











Fuente :  
Foto tomada Felipe Cobos: Heredia

"Las calles y sus aceras, los principales lugares públicos de una ciudad, son sus órganos más vitales. ¿Qué es lo primero que nos viene a la mente al pensar en una ciudad? Sus calles. Cuando las calles de una ciudad ofrecen interés, la ciudad entera ofrece interés; cuando presentan un aspecto triste, toda la ciudad parece triste".

Jane Jacobs



## **Dedicatoria**

Dedico este trabajo a la oportunidad de estar vivos, estar vivos para lograr las metas que nos proponemos, proponemos a lograr cosas importantes, importantes como el orgullo que siento al mencionar a mi madre como pilar fundamental en mi vida de estudiante, ya que a sido el ángel enviado por los seres superiores para guiarme, apoyarme, alentarme y hacer de mi una profesional con valores.



## **Agradecimientos**

Arq. Carla Hermida Palacios

Arq. Luis Barrera Peñafiel

Arq. Alejandro Vanegas Ramos

Arq. Michelle García

Arq. Paula Álvarez



## Índice de contenido

<b>1. Introducción</b>	
1.1 Resumen	15
1.2 Abstract	17
1.3 Problemática	19
1.4 Objetivos	21
1.5 Metodología	23
<b>2. Marco Teórico y Análisis de Referentes</b>	
2.1 Expansión de la ciudad	27
2.2 Centro histórico y espacio público	31
2.3 Patrimonio y edificación nueva	37
2.4 Conclusiones	42
<b>3. Análisis de Sitio</b>	
3.1 Análisis Centro Histórico de Cuenca	47
3.2 Análisis del sector Plazoleta Santa Ana	53
3.3 Análisis de la manzana	59
<b>4. Estrategia Urbana</b>	
4.1 Tranvía como columna de usos	64
4.2 Estructura urbana y movilidad sostenible	66
4.3 Operaciones de manzana	69
4.4 Intervención con la ciudad	75
<b>5. Proyecto Urbano Arquitectónico</b>	
5.1 Proyecto urbano	85
5.2 Proyecto arquitectónico	97
5.3 Tipologías de uso	103
5.4 Configuración de fachada y detalles	117
<b>6. Conclusiones</b>	123
<b>7. Anexos</b>	131
<b>8. Bibliografía</b>	135



# 01 **INTRODUCCIÓN**

---



## **Resumen**

La falta de espacio público, ejes conectores peatonales, densificación y edificaciones en mal estado son claramente tangibles en el Centro Histórico de Cuenca. Por lo tanto, proyectos planteados en el Plan del Centro Histórico y obras iniciativas municipales, proponen realizar intervenciones en ciertos lugares que reactiven y revitalicen zonas subutilizadas, como por ejemplo los centros de manzana.

En este contexto, esta tesis realiza una intervención urbano-arquitectónica de usos mixtos en la Plazoleta Santa Ana, revitalizando la zona mediante vivienda y espacio público como elemento ordenador, optimizando los usos de suelo, áreas verdes y comercio artesanal existente, generando así un punto de acupuntura urbano-turístico.



## **Abstract**

The lack of public space, pedestrian corridors, the densification, and buildings in deteriorated conditions are clearly observable in the Historic Center of Cuenca. Therefore, projects proposed for the Historic Center Plan and other municipal activities intend to reactivate and revitalize underused areas, such as, city center blocks.

In this context, this graduation project conducted a mixed-use, urban-architectural approach in the Santa Ana Plaza. The project aimed to revitalize the area through housing and public space while optimizing land use and existing green spaces as well as artisanal commerce.



## Problemática

El Centro Histórico de Cuenca es extenso y potente, lo demuestra el estudio realizado por el BID (Banco Interamericano de Desarrollo), el cual determina que el crecimiento urbano en la ciudad continúa de forma prolongada, descentralizada y de poca densidad, creando una “huella urbana” en las afueras de la ciudad nombradas por el Gobierno Autónomo como zonas periurbanas.

En la actualidad, la mancha urbana se ha expandido considerablemente hacia su periferia, es por eso que la densidad poblacional en áreas consolidadas ha bajado drásticamente según el Gobierno Autónomo de Cuenca, con 45,47 habitantes por hectárea, según el sistema de estudio realizado por ICES (Iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles), tiene bajos porcentajes de población, lo cual sugiere un programa en el cual se rescate la vivienda mediante espacios públicos en el Centro Histórico de la ciudad.

Como parte de un desarrollo de estrategias de densificación, aumento de áreas verdes, recuperación de espacios públicos, se pretende aportar con un Centro Histórico más habitable, diverso y dinámico. También es importante sacar provecho el uso del tranvía y reactivar zonas con inserción de vivienda y espacio público, para incentivar que la población retorne al centro consolidado.

Existen numerosos espacios sub-utilizados en los centros de manzana, los cuales tienen la posibilidad de abrirse como corazón de actividades urbanas.

Se pretende desarrollar una intervención ubicada entre las calles Mariscal Lamar- Benigno Malo y Gaspar de Sangurima - Padre Aguirre, identificando una posible red ya planteada por el arq. Paúl García en el 2016 de vivienda social a lo largo del eje del tranvía.

En la manzana de la Plazoleta Santa Ana existe una carencia de planificación en cuanto a edificaciones en mal estado o valor de impacto negativo. La zona también tiene problemas de seguridad y bienestar habitacional, que no es posible mejorarla con vigilancia permanente sino con gente del sector que conserve el lugar activo en el día y noche. “que haya vida urbana significa ciudades más seguras y ciudades más seguras significa mayor vitalidad urbana” (Gehl, 2010).

El tranvía posibilitará que los habitantes no utilicen el vehículo privado, incentivándolos a la movilidad mediante transportes alternativos no motorizados e incrementando la relación de actividad residencial; disminuyendo la cantidad de automóviles para así ahorrar tiempo y recurso, con el objetivo de aproximarnos a un prototipo de ciudad sostenible y completamente a escala humana.



### **Objetivo general**

Continuar con la red propuesta en 2016 en los proyectos de fin de carrera de la Universidad del Azuay de vivienda en los ejes del tranvía y proponer la revitalización de centro de manzana sub-utilizada en el Centro Histórico de Cuenca, aprovechando y potenciando el uso del tranvía mediante la inserción de vivienda y equipamiento público como modelo de actuación.

### **Objetivos específicos**

1. Analizar e investigar proyectos urbano arquitectónicos orientados a intervenciones de centros de manzana y rehabilitación de Centros Históricos para el desarrollo del proyecto.
2. Proponer la mejoría de espacios sub-utilizados mediante la integración de centros de manzana.
3. Recuperar la vivienda en la zona, creando espacios barriales. Rescatar la plazoleta Santa Ana con usos mixtos y propiciar el uso del tranvía a través de estrategias urbanas.
4. Diseñar un proyecto urbano arquitectónico enfocado a incrementar la densidad poblacional en el Centro Histórico de Cuenca mediante espacios públicos, aumentando el índice de áreas verdes por habitante.



## **Metodología**

Se realizó un análisis del sitio seleccionado para conocer las potencias y debilidades del centro de manzana de la misma y se determinó mediante mapeo, referentes numéricos, y radios de influencia. En la primera etapa se desarrolló un estudio de referentes urbanos y teóricos para reforzar estrategias aplicadas a la ciudad de Cuenca.

En la segunda etapa se consideró la posibilidad de peatonalizar las calles aledañas al proyecto implantado para dejar el uso exclusivo del tranvía como transporte de llegada al proyecto, de la misma manera se implementó el uso de ciclo vía en la calle Mariscal Lamar.

Posteriormente, se incluyó fotografías del estado actual del sitio, potenciando sus visuales. Se realizó un análisis poblacional de la manzana, identificando los flujos desde y hacia equipamientos hito alrededor del lugar a intervenir. De esta manera, se ha logrado recuperar áreas verdes generando movimiento de gente en distintas horas del día y rehabilitando a la plazoleta Santa Ana que actualmente se encuentra en mal estado y no aporta como potencial para la ciudad.

Finalmente, se concluyó con el diseño de un proyecto urbano arquitectónico acorde a las necesidades de la ciudad, resultado de los análisis realizados, de tal manera que se plantea un modelo revitalizador de espacios públicos con inserción de vivienda.



## 02 MARCO TEÓRICO

---

 Expansión de la ciudad

 Centro histórico y espacio público

 Patrimonio y nueva edificación

 Conclusiones.



“El centro histórico tiene la capacidad de soportar cuatro veces la población actual de Cuenca, sin embargo, el índice de personas que se van es mucho mayor que el que se queda. ¿Por qué no nos planteamos regresar al centro como un modelo de crecimiento desde adentro?” (Espinosa, 2014).

“Al hacer una proyección del crecimiento poblacional de Cuenca hacia el año 2055 se prevé una población de 861.682 habitantes. Si, hipotéticamente, el perímetro urbano se mantendría igual al actual, es decir si Cuenca continuaría con un área urbana de 7.248,23 hectáreas hasta el año 2055, su densidad bruta sería de 118,88 hab/hectárea. Cuando se habla de valores óptimos de densificación en otras ciudades del mundo, se recomiendan 60 a 80 viviendas/hectárea, es decir valores entre 240 y 320 habitantes/hectárea. Como se ve en el análisis, en 40 años Cuenca ni siquiera se aproximaría a estos valores.” (BID, 2014).

Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial de Cuenca “El abandono parcial de las clases socioeconómicas tradicionales que habitan este espacio ha dado lugar a nuevos habitantes que se mueven tanto en migraciones internas como otros movimientos migratorios”.

Debido al anhelo de una mejor calidad de vida, la población ha optado por deshacerse de sus bienes patrimoniales en el Centro Histórico y utilizarlos como

lugares comerciales específicos o residencias para extranjeros, lo que ha ocasionado una inflación en los costos de los predios y de esta manera haciéndolos inaccesibles al pago de una vivienda digna para los propios habitantes de la ciudad.

La ciudad, de seguir con el ritmo de expansión actual, debe manejarse con un presupuesto de 3.400 millones de dólares para cubrir la necesidad de infraestructura y servicios correspondientes del crecimiento urbano para el 2030. Es decir, un presupuesto aproximado equivalente a doce veces el costo del tranvía. (BID, 2012).

Un ejemplo que se toma como referente es el barrio de la Malagueira que fue un proyecto diseñado por Alvaro Siza entre los años 1973 y 1977, consiste en una comunidad suburbana a las afueras de Évora, una antigua ciudad romana, situada al este de Lisboa, Portugal. Es un terreno de 27 hectáreas, con preexistencias arquitectónicas en la cual, con construcciones de poca altura, se logra una alta densidad y espacio público. (ver imágenes 1-2-3-4).

---

Fuente:  
Fotografía propia

## Vivienda Pública Como Proyecto Urbano

Barrio de la Magueira | ALVARO SIZA  
Évora, Portugal  
1977





"La Malagueira, por una parte, crea una compleja estructura urbana para que se adapte al lugar y sea susceptible de crecimiento, la cualidad esencial del organicismo y que sea capaz de integrar los elementos preexistentes, la voluntad primordial del realismo. Por otra parte, en la complejidad del conjunto, la unidad básica está formada por las manzanas residenciales cuya célula elemental es la vivienda. Siza sintetiza un tipo de casa entre medianeras con patio que, con diversas variantes, se va repitiendo hasta crear las unidades vecinales". (Montaner, 2008).

En el sitio existían dos barrios; Santa María y Nuestra Señora de la Gloria, estas crean un eje este-oeste y en sus bordes pasa un arroyo; juntos constituyen los límites del proyecto. El modelo para la grilla de la Malagueira fue tomado de la organización de Santa María con el objetivo de formar un patrón con nuevas calles constituidas a través de fragmentos de unos ejes paralelos. En el borde norte se forma una zona larga y estrecha que se abre para formar espacios públicos a lo largo del arroyo. Las viviendas se ubicaron en diferentes ángulos para formar diversos barrios separados que se alinean con el paisaje y se conectan mediante zonas públicas abiertas con sus espacios comunitarios, tiendas, estacionamientos, recreación y circulación peatonal.

José María Montaner, en el libro *Sistemas Arquitectónicos Contemporáneos*, señala que "se pone énfasis en el espacio público como vacío que recupera de la memoria

del campo. Lo público, es decir, las calles, las plazas y espacios libres, surge de la relación dialéctica entre las unidades vecinales, en los intersticios que quedan entre las dos escalas: la de la estructura urbana general y la de la unidad vecinal basada en la trama repetitiva de unidades de vivienda".

Alvaro Siza se opuso a denominar el proyecto como "vivienda social" ya que no fue pensada como una instalación típica de viviendas sociales subvencionadas. Las residencias son de tipo atrio o patio en forma de L; generando patios interiores y pasajes conectores en un solar de 8x11 m. Las tipologías se pueden combinar de maneras diversas para formar distintos juegos de llenos y vacíos, clave para lograr ritmos y dinámica entre los elementos de fachada de las edificaciones. El revestimiento visualmente se observa incompleto para que en conjunto con el volumen de los muros quiebre la repetición estricta de "un típico conjunto de viviendas de bajo costo".

"El diseño va de la gran escala del concepto general a la pequeña escala en que se resuelven los contactos con el lugar, los itinerarios, desniveles, muros y escaleras, la inclusión de las fincas agrícolas preexistentes, la consolidación de la brecha provocada por el paso del río como espacio de uso social y el proyecto de distintas plazas que permiten la convivencia entre la gente de cada barrio. La presencia de la realidad tiene que ver con la historia y la ciudad". (Montaner, 2008, pág 102).



# Centro Histórico y Espacio Público

---

Las ciudades latinoamericanas han sido conformadas por las distintas transformaciones que han pasado a lo largo de la historia, viéndose afectadas de manera directa o indirecta su desarrollo como tales. “En el caso de Latinoamérica, la conquista española trae consigo la generación de una división marcada entre campo y ciudad, en la cual se concentraría el poder productivo, comercial y administrativo convirtiéndose la centralidad en un lugar mas habitable de la ciudad”(Prado,2001).

Está evidenciado que algunos ejemplos de centros históricos de diferentes poblaciones, ocurre algo similar, el ejemplo más cercano es el Centro Histórico de Quito, donde se enfoca uno de sus problemas principales: “El proceso de despoblamiento, debido principalmente a problemas de accesibilidad, movilidad, seguridad, servicios y equipamientos, ha generado desequilibrios urbanos que han dejado al centro como un espacio dedicado casi exclusivamente al trabajo o al turismo. Por otro lado, los altos costos de mantenimiento de una vivienda patrimonial, lleva a muy pocas familias consideren esta zona como una opción adecuada para vivir acentuando su degradación y abandono”. (Revitalización del centro histórico de Quito, MIDUVI,2013).

Covarrubias (2008), señala que la revitalización de un centro histórico, consta de una serie de intervenciones como la rehabilitación de espacios privados y públicos, la implementación de equipamientos, la mejora de infraestructuras, restauraciones, e implementación de nuevas edificaciones, con el objetivo de sostener

activos y vivos a la ciudad de manera permanente. Al desarrollar un proyecto de renovación y revitalización urbana, engloba estrategias de densificación e intervención del espacio público, “el momento actual debería ser aprovechado para intentar una reformulación de la visión y que las estrategias de recuperación de la ciudad construida, que persiga las potencialidades que encierre el estado actual”. Igualmente indica, que es absurdo planear el crecimiento de una ciudad sin antes intervenir sobre una ciudad construida, ya que las exigencias que justifican su dicho crecimiento deberían ser resueltas en un espacio ya colonizado. (González, 2011)

El espacio público es parte indispensable de una ciudad. Se transforma en un escenario principal de actividades culturales y encuentros sociales. Jan Gehl dice que es fundamental tener una variada y compleja vida urbana para que sea parte de una ciudad vital. Estos conceptos contribuyen al buen desarrollo en cuanto a la cohesión social; “la capacidad de una sociedad para garantizar el bienestar de todos sus miembros, minimizar las diferencias y evitar la migración”. (Consejo de Europa,2004).

“La proximidad entre equipamientos y viviendas, mezcla de tipos de viviendas, integración con elementos atractores, priorización de conexiones para peatones, accesibilidad de espacio público, son elementos clave para no excluir a ningún grupo social y garantizar las necesidades básicas de vivienda, trabajo, educación, cultura, etc.”. (Salvador Rueda, 2012).

Uno de los referentes que resuelve estratégicamente los problemas mediante un proyecto revitalizador es La Sang de Manuel Solá Morales, un barrio del centro de la ciudad de Alcoy, Alicante, España el cual, en 1980 se encontraba en ruina social y material debido a largos años de abandono.

“Su pequeñísimo tamaño, su precaria construcción y su posición, escondida de las circulaciones generales, favorecieron una degradación sociológica y física progresiva, hasta llegar al derrumbamiento y descomposición final de muchas de sus casas”. (Solá-Morales, 2008, pág 82).

En los años 1988-1992 el arquitecto Manuel de Solá-Morales dirigió un proyecto de remodelación; consistía en una modernización, reconstrucción y nueva definición del barrio del casco histórico. “La decisión de este proyecto, consiste en afrontar la renovación radical del barrio, con una arquitectura, una tipología y un carácter totalmente nuevos, supone una opción contraria a las experiencias de rehabilitación y una postura positiva respecto a la arquitectura de la ciudad, como arquitectura inventada, no tanto a partir de problemas lingüísticos, sino de voluntades expresivas de la escala y de la naturaleza interna que supone construir programas como este”. (Solá-Morales, 2008, pág 82). (ver imágenes 1-2-3-4)

---

Fuente:  
Fotografía propia

## El proyecto como revitalizador del casco histórico

La Sang | MANUEL SOLÁ MORALES

Alicante, España

2002



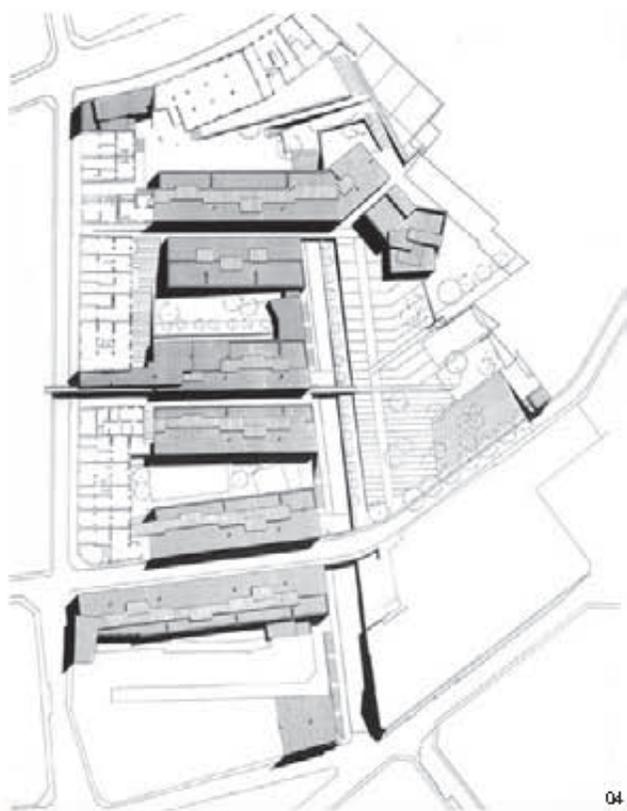
01



02



03



04

Fuente:  
 01 <http://biblioteca.org>  
 02-04 <http://biblioteca.org>  
 05 <http://biblioteca.org>

En la rehabilitación de un Centro Histórico los problemas más conflictivos son el introducir una organización moderna, interactuar de manera positiva con el patrimonio y generar un diálogo entre habitantes y espacio público. El proyecto se destaca por la mezcla de elementos, se caracteriza por la distribución de callejones, espacios intermedios y estética minimalista; con una apuesta por la manipulación y renovación conjunta de las calles, casas y servicios.

El proyecto fue desarrollado en dos fases; construcción de viviendas, parque central y sustitución de casas del perímetro; como resultado, se obtuvo la renovación de un viejo barrio que se conecta de manera moderna mediante rampas y viejos callejones como corredores de acceso y sitios públicos. "La variedad y desorden tipológico son sustanciales a la idea de casco urbano, con independencia de la modernidad o el historicismo que atribuyamos a sus formas. La idea de casco urbano debe ser también una idea contemporánea, imprescindible en el proyecto de nuestras ciudades antiguas y nuevas. Y esa idea de casco, que implica heterogeneidad de tamaños y usos, mezcla de movimientos internos y atravesamientos de carácter público, es una categoría teórica del proyecto urbano que debe ser incorporada como propia". (Solá-Morales, 2008, pág. 88).

La intervención se caracteriza por la separación del tráfico en diferentes niveles entrecruzados, el manejo

de las fuertes pendientes de (14-19%) debido a la topografía y la diversificación de las viviendas, las cuales, se diseñaron mediante un esquema de "casas de quart i mig, en hélice"; fachadas de diseño con una ventana única para generar alto grado de intimidad, volúmenes de baja altura, patios interiores y pasajes internos que conectan las calles con la ciudad. Manuel Solá Morales describe que: "No siempre la razón topográfica brinda tantas oportunidades como en Alcoy a la expresión violenta de las obras de infraestructura y permite que la vialidad y el acceso sean los protagonistas de la arquitectura urbana".

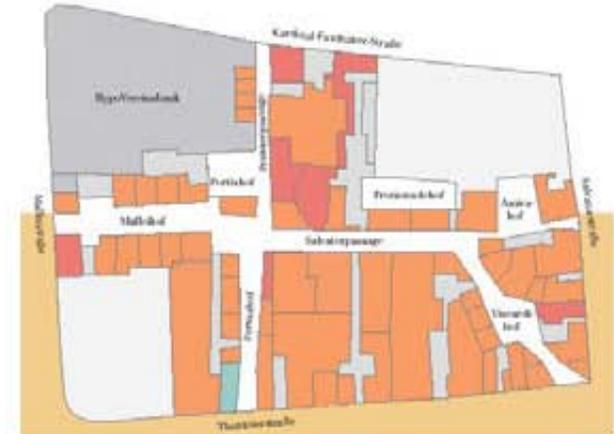
Sostiene que la unidad en el aspecto de las viviendas con respecto a fachadas y volúmenes pretende garantizar la heterogeneidad social y familiar del barrio en el presente y en la evolución futura.

Como resultado, el proyecto introduce nuevas ideas y formas residenciales para la intervención de un barrio en un centro histórico. "Alcoy pretende hacer calles y edificios de la ciudad central: movimientos de personas, actividades complementarias, servicios propios y la acción de refuerzo que produce un nuevo barrio no es extensiva y aditiva, sino inclusiva y acumulativa". (Solá-Morales, 2008, pág. 88).

Fünf Höfe | HERZOG & DE MEURON  
Munich, Alemania  
2005



01



02



03



Fünf Höfe, obra diseñada por los arquitectos Herzog y de Meuron en el año de 1994, la cual originalmente se basaba en la demolición de varios edificios frontales, pero finalmente para el año de 1998 se retoma el proyecto para su construcción y deciden conservar las fachadas del vecindario. En un principio parecía ser una desventaja para el proyecto, pero a la larga resultó ser un potencial ya que en medio de un contexto histórico de la ciudad, se implementó arquitectura moderna, atrayendo así a los residentes de Munich. La actuación sobre la estructura existente, permitió generar espacios "interesantemente exóticos" en el interior de los bloques como determinó Herzog y de Meuron.

