre habitantes y el desarrollo de una identidad dentro del cohousing, así como el sentimiento de pertenecer a algo en específico, siendo así una comunidad.

**Dimensión física:** Se refiere a la materialización de los conceptos de cohousing, teniendo en cuenta la combinación de espacios públicos, semipúblicos y privados, áreas comunes

y espacios compartidos.

De acuerdo a la organización previa del cohousing se lo puede dividir en tres categorías;

a. Diseñado por un Arquitecto, es el caso en el que un grupo de usuarios que buscan generar una comunidad buscan un profesional el cual en conjunto con esta, diseña un proyecto de Cohousing desde cero de acuerdo a los requerimientos de los futuros usuarios.

b. Reconstruido o restaurado, tomar una vivienda extensa que cuente con varias habitaciones y re adecuarlas para generar así un proyecto de Cohousing que cubra las necesidades de una comunidad.

c. Autogenerado, buscando la mayor sustentabilidad son comunidades que se adaptan y buscan maneras de autosustentarse para depender lo menos posible de recursos externos a ella.

COHOUSING Y LA SALUD

La salud de una determinada persona está directamente relacionada con la calidad de vida que ésta tenga, entre los principales factores determinantes están: precio, estabilidad, calidad de la vivienda y la relación en sí que guarde el usuario con la misma. A pesar de existir diversos estudios que demuestran los efectos negativos de una mala calidad de vida, existen casi nulos estudios de los beneficios que proveen a las personas vivir en comunidad, lo que a su vez mejora la calidad de vida así como el sentimiento de formar parte de una comunidad.

Existen evidencias que demuestran que el Cohousing disminuye la sensación de soledad en personas mayores, lo cual tiene impacto positivo en la salud mental de los mismos, a más de generar que se compartan estos sentimientos de bienestar en la comunidad.

En los últimos años el Cohousing ha resurgido como estilo de vivienda por la conexión y el sentimiento de comunidad que él mismo genera, a más de representar un arreglo de vivienda más accesible a los altos precios actuales, en especial en países europeos y en Estados Unidos. Así también como la contribución del mismo a la sustentabilidad, prácticas en comunidad y la autogestión.

En Europa mayormente, se está optando por cohousing como la tipología predilecta para reemplazar las típicas residencias de ancianos; pues como anteriormente se mencionó, al estar en comunidad el sentimiento de soledad disminuye exponencialmente y aumenta el bienestar de las personas, pues se sienten parte de un grupo específico o

comunidad al mismo tiempo que genera la sensación de estarse cuidando entre todos los residentes entre sí.

Asimismo, estudios han concluido que el cohousing aporta sentimientos de seguridad para sus habitantes, tanto en el ámbito físico y social como en el ámbito económico, pues los espacios abiertos están ocupados en su totalidad por personas que forman parte de la misma comunidad y se relacionan entre sí.

En cuanto a cambios positivos en la mentalidad de las personas, un estudio realizado en EEUU mediante encuestas utilizando como base los lineamientos de la Teoría de trascendencia del envejecimiento dio como resultado diversos factores, entre los principales:

- Menor miedo a la muerte
- Mayor autoaceptación
- Mayor tolerancia con el actuar de otros usuarios
- Menor búsqueda de un rol específico en la comunidad

Analizando estos principales factores, se puede determinar que el Cohousing afecta muy positivamente en el área de la salud mental y tranquilidad de sus usuarios.

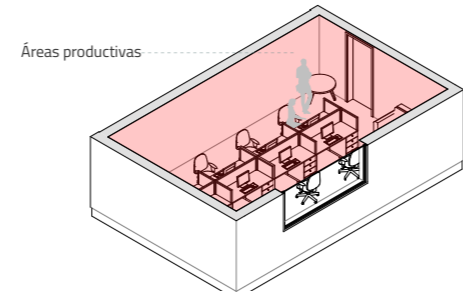


Figura 10. Axonometría explicación área común (Elaboración propia)

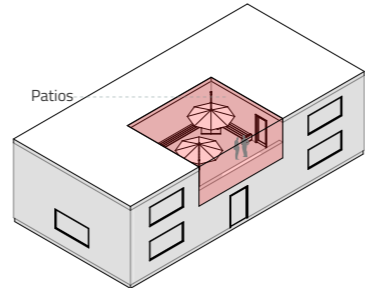


Figura 11. Axonometría explicación patios (Elaboración propia)

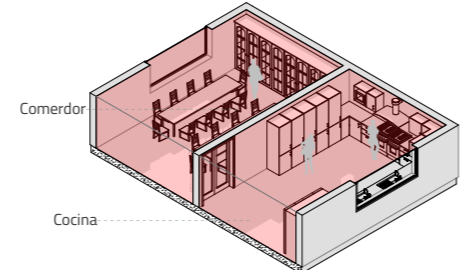


Figura 12. Axonometría explicación áreas comunes (Elaboración propia)

RELACIÓN ENTRE COHOUSING Y CONVENTILLO

El cohousing se originó en Dinamarca en la década de los setenta, el primer arreglo de este estilo data de 1972 en Copenhague albergando 27 familias. Se expandió rápidamente por Europa y posteriormente los Estados Unidos de América. En su origen se podría decir que fue una idea que surgió de la idiosincrasia hippie de la época; pero su gran expansión se debió al ahorro económico y de espacio que esta tipología de vivienda brindaba.

Entre los principales fundamentos del cohousing está el dejar de lado cierta parte de individualidad del día a día y centrarse más en una comunidad, a más de que no existen jerarquías de ningún tipo; en el cohousing todos los miembros tienen el mismo papel y desempeñen similares funciones en cuanto a organización y mantenimiento del edificio, evitando usualmente alícuotas o contratación de personal de limpieza.

En el cohousing existen áreas comunes que se comparten con el resto de usuarios, tales como el comedor, la cocina, lavandería, patios, terrazas, las únicas zonas privadas de cada usuario son su dormitorio y sus baños.

Los conventillos han sido un problema muy generalizado en ciudades coloniales mayormente, estos surgen debido al alto costo del suelo lo que obliga a varias familias a alquilar una sola casa, pues de esta manera se dividen la renta entre ellas y es más fácil llegar a fin de mes. El gran problema de los conventillos recae en que cada familia vive en un cuarto de la casa, por lo cual las malas condiciones de vida y el hacinamiento son cuestiones del día a día.

Las familias deben adaptar toda su vivienda en una sola habitación, teniendo así dormitorio, sala, cocina y comedor en el mismo espacio, en ocasiones solo delimitados por cortinas. En el caso de los conventillos por lo general existe una sola lavandería con colgadores de ropa la cual está en un patio central en el cual se desarrolla la mayor parte de la actividad social de los mismos. En el caso de los conventillos tampoco existe jerarquización alguna, pues cada familia se encarga de su habitación y de su ropa en el caso de la lavandería.

Teniendo en cuenta estos dos conceptos queda muy claro que existe gran relación entre ellos, con la diferencia fundamental de la organización espacial, pues la convivencia con los demás usuarios es parte fundamental en ambos casos. Por tanto no sería descabellado pensar en un sistema de cohousing como respuesta a los numerosos conventillos esparcidos por la ciudad de Cuenca, pues las personas que allí habitan están ya acostumbradas a la vida en comunidad; sin embargo, deberán adaptarse a compartir ciertas zonas de la casa como las ya antes mencionadas, adaptando el concepto del cohousing Europeo a la realidad de la ciudad de Cuenca.

Una de las principales dificultades que se evidenciaron al momento de levantar información fue la de compartir la cocina por temas de limpieza, olores y seguridad de sus propios alimentos, lo cual mediante estrategias de diseño será resuelto y adaptado a nuestra realidad.



Figura 13. Conventillo Calle Larga(Elaboración propia)



COHOUSING CONDO (ROMA, ITALIA)

Ubicación: Vía F. Carrara y Vía. Gian Domenico Romagnosi  
 Arquitecta: Marta Ladecola  
 Fecha inicio del proyecto: 2005  
 Tipo de referencia: Proyecto arquitectónico cohousing  
 Programa arquitectónico: Oficinas, viviendas, áreas sociales comunes y lavandería común.

Behance, 2005. La transformación del edificio incluyó una transición de un diseño de oficinas a un espacio para viviendas. El condominio está diseñado para albergar a dos tipos diferentes de inquilinos. De hecho, el edificio está dividido en dos partes: el ala derecha albergará familias, mientras que el ala izquierda albergará a estudiantes y trabajadores solteros.

El proyecto nace con la intención de crear un Cohousing, una forma de diseño nacida en el norte de Europa y considerada una dimensión social de la vida sostenible, cuyo fin principal es buscar un nuevo estilo de vida que garantice mejores condiciones de bienestar y calidad.

Siguiendo el principio detrás del cual se desarrolla este "estilo de vida", el edificio presentará muchos espacios comunes donde los usuarios-residentes pueden reunirse y socializar o simplemente usar el mismo espacio al mismo tiempo.

Las zonas comunes se dividirán según el orden declarado anteriormente y se caracterizan por una doble altura que permitirá el paso de la luz y favorecerá el mayor aprovechamiento de la misma por parte de los vecinos.

La conexión de la doble altura se realizará para ambas áreas a través de una escalera de caracol para familias.

Las áreas comunes en el ala derecha incluyen un área de juegos para niños, un comedor y un área de trabajo inteligente; mientras que en las zonas comunes dedicadas a los solteros encontramos un salón y zona de recreo, un comedor y una zona dedicada al uso de ordenadores puesta a disposición de todos. Además, ambas áreas cuentan con una lavandería común.



Figura 14. Vista exterior- Google maps



Figura 15. Ubicación del proyecto

- SIMBOLOGÍA
- Circulación vertical
  - Servicios higiénicos acceso universal
  - Zonas comunes
  - Dormitorio compartidos
  - Tipología I - departamento simple
  - Tipología II - departamento doble



Figura 16. Planta baja

Figura 17. Primera planta alta



COHOUSING CONDO (ROMA, ITALIA)

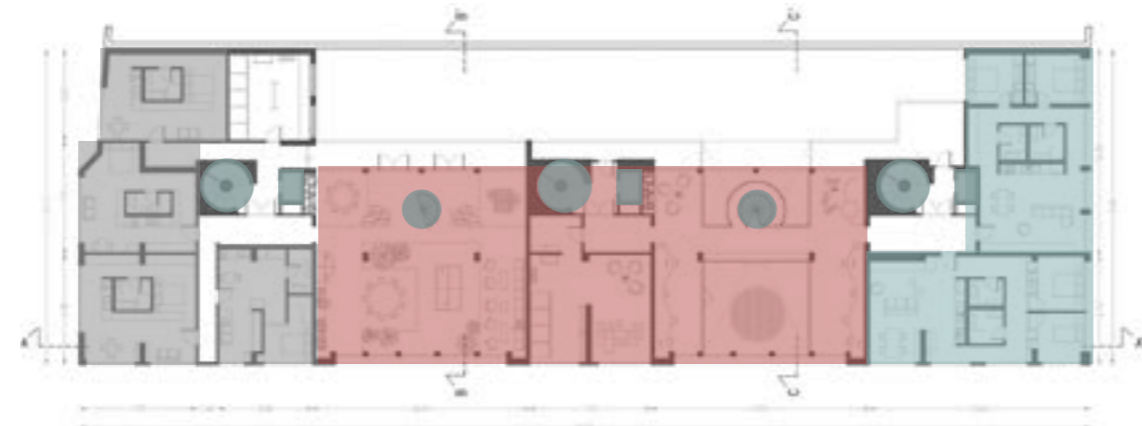


Figura 18. Segunda planta alta

- SIMBOLOGÍA
- Circulación vertical
  - Servicios higiénicos acceso universal
  - Zonas comunales
  - Dormitorio compartidos
  - Tipología I - departamento simple
  - Tipología II - departamento doble

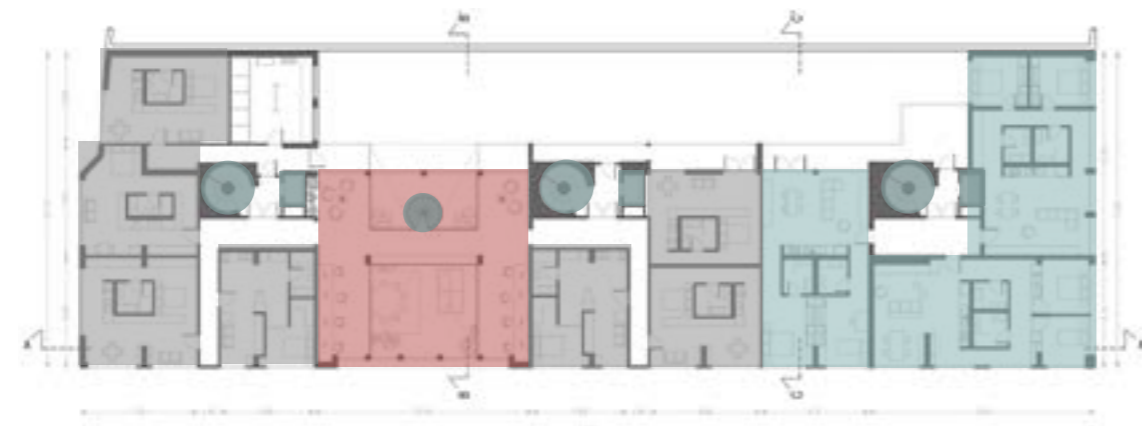


Figura 19. Tercera planta alta



Figura 20. Vista exterior. Google maps



Figura 21. Vista exterior. Google maps



Figura 22. Vista exterior. Google maps

PROYECTO 02

EDIFICIO GRECIA 4166 (BUENOS AIRES, ARGENTINA)

Ubicación: Barrio Nuñez  
 Arquitectos: Arquitectonika  
 Fecha: 2013 - 2015  
 Tipo de referencia: Proyecto de cohousing y obra arquitectónica  
 Programa arquitectónico: Zona de servicios, área de trabajo, jardín, dormitorios y living común.  
 Superficie construida: 380 m2

las enredaderas que crean un microclima que conforma la fachada vegetal.

Esta fachada verde, como un huerto, crea un microclima que cambia con las estaciones, es una fachada viva. Esta casa está lista para la energía solar. Todos los núcleos y equipamientos sanitarios dan a la medianera sur, creando una serie de sistemas de ventilación verticales y horizontales y liberando la fachada norte para un patio.

Los materiales utilizados son hormigón, vidrio, carpintería de aluminio anodizado, herrería exterior galvanizada y madera sintética seleccionados para permitir una gran durabilidad y poco mantenimiento.

ArchDaily, 2017. Un terreno atípico en la ciudad de Buenos Aires, de 10 metros de ancho y 31 metros de fondo, sobrante de un antiguo plano de construcción de una casa-taller. Se distribuye con una planta baja libre con áreas de servicio y trabajo (taller - patio- taller) en conexión directa con el jardín. El primer piso comienza con la casa en sí (área familiar y cocina), mientras que el segundo piso tiene dormitorios con una sala íntima. Toda la casa se apoya en la medianera sur y se abre con un patio al norte.

“Buscamos generar desde la línea municipal una sucesión continua visual y espacial de espacios interconectados. Descubiertos, semi cubiertos y cubiertos hasta llegar al jardín, logrando mayor flexibilidad espacial y la posibilidad de transformación. Quisimos que el límite entre interior/ exterior estuviera desdibujado” explicó Darío López, socio de Arquitectonika.

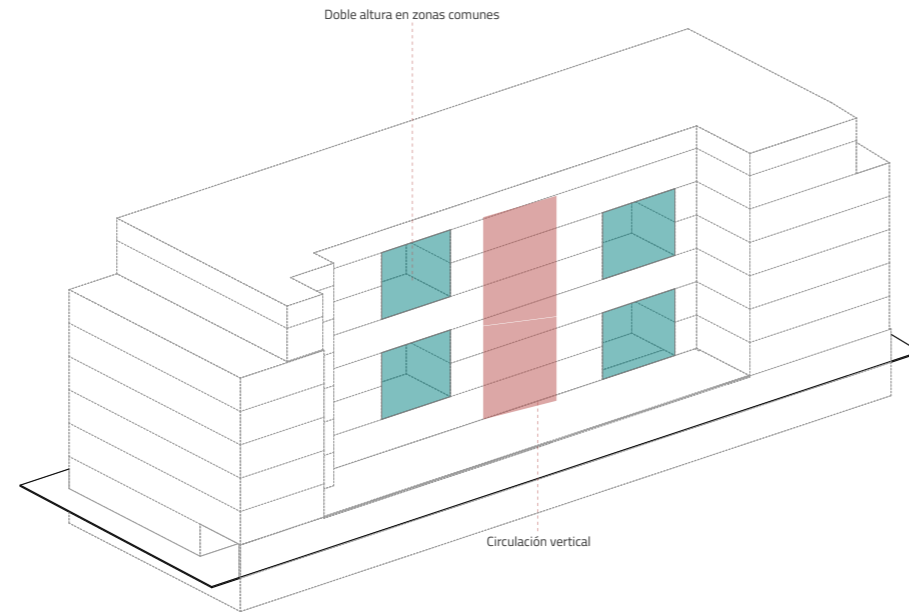
La envolvente exterior del frente y contrafrente del edificio se materializa mediante un cerco que cumple una doble función como elemento de seguridad y como soporte de



Figura 24. Edificio Grecia 4166, fachada posterior.

Criterios de diseño:

1. Dividir la edificación según el TIPO DE USUARIO.
2. Proponer ESPACIOS COMUNES para usuarios y residentes.
3. DIFERENCIAR ESPACIALMENTE las zonas comunes de las privadas.
4. Incluir SERVICIOS HIGIÉNICOS para personas con CAPACIDADES ESPECIALES en zonas comunes.
5. JERARQUIZAR ZONAS (privada 309,53m2, comunales 231,45m2).
6. DOBLE ALTURA en zonas comunes, mejor espacialidad.
7. CIRCULACIÓN PRINCIPAL con accesos privados para residentes.



SIMBOLOGÍA  
 ■ Zonas comunes  
 ■ Circulación vertical

Figura 23. Diagrama - Estrategias de diseño del proyecto. (Elaboración propia)



Figura 25. Ubicación del proyecto

SIMBOLOGÍA

- Circulación vertical
- Zonas comunales
- Dormitorio



Figura 26. Planta baja

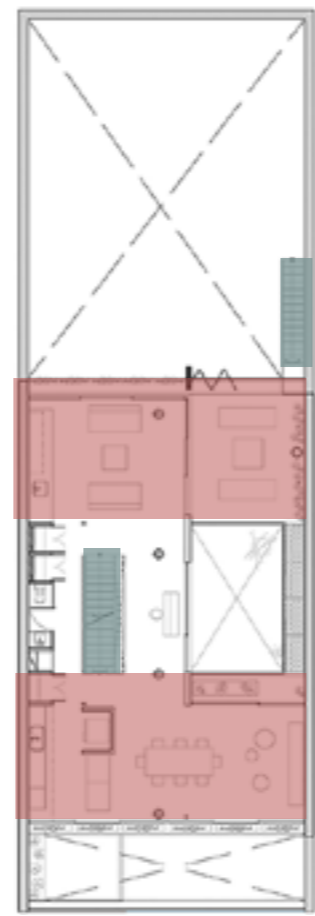


Figura 27. Primera planta alta

SIMBOLOGÍA

- Circulación vertical
- Zonas comunales
- Dormitorio



Figura 28. Segunda planta alta

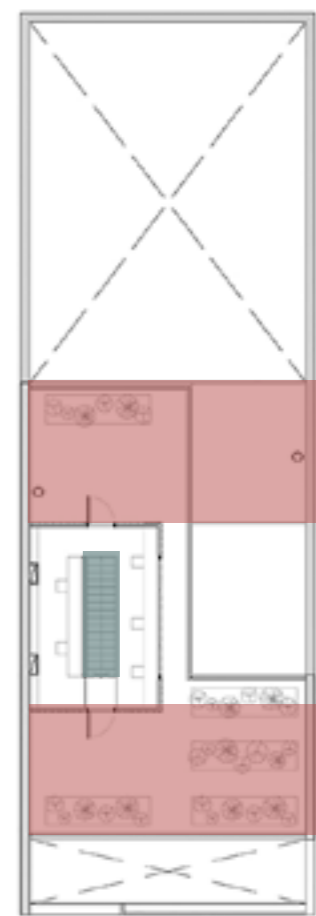


Figura 29. Tercera planta alta

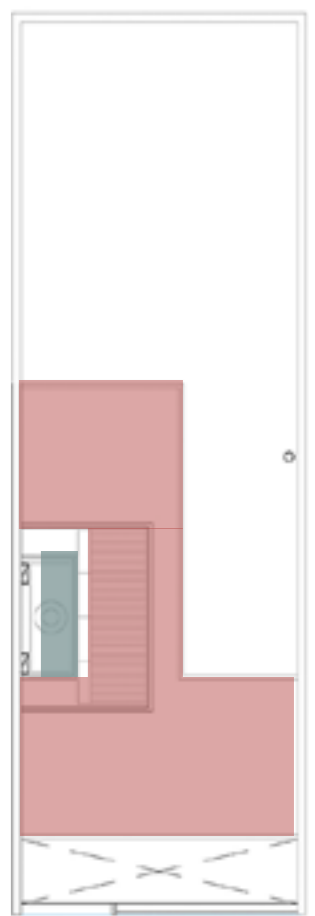


Figura 30. Terraza

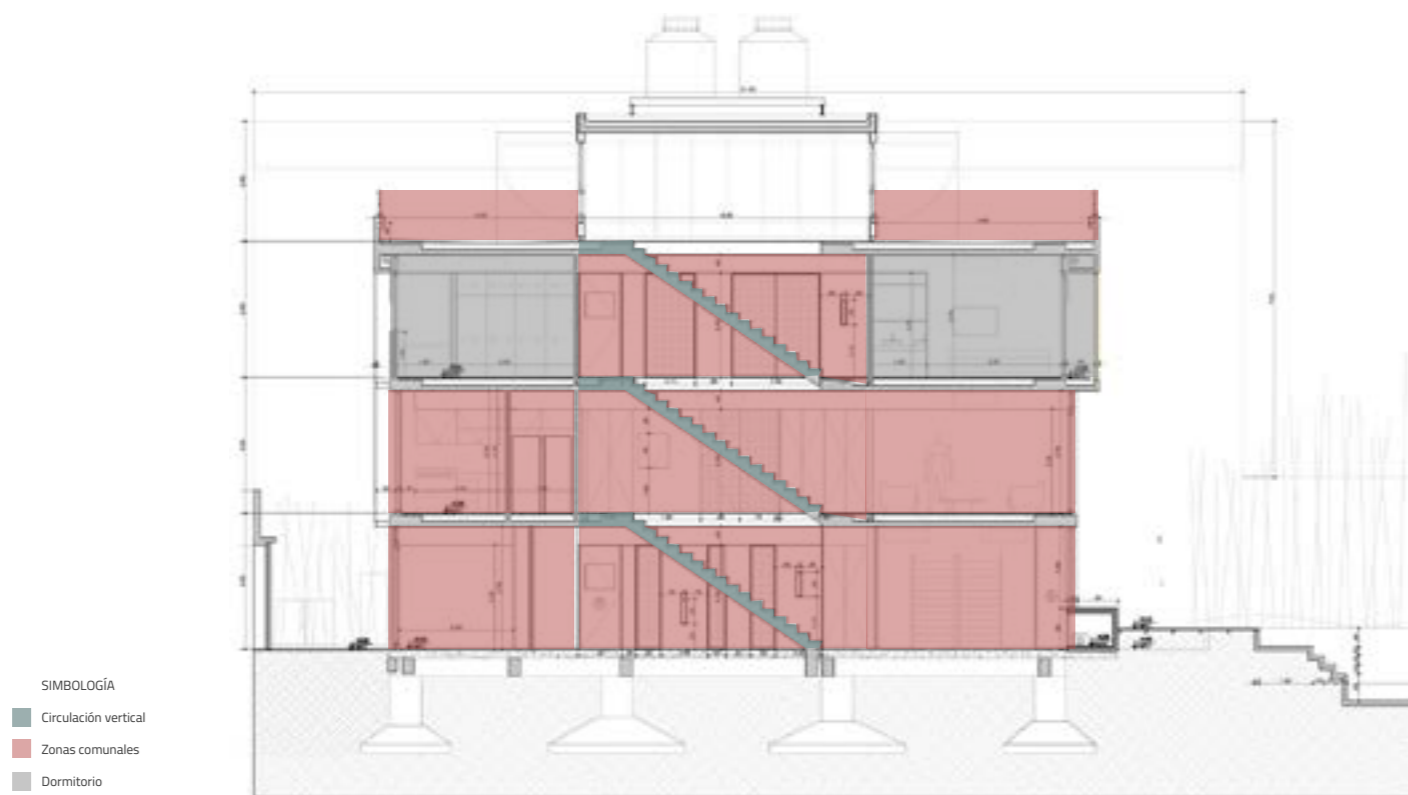


Figura 31. Sección de proyecto



Figura 32. Patio interno



Figura 33. Retiro frontal

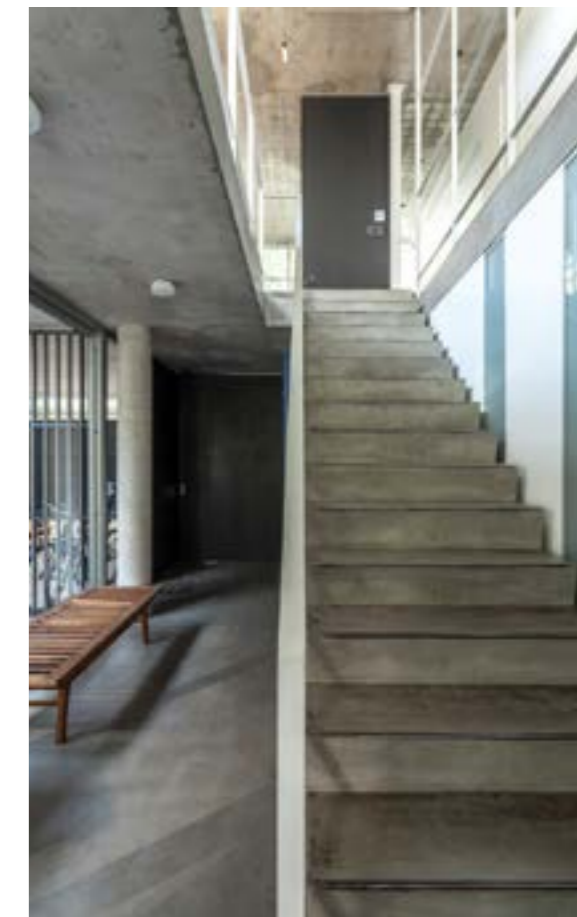
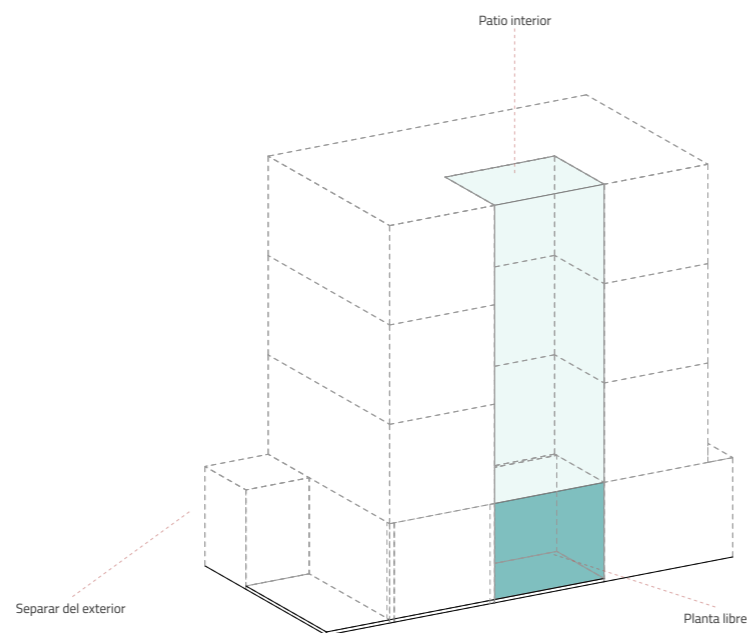


Figura 34. Circulación vertical interna

Criterios de diseño:

1. Generar **PLANTA LIBRE** para zonas de servicio y trabajo (taller, patio, taller).
2. **SEPARAR** la edificación **DEL EXTERIOR** mediante cerco vegetal.
3. Utilizar **MATERIALES DURABLES** y que necesiten poco mantenimiento.
4. Interconectar los espacios **VISUAL Y ESPACIALMENTE**.
5. Proyectar salas mínimas entre dormitorios.
6. Organizar los **ESPACIOS** al rededor de la **CIRCULACIÓN VERTICAL**.
7. **JERARQUIZAR ZONAS** (privada 282m<sup>2</sup>, comunales 846m<sup>2</sup>).
8. Garantizar confort térmico y lumínico **MEDIANTE PATIO INTERNO**.



SIMBOLOGÍA

- Patio interior, para confort lumínico y ambiental.

Figura 35. Diagrama - Estrategias de diseño del proyecto. (Elaboración propia)

CASA DE LOS SIETE PATIOS (QUITO, ECUADOR)

**Ubicación:** Calle Rocafuerte y Calle Imbabura  
**Arquitectos:** Jorge Carvajal, Patricia Fondello, José Román Ruíz y Emilio Yanes.  
**Fecha:** 1989 (proyección) - 1993  
**Tipo de referencia:** Proyecto arquitectónico conventillo, conjunto habitacional Centro Histórico de Quito  
**Programa arquitectónico:** 38 viviendas y 2 locales comerciales.

Ubicado en la calle Rocafuerte del popular barrio de San Roque, el edificio es el eje de las actuaciones de recuperación de uso residencial como estrategia para rehabilitar los centros históricos por parte de la cooperación de esta Consejería. Tipológicamente, es una casa que conecta otras dos casas, formando seis patios y el séptimo, uno más residual desde las últimas décadas del siglo XIX hasta el primer tercio del siglo XX. En 1917, la Municipalidad de Quito adquirió la edificación, no solo por su valor emblemático sino también por el propósito de reducir sus problemas de tugurización, pues en ella residían más de 300 personas. Sin embargo por más de veinte años no se realizó ninguna intervención (Junta de Andalucía, 2009).

El abandono al que fue sometida aceleró su deterioro, quedando la casa exclusivamente en manos de los arrendatarios, quienes la fueron modificando de acuerdo a sus necesidades. Como consecuencia del abandono, la sobreutilización, daños en cubiertas y fallas estructurales, provocó la pérdida de tres de los siete patios existentes. Para el año 1991, la Municipalidad inició su rehabilitación con el aporte técnico y económico de la Junta de Andalucía. El objeto

de la rehabilitación era destinar el inmueble a vivienda de alquiler público para familias ordinarias con prioridad a los antiguos residentes, además de la aprobación del estudio socioeconómico. Tras la intervención, la edificación consta de 38 unidades residenciales de uno a cuatro dormitorios, 22 de las cuales fueron alquiladas por inquilinos anteriores. Ortiz menciona que la restauración ha conservado en gran medida la huella del edificio, respetando el tamaño y número de patios, los volúmenes y las esculturas de conexión entre los patios.

El proyecto conserva todos los valores arquitectónicos de la casa, es decir, su tipología tradicional, pero se adapta a los nuevos requerimientos habitacionales, por lo que la nueva tipología de casa considera la galería como un elemento de circulación entre viviendas o como distribuidor de mobiliario y estructura de estancias individuales, son dos variantes de esta tipología. (Ortiz, 1994, pág. 181. El plan de actuación pretende preservar la herencia tipológica y el carácter contemporáneo de la intervención, donde se utilizan nuevos materiales como el acero y el vidrio, en contraposición a la preservación de los materiales y proporciones de las terrazas. Para aumentar el área útil de la casa, la propuesta eliminó en algunos casos los corredores superiores, incorporándose a departamentos y aprovechando los techos y entrepisos disponibles (I-BIAU).



Figura 36. Fachada frontal después de la remodelación. Junta de Andalucía, 2019.



Figura 37. Ubicación Vivienda

- SIMBOLOGÍA
- Circulación vertical
  - Tipología I - departamento 2 dormitorios
  - Tipología II - departamento 3 dormitorios
  - Tipología III - departamento 4 dormitorios
  - Tipología IV - departamento 5 dormitorios
  - Zonas comunales
  - Locales comerciales



Figura 38. Planta baja

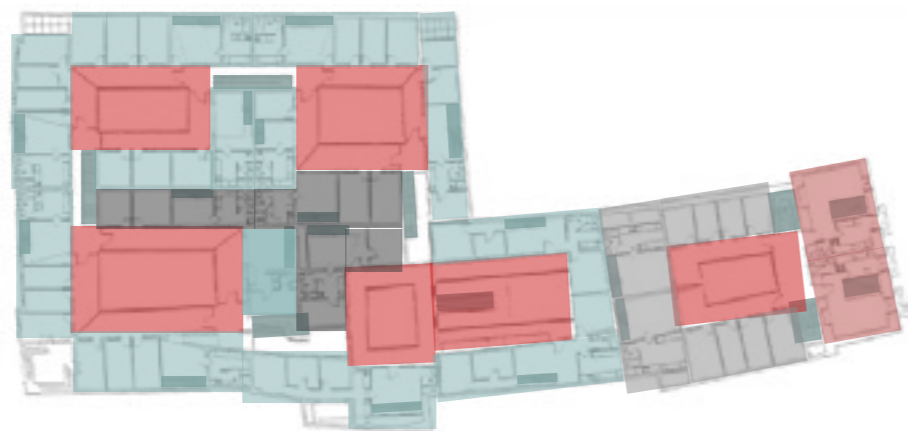


Figura 39. Planta alta



Figura 40. Fachada frontal antes de la remodelación. ResearchGate, 2019.



Figura 41. Vista interior 1



Figura 42. Vista interior 2

**Criterios de diseño:**

1. Disponer **PATIOS INTERNOS** para interconectar los espacios de socialización de los inquilinos.
2. Proyectar **LOCALES COMERCIALES** en la crujía frontal.
3. Dotar de **SERVICIOS HIGIÉNICOS** a las zonas comunales.
4. **JERARQUIZAR ACCESOS** a la edificación y a departamentos.
5. Generar varias **CIRCULACIONES VERTICALES**, si el área de la edificación lo necesita.
6. Utilizar el **PATIO COMO EJE CENTRAL** para emplazar los departamentos.
7. Crear varias **TIPOLOGÍAS DE DEPARTAMENTOS** para que satisfagan la demanda.

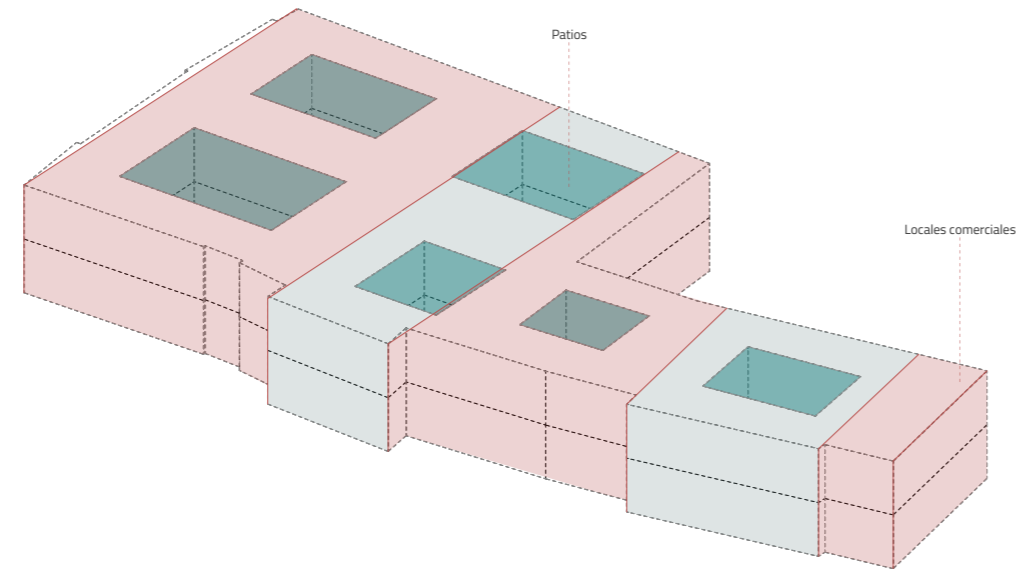


Figura 43. Diagramas - Estrategias de diseño del proyecto. (Elaboración propia)

**CASAS DEL NOGAL (CUENCA, ECUADOR)**

**Ubicación:** Paseo 3 de Noviembre, Cuenca, Ecuador.

**Arquitectos:** Arq. Carlos Espinoza, Surreal Estudio.

**Fecha inicio del proyecto:** 2015 - 2017

**Tipo de referencia:** Proyecto arquitectónico, conjunto habitacional Centro Histórico de Cuenca.

**Programa arquitectónico:** Vivienda, local comercial, terraza comunal (huerto urbano), áreas sociales.

**Superficie construida:** 3050 m<sup>2</sup>

El proyecto habitacional se encuentra localizado frente a las orillas del Río Tomebamba, en El Barranco de Cuenca, por lo que se inserta en un contexto de elevado valor paisajístico, adaptándose a la accidentada topografía del lugar. El conjunto se emplaza en los predios antiguamente ocupados por una edificación patrimonial orientada hacia la Calle Larga y otras estructuras, de construcción posterior, ubicadas en el Barranco.

La propuesta recuperó el inmueble patrimonial, de aproximadamente 100 años, que se encontraba en estado de deterioro debido a la falta de mantenimiento; y generó siete bloques nuevos terracedos, distribuidos alrededor de seis patios. El conjunto está constituido por 24 unidades entre suites, dúplex y departamentos de mayor área, que van desde los 60-180 m<sup>2</sup>. También, cuenta con un espacio para local comercial, una terraza comunal donde se pretende implementar un huerto urbano, y áreas sociales para los residentes. Las circulaciones están conformadas por caminerías y escaleras que conectan todos los espacios del conjunto (El Comercio, 2015).

El proyecto se planteó con el objetivo de generar una intervención respetuosa con el entorno y conservar las preexistencias importantes del terreno. Así, el emplazamiento se propuso con base en los árboles existentes, que determinan la ubicación de los patios y se convirtieron en elementos articuladores del espacio. La propuesta para los jardines promueve la recuperación de vegetación nativa y los patios incorporan elementos particulares que permiten diferenciarlos y les dan identidad.

Así mismo, los materiales escogidos buscan generar un fuerte vínculo entre la obra y el contexto. Las primeras plantas de los bloques fueron recubiertas con piedra de canto rodado encontrada en el lugar, en relación al Tomebamba. Para las cubiertas y terrazas se utilizó ladrillo, de forma que se mimetizan con las otras cubiertas del Centro Histórico. Las paredes se erigieron con mampostería de ladrillo pintada de blanco, un sistema constructivo de elevado uso local.

Las edificaciones y sus alturas se plantearon en función del desnivel del terreno para sacar el mayor provecho de la luz y la vista privilegiada.

