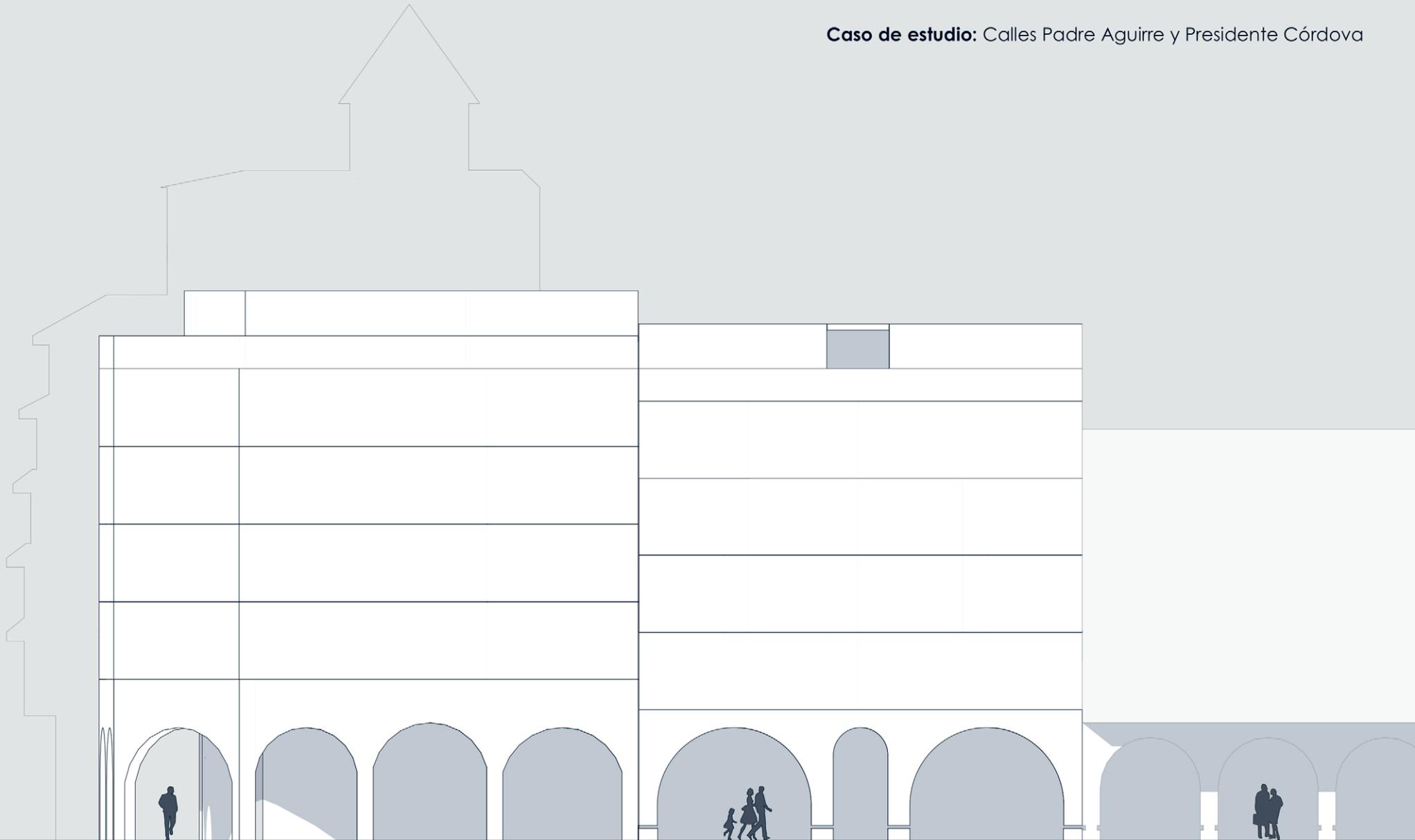


Proyecto Final de Carrera previo a la obtención del título de Arquitecto

“Reciclaje de edificaciones con valoración negativa como instrumento de revitalización del Centro Histórico de Cuenca”

Caso de estudio: Calles Padre Aguirre y Presidente Córdova



DEDICATORIA

A mis padres Mauricio y Tatiana por enseñarme el camino hacia la superación; a mis hermanas y a mis abuelos por brindarme su apoyo incondicional en cada momento de mi carrera universitaria.

Joshua Morales Crespo

Dedico este proyecto a:

Mis padres Ricardo y Alexandra por ayudarme a superar día tras día; además han sido un apoyo fundamental para conseguir mis logros.

A mi hermana Gabriela y mi abuela materna Charo.

Mis amigos Topis, Rick, Juan, Fabo, Pancho, Paúl A, Jorge, Paúl B, Marco, Damián, Sebas, Davicho y Alejo.

8Arquitectos: Pablo Ochoa por ser parte fundamental en mi crecimiento académico y profesional; Moti, Paola, Christian, David y Jefferson.

Finalmente un agradecimiento especial a Estefanía por estar presente y brindarme su apoyo incondicional en todo momento.

Ricardo Andrés Sotomayor Cordero

AGRADECIMIENTOS

A nuestro director Arq. Iván Quizhpe por compartir sus conocimientos y guiarnos en este trayecto.

A nuestros tutores Arq. Alejandro Vanegas y Arq. Santiago Vanegas por su tiempo y dedicación.