El proyecto finalizó como una intervención totalmente nueva que consiste en el emplazamiento de una serie de bloques construidos como un rompecabezas, sucesión de tiendas, cafeterías y restaurantes sugiriendo un concepto contemporáneo como respuesta europea a los centros comerciales. (ver imagen 2)

Fünf Höfe trata de una remodelación de manzana del centro histórico en Munich. La ubicación de los bloques está compuesta por llenos y vacíos en su interior a través de 5 patios generados en planta baja para activar los espacios con diferentes comercios. Los corredores generados conectan con las cuatro calles circundantes, diferenciándolas con un carácter diferente a cada una de ellas.

El único edificio nuevo se prolonga desde el interior del bloque hasta la parte frontal de la calle, con su fachada de varias capas que produce una variedad de efectos tanto dentro como fuera.

La envoltura externa de las piezas de bronce guía las visuales de los alrededores y los edificios, y trabaja con elementos opuestos aparentemente incompatibles, de forma que, dependiendo la hora del día y la iluminación, el edificio da la sensación entre cerrado y abierto, pesado y ligero, oscuro y brillante, textil y metal.



La expansión urbana periférica y el abandono de los centros históricos son una tendencia actual que está caracterizando varias ciudades latinoamericanas, lo cuál ha generado consecuencias negativas para la ciudad y sus habitantes. En cada barrio o ciudad existen edificios especiales que han llegado a simbolizar esa zona y las raíces de las personas, esos lugares podrían ser sitios naturales o hitos históricos, presentes a través del paso del tiempo y que de alguna manera son importantes. “La gente no puede mantener sus raíces espirituales y sus conexiones con el pasado si el mundo físico en el que vive no hace algo por sostener esas raíces”. Alexander, 1980.

En la actualidad existen varios problemas con respecto al patrimonio edificado, el más significativo es el de “repensar nuestra relación con los edificios históricos”; Ignasi de Solá-Morales sostiene que “es preciso pasar de una actitud en el fondo evasiva y cada vez más distante propia de la protección-conservación, a una actitud de intervención proyectual”. Los edificios patrimoniales deben convertirse en espacios de modo que su significado público se intensifique; la mejor manera de hacerlo es mediante una progresión de áreas que permita traspasar y conectar ciertas zonas. “Un jardín al que solo se pueda llegar atravesando una serie de jardines exteriores conserva su secreto. Un templo al que solo se pueda llegar atravesando una secuencia de patios de aproximación será algo muy especial para el corazón del hombre, en consecuencia,

alrededor del lugar sagrado se debe generar una serie de espacios y actividad que lo intensifique gradualmente y converjan en él”. Alexander, 1980.

En el artículo “Teorías de la Intervención Arquitectónica” publicado en 1982 por la revista Quaderns del Col·legi d’Arquitectes de Catalunya, N 155; Solá Morales afirma que, con respecto a una intervención en la arquitectura histórica, se deben seguir dos coordenadas. “La primera es que los problemas de intervención en edificios patrimoniales son fundamentalmente problemas de arquitectura y en ese sentido la lección de la arquitectura del pasado es un dialogo desde la arquitectura del presente y no desde posturas defensivas, preservativas. La segunda sería la lección de entender que el edificio tiene capacidad para expresarse y que los problemas de intervención en la arquitectura histórica no son problemas abstractos, sino que se plantean como problemas concretos sobre estructuras concretas. Quizá por ello, dejar hablar al edificio es aún hoy la primera actitud responsable y lúcida ante un problema de restauración”.

El patrimonio se puede reactivar mediante el espacio público, actualmente son barreras o construcciones sin ningún uso que propician un Centro Histórico Solitario y carente de actividad. Estos edificios se podrían abrir a la ciudad y sus habitantes mediante conexiones y pasajes interiores que generen un dialogo y realcen la edificación patrimonial.

“Sitúe cada pasaje de manera que funcione como un atajo, tan continuo como sea posible en relación con la calle exterior y dotado de amplias entradas abiertas. Flanquee sus bordes con ventanas, lugares donde estar, mostradores y entradas que proyecten en su interior los vestíbulos y expongan al público espacios activos”. Alexander, 1980.

A continuación, se analizaron referentes que reflejan varias soluciones aplicadas en edificaciones patrimoniales, potenciando con nueva edificación.

---

Fuente:  
Fotografía cortesía de Felipe Cobos Hermida

## Rea loe del patrimonio mediante el espacio público

Museo de Arte Moderno | LINA BÓ BARDI

Salvador de Bahía, Brasil

1960



01



02



03

En el año 1958 Lina Bo Bardi fue invitada por el gobierno del Estado de Bahía, para la implantación del Museo de Arte Moderna de la ciudad de El Salvador, Brasil. Previamente el MAM/BA funcionó temporalmente en un salón del Teatro Castro de Alves y en 1966 tomó como sede definitiva el conjunto protegido patrimonial; Solar de Unhao, construido en el siglo XVII, con vista para la Bahía de Todos los Santos. El proyecto de ocupación y reforma fue desarrollado por la arquitecta; "con un sentido totalmente moderno Lina Bo Bardi reestructuró todo el conjunto a partir del espacio público -creando una plataforma con pavimento de piedra junto al mar-, eliminando todos los cuerpos añadidos prescindibles y enfatizando la relación entre los diversos edificios que constituían el conjunto: la iglesia, la casa y los almacenes". (Montaner, 2008, pág. 107)

En el proyecto, el predominio del espacio vacío entre edificios y la introducción de elementos modernos específicos en el interior generan una composición entre construcción histórica y nueva. Después de un largo periodo de abandono, debido a que, durante la época de la dictadura militar en Brasil, el museo fue desmantelado e intentado borrar de la memoria la intervención de Bo Bardi; en la década de 1990 se inició un desatascado proceso de revitalización, reconstruyéndolo parcialmente.

Fuente:

01 <https://i.bk.jp/2fGvUJuh>

02 <https://i.bk.jp/2fH-bayCz>

03 <https://i.bk.jp/2fH-45H>

Córdova ReUrbano | CADAVAL & SOLÁ MORALES  
México DF, México  
2016



01



02



03

El proyecto está ubicado en Colonia-La Roma; barrio del Centro Histórico de la ciudad de México. Debido al terremoto de 1985, la densidad poblacional del sector decreció drásticamente, fue una de las áreas de la ciudad más afectadas; la mayoría de edificaciones colapsaron y varias fueron abandonadas; la zona se deterioró de gran manera. Recientemente se desarrolló un proyecto para reactivar el lugar mediante espacio público, galerías de arte, pequeños restaurantes, cafés; con el objetivo de incentivar que los jóvenes re habiten La Roma.

La construcción forma parte de la iniciativa de reciclaje urbano de viviendas con valor patrimonial. La intervención fue una casa abandonada en la cual se desarrollaron 9 departamentos de distintos tamaños y configuraciones, con comercio en la planta baja, patios intermedios conectores y terrazas accesibles que enmarcan el paisaje hacia la ciudad. El edificio moderno realza el valor de la preexistencia patrimonial mediante un correcto uso de materiales y espacios; lo moderno tiene su propia identidad sin competir con la historia del lugar.

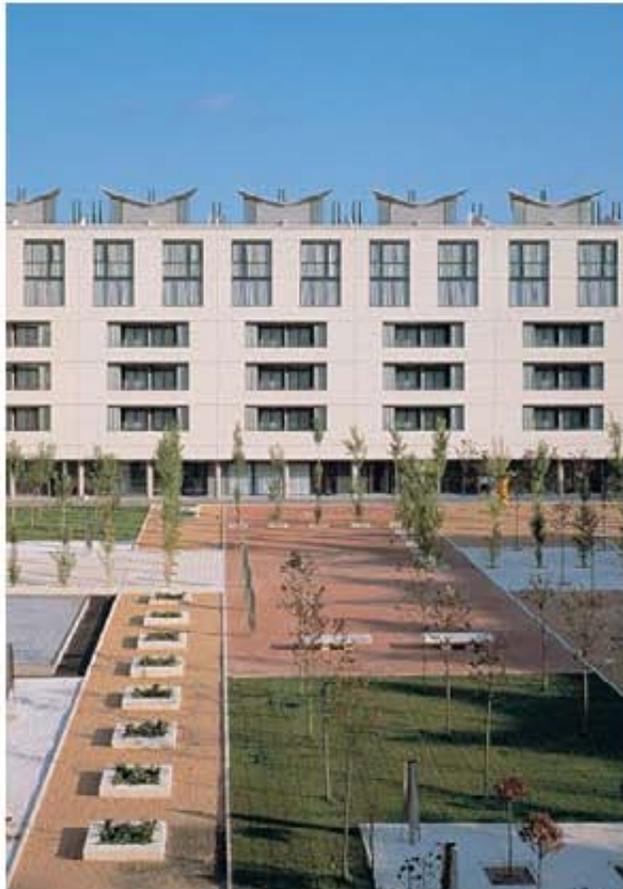
---

Fuente:  
01-02-03 <http://bit.ly/289Kd>

### 3 Manzanas de la Villa Olímpica | CARLOS FERRATER

Barcelona, España

1992



01



02



03

Proyecto consiste en una intervención en Barcelona España, por el arquitecto Carlos Ferrater, el cuál, adapta a la morfología del su centro histórico y a la trama urbana de la ciudad desarrollando bloques de vivienda en los tres centros de manzana para generar continuidad mediante espacio público central.

Mediante su integración, se produce conexiones arborizadas que acompañan un recorrido, lo cual propicia un dinamismo entre vivienda, comercio y espacio público.

---

Fuente:  
01 <https://b8.jy2rGvUuh>  
02 <https://b8.jy2rHoyCz>  
03 <https://b8.jy2r4PH>

Borneo 12 | MVRDV  
Amsterdam, Holanda  
1999



01



02



03

El proyecto está emplazado en Borneo-Sporenburg, Ámsterdam, Holanda. Fue construido entre 1993-1997, con una superficie de construcción total de 75m<sup>2</sup> por planta, logrando una densidad de 100 viviendas/habitantes. Consiste en una tipología de viviendas de baja altura en hilera; debido al Plan Maestro West8 para zona. Las estrategias de diseño consisten en optimizar al máximo la entrada de luz natural, proporción de los espacios (áreas mínimas) y privacidad con respecto hacia la apertura del paisaje exterior.

Borneo 12 es el resultado de diversas modificaciones realizadas a una tipología de vivienda convencional. La mitad de la parcela es empleada para las áreas principales y la otra mitad se conforma un patio con servicios añadidos. Se genera una fachada interior abierta hacia un patio que permite el ingreso de luz natural y ventilación, dotando de un alto grado de privacidad que al mismo tiempo conserva visuales direccionadas; por otro lado, la fachada frontal y posterior se cierran hacia la calle.

Fuente:  
01 <https://bit.ly/2G9HJUF>  
02 <https://bit.ly/219G946>  
03 <https://bit.ly/219G946>

# Conclusiones

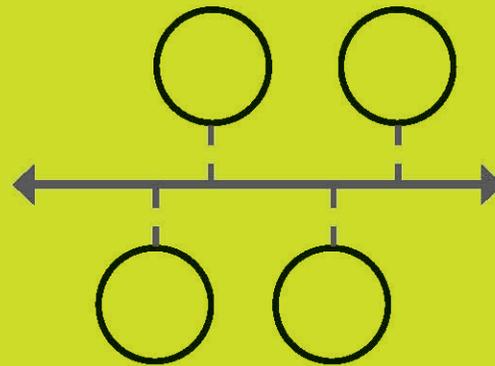
al marco teórico

## 1. DENSIFICACIÓN MEDIANTE VIVIENDA PRODUCTIVA



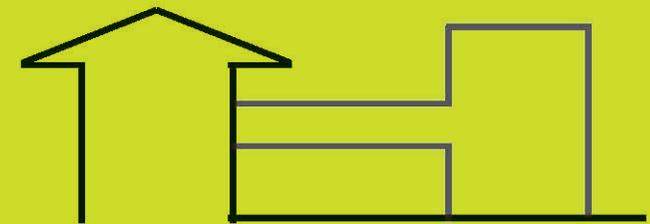
Tipología de vivienda con espacio mínimo en la cual existe un vínculo entre el espacio para habitar, el área de trabajo y la venta de los productos realizados.

## 2. CONEXIONES, PLAZAS Y BORDES ACTIVOS



Generar pasajes, atajos o conexiones continuas para mantener una relación entre el exterior e interior de la manzana; dotado con amplias entradas. Para dar seguridad es necesario que en los bordes y las plazas existan varios usos que conserven activas diversas zonas del lugar.

## 3. RELACIÓN CON LAS PREEXISTENCIAS



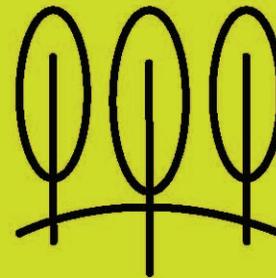
Intervención en edificios abandonados con alto grado de valor patrimonial, mediante la refuncionalización de sus espacios; creando una correcta relación con zonas públicas de calidad con el objetivo de enfatizar su uso.

#### 4. MIXTICIDAD DE USOS



Generar varios y diversos usos para fomentar la seguridad y el uso del espacio público con el objetivo de que los habitantes vivan experiencias de ciudad. Proyectar un mobiliario que genere interacción, zonas de estancia y diversidad de usuarios para mantener las áreas activas.

#### 5. INSERCIÓN E INCREMENTO DE ÁREA VERDE



Se puede crear zonas de confort, microclimas; estancias agradables para los usuarios mediante la incorporación yaumentodena naturaleza en el proyecto con el objetivo que los habitantes permanezcan en el sitio.

#### 6. FACHADAS DINÁMICAS



La arquitectura dinámica consiste en edificaciones vivas; sin cerramientos, con pieles envolventes inteligentes, capaces de crear armonía con su entorno mediante espacios interiores funcionales y diversos que proyectan su uso en el exterior.



## 03 ANÁLISIS DE SITIO

---

-  Análisis del Centro Histórico de Cuenca.
-  Análisis del sector de la Plazoleta Santa Ana.
-  Análisis de la manzana.



## contexto histórico

Cuenca, ubicado en la cordillera andina de Ecuador, fue fundada por el virrey Andrés Hurtado de Mendoza, tras la conquista de los incas se lo llamó Tomebamba. Lo icónico de la ciudad son las construcciones rústicas e iglesias de la época colonial, por ello se la declaró por la UNESCO en 1999 como Patrimonio Cultural de la Humanidad debido a que posee arquitectura con influencia francesa y española, que claramente se puede apreciar hasta el día de hoy en sus parques, plazas, plazoletas, museos y galerías.

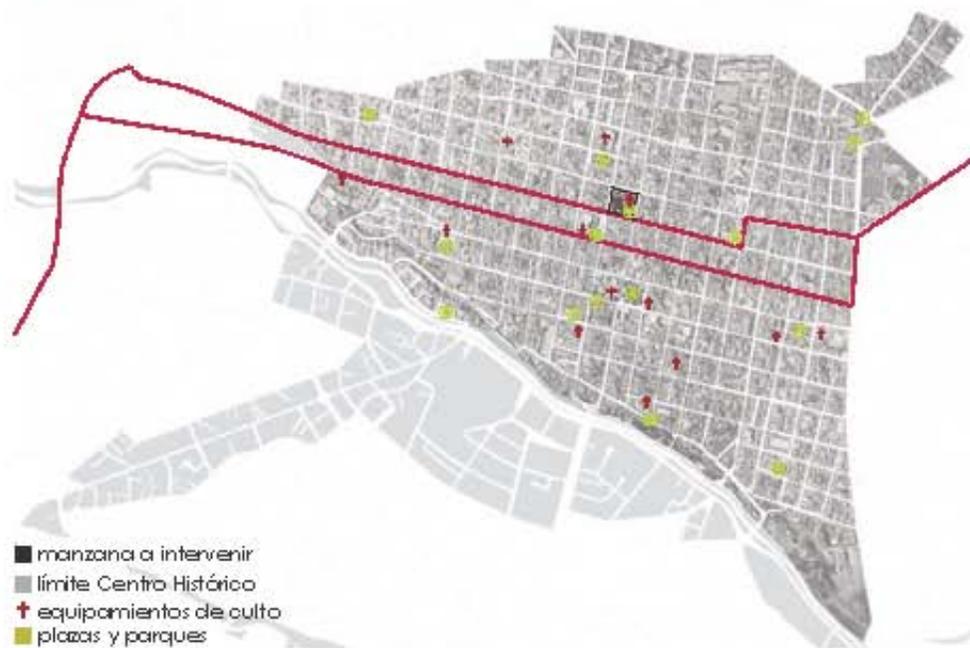
Según una publicación del diario El Comercio de Cuenca, “la mayoría de construcciones proceden del siglo XIX, aunque también existen edificaciones del siglo XVIII. El complejo arquitectónico está construido por 26 edificios de valor monumental, 602 de valor arquitectónico y 830 de valor ambiental.”

La ciudad está organizada por 3 terrazas; la primera terraza superior, la cual está conformada por el sector de Bellavista. La segunda terraza consiste de todo el casco histórico de Cuenca y la tercera terraza pertenece al Ejido y toda la parte sur de la ciudad.

Cuenca es considerada como ciudad intermedia y según el BID es denominada entre las “Ciudades Emergentes y Sostenibles” de acuerdo a su posibilidad de crecimiento, cultural, social y económico.

El análisis siguiente, efectuado al Norte del Centro Histórico de Cuenca tiene el propósito de generar un estudio sobre espacio público y vivienda con el objetivo de reactivar un sector y densificar la zona.

## 01 ubicación



La manzana de intervención se encuentra ubicada al Norte del Centro Histórico de Cuenca, entre las calles Padre Aguirre y Gaspar Sangurima, Benigno Malo y Mariscal Lamar; en la Plazuela Santa Ana comúnmente conocida como Plaza de los Híppies. Está conformada por el conjunto Santa Marianita de Jesús.

## 02 densidades



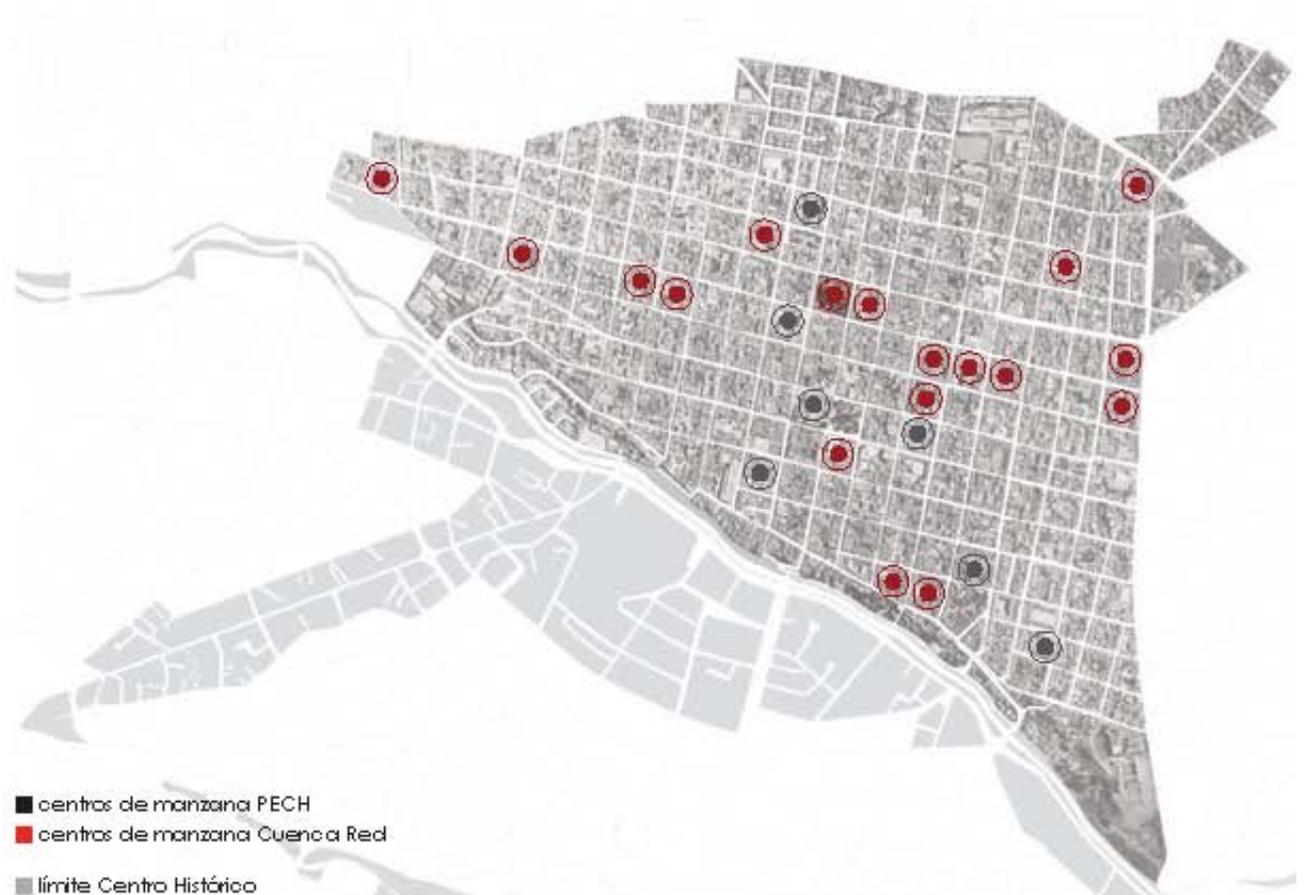
Actualmente, hay una gran cantidad de personas que han abandonado el centro histórico de la ciudad para vivir en las afueras de la ciudad. Esto ha dado paso que el centro tenga una baja densidad poblacional.

### 03 centros de manzana

En el casco histórico de la ciudad de Cuenca hay gran cantidad de centros de manzana, los cuales son utilizados como parqueaderos o no tiene ningún tipo de uso. Esto ha ocasionado un vacío inutilizado.

Los corazones de las manzanas privadas, podrían formar ejes claves que conecten e impulsen el uso de los espacios públicos y áreas verdes carentes en la zona. Con ello se activaría de manera diurna y nocturna el sector.

Al dejar libres los vacíos urbanos existentes, se puede también enfatizar las edificaciones históricas patrimoniales, rescatando su valor arquitectónico para la ciudad mediante áreas de calidad para uso público que al mismo tiempo susciten continuidad entre las diferentes bloques y calles.



#### 04 tranvía, ciclovia y calles peatonales



El tranvía tiene como objetivo generar un desarrollo turístico y comercial en el Centro Histórico, conectando dos puntos con más afluencia de personas que se movilizan diariamente. Las calles peatonales y ciclovias ofrecen mayor libertad de ir a cualquier sitio sin necesidad del auto privado.

#### 06 rutas de buses



La diversa variedad de líneas de buses que conectan al Centro Histórico con distintas zonas de la ciudad y tienen como objetivo, conjunto con el tranvía, generar un sistema de traslado mediante el transporte público para Ourense.

## 06 plazas y parques

Para retribuir las exigencias comunes e individuales de la gente, es indispensable que los aspectos como el derecho de ocio, la calidad ambiental recreación, entre otros, deben estar vinculados directamente con los habitantes. Esto según el Plan Nacional para el Buen Vivir 2013-2017.

Los cordones verdes de la ciudad generan la calidad de vida de las personas en diversos aspectos. Al introducir naturaleza en espacios saturados, favorece el aumento de área verde por habitante y se promueve la biodiversidad de un área urbana consolidada. Las zonas verdes deberán ser ejes conectados y continuos que incrementen naturaleza en el sector.

En la ciudad de Cuenca, la falta de áreas verdes y espacio público es evidente, sobre todo en el Centro Histórico de la ciudad. Las plazas, plazoletas y parques están deterioradas y no existe un correcto mantenimiento de las mismas. También la falta de acción de las respectivas instituciones no favorece la ocupación del espacio, el cual la mayor parte de tiempo carece de usuarios o simplemente están descuidadas.