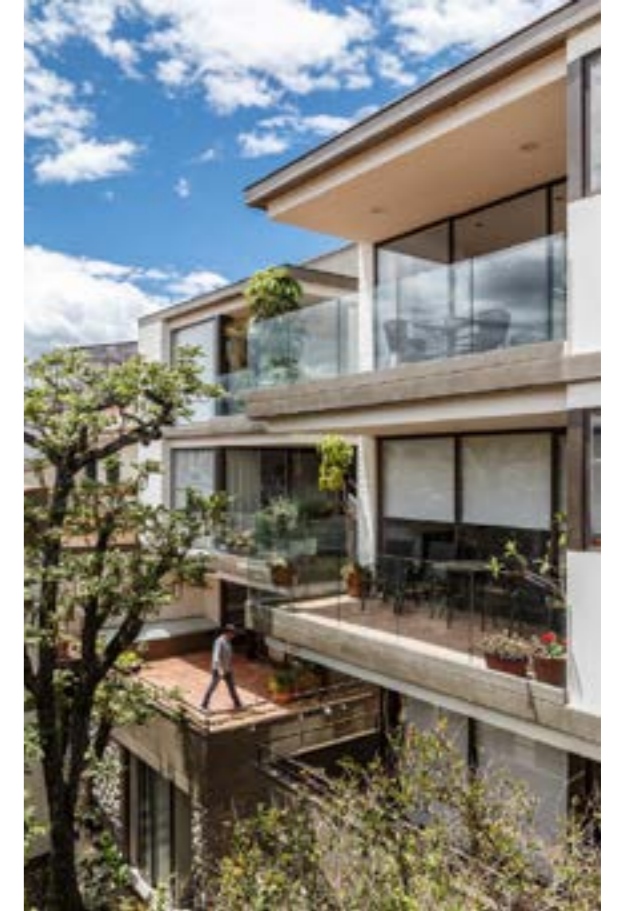


Figura 44. Casas del Nogal, fachada desde El Barranco



Figura 45. Ubicación del proyecto



Figura 46. Emplazamiento General y Planta de Cubiertas

- SIMBOLOGÍA
- Patios
  - Local Comercial
  - Sala Comunal
  - Terraza Comunal (Huerto Urbano)
  - Departamento de 1 dormitorio (Suite)
  - Departamento de 2 dormitorios (Duplex), 2 pisos.
  - Departamento de 1 dormitorio con terraza (Suite)
  - Departamento de 2 dormitorios con terraza (Duplex), 2 pisos.

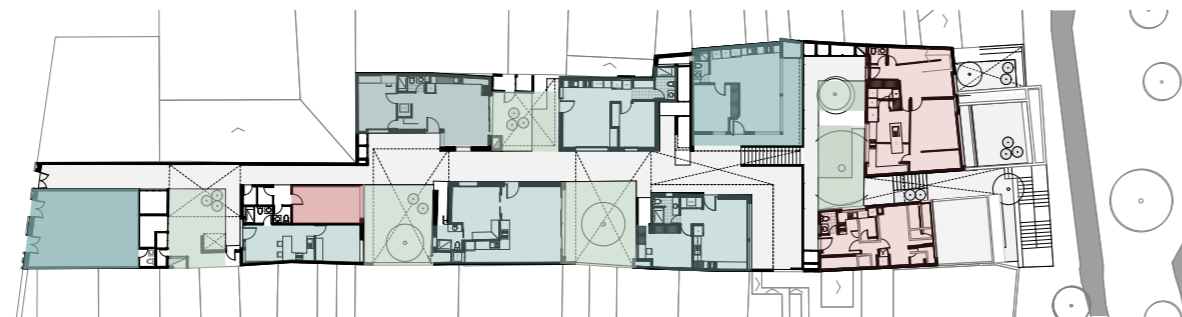


Figura 47. Planta Baja General



Figura 48. Sección General A



Figura 49. Sección General B

- SIMBOLOGÍA
- Altura: 3 pisos + terraza.
  - Altura: 3 pisos + sótano + terraza.
  - Altura: 6 pisos + terraza.
  - Altura: 4 pisos + terraza.





Figura 50. Casas del Nogal, fachada de la Calle Larga

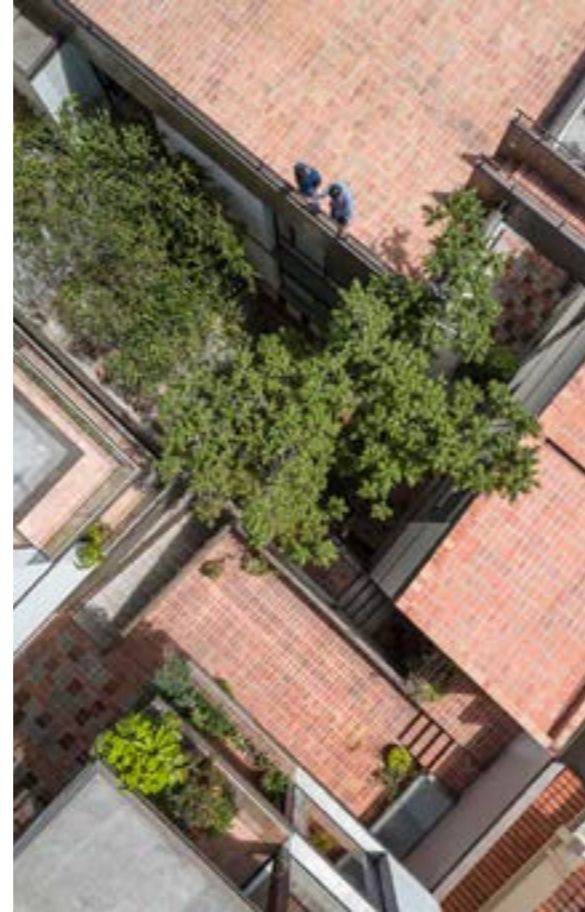


Figura 51. Casas del Nogal, cubiertas y circulación



Figura 52. Casas del Nogal, espacios entre bloques

Criterios de diseño:

1. CREAR PATIOS ENTRE LOS BLOQUES para favorecer la iluminación y ventilación.
2. Utilizar los ÁRBOLES PREEXISTENTES para determinar la ubicación de los patios en el emplazamiento.
3. Generar BLOQUES DE DIFERENTES NIVELES para adaptarse a la topografía del lugar.
4. Establecer una CIRCULACIÓN GENERAL CENTRALIZADA, que permite el acceso a todos los bloques y patios del complejo.
5. Generar ESPACIOS DE USO COMUNAL, para fines de reunión y huerto urbano.
6. Establecer un espacio para USO COMERCIAL.
8. Crear varias TIPOLOGÍAS DE DEPARTAMENTOS, para acoplarse a la morfología particular de cada bloque, y satisfacer la demanda.
9. Utilizar materiales que permitan la RELACIÓN DEL CONJUNTO con el entorno natural y construido.

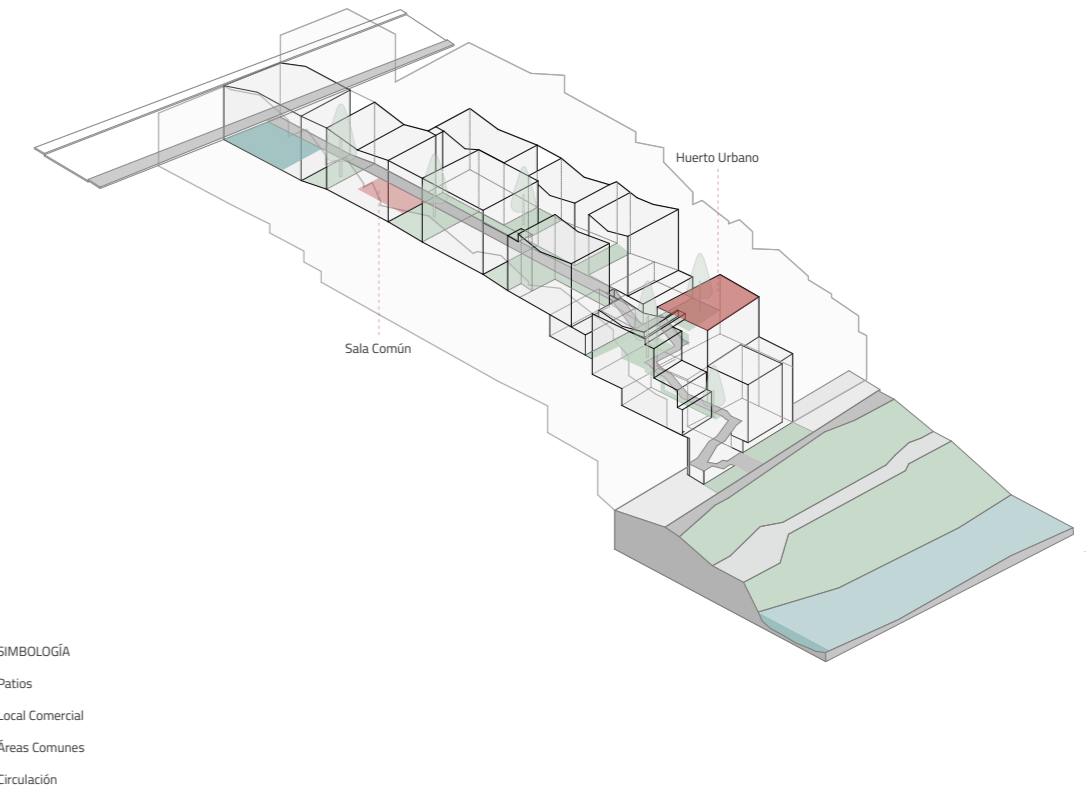


Figura 53. Diagrama - Estrategias de diseño del proyecto. (Elaboración propia)



## ANÁLISIS SITIO

---



ECUADOR



AZUAY



CUENCA



CENTRO HISTÓRICO

DENSIDAD

HOGARES POR HECTÁREA

- 100-827 hab/Ha.
- 60-100 hab/Ha.
- 30-60 hab/Ha.

La densidad puede ser medida ya sea en hab/Ha; o en viv/Ha. Esta determina el número de pobladores o viviendas en una determinada zona o sector de la ciudad.

Según el PUGS 2022 para Cuenca, existen cuatro niveles de densidades, según el sector, uso de suelo y categorización.

En el CHC se deberán manejar:

Baja densidad tipo 2 que comprende una densidad bruta de entre 25 a 45 viv/Ha y una densidad neta de 41 a 100 viv/Ha.

Media densidad conteniendo una densidad bruta entre 45 a 70 viv/Ha; y una densidad neta entre 101 a 230 viv/Ha.

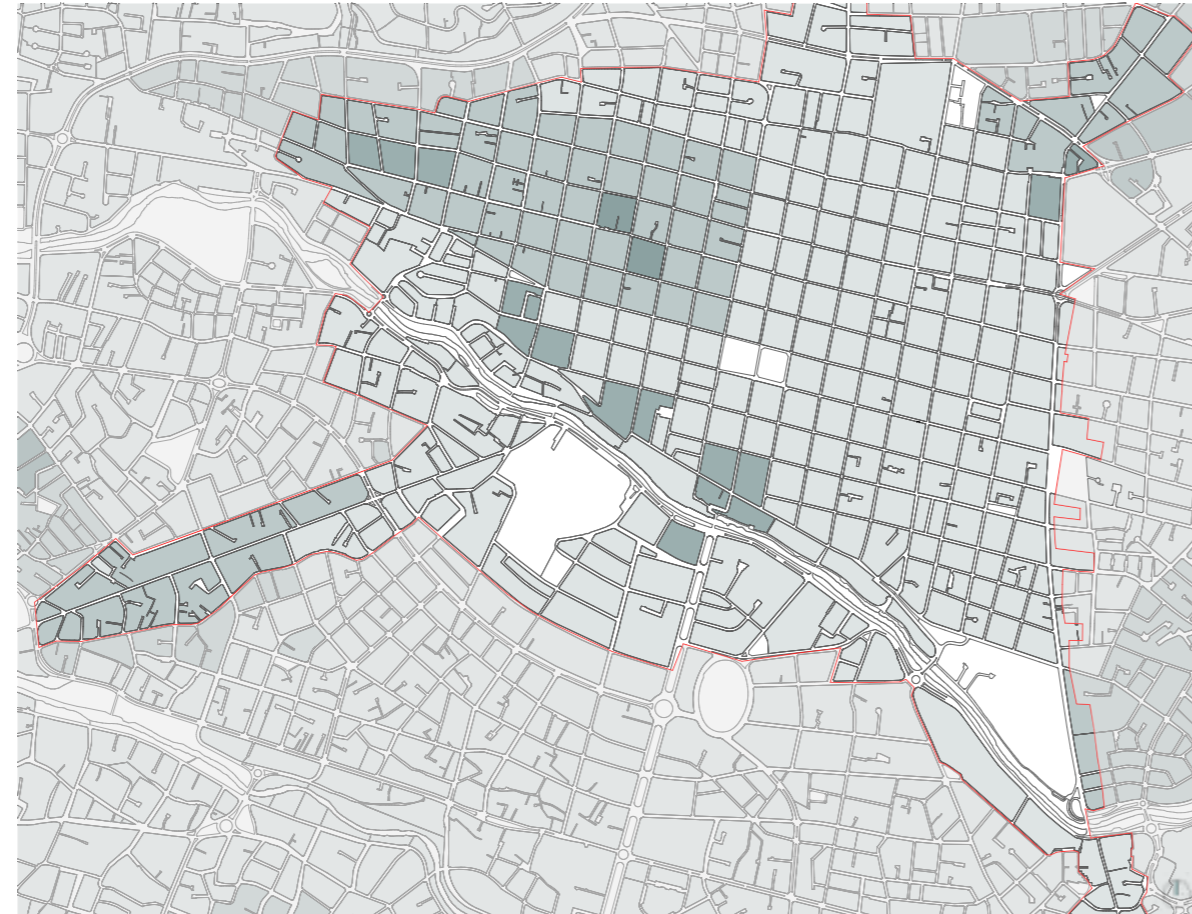


Figura 54. Densidad por manzana

DENSIDAD

HOGARES POR HECTÁREA

- 100-827 hab/Ha.
- 60-100 hab/Ha.
- 30-60 hab/Ha.
- Tramo de estudio

Como se puede observar en el gráfico, no se cumplen con las densidades óptimas para un buen funcionamiento como ciudad.

El proyecto busca demostrar la forma de subir los indicadores de densidad.

La cuadra en donde se encuentran emplazados los predios seleccionados tiene una densidad de 60 habitantes por hectárea, es decir este dato nos demuestra que hay que generar espacios de vivienda.

La zona escogida para la intervención arquitectónica fue la calle larga debido a su cercanía a equipamientos en la ciudad así como a redes de transporte público y comercios de abastecimiento.



Figura 55. Densidad por manzana

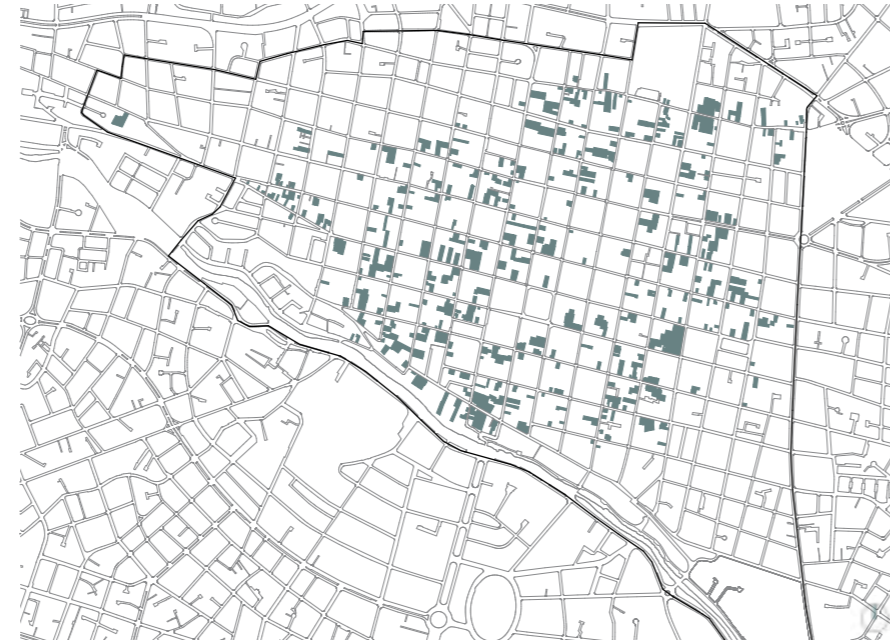
VALORIZACIÓN DE EDIFICACIONES



Valor A: 204 edificaciones Valor B: 1548 edificaciones Figura 56. Valor Arquitectónico A y B

La valoración arquitectónica tipo A y B es asignada a aquellas edificaciones que cumplen un rol específico en el tejido del Centro Histórico de Cuenca; ya sea porque poseen características estéticas, históricas o de valor social; o por su cualidad de expresar la forma de vida de la comunidad e determinado sector en el CH.

Las viviendas con esta valoración de acuerdo al Municipio de Cuenca podrán ser intervenidas a manera de conservación y restauración histórica de las mismas, o también podrán ser blanco de rehabilitación; siempre conservando sus principales características, materialidad, altura y morfología.

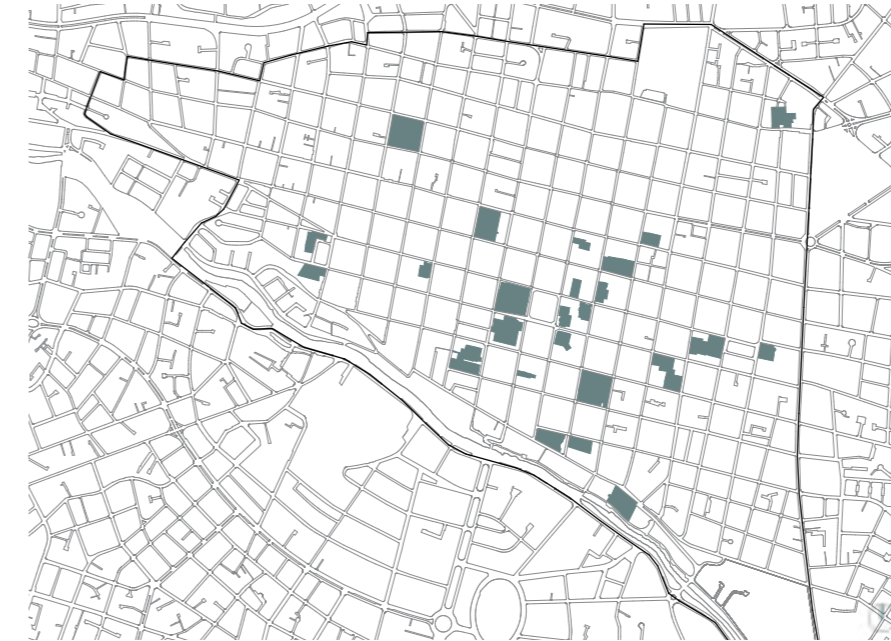


Valor ambiental: 892 edificaciones Figura 57. Valor Ambiental

Las viviendas catalogadas como Valor Ambiental son aquellas que ayudan a fortalecer la legibilidad de la trama urbana. Se podría catalogar a estas viviendas como aquellas con características históricas o estéticas pero que no sobresalen en el contexto urbano del sector. De igual manera, su materialidad y construcción son el reflejo de la cultura de la ciudad.

En el caso de esta categoría de vivienda estas están sujetas a ser conservadas o rehabilitadas mediante proyectos arquitectónicos que respeten las ya mencionadas características.

VALORIZACIÓN DE EDIFICACIONES



Valor emergente: 43 edificaciones Figura 58. Valor Emergente

Sin lugar a dudas se trata de la tipología más importante para el Centro Histórico de la ciudad. Son aquellas viviendas que poseen características estéticas históricas, de escala y de significado las cuales les otorgan un rol sumamente determinante en el trazado urbano.

Este tipo de edificación solo podrá ser intervenida mediante proyectos de conservación y restauración, conservando sus características, morfología y materialidad en su totalidad.



Impacto negativo: 453 edificaciones Figura 59. Valor Negativo

Esta valoración les es asignada a aquellas viviendas que ya sea por su escala, tecnología, y/o carencia de cualidades estéticas deterioran la imagen del sector en el que se encuentran; su presencia afecta de manera importante la coherencia morfológica.

La intervención a este tipo de edificaciones es demolición y sustitución.

VALORIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Valor arquitectónico A y B: 18,43%

Valor ambiental: 7,10%

Valor emergente: 4,83%

Impacto negativo: 2,71%

Sin valor especial: 66,93%

Conclusión:

Como resolución de este inventario, se puede decir que la temática de la tesis es coherente, ya que el 68% de los edificios no tienen valor o simplemente no aportan nada a la ciudad.

Sin valor especial: 9925 edificaciones

La presencia de estas viviendas en el trazado urbano no posee significado particular. A pesar de no contener características positivas que potencien su área inmediata, estas tampoco llegan a deteriorar la imagen de ciudad.

En este tipo de viviendas las intervenciones a llevarse a cabo serán, conservación, rehabilitación o sustitución.

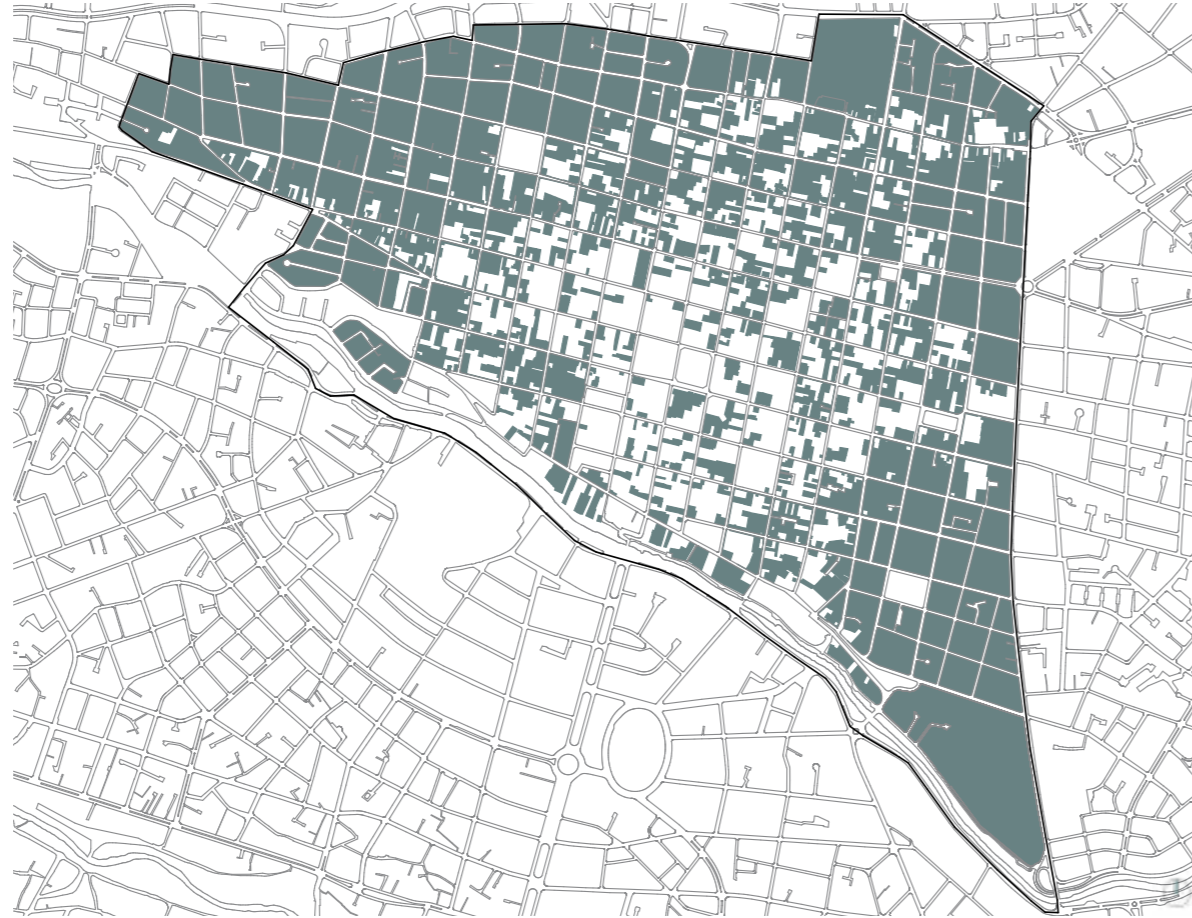


Figura 60. Sin Valor Especial

CONVENTILLOS

Conventillos

Conventillos en el Centro Histórico de Cuenca. Áreas Históricas, 2015



Figura 61. Conventillos

TRANSPORTE PÚBLICO

Tramo de estudio

TRANVÍA 

La red tranviaria atraviesa la ciudad en sentido longitudinal; consta de dos líneas las cuales pasan por el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca y actualmente se encuentra entre los principales medios de transporte público dentro de este.

Es crucial para todo el tramo estudiado que este tenga acceso a redes de transporte público. Es por eso que, está a 500 metros del mismo.

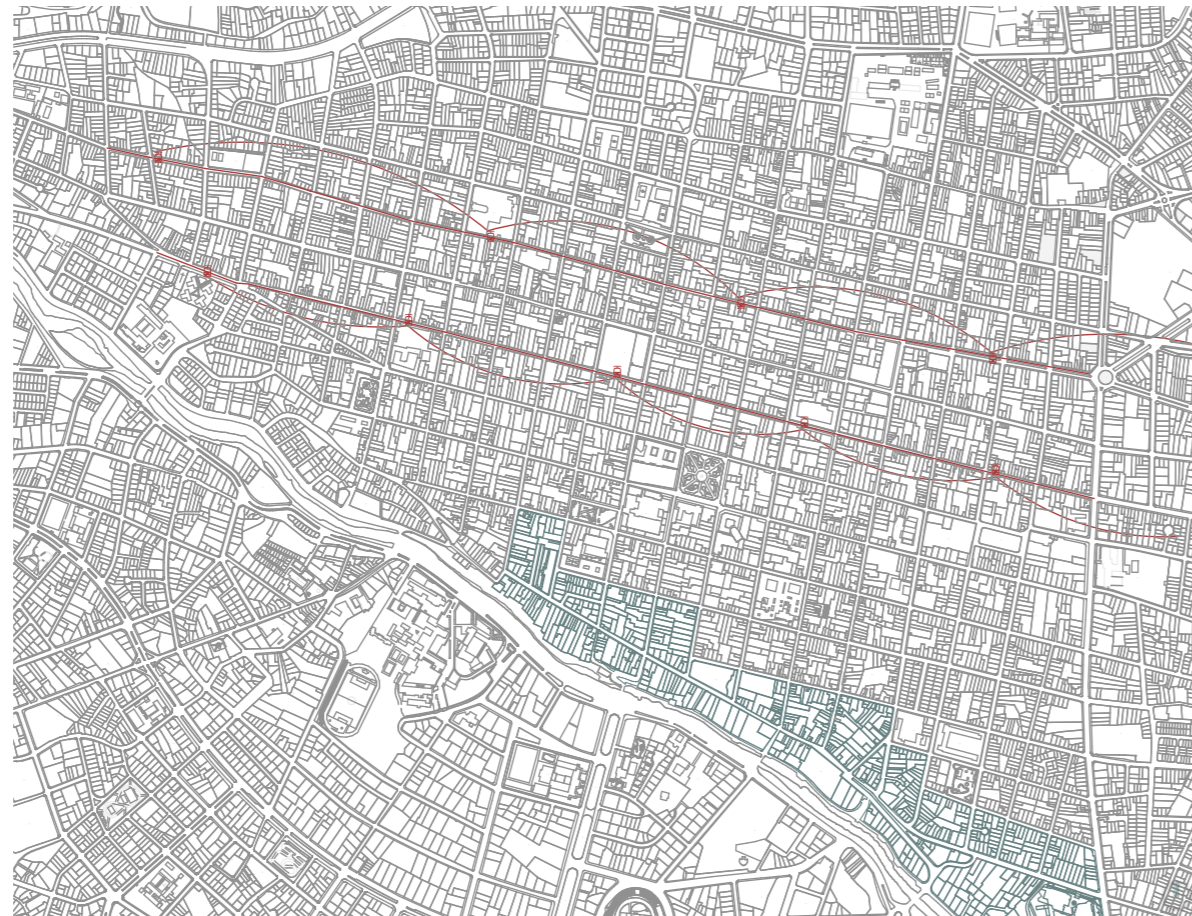


Figura 62. Paradas Tranvía

TRANSPORTE PÚBLICO

Tramo de estudio

BUSES 

Demuestra que 4 paradas en el tramo de estudio de este servicio de transporte público inyectan un plus a fomentar la vivienda y el uso del casco histórico

**Líneas de Bus que pasan por el tramo:**  
 20 Ricaurte-5 Totoracocha- 3 Kennedy- 14 El valle- 19 Orquideas- 13M IESS- 10 Paluncay- 14SP San Pedro- 21 Tarqui- 14G Gualcay- 14A San Antonio de Gapal- 14SMV San miguel- 14D Despcho-3BA Kennedy-14V Victoria

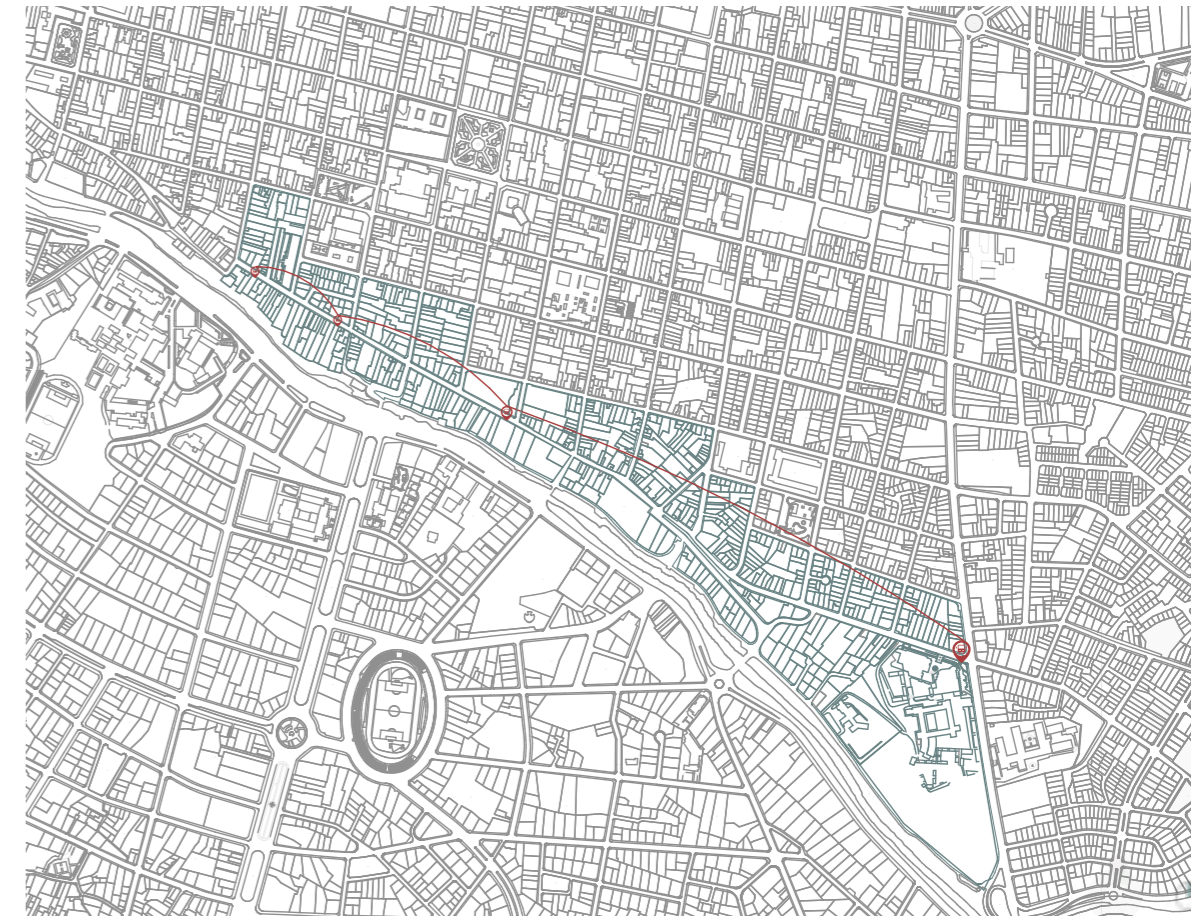


Figura 63. Paradas de Bus

ESTUDIO DE TRAMOS



Para una correcta intervención arquitectónica es de suma importancia comprender el contexto inmediato de esta; alturas, materialidad, líneas guías, aleros.

La manera más eficiente de analizar estos factores es mediante un estudio de tramo, pues este brinda información de las alturas, alineaciones y morfología del sector para así lograr que la intervención arquitectónica sea adecuada al sector en que se emplazará.



ESTUDIO DE TRAMO **A** VEREDA NORTE

ESTUDIO DE TRAMO **B** VEREDA NORTE



ESTUDIO DE TRAMO **C** VEREDA NORTE



ESTUDIO DE TRAMO **D** VEREDA NORTE



ESTUDIO DE TRAMO **E** VEREDA SUR





PERMEABILIDAD DE FACHADAS

- Semipermeable
- No permeable

La permeabilidad de las fachadas aledañas a un proyecto permiten una mayor adaptabilidad del mismo a su entorno inmediato, así como también ayuda a generar mayor conexión con la ciudad mediante espacios públicos y semipúblicos en el caso de fachadas permeables o semipermeables.

En el caso del CH la mayor parte de viviendas cuenta con fachadas no permeables por temas de usos, seguridad y la morfología de la zona.



Figura 65. Permeabilidad de Fachadas

ESPACIO VERDE

- Espacio Verde

El área verde es una pieza clave en cualquier tejido urbano; pues éste asegura espacios de amortiguación visual y espacial, así como también sombra natural y aporta a la interacción social.

La mayor parte de las áreas verdes en la ciudad de Cuenca se concentra en parques, parterres y las orillas de los ríos creando un Cinturón Verde de la ciudad.

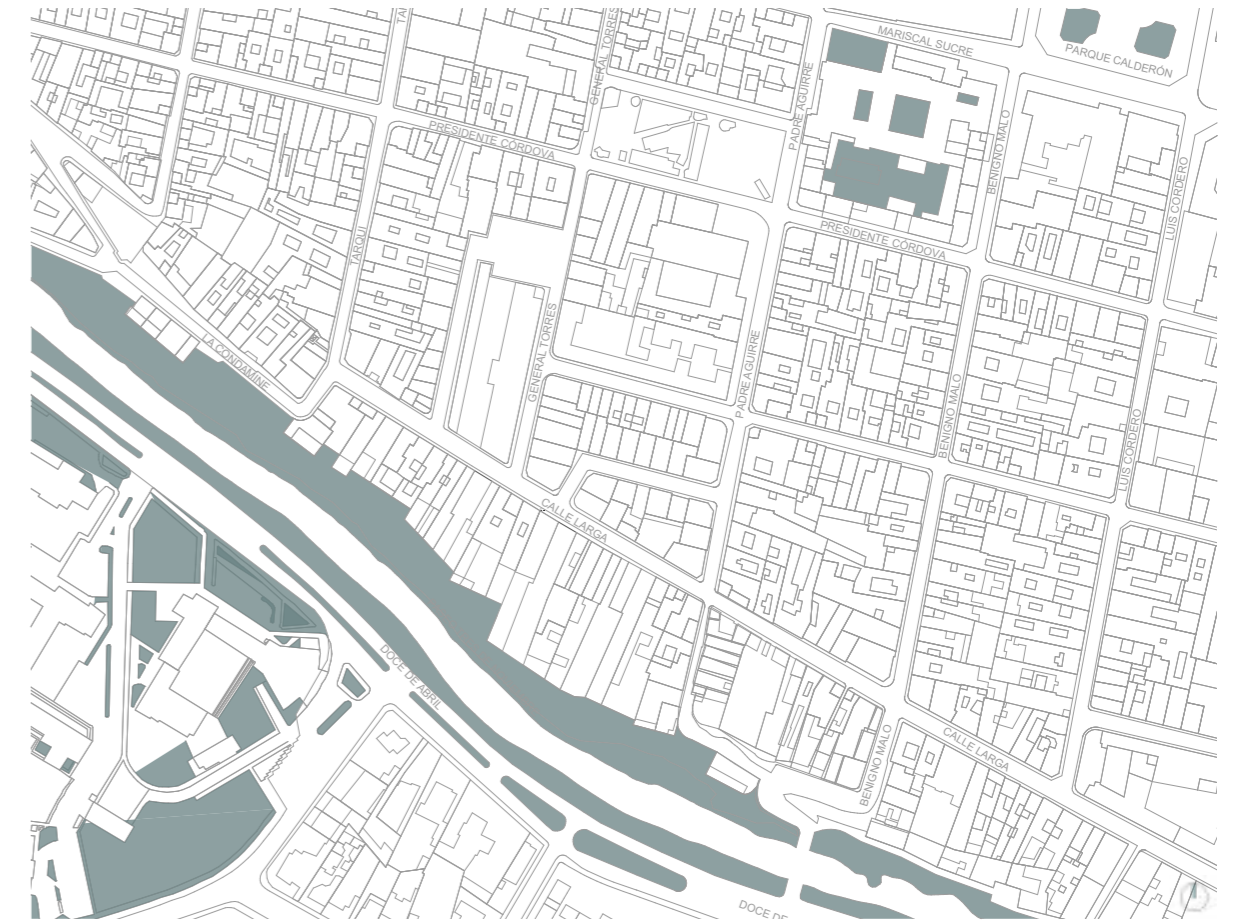


Figura 66. Área verde

ALTURA DE EDIFICACIONES

- 1 piso
- 2 pisos
- 3 pisos
- 4 pisos
- 5 pisos

La altura de las edificaciones actualmente está regulada según el sector en la que se encuentre un predio, y está indicada en la licencia urbanística del mismo la cual es emitida por la municipalidad teniendo en cuenta la normativa de la zona.

En el caso de viviendas patrimoniales se dictamina que en el caso de existir algún tipo de intervención esta deberá respetar la altura original de la vivienda.

Mantener una altura similar a las edificaciones aledañas contribuye a la homogeneidad y orden del sector en el que se encuentra.