A nuestros profesores, Arq. Pablo Ochoa, Arq. Sergio Zalamea, Arq. Carla Hermida, Arq. Pedro Espinoza, Arq. Cristian Sotomayor, Ing. Diego Quintuña, Arq. Luis Barrera, Arq. Pedro Samaniego.

Además a todas las personas que nos brindaron su ayuda:

Arq. Eva Arpi

Sr. Sebastián Argudo

Sr. Marco Minchala

ÍNDICE

| | | | |
|-----------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------|------------|
| 0. INTRUCCIÓN..... | 08 | 3. ESTRATEGIA URBANA..... | 80 |
| 0.1 RESUMEN..... | 08 | 3.1 ESTRATEGIA DE SECTOR..... | 81 |
| 0.2 PROBLEMATICA..... | 11 | 3.2 ANÁLISIS DE TRAMO..... | 82 |
| 0.3 OBJETIVOS..... | 14 | 3.3 ANÁLISIS DE SECTOR..... | 83 |
| 0.4 METODOLOGÍA..... | 15 | | |
| 1. MARCO TEÓRICO..... | 16 | 4. PROYECTO ARQUITECTÓNICO..... | 84 |
| 1.1 CENTRO HISTÓRICO..... | 17 | 4.1 UBICACIÓN..... | 85 |
| 1.2 RECICLAJE..... | 28 | 4.2 PROGRAMA..... | 87 |
| 1.3 VIVIENDA COLECTIVA Y VIVIENDA MÍNIMA..... | 36 | 4.3 EDIFICIO ALITIANA | 88 |
| 1.4 DENSIFICACIÓN..... | 42 | 4.3 PROPUESTA MATA..... | 98 |
| | | 4.4 VINCULACIÓN A MONASTERIO | 108 |
| 2. ANÁLISIS DE SITIO..... | 44 | 4.4 PROPUESTA FORMAL CONSTRUCTIVA..... | 114 |
| 2.1 ANÁLISIS DE CIUDAD..... | 45 | 4.5 PROPUESTA EXPRESIVA..... | 118 |
| 2.2 ANÁLISIS DE ZONA DE INFLUENCIA..... | 50 | 4.6 IMÁGENES DEL PROYECTO | 122 |
| 2.3 ANÁLISIS DE MANZANA..... | 56 | | |
| 2.4 ANÁLISIS DE VISUALES..... | 58 | 5. VALORACIÓN DE EDIFICACIONES | 146 |
| 2.5 ANÁLISIS DE EDIFICACIONES | 62 | 6. CONCLUSIONES | 160 |
| 2.6 ESTRATEGIAS DE ADAPTACION | 74 | 7. BIBLIOGRAFÍA | 170 |
| | | 8. CRÉDITOS | 175 |

INTRODUCCIÓN

RESUMEN

El proyecto se planteó como respuesta a ciertas problemáticas del centro histórico como: la subutilización de las edificaciones, al abandono de la vivienda y al contraste entre las edificaciones con valor negativo y las edificaciones con valor patrimonial. El proyecto propuso resolver esta problemática mediante el reciclaje de construcciones de impacto negativo, implementando plantas compactas, usos mixtos que complementen la dinámica económica del sector, y fachadas que armonicen la imagen urbana del sector, que logren un equilibrio entre lo nuevo y lo preexistente. Todo esto incrementó el porcentaje de uso de suelo y la densidad de vivienda en toda la manzana.

Palabras clave: Densificación, patrimonio, vivienda colectiva, reutilización, rehabilitación, reforma, habitabilidad

ABSTRACT

The project was proposed as a response to certain problems of the historical center such as: the underutilization of buildings, the abandonment of housing and the contrast between buildings with a negative value and buildings with heritage value. The project proposed to solve these problems by recycling negative impact structures, implementing compact plants, mixed uses that complement the economic dynamics of the sector, and facades that harmonize the urban image of the sector in order to achieve a balance between the new and the pre-existing. All this increased the percentage of land use and the density of housing in the entire block.

Key words: densification, heritage, collective housing, reuse, rehabilitation, reform, habitability



PROBLEMÁTICA

El crecimiento urbano de la ciudad de Cuenca en los últimos años ha causado que cada vez sea más dispersa. Este modelo de ciudad ha ocasionado problemas como: discontinuidad entre sus partes, escasas de diversidad, baja proximidad de usos, mayor ocupación de vivienda unifamiliar en las periferias y por consecuencia distancias grandes entre vivienda y servicios básicos (Hermida, 2014).

A diferencia del modelo de ciudad compacta el cual se enfoca en la densificación urbana, la mixticidad de usos, el uso del transporte público, límites de crecimiento urbano y la calidad del espacio público (Arbury, 2005). Estos criterios se presentan como herramientas para prevenir el crecimiento urbano innecesario de una ciudad.

En los años 1950 el sector urbano de Cuenca contaba con una densidad de 138,69 hab/ha, los espacios se encontraban bien organizados y permitían que los usuarios tengan una proximidad para trasladarse de un lugar a otro sin dificultad alguna.

En años posteriores debido al Primer Plan Regulador propuesto por el arquitecto Gilberto Gatto Sobral el área urbana se expandió. En los años setenta la densidad poblacional disminuyó drásticamente a 27 hab/ha, evidenciando que la mancha urbana crece más rápido que la poblacional. Además el nuevo planeamiento causó que una gran parte de personas abandone el Centro Histórico y se traslade a las periferias del casco urbano. El abandono ocasionó que la ciudad tome un modelo disperso y que en la actualidad esta tenga un densidad de 45 habitantes por hectárea (Hermida, 2014).