# Análisis del sector de la **Plazoleta Santa Ana**

---

## historia del sitio

El sector de la plazoleta Santa Ana, mas conocida como plaza de los hippies, ha dejado evidenciar una urgente revitalización, ya que es un lugar donde los artesanos venden productos realizados por ellos mismos y carece de espacios dignos para ellos. De igual manera, la plazoleta posee edificaciones patrimoniales y arquitectónicas que deben ser conservadas, revitalizando sus espacios públicos y de comercios.

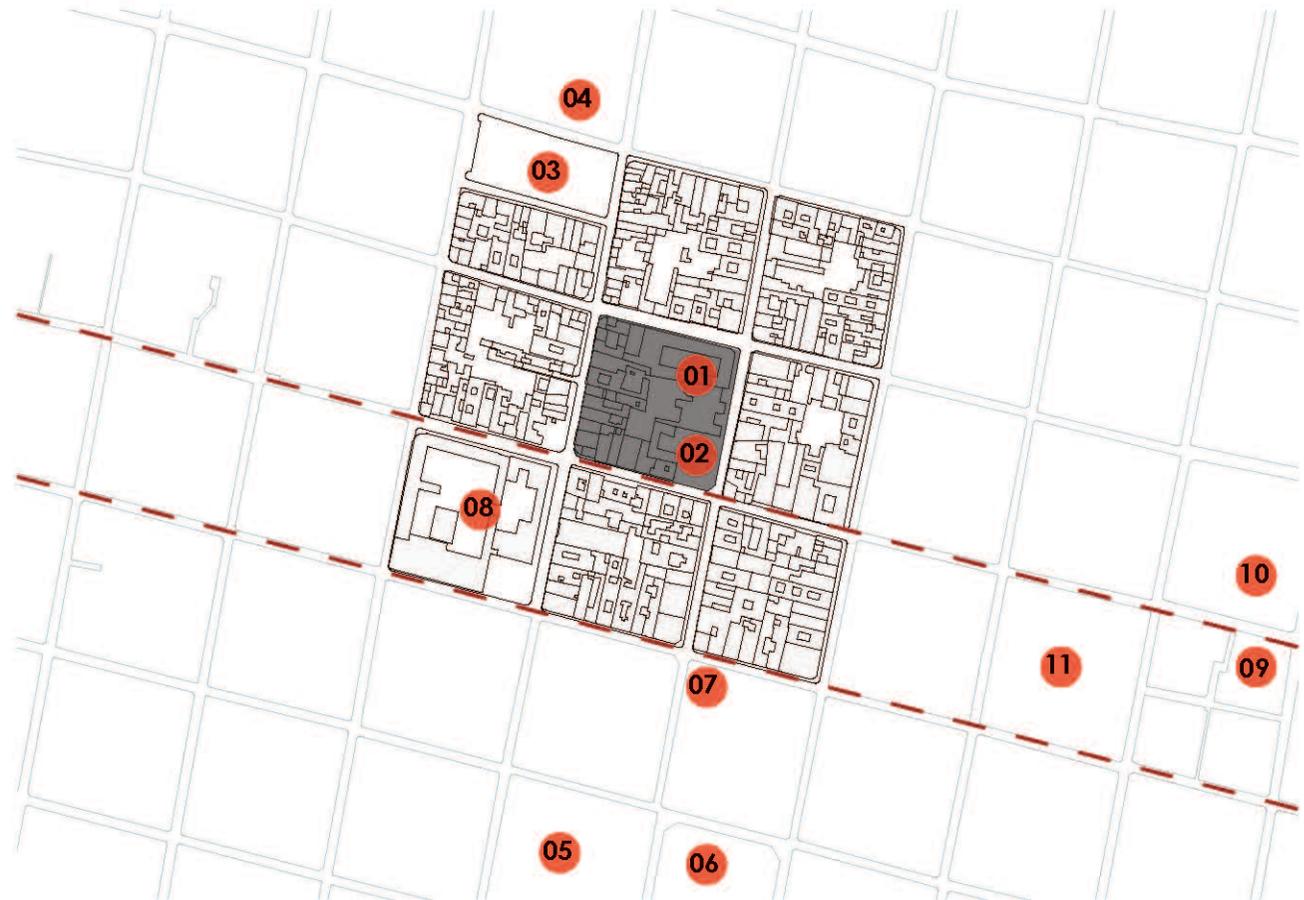
Para mejorar la trama urbana del Centro Histórico de Cuenca, se realiza un análisis de infraestructuras posibles a intervenir, generando nuevos espacios para la gente que aporta de manera positiva al sector, y de la misma manera a la ciudad, adaptándose a las condiciones que presenta el sitio.

Esta plazoleta, es un lugar visitado principalmente por jóvenes estudiantes que utilizan como punto de encuentro y distracción dentro del centro de la ciudad. De igual manera, tiene una constante afluencia de turistas extranjeros que se dirigen al lugar para conocer más acerca de las productos realizados manualmente por el artesano cuencano, apoyando así la productividad del Ecuador.

## ubicación

Existen varios hitos cercanos en el área de influencia de la manzana a intervenir. Esto es un aspecto positivo ya que se puede generar conectividad entre los mismos y propicia a que el espacio a ser proyectado obtenga un considerable uso de los distintos grupos de usuarios.

- 01. Conjunto Marianita de Jesús
- 02. Plazoleta Santa Ana
- 03. Plaza María Auxiliadora
- 04. Iglesia María Auxiliadora
- 05. Nueva Catedral
- 06. Parque Calderón
- 07. Escuela Central (museo)
- 08. Iglesia de Santo Domingo
- 09. Plazoleta Hermano Miguel
- 10. Mercado 9 de Octubre
- 11. Colegio Francisco Frebres Cordero



Fuente: Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón de Cuenca

## espacio público

En el sector existen algunas plazas o ejes conectores, algunos espacios son considerados inseguros a pesar del gran número de gente que transita. Las plazas existentes y los ejes pueden ser tomadas en consideración para conectar la red de centros de manzana

- manzana a intervenir
- espacio público



## lLENOS Y VACÍOS

Aproximadamente existe una relación de 75% de espacio lleno y 25% de espacio vacío. Esto significa que la zona es un lugar consolidado pero carente de espacio público. La mayor parte de vacíos existentes son utilizados como parqueaderos o no tienen ningún uso.

- llenos
- vacíos
- llenos manzana a intervenir



Fuente: Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón de Cuenca

## edificaciones patrimoniales

Según la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón de Cuenca, se establecen algunos tipos de intervención según la categoría que tenga la edificación para conservar los valores ambientales, arquitectónicos y paisajísticos del lugar; las cuales son:

Edificaciones de Valor Emergente (E) y Valor Arquitectónico A (VAR A): Solo podrán restaurarse y conservarse.

Edificaciones de Valor Arquitectónico B (VAR B) y de Valor Ambiental (A): Se podrá rehabilitar su infraestructura y conservar.

Edificaciones sin valor espacial (SV): conservación, rehabilitación arquitectónica e incluso la sustitución por una nueva construcción si se acoge a las características del tramo.

Edificaciones de Impacto Negativo (N): demolición y sustitución por una nueva edificación.



Fuente: Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón de Cuenca



# Análisis de la manzana **Plazoleta Santa Ana**

---

## estado actual

La mejoría de los centros de manzana es una estrategia para proveer a un área ya consolidada de espacios para la población de manera recreacional principalmente pasiva.

La plazoleta Santa Ana es un lugar muy visitado por jóvenes estudiantes, turistas extranjeros y una gran variedad de culturas urbanas que existen en la ciudad, por ello es más conocida como plaza de los Hobbies.

El diagnóstico realizado por el PECHC (Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca), ha incluido esta plaza para una futura intervención, debido a que es un patrimonio que permanece en el olvido, identificándolo como “corazón de manzana que puede ser recuperada como parte del equipamiento recreacional existente en esta área, con la finalidad de recobrar el concepto tradicional de patio y/o huerto de la arquitectura cuencana.”

Según los artesanos que trabajan en la plazoleta, debe ser intervenida y necesariamente equipada con mobiliario urbano adecuado, baños públicos y garantizar la seguridad de los clientes, ya que está próximo a inaugurarse el recorrido del tranvía de

Cuenca, y esta plazoleta se convertirá en un punto clave para el turismo de la ciudad.

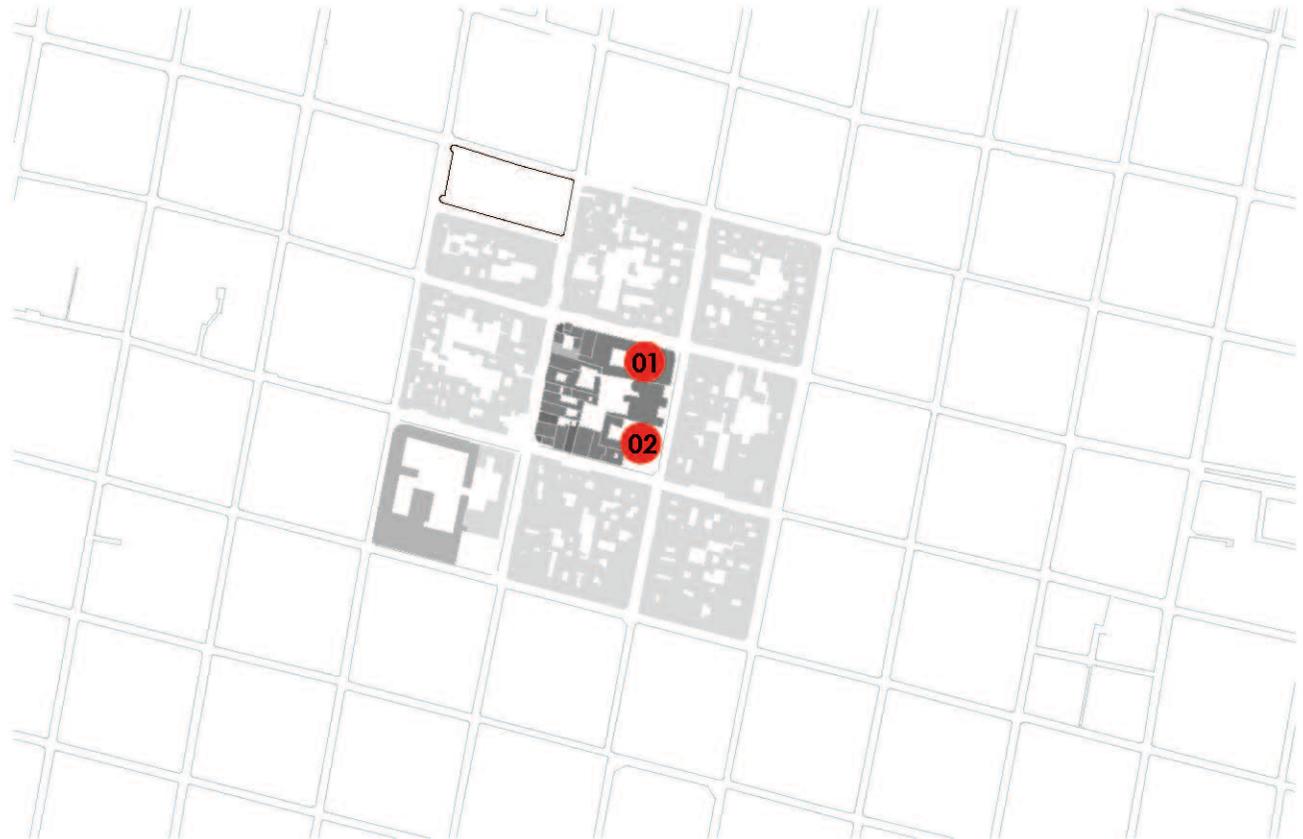
---

Fuente:  
Fotografía IEPSE

## ubicación

1. Conjunto Santa Marianita de Jesús
2. Plazoleta Santa Ana

El interior de la manzana es un espacio sin ningún uso en específico, las culatas de las preexistencias fragmentan la zona y no existe una conectividad. Los hitos importantes como: el conjunto Santa Marianita de Jesús y la Plazoleta Santa Ana no tienen una correcta relación con el exterior.

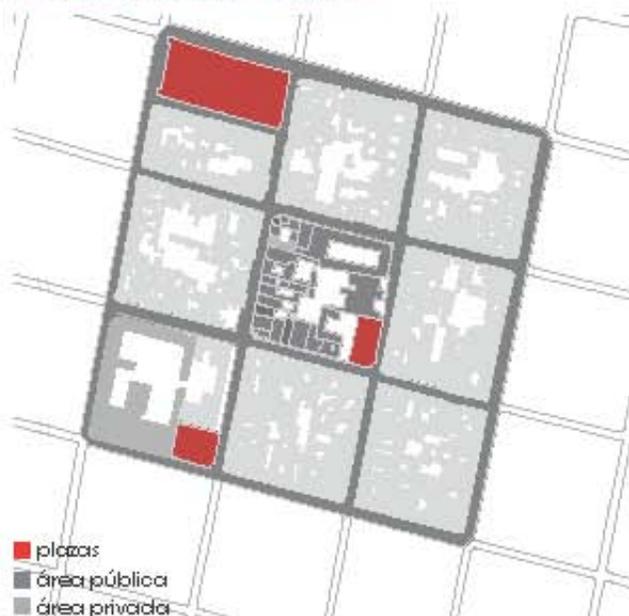


### usos del suelo



La mayor parte de la zona está conformada con comercio en planta baja y vivienda en planta alta, también hay una gran diversidad de usos como: hoteles, hostales, museos, entre otros; lo cual genera complejidad urbana en el sector.

### área pública vs área privada



El espacio público de la zona se reduce a la plaza Santa Ana, las calles que en su mayoría dan prioridad al vehículo; por lo tanto no existe espacio adecuado para el peatón.

### área de veredas vs área de vías



El área de vías es mayor en comparación con las veredas, lo cual significa que no hay prioridad hacia el peatón o ciclista. Las veredas existentes no tienen las dimensiones ni materiales óptimos para el uso de los transeúntes.



## 04 **ESTRATEGIA URBANA**

---

 Tranvía como columna de usos

 Estructura urbana y movilidad sostenible

 Operaciones en la manzana

 Intervención con la ciudad

# Tranvía como columna de usos

La ciudad lineal de Arturo Soria en Madrid, es un utópico master plan que fue planteada en 1882 donde el vehículo privado se transforma en el principal medio de transporte de las ciudades modernas. La circulación de un tranvía se programó como eje conector de toda la ciudad, realizando un ensanchamiento de vías y veredas para jerarquizar su recorrido. Su realización se llevó a cabo con tal rigurosidad, siguiendo los principios de un problema, en este caso, de la locomoción se derivarían las urbanizaciones. Para ello se planteó un tranvía de circunvalación, ya que la idea primordial radicaba en una línea que, dando la vuelta a la capital se asociaría con los pueblos cercanos a Madrid.

Para Soria, como solución a la escasez de viviendas e higiene de aquella época, propuso que el costo de los predios disminuiría acorde se alejaban del eje principal, por lo tanto, los habitantes se desplazarían de dicho eje lo cual ayudaría a combatir con discriminaciones de clases sociales.

Según los fundamentos analizados en dicho referente urbano, aplicándolo a la ciudad de Cuenca se continúa con la red propuesta en un proyecto de fin de carrera de la Universidad del Azuay en el 2016, en la cual se propone la mejoría de uso del transporte

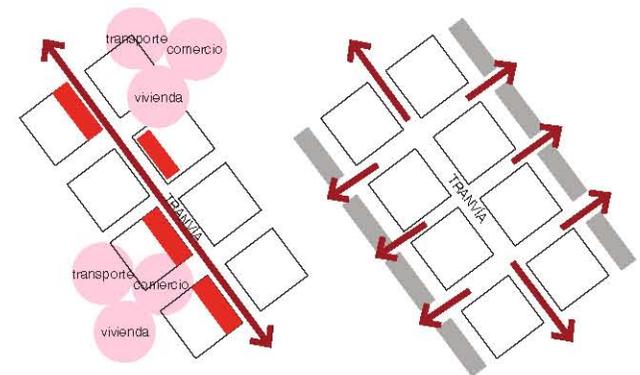
público, movilidad del peatón y accesibilidad de los usuarios a sitios de interés en el centro histórico de la ciudad, reduciendo la cantidad del vehículo privado y haciéndola un modelo de ciudad compacta.

Convirtiéndose el eje del tranvía como vértebra de usos no solo como transporte público, si no también con mayores índices de densidad poblacional y barrios consolidados, utilizando los vacíos de los centros de manzana e incrementando los porcentajes de espacios públicos dentro del casto histórico para generar más actividades que promuevan a la equidad social y cultural.

Es de gran importancia saber explotar las actividades sociales que sucede al rededor de las calles, estos pueden generar proyectos residenciales que se adapten a barrios, comercios y espacios públicos cercanos enfatizando estas actividades dentro de la ciudad de Cuenca.



01



DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE 02

TRANVÍA COMO COLUMNA DE USOS 03

Fuente:  
01 Maure Rubio, Miguel Ángel (1978), La ciudad lineal de Arturo Soria  
02-03 Elaboración propia



- recorrido del tranvía
- manzanas potenciales a intervenir
- manzana del proyecto

# Estructura urbana y Movilidad sostenible

---

El Centro Histórico de Cuenca, hoy en día se adapta para el restablecimiento verosímil de la ciudad, ya que juega un papel indispensable en la movilidad, pero a su vez, se encuentra limitada por las características de la estructura urbana.

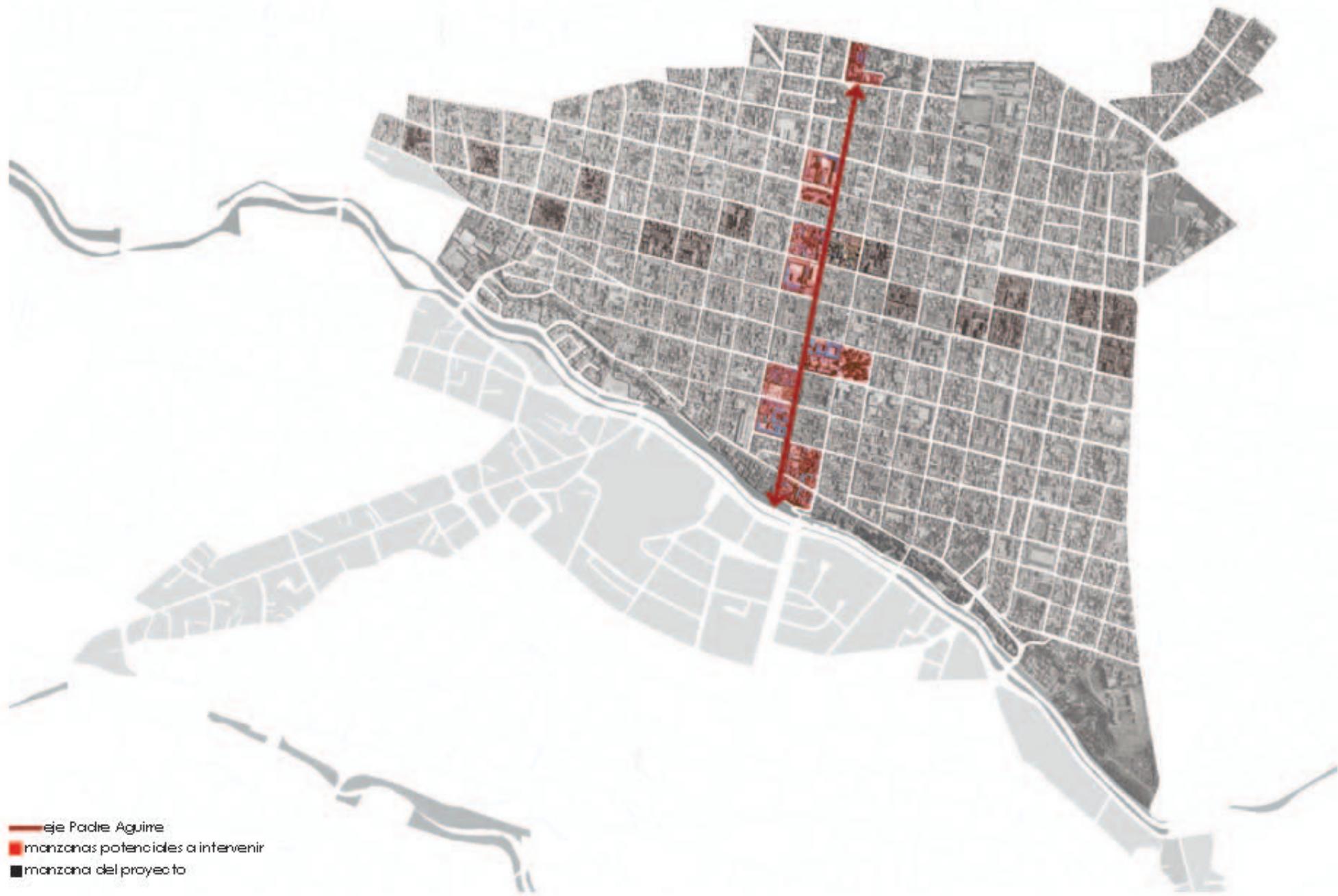
La relación de los peatones con los vehículos, se ve afectada actualmente hacia los pobladores que circulan por sus pequeñas veredas, ya que ha incrementado el uso del vehículo particular en la última mitad del siglo según el Plan de Movilidad de Cuenca. “Es así como la calle(...) fue vista desde una perspectiva diferente; paró a ser el medio por el cual debe circular la mayor cantidad de vehículos en el menor tiempo posible” (MDMQ, 2009, pág15).

Es necesario determinar, que uno de los aspectos más importantes que se le otorga valor ambiental especial, es la presencia de los cuatro ríos que atraviesan a Cuenca. El río Tomebamba es uno de los más influyentes, ya que es el límite del Centro Histórico colonial con El Ejido, esto marca un sistema urbano, lo cual crea la necesidad de cruzar para generar un recorrido continuo al casco histórico.

Debido a la particularidad de la topografía que tiene la ciudad, fue nombrada como Santa Ana de los Cuatro Ríos de Cuenca a mediados del siglo XX.

La estructura urbana del Centro Histórico, se identifica mediante la presencia de vías que aportan la función de conectar zonas periféricas con la zona central, a las que se las determina como vías arteriales.

El Plan de Movilidad del Centro Histórico de Cuenca, plantea generar una vía conectora a lo largo de la calle Padre Aguirre, agrupando a demás funciones de interés para el peatón mediante planificación de espacios de áreas verdes, comercios y viviendas que desempeña un rol articulador y estructurador en el tejido urbano de Cuenca.