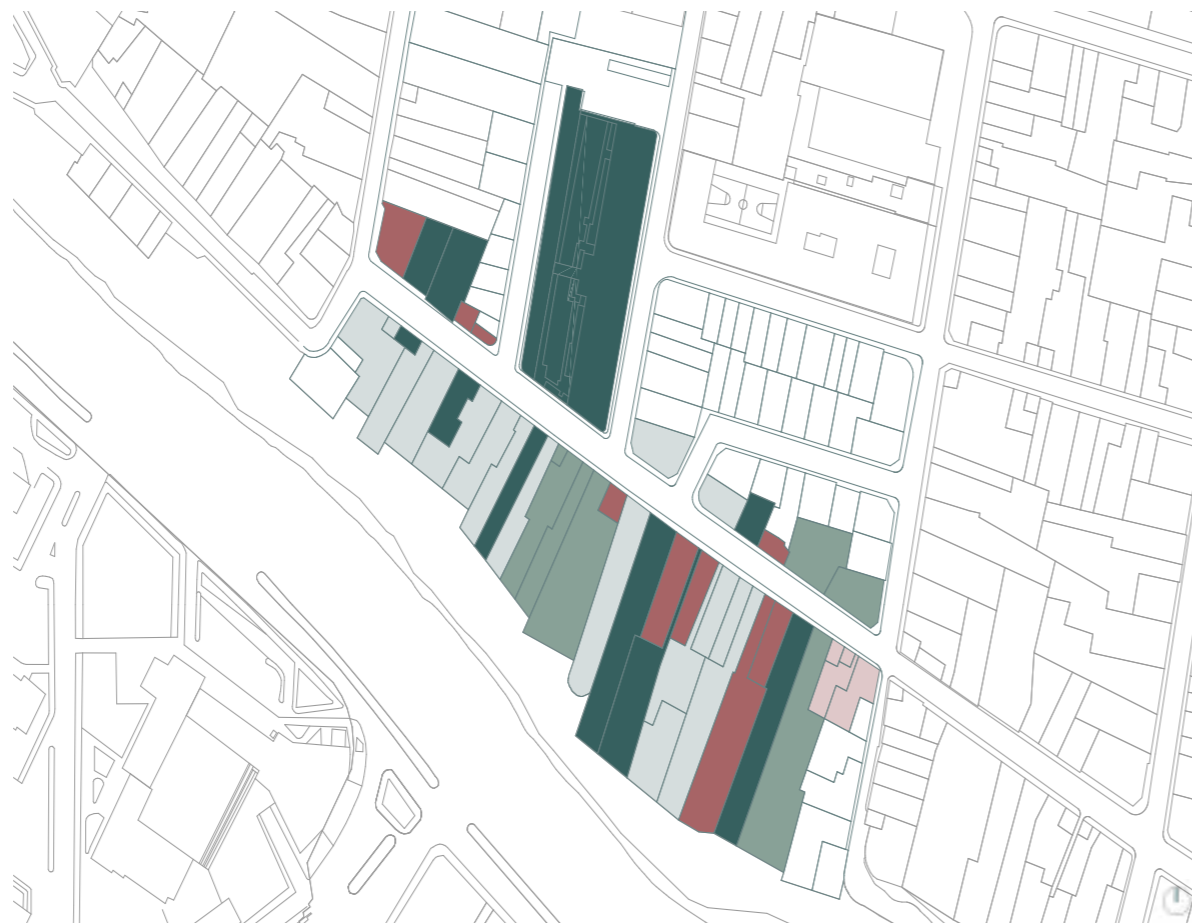


Figura 67. Altura de Edificaciones

USO DE SUELO

- Equipamiento "Mercado 10 de agosto"
- Vivienda + comercio
- Vivienda
- Hotel
- Museo
- Comercio

El uso del suelo depende de la zona que se esté analizando; puede ser residencial, comercial, industrial, ganadero, etc.

En el caso de que una zona contenga dos o más de estos usos se considerará que existe una mixtidad de usos, lo cual es lo que se debe buscar en la ciudad; pues de esta manera se diversifica la zona y se evita la necesidad de recorrer grandes distancias por un determinado servicio.

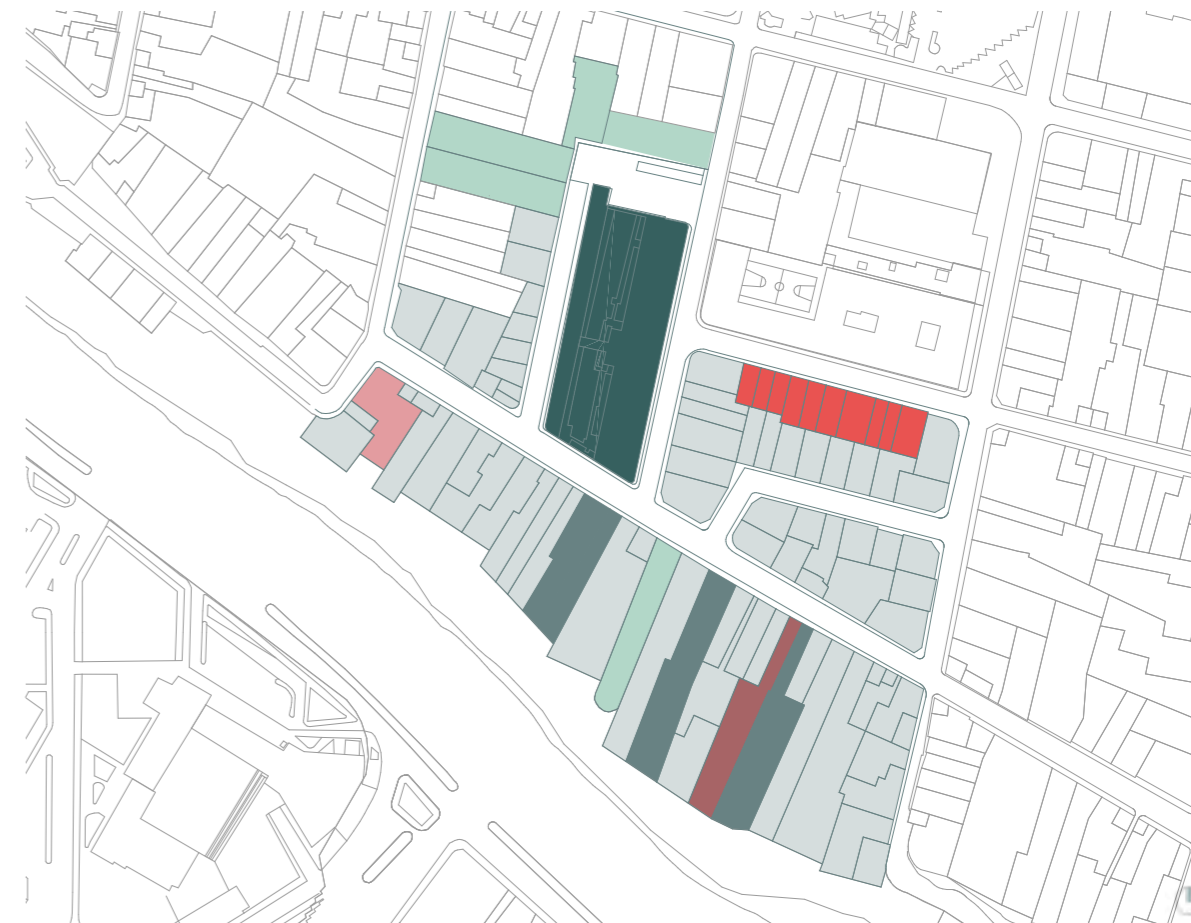


Figura 68. Usos en Edificaciones

PREDIOS SELECCIONADOS

	A	SIN VALOR ESPECÍFICO	1.178,77m <sup>2</sup>
	B	SIN VALOR ESPECÍFICO	936,73m <sup>2</sup>
	C	SIN VALOR ESPECÍFICO	1091,42m <sup>2</sup>



Figura 69. Predios

SOLEAMIENTO

Predios seleccionados

El análisis de soleamiento es crucial en todo proyecto de arquitectura, pues éste determinará el emplazamiento del mismo, así como la ubicación de los dormitorios, áreas sociales, ventanas y lucernarias.

El análisis de soleamiento debe ser muy minucioso para evitar tener ambientes que necesiten de iluminación artificial o ambientes que queden demasiado expuestos a la energía solar lo que podría llegar a calentar determinadas partes de la vivienda en exceso.

El soleamiento en un proyecto arquitectónico es uno de los puntos clave a tomar en cuenta; pues del análisis del mismo dependerá la orientación del mismo, la ubicación de ventanas, patios y claraboyas. asimismo un correcto análisis de soleamiento permite ahorrar energía y dinero manteniendo al mínimo la necesidad de calefacción.

Los momentos más relevantes del año a tomar en cuenta para el análisis de soleamiento en un proyecto son los solsticios y equinoccios; siendo el solsticio de verano el 21 de junio y el solsticio de invierno el 21 de diciembre, de la misma manera, el equinoccio de primavera es el 21 de marzo y el equinoccio de otoño es el 21 de septiembre.

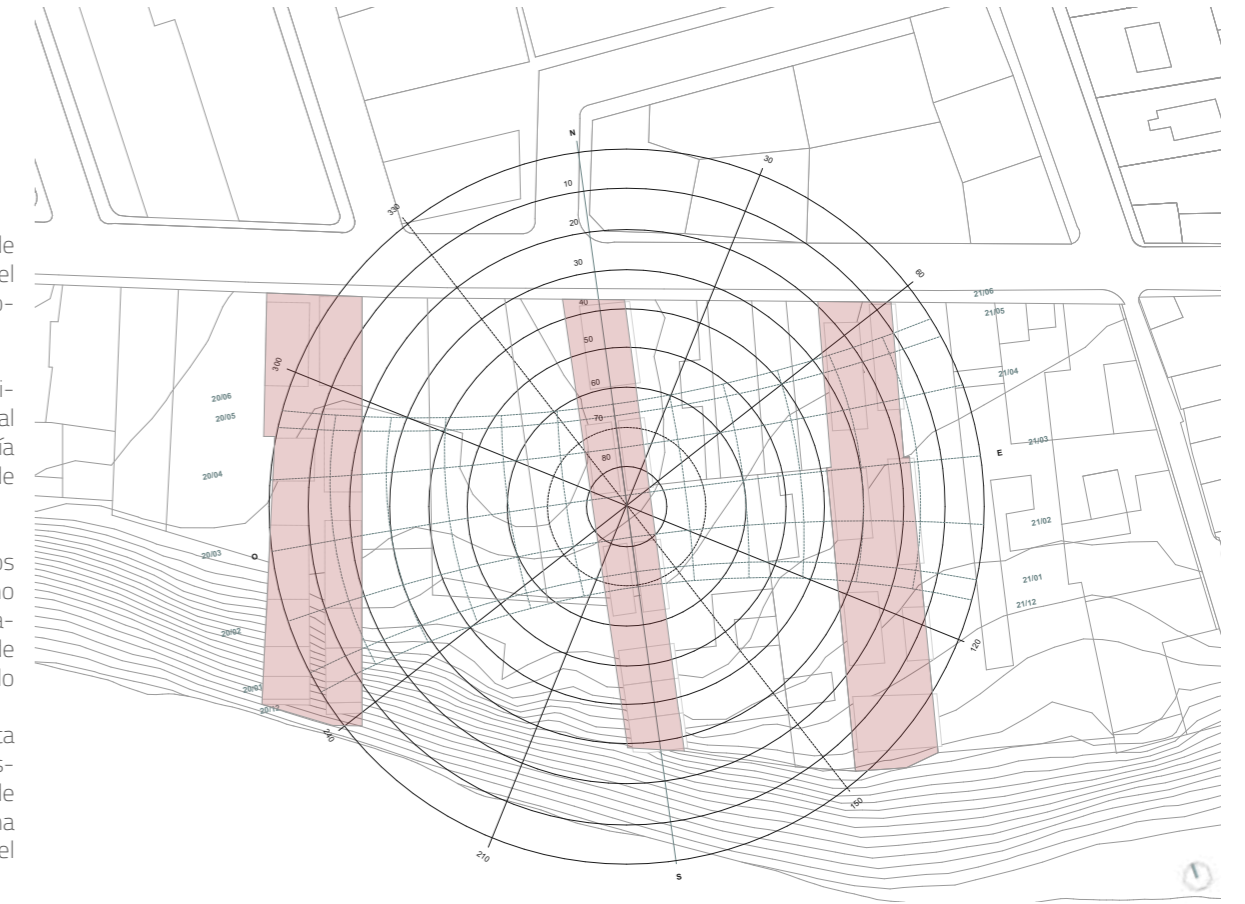


Figura 70. Análisis de Soleamiento

21 de diciembre 12h00

VIENTOS

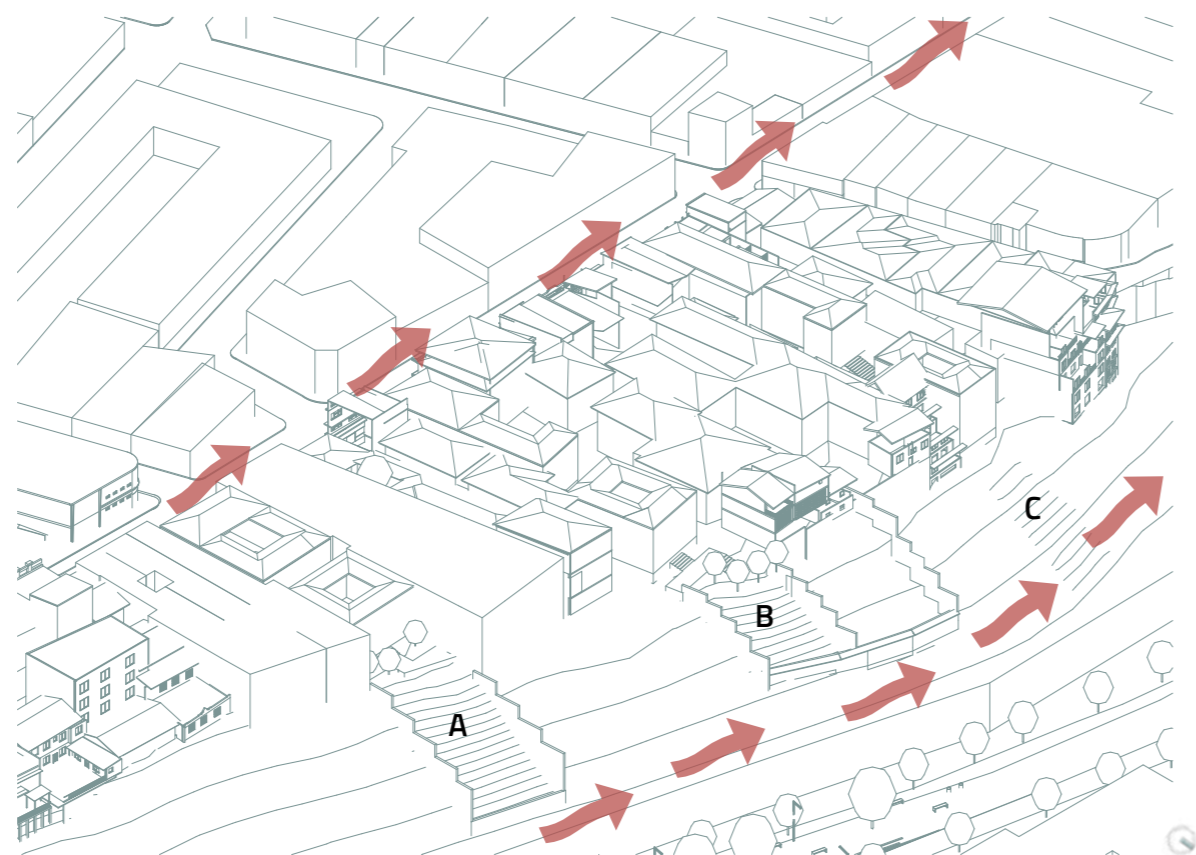


Figura 71. Análisis de Vientos

De la misma manera el análisis de corrientes de aire y vientos es fundamental, pues se puede utilizar esto a favor del proyecto para ventilación natural del mismo.

Así también, en el caso de existir corrientes de viento extremadamente fuertes se deberá tener en cuenta un cortavientos para asegurar una mayor confortabilidad en la vivienda.

VISTAS

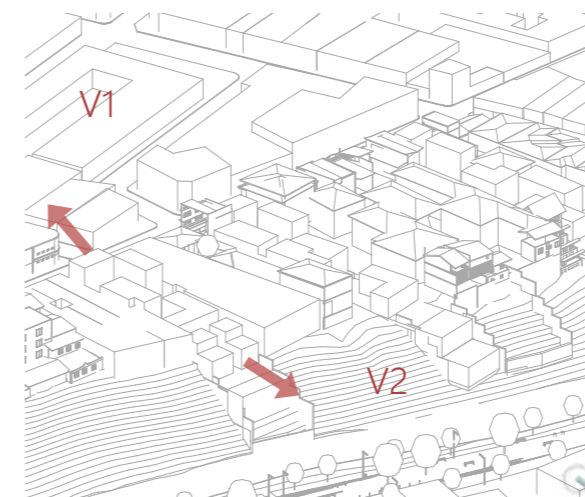


Figura 72. Análisis Vistas norte - sur

El análisis de visuales es clave en todo proyecto arquitectónico, pues en base de estas se determinarán ventanas, áreas sociales e incluso alturas.

En el caso de la ciudad de Cuenca se generan buenas visuales hacia el CH de la ciudad así como hacia las montañas de los alrededores de la misma; tal es el caso de la zona de El Ejido en la cual la normativa de alturas viene de evitar obstaculizar las visuales hacia Turi.



Figura 73. Análisis de Visuales V1 (Elaboración propia)



Figura 74. Análisis de Visuales V2 (Elaboración propia)

## VISTAS

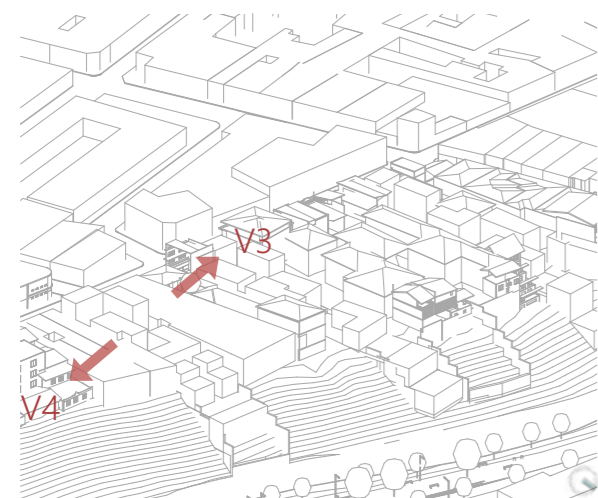


Figura 72. Análisis Vistas este - oeste



Figura 75. Análisis de Visuales V3 (Elaboración propia)



Figura 76. Análisis de Visuales V4 (Elaboración propia)

## NORMAS Y CONDICIONES DE ACTUACIÓN

### INFORMACIÓN DEL TRAMO

Tipo de vivienda	Pareada
Altura	5 pisos

### USOS

Usos recomendados	P. Baja: vivienda 50% - comercio 50% P. Alta: vivienda 100%
Uso principal	Vivienda- Comercio

### CLAVE CATASTRAL

Predio A	A17: 01-02-056-017-000 A18: 01-02-056-018-000 A19: 01-02-056-019-000
Predio B	B24: 01-02-056-024-000 B25: 01-02-056-025-000
Predio C	A17: 01-02-056-033-000

El inmueble posee la categoría de: **EDIFICACIÓN DE SIN VALOR ESPECIAL (SV)**, que según la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales (2010) son:

"Su presencia carece de significados particulares para la ciudad o el área. A pesar de no ser una expresión de la tradición arquitectónica local no ejercen una acción desconfiguradora, que afecte significativamente la forma urbana. Su integración es admisible."

Por lo tanto, los tipos de intervenciones permitidas son: **CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN, SUSTITUCIÓN.**

En el certificado de afectación y licencia urbanística del predio, otorgado por el Departamento de Áreas Históricas y patrimoniales del Cantón Cuenca, se encuentran las normas de actuación urbanística permitidas en el sitio que se enumeran a continuación:

1. La construcción será Tipo: mixta, comercio y vivienda.
2. COS Máx: 70.00 % CUS Máx: 140.00%
3. Altura máxima a nivel de Alero: 6.00mts.
4. Altura máxima a nivel de cumbrero 9.00mts.

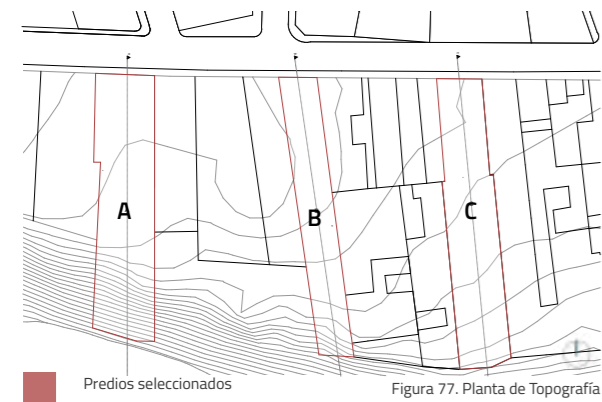
5. En las edificaciones Sin Valor Especial, de Impacto Negativo y en las nuevas edificaciones los materiales de las cubiertas serán: a) Tradicionales: De teja tradicional, mate-

rial cerámico (terracota) sin acabado brillante; De ladrillo artesanal material cerámico (terracota) sin acabado brillante; b) Industriales: De teja semicircular industrial material cerámico (terracota); De ladrillo industrial, gres material cerámico (terracota) sin acabado brillante; Cubiertas de vidrio. c) Cubiertas sostenibles: Cubiertas verdes: Jardines (horizontales, verticales e inclinados), siempre y cuando se considere la implementación de especies naturales; Paneles solares d) Cubiertas especiales: Para cubiertas de grandes luces (>=9mts) materiales (cerámicos, metálicos, fibrocemento) con colores terracotas.

6. Materiales a utilizarse en fachada: En el Centro Histórico, Centros Históricos de las Cabeceras Parroquiales y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca: Fachada enlucida y pintada, o tratada con materiales de la región (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros que contribuyan al ornato del sector donde se emplace). Puertas y ventanas de madera. Mixtas (madera-hierro). En El Ejido incorporada al Centro Histórico de Cuenca: Fachada enlucida y pintada, o tratada con materiales de la región (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros), adicionalmente materiales contemporáneos que aporten al paisaje urbano. Puertas y ventanas de madera, metálicas, aluminio o vidrio. Mixtas (madera-hierro).

## ANÁLISIS MICRO

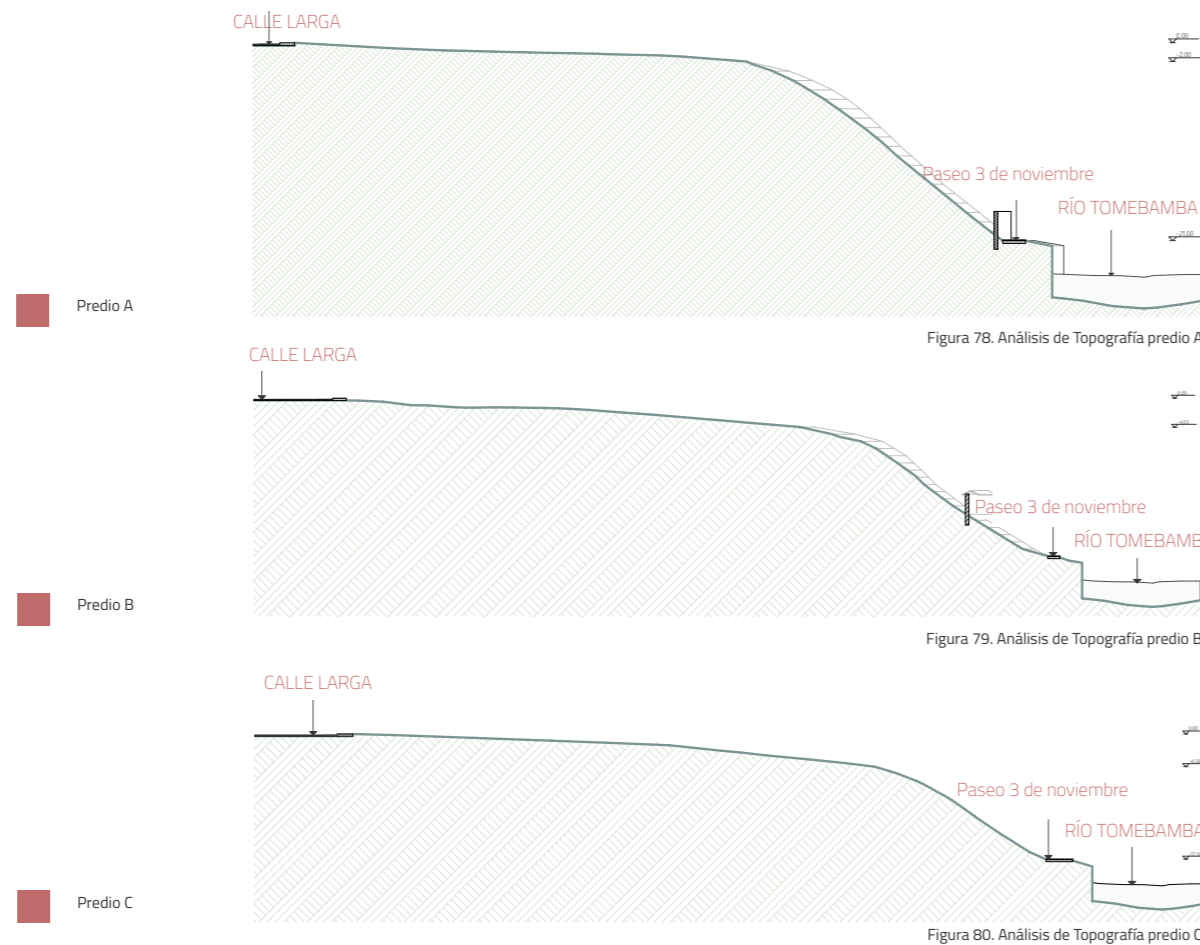
### TOPOGRAFÍA



La topografía de la ciudad tiene gran peso en Cuenca, pues la misma está diseñada y distribuida en dos plataformas; estando el Centro Histórico en la plataforma superior la cual se divide de la inferior por el Río Tomebamba.

La topografía de Cuenca fue la razón de una de sus zonas más emblemáticas, El Barranco, en donde la topografía fue muy bien aprovechada generando proyectos con dos frentes en los cuales hacia el lado del Paseo 3 de Noviembre las viviendas cuentan con más pisos que hacia el lado de la Calle Larga.

Actualmente, existen normativas que rigen de acuerdo a la pendiente del terreno, por ejemplo, restringiendo la construcción en zonas con pendientes mayores al 50% lo cual genera una importante afectación a los mismos. En el caso de los predios estudiados la pendiente no es superior al 50%, siendo así un factor potenciador para los mismos.





## ESTADO ACTUAL

### PREDIO A

La vivienda actual a simple vista se encuentra en un estado medio, pues la edificación no es nueva ni aporta de manera activa al sector, sin embargo, tampoco se trata de una edificación que sea molesta en términos visuales de la zona o que se encuentre en un estado deplorable en cuanto a estructura.

Es por esto, que según el Municipio de la ciudad de Cuenca esta vivienda está catalogada como “sin valor específico” lo cual indica conservación, rehabilitación o sustitución (sustituir: poner a alguien o algo en lugar de otra persona o cosa. RAE, 2023.)

Actualmente la zona en la que se encuentra el predio a intervenir, se encuentra entre las zonas con mayor concentración de conventillos del Centro Histórico de Cuenca; así pues también fue uno de los principales factores para escoger el mismo.

En el caso de un proyecto de índole multifamiliar la recopilación de información es clave, pues de esta manera el proyecto irá más acorde a las necesidades específicas de los futuros usuarios.

Las decisiones más importantes serán basadas en la opinión de sus posibles futuros usuarios (que fueron entrevistados y encuestados), por ejemplo la materialidad del mismo, el costo, jerarquía de espacios; y en este caso de estudio muy puntual, al tratarse de un proyecto de co-housing, tipología de habitar nunca antes desarrollada en el país, la parte más importante fue la de los espacios de

cada unidad habitacional, puesto que los sujetos entrevistados por lo general tenían diferentes opiniones en cuanto a compartir ciertos espacios tales como cocina, comedor o lavandería; por lo cual estas dieron las pautas necesarias para el diseño del proyecto y una adaptación correcta al entorno local.

En el caso de la construcción, la edificación se queda muy corta. En cuanto a su estructura por el año de construcción, está ya debería ser sometida a análisis para asegurar así que esta mantiene su capacidad portante. En cuanto al tema de instalaciones, una vez más por el año de la construcción, estas ya se encuentran más allá de su vida útil, lo cual implica riesgos para sus habitantes, tanto en el caso de las instalaciones de GLP (gas licuado de petróleo) como las de agua.

Así también, de manera más notoria en la parte de eficiencia energética, en donde la vivienda por obvias razones ya mencionadas, no dispone de ningún tipo de energía renovable o limpia, a más que por su propia materialidad y construcción, la transmitancia térmica dentro de sus habitaciones es sumamente deficiente; lo cual genera un deterioro en el nivel de habitabilidad de la misma.

Ahora bien, en cuanto al tema arquitectónico propiamente dicho, la vivienda no armoniza con el sector, pues cada vivienda sigue sus propias directrices y normativas de acuerdo al momento en el que fueron construidas; así también, la morfología de la misma responde a una vivienda construida en la década de los setenta (70 s), con posteriores amplia-

ciones, llegando incluso a una última modificación en la cual se genera un gran muro de contención en la parte inferior de la misma hacia la Paseo Tres de Noviembre. Asimismo, la iluminación en la vivienda es deficiente y solo cuenta con un patio central de escala no adecuada para la de la vivienda, y una pequeña claraboya que ilumina la circulación en el cuarto piso.

Los pocos aspectos positivos con los que cuenta la edificación son su ubicación en el Centro Histórico de la ciudad con cercanía a diversos servicios y equipamientos y un ligero aprovechamiento de la topografía en la que se emplaza; generando una pequeña terraza hacia la zona del Ejido, sin embargo, a pesar de existir la intención de encajar visuales y aprovechar la pendiente, no se realizan de la manera más óptima y con el mayor aprovechamiento de las mismas.

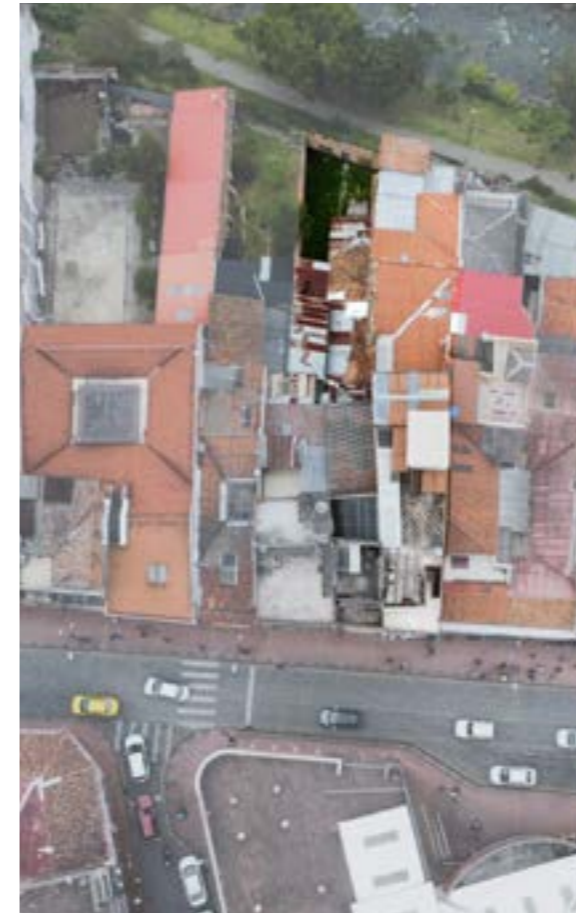


Figura 81. Vista superior (Elaboración propia)



Figura 82. Vista frontal (Elaboración propia)

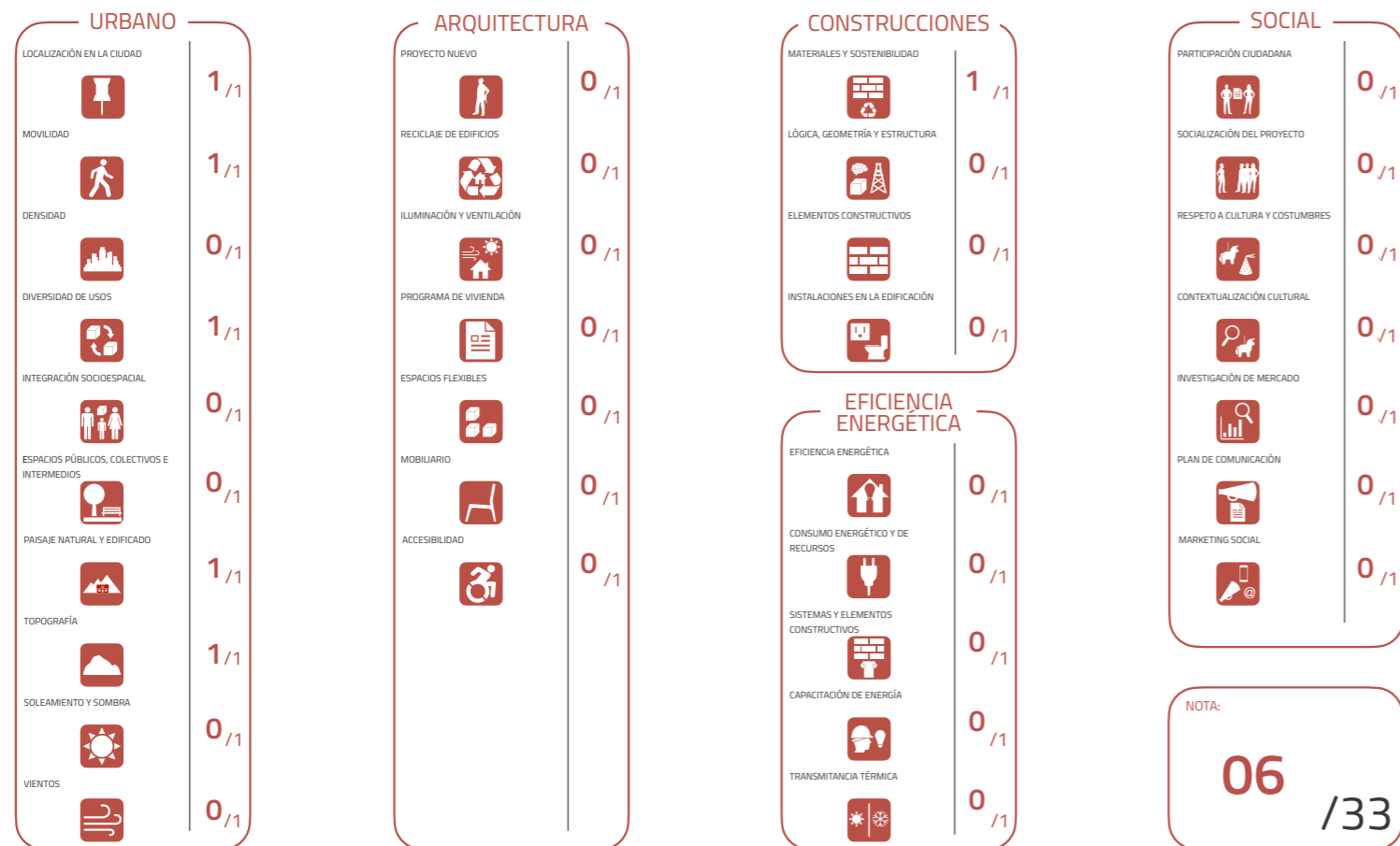


Figura 83. Vista posterior (Elaboración propia)

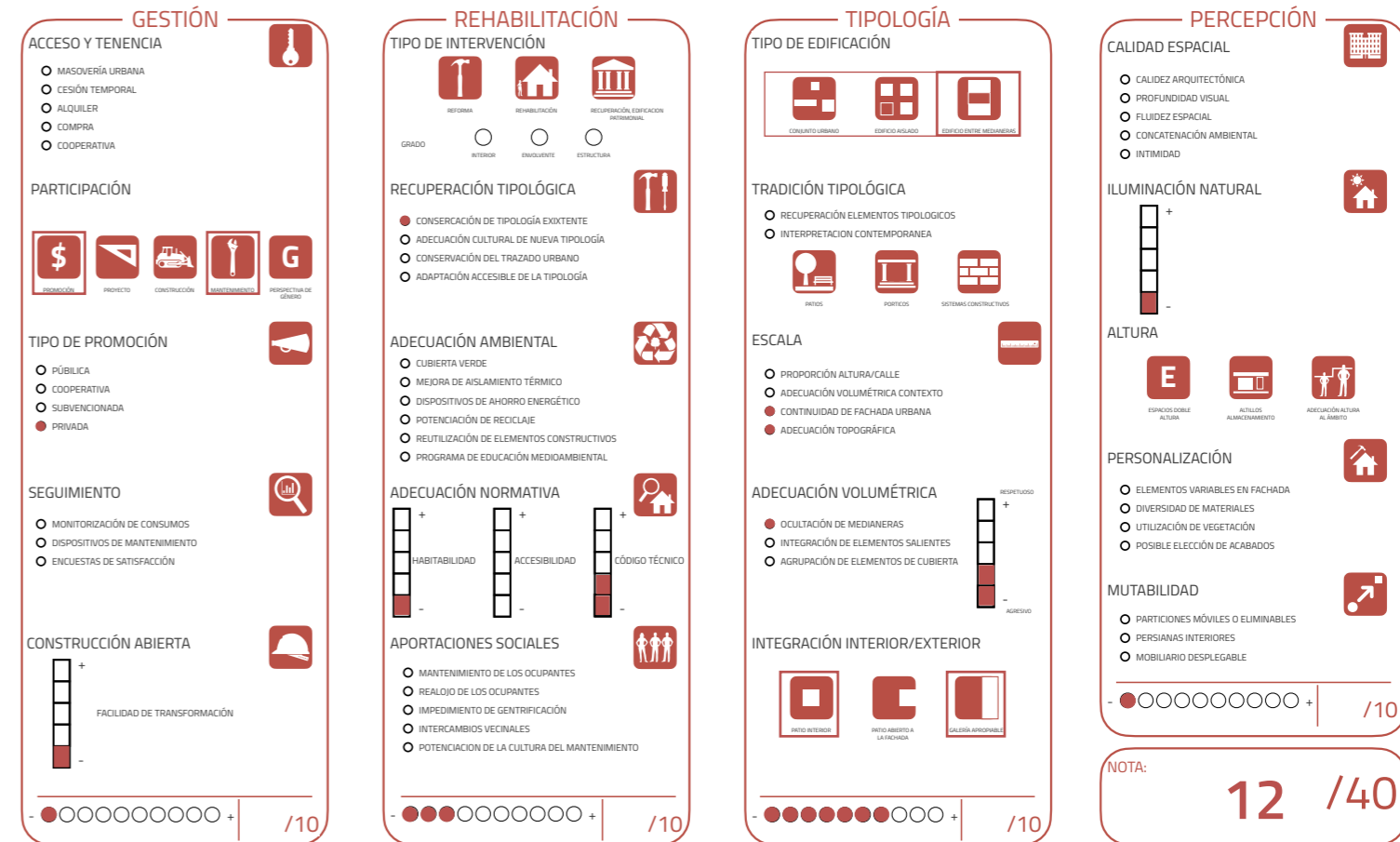


## VALORIZACIÓN MEDIANTE MATRICES

MATRIZ 33+1



MATRIZ HABITAR EL PRESENTE



MATRIZ COHOUSING (ELABORACIÓN PROPIA)

<b>UBICACIÓN DE LA VIVIENDA</b> CENTRO HISTÓRICO (3) <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>   INTERIOR DE LA CIUDAD (2) <input type="radio"/> <input type="radio"/>   AFUERAS DE LA CIUDAD (1) <input type="radio"/>	<b>INSTALACIONES</b> INDIVIDUALES (1) <input checked="" type="radio"/>   POR PISO (2) <input type="radio"/> <input type="radio"/>   CENTRALIZADAS (3) <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<b>ESPACIOS SUPLEMENTARIOS</b> ESTUDIO (1) <input type="radio"/>   SALA DE RECREACIÓN (1) <input type="radio"/>   GIMNASIO (1) <input type="radio"/>   CAFETERÍA (1) <input type="radio"/>
<b>VALORACIÓN DE LA VIVIENDA</b> EMERGENTE (1) <input type="radio"/>   ARQUITECTÓNICA (2) <input type="radio"/> <input type="radio"/>   AMBIENTAL (2) <input type="radio"/> <input type="radio"/>   SIN VALOR ESPECIAL (3) <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>   IMPACTO NEGATIVO (3) <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<b>MATERIALES LOCALES</b> 81% - 100% (3) <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>   61% - 80% (2) <input type="radio"/> <input type="radio"/>   41% - 60% (1) <input type="radio"/>   <40% (0) <input checked="" type="radio"/>	<b>JARDINES EN EL PROYECTO</b> NINGUNO (0) <input checked="" type="radio"/>   UN PATIO (1) <input type="radio"/>   DOS A TRES PATIOS (2) <input type="radio"/> <input type="radio"/>   MÁS DE CUATRO PATIOS (3) <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>
<b>ACCESO A REDES DE TRANSPORTE PÚBLICO (&lt;5 CUADRAS)</b> TRANVÍA (1) <input checked="" type="radio"/>   BUS (1) <input checked="" type="radio"/>   CICLOVÍA (1) <input checked="" type="radio"/>	<b>MÉTODOS DE ENERGÍA ALTERNATIVA</b> CALENTADOR DE AGUA DE ENERGÍA SOLAR (1) <input type="radio"/>   PANELES SOLARES (1) <input type="radio"/>   POZOS DE RECOLECCIÓN DE AGUA LLUVIA (1) <input type="radio"/>	<b>ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL PROYECTO</b> NINGUNA (0) <input checked="" type="radio"/>   RAMPAS (1) <input type="radio"/>   ASCENSORES (1) <input type="radio"/>
<b>EQUIPAMIENTOS CERCANOS (&lt;5 CUADRAS)</b> ALIMENTACIÓN (1) <input checked="" type="radio"/>   SALUD (1) <input type="radio"/>   EDUCACIÓN (1) <input checked="" type="radio"/>	<b>TIPO DE MOBILIARIO</b> FIJO (1) <input checked="" type="radio"/>   MÓVIL (2) <input type="radio"/> <input type="radio"/>   ADAPTABLE (3) <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	<b>ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL</b> BAÑOS (1) <input type="radio"/>   DORMITORIOS (1) <input type="radio"/>   ÁREA SOCIAL (1) <input type="radio"/>
<b>ESPACIOS PÚBLICOS CERCANOS (&lt;5 CUADRAS)</b> PARQUES (1) <input checked="" type="radio"/>   PLAZAS (1) <input checked="" type="radio"/>   ESPACIO VERDE (1) <input checked="" type="radio"/>	<b>ESPACIOS COMPARTIDOS</b> COCINA (1) <input type="radio"/>   COMEDOR (1) <input type="radio"/>   SALA (1) <input type="radio"/>   LAVANDERÍA (1) <input type="radio"/>   PATIOS (1) <input type="radio"/>	<b>EL PROYECTO CONTARÁ CON PARTICIPACIÓN CIUDADANA</b> SÍ (1) <input type="radio"/>   NO (0) <input type="radio"/>
<b>PENDIENTE DEL TERRENO (&lt; 20% ÁREA)</b> 0% - 10% (3) <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>   11% - 20% (3) <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>   21% - 29% (2) <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>   >30% (1) <input type="radio"/>	<b>VIVIENDAS QUE COMPARTEN ESPACIOS INTERIORES</b> DOS VIVIENDAS (3) <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>   TRES VIVIENDAS (2) <input type="radio"/> <input type="radio"/>   CUATRO VIVIENDAS (2) <input type="radio"/> <input type="radio"/>   TODO EL PISO (1) <input type="radio"/>	<b>MANERA DE PARTICIPACIÓN</b> ELECCIÓN DE MATERIAL (1) <input type="radio"/>   ESPACIOS NECESARIOS (1) <input type="radio"/>   ESPACIOS A COMPARTIR (1) <input type="radio"/>
NOTA <b>19</b> /52   PUNTAJE DIVIDIDO ENTRE 52= <b>37</b>   DIVISIÓN MULTIPLICADO POR 100: <b>37</b> /100		



Figura 84. Vista posterior (Elaboración propia)



Figura 85. Vista frontal (Elaboración propia)



Figura 86. Vista posterior (Elaboración propia)



ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN Y DISEÑO

El análisis de sitio en un proyecto arquitectónico se realiza con el objetivo de encontrar aspectos importantes en el predio a intervenir, así como también temas que se deben solventar en el mismo.