Como respuesta a la baja densidad el Plan de Ordenamiento Urbano de Cuenca del año 2017 -POUC- plantea la restitución de las edificaciones anteriores al año de 1990 y la repoblación del Centro Histórico (Municipalidad de Cuenca, 2017). Uno de los instrumentos que puede ser usado para intervenir en estas edificaciones es el reciclaje de estructuras, con esta herramienta se revitalizará el uso de suelo e incrementará los indicadores de densidad.

Considerando los instrumentos del POUC el proyecto propone la intervención en edificios sin valor histórico, arquitectónico, urbano o ambiental. Para este estudio las edificaciones que se analizarán se encuentran en las calles Padre Aguirre y Presidente Córdova, en donde se han seleccionado 2 edificaciones para ser intervenidas por medio del reciclaje. Se propone una reestructuración de espacios con plantas compactas, con mayor número de viviendas, usos complementarios y fachadas que armonicen la imagen urbana del sector. Las edificaciones fueron construidas en los años setenta cuando el Monasterio del Carmen derroca una gran franja perimetral y vende estos terrenos (Delgado, 2019).

Esto provocó que el nuevo perímetro sea ocupado por volumetrías de diferentes escalas y diseños, afectando el perfil del monasterio y las visuales que este tenía en el interior debido a la monotonía y descuido de las fachadas posteriores. Estas edificaciones se encuentran valoradas como negativas por el GAD Municipal de Cuenca ya que tanto en el exterior

como en el interior presentan inconvenientes. Uno de los principales problemas que poseen las edificaciones es la falta de iluminación y ventilación natural. Los espacios interiores carecen de un buen funcionamiento afectando la comodidad de los usuarios, no tienen accesibilidad para diferentes tipos de usuarios.

Otro problema importante en el interior es el mal aprovechamiento de los espacios en las plantas superiores, ocasionando que las edificaciones no cuenten con un número apropiado de viviendas y densidad. Además carecen de espacios comunales que permitan la sociabilización entre los usuarios.

Las plantas bajas están ocupadas por comercios ocasionales que se vinculan con el sector, pero que presentan problemas en la flexibilidad de sus horarios, ya que dejan de funcionar durante la noche. Esto provoca inseguridad en el espacio público quedando desolado y sin actividad alguna. Por otra parte los problemas que poseen en el exterior generan un

impacto visual negativo para el contexto, el cual se encuentra conformado por plazas y edificaciones de valoración positiva para el Centro Histórico. Las fachadas se caracterizan por estar deterioradas y desordenadas, además estas no aprovechan las mejores visuales hacia el espacio público.

Los remates se encuentran en malas condiciones afectando las preexistencias ya que no se armonizan y alinean con el contexto. De igual manera existen problemas en las plantas bajas, las fachadas no proporcionan la mejor experiencia para los peatones ya que necesitan ser más transparentes.

El hábito de caminar es más interesante cuando los usuarios pueden observar lo que sucede en el interior de los edificios y de la misma manera las personas en el interior pueden observar lo que pasa hacia afuera. En el año 2003 en Copenhague se demostró que existe mayor movimiento frente a una fachada activa que en una fachada pasiva (Gehl, 2010).



OBJETIVOS

GENERAL/

Proponer una revitalización de edificaciones de valor negativo en ejes patrimoniales del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, caso específico calles Padre Aguirre y Presidente Córdova.

ESPECÍFICOS/

01/ IDENTIFICAR

Identificar y estudiar edificaciones de valor negativo que presenten las mejores condiciones para el proyecto a través de un análisis de inmuebles y de sitio.

02/ VINCULAR

Vincular las edificaciones seleccionadas con el entorno inmediato y a distintos espacios públicos a través de una estrategia urbana.

03/ IDENTIFICAR

Identificar criterios arquitectónicos que sirvan de apoyo para el diseño formal, funcional y constructivo a través del estudio de referentes.

04/ DISEÑAR

Diseñar un proyecto urbano arquitectónico que refuncionalice las condiciones actuales de los edificios sin valor arquitectónico por medio del reciclaje de estructuras.

05/ CONSEGUIR

Conseguir indicadores de densidad apropiados para el sector analizado del Centro Histórico de Cuenca.

METODOLOGÍA

- 1.- Como primer paso se realizará un análisis de sitio a nivel de ciudad, sector y manzana, el cual nos permita identificar edificaciones que posean una valoración negativa. Para ello se procederá a realizar un diagnóstico de los elementos arquitectónicos mediante un levantamiento de las edificaciones seleccionadas.
- 2.- De acuerdo al análisis de sitio a nivel de ciudad, sector y manzana se identificarán los usos de suelo y espacios públicos que potencien la actividad comercial y los flujos peatonales en los ejes principales de la manzana del proyecto.
- 3.- Se analizarán referentes urbanos arquitectónicos a través de páginas web, libros y artículos que nos ayuden a reconocer principios de diseño que se podrían utilizar para intervenciones de edificaciones en donde el instrumento principal sea el reciclaje.
- 4.- Después de obtener los resultados del análisis de inmuebles y de sitio se procederá con el diseño arquitectónico de las edificaciones, tomando en cuenta los criterios de reciclaje de los referentes analizados.
- 5.- Se realizará una comparación de los resultados adquiridos de densidad entre el proyecto arquitectónico y los datos obtenidos del análisis de sitio anteriormente realizado.