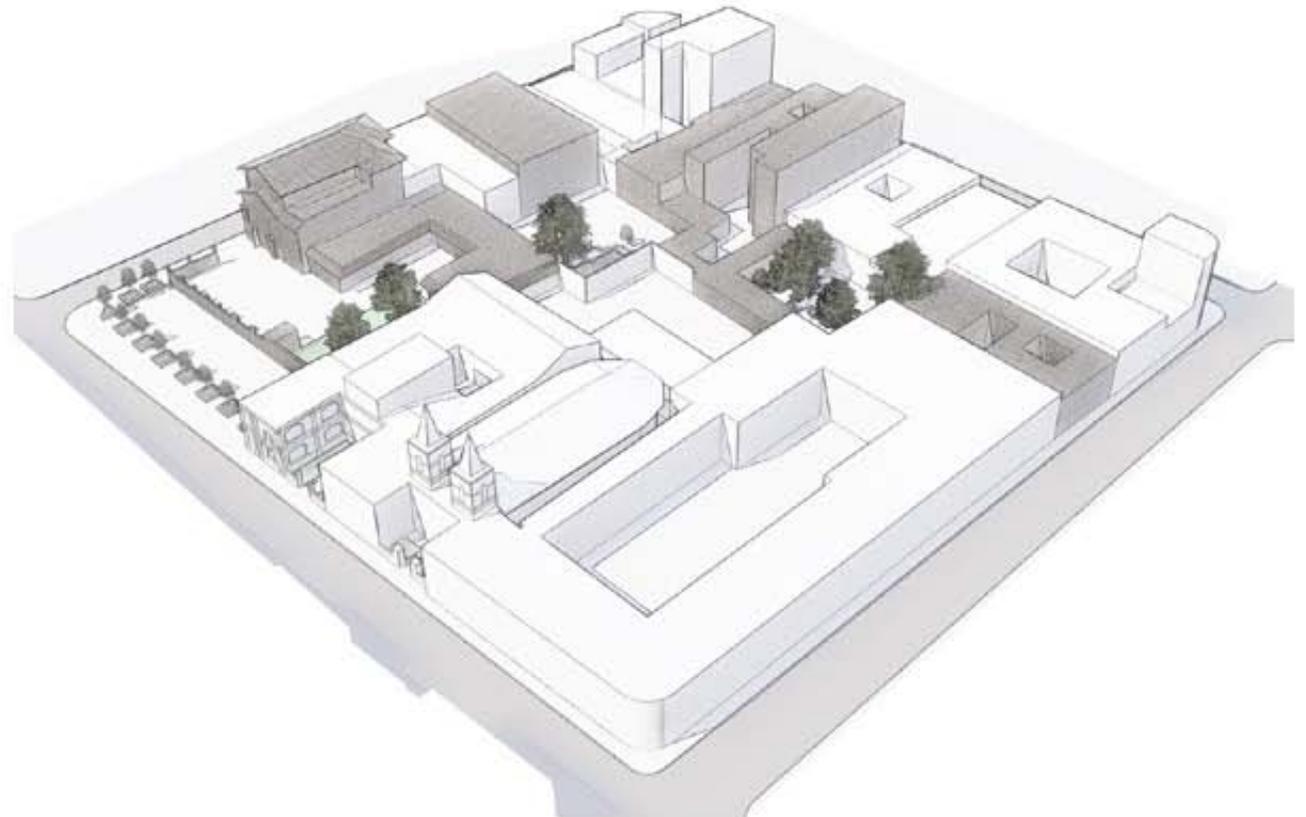


- eje Padre Aguirre
- manzanas potenciales a intervenir
- manzana del proyecto



## 01 Estado actual

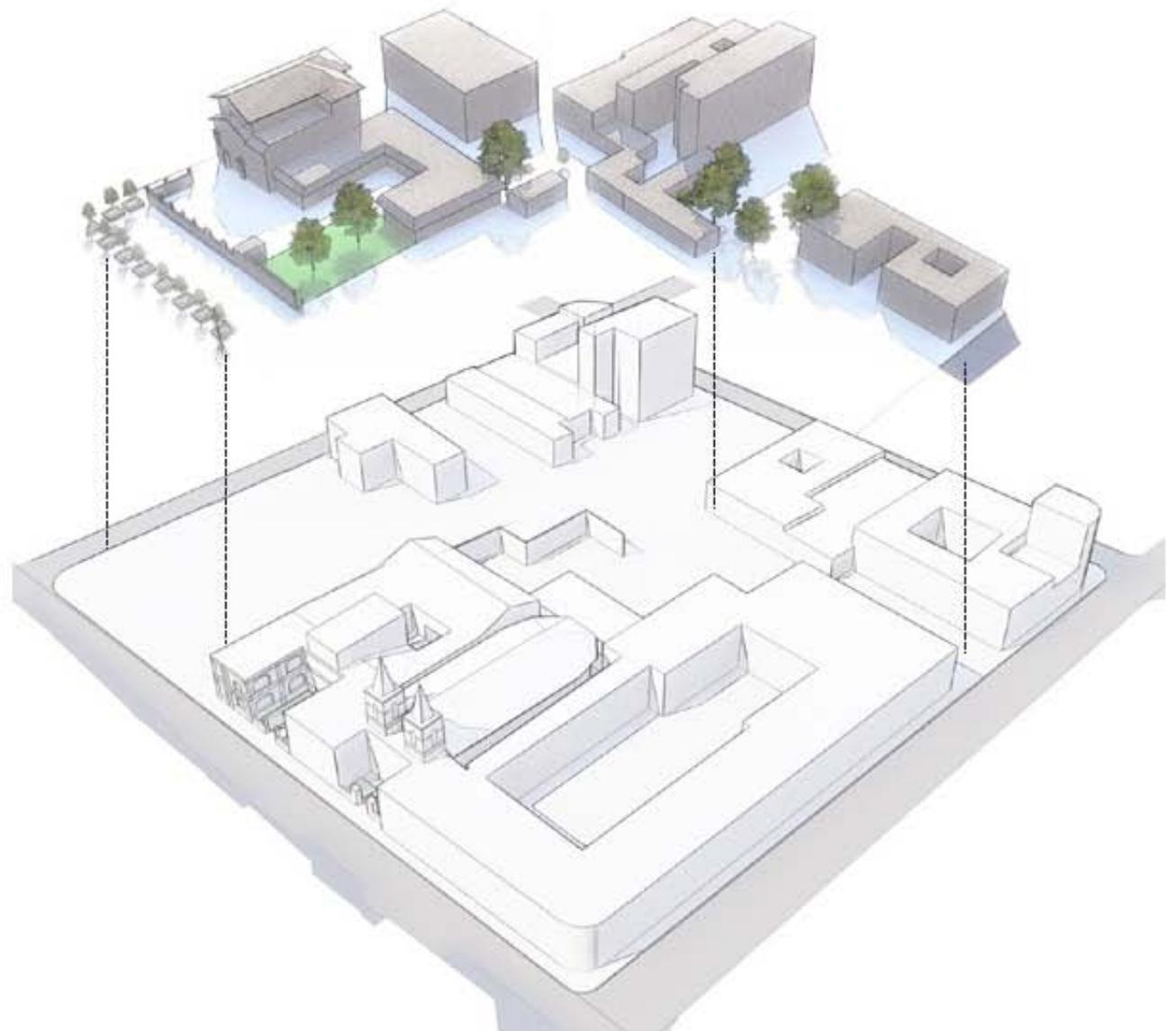
La manzana está catalogada como un potencial a intervenir, ya que posee cualidades positivas para la ciudad como espacio público y actualmente están en deterioro debido al uso limitado de la Plazoleta Santa Ana.





## 02 Edificaciones a eliminar

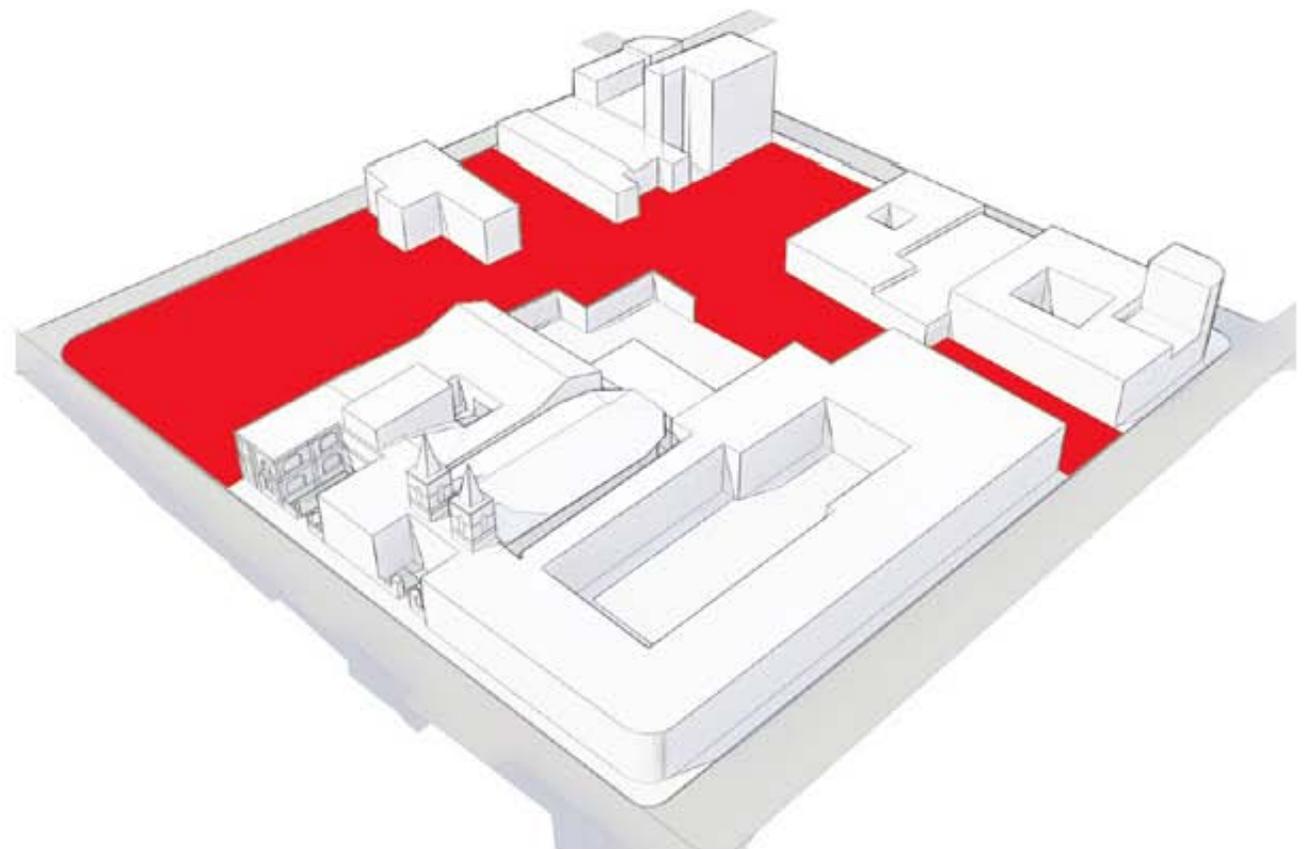
Se identificó las edificaciones sin valor patrimonial y de valor negativo previo al derrocamiento que actualmente obstaculizan conexiones y visuales. La mayoría de edificaciones son utilizadas como comercios.





## 03 Integración de manzanas

Se realiza conexiones mediante la liberación de espacios residuales de la manzana integrando el proyecto hacia las 4 calles.





## 01 Transporte público

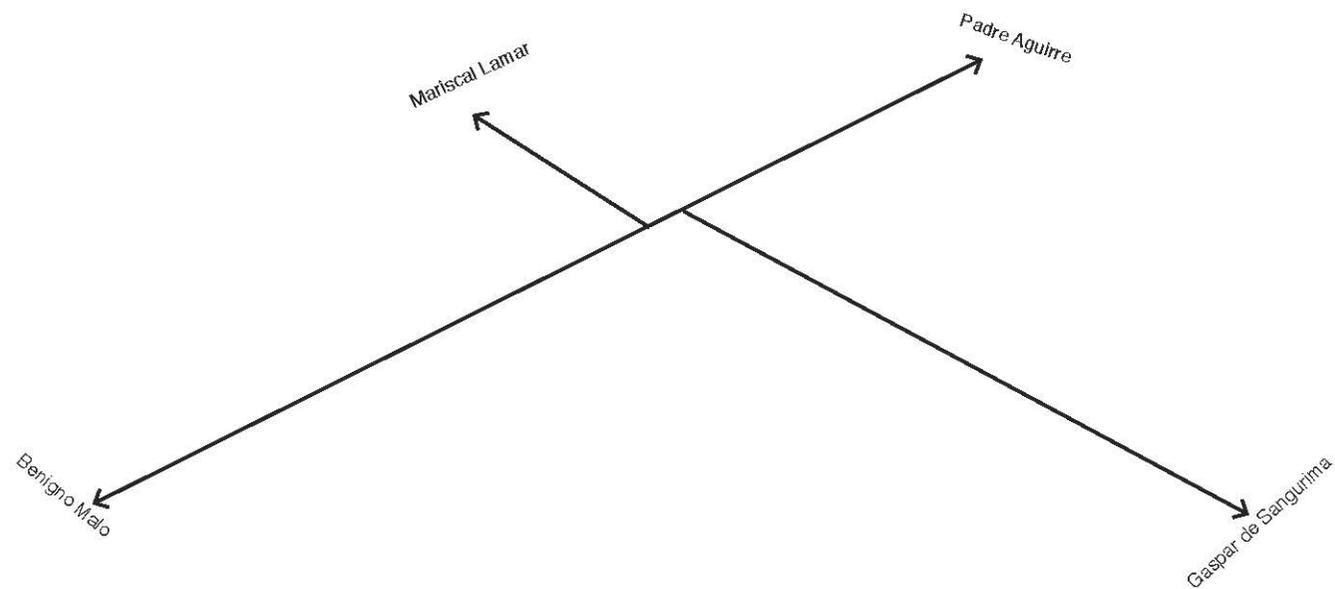
El proyecto se anexa a dos puntos importantes de transporte público, en la calle Gaspar de Sangurima mediante 4 líneas de buses y por la Mariscal un punto de estación del tranvía de Cuenca.





## 02 Conexiones

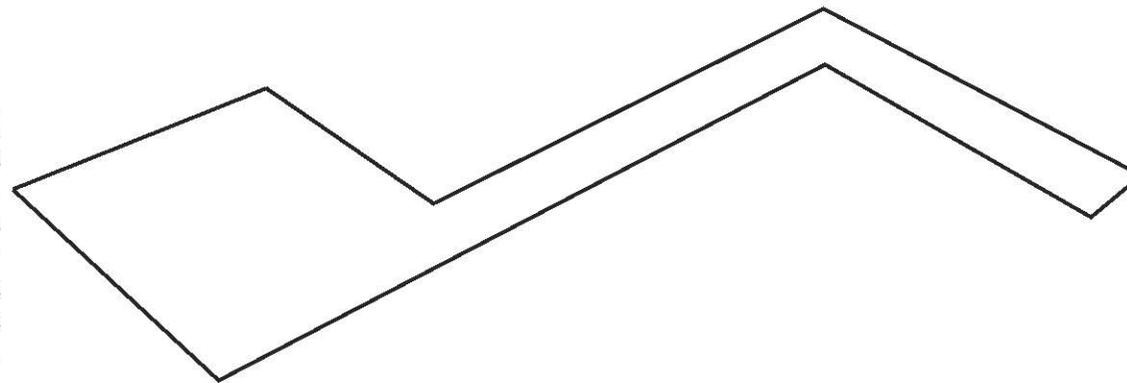
Se genera un recorrido comercial mediante un eje conector que enlaza las calles aledañas a la manzana a intervenir.



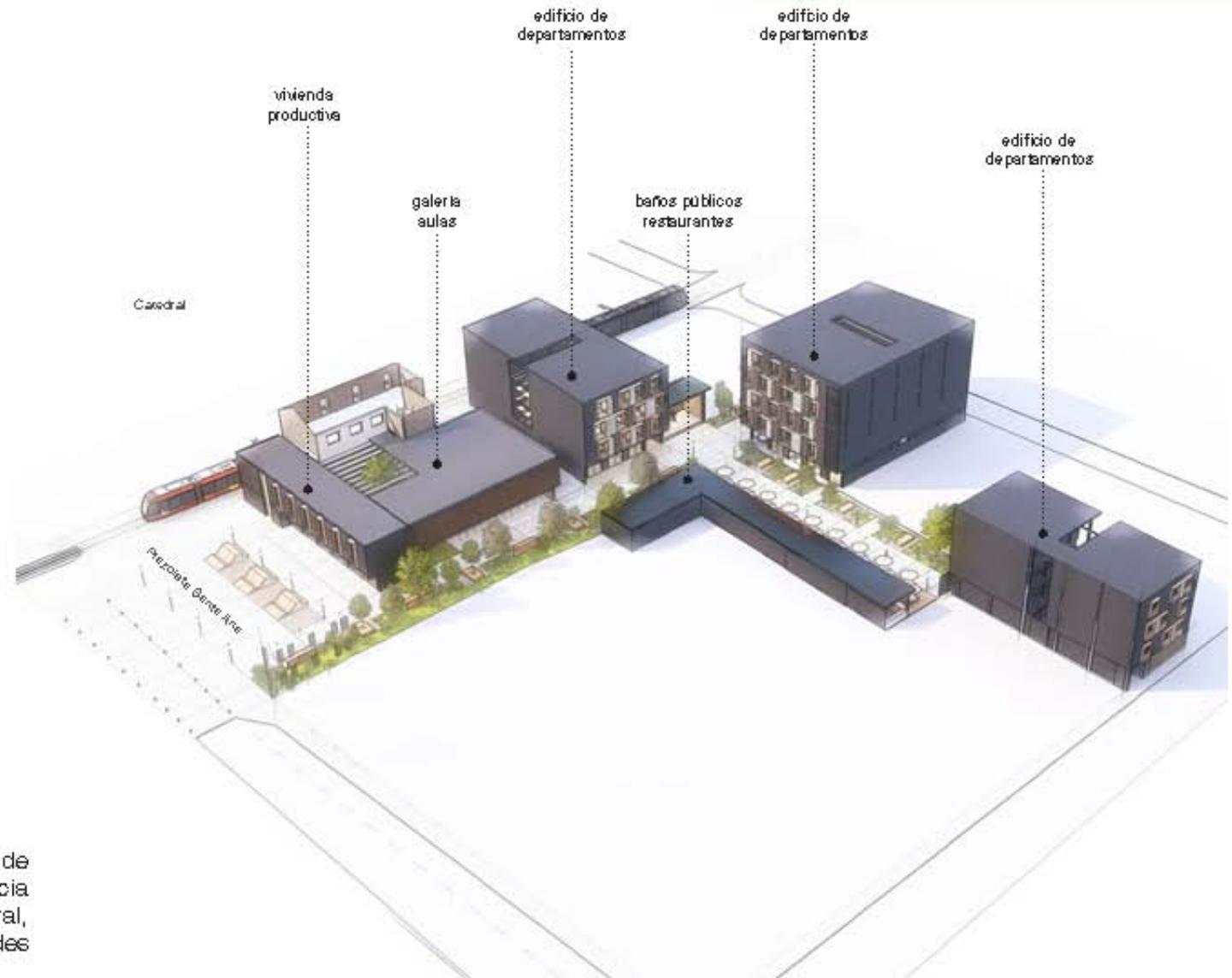


### 03 Espacio público

El eje va acompañado de una variedad de lugares de estancia y sombra generadando micro climas en su interior. Se propone una plataforma única en la calle Benigno Malo, que empata con la plataforma realizada para el tranvía en la Mariscal Lamar, esto favorece a que la plazoleta tenga carácter pública.







## 04 Bloqueamiento nuevo

Las edificaciones están ubicadas de manera que se liberan visuales hacia lugares de interés como la Catedral, Plazoleta Santa Ana y áreas verdes incrementadas en el proyecto.



# 05 **PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO**

---

-  Proyecto Urbano
-  Proyecto Arquitectónico
-  Tipologías de Usos
-  Fachadas Dinámicas y Sistema Constructivo



## Proyecto **Urbano**

---



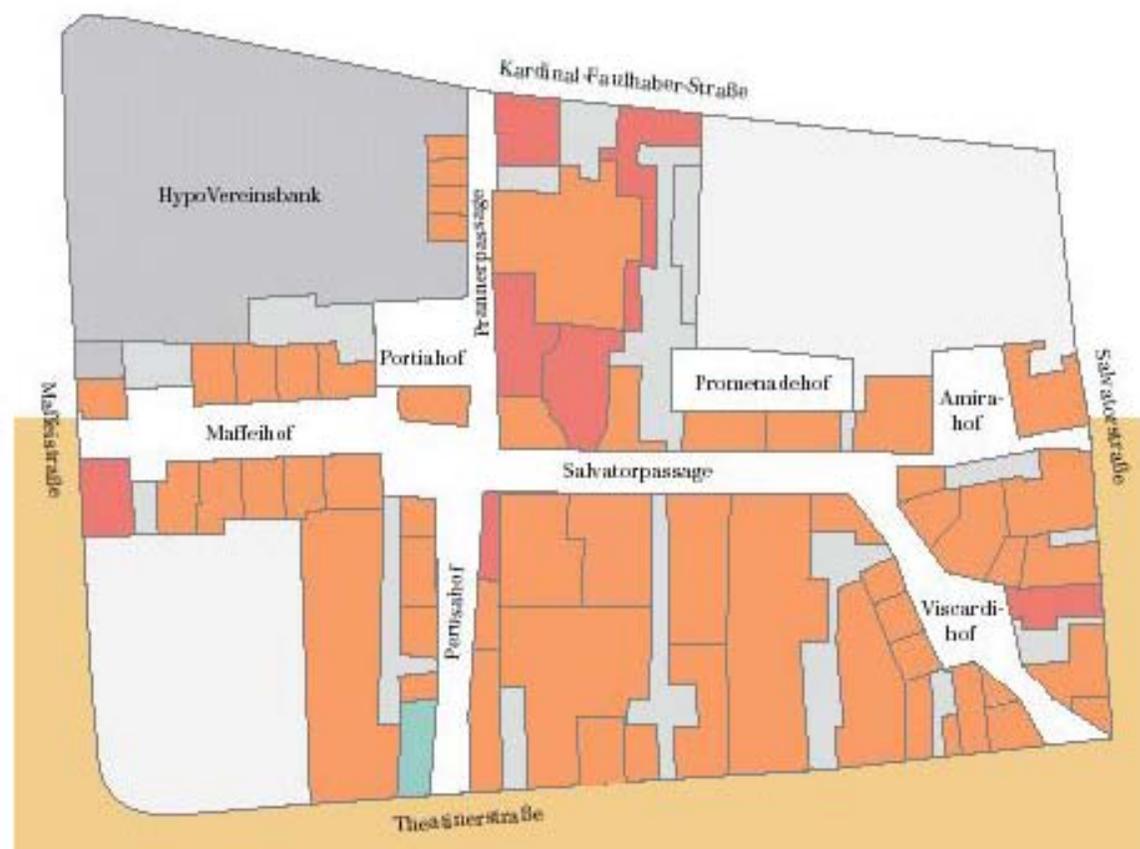
- Implantación
- Esquema Funcional
- Espacio público como eje conector

## Implantación

Para el emplazamiento se ha considerado como estrategia el proyecto Fünf Hofe de Herzog & De Meuron realizado en Alemania, que genera un eje conector de la manzana, la cual es acompañada por comercio y lugares de interés para que la gente circule por el proyecto. El proyecto cumple con características y condiciones similares a las que tenemos en la ciudad de Cuenca.

En la manzana intervenida en Cuenca, se logra integrar las calles Gaspar de Sangurima, Benigno Malo, Mariscal Lamar y Padre Aguirre mediante un eje comercial, ocupado principalmente por los artesanos de la plazuela Santa Ana que actualmente se encuentra olvidada y con usos limitados. Se conserva también una edificación con valor ambiental para la ciudad, incorporándolo al proyecto de vivienda mediante el uso de galería pública como aporte para el sector y la ciudad.