En el caso del análisis del soleamiento es uno de los primeros en realizarse y de este parte la decisión de crear varias barras separadas entre sí, para de esta manera aprovechar la mayor cantidad de luz solar posible debido a que la morfología del terreno alargada evoca una morfología de edificación similar; esto sumado a que las edificaciones vecinas se encuentran adosadas determina que la energía solar deberá provenir de patios los cuales se generan con la separación de dichos bloques. Estos patios surgen siguiendo de la misma manera el análisis del referente Casa de los Siete Patios en Quito, Ecuador (figura 87); la cual organiza las crujiás a través de patios los cuales se conectan entre sí en planta baja y sirven a los bloques de circulación vertical. Los patios fueron parte imprescindible al momento del diseño; pues a más de generar iluminación y ventilación en el proyecto, son espacios de esparcimiento para los futuros usuarios del mismo, y partiendo de esta premisa, al realizar el respectivo análisis se resalta la falta de espacio verde en la zona. Habiendo pues analizado el Edificio Grecia 4166 en Buenos Aires, Argentina (figura 88), se resalta la necesidad de estos espacios, tanto para interconectar bloques, como para generar ventilación e iluminación, a la vez la manera de retranquear en la fachada del proyecto. De la misma manera, al momento de recopilar información del público objetivo del proyecto describieron a los patios y el espacio verde como un espacio fundamental.

Otro factor primordial para el emplazamiento del proyecto

es el análisis de la topografía; la cual en la zona es tal vez lo más destacable; así pues, en la zona del predio con menor pendiente se emplazarán barras de mayor longitud debido a que el desnivel a salvar es casi despreciable; sin embargo, en el caso en donde la pendiente del terreno se torna mayor, los bloques serán más cortos y se manejan a manera de terrazas siguiendo la pendiente del terreno y teniendo en cuenta el movimiento de tierras a realizar; tomando como punto de partida el análisis de La Casa del Nogal, Cuenca, Ecuador (figura 89-91); la cual se encuentra cercana al predio a intervenir; creando una suerte de intercalado en las alturas.

Así pues, se procedió a tratar la altura de los bloques, teniendo ya claro el tema de la longitud de los mismos; en este caso se siguieron las principales líneas de las fachadas inmediatas del predio, para de esta manera generar armonía visual; y así también, de la mano de la normativa del sector, respetar la altura máxima de edificación. El siguiente análisis a tomar en cuenta fue la permeabilidad de fachadas; una vez más también de la mano de la normativa de la zona; para continuar con esta armonía hacia la vía pública que también se buscó anteriormente con el control de las alturas.

Avanzando más hacia un tema más normativo; se analizó el uso del suelo en el área circundante del terreno, de esta manera, se confirma que la mayor parte del sector está comprendida por uso mixto, tanto comercial como residencial, lo cual fue parte de la elección del sector a intervenir, pues de esta manera se dinamiza más el proyecto el cual

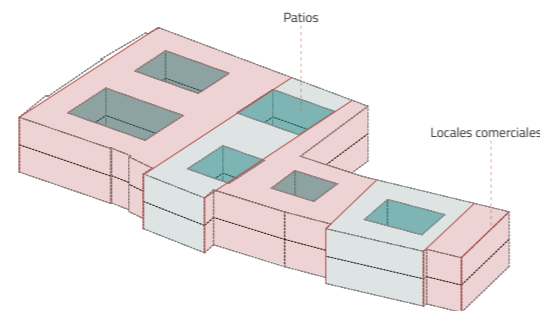


Figura 87. Casa de los siete patios, Quito.

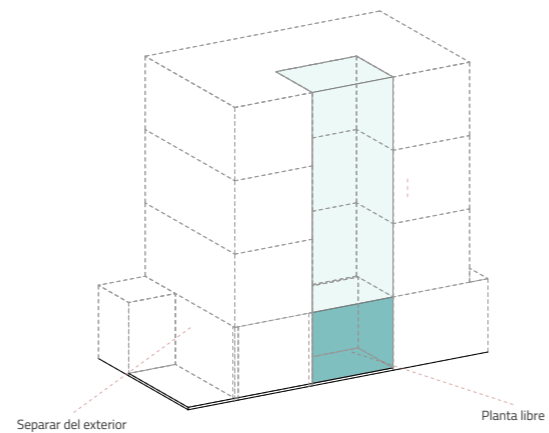


Figura 88. Edificio Grecia 4166, Buenos Aires.

incluye espacios de comercios hacia la Calle larga y , restaurantes, yoga y telas hacia el Paseo Tres de Noviembre, generando así conexión tanto hacia el Centro Histórico como Aprovechando la ubicación privilegiada del proyecto, las visuales jugaron un papel clave en el mismo, pues los bloques que dan hacia la Paseo Tres de Noviembre como se mencionaba anteriormente cuentan con terrazas, las cuales a más de seguir la pendiente del terreno, enfocan y destacan la vista que se tiene desde lo alto del Barranco de la ciudad de Cuenca, sumándose así a intervenciones como la ya mencionada Casa del Nogal (figura 89-91), la cual también genera visuales hacia el Ejido. Mientras que hacia la Calle Larga se encuentran los bloques más altos, para así aprovechar las visuales hacia el Centro Histórico de la ciudad.

En cuanto a la planta propiamente dicha, el mayor referente a tomarse en consideración fue Cohousing Condo en Roma, Italia (figura 90-92); así pues se generan tres tipologías de vivienda dependiendo del tipo de familia que ocupará la unidad habitacional; pues teniendo en cuenta las encuestas y entrevistas realizadas el número de integrantes de las posibles familias usuarias varía entre parejas, cuatro miembros y cinco miembros.

Así también, se sigue la línea del Cohousing Condo (figura 90-92) la diferenciación muy marcada entre zonas comunes y privadas; dejando pues las áreas comunes destinadas a la planta baja la cual de la misma manera que el Edificio Grecia (figura 88) es una planta baja libre en donde además se proyectan espacios comerciales hacia las dos vías del proyecto.

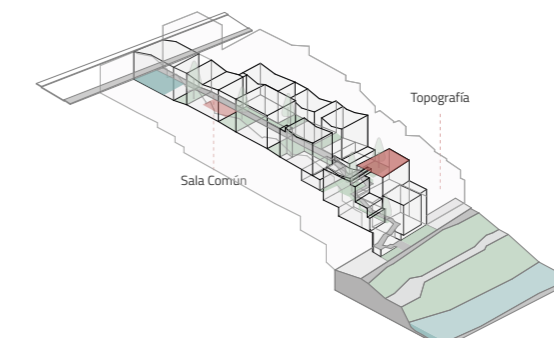


Figura 89. Casa del Nogal, Cuenca.

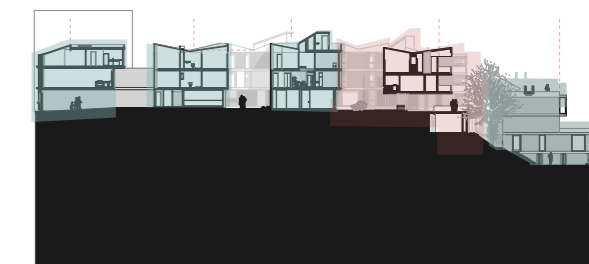


Figura 91. Sección Casa del Nogal, Cuenca.



Figura 90. Cohousing Condo, Roma.

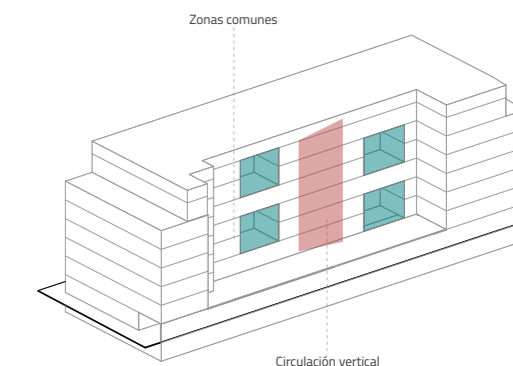


Figura 92. Cohousing Condo, Roma.

## PROGRAMA

El proyecto de vivienda colectiva se organiza por bloques y patios; la vivienda está retranqueada de la calle dejando así un espacio público útil para la ciudad; en el primer bloque el cual da hacia la calle en su planta baja se compone por comercios con un zaguán en el centro de los mismos, el cual marca el eje principal de la casa. Posteriormente del zaguán se emplazan los dos primeros bloques que son de acceso universal, donde en la planta baja se encuentran las zonas comunes para ambas edificaciones. Los primeros patios con piso duro y césped, se generan diferentes usos como; comedor exterior y zonas de estancia. Posterior el tercer bloque que mantiene la mecánica del primer bloque, igualmente con sus circulaciones verticales; junto a estos bloques el otro patio siendo a la vez césped. Continúan los dos siguientes bloques que se mantiene la tipografía del primer bloque, dejando zonas verdes con vista a El Ejido. Todo el proyecto se conecta de por una escalinata la cual responde a la topografía del terreno; la escalinata está acompañada de espacios verdes. Paralelamente de la escalinata se encuentran los últimos bloques de viviendas con una tipología de terrazas; la entrada principal de estos bloques es por el paseo tres de noviembre; sin embargo, mantiene la conexión a los otros bloques mediante el eje principal del proyecto. La zona de conexión directa hacia la orilla del río, son comercios de tipo: restaurantes o yoga. Las plantas altas del proyecto se reservan para viviendas; cada bloque posee sus áreas comunes y servicios como lavandería, salas, comedores. Al momento de dar altura al proyecto se focalizaron las visuales del mismo; se aprovecha la topografía del terreno para dar a cada bloque distinta altura y precautelar las visuales, así como ventilación y entrada de luz solar.

Cuadro de áreas	
Referencia	Área en m <sup>2</sup>
<b>Sub suelo 06:</b> Acceso desde el río.	30,85
<b>Sub suelo 05:</b> Restaurante(comercio)	89,51
<b>Sub suelo 04:</b> Tipologías suite	128,74
<b>Sub suelo 03:</b> Tipologías suite con terraza.	163,50
<b>Sub suelo 02:</b> Tipologías suite con terraza.	136,56
<b>Sub suelo 01:</b> Tipologías suite con terraza	118,64
<b>Planta baja:</b> Comercio locales (2 locales). Zonas comunes, comedores, cocinas, salas, zonas para parrillas o eventos.	453,50
<b>Primera planta alta:</b> Vivienda cohousing. (primer bloque acceso universal)planta tipo.	492,67
<b>Segunda planta alta:</b> Vivienda cohousing. (primer bloque acceso universal) una terraza.	403,36
<b>Tercera planta alta:</b> Vivienda cohousing. (primer bloque acceso universal) una terraza.	110,18
<b>Total m<sup>2</sup> funcionales:</b>	1.743,38
<b>Circulaciones:</b>	216,35
<b>Área verde:</b>	290,45
<b>Comercio:</b>	59,56
<b>Total de m<sup>2</sup> de área de intervención:</b>	2.693,87



Figura 93. Programa

PROGRAMA PREDIO A (BASE PARA LOS 3 PREDIOS)

Sección programa

Para la realización de la sección del programa del proyecto fue basada de las estrategias obtenidas del análisis de sitio, análisis de referentes y del estado actual del predio. Dejando vistas, patios y terrazas para un máximo aprovechamiento. Conexión a los dos frentes del predio con comercio.

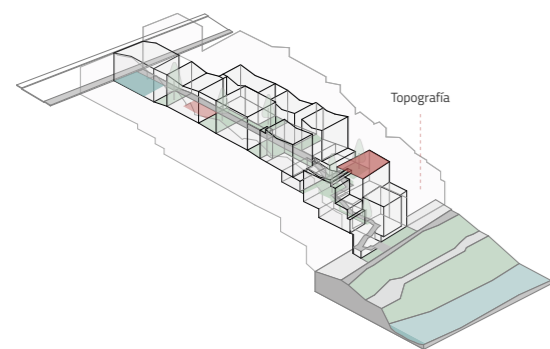


Figura 94. Estrategia de diseño. Casa del Nogal, Cuenca.

- Vivienda cohousing
- Circulaciones
- Terrazas
- Áreas comunes (cocina, comedores, salas, lavanderías)
- Comercio hacia la Calle Larga (venta de productos)
- Comercio hacia Paseo 3 de noviembre (restaurante, yoga)

CALLE LARGA

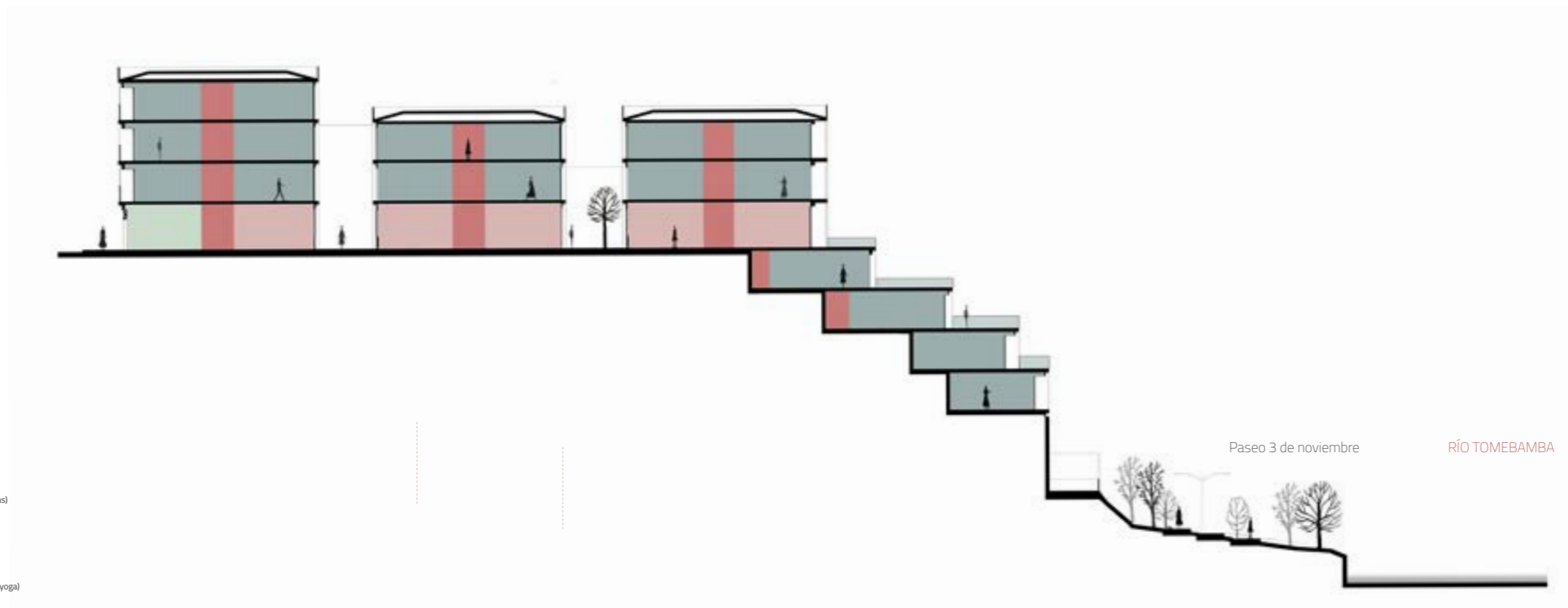


Figura 95. Sección Programa

EMPLAZAMIENTO



Figura 96. Emplazamiento general

EMPLAZAMIENTO VOLUMÉTRICO

Axonometrías en predio A

Se emplean las estrategias estudiadas tanto en planta como en volumetría, jugando con alturas (vistas), llenos y vacíos (generando terrazas, traslapes (patios)).



Figura 97. Axonometría paso 01 predio vacío



Figura 98. Axonometría paso 02 volumen predio completo

EMPLAZAMIENTO VOLUMÉTRICO FINAL PREDIOS A-B-C



Figura 99. Axonometría paso 03 predio con los bloques en planta

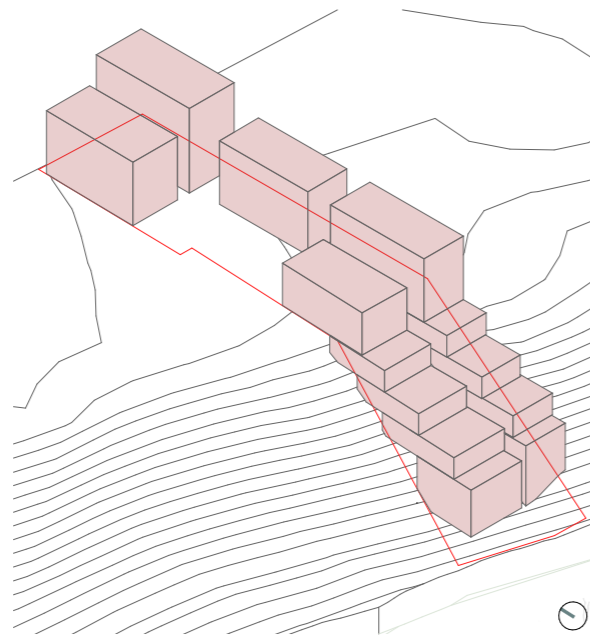


Figura 100. Axonometría paso 04 bloques

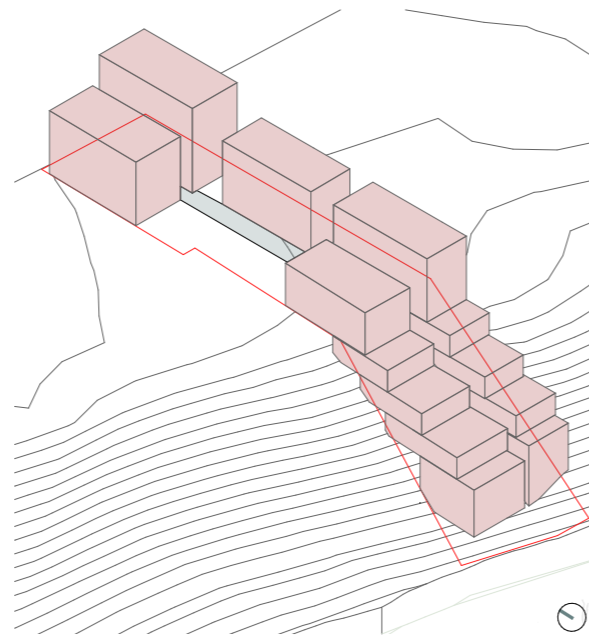


Figura 101. Axonometría paso 05 bloques y eje central

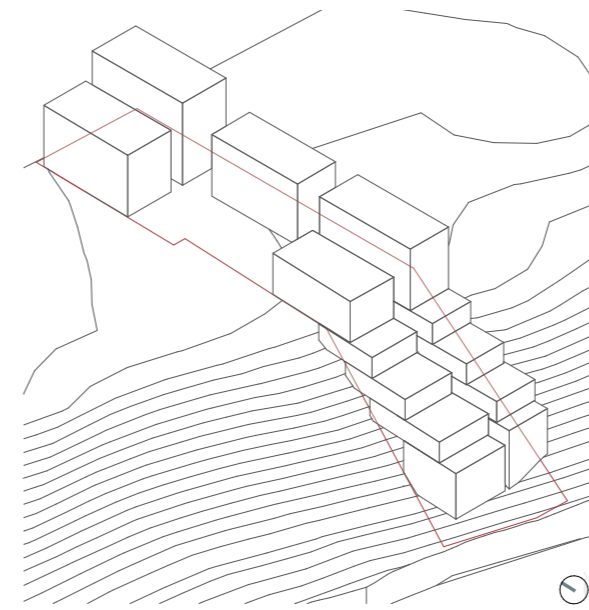


Figura 102. Axonometría Final predio A

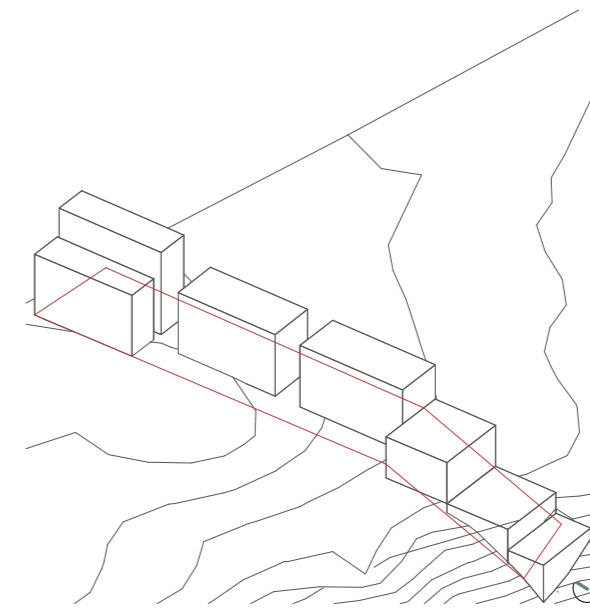


Figura 103. Axonometría Final predio B

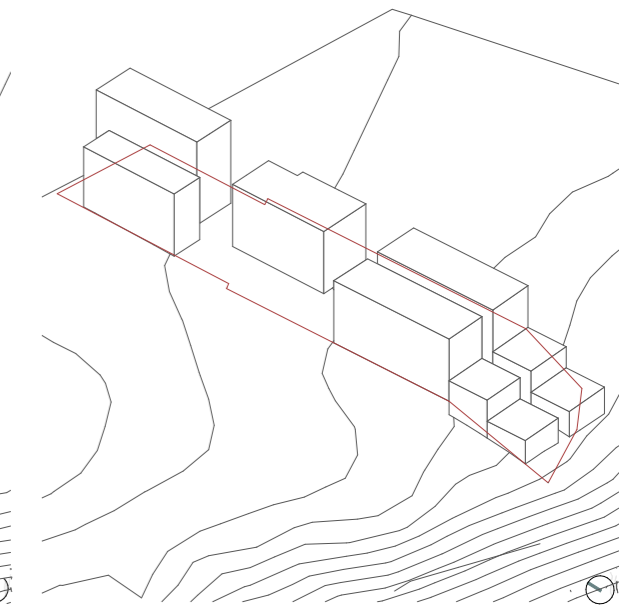


Figura 104. Axonometría Final predio C



## CONEXIÓN URBANA

La conexión urbana en el caso específico de la intervención se buscó que cuente con conexión hacia equipamientos de la ciudad tales como: mercado, centros de abastecimiento, centros de estudios y de salud; y de manera principal el Centro Histórico de Cuenca. Así pues es una arteria principal tanto de conexión como comercial de la ciudad como es la Calle Larga, hacia donde se ubica su fachada principal conectado de esta manera el proyecto al Centro Histórico y de manera directa en la vereda del frente al Mercado Diez de Agosto; de la misma manera su fachada posterior (norte) se conecta a la Paseo Tres de Noviembre en su tramo peatonal, la cual es muy reconocida actualmente por cafeterías, restaurantes y bares, a más de una conexión al río Tomebamba, el más emblemático de la ciudad, lo que a su vez genera conexión con la Universidad de Cuenca mediante un puente peatonal que atraviesa el río y desemboca en la Calle Doce de Abril. Impulsando el cinturón verde de la ciudad.

Esto además, representa un incremento en la seguridad de este tramo; pues la zona contigua más cercana a la calle Benigno Malo es un tramo seguro y con vida nocturna, con la intervención se buscará que esta seguridad se incremente en cuanto a extensión y horario.

La interconexión inicial se dará entre los tres terrenos preseleccionados; los cuales tienen similares características en cuanto a área de los mismos como en tener doble fachada, tanto hacia la Calle larga como hacia la Paseo Tres de Noviembre; los tres predios compartirán la intervención realizada en la parte de la calle ya mencionada contando con zonas de estancia y ciclovías.



Figura 105. Emplazamiento conexión urbana

### Planta intervención urbana + predios seleccionados

Se incrementan zonas de estancia con y sin sombra, miradores, ciclovía, zonas de juegos para niños. Respetando los árboles actuales.

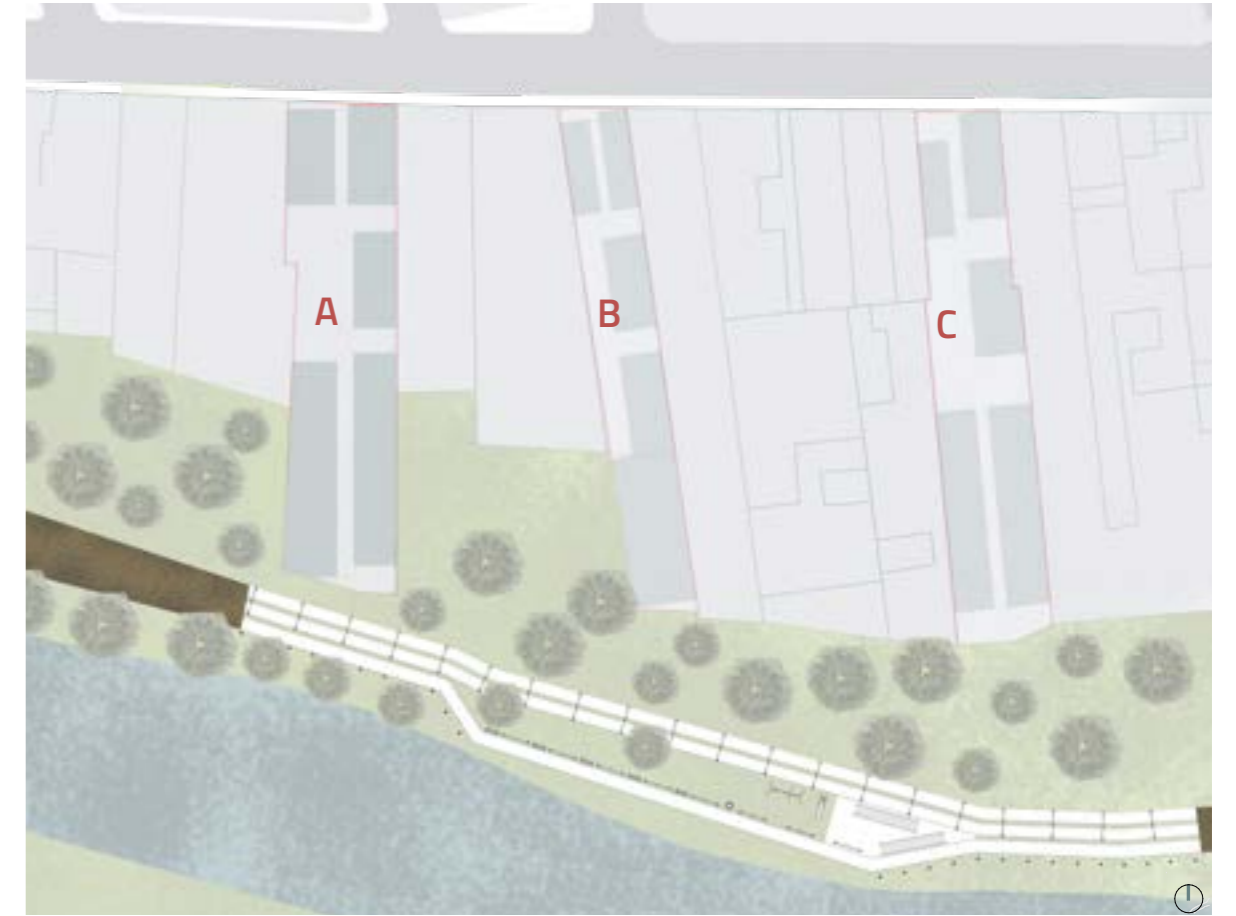


Figura 106. Planta conexión urbana



### EMPLAZAMIENTO PREDIO A

#### Planta emplazamiento N+12,80 m.

Juego de cubiertas a cuatro aguas con una pendiente de 20% con terrazas útiles, una cubierta a una agua y terraza útil con una pendiente de 10%.



Figura 107. Emplazamiento predio A

PLANTAS PREDIO A

**Sub suelo 06**

N-18,36 m.

Conexión hacia Paseo 3 de noviembre.

**Lista de espacios:**

1. Acceso desde el río

Gradas y puerta de acceso

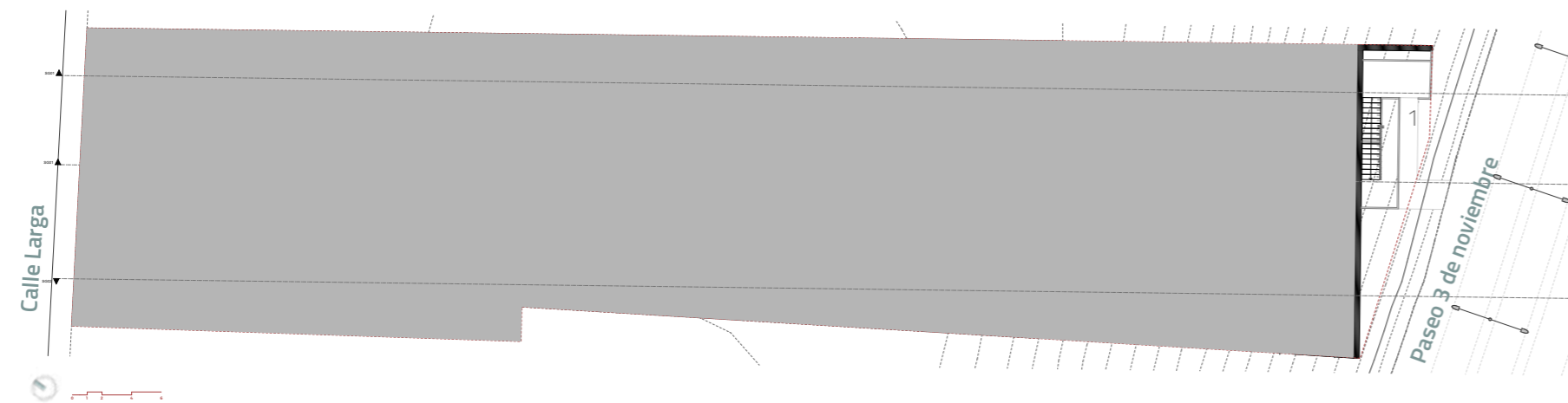


Figura 108. Planta Sub suelo 06

**Sub suelo 05**

N-15,30 m.

Comercio como restaurantes con una doble altura, se puede observar hacia la zona de yoga o la danza aérea desde el local.

**Lista de espacios:**

2. Espacio para restaurante o yoga

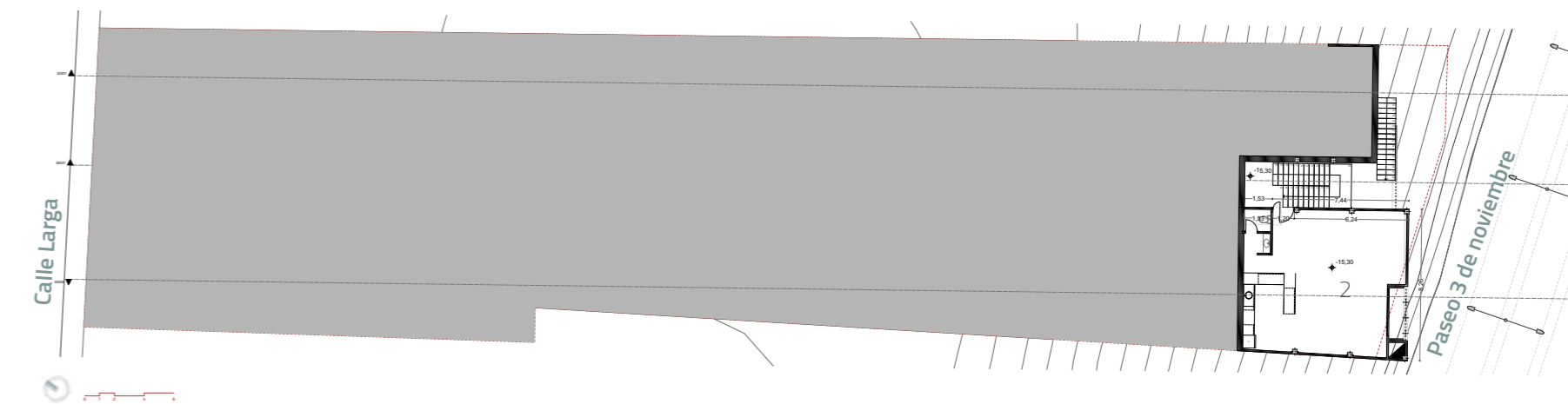
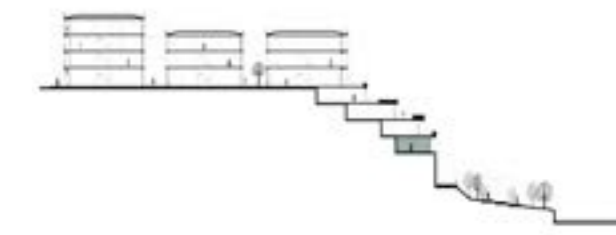


Figura 108. Planta Sub suelo 05

### Sub suelo 04

N-12,24 m.

Conjunto habitacional para 1 o 2 personas con balcón.

#### Lista de espacios:

- 3. Departamento 01
- 4. Departamento 02

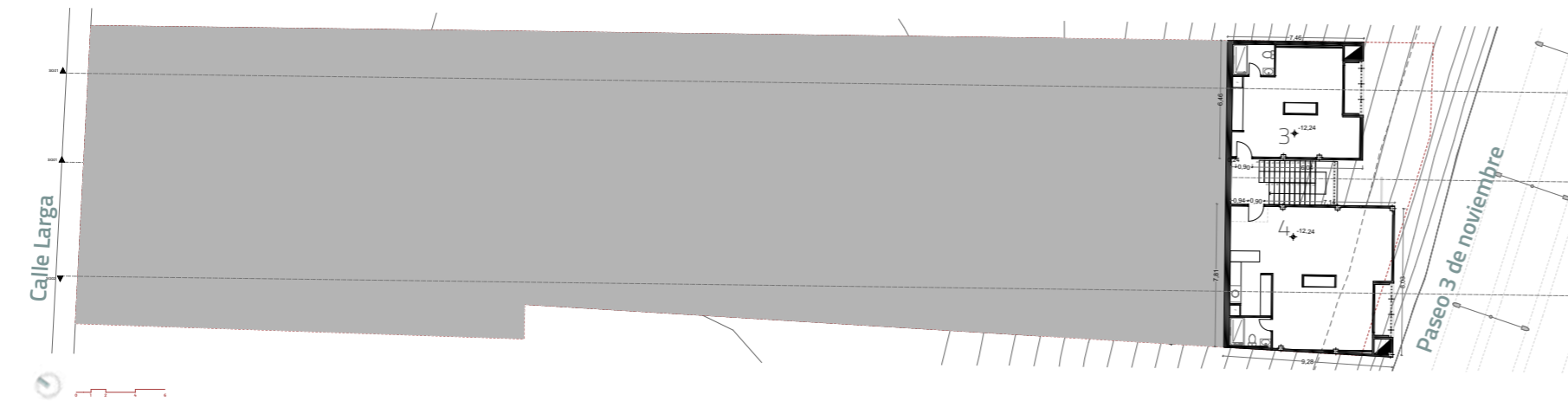


Figura 109. Planta Sub suelo 04

### Sub suelo 03

N-9,18 m.