01

MARCO TEÓRICO

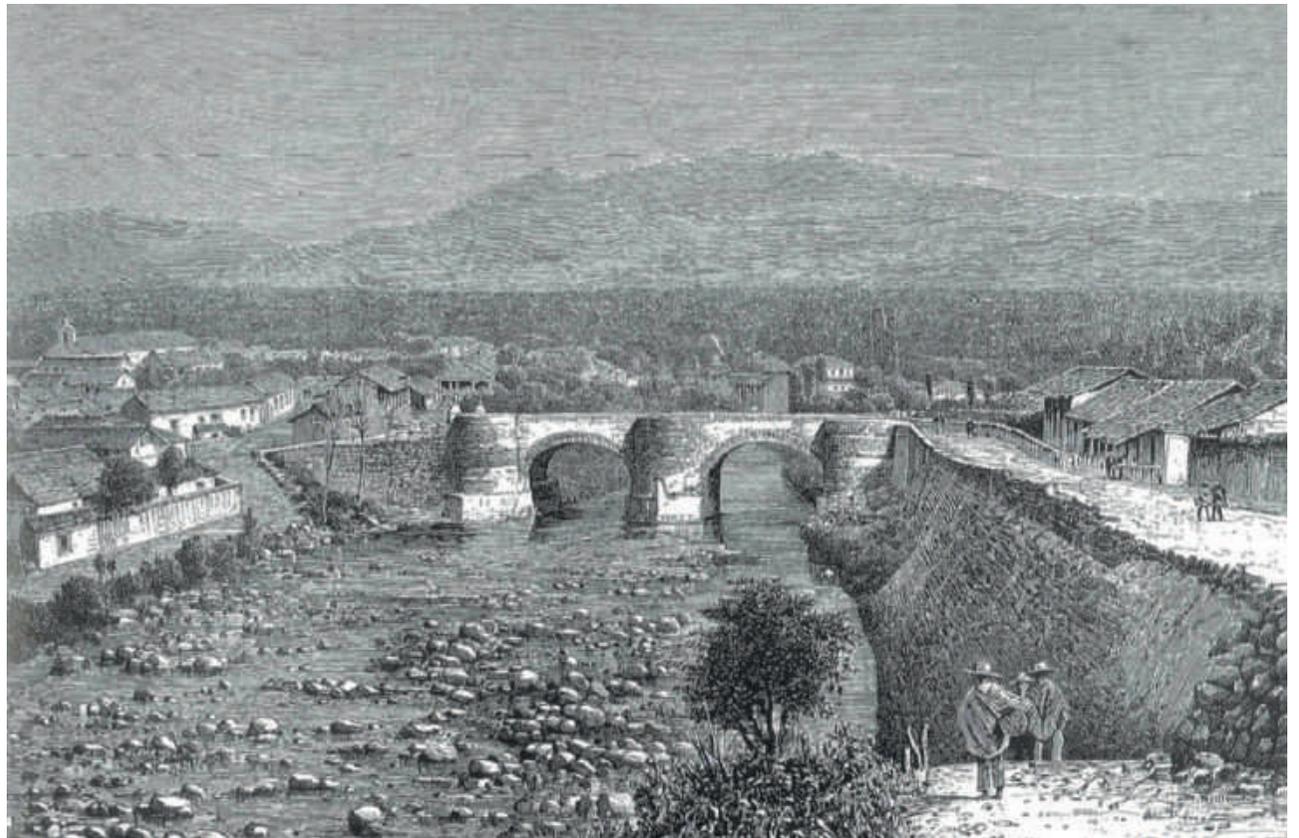
MARCO TEÓRICO

CENTRO HISTÓRICO

La ciudad de Cuenca fue fundada el 12 de abril de 1557, la fundación fue ordenada por Hurtado de Mendoza y ejecutada por Gil Ramírez Dávalos. En esta época la traza urbana de la ciudad se caracterizaba por estar configurada a manera de damero, debido a que las fundaciones españolas se diseñaban en sentido de los puntos cardinales partiendo de un centro, el cual es contenido por manzanas que crecen a lo largo de estas direcciones.

El Centro Histórico está ubicado en la plataforma media de la ciudad y se encuentra rodeado por cuatro ríos; Tomebamba, Tarqui, Yanuncay y Machángara, lo que hace que sea privilegiada por el abastecimiento de agua. A inicios del siglo XIX Cuenca se había convertido en foco principal para la Real Audiencia de Quito lo que generó que exista una gran migración hacia la ciudad (Borrero, 2006).