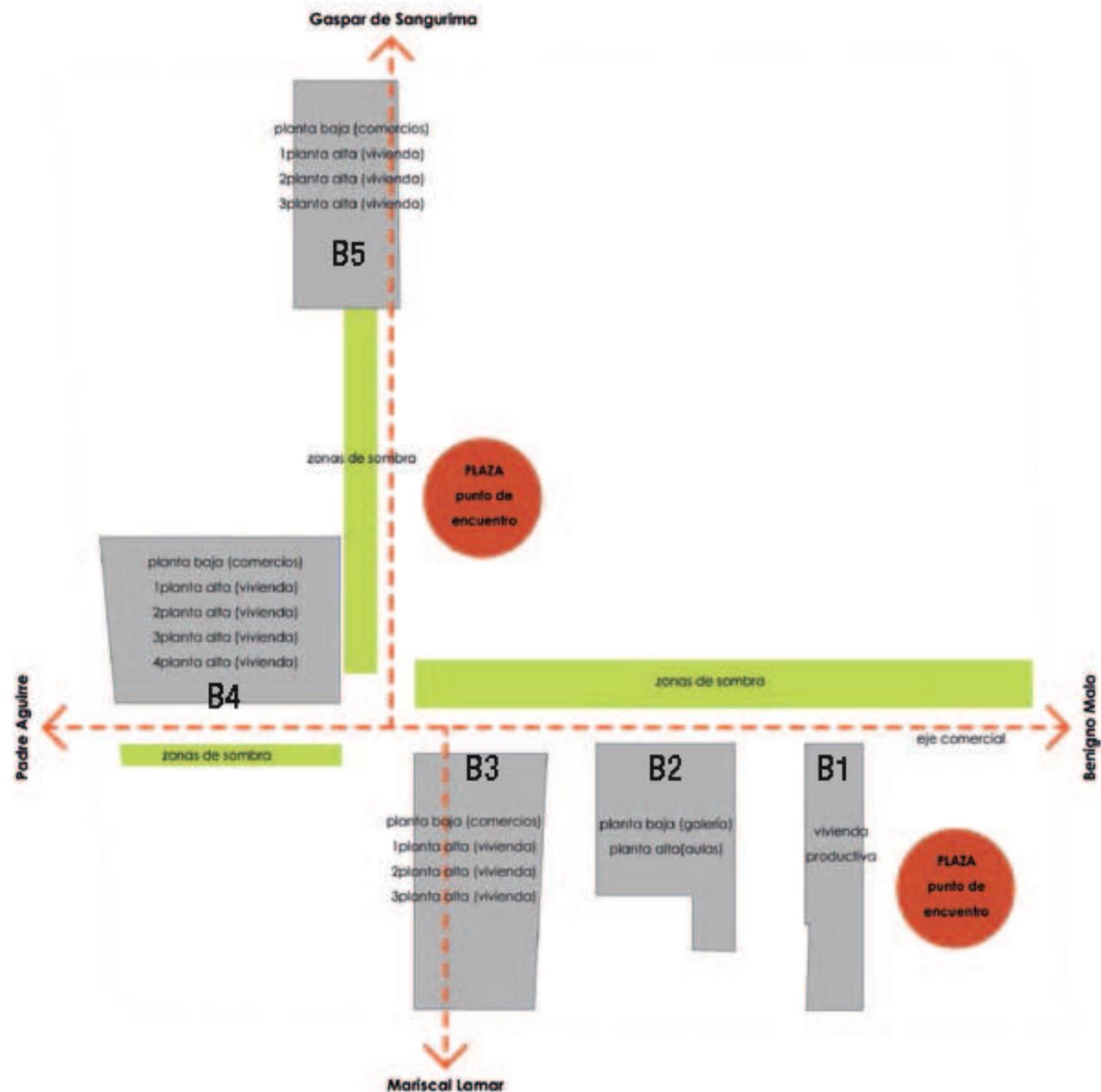
La intervención forma parte del Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca, por lo cual se genera un amplio espacio público apto para los habitantes frecuentes del sector. De igual manera se aprovecha el tranvía como transporte público primordial ya que conecta dos puntos importantes de Cuenca.





# Esquema funcional

B1_vivienda productiva	186m <sup>2</sup>
B2_galería	600m <sup>2</sup>
B3_departamento1	300m <sup>2</sup>
B4_departamento2	470m <sup>2</sup>
B5_departamento3	300m <sup>2</sup>
Área verde	606m <sup>2</sup>
Área dura	1129m <sup>2</sup>
TOTAL INTERVENCIÓN:	3770m <sup>2</sup>

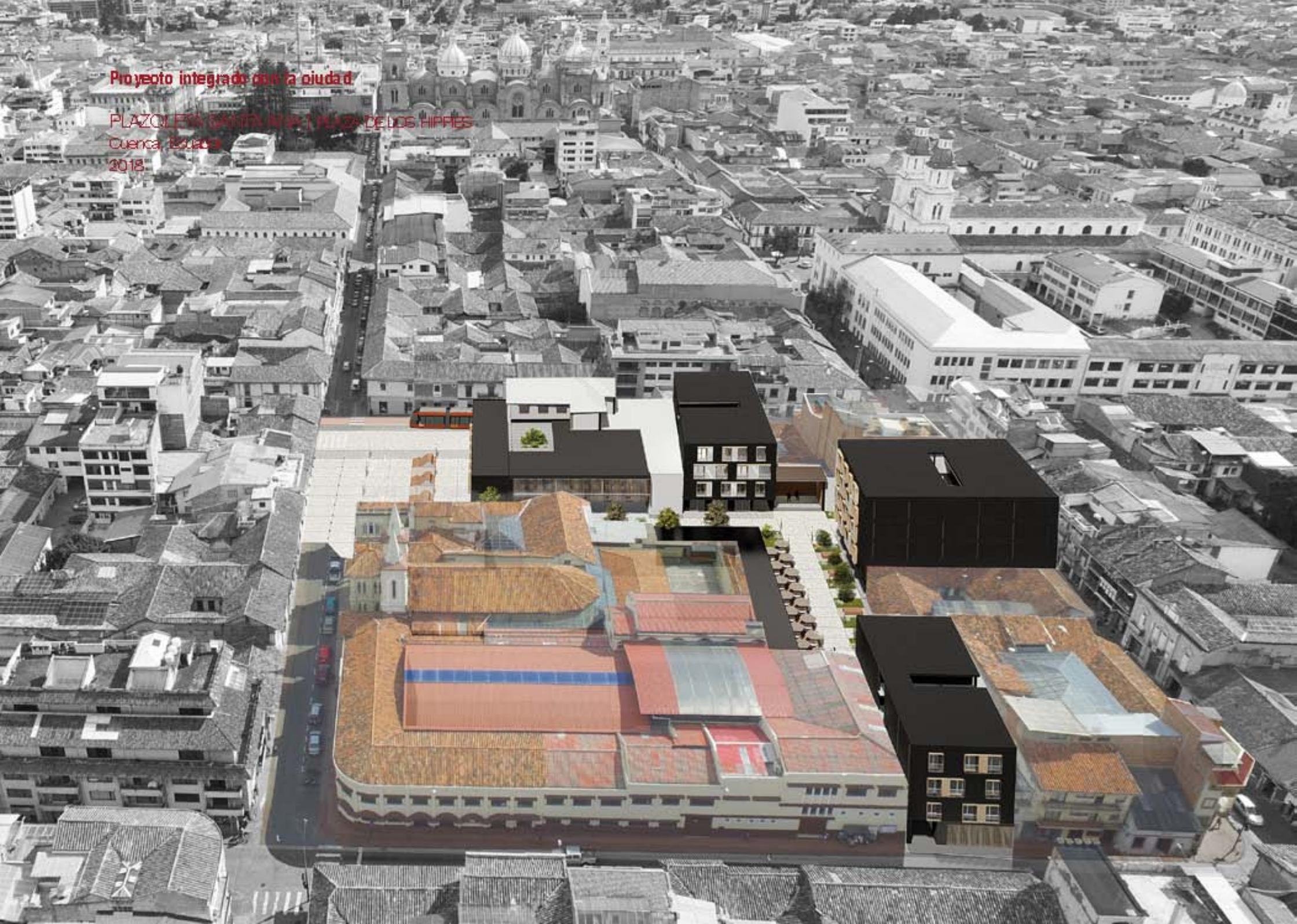


Proyecto integrado con la ciudad d

PLAZOLETA SANTA ANA Y PLAZA DE LOS HIPPIES

Cuenca, Ecuador

2018



# Espacio público **como eje conector**

## Conexión





Espacio público  
**como eje conector**

Área Verde





# Espacio público **como eje conector**

## Mobiliario







# Proyecto **Arquitectónico**

---



- Programa
- Plantas generales

# Programa cuadro de áreas

<b>B1_vivienda productiva</b>			<b>área metros cuadrados</b>
planta baja	comercio artesanal	6	104,65m <sup>2</sup>
	ingreso a galería	1	53,50m <sup>2</sup>
1 planta alta	área social	6	132,00m <sup>2</sup>
	galería	1	53,50m <sup>2</sup>
2 planta alta	dormitorios	6	49,00m <sup>2</sup>
	galería	1	53,50m <sup>2</sup>
<b>B2_galería</b>			
planta baja	galería de exhibiciones	1	456,00m <sup>2</sup>
1 planta alta	aulas	3	175,00m <sup>2</sup>
	galería	1	184,00m <sup>2</sup>
2 planta alta	oficinas	4	184,00m <sup>2</sup>
<b>B3_departamentos</b>			
planta baja	comercio artesanal	4	122,50m <sup>2</sup>
	librería	1	102,80m <sup>2</sup>
1 planta alta	circulación vertical	1	7,50m <sup>2</sup>
	departamentos	8	348,00m <sup>2</sup>
2 planta alta	circulación vertical	1	7,50m <sup>2</sup>
	departamentos	8	348,00m <sup>2</sup>
3 planta alta	circulación vertical	1	7,50m <sup>2</sup>
	departamentos	8	348,00m <sup>2</sup>

## programa arquitectónico

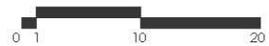
Cada uno de los bloques están dispuestos de tal manera que corresponden a las necesidades analizadas en la estrategia urbana en cuanto a densidad, espacio público, equipamientos y área verde. Los usos se integran mediante un eje comercial que acompaña al recorrido interno de la manzana intervenida.

Los bloques de vivienda están paralelas al eje comercial, esto genera dos puntos importantes en el proyecto ya que se plantean puntos de encuentro mediante espacios abiertos con mixticidad de usos. El proyecto alberga 94 departamentos para los artesanos y estudiantes.



Planta baja general del proyecto

ESCALA GRÁFICA

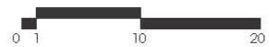






Planta alta general del proyecto

ESCALA GRÁFICA







## Tipologías de Usos

- Vivienda Productiva
- Vivienda Estudiantil
- Equipamiento

# Tipología

## vivienda productiva

AP 1211 | ALAN CHU

Sao Paulo, Brasil

2013



02



01

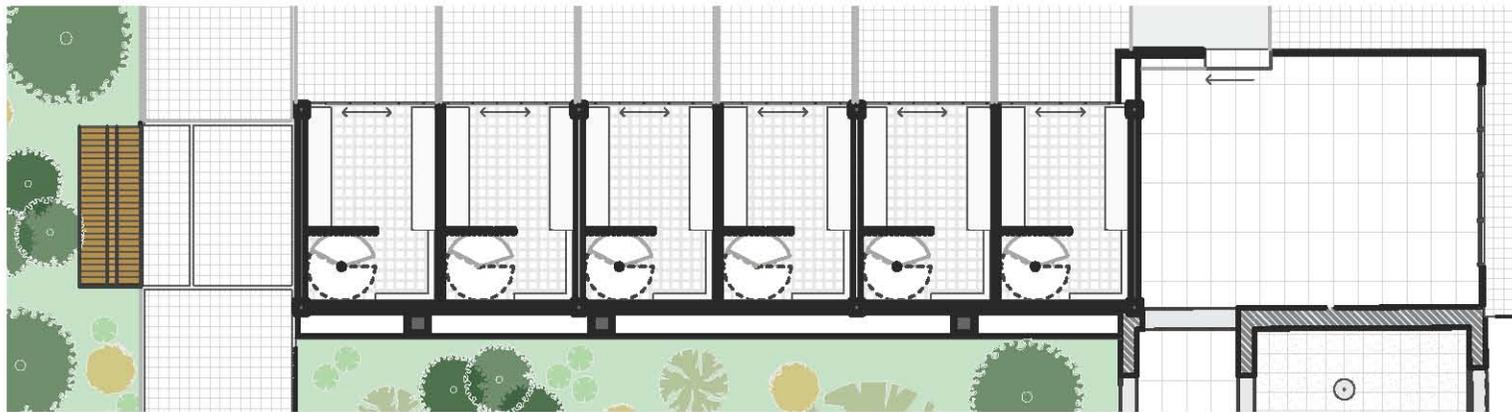


03

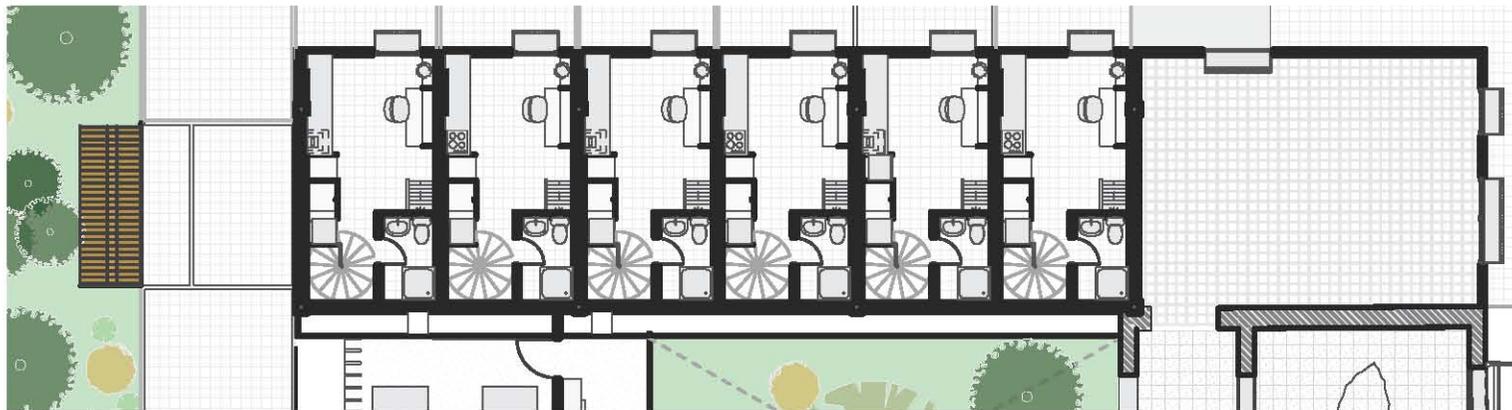
Este proyecto realizado en Sao Paulo se basa en el arquetipo de utilizar solo un elemento como organizador de espacios mínimos para un departamento que tiene un área de 36 metros cuadrados, se organiza mediante dos plantas. El mobiliario fue construido con madera de pino, aplicadas en autoclave y ornamentadas con colores rojizos, da la sensación de que estuviesen colocadas aleatoriamente, pero es intencional, ya que se percibe un ambiente mas juvenil, el cual es el objetivo del proyecto. Las cajas de madera son multi usos; sala, cocina, despensa y una de ellas se encuentra como suspendida mediante un espiral que pertenece a la grada en forma de caracol que se camufla con la estructura de la entreplanta, este ducto cilíndrico de circulación vertical del departamento crea una transición entre la media altura del proyecto.

Para la vivienda productiva se aplican los principios de diseño y distribución del proyecto, por lo cual se aprovecha al máximo mediante un solo mobiliario multiuso generando únicamente una mesa de trabajo para el artesano. Se coloca también una escalera de metal que conecta el área de comercio con el área de vivienda, con el propósito de generar un solo ambiente.

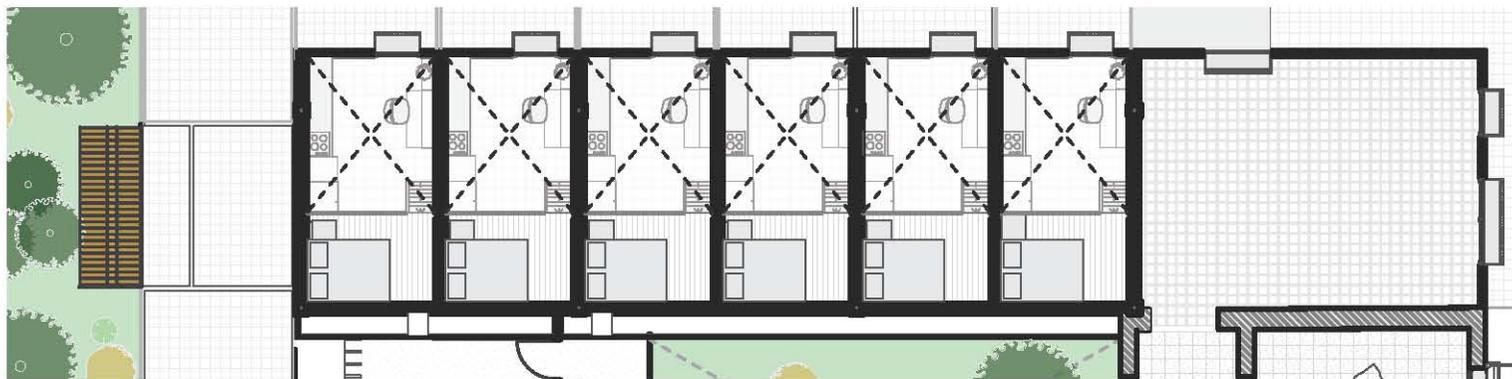
Fuente:  
<http://www.gabinformarquitectura.com/02-270908/ap-1211-alan-chu>



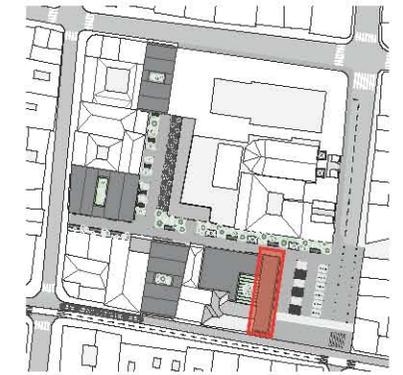
planta baja (comercios)



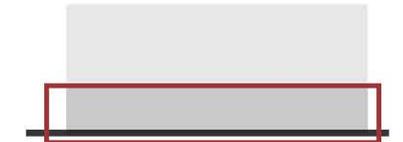
planta alta (área social)



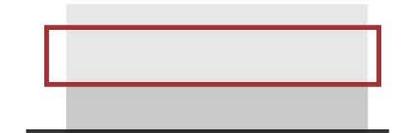
planta alta (dormitorios)



ubicación



planta baja (comercios)

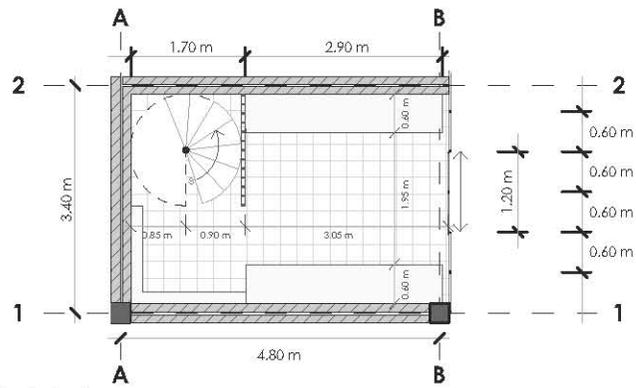


planta alta (área social)

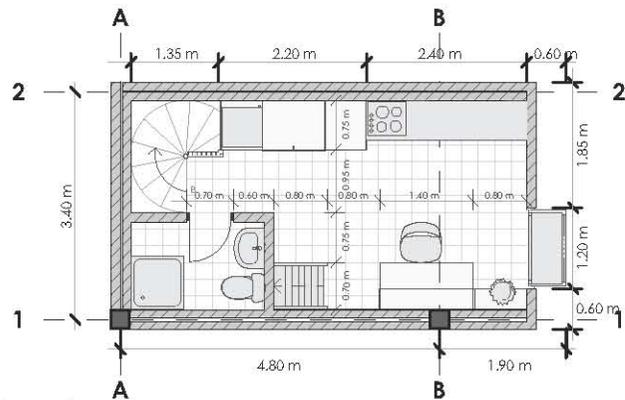


planta alta (dormitorios)

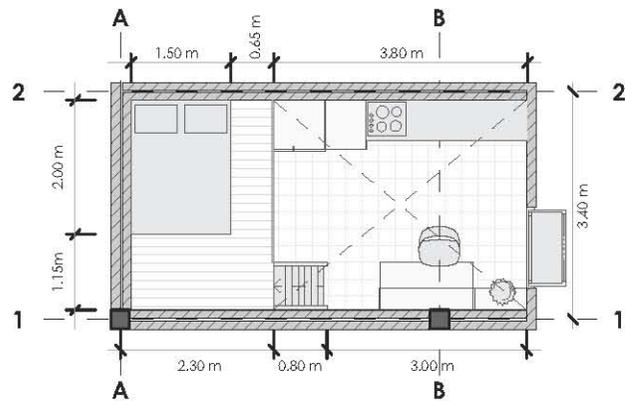




planta baja (comercio)

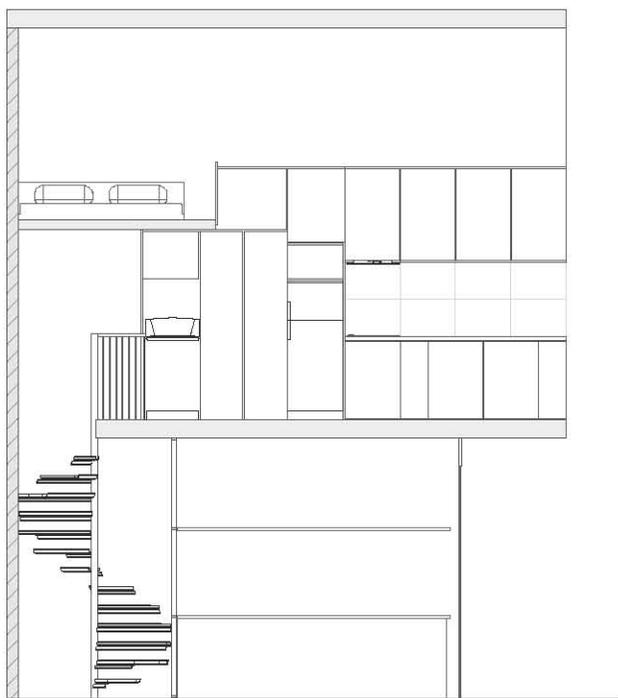


planta alta (área social)



planta mezzanine (dormitorio)





elevación (vivienda productiva)