Conjunto habitacional para 3 o 4 personas. tipología 2 habitaciones.

#### Lista de espacios:

- 5. Departamento 01
- 6. Departamento 02

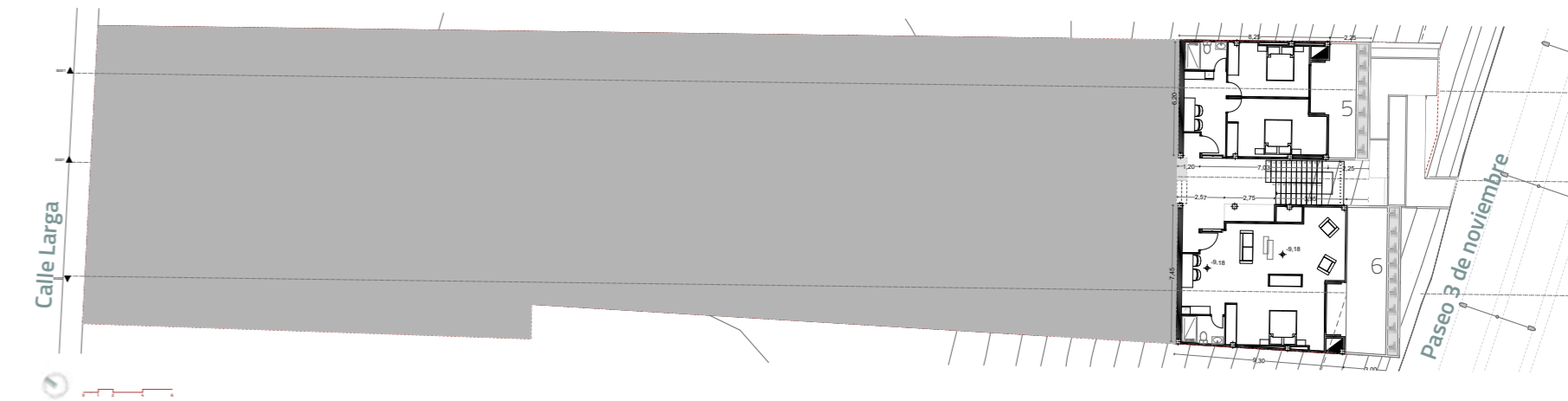


Figura 110. Planta Sub suelo 03

**Sub suelo 02**  
N-6,12 m.

8. Departamento 02  
9. Departamento 03

Conjunto habitacional para 3 o 4 personas. tipología 2 habitaciones. Conjunto habitacional para 1 o 2 personas.

**Lista de espacios:**

7. Departamento 01

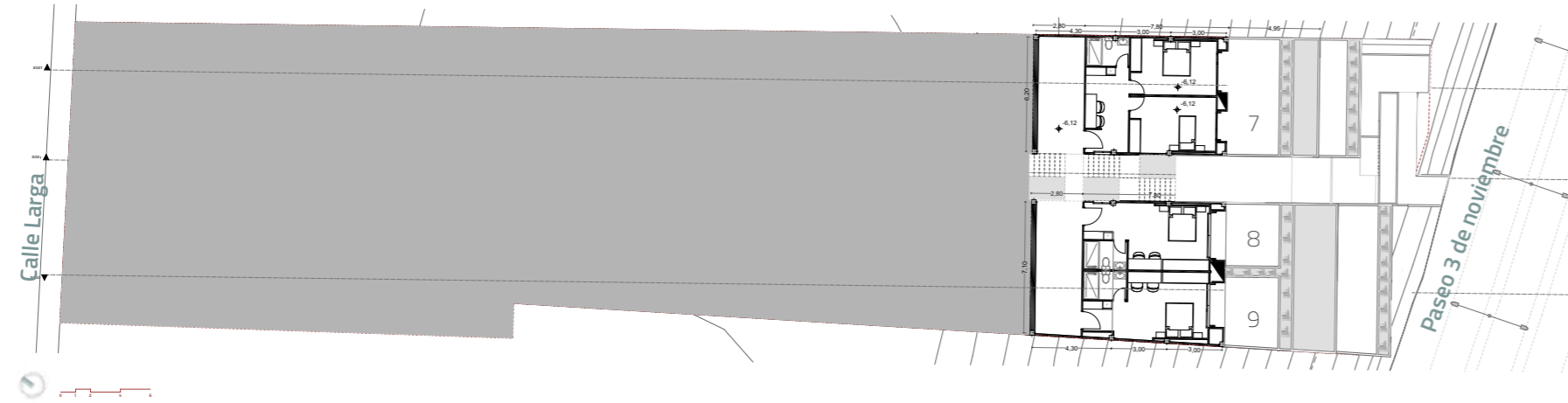


Figura 111. Planta Sub suelo 02

**Sub suelo 01**  
N-3,06 m.

Conjunto habitacional para 1 o 2 personas.

**Lista de espacios:**

10. Departamento 01  
11. Departamento 02  
12. Departamento 03

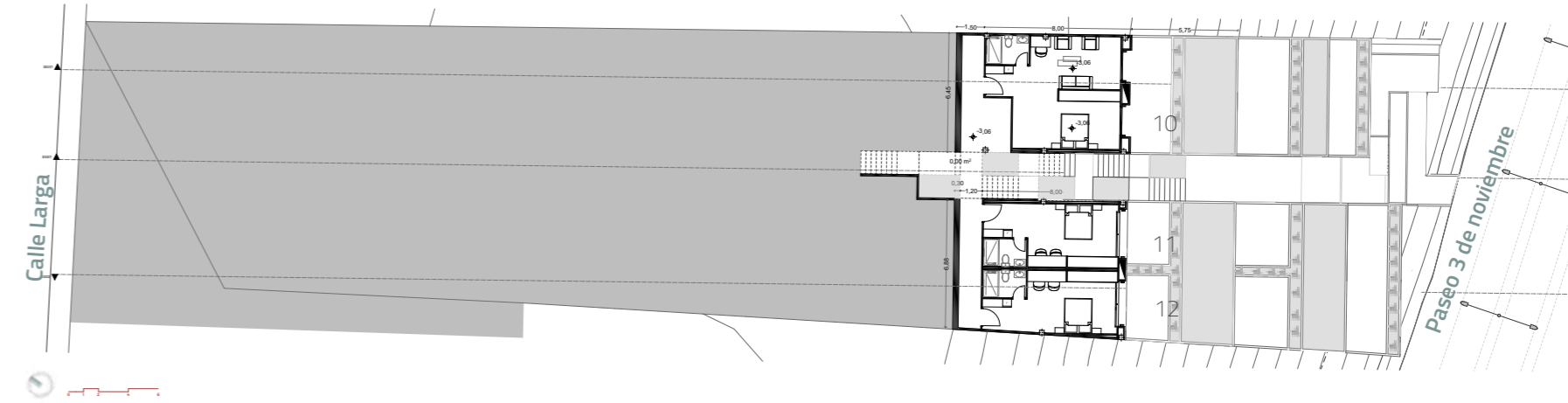


Figura 112. Planta Sub suelo 01

**Planta Baja**

N+/-0,00 m.

Comercio a la primera crujía desde la calle larga. Zonas comunes de cada bloque de vivienda cohousing con su acceso privado.

**Lista de espacios:**

- 13. Local comercial 01
- 14. Local comercial 02
- 15. Cocina, comedor y lavandería bloque A

- 16. Sala bloque B
- 17. Patio 01
- 18. Patio 02
- 19. Cocina, comedor y lavandería bloque C
- 20. Sala, zona invitaciones bloque C
- 21. Patio 03
- 22. Cocina, comedor y lavandería bloque A'
- 23. Zona invitaciones bloque A'
- 24. Zona Parrilla, terraza 01 bloque A'
- 25. Sala bloque B'
- 26. Zona invitaciones bloque B'
- 27. Terraza 02 bloque B'

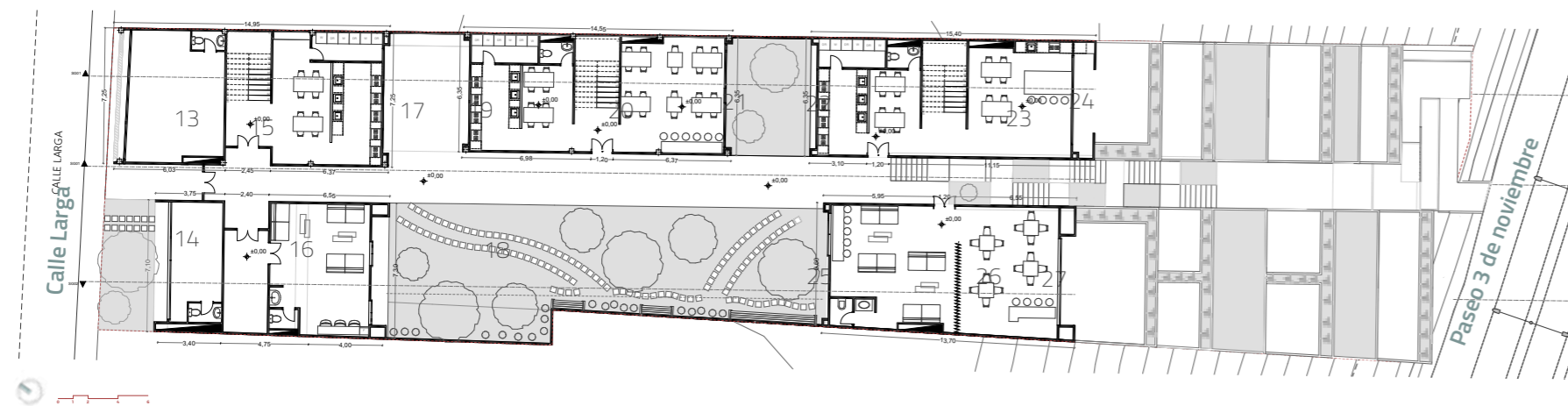


Figura 113. Planta baja

**Primera planta alta**

N+3,62 m.

Conjunto habitacional por tipologías de 1 o 2 personas, de 2 a 4 personas y de 3 a 6 personas.

**Lista de espacios:**

- 28. Bloque A con gradas
- 29. Bloque A con ascensor

- 30. Bloque B con gradas
- 31. Bloque A' con gradas
- 32. Bloque B' sin circulación vertical

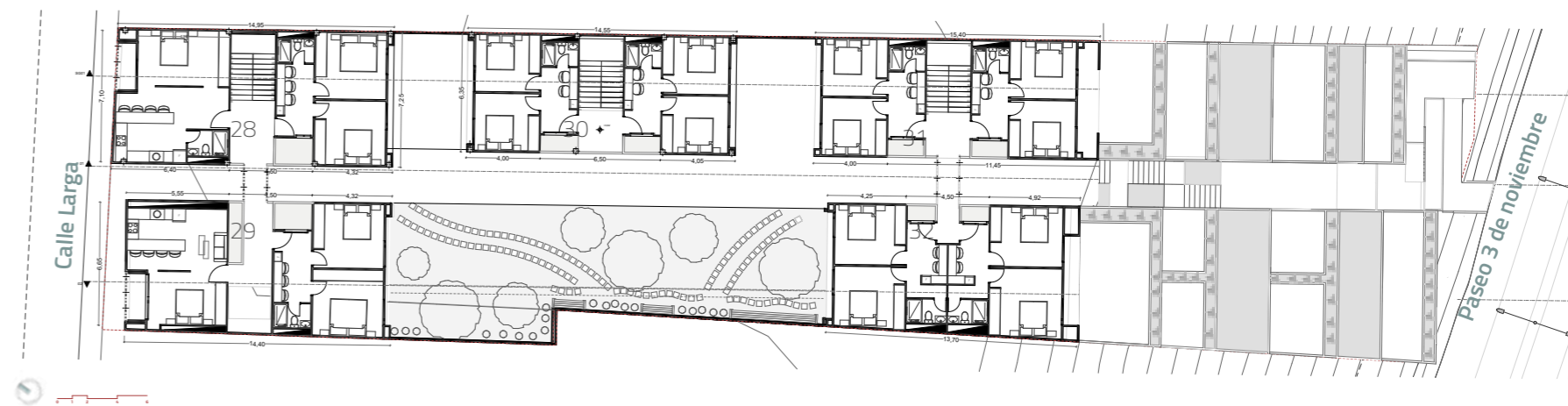


Figura 114. Primera planta alta

**Segunda planta alta**

N+6,68 m.

Conjunto habitacional por tipologías de 1 o 2 personas, de 2 a 4 personas y de 3 a 6 personas.

**Lista de espacios:**

- 33. Bloque A con gradas
- 34. Bloque A con ascensor

- 35. Bloque B con gradas
- 35. Bloque A' con gradas
- 37. Bloque B' terraza accesible

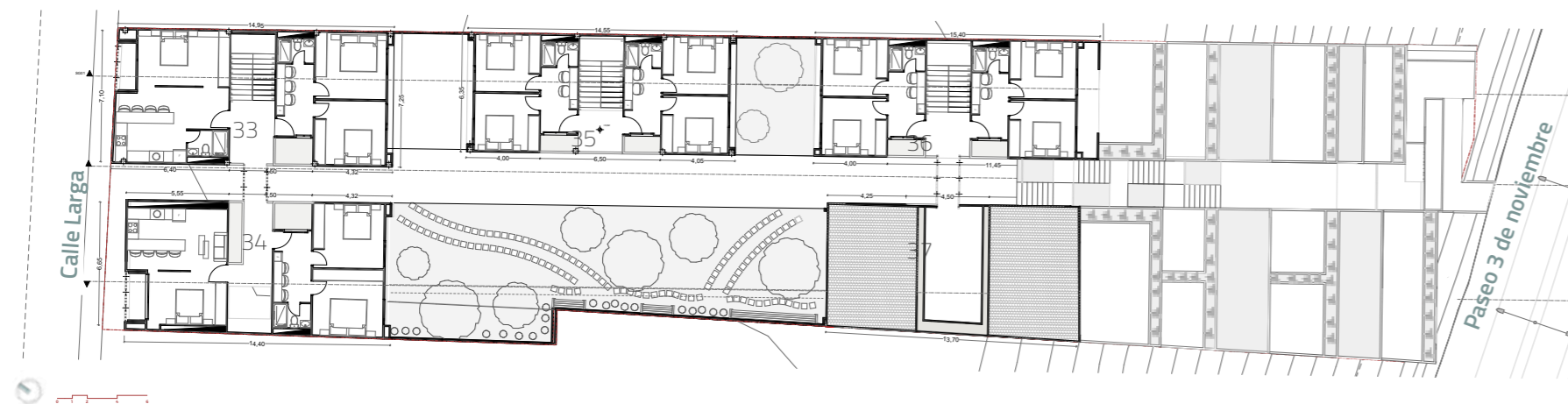
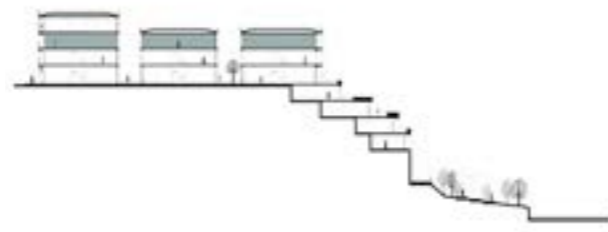


Figura 115. Segunda planta alta

**Tercera planta alta**

N+9,74 m.

Conjunto habitacional por tipologías de 1 o 2 personas, de 2 a 4 personas y de 3 a 6 personas, terraza superior.

**Lista de espacios:**

- 38. Bloque A con gradas

- 39. Bloque B terraza accesible
- 40. Bloque C cubierta cuatro aguas
- 41. Bloque A' cubierta cuatro aguas

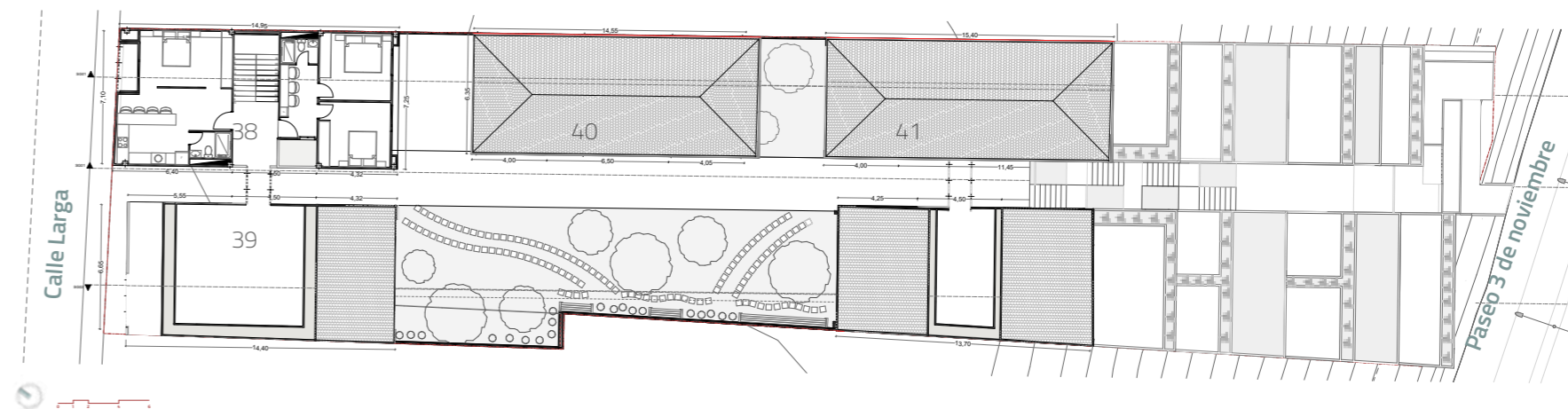


Figura 116. Tercera planta alta

SECCIONES GENERALES

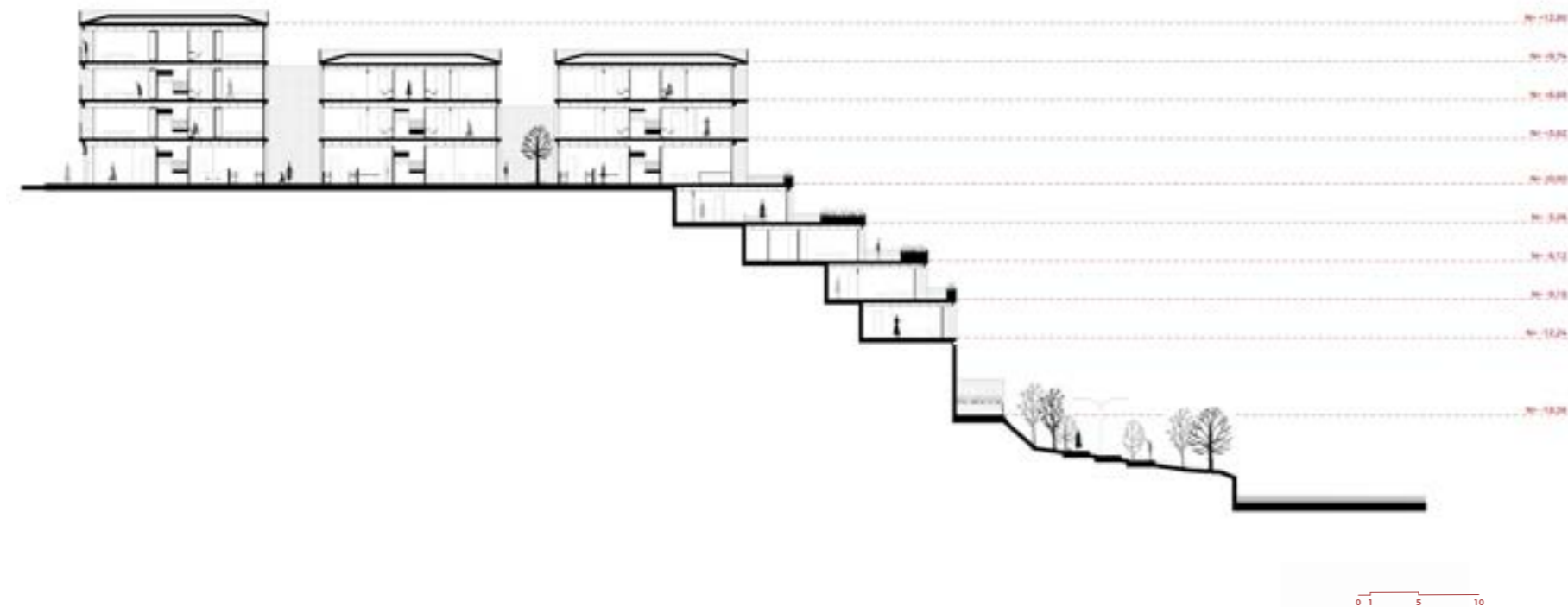


Figura 117. Sección General este

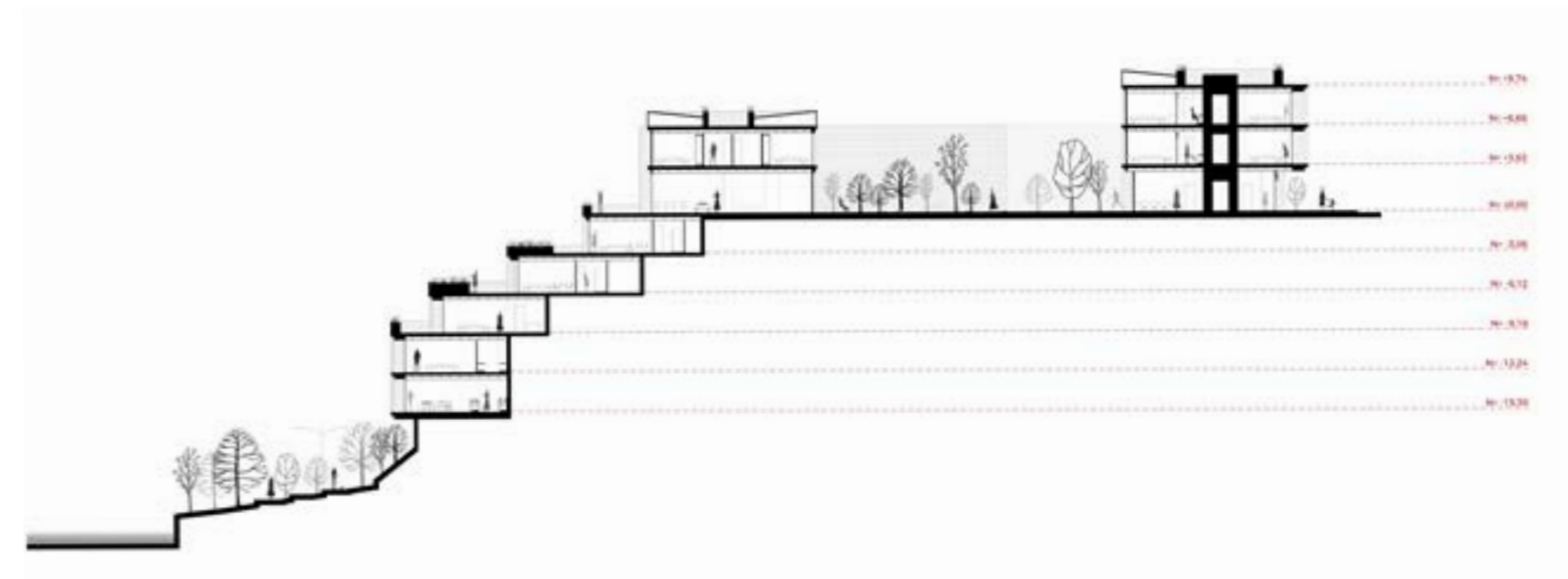


Figura 118. Sección General oeste



SECCIONES GENERALES

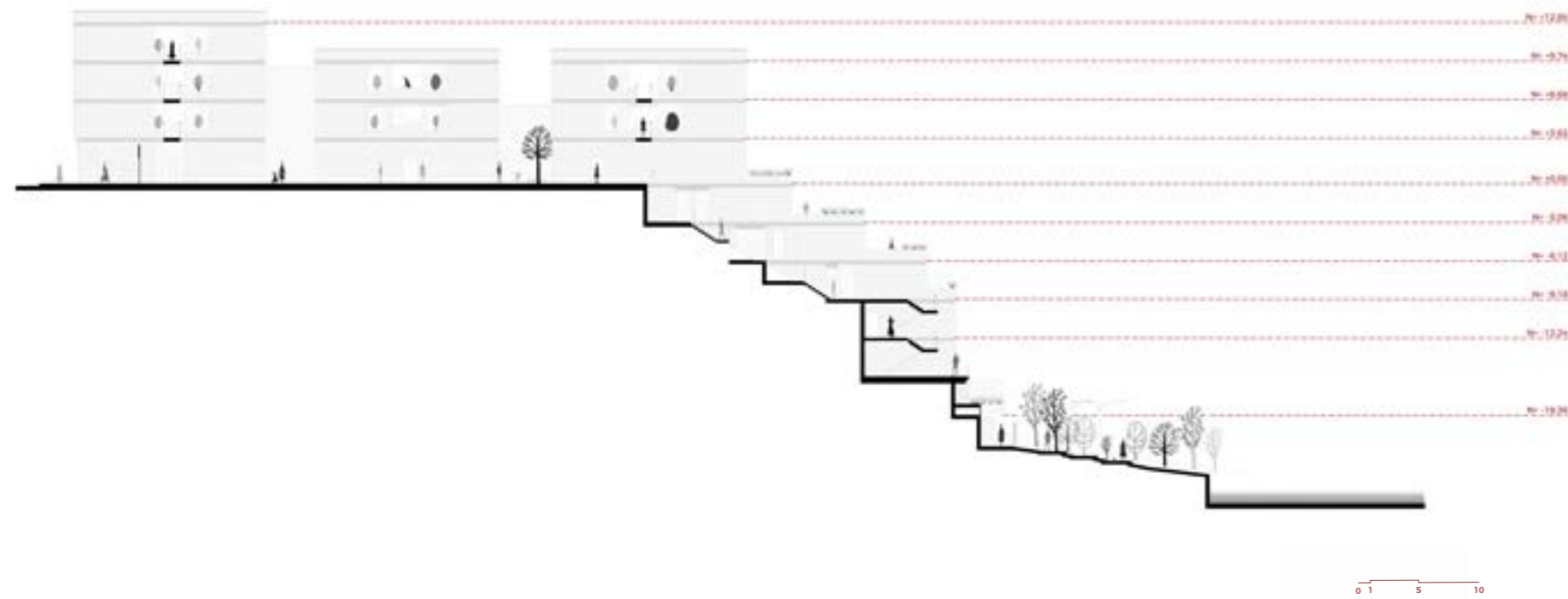


Figura 119. Sección General conexión Calle Larga - Río Tomebamaba

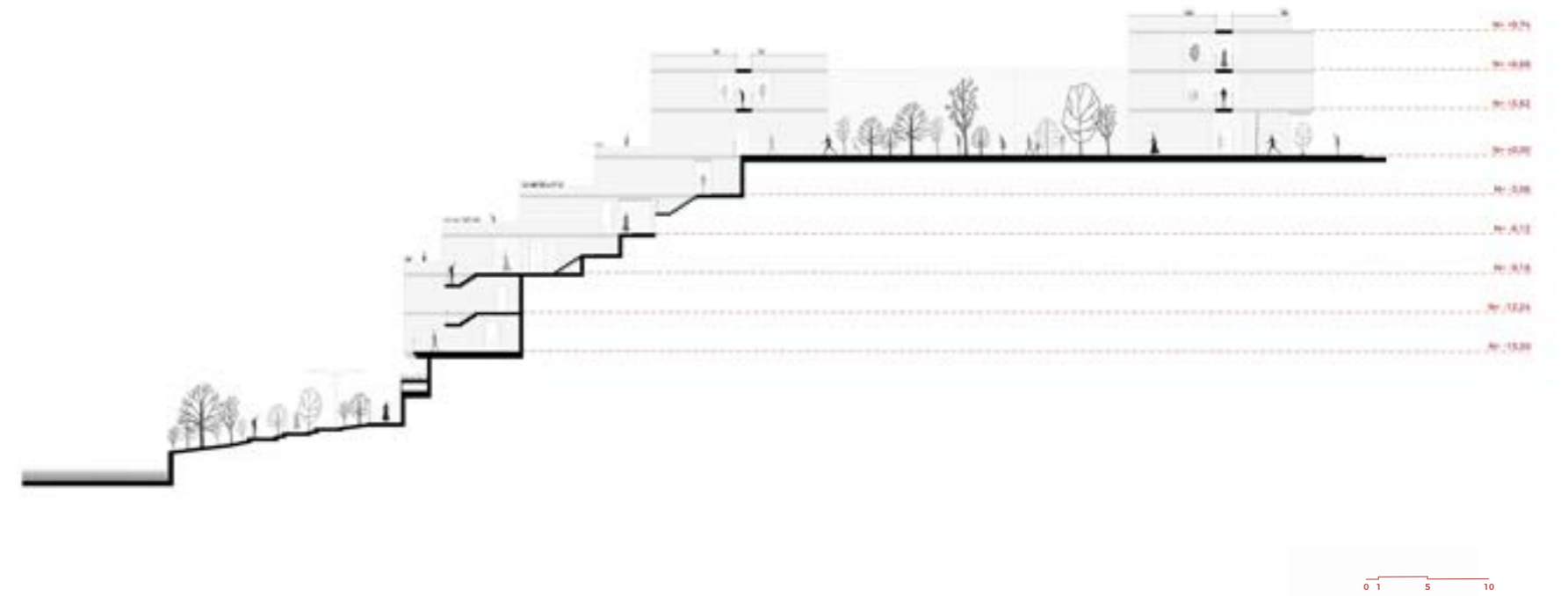


Figura 120. Sección General conexión Calle Larga - Río Tomebamaba

**Axonometría seccionada de bloques transversal, visualización al interior**  
Vista lateral

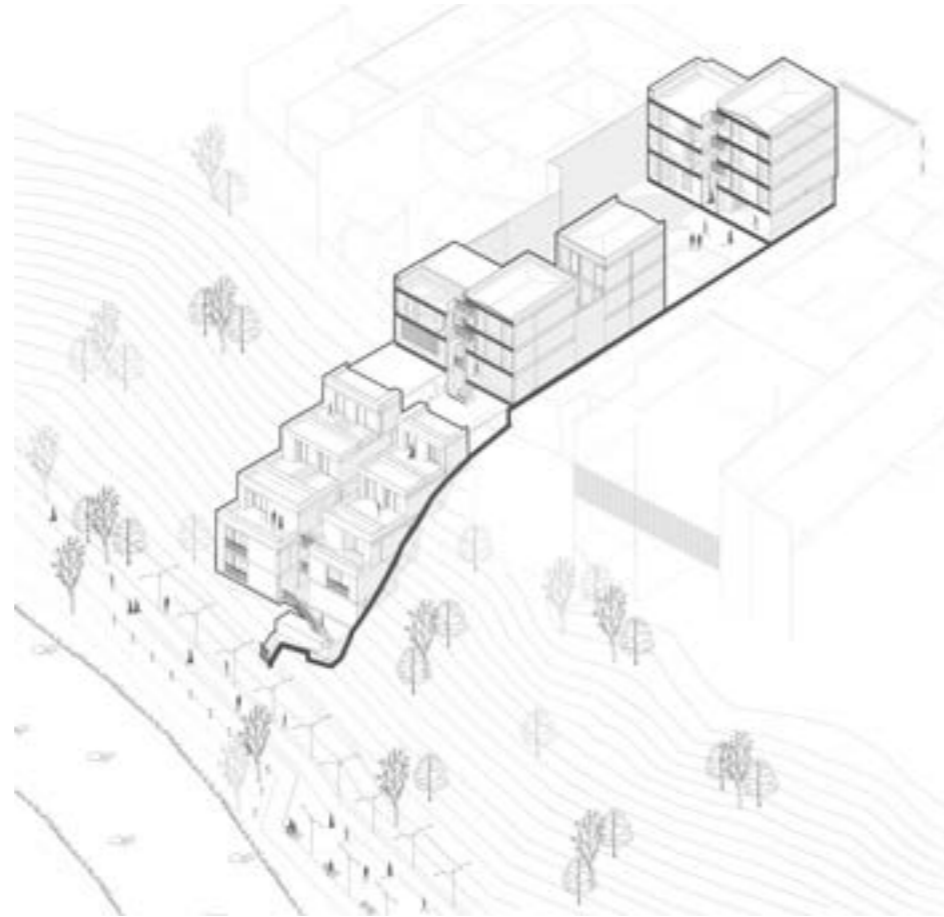


Figura 121. Axonometría conexión bloques

**Axonometría visualización patios y vegetación**  
Vista lateral



Figura 122. Axonometría Patios



TIPOLOGÍAS HABITACIONALES

**Tipología 01**

3 a 6 personas.

Conjunto habitacional por tipologías de 1 o 2 personas, de 2 a 4 personas.

**Lista de espacios:**

42. Departamento 1 a 2 personas

43. Departamento 2 a 4 personas

Según encuestas.



29,2% 1-2 personas

56,6% 3-4 personas

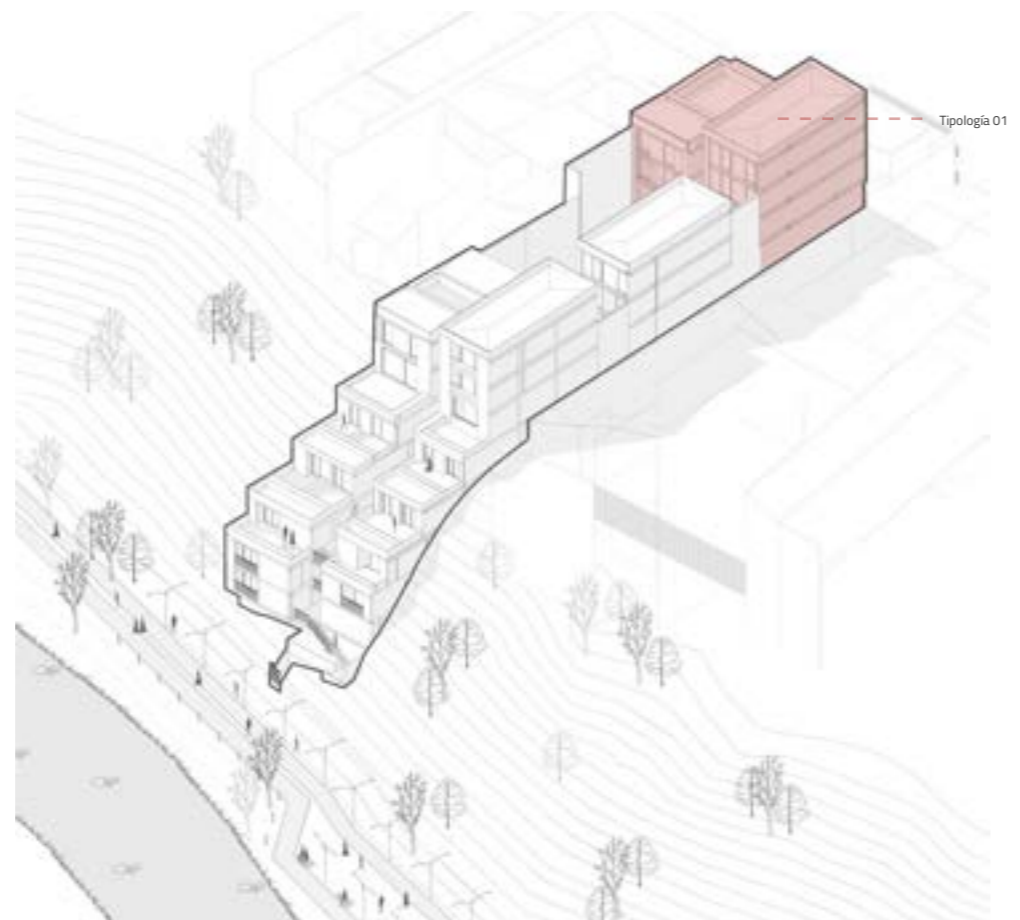


Figura 123. Axonometría bloques Tipología 01

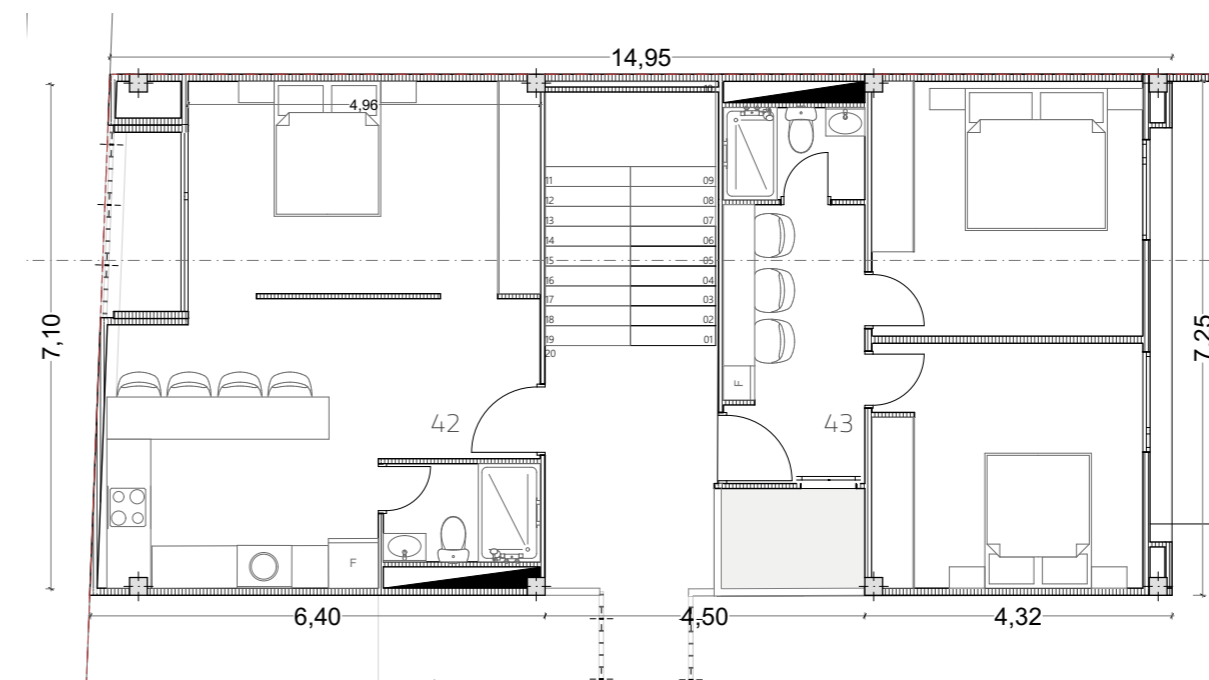


Figura 124. Planta Tipología 01



Figura 125. Axonometría planta Tipología 01

### Tipología 02

4 a 8 personas.

Conjunto habitacional por tipologías de 2 a 4 personas.

#### Lista de espacios:

44. Departamento 2 a 4 personas

45. Departamento 2 a 4 personas

Según encuestas.