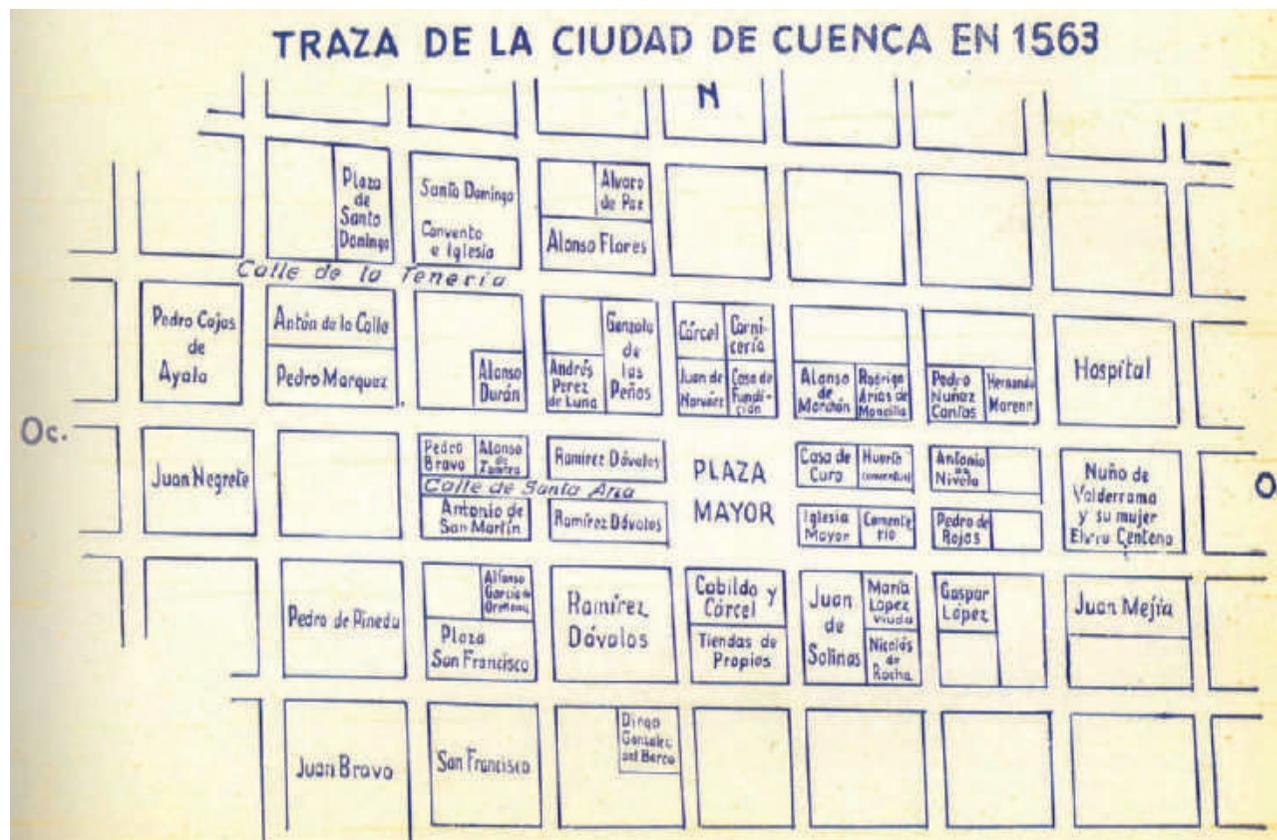
El Centro Histórico de Cuenca cuenta con una extensión de 224 hectáreas inventariadas como patrimonio arquitectónico, las cuales fueron



declaradas como Patrimonio de la Nación en 1982 y de la Humanidad en 1999. En la actualidad es considerado como uno de los mejores conservados tanto a nivel nacional como internacional ya que contiene una gran parte de su arquitectura en un buen estado.

Las edificaciones que se seleccionaron se encuentran en las calles Padre Aguirre y Presidente Córdova las cuales son de las más importantes en el Centro Histórico. Se caracterizan por tener una actividad comercial alta como también por su proximidad y conectividad a diferentes plazas públicas. Además son parte del perímetro del Monasterio del Carmen. Estas fueron construidas en los años setenta cuando todavía no existían restricciones para construir nuevos inmuebles ya que la ordenanza en esta época todavía se encontraba en un proceso de aprobación.

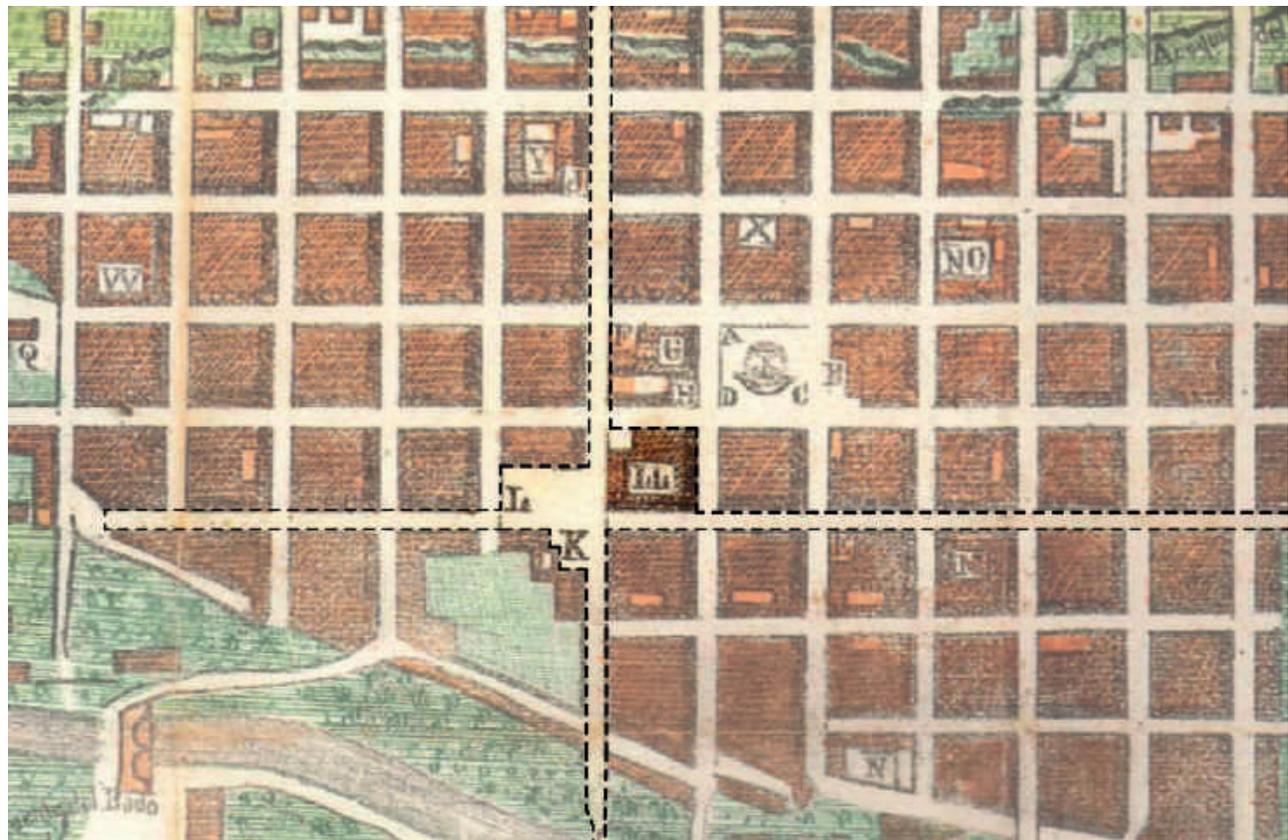
En una representación gráfica del mapa de Cuenca del año 1557 denominada "Traza primitiva de la ciudad de Cuenca" se puede observar que uno de los