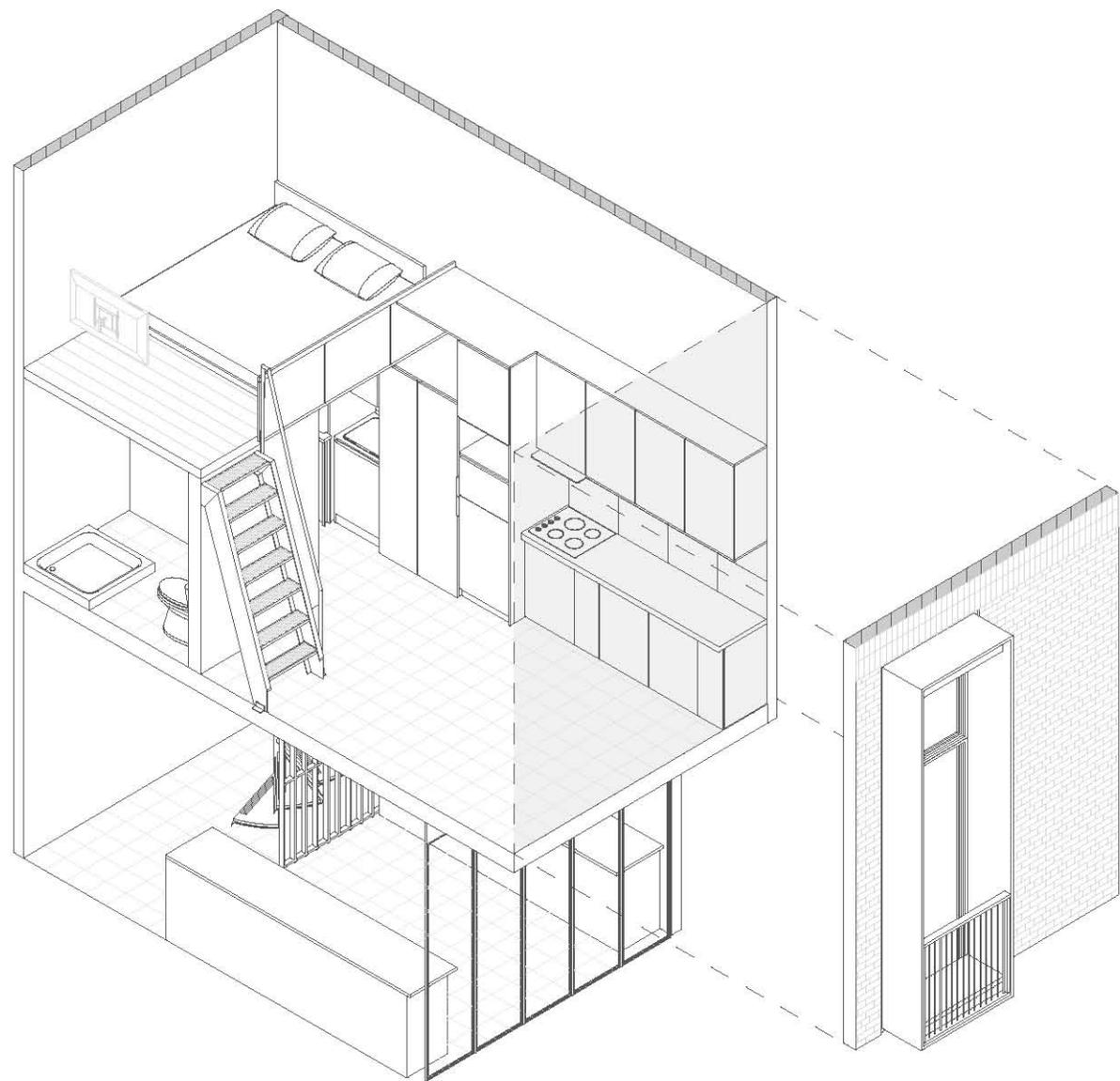


diagrama de funcionamiento

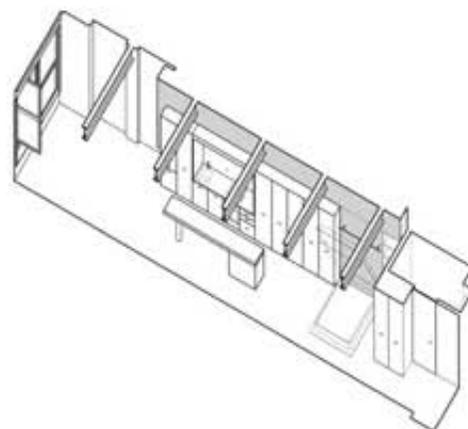
# Tipología

## vivienda modular

Paris block, Paris annex | Gair Williamson Architect + Arkenman Marchand Architects  
Vancouver, Canadá  
2012



01



02

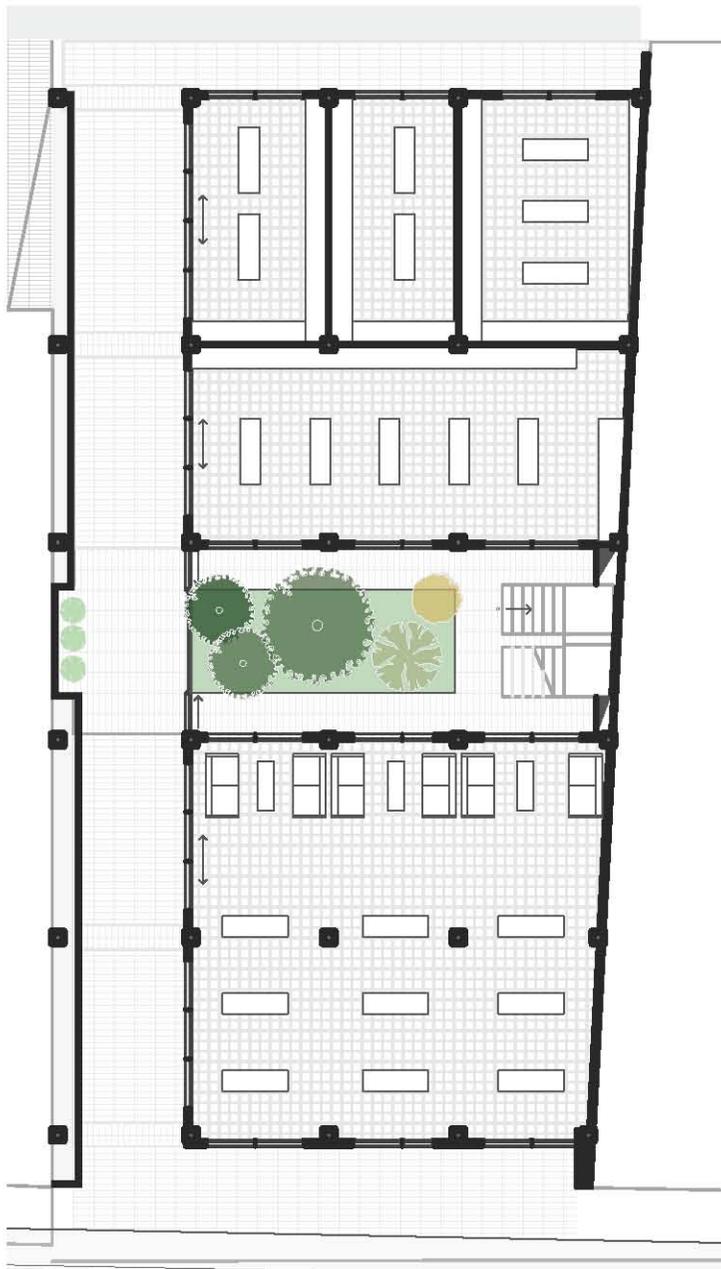


03

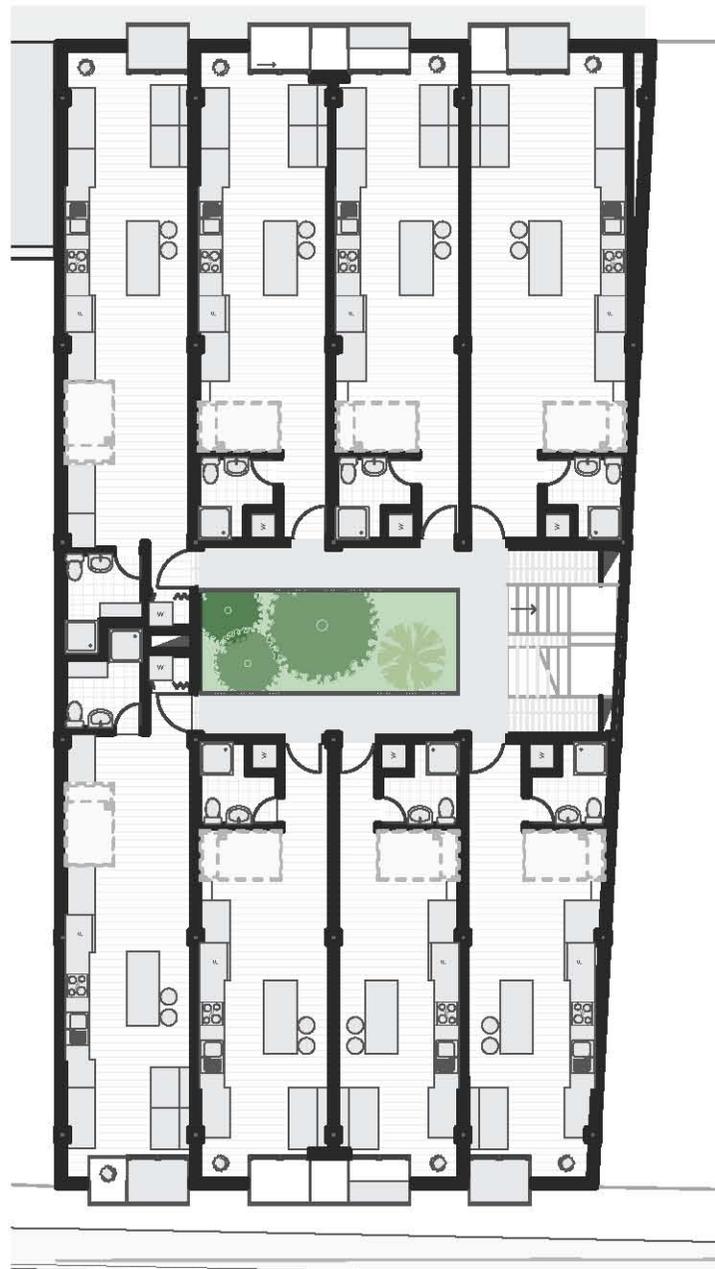
El proyecto se llevó a cabo en Vancouver, Canadá en 2012. El programa arquitectónico se define mediante el diseño de un edificio de 48 departamentos, los cuales están contruidos juntos a una edificación patrimonial también sometida a intervención mediante remodelación de departamentos. Paris Block, es un proyecto innovador con relación a su programa, ya que sus compartimientos internos, como cocina, armario y servicios, se adaptan a las necesidades del usuario que habita en la suit. Esta estrategia logra eliminar la necesidad de bodegas en los sótanos del edificio, generando un prototipo diferente de vida en la ciudad.

Aplicando la distribución de los departamentos del referente, se logra un incremento de densidad poblacional en el Centro Histórico de Cuenca, ya que se optimiza los lotes residuales de la manzana implantando de tal manera que tenga un patio central entre las dos torres, que se usa para circulaciones y ductos. De esta manera se obtiene departamentos variables de entre 28 a 32 metros cuadrados, maximizando la habitabilidad en espacios urbanos pequeños, dentro del contexto de la ciudad contemporánea.

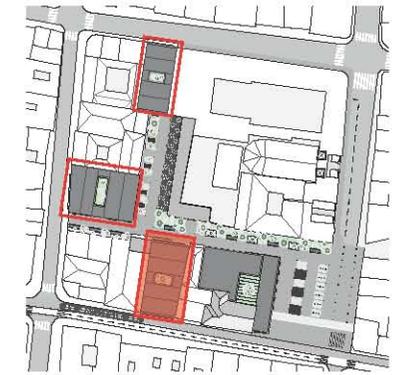
Fuente:  
<http://www.archdaily.com/953270/paris-block-paris-annex-gair-williamson-architect-arkenman-marchand-architects>



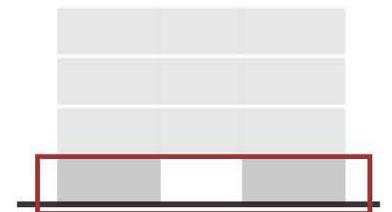
planta baja (comercios)



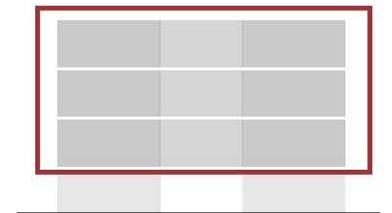
planta alta (tipologías)



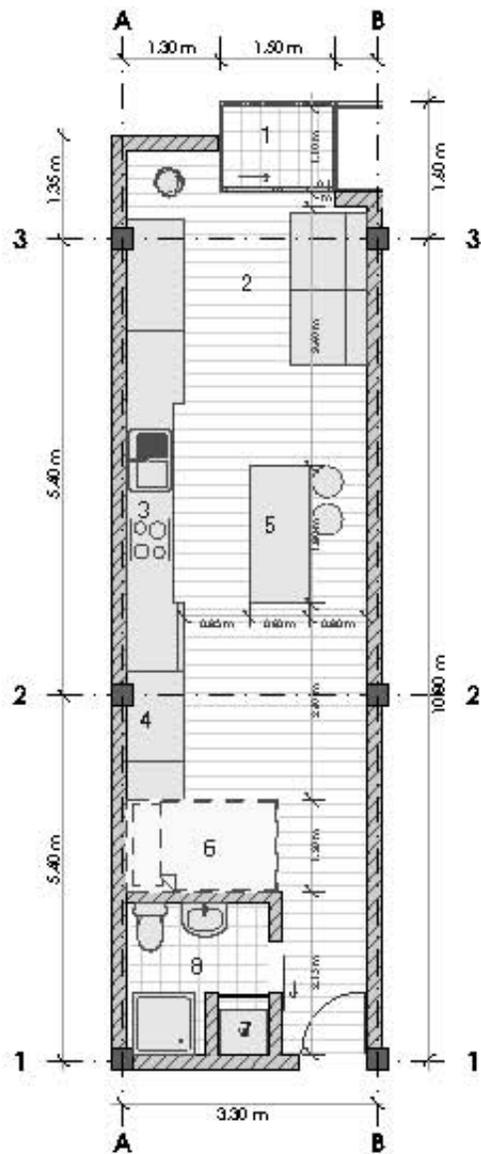
ubicación



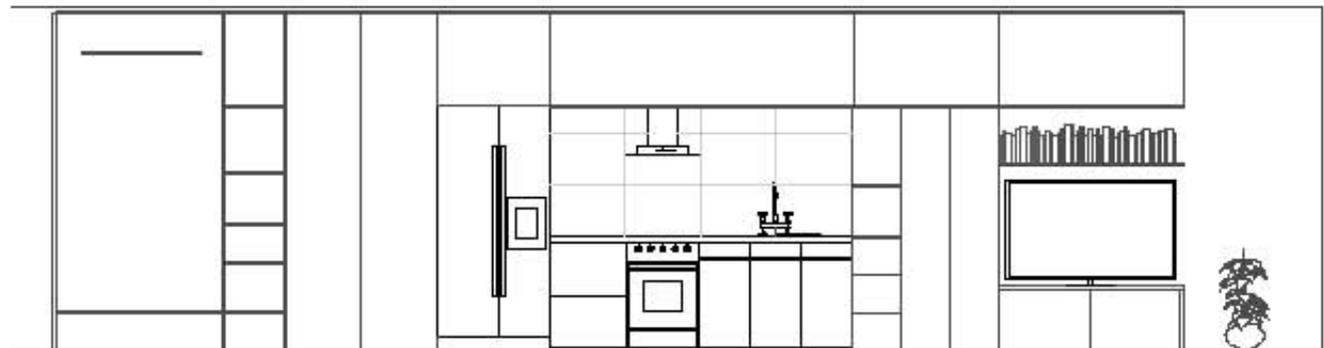
planta baja (comercios)



planta alta (tipologías)



planta departamento tipo  
ESCALA 1:100



elevación departamento tipo  
ESCALA 1:100



Contenidos:

1. Balcón
2. Sala
3. Cocina
4. Armario
5. Mesa de trabajo
6. Cama plegable
7. Lavadora
8. Baño completo

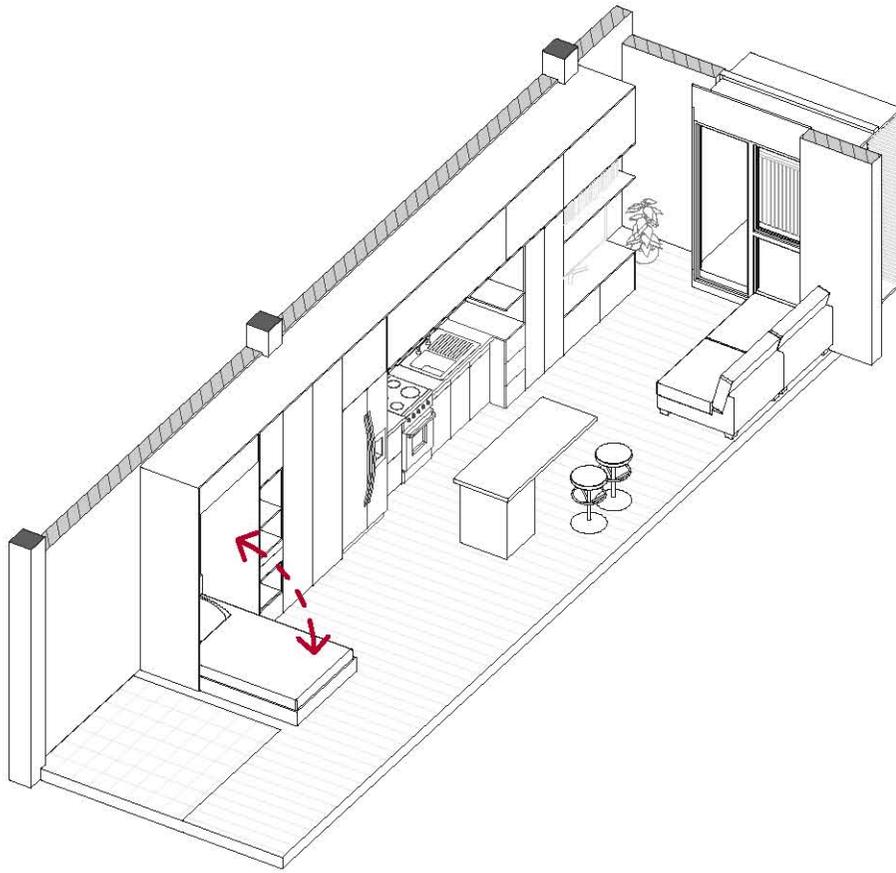


diagrama cama plegable **abierta**

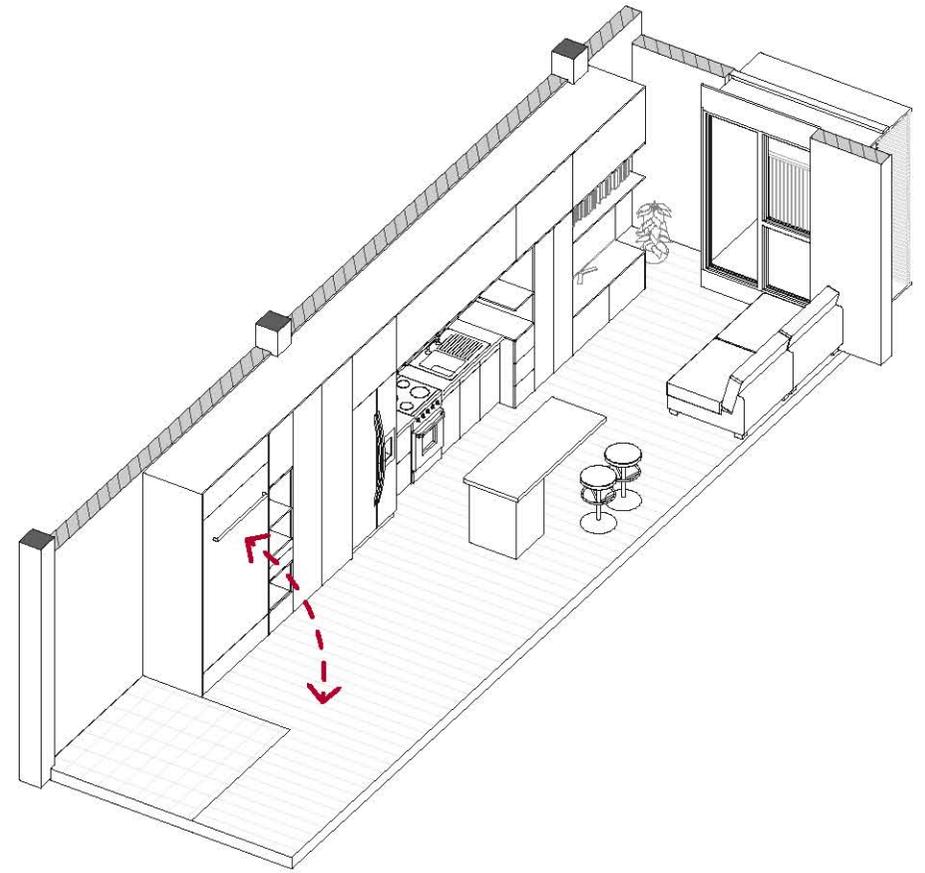


diagrama cama plegable **cerrada**

# equipamiento

## Relación con la preexistencia

Zi Bo Museo de Arte de la Gran Muralla | ARCHSTUDIO

Zhangdian, China

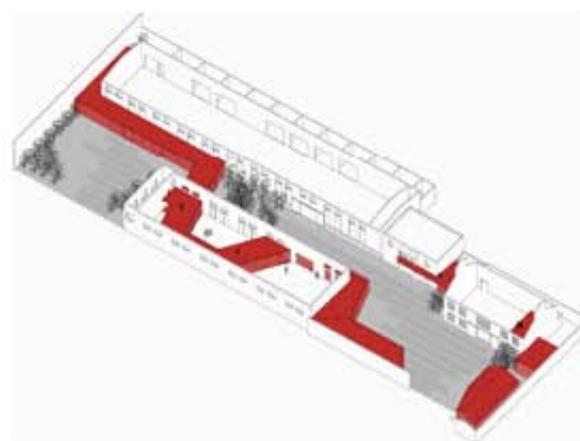
2015



01



02

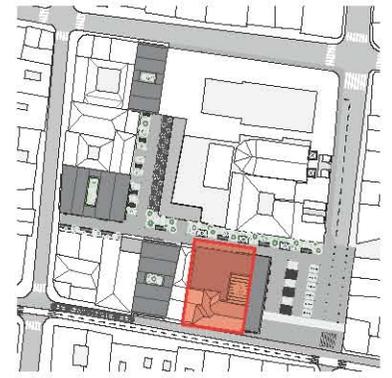
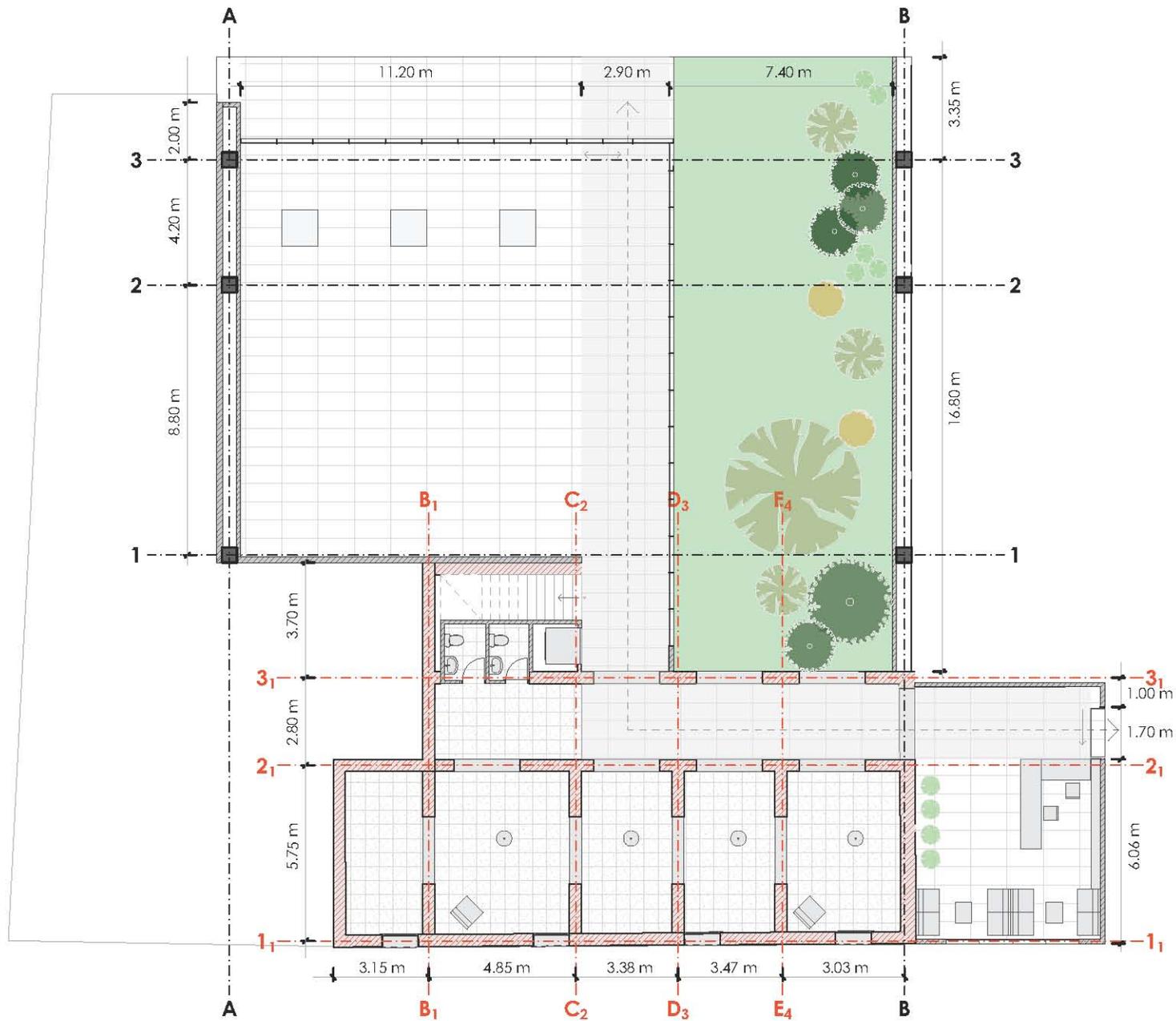


03

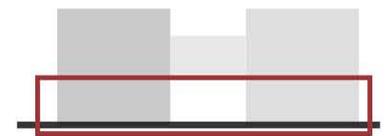
La edificación consiste en la recuperación de una fábrica industrial en ruinas, ubicada cerca de la estación de tren de Zibo, China. El proyecto tenía un gran potencial debido a su estructura longeva y textura terrosa; varios artistas tomaron el espacio deshabitado para desarrollar sus obras y, con el tiempo, la construcción se convirtió en lugar para el arte. En el año 2015, la oficina ARCHSTUDIO decide intervenir en la preexistencia para transformar la reliquia industrial en un museo de arte contemporáneo, insertar espacio público, vegetación y con ello reactivar el sitio.