56,6% 3-4 personas

15,3% Más de 5 personas

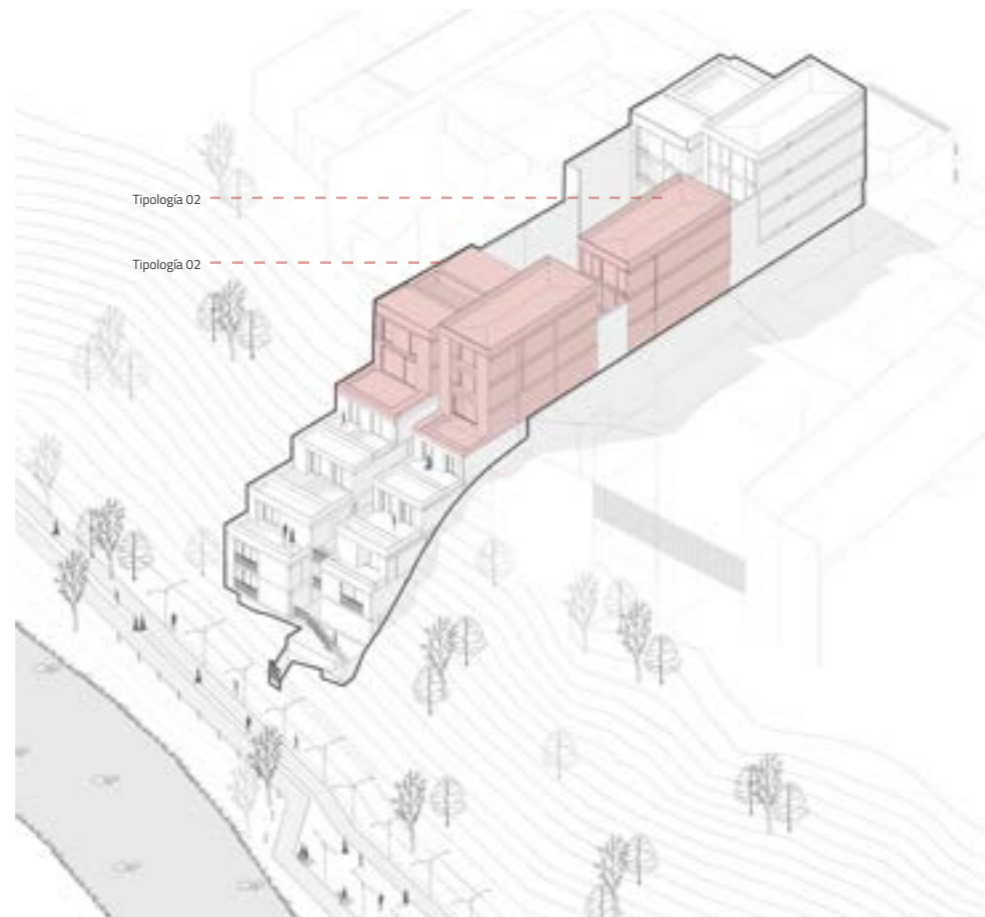


Figura 126. Axonometría bloques Tipología 02

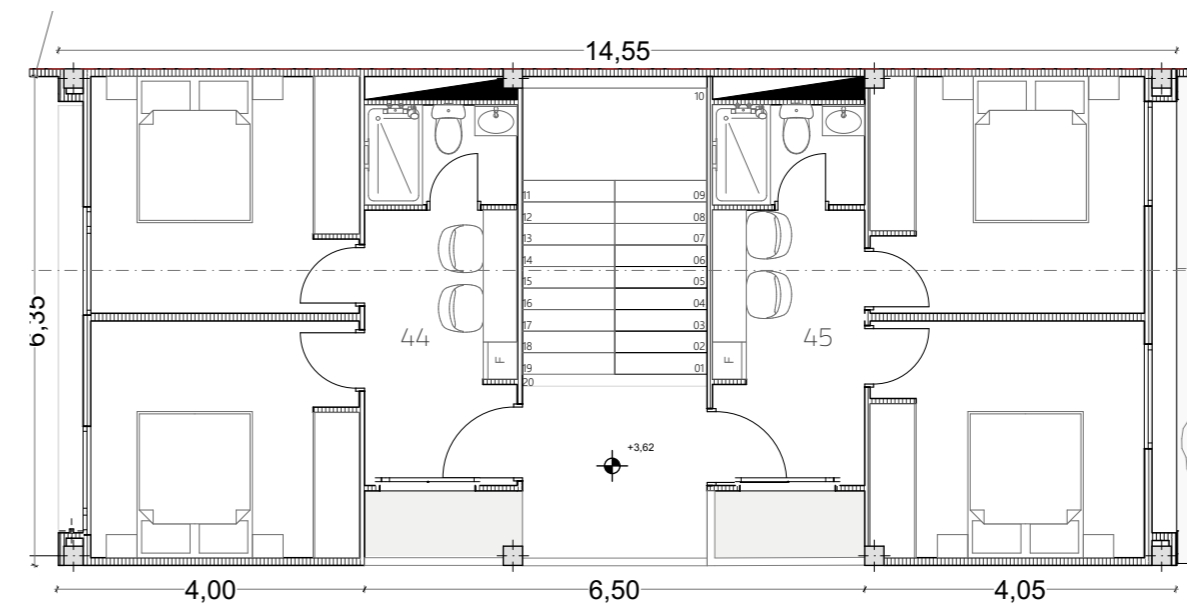


Figura 127. Planta Tipología 02



Figura 128. Axonometría planta Tipología 02

**Tipología 03 Terrazas**

2 a 4 personas.

Conjunto habitacional por tipologías de 2 a 4 personas, 1 a 2 personas.

**Lista de espacios:**

46. Departamento 1 a 2 personas

47. Departamento 1 a 2 personas

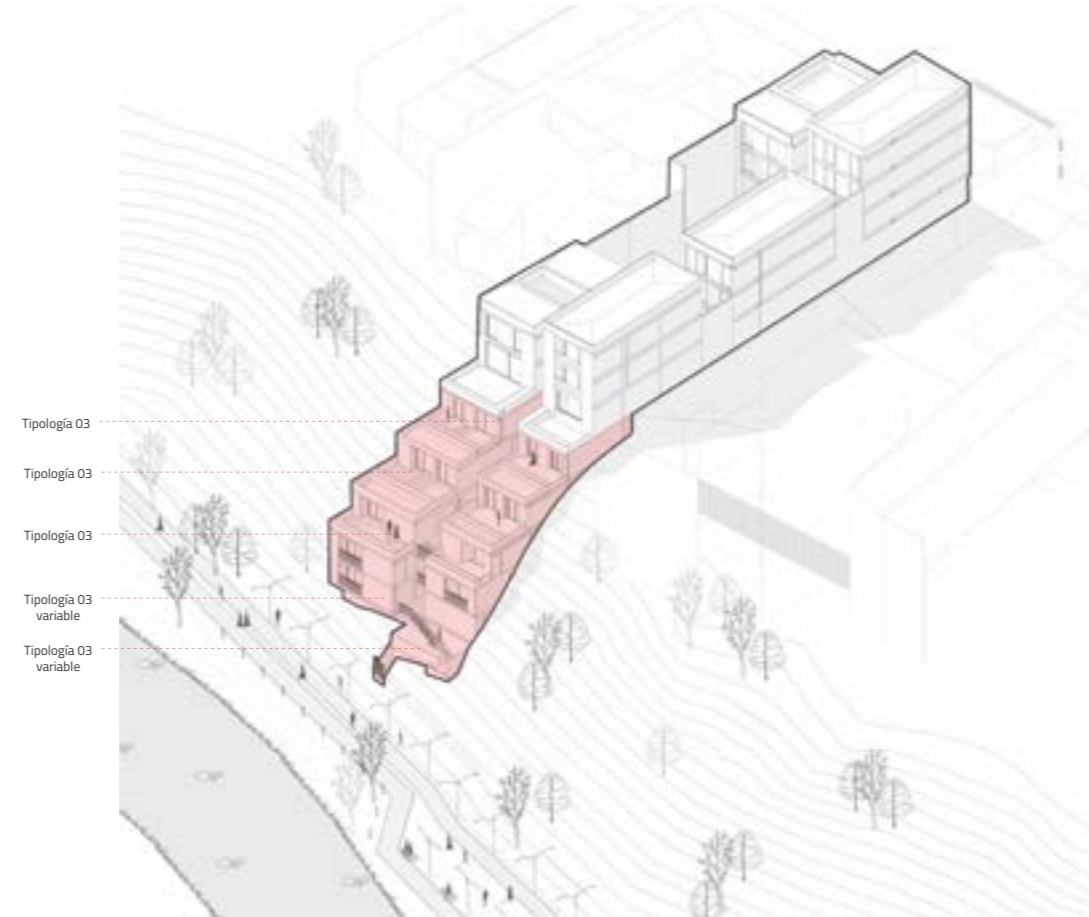


Figura 129. Axonometría bloques Tipología 03

Según encuestas.



29,2% 1-2 personas

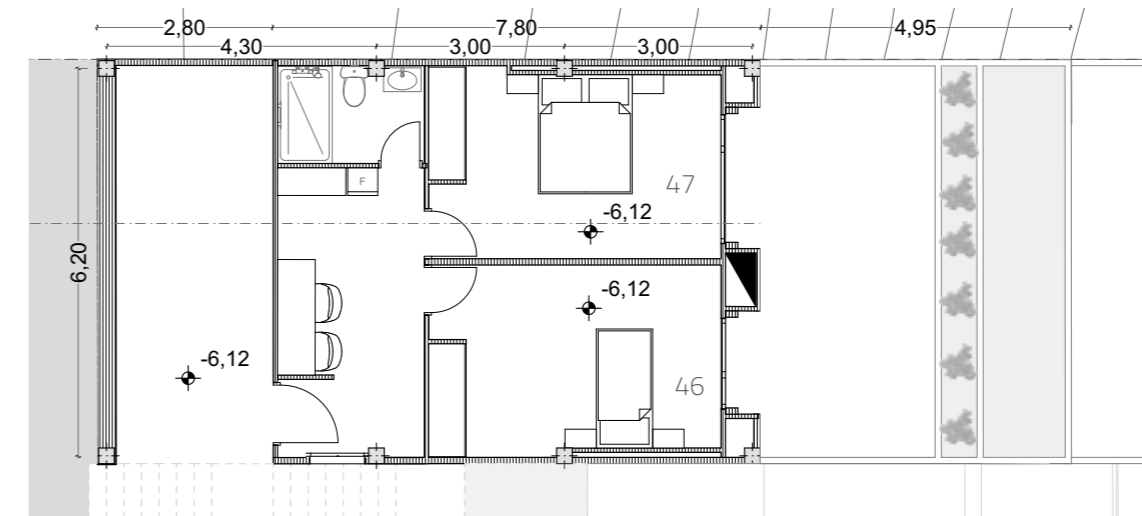


Figura 130. Planta Tipología 03

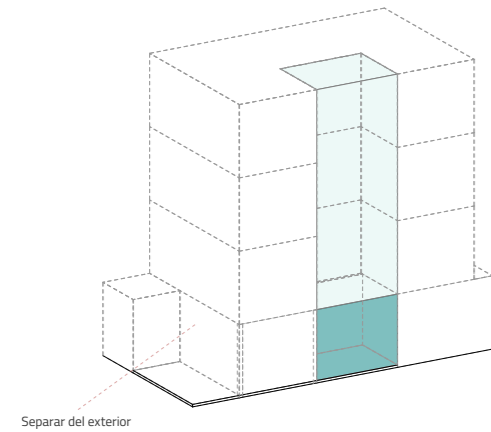


Figura 131. Axonometría planta Tipología 03

ALZADOS

**Fachada frontal (Calle Larga)**

La fachada propuesta es la respuesta de todo el contexto y líneas que se dibujan en la unión de fachadas de las casas del mismo tramo y entorno.



Separar del exterior

Figura 132. Edificio Grecia 4166, Buenos Aires.



Figura 133. Fachada frontal

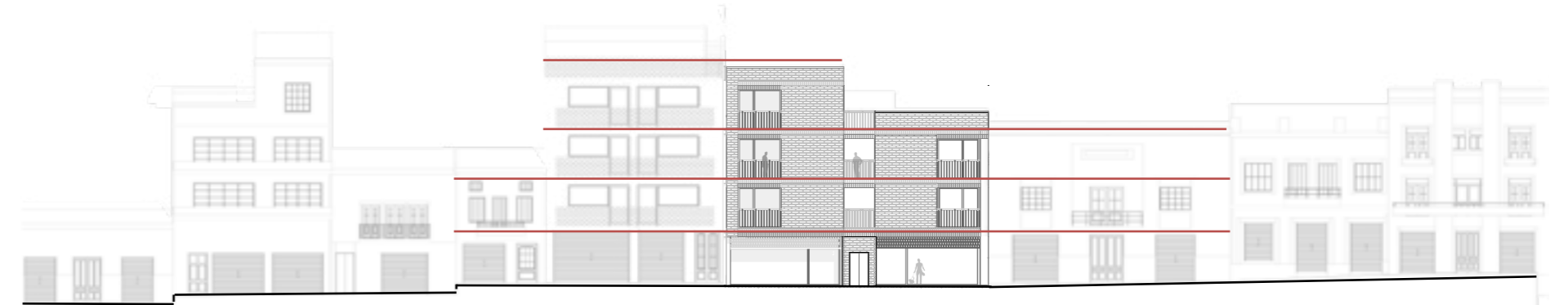


Figura 134. Análisis fachada

### Fachada posterior (hacia el río)

La fachada propuesta es la respuesta de la topografía existente en el terreno. Conectando hacia el río con terrazas a diferentes niveles.

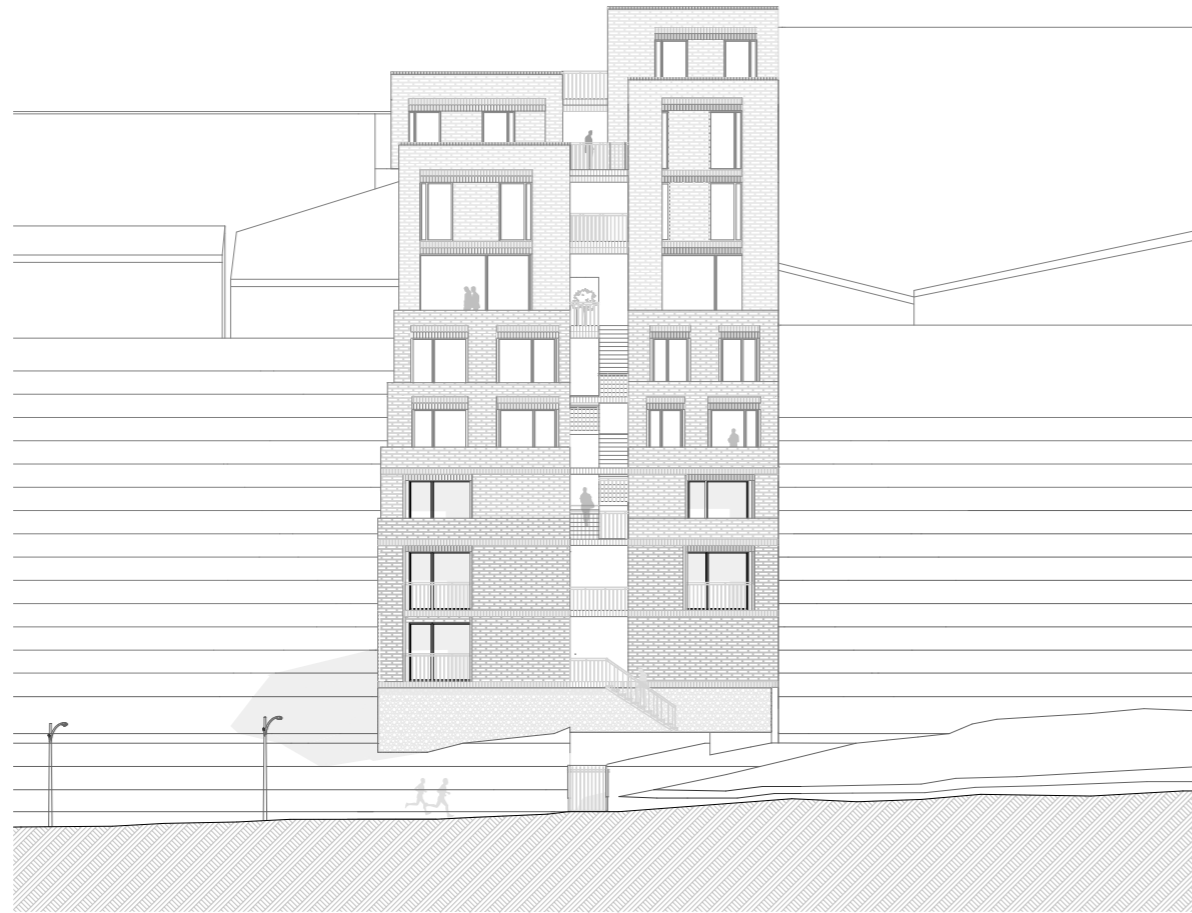


Figura 135. Fachada posterior

### Fachadas interiores

La fachada propuesta es la respuesta de la privacidad entre bloque y bloque, dejando patios con medidas y espacios correctos.

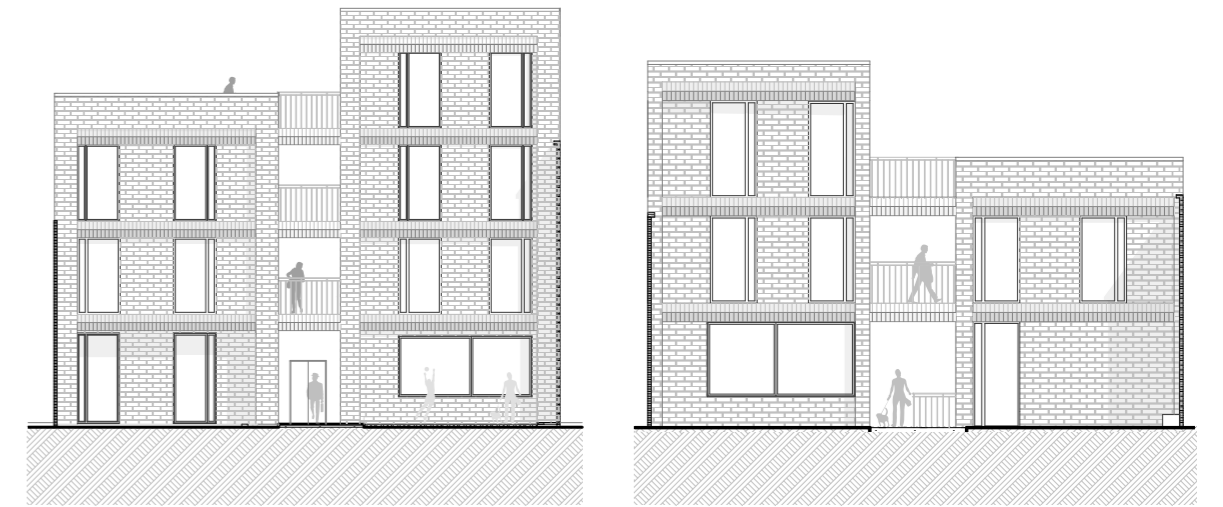


Figura 136. Fachada interior hacia Calle Larga

Figura 137. Fachada interior hacia El Ejido



### ESTRUCTURA

#### Disposición estructural

En la intervención se plantea una estructura de acero; con columnas caja de 25x25 cm; las columnas así como las vigas quedan embebidas en las paredes para de esta manera dar un aspecto más limpio y uniforme al proyecto. En cuanto a las vigas se utilizaron perfiles IPE300. Y como viga de cierre se implementaron cajas de acero estructural de 20x30, en cuanto a luces que es el eje estructural vertical el cual llega a dimensión de 7,10m. La cubierta se estructura mediante perfiles de acero C y cajas de acero estructural.

La elección del acero se justifica por su flexibilidad y resistencia, así como por la capacidad de reducir la dimensión de la estructura misma en comparación con estructuras de hormigón armado.

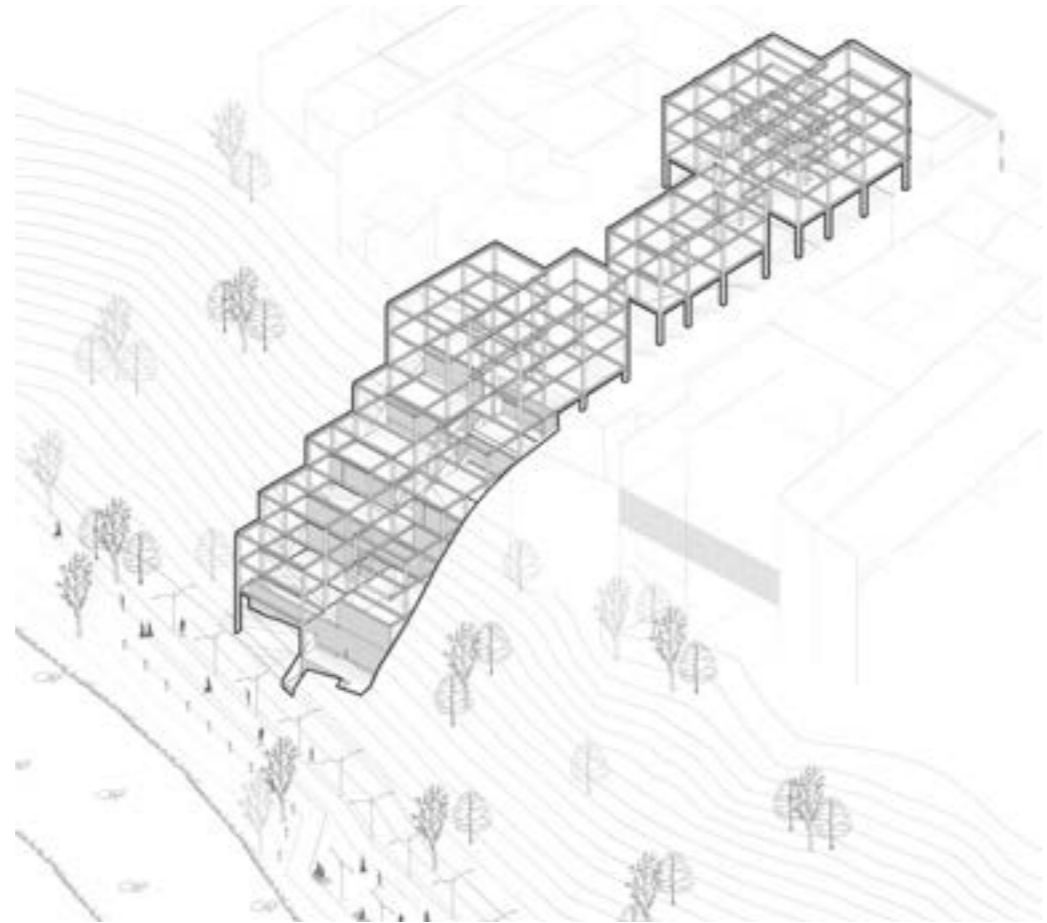


Figura 138. Axonometría columnas, muros y vigas

#### Axonometría columnas, vigas y viguetas N+0,00 m.

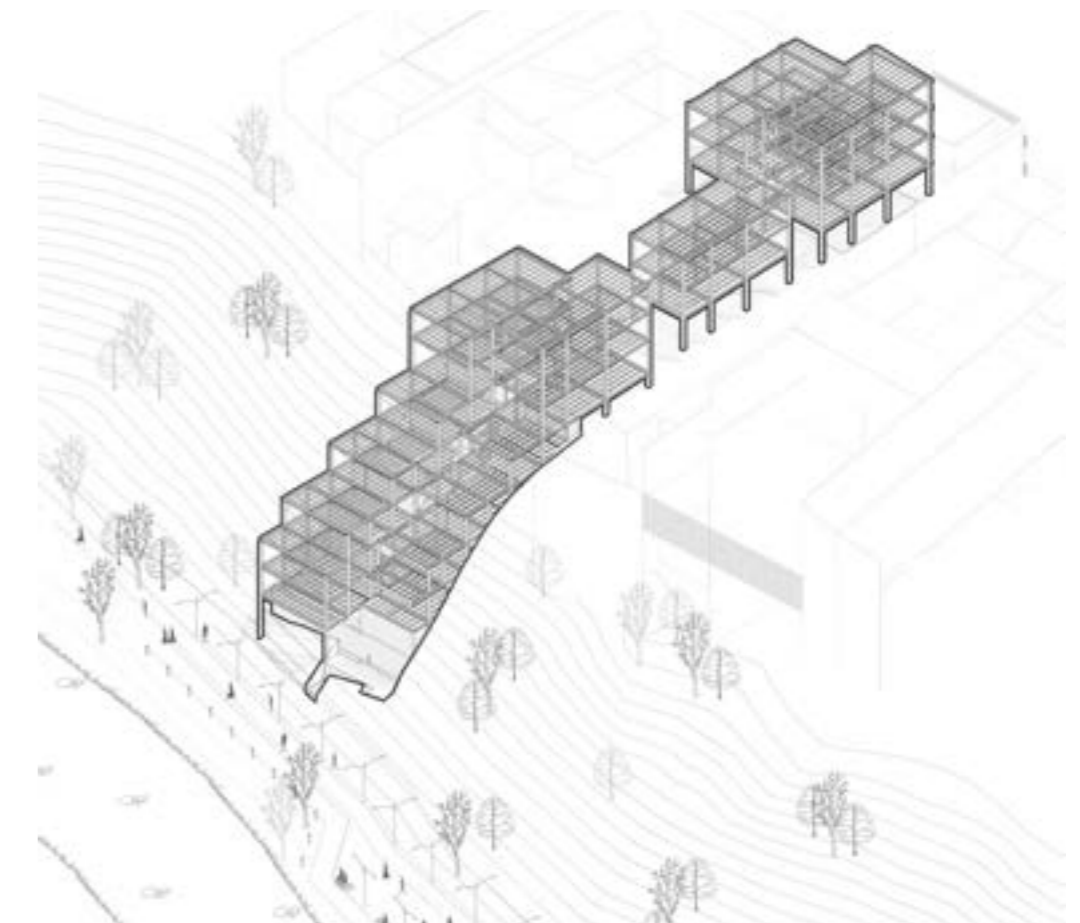


Figura 139. Axonometría columnas, vigas y viguetas

**Axonometría columnas y losas**  
N+0,00 m.

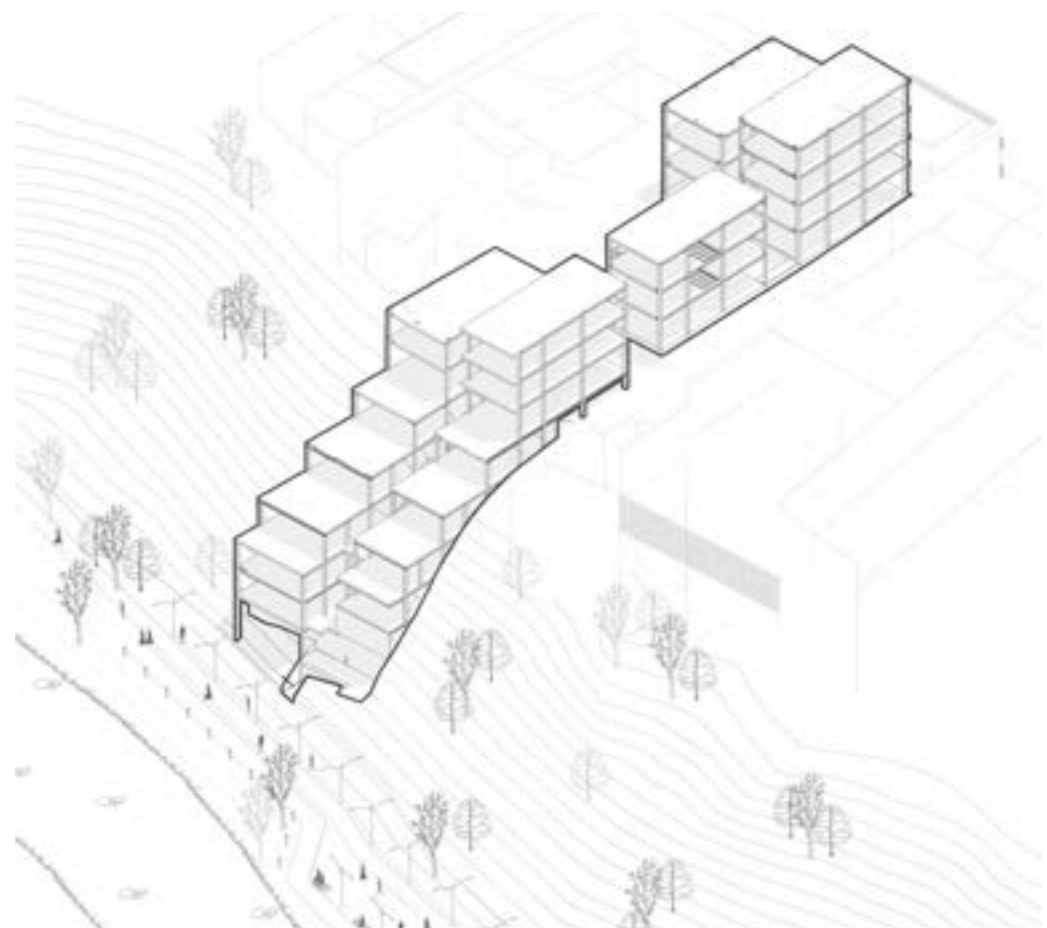


Figura 140. Axonometría columnas y losas

**Axonometría columnas, losas y cubierta**  
N+0,00 m.

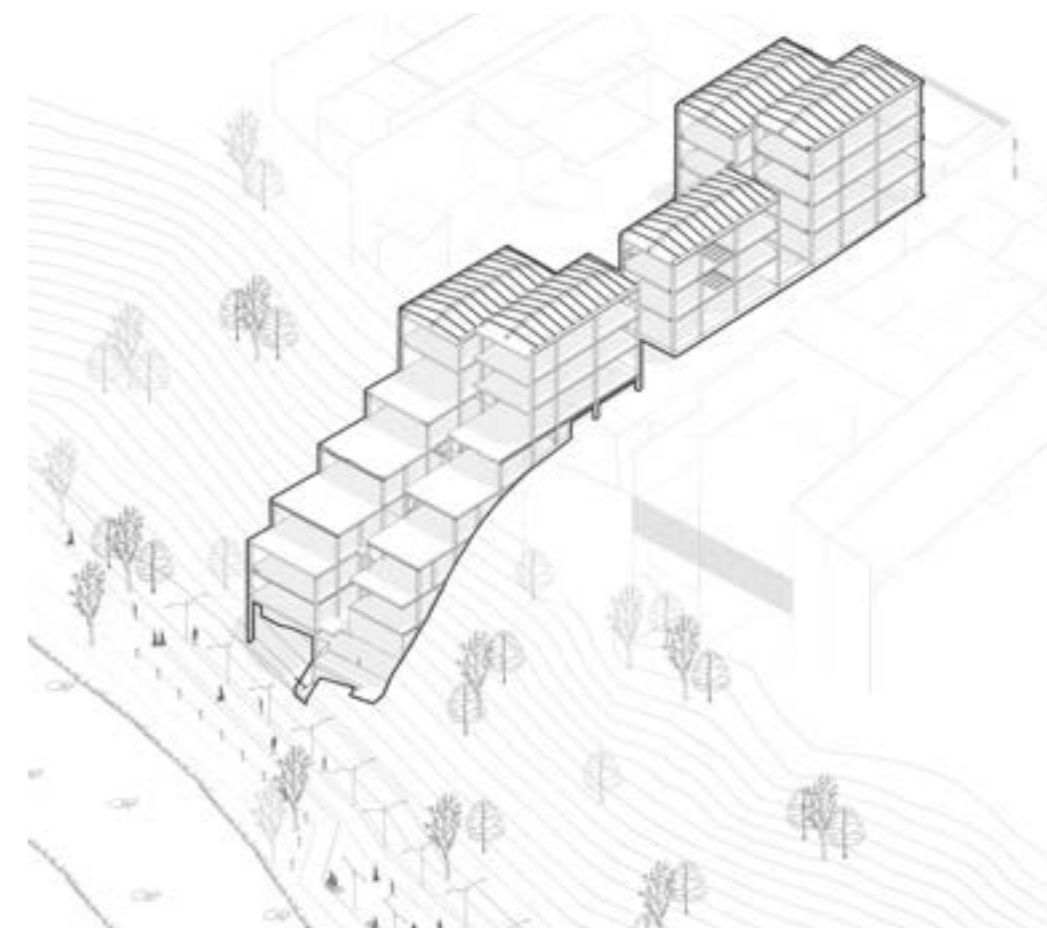


Figura 141. Axonometría columnas, losas y cubiertas

SECCIÓN CONSTRUCTIVA

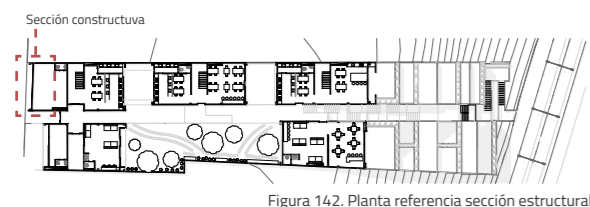


Figura 142. Planta referencia sección estructural



Figura 143. Alzado



Figura 144. Sección constructiva

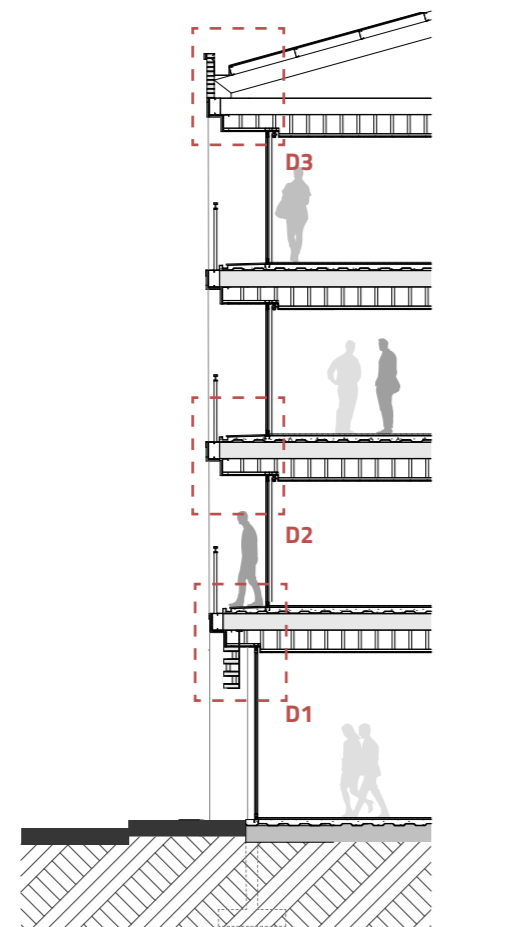


Figura 145. Sección constructiva

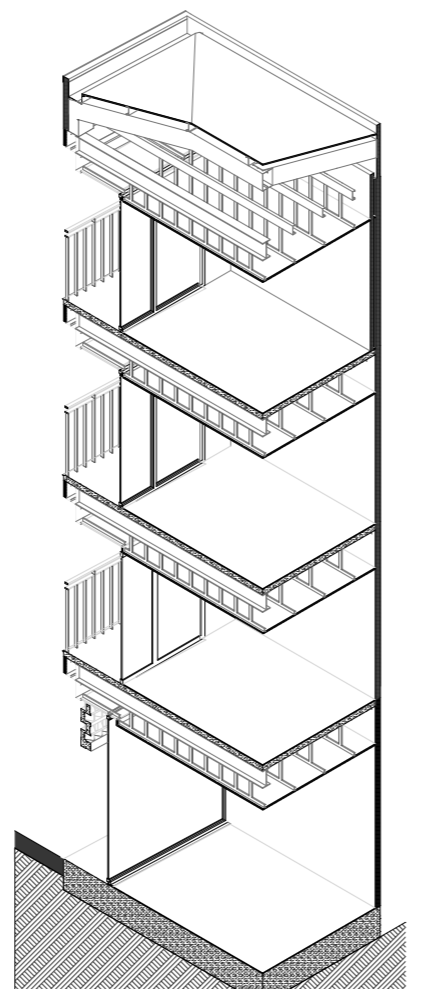
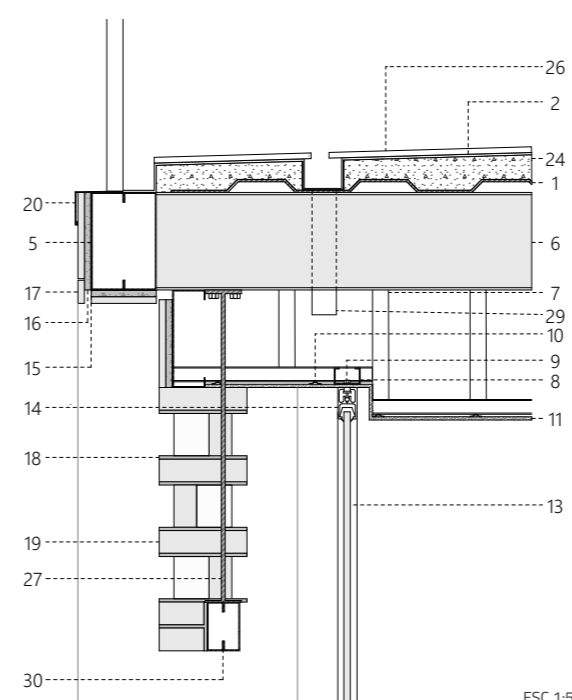


Figura 146. Axonometría constructiva

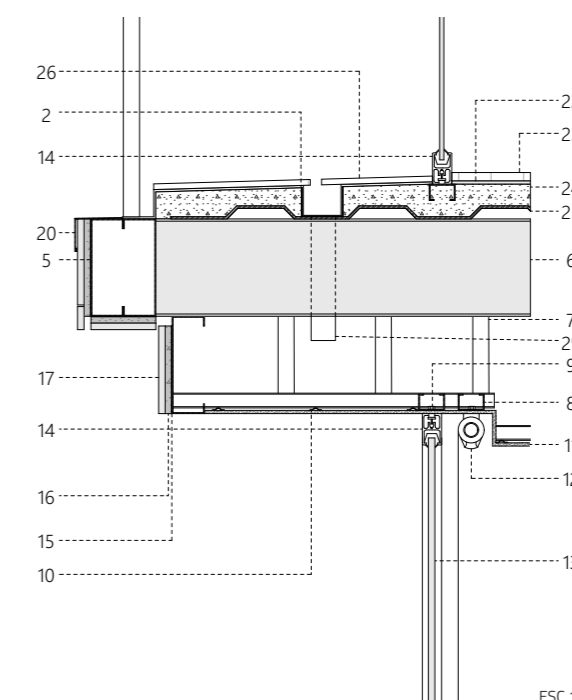


ESC 1:5

**Leyenda**

1. Recubrimiento cerámico de exterior
2. Chova
3. Plancha de fibrocemento 2cm
4. Correa G 150x50x15
5. Caja de acero doble correa G 300x100x35
6. Viga IPE 300
7. Correa G 80x40x15
8. Correa G 80x50x15