En el plano de 1878 denominado "PLANO DE LA CIUDAD DE CUENCA" se puede observar al lugar de estudio en donde se destacan los espacios públicos como la plaza San Francisco y la plazoleta esquinera de la iglesia que lleva el mismo nombre.

Además se puede ver al Monasterio del Carmen con su patio central y con su gran perímetro inicial que hoy en día no existe ya que fue reemplazado por nuevas edificaciones de las cuales dos de ellas son casos de estudio para devolverle un nuevo borde tanto al convento como a la manzana. La población de Cuenca según Hamerly en 1804 era de 19000 habitantes pero disminuyó en 1838 a 17084 debido a guerras, epidemias y fuertes migraciones.

En 1880 la ciudad de Cuenca comienza a extenderse fuera de la urbe por medio de la construcción de carreteras interprovinciales e intercantonales, además comienzan los procesos de adoquinamiento, alcantarillado y agua potable en las principales calles del Centro Histórico. Posteriormente de 1975 a



1978 se realizarían ampliaciones de estas redes con proyecciones hasta 1995 (Albornoz, 2008). En el año 1909 se aprecia en un mapa de la ciudad como el sector se caracteriza por su uso comercial ya que se podía ver como varios bloques de comercios se emplazaban alrededor de la plaza San Francisco. En 1950 se realiza el Primer Plan Regulador propuesto por el arquitecto Gilberto Gatto Sobral, debido al crecimiento urbano que la ciudad de Cuenca tendría en años posteriores, en esta época la densidad de la urbe tenía un promedio de 71 habitantes por hectárea, en donde el Centro Histórico tenía 50 hab/ha y las periferias 25hab/ha (Albornoz, 2008).

En una fotografía aérea del año 1963 se puede observar como la ciudad creció hacia el sur, además se puede observar que en esta época el Monasterio del Carmen todavía no sufría de cambios en las franjas perimetrales. Sin embargo en los años setenta como se había mencionado anteriormente el perímetro es reemplazado por nuevas edificaciones. Además en la década de los años 70 ocurrió una migración de



1963



Imagen 5

1970

Imagen 6



personas del campo hacia la ciudad ocasionando problemas de déficit de servicios públicos (Albornoz, 2008). En el periodo de 1993 a 1998 se ejecuta un plan maestro que tenía pensado en satisfacer las necesidades básicas para la comunidad hasta el año 2015. Se había planeado que estas mejoras lleguen a cubrir 200 hab/ha. Sin embargo el plan fracasa ya que la densidad únicamente alcanza un número de 44 hab/ha, evidenciando la falta de densidad poblacional en el Centro Histórico.

Según Pablo Gottifredi en su tesis de grado "Reciclaje de vivienda con valoración negativa dentro del Centro Histórico" uno de los problemas más importantes que tienen los centros históricos de ciudades patrimoniales es el abandono de sus habitantes debido a los distintos horarios comerciales, lo cual genera un desaprovechamiento del casco histórico ya que la actividad comercial es la esencia de un lugar idóneo para habitar. Por este motivo el centro histórico se revitalizará cuando los diferentes usos se logren relacionar con la vivienda.



Como referente que se preocupa por revitalizar y activar centros históricos se tomó al centro comercial a cielo abierto San Fernando de la calle Constitución de los arquitectos Silvia Colombo e Ignacio Montaldo.

La idea principal que caracteriza a este proyecto urbano es la puesta en valor del espacio público de calles con una actividad comercial elevada. Entendiendo que el espacio público es una pieza importante para la construcción de la sociedad.

San Fernando se caracteriza por tener edificaciones de gran potencial debido a su valor histórico que estos tienen en conjunto, además por calles con un nivel alto de actividad comercial y por estar organizadas por una trama a manera de damero.

Se busca que el tratamiento en los pavimentos vehiculares y peatonales se unifiquen para lograr una integración y una continuidad para el flujo peatonal. El proyecto optimiza el espacio público brindando un mayor confort, ya que además de potenciar la

actividad comercial, se crean espacios caminables que tengan bordes suaves, transparentes los cuales brinden seguridad, lugares de permanencia que están dotados de sombra e iluminación a lo largo del recorrido de la zona de intervención.