El diseño de la intervención pone énfasis en la relación entre el exterior y el interior, con el objetivo de resaltar la interacción humana con el medio artístico y la flexibilidad entre los espacios del programa. Se genera un pabellón interno acristalado que penetra las preexistencias para desarrollar un recorrido que al mismo tiempo sirve como eje conector y da identidad a la construcción moderna sin competir con las ruinas históricas de la fábrica industrial.

Fuente:  
01-02-03 <https://bit.ly/2jY81Kc>



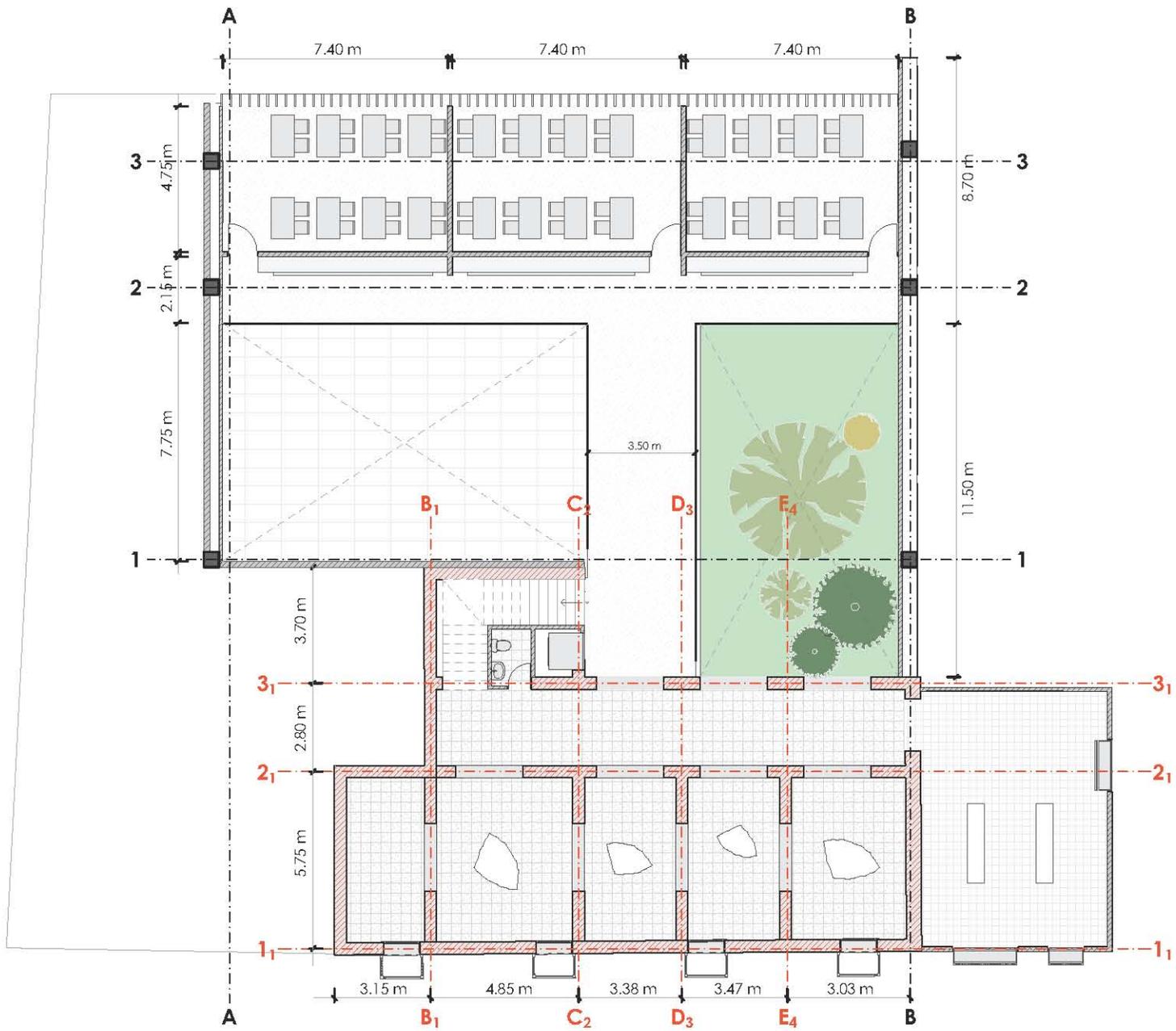
ubicación



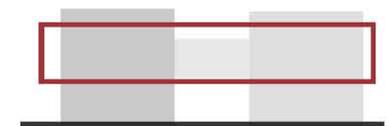
planta baja (galería)

planta baja (galería)

ESCALA 1:200



planta alta (aulas)  
 ESCALA 1:200



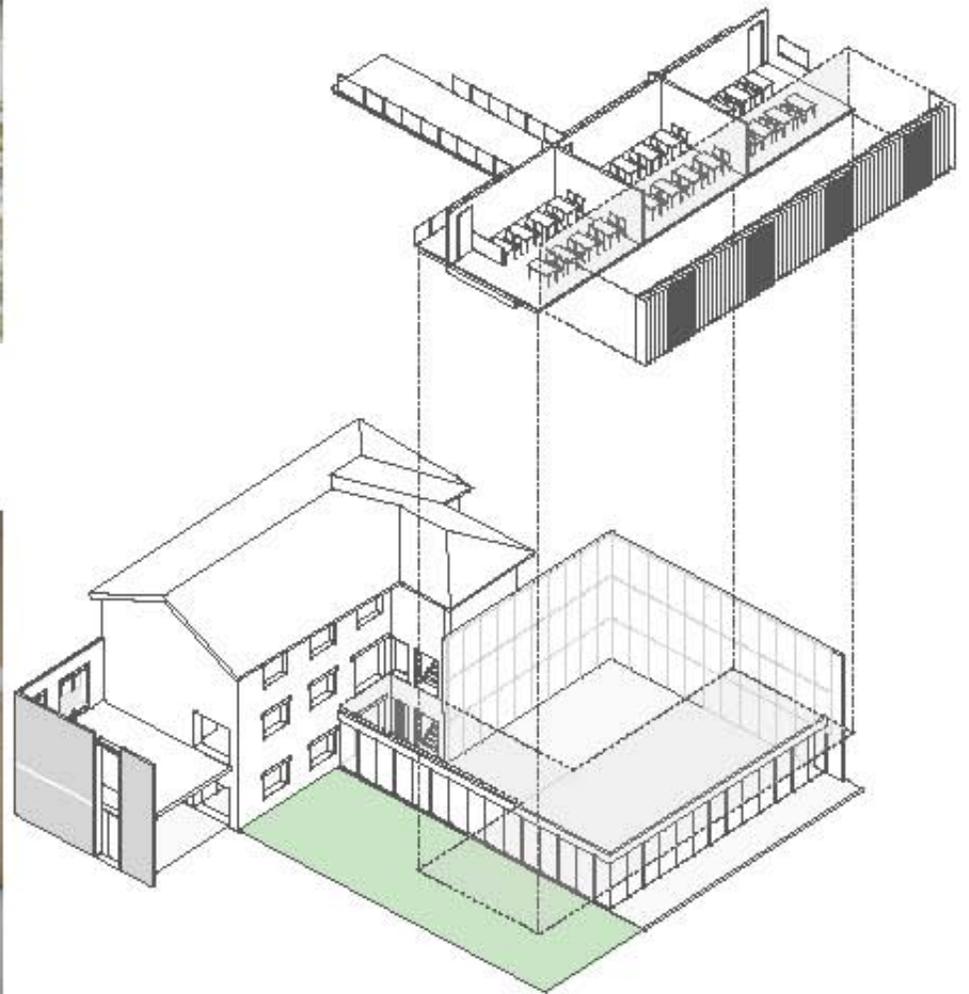
planta alta (aulas)



Puente conector de las Aulas de la Galería con vista hacia el jardín interno



Galería para exposiciones





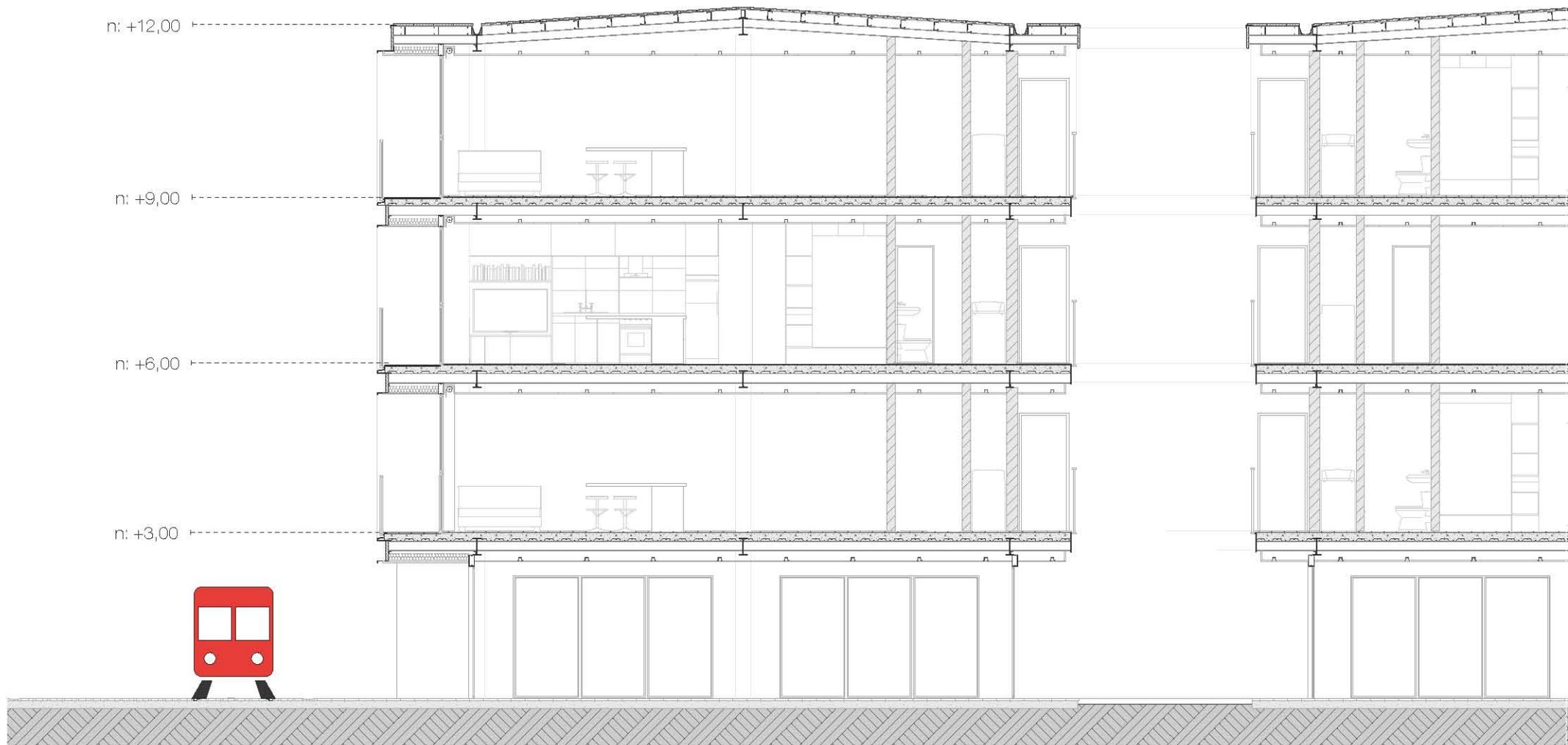


## Configuración de fachada y **detalles constructivos**

---

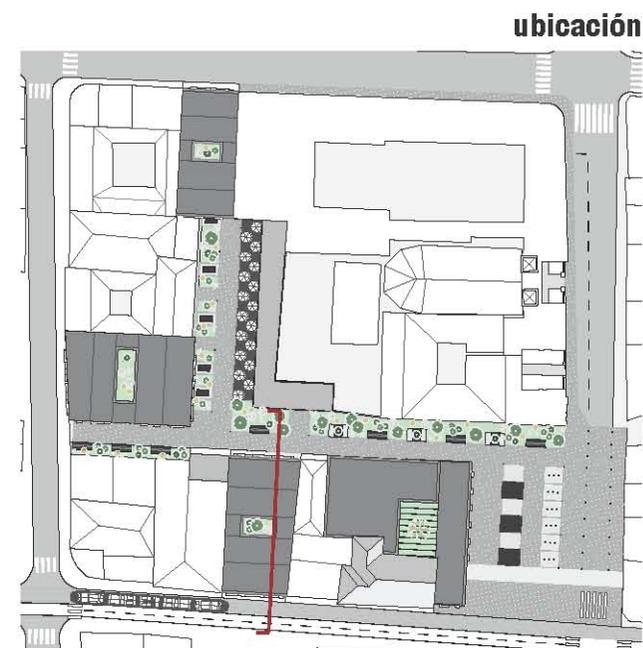
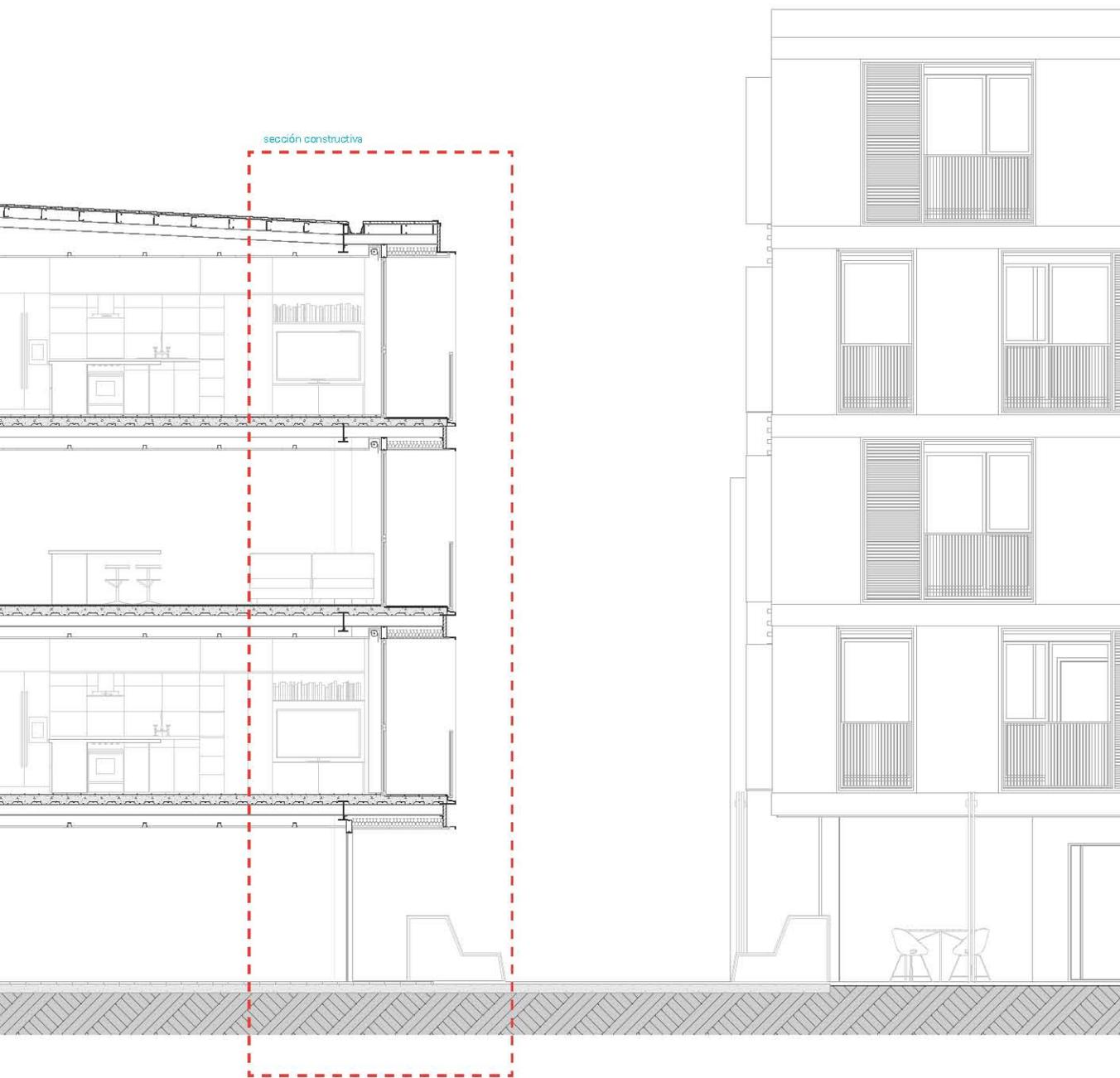
Como solución arquitectónica de fachada, es muy importante tener en cuenta la distribución de los departamentos con relación al sol, ya que es un punto en la cual se define como fachada dinámica. Es por eso que es planteada mediante vanos salidos de un bloque sólido, perteneciente al ladrillo negro que se utiliza en la intervención para unificar una cromática neutral en el Centro Histórico de Cuenca.

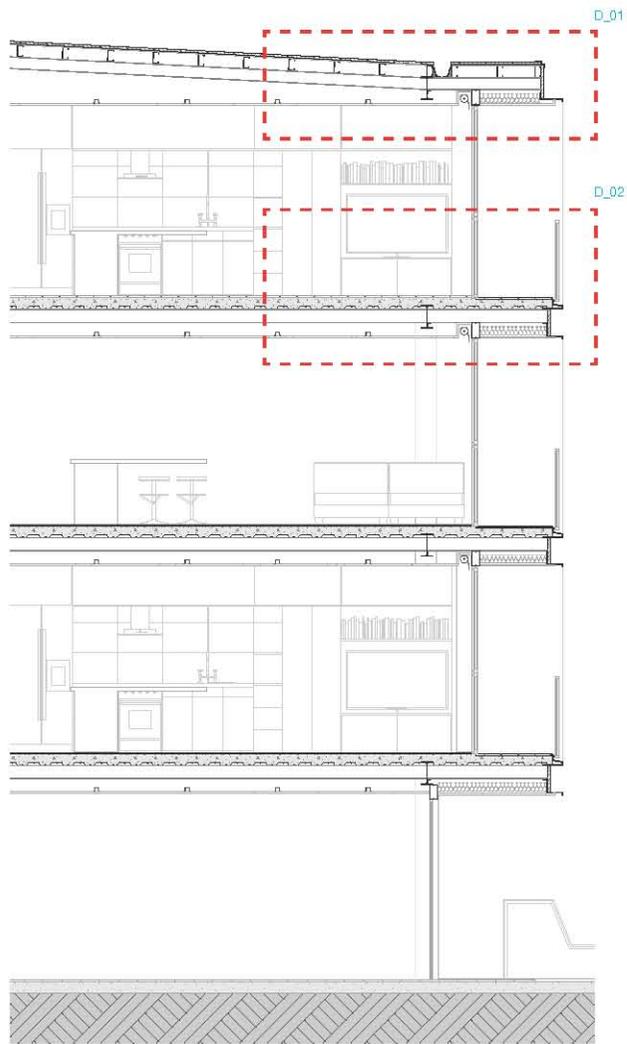
Las circulaciones verticales de los bloques de vivienda, son marcadas mediante una semi transparencia lograda por una disposición de los ladrillos con llenos y vacíos, logrando una permeabilidad visual desde y hacia los bloques. De igual manera, por las noches, las circulaciones verticales como gradas, pasillos y ascensor permanecen encendidas para generar lámparas urbanas al interior de la manzana.