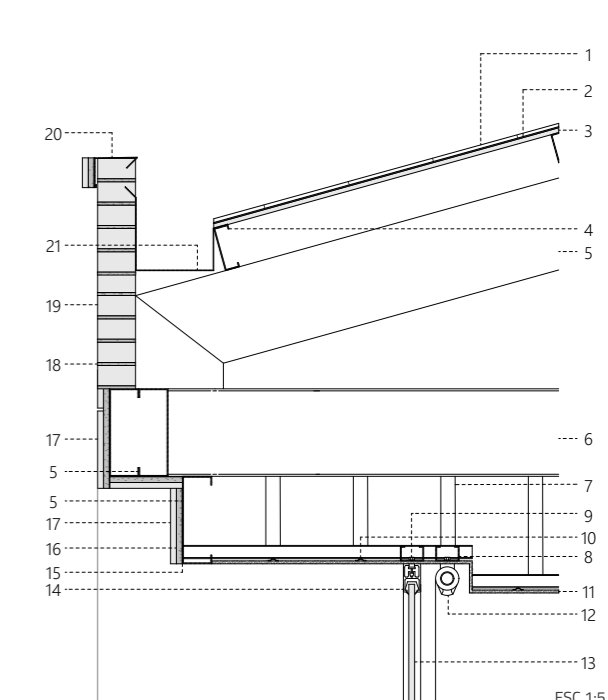
Figura 147. Detalle 01



ESC 1:5

9. Perno de anclaje
10. Omega de aluminio
11. Cielo raso de yeso cartón e20mm
12. Cortinero
13. Vidrio 4 líneas
14. Carpintería de aluminio 80x40mm
15. Lámina de nervometal
16. Pegante premium
17. Fachaleta de ladrillo 270x100x25

Figura 148. Detalle 02



ESC 1:5

18. Mortero de cemento
19. Ladrillo panelon
20. Goterón de acero
21. Canalón de zinc
22. Espuma niveladora
23. Piso flotante
24. Chapa de hormigón 240 kg/cm
25. Placa colaborante
26. Porcelanato antideslizante

Figura 149. Detalle 03



## VERIFICACIÓN MEDIANTE MATRICES

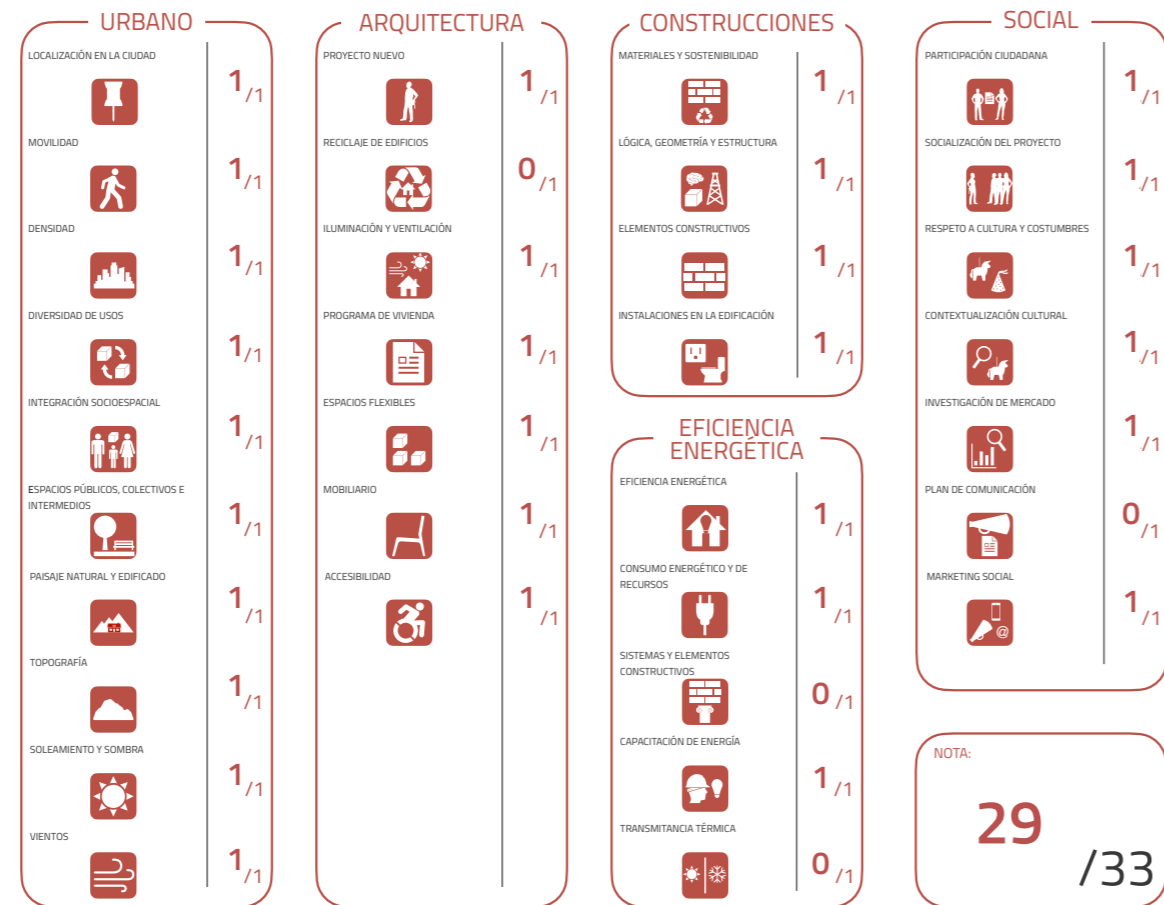
### MATRÍZ 33+1

#### Matrices

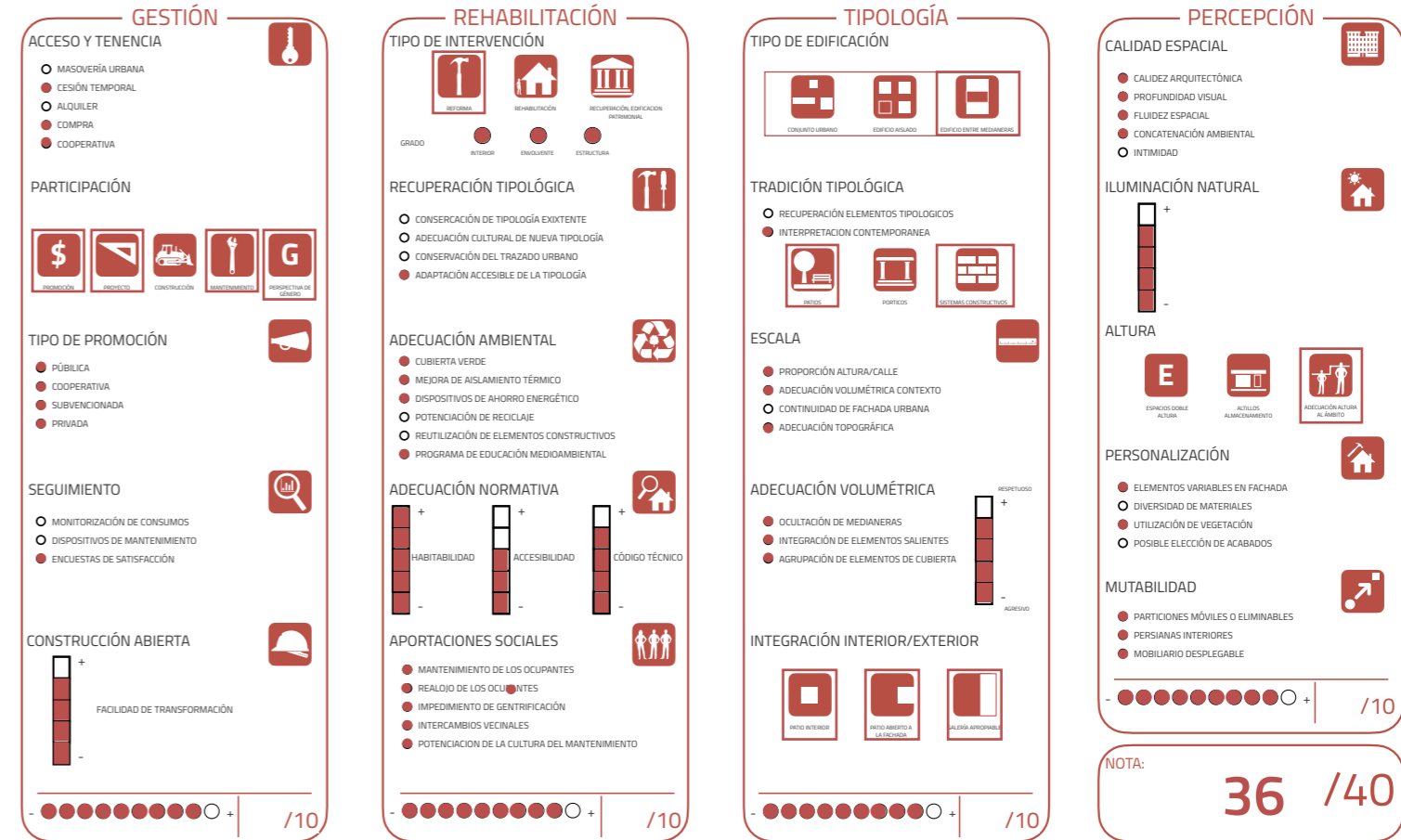
Un tema de crucial importancia para el proyecto como ya se mencionó fue el análisis de sitio y estado actual mediante las dos matrices de referentes y la elaboración propia.

Realizando nuevamente el análisis con éstas posterior a la intervención las calificaciones de las mismas incrementan de forma sustancial, llegando a una mejora de cerca del 320%, pasando de una calificación de 27/100 a una de 90/100, lo cual en términos de calidad de vida implica un cambio radical.

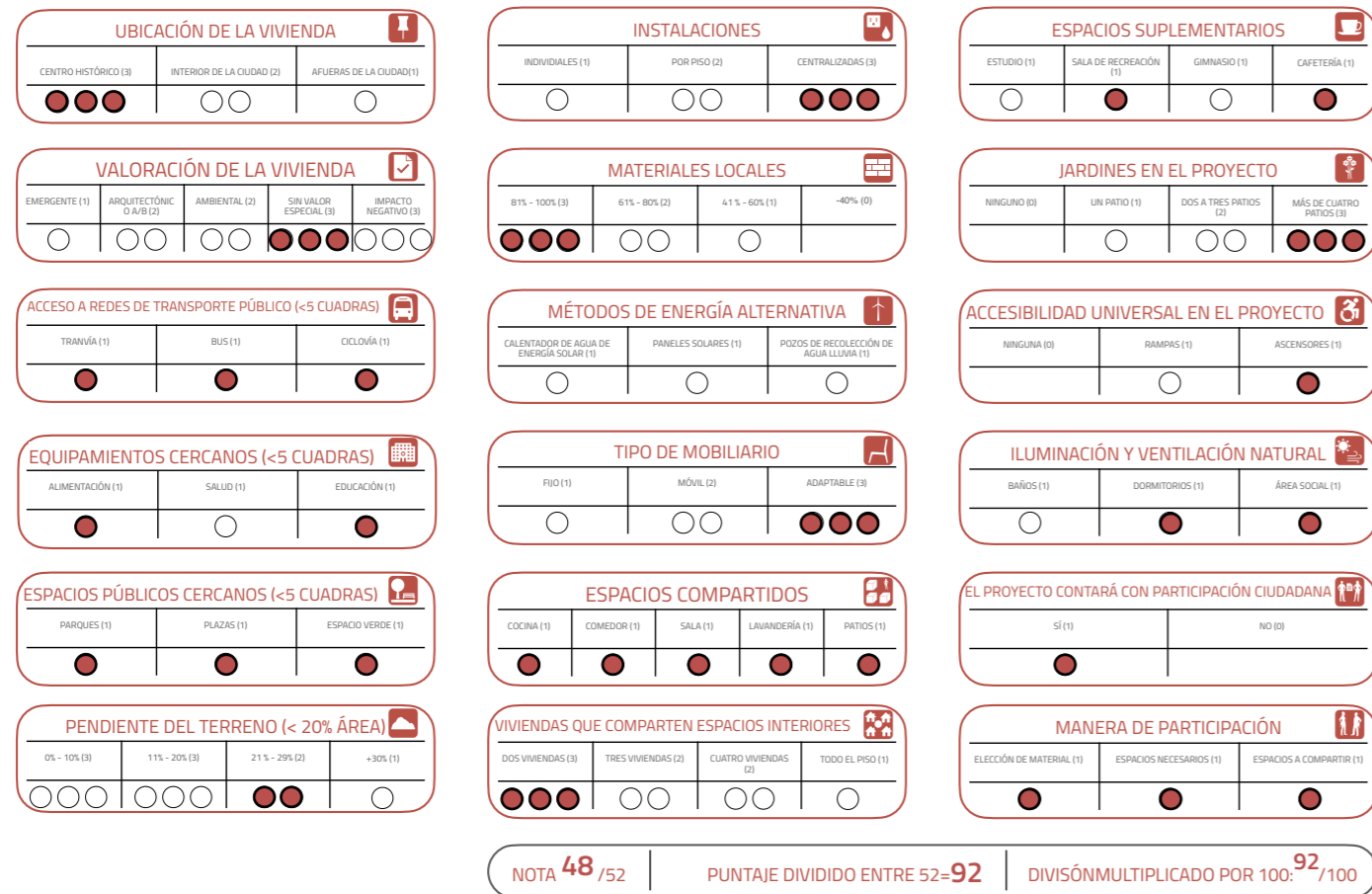
De esta manera y de forma cualitativa se puede concluir que la mejora al predio es inmensa, en términos arquitectónicos, urbanísticos, sostenibles y de habitabilidad.



### MATRÍZ DE HERRAMIENTAS PARA HABITAR EL PRESENTE



MATRÍZ DE ANÁLISIS COHOUSING (ELABORACIÓN PROPIA)





## RESULTADOS

Mediante los análisis y estrategias aplicadas el proyecto logra su cometido de cumplir a cabalidad su objetivo principal; pues se tomaron los principales pilares del Cohousing y se los aplicó al contexto local realizando ligeras adaptaciones al mismo para que este sea más llevadero a nivel ciudad, tomando también en cuenta las dinámicas de los conventillos en la ciudad.

### Caso de estudio en el eje de la Calle Larga

En cuanto al predio escogido se analizó en primera instancia la ubicación del mismo así como la cercanía de este a equipamientos públicos, parques y redes de transporte. Una vez delimitada la zona se buscó un predio que tenga un área óptima para emplazar el proyecto y como punto fundamental se realizó un tamizado de predios tomando en cuenta la valoración de los mismos en el Municipio, siendo pues lo buscado aquellos "Sin Valor específico", y "Valor negativo", pues a más de ofrecer mayor versatilidad al momento de proyectar, y de la misma manera se busca potenciar el paisaje urbano de la zona escogida.

### Indicadores de habitabilidad

Al momento de diseñar una intervención urbana es de suma importancia tomar en cuenta las dinámi-

cas del sector mediante un análisis de sitio, el cual se reforzó con un análisis de mayor profundidad de la vivienda seleccionada a través de matrices, con lo cual se evidenció el precario nivel de habitabilidad del sector y la vivienda propiamente dicha; pues sus habitantes no contaba con espacios adecuados para un correcto desenvolvimiento cotidiano, dinámica que se repetía en las viviendas adyacentes, las cuales albergan personas en espacios sumamente pequeños y carentes de zonas de esparcimiento.

Parte fundamental de este proyecto fue evaluar la vida diaria de los habitantes de los conventillos, y el resultado a pesar de ser en su mayoría el esperado previamente, se logró destacar que aun viviendo en condiciones sumamente precarias, los habitantes de los conventillos por la propia dinámica de los mismos tienen una mayor interacción social entre sí que la de los habitantes de viviendas correctamente diseñadas, pues por lo general estas encierran a los habitantes en su interior en busca de seguridad y privacidad, sin embargo, esto genera un aislamiento social. Retomando el tema de la vivienda escogida, previo al diseño de la presente intervención, la vivienda no alcanzó ni la mitad del puntaje en ninguna de las tres matrices empleadas.

La zona hacia el río era insegura (Figura 144) y es por

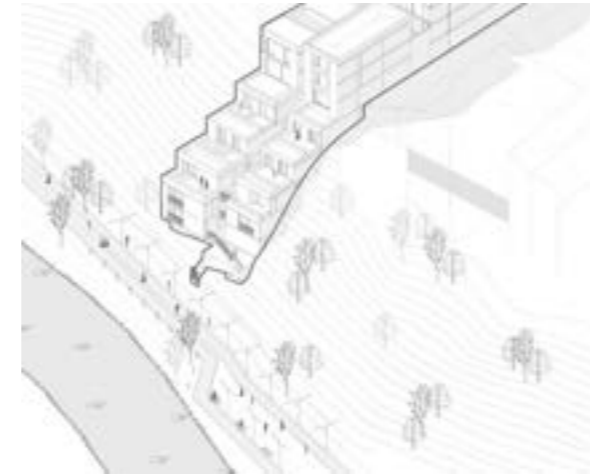


Figura 150. Diseño indicadores habitabilidad

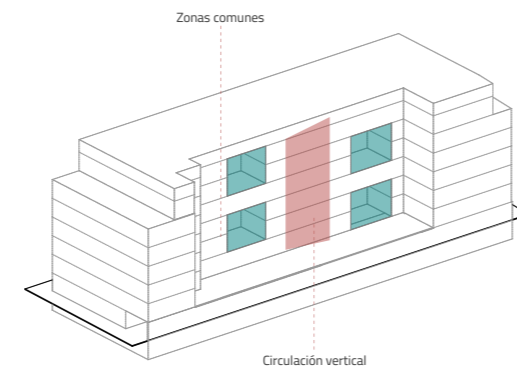


Figura 151. Cohousing Condo, Roma.

eso que la intervención dio vida a toda la orilla del Río Tomebamba. A la vez, al contacto directo hacia la calle larga se generó un respiro con el retranqueo en la fachada del proyecto.

### Análisis de referentes para extracción de directrices de actuación y posterior aplicación

En cuanto a términos de diseño propiamente dichos, se partió con el análisis de referentes tanto nacionales como internacionales; por un lado en términos de cohousing como por el otro en términos de intervención y diseño. En referentes de Cohousing se tomó el Cohousing Condo (Roma, Italia), del cual se extrajeron criterios tales como la zonificación del proyecto de acuerdo al tipo de usuarios, la marcada división entre zonas comunes y privadas, dejando las comunes en planta baja y las circulaciones verticales centrales (Figura 145), lo cual a su vez el diseño se baño en esas estrategias (Figura 146) también repercutió en jerarquización de estas zonas.

Como segundo referente a tomar en cuenta en términos de Cohousing se analizó el Edificio Grecia (Buenos Aires, Argentina), el cual a pesar de ser de una escala diferente proporcionó interesantes reflexiones aplicadas al proyecto, tales como la generación de plantas libres en las zonas comunales, generar un

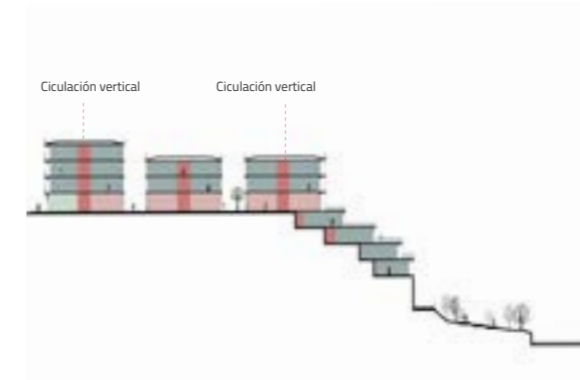


Figura 152. Proyecto Fin de carrera

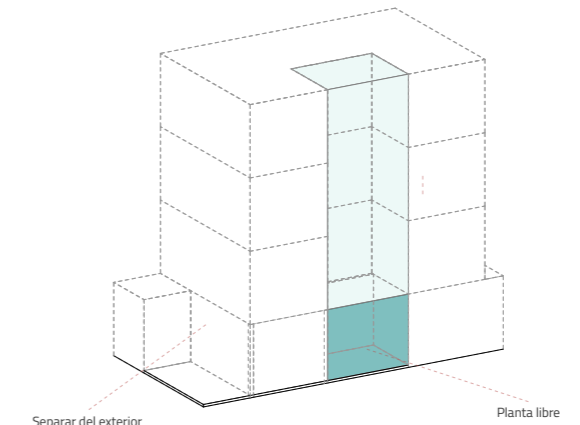


Figura 153. Edificio Grecia 4166, Buenos Aires.

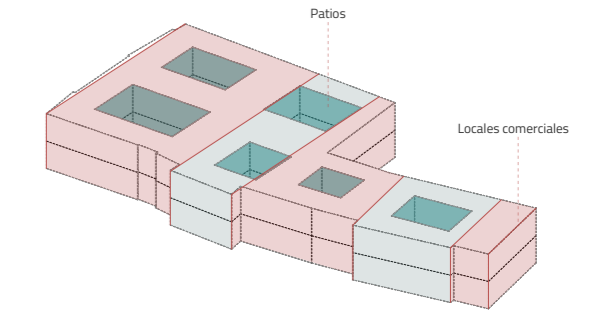


Figura 154. Casa de los siete patios, Quito.



Figura 155. Axonometría Patios



cercos vegetales hacia la fachada para brindar una mayor sensación de privacidad (Figura 147), generar circulaciones verticales que sirvan a varios bloques así como buscar un confort térmico mediante la generación de patios los cuales también ayudan a liberar visuales y a generar conexión entre bloques.

Este referente se relaciona en el aspecto de conexiones mediante patios con nuestro siguiente referente, la Casa de los Siete Patios (Quito, Ecuador), la cual como ya se mencionó también utiliza los patios al interior de la vivienda (Figura 148 y Figura 149)(comparación) tanto para organizar espacios como para generar espacios de quiebre; este referente también impulsó a la generación de locales comerciales en la planta baja hacia la fachada principal, lo cual también aporta a la mixticidad de usos.

A la vez, este referente plantea la generación de diversas tipologías de unidades habitacionales, para de esta manera lograr un mayor alcance a nivel de usuarios.

Por último, el cuarto referente considerado no es uno específicamente de Cohousing, sino en cuanto a estrategias de diseño, teniendo pues aún mayor importancia por la ubicación tan cercana al predio seleccionado para la intervención, es el proyecto de la Casa del Nogal (Cuenca, Ecuador), el cual tuvo gran impacto

durante la planificación de la intervención, aportando pues estrategias tales como la generación de bloques a distintas alturas lo que permite una especie de terraseo para adaptarse a la topografía del terreno (Figura 150-Figura 151)(comparación) así como un mayor aprovechamiento de visuales; La casa del Nogal además reúne los criterios anteriormente mencionados en los tres referentes ya explicados, tales como la generación de patios, distintas tipologías de apartamentos, espacios comunales para una mayor interacción social entre los usuarios, la generación de circulaciones verticales centralizadas y la presencia de locales comerciales en el proyecto, estrategias y conceptos que fueron fundamentales al momento de diseñar la intervención.

### Dinámicas urbanas del sector

Habiendo pues analizado las estrategias de diseño empleadas se debe retomar el tema del sector; pues es siempre el mayor indicador a tener en cuenta, y en el caso concreto de la intervención aquí explicada, fue el punto de partida de la misma. El sector se encuentra a muy corta distancia del Parque Calderón y está emplazado en el centro histórico de la ciudad de Cuenca, a más de sus múltiples conexiones la zona también es favorecida por sus visuales hacia El Ejido y la posibilidad de aprovechar la topografía(Figura

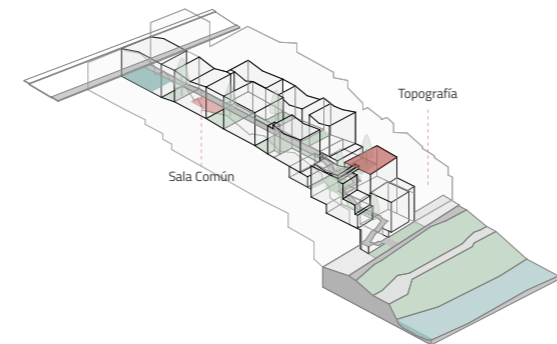


Figura 156. Casa del Nogal, Cuenca.



Figura 157. Axonometría Topografía

151) propia del mismo como se explicó anteriormente. Así también el proyecto sigue la línea de la zona en la que está emplazado mediante sus comercios en planta baja por la fachada que desemboca a la Calle Larga siendo retranqueada como estrategia para generar un respiro a todo el tramo.

### Diseñar un proyecto arquitectónico con criterios de cohousing, mejore los principales indicadores de habitabilidad.

Así pues, el proyecto responde al lugar en el que se emplaza ofreciendo tanto mixticidad de usos como una potenciación hacia la fachada de la Paseo Tres de Noviembre, la cual en la zona más hacia el este se ha convertido en un lugar tranquilo por el cual poder caminar así como sus múltiples restaurantes, bares y zonas de estancia; sin embargo, esto no ocurre de la misma manera actualmente a la altura del predio seleccionado, la cual es considerada a día de hoy una zona solitaria y por consiguiente poco segura para circular.

De la misma manera, el proyecto contribuye activamente a la densificación del Centro Histórico de Cuenca, el cual está retomando poco a poco su característica residencial; actualmente la manzana en

la que se encuentra el predio consta de una densidad aproximada de entre 50-60 hab/ha. Sin embargo, el proyecto por sí solo podrá albergar en su máxima capacidad a 97 usuarios, lo cual implica un aumento considerable en términos de densidad.

En cuánto al ámbito de diseño a más de los referentes se tomó en cuenta los resultados de las matrices anteriormente mencionadas así pues la mayoría de las decisiones en cuanto a materialidad, distribución, tecnología y sustentabilidad estuvieron precedidas por el resultado de estas.

Mejorando un:

**97%**

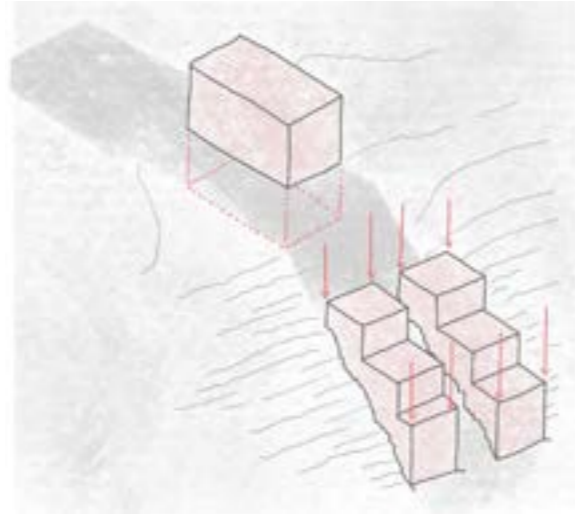
En el ámbito en el que mayor la influencia tuvieron fue en el de sustentabilidad, pues la vivienda del predio seleccionado no contaba con ningún tipo de solución sostenible; en su lugar para el diseño de la interven-

ción se tuvo como eje central la implementación de energías limpias, proveyendo al proyecto de paneles solares, recolección de aguas lluvias para su posterior reutilización, así como soluciones bioclimáticas no dependientes de energía eléctrica tales como la generación de patios, el uso de ventanales y espacios verdes en pasillos, los cuales a su vez son abiertos.



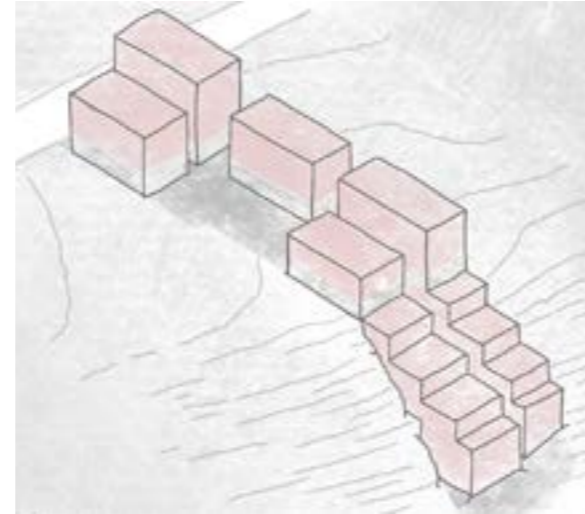
### Guía de estrategias de diseño

Esta guía servirá como parámetros para una intervención para una correcta función, contiene varios puntos que se vieron necesarios al momento de diseñar un proyecto de cohousing en un conventillo o casa.



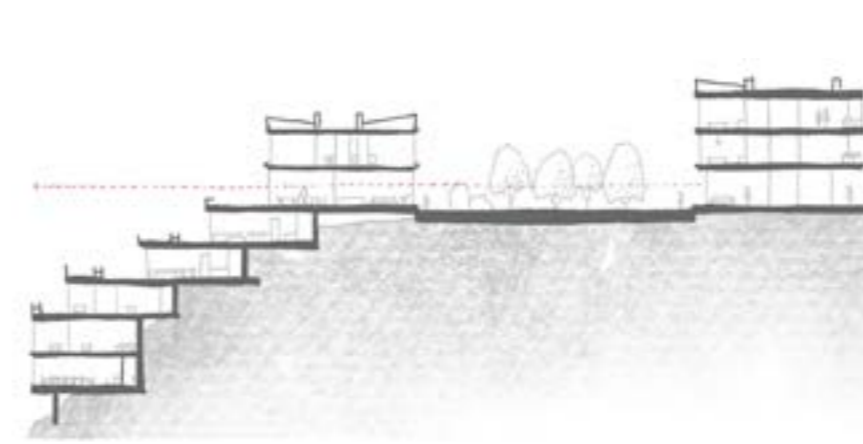
#### Topografía

La topografía es una de las principales determinantes de un proyecto arquitectónico, y al momento de diseñar no se debe ignorar, pues abre un amplio abanico de oportunidades en términos de diseño y debe ser aprovechada. El diseñar un proyecto en bloques brinda la posibilidad de implantarlo a manera de terrazas y aprovechar las vistas que este podrá tener.



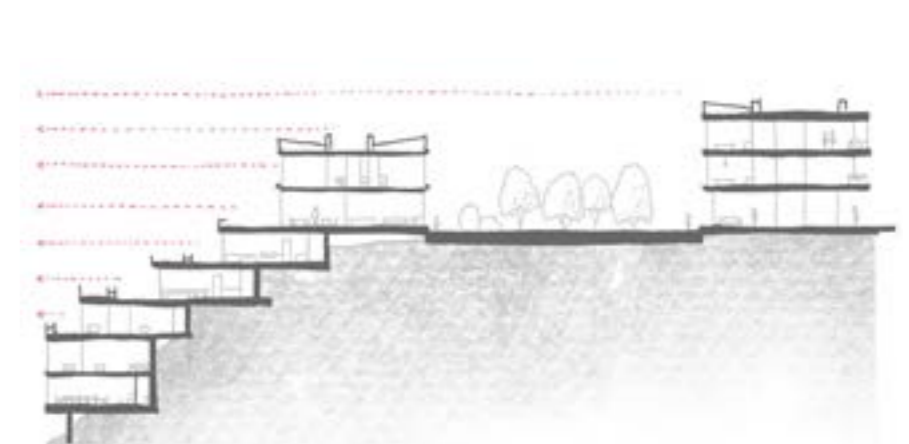
#### Disposición del COS y CUS

COS (coeficiente de ocupación del suelo) a lo largo de toda la ciudad existe una normativa, a más que de este depende el área libre de la planta baja y la organización de los patios del proyecto. CUS (coeficiente de uso de suelo) es la relación entre área de construcción con el terreno. Los rangos aproximados aceptables para el desarrollo de un proyecto sin tomar en cuenta los patios que se sugiere generar y las circulaciones oscila entre 40% al 60%, y en cuanto al CUS se sigue esta tendencia, siendo así 80% al 120% para dos pisos, 120% al 180% en tres pisos 160% a 240%.



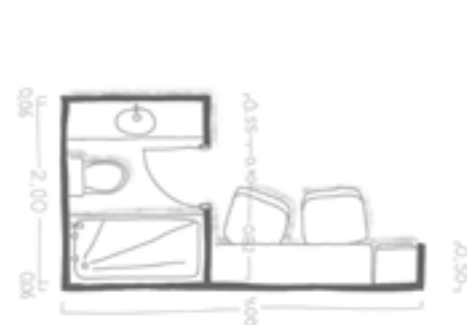
#### Eje central

Los proyectos arquitectónicos deben mantener una conexión entre todas sus partes, especialmente cuando el predio a utilizarse es alargado; por tanto es de suma importancia la generación de patios y una conexión entre ellos y los bloques de unidades habitacionales; así también cuando el proyecto tiene vistas atractivas es elemental generar una fuga visual hacia esta para resaltarla.



#### Vistas

El tema de visuales fue uno de los mayores aspectos a considerar en el proyecto en cuestión, pues debido a las mismas se generó el emplazamiento de los bloques posteriores de la manera en que se hizo, a más de la distribución de las plantas arquitectónicas. En cuanto a vistas, se debe evitar tapar visuales importantes o generar visuales hacia lugares no atractivos.



### Módulo Fijo

El módulo que se ocupará en el proyecto debe ser flexible para poder emplearse en todas las unidades habitacionales del proyecto; y debe tener lo esencial para la vida cotidiana, el baño completo, un pequeño espacio de desayunador o descanso y un espacio para almacenar comestibles así como una refrigeradora de pequeña escala.



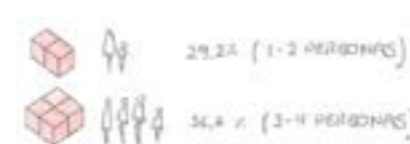
### Disposición de módulos fijos

Una correcta modulación es la base de un buen proyecto arquitectónico; y usualmente la zona que mayor problemática da es la zona húmeda de los proyectos, así pues, tomando en cuenta lo mencionado, la mejor manera de iniciar con la modulación y la proyección de la planta es mediante la creación de un módulo que se pueda repetir en todas las tipologías, el cual engloba zona húmeda y una pequeña zona social al interior de las unidades habitacionales.



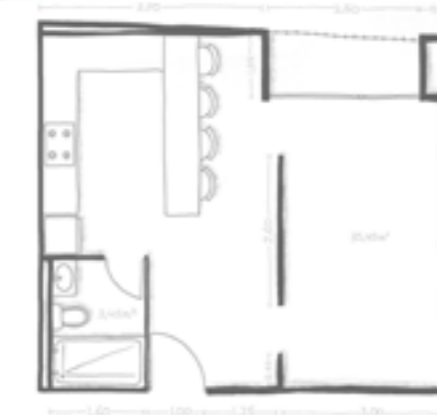
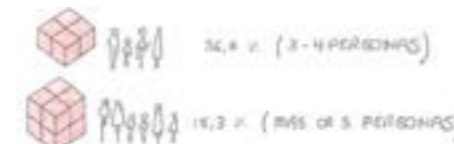
### Conexiones de módulos fijos

Las instalaciones hidrosanitarias son un tema clave al momento de diseñar un proyecto arquitectónico, lo más óptimo siempre será concentrar las zonas húmedas hacia una zona específica del proyecto, estrategia empleada en el presente trabajo; pues se aprovecha el espacio residual de las unidades habitacionales como ductos.



### Tipología 01

Es la tipología que más se repetirá a lo largo del proyecto; siendo esta la más regular y de menor área: consta del módulo de zona húmeda con su pequeña zona social y espacio para dos habitaciones con su respectiva iluminación natural así como las fachadas del edificio. El área social se ilumina a través de ventanales hacia el pasillo por sus dimensiones mínimas y espacios necesarios es la que más se buscará repetir en el proyecto.



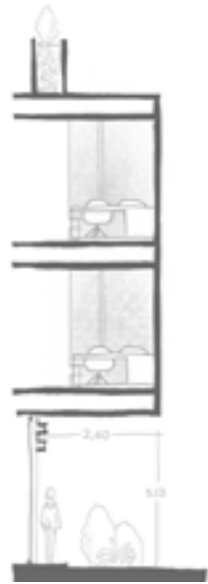
### Tipología 02

Es la tipología con mayor área la cual aprovecha su colindancia con la fachada principal de la edificación para generar balcones de mayor dimensión, así como su zona social y de cocina más amplia, esta tipología tiende más hacia un departamento completo para una familia más numerosa.



### Tipología 03 terraza

Esta tipología se maneja en los bloques que se direccionan hacia la zona con mayor pendiente del terreno; pues se adaptan a la topografía del mismo y mantienen terrazas privadas hacia la mejor vista del proyecto; esta tipología consta de una zona social más amplia y un solo dormitorio, pues se busca aprovechar las vistas en la mayor medida posible.



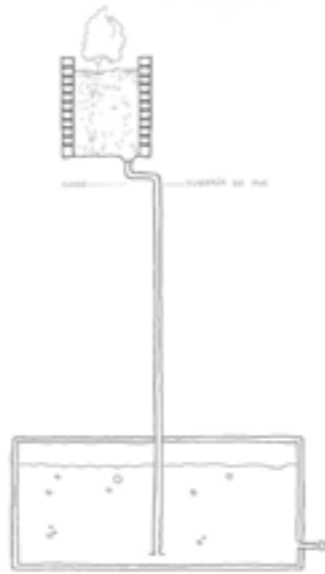
**Retranqueo en la fachada**

En cuanto al tema de fachadas guarda estricta relación con la conexión urbana del proyecto, pues es de vital importancia no dar una sensación de inseguridad o de cerrarse hacia el exterior; y la mejor manera de evitarlo es brindando espacio a la ciudad en la edificación con espacios semi públicos o de amortiguación los cuales se logran mediante el retranqueo de la planta baja generando pequeñas plazas en la fachada del proyecto. A la vez da un respiro a la vereda de toda la calle.



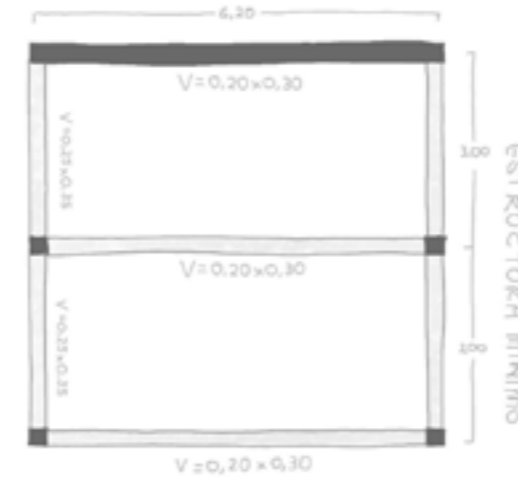
**Disposición ventanas entre patios**

En cuanto al tema de privacidad en un proyecto multifamiliares es un aspecto a tener mucho en cuenta. La distancia entre ventanas dispuesta por el Municipio de Cuenca es de 2,70m; sin embargo en el caso del proyecto se ha optado por dejar mayor distancia entre bloques, esto sumado a que las ventanas se encuentran ubicadas intercaladas de un bloque a otro para así evitar una vista directa entre departamentos.



**Recolección de agua lluvia**

El aspecto de sustentabilidad al desarrollar un proyecto es una de la estrategias en las que más énfasis se hace; así pues en el proyecto se ha optado por aprovechar el agua lluvia mediante un pozo recolector desde el cual se puede distribuir este importante recurso para temas de riego para los diversos jardines y de esta manera ahorrar agua potable. Esto sumado a los paneles solares de las cubiertas ayuda a que el proyecto sea lo más amigable con medio ambiente y sostenible como se pueda.