La propuesta urbana se desarrolla a lo largo de un eje comercial pero que a la vez trata de conectarse con espacios públicos como la Plaza Mitre en donde se propone que los encuentros de a nivel de piso sean unificados a un solo nivel para proporcionar una continuidad.

El volumen del verde urbano se maneja con especies de vegetación que permiten una transparencia, proporcionando visibilidad y mayor seguridad para los peatones al caminar.

Además se propone un sistema flexible que ofrezca diversidad de usos los cuales se relacionen con los diferentes horarios, proporcionando que la zona se mantenga activa (Colombo & Montaldo, 2018).



Imagen 9



Imagen10



Imagen 11

El Teatro de Bronks diseñado por MDMA se encuentra en el centro de Bruselas, el cual se caracteriza por una trama irregular y por tratamiento de pisos otorgando prioridad al peatón.

Se preocupa por crear bordes suaves mediante la transparencia y los espacios multifuncionales, estas dos ideas generan que los usuarios tengan una percepción de espacios más grandes.

El volumen al estar ubicado entre medianeras trata de acoplarse a las alturas del entorno inmediato entendiéndose como una membrana transparente que suaviza los bordes de la manzana.

El proyecto responde al lugar ya que se encuentra cerca de espacios públicos y al estar ubicado en una zona central rodeado por varios usos como comercios y viviendas este crea una mixticidad.

El programa se organiza por una circulación que rodea los dos espacios abiertos.

En este flujo interno se ubican las circulaciones verticales que distribuyen a los niveles superiores los cuales no ocupan todo el área, dejando el paso de luz a través de la cubierta.

También ofrece espacios abiertos multifuncionales creando una diversidad de actividades y eventos para las personas, además de contar con un teatro en la parte posterior del volumen.

Los principales materiales constructivos del teatro es el hormigón el cual es usado en la estructura como muros, columnas y en las losas prefabricadas tipo TT, además a este no se lo recubre evidenciando el proceso constructivo.

Otro de los materiales característicos del teatro es la membrana de vidrio la cual favorece al espacio público, ya que permite que las personas vean lo que pasa en el interior del volumen creando una sensación de seguridad (MDMA, 2011).

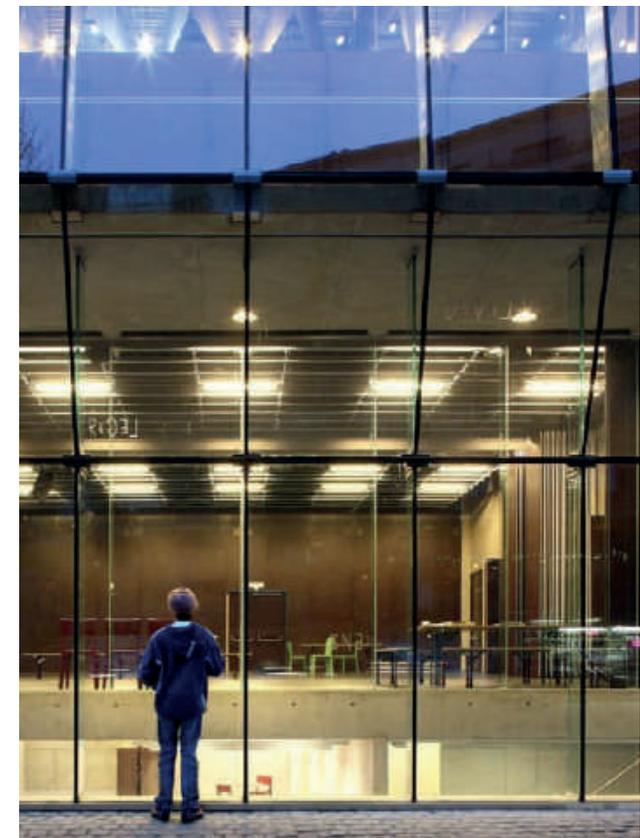


Imagen 12



Imagen 13



Imagen 14

MARCO TEÓRICO

RECICLAJE

En la mitad del siglo XIX inicia la preocupación por el tratamiento y la conservación del patrimonio histórico construido de las ciudades. Los primeros pensamientos sobre la restauración arquitectónica fueron difundidos por los arquitectos John Ruskin y Viollet-le-Duc.

La restauración es considerada como la terminología antecesora de lo que en la actualidad es entendido como reciclaje arquitectónico. Es primordial recalcar que tanto en la actualidad como en la antigüedad el reciclaje de obras de arquitectura tienen la misma idea de tomar en cuenta el interés por la preexistencia, la cual se convierte en el punto inicial para una intervención (Calleja, 2014).

Viollet-le-Duc (1814-1879), fue un arquitecto francés que impulsó el estilo de la restauración en el siglo XIX, además es reconocido por sus obras y teorías sobre este tema. Sus ideas comienzan a ser tomadas en cuenta en esta época ya que se inició una preocupación por la conservación del patrimonio

histórico. En sus ensayos deja clara la idea principal de que lo más importante es el aspecto formal y constructivo, ya que él considera que el arquitecto encargado deberá tener un conocimiento claro de los estilos, formas y procesos constructivos de la época del edificio. Como también afirma que el servicio o la función tendrá que dar una nueva vida al mismo (Calleja, 2014).