sección general bloque de vivienda B3

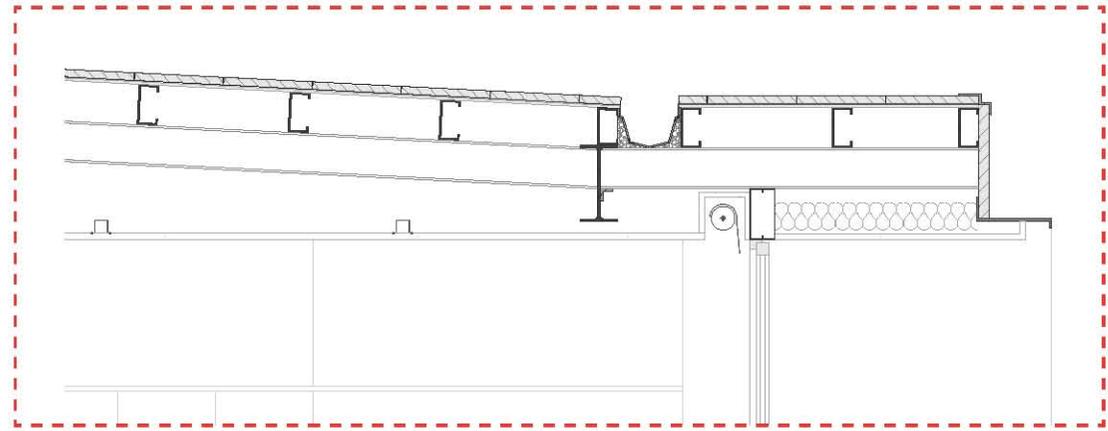
ESCALA 1:100





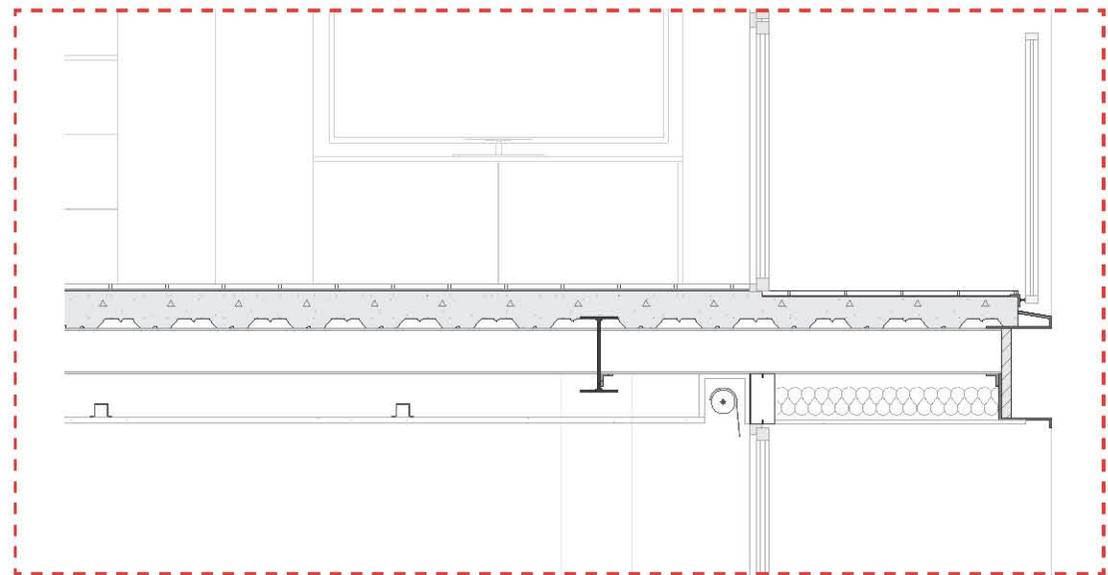
sección constructiva

ESCALA 1:100



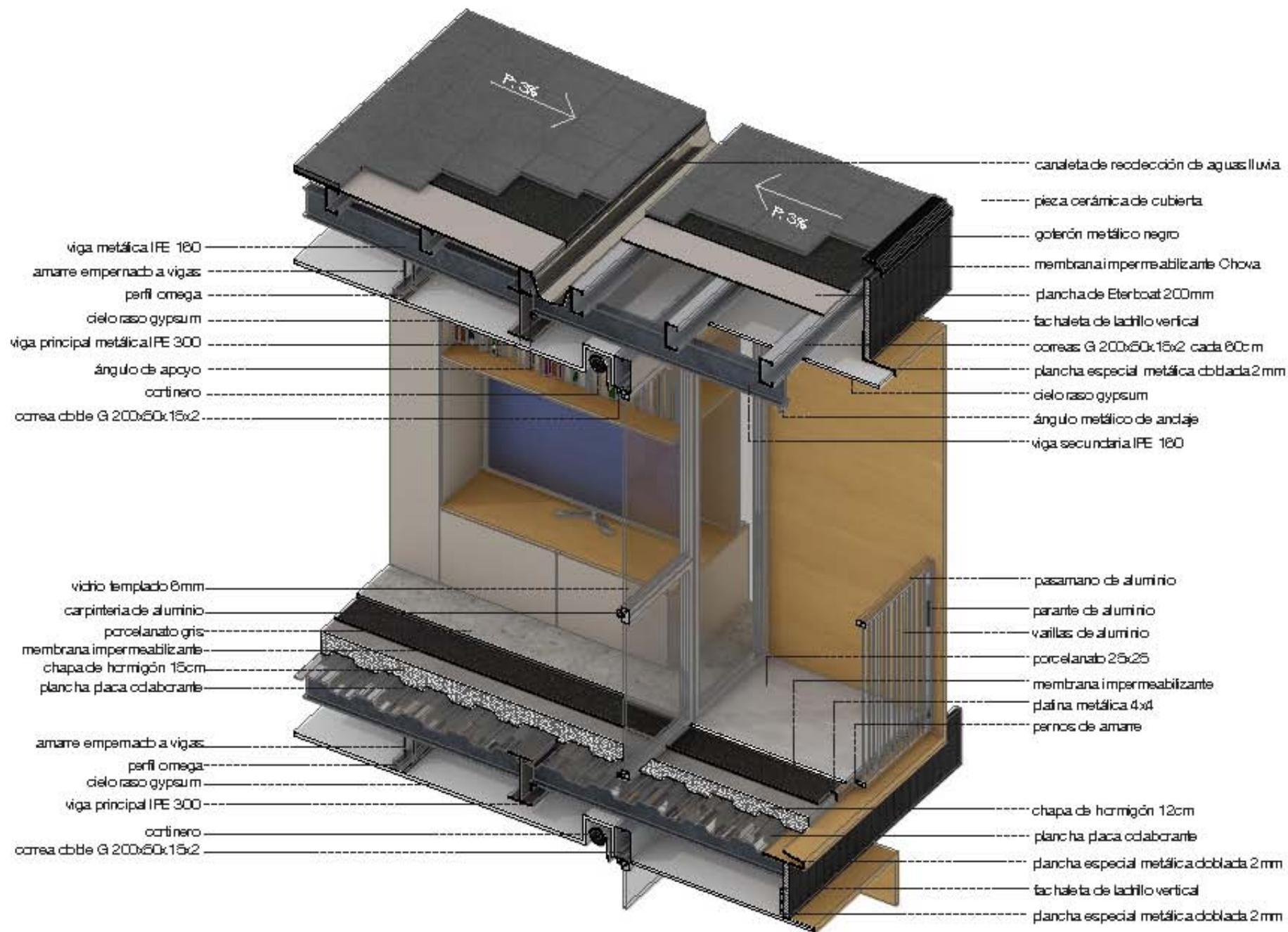
D\_01

ESCALA 1:30



D\_02

ESCALA 1:30



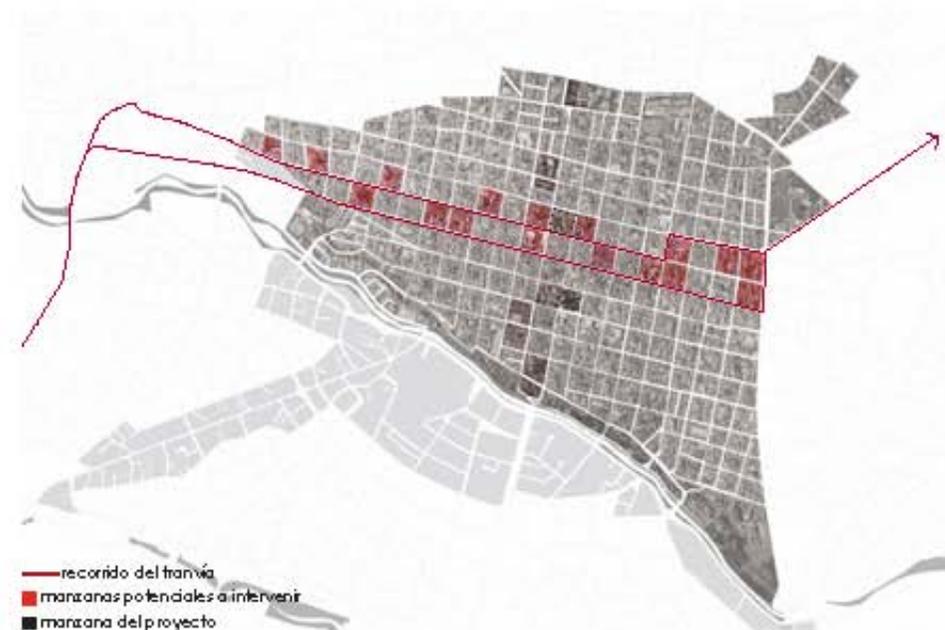
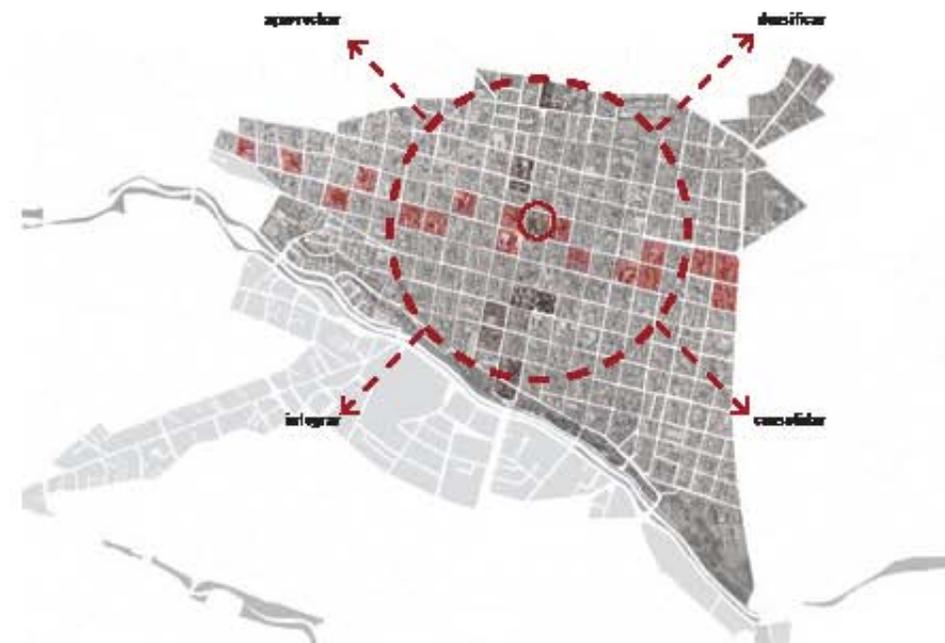


## 06 **CONCLUSIONES**

---

## 01 urbanas

El proyecto final de carrera realizado se planteó mediante cuatro puntos importantes que refuerzan la estructura urbana; **aprovechar** parqueaderos y lotes libres a lo largo del tranvía en el Centro Histórico como sitios de oportunidad, **consolidar** el aumento de vías alternas y ciclo vías planteadas por el Plan de Movilidad de Cuenca. **Densificar** el Centro Histórico en la ciudad e **Integrar** a los usuarios mediante mixtidad de usos.



## 02 emplazamiento y espacio público

La disposición de los bloques corresponde al programa funcional y los objetivos del proyecto, respetando alturas de las edificaciones colindantes para generar una continuidad visual hacia el intervención.

El acceso principal al proyecto se realiza en la rehabilitada Plazoleta Santa Ana, que cumple el papel de vestíbulo ya que es un punto importante tanto a nivel de ciudad como para el proyecto. Funciona también como un aporte al Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca (PECH), que plantea una pronta intervención en esta plaza artesanal ya que actualmente se encuentra carente en cuanto a seguridad, mobiliario urbano, comercio permanente y vivienda.

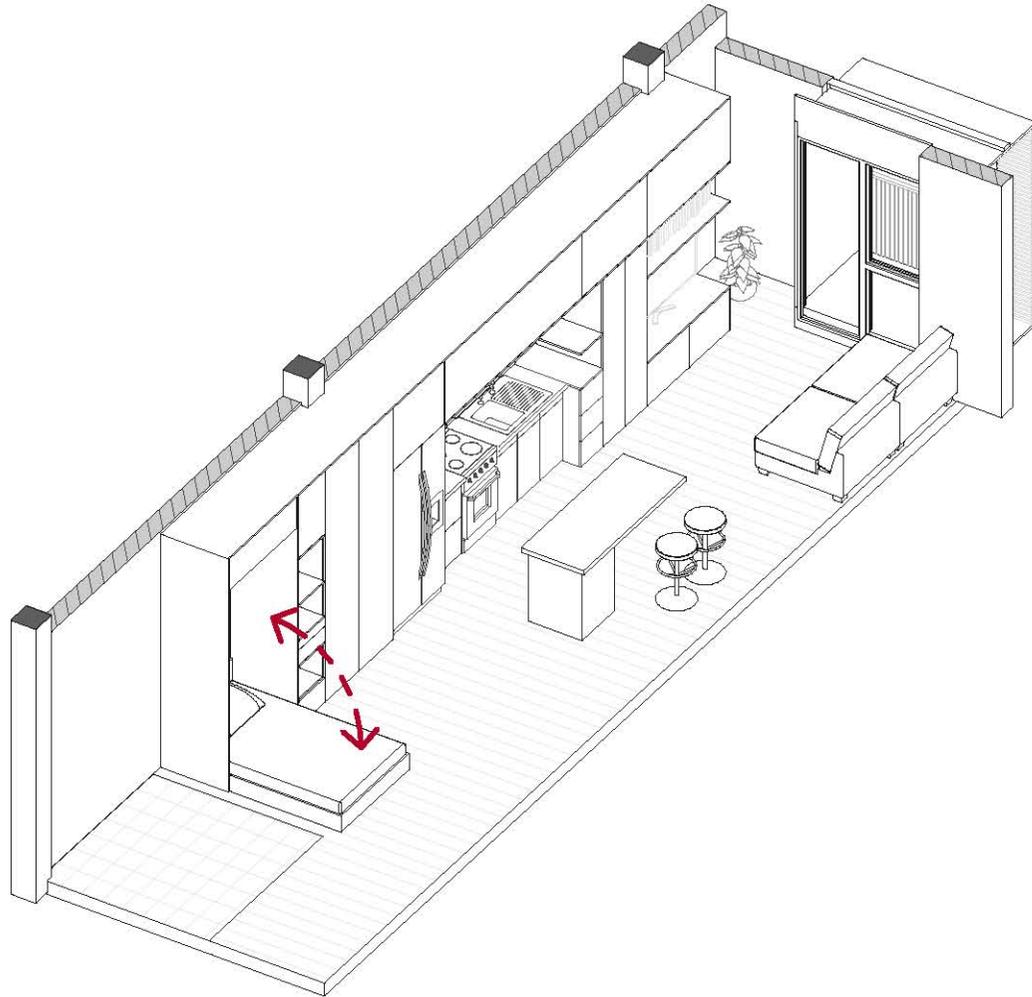
Es por eso que se genera un eje conector que cose el interior de manzana, para acompañar este recorrido, se plantea una plaza comercial en el corazón para que haya flujo peatonal que atraviese la manzana de manera dinámica y con lugares de descanso y sombra generadas con la vegetación.

El recuperar espacios públicos con integración de áreas verdes para la ciudadanía con un 30%, es un plus importante que se genera el proyecto, ya que contar con este tipo de espacios urbanos permite que los usuarios dentro y fuera de la zona, se interese como una forma libre, cultural y artística.



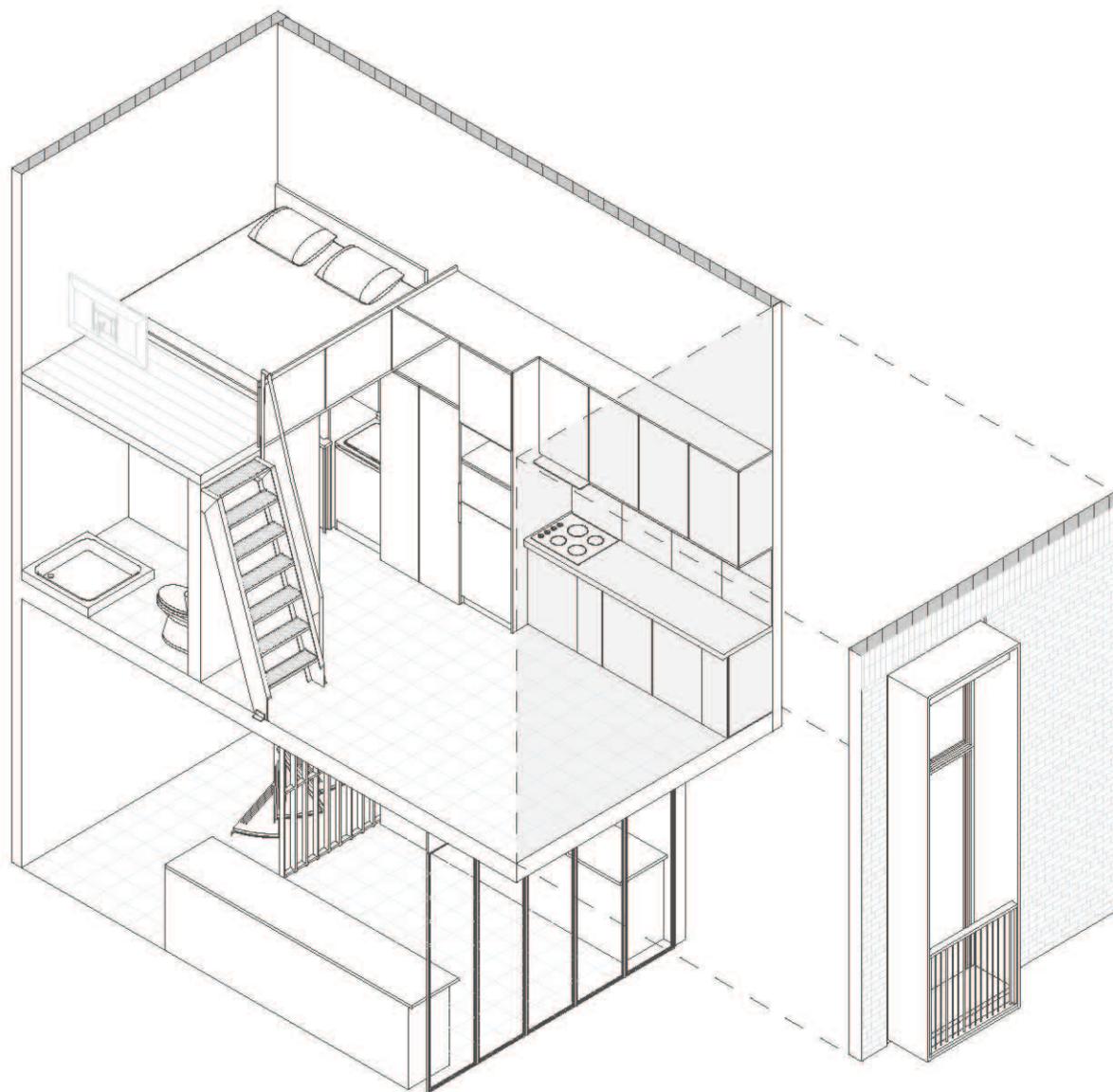
### 03 módulo de vivienda

El proyecto resuelve las necesidades básicas de vivienda mediante el **diseño** de un módulo habitacional compacto en el cual; a través del **mobiliario**, propone una **flexibilidad** en sus espacios de uso cotidiano.



#### 04 vivienda productiva

Es posible organizar un espacio de comercio y vivienda; al generar un **conjunto** que agiliza la producción y el desarrollo del **negocio artesanal**, en el que la **funcionalidad** de los espacios determina áreas **flexibles y dinámicas** de trabajo y servicio.



## 05 fachada y materialidad

El uso del ladrillo negro desarrolla un **foco visual** y al mismo tiempo se **mimetiza** en el lugar, con el objetivo de generar mediante la fachada un dinamismo que rompa la simetría del contexto histórico e **interactúe** con las **preexistencias** patrimoniales presentes en la manzana.



densidad estado actual  
**núcleo central**



19,3 viv/ha

densidad poblacional estado actual  
**MANZANA**



102 hab/ha

espacio público y vegetación  
**ESTADO ACTUAL MANZANA**



3,2 % público  
0,8 % vegetación

densidad **PROPUESTA MANZANA**



128,88 viv/ha

densidad poblacional **PROPUESTA MANZANA**



371,11 hab/ha

espacio público y vegetación  
**PROPUESTA MANZANA**



48 % público  
27 % vegetación

La baja densidad habitacional en el Centro Histórico de Cuenca, se incrementa por medio de la implantación de viviendas y usos colectivos.

La densidad poblacional de residentes en la manzana se incrementa alrededor de un 50%.

Como resultado del análisis realizado de área verde vs. el área mineral con relación al espacio público, se planteó la reutilización de la vegetación actual e incremento de la misma, de igual manera se recupera una edificación con valor ambiental como edificio público.



## 06 **ANEXOS**

---



**REVITALIZATION OF PUBLIC SPACES AND DENSIFICATION ALONG THE  
STREETCAR ROUTE**

**Case:** Santa Ana Plaza

Karen Alexandra Azuero Orellana

62218

**Abstract:**

The lack of public space, pedestrian corridors, the densification, and buildings in deteriorated conditions are clearly observable in the Historic Center of Cuenca. Therefore, projects proposed for the Historic Center Plan and other municipal activities intend to reactivate and revitalize underused areas, such as, city center blocks. In this context, this graduation project conducted a mixed-use, urban-architectural approach in the Santa Ana Plaza. The project aimed to revitalize the area through housing and public spaces while optimizing land use and existing green spaces as well as artisanal commerce.

**Keywords:** densification, Historic Center, public space, revitalization, artisanal commerce, Cuenca.

Karen Azuero

Student

Carla Hermida, Arch.

Director



Translated by: Melita Vega



## 07 **BIBLIOGRAFÍA**

---



Gobierno Autónomo Municipal de Cuenca, Banco Interamericano de Desarrollo, (2014) Cuenca, Ciudad Sostenible/ Plan de Acción (H. Terraza, Ed.) Quito, Pichincha, Ecuador. Gráficas Hernandez.

Ilustre Municipalidad de Cuenca. (2010) Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón de Cuenca. Cuenca, Ecuador

García P(2016) Densificación en el Centro Histórico: Red de viviendas de carácter social a lo largo de los ejes del tranvía (Gran Colombia y Mariscal Lamar)

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2013) Revitalización del Centro Histórico de Quito. Quito, Ecuador: Secretaría de hábitat y asentamiento humano.

Montaner, J.M (2008) Sistemas Arquitectónicos Contemporáneos. Madrid, España. Ministerio de asuntos exteriores y de cooperación.

Genl. J.(2014). Ciudades para la gente (Primera edición en español ed.) (J. Décima, Trad) Buenos Aires, Argentina. Ediciones infinito.

Prado. L(2001) La centralidad urbana. En F.E.J. Andalucía, & F. Carrión (Ed.) La ciudad contruida. Urbanismo en América Latina. Quito, Ecuador. Editorial RISPGRAF.

González, L. (2001). El regreso a la ciudad construida. La recuperación de la ciudad. En F.E.J. Andalucía, & F. Carrión (Ed.) La ciudad contruida. Urbanismo en América Latina. Quito, Ecuador. Editorial RISPGRAF.

Covarrubias, F. (2008) Los Centros Históricos y la ciudad actual: instrumentos de ordenamiento, conservación, revitalización y uso. En C.C. México, VII Encuentro Internacional de Revitalización de Centros Históricos. La arquitectura de hoy, entre la ciudad histórica y la actual. (Primera edición).

Lynch, K (1998). La imagen de la ciudad. Barcelona, España. Gustavo Gil.

Borja. J. (2003) La ciudad conquistada. Madrid, España. Alianza.

Alexander, C. (1980). El lenguaje de patrones. Editorial Gustavo Gil.

a+t research group. (2013) 10 Historias sobre vivienda colectiva. Victoria, Gasteiz: a+t architecture publisher.

GAD Municipal Cuenca, (2010). Cuenca GAD Municipal.

Ilustre municipalidad de Cuenca, (2010) Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca. Cuenca, Ecuador.

Ilustre municipalidad de Cuenca, (2016) Red de Espacios Dinámicos. Cuenca, Ecuador.