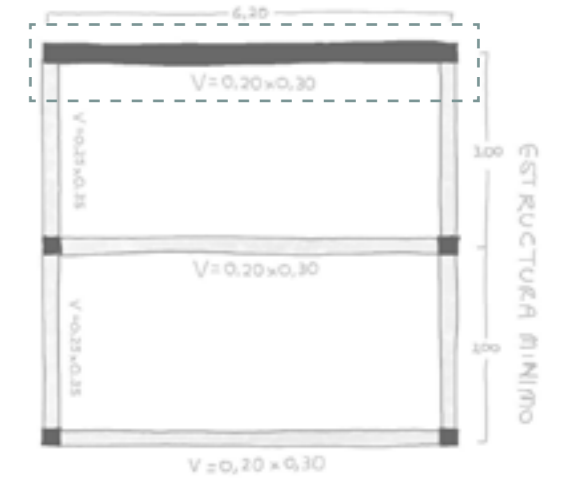
**Modulo funcional 01**

Ahora bien, las luces mínimas en el proyecto no implican un problema, las máximas son aquellas con las que se debe tener especial cuidado, siendo así la mayor luz del proyecto 6,50 m; la cual se encuentra cubierta correctamente por las vigas IPE 300 de acero.



**Modulo funcional 02**

En el caso del modulo funcional 02 se mantiene en todo el proyecto las vigas IPE 300, con luces mínimas de 3,00m, las cuales a más de permitir una correcta modulación de material, es un espacio prudente para desarrollar cualquier tipo de uso en su interior.



**Modulo funcional con muros**

En cuanto a la estructura de los bloques que se encuentran en la parte de mayor pendiente del terreno fue necesario incluir muros portantes de gavión los cuales se anclan a la estructura a través de las cadenas de amarre, de la misma manera, las columnas de los ejes de pisos superiores coinciden con estos muros para brindar mayor sostén y modulación.

# 8. Bibliografía

Referencias Bibliográficas

Figuras

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alcaldía de Cuenca. (2010). Ordenanza para Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca. GAD Municipal de Cuenca. <https://www.cuenca.gob.ec/node/8993>

Arquitectonika ganadora del premio "Vivienda individual". (n.d.). <http://www.areas-digital.com.ar/nota.php?id=25486>  
Behance. (n.d.). COHOUSING CONDO. Behance. <https://www.behance.net/gallery/149016989/COHOUSING-CONDO>

Bohórquez, 2021. Arquitectura Habitacional: Vivienda colaborativa para adultos mayores en Tumbaco – Quito, 2019. Universidad Tecnológica "INDOAMÉRICA", Facultad de Arquitectura, Artes y Diseño.

"Cabrera-Jara, N. E., Hermida-Palacios, M. A., Orellana-Vintimilla, D. A., & Osorio-Guerrero, P. E. (2015). Evaluando la sustentabilidad de la densificación urbana. Indicadores para el caso de Cuenca (Ecuador). Bitácora Urbano Territorial, 25(2), 21-34."

Canallo Galli, A. (2020). Cohousing en Chile, ¿estamos preparados? (Doctoral dissertation, Universidad del Desarrollo. Facultad de Ingeniería).

Constitución, E. (2008). Constitución del Ecuador. Asamblea Nacional. [https://www.asambleanacional.gob.ec/sites/default/files/documents/old/constitucion\\_de\\_bolsillo.pdf](https://www.asambleanacional.gob.ec/sites/default/files/documents/old/constitucion_de_bolsillo.pdf)

"Carrión, F. (2008). Centro histórico: la polisemia del espacio público. Centro-h, (2), 89-96."

"Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. EURE (Santiago), 31(93), 89-100."

Casa Grecia 4166. (n.d.). Guía de la Construcción / INSPÍRATE Y PROYECTA. DESDE EL DISEÑO HASTA LA CONSTRUCCIÓN. <https://guia-construccion.com/listing/casa-grecia-4166-arquitectonika/>

Consejería de Fomento y Vivienda / Cooperación Internacional / Actuaciones de la Consejería / Rehabilitación de la Casa de los Siete Patios, 39 viviendas. Quito. (n.d.). <https://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/porta-web/web/areas/cooperacion/ArquitecturaObras/746e317b-b2de-11e4-9ac7-39f02d412575>

CUENCA – Ministerio de Cultura y Patrimonio. (s. f.). <https://www.culturaypatrimonio.gob.ec/cuenca/>

Espino, Ariel. 2007. The development of low-income housing in the central and historic neighborhoods of Panama City: New models for economic development and social integration? Documento de trabajo. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

"Espino, A., Young, D., & Ardila, F. D. (2007). El patrimonio arquitectónico y la restauración en la ciudad de Panamá. Revista de Arquitectura (Bogotá), 9(1), 38-47."

Grupo El Comercio. (2015). La piedra es el nexo de Casas del Nogal con el Tomebamba. Elcomercio.com. <https://www.elcomercio.com/tendencias/construir/casasdelnogal-cuenca-tomebamba-piedra-departamentos.html>

Hardoy, J. E. y Dos Santos, M. R. (1983). Impacto de la urbanización en los centros históricos latinoamericanos. Proyecto regional de patrimonio cultural y desarrollo. PNUD/ UNESCO.

Lefebvre, Henri. 1996. Writings on Cities, traducido y editado por Eleonore Kofman y Elizabeth Lebas. Oxford: Blackwell.

LEY ORGÁNICA DE CULTURA. (2016, December 30). Presidencia de la República del Ecuador. Retrieved January 3, 2023, from [https://www.presidencia.gob.ec/wp-content/uploads/2017/08/a2\\_LEY\\_ORGANICA\\_DE\\_CULTURA\\_julio\\_2017.pdf](https://www.presidencia.gob.ec/wp-content/uploads/2017/08/a2_LEY_ORGANICA_DE_CULTURA_julio_2017.pdf)

Hermida, M; Hermida, C.; Cabrera, N.; Calle, C. (2015). La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad: El caso de Cuenca, Ecuador. EURE, 41(124), 25-44. <https://www.scielo.cl/pdf/eure/v41n124/art02.pdf>  
I-BIAU - Ecuador - Finalista - Casa de los Siete Patios. (n.d.). <http://www.bienalesdearquitectura.es/index.php/es/i-biau/6562-i-biau-ecuador-finalista-casa-de-los-siete-patios>

"Martínez Jiménez, E. D., & Caballero Montes, J. L. (2020).

Densificación urbana como solución sostenible a ciudades difusas. Desarrollo Local Sostenible, (diciembre)."

"Martínez Monedero, M. (2012). Reciclaje de arquitectura vs restauración arquitectónica, ¿herramientas contrapuestas?"

Ministerio de Turismo. (2019) ¿Por qué Cuenca es Patrimonio Cultural de la Humanidad? –<https://www.turismo.gob.ec/por-que-cuenca-es-patrimonio-cultural-de-la-humanidad/>

Ortiz, M. (1994). El inquilinato como Fenómeno Social en Cuenca, durante el año 1992: Los Conventillos. Tesis de pregrado, Facultad de Jurisprudencia, Ciencias políticas y sociales. Universidad de Cuenca. Ecuador.

Pacheco Avilés, D. I., & Sarmiento Sánchez, X. A. (2015). El conventillo como tipología de vivienda en el centro histórico de Cuenca. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/22315>

"Papadia, G., & Medina, J. Creación y documentación de metodología de restauración de viviendas en centros Históricos a partir de prototipo."

Pérez, Salvador, Rosendo Pujol y Mario Polèse. 2003. ¿Son importantes los centros de las ciudades? En Desafíos de las ciudades mesoamericanas. Los casos de tres metrópolis, editado por Salvador Pérez y Rosendo Pujol. San José: FLACSO.

Ramírez Quintana, N. D. P. (2014). Cohousing: cooperativa de viviendas prefabricadas, La Goleta, Arucas, Gran Canaria (Bachelor's thesis).

Rojas, Eduardo. 2004. Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales. Washington, DC: Banco Interamericano de Desarrollo.

"Santiesteban, F. C. (2008). El Centro Histórico ¿Concepto o criterio en desarrollo? Revista Científica de Arquitectura y Urbanismo, 29(2-3), 10-23."

Scarpaci, Joseph L. 2005. Plazas and barrios. Heritage tourism and globalization in the Latin American centro histórico. Tucson: The University of Arizona Press

Schetsche, C., Jaume, L. C., & Azzollini, S. (2021). Las comunidades de cohousing como objeto de Representación Social. Perspectivas en Psicología, 18(2), 97-107.

"Schneider, V. (2013). Políticas de Densificación Urbana en la ciudad de Resistencia. Análisis de la experiencia lograda."

Schetsche, C., Jaume, L. C., & Azzollini, S. (2021). Las comunidades de cohousing como objeto de Representación Social. Perspectivas en Psicología, 18(2), 97-107.

UNESCO World Heritage Centre. (s. f.). Centro del Patrimonio Mundial -. <https://whc.unesco.org/es/list/863>

## FIGURAS

Figura 01. Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. EURE (Santiago), 31(93), 89-100. <https://lc.cx/XHvxh0>

Figura 02. Hermida, M. Augusta & Hermida, Carla & Cabrera, Natasha & Calle, Christian. (2015). La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad: El caso de Cuenca, Ecuador. EURE (Santiago) <https://lc.cx/rY5eNu>

Figura 03. Catedral Nueva, Seminario San Luís. <https://n9.cl/6gfvm>

Figura 04. Corpus Christi. <https://lc.cx/3-7QWv>

Figura 05. Corpus Christi. <https://lc.cx/Hs3e03>

Figura 06. Catedral Nueva. <https://n9.cl/6gfvm>

Figura 07. Casa siete patios. <https://lc.cx/tcXvVy>

Figura 08. Casa siete patios. <https://lc.cx/tcXvVy>

Figura 09. Conventillo Calle Larga. Elaboración propia

Figura 10. Axonometría explicación área común. Elaboración propia

Figura 11. Axonometría explicación patios. Elaboración propia

Figura 12. Axonometría explicación área común. Elaboración propia

Figura 13. Conventillo Calle Larga. Elaboración propia

Figura 14. Cohousing Condo. <https://www.behance.net/gallery/COHOUSINGCONDO>

Figura 15. Cohousing Condo. <https://www.behance.net/gallery/COHOUSINGCONDO>

Figura 16. Cohousing Condo. <https://www.behance.net/gallery/COHOUSINGCONDO>

Figura 17. Cohousing Condo. <https://www.behance.net/gallery/COHOUSINGCONDO>

Figura 18. Cohousing Condo. <https://www.behance.net/gallery/COHOUSINGCONDO>

Figura 19. Cohousing Condo. <https://www.behance.net/gallery/COHOUSINGCONDO>

Figura 20. Cohousing Condo. <https://www.behance.net/gallery/COHOUSINGCONDO>

Figura 21. Cohousing Condo. <https://www.behance.net/gallery/COHOUSINGCONDO>

Figura 22. Cohousing Condo. <https://www.behance.net/gallery/COHOUSINGCONDO>

Figura 23. Diagrama Cohousing Condo. Elaboración propia

Figura 24. Edificio Grecia 4166. <https://guia-construccion.com/listing/casa-grecia-4166-arquitectonika/>

Figura 25. Edificio Grecia 4166. <https://guia-construccion.com/listing/casa-grecia-4166-arquitectonika/>

Figura 26. Edificio Grecia 4166. <https://guia-construccion.com/listing/casa-grecia-4166-arquitectonika/>

Figura 27. Edificio Grecia 4166. <https://guia-construccion.com/listing/casa-grecia-4166-arquitectonika/>

Figura 28. Edificio Grecia 4166. <https://guia-construccion.com/listing/casa-grecia-4166-arquitectonika/>

Figura 29. Edificio Grecia 4166. <https://guia-construccion.com/listing/casa-grecia-4166-arquitectonika/>

Figura 30. Edificio Grecia 4166. <https://guia-construccion.com/listing/casa-grecia-4166-arquitectonika/>

Figura 31. Edificio Grecia 4166. <https://guia-construccion.com/listing/casa-grecia-4166-arquitectonika/>

Figura 32. Edificio Grecia 4166. <https://guia-construccion.com/listing/casa-grecia-4166-arquitectonika/>

Figura 33. Edificio Grecia 4166. <https://guia-construccion.com/listing/casa-grecia-4166-arquitectonika/>

Figura 34. Edificio Grecia 4166. <https://guia-construccion.com/listing/casa-grecia-4166-arquitectonika/>

Figura 35. Edificio Grecia 4166. Elaboración propia

Figura 36. Casa de los Siete Patios. <http://www.bienales-dearquitectura.es/index.php/casa-de-los-siete-patios>

Figura 37. Casa de los Siete Patios. <http://www.bienales-dearquitectura.es/index.php/casa-de-los-siete-patios>

Figura 38. Casa de los Siete Patios. <http://www.bienales-dearquitectura.es/index.php/casa-de-los-siete-patios>

Figura 39. Casa de los Siete Patios. <http://www.bienales-dearquitectura.es/index.php/casa-de-los-siete-patios>

Figura 40. Casa de los Siete Patios. <http://www.bienales-dearquitectura.es/index.php/casa-de-los-siete-patios>

Figura 41. Casa de los Siete Patios. <http://www.bienales-dearquitectura.es/index.php/casa-de-los-siete-patios>

Figura 42. Casa de los Siete Patios. <http://www.bienales-dearquitectura.es/index.php/casa-de-los-siete-patios>

Figura 43. Casa de los Siete Patios. Elaboración propia

Figura 44. Casa del Nogal. <https://www.elcomercio.com/tendencias/construir/casasdelnogal-cuenca>

Figura 45. Casa del Nogal. <https://www.elcomercio.com/tendencias/construir/casasdelnogal-cuenca>

Figura 46. Casa del Nogal. <https://www.elcomercio.com/tendencias/construir/casasdelnogal-cuenca>

Figura 47. Casa del Nogal. <https://www.elcomercio.com/tendencias/construir/casasdelnogal-cuenca>

Figura 48. Casa del Nogal. <https://www.elcomercio.com/tendencias/construir/casasdelnogal-cuenca>

Figura 49. Casa del Nogal. <https://www.elcomercio.com/tendencias/construir/casasdelnogal-cuenca>

Figura 50. Casa del Nogal. <https://www.elcomercio.com/tendencias/construir/casasdelnogal-cuenca>

Figura 51. Casa del Nogal. <https://www.elcomercio.com/tendencias/construir/casasdelnogal-cuenca>

Figura 52. Casa del Nogal. <https://www.elcomercio.com/tendencias/construir/casasdelnogal-cuenca>

Figura 53. Casa del Nogal. Elaboración propia

Figura 54. Densidad por manzana. Elaboración propia

Figura 55. Densidad por manzana. Elaboración propia

Figura 56. Valor Arquitectónico A y B. Elaboración propia

Figura 57. Valor Ambiental. Elaboración propia

Figura 58. Valor Emergente. Elaboración propia

Figura 59. Valor Negativo. Elaboración propia

Figura 60. Sin Valor Especial. Elaboración propia

Figura 61. Conventillos. Elaboración propia

Figura 62. Paradas Tranvía. Elaboración propia

Figura 63. Paradas de Bus. Elaboración propia

Figura 64. Análisis de tramos. Elaboración propia

Figura 65. Permeabilidad de Fachadas. Elaboración propia

Figura 66. Área verde. Elaboración propia

Figura 67. Altura edificaciones. Elaboración propia

Figura 68. Usos en edificaciones. Elaboración propia

Figura 69. Predios. Elaboración propia

Figura 70. Análisis de soleamiento. Elaboración propia

Figura 71. Análisis de vientos. Elaboración propia

Figura 72. Análisis de visuales. Elaboración propia



Figura 73. Análisis de visuales. Elaboración propia

Figura 74. Análisis de visuales. Elaboración propia

Figura 75. Análisis de visuales. Elaboración propia

Figura 76. Análisis de visuales. Elaboración propia

Figura 77. Topografía. Elaboración propia

Figura 78. Topografía. Elaboración propia

Figura 79. Topografía. Elaboración propia

Figura 80. Topografía. Elaboración propia

Figura 81. Estado Actual. Elaboración propia

Figura 82. Estado Actual. Elaboración propia

Figura 83. Estado Actual. Elaboración propia

Figura 84. Estado Actual. Elaboración propia

Figura 85. Estado Actual. Elaboración propia

Figura 86. Estado Actual. Elaboración propia

Figura 87. Casa de los patios. Elaboración propia

Figura 88. Edificio Grecia 4166. Elaboración propia

Figura 89. Casa del Nogal. Elaboración propia

Figura 90. Cohousing Condo. Elaboración propia

Figura 91. Casa del Nogal. Elaboración propia

Figura 92. Cohousing Condo. Elaboración propia

Figura 93. Programa. Elaboración propia

Figura 94. Casa del Nogal. Elaboración propia

Figura 95. Sección Programa. Elaboración propia

Figura 96. Emplazamiento general. Elaboración propia

Figura 97- 101. Axonometría proceso emplazamiento. Elaboración propia

Figura 102. Axonometría Predio A. Elaboración propia

Figura 103. Axonometría Predio B. Elaboración propia

Figura 104. Axonometría Predio C. Elaboración propia

Figura 105. Emplazamiento conexión urbana. Elaboración propia

Figura 106. Planta conexión urbana. Elaboración propia

Figura 107. Emplazamiento. Elaboración propia

Figura 108-116. Plantas. Elaboración propia

Figura 117-120. Secciones Generales. Elaboración propia

Figura 121. Axonometría explicativa. Elaboración propia

Figura 122. Axonometría explicativa. Elaboración propia

Figura 123. Axonometría explicativa. Elaboración propia

Figura 124. Planta tipología. Elaboración propia

Figura 125. Axonometría tipología. Elaboración propia

Figura 126. Axonometría explicativa. Elaboración propia

Figura 127. Planta tipología. Elaboración propia

Figura 128. Axonometría tipología. Elaboración propia

Figura 129. Axonometría explicativa. Elaboración propia

Figura 130. Planta tipología. Elaboración propia

Figura 131. Axonometría tipología. Elaboración propia

Figura 132. Edificio Grecia 4166. Elaboración propia

Figura 133. Fachada. Elaboración propia

Figura 134. Fachadas tramo. Elaboración propia

Figura 135. Fachada posterior. Elaboración propia

Figura 136. Fachada interior hacia Calle Larga. Elaboración propia

Figura 137. Fachada interior hacia El Ejido. Elaboración propia

Figura 138. Axonometría sistema constructivo. Elaboración propia

Figura 139. Axonometría sistema constructivo. Elaboración propia

Figura 140. Axonometría sistema constructivo. Elaboración propia

Figura 141. Axonometría sistema constructivo. Elaboración propia

Figura 142. Planta referencia sección constructiva. Elaboración propia

Figura 143. Alzado referencia sección constructiva. Elaboración propia

Figura 144. Sección constructiva. Elaboración propia

Figura 145. Sección constructiva. Elaboración propia

Figura 146. Axonometría sección constructiva. Elaboración propia

Figura 147. Detalle 01. Elaboración propia

Figura 148. Detalle 02. Elaboración propia

Figura 149. Detalle 03. Elaboración propia

Figura 150. Diseño indicadores de habitabilidad. Elaboración propia

Figura 151. Cohousing Condo. Elaboración propia

Figura 152. Sección proyecto final de carrera. Elaboración propia

Figura 153. Edificio Grecia 4166. Elaboración propia

Figura 154. Casa de los patios. Elaboración propia

Figura 155. Axonometría patios. Elaboración propia

Figura 156. Casa del Nogal. Elaboración propia

Figura 157. Axonometría de topografía. Elaboración propia



## ENTREVISTAS

## Pablo

En la entrevista, Pablo si vive en el centro histórico de Cuenca y en el colegio vivió en un cohousing en un intercambio cultural.

Si bien existe una convivencia diaria en sitios como estos, siempre es necesario un orden y ambientes completamente privados. En su experiencia pasada, al compartir especialmente la lavandería, comedor y cocina sabe exactamente lo que es necesario para una buena convivencia. Lo cual es que en el caso de la lavandería, si lo compartiría siempre y cuando cumpla lo siguiente: tendría que estar en el mismo piso de la habitación, que solo se comparta con los del mismo piso de la edificación, en el caso de las máquinas deben ser dos secadoras y dos lavadoras, un lavador y a la vez que exista un casillero para cada uno donde puedan guardar sus pertenencias de limpieza y así sea más fácil, rápido y seguro. En la cocina no lo compartiría por el tema de limpieza y olores en la cocina, que a la vez mencionó que puede resolverse con un sistema de ventilación y horarios de uso. En el comedor no lo compartiría porque cuando lo hacía llegó a cansarse del encuentro al momento de comer y ver comer a la gente. En áreas exteriores si lo compartiría pero debería tener su respectivo jardín, lugares de estancia y lugares para parrilladas, gimnasios, entre otros.

Sabiendo todas estas necesidades sigue estando dispuesto a vivir en un cohousing diseñado específicamente para cada espacio.

## Preguntas generales.-

Cuéntenos, usted siempre ha vivido en el centro? O viviría en el centro?  
Si vivo y seguiría viviendo en el centro

Viviría en un Cohousing? ¿Ha vivido en un Cohousing?  
Si y si he vivido en un intercambio que hice en el colegio

## Preguntas de estructura.-

Lavandería: mismo piso. solo los del piso. 2 lavadoras y 2 secadoras. 1 lavadero. locker  
Cocina: no le gustaría por: limpieza olores  
Área exterior: jardín, lugar de estancia parrilladas  
Comedor: socialización

## Preguntas de contraste.-

Al tener espacios en común, puede favorecer económica y espacialmente para los que habitan con el diseño específico para cada espacio, estaría dispuesto a vivir ahí con todas las estrategias antes conversadas?  
Si viviría

## Alicia

Alicia ha vivido toda su vida en el centro de la ciudad y le gustaría seguir haciéndolo. No estaba relacionada con el tema Cohousing por lo que antes de continuar con la entrevista se procedió a explicar el término y lo que conlleva el mismo. Luego de una breve explicación de lo que implica el cohousing y cómo es vivir en uno respondió que sí estaría dispuesta a vivir en uno, a pesar de que nunca ha vivido en algún tipo de estructura similar.

En cuanto al término de la estructura propiamente dicha de la casa la lavandería es un espacio que Alicia estaría dispuesta a compartir, teniendo en cuenta que sean máximo tres familias por lavandería y que en la misma existan dos lavadoras, dos secadoras y un fregadero para la ropa que se debe lavar a mano. La cocina es un espacio que no está dispuesta a compartir porque su hijo tiene alergia a ciertas comidas y la que compra está de acuerdo a eso y existe el peligro de que se mezcle con cosas a las que tiene alergia. En cuestión de áreas exteriores le gustaría compartir jardines, terrazas y espacios comunes para fortalecer la socialización con otros usuarios del cohousing, como punto adicional no tendría problema en que su hijo salga a jugar en las áreas comunes con otros niños. El comedor es otra área que compartiría sin problemas dependiendo del número de familias que lo compartirán, un número adecuado de familias considera que es alrededor de tres o cuatro, ya que en el caso de ser más se sentiría incómoda y más que un comedor se sentiría en un patio de comidas.

Después de las aclaraciones y la entrevista Alicia comentó que estaría dispuesta a vivir en un cohousing pero teniendo en cuenta el número de familias con las que le tocaría compartir espacios como lavandería y comedor, pero reservándose la cocina para su familia únicamente.

## Preguntas generales. -

¿Cuéntenos, usted siempre ha vivido en el centro? ¿O viviría en el centro?  
Sí, siempre he vivido en el centro. Sí, continuaría viviendo en el centro.

¿Usted conoce qué es cohousing?

No, no soy familiar con el término

¿Viviría en un Cohousing? ¿Ha vivido en un Cohousing? Sí, sí viviría. No, nunca he vivido en uno o algo similar.

## Preguntas de estructura. -

Lavandería: Una por piso dependiendo de la cantidad de familias, aproximadamente unas 3 estaría bien y serían dos lavadoras, dos secadoras; considera que sí sería necesario un fregadero.

Cocina: No le gustaría compartir por temas de que su hijo tiene alergia a ciertos alimentos y compra y prepara sus alimentos de acuerdo a eso.

Área exterior: Jardín, terrazas, zonas de estancia, tanto la entrevistada como sus hijos ya que considera que es algo importante para la socialización.

Comedor: Sí, pero teniendo en cuenta el número de familias que lo compartirán, indica que alrededor de tres a cuatro familias estará bien, pero más le resultaría incómodo

## Preguntas de contraste. -

Al tener espacios en común, puede favorecer económica y espacialmente para los que habitan con el diseño específico para cada espacio, ¿estaría dispuesto a vivir ahí con todas las estrategias antes conversadas?  
Sí, las otras áreas sí.

## Conclusión

Se hicieron 30 entrevistas pero solo Pablo y Alicia aceptaron el quitar el anonimato.

Al hablar de cohousing en el centro histórico de la ciudad, ambos entrevistados tanto como Pablo como Alicia viven en el centro pero uno de ellos tuvo una experiencia pasada viviendo en un cohousing en otro país, a la vez a la otra persona fue necesario explicar el término para seguir la entrevista. Al momento de hablar detalladamente de cada lugar que podrían compartir al vivir en un cohousing las necesidades de cada uno tienen su razón de ser, al compartir una lavandería "si lo compartiría siempre y cuando cumpla lo siguiente: tendría que estar en el mismo piso de la habitación, que solo se comparta con los del mismo piso de la edificación, en el caso de las máquinas deben ser dos secadoras y dos lavadoras, un lavador y a la vez que exista un casillero para cada uno donde puedan guardar sus pertenencias de limpieza y así sea más fácil, rápido y seguro", fue así de específico Pablo por su experiencia pasada y también Alicia lo haría, teniendo en cuenta que sean máximo tres familias por lavandería y que en la misma existan dos lavadoras, dos secadoras y un fregadero para la ropa que se debe lavar a mano. En la cocina no lo compartirían por di-

ferentes temas que podrían ser resultados con un correcto diseño como, tema de limpieza y olores en la cocina y orden en los alimentos. En cuestión de áreas exteriores ambos les gustaría compartir jardines, terrazas y espacios comunes para fortalecer la socialización con otros usuarios del cohousing, como punto adicional Alicia expresó "no tendría problema en que su hijo salga a jugar en las áreas comunes con otros niños". En el comedor no hubo un acuerdo ya que Pablo no lo compartiría por el encuentro y ver comer a toda la gente, no le agrada pero Alicia es otra área que compartiría sin problemas dependiendo del número de familias que lo compartirán, un número adecuado de familias considera que es alrededor de tres o cuatro, ya que en el caso de ser más se sentiría incómoda y más que un comedor se sentiría en un patio de comidas.

Sabiendo todas estas necesidades siguen estando dispuestos a vivir en un cohousing diseñado específicamente para cada espacio. También, teniendo en cuenta el número de familias que se compartirán los espacios.

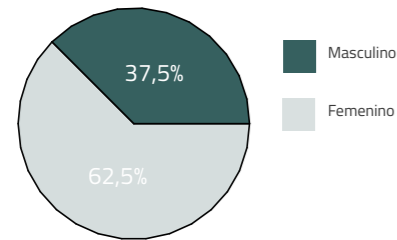
ENCUESTAS

El principal objetivo de la encuesta fue el de levantar datos que se consideraron importantes para el desarrollo del proyecto, abordando desde puntos generales como el si el usuario consideraría o no vivir en el centro histórico, hasta puntos más específicos y dirigidos al diseño del proyecto en sí como espacios necesarios.

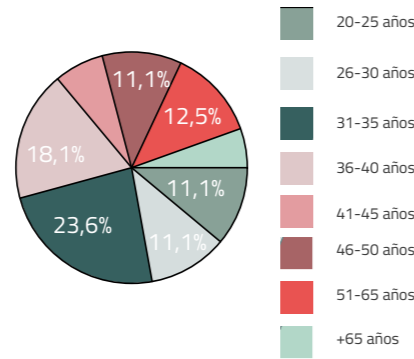
Se puede considerar que el levantamiento de datos fue positivo, ya que, ayudó a reafirmar algunos puntos que se tenían pensados de la misma forma en que se respondieron las preguntas; así como para otros ámbitos que no se tenían tan claros como el caso específico de espacios a compartir.

El proyecto se llevará a cabo con información contrastada entre teoría y los datos recogidos mediante la encuesta. Se realizaron 400 encuestas en el CHC.

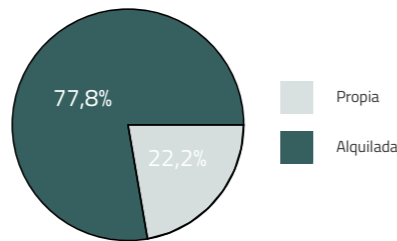
**Pregunta 01**  
Género



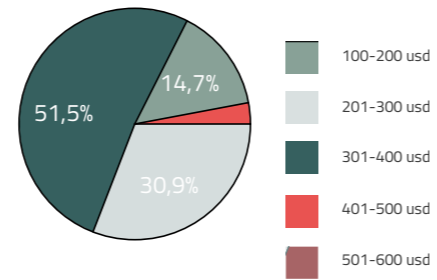
**Pregunta 02**  
Edad



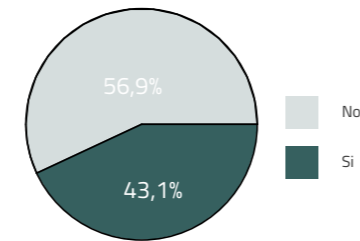
**Pregunta 03**  
¿La vivienda en la que usted vive es propia o alquilada?



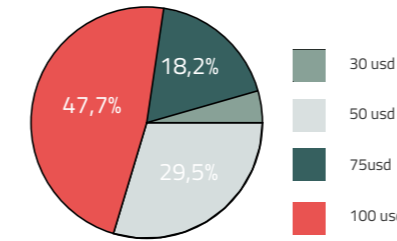
**Pregunta 04**  
En el caso de que su vivienda sea alquilada, ¿en que precio se ubica?



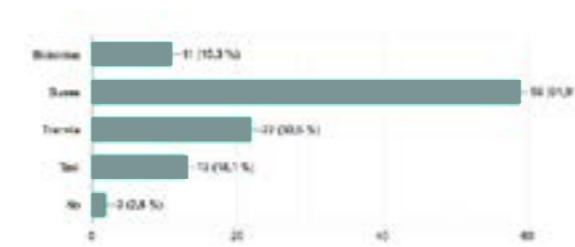
**Pregunta 05**  
¿Estaría usted dispuesto a pagar un porcentaje mayor de renta por mejora en su estilo de vida?



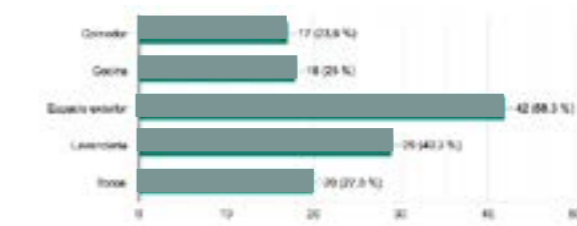
**Pregunta 06**  
Si su respuesta anterior fue sí, ¿hasta cuánto estaría dispuesto a pagar?



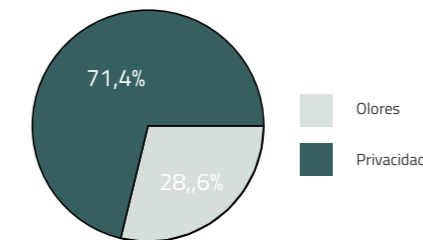
**Pregunta 07**  
¿Utiliza usted las redes de transporte y bicis públicas de la ciudad?



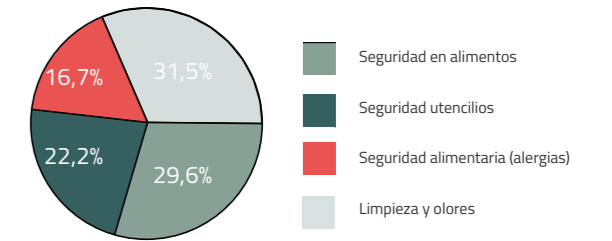
**Pregunta 08**  
El diseño físico de un Cohousing fortalece el sentido de la comunidad, a la vez que se mantiene la opción de la intimidad. ¿Qué espacios estaría dispuesto a compartir con otros condueños?



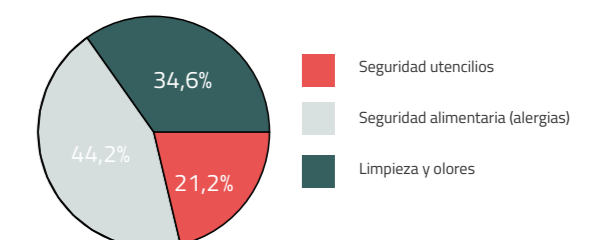
**Pregunta 09**  
En el caso de no estar dispuesto a compartir el comedor, ¿cuales son las razones?



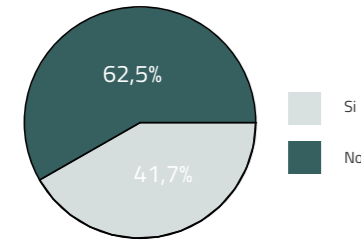
**Pregunta 10**  
En el caso de no estar dispuesto a compartir la cocina, ¿cuales son las razones?



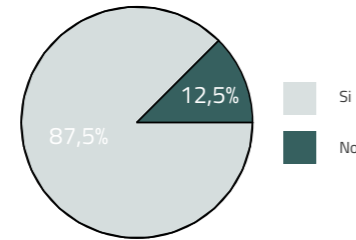
**Pregunta 11**  
En el caso de no estar dispuesto a compartir lavandería, ¿cuales son las razones?



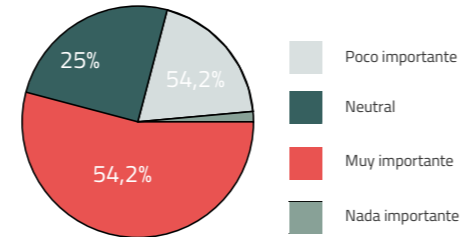
**Pregunta 12**  
¿Cree necesario que exista parqueadero cerca de donde vive?



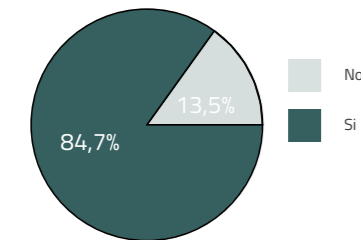
**Pregunta 14**  
¿Estría dispuesto a abastecerse mediante comercios de su barrio?



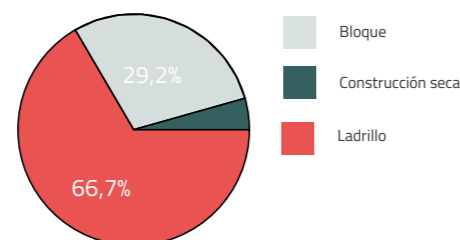
**Pregunta 16**  
¿Que tan importante considera la existencia de espacio verde en su vivienda?



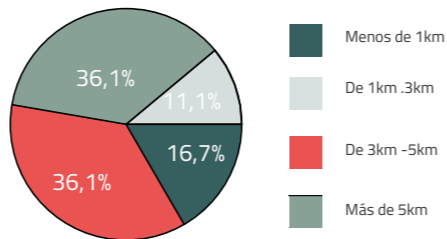
**Pregunta 13**  
¿Si tiene niños, estaría dispuesto a compartir un área común para ellos con otros niños del cohousing?



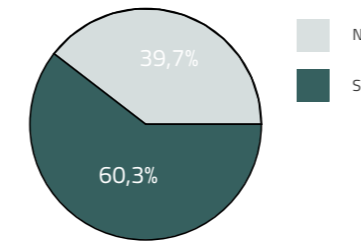
**Pregunta 15**  
¿Con qué material se sentiría más cómodo en su vivienda?



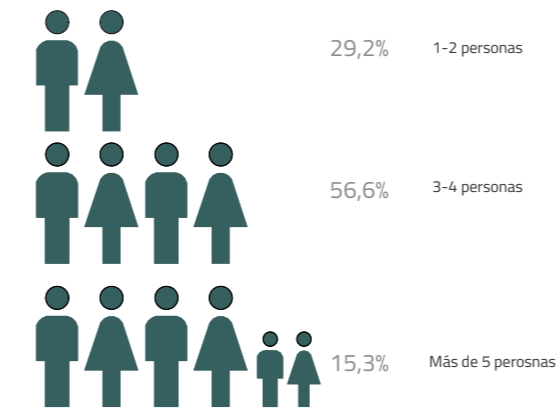
**Pregunta 17**  
¿A que distancia (aproximadamente) le queda su trabajo o centro de estudios del Parque Calderon? ( Punto de referencia)




**Pregunta 18**  
¿Consideraría importante disponer de espacios de bodega en el eje de la Calle Larga en las inmediaciones al Mercado 10 de Agosto?



**Pregunta 19**  
¿Cuántos miembros tiene su familia?



Resumen del proyecto		Abstract of the project	
<b>Título del proyecto:</b>	El Cohousing para la densificación del Centro Histórico de Cuenca	<b>Title of the project:</b>	Cohousing for densification of the Historical Centre of Cuenca
<b>Subtítulo del proyecto:</b>	Diseño Arquitectónico para un conventillo en la Calle Larga	<b>Project subtitle:</b>	Architectonical Design for a Tenement at Calle Larga
<b>Resumen:</b>	Los fenómenos de gentrificación, viviendas tugarizadas (conventillos) y baja densidad en el Centro Histórico de Cuenca representan las principales problemáticas sociales a las cuales se lleva enfrentando la ciudad por los últimos sesenta años. En el presente trabajo se busca plantear soluciones que mejoren la habitabilidad y dinámicas urbanas del sector. Al analizar el sistema y criterios de Cohousing, adaptarlo al contexto local y plantear un proyecto; se provee una opción asequible y adecuada para la vida diaria en el corazón de la ciudad, la cual a su vez, densifica la zona en que se emplaza el proyecto.	<b>Summary:</b>	The phenomenon of gentrification, slum houses (tenements) and low density in the historical Centre of Cuenca responds to the main social problems the city has been facing for the last sixty years. The present work sought for solutions to improve the ha at the same time helps densify the zone where the project will be placed.
<b>Palabras clave:</b>	Tugurización, gentrificación, sistematización, adaptabilidad, problemática social	<b>Keywords:</b>	Slum, gentrification, systematization, adaptability, social issues
<b>Alumno:</b>	<b>Carrasco Carvallo Sofía</b>	<b>Student:</b>	<b>Carrasco Carvallo Sofía</b>
<b>C.I.</b>	0105217483 <b>Código:</b> 86355	<b>C.I.</b>	0105217483 <b>Código:</b> 86355
<b>Alumno:</b>	<b>Sempértegui Estrella Pedro Sebastián</b>	<b>Student:</b>	<b>Sempértegui Estrella Pedro Sebastián</b>
<b>C.I.</b>	0107578171 <b>Código:</b> 85346	<b>C.I.</b>	0107578171 <b>Código:</b> 85346
<b>Director:</b>	Culcay Chérrez Rubén	<b>Director:</b>	Culcay Chérrez Rubén
<b>Codirector:</b>		<b>Codirector:</b>	
			 Dpto. Idiomas
		Para uso del Departamento de Idiomas >>>	<b>Revisor:</b>
			<b>N° cédula de identidad</b> 0103819330