Otro arquitecto de esta época es John Ruskin (1819-1900), para él la idea de conservar esta sobre cualquier intervención en una obra, ya que únicamente considera operaciones de mantenimiento en un edificio. Ruskin prioriza el valor patrimonial de la obra ante cualquier operación constructiva (Calleja, 2014).

Gustavo Giovannoni (1873-1947), fue un arquitecto que participó en la carta de Atenas de 1931 en donde por primera vez se vio materializada la idea de restauración en un documento internacional. Para Giovannoni un objeto arquitectónico debe ser comprendido no solo por las cualidades artísticas y arquitectónicas sino

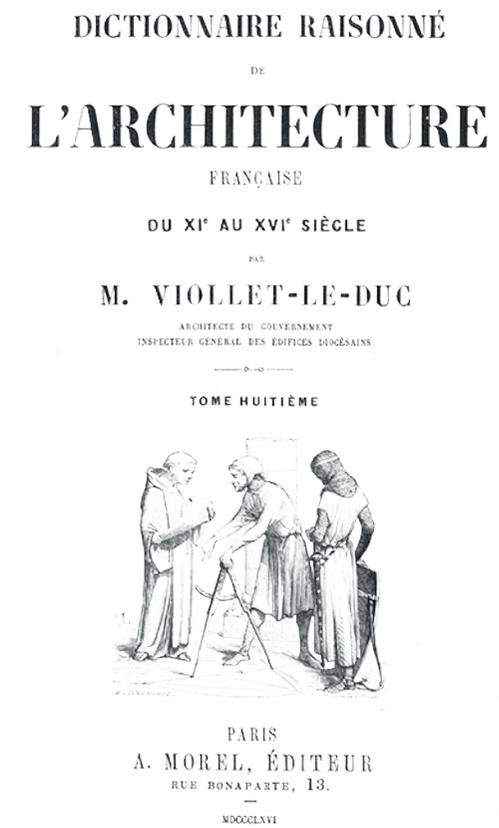


Imagen 15

también por el contexto y la trama urbana en donde este se encuentra. Además sus intervenciones se caracterizan por estar apoyadas en cinco modelos de actuación que son: consolidación, recomposición, liberación, completamiento e innovación (Calleja, 2014).

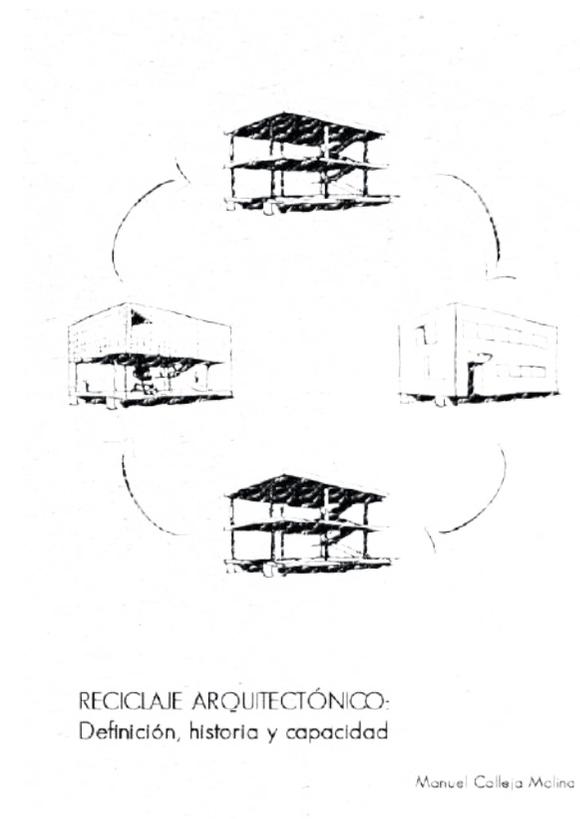
Al vincular las ideas de estos arquitectos que forman parte del inicio de la historia del reciclaje arquitectónico se pueden llegar a dos conclusiones: la primera es que toda edificación debe ser usada y dar un servicio, esto dependerá a que la intervención logre un buen funcionamiento de la misma. La segunda conclusión es que toda transformación en el edificio debe darle un aire diferente y por consiguiente un nuevo ciclo de vida (Calleja, 2014).

Posteriormente de estas teorías de restauración durante los siglos XIX y mediados del siglo XX, se da una ruptura de las ideas entre los arquitectos debido a la aparición del Movimiento Moderno, el cual se preocupaba por un sistema formal autosuficiente

provocando un contraste con otros estilos formales.

Por otra parte aparecen arquitectos como Frédéric Druot, Anne Lacaton y Jean-Philippe Vassal que defienden las ventajas que tiene el ahorro de la reutilización frente a la demolición. Para ellos es primordial el volver a usar los elementos existentes siempre y cuando se justifique que las transformaciones brinden niveles máximos de confort y calidad (Calleja, 2014).

Los químicos McDonough y Braungart plantean que cualquier objeto debe ser pensado y diseñado con la idea de que pueda ser utilizado y reutilizado las veces que la durabilidad del objeto lo permita. Con la finalidad de que todo elemento deben ser apto para el reciclaje, ya que en la actualidad los productos que se dan en la construcción son creados para ser usados y posteriormente desechados. Por estos motivos el reciclaje de una edificación beneficiaría a la eficiencia energética y a la conservación del medio ambiente (Calleja, 2014).



En varias ocasiones el significado de una palabra está dado por el contexto en el que esta es usada, es por este motivo es que las palabras análogas pueden ser utilizadas para expresar algo semejante en una misma situación. Sin embargo se están usando de una manera incorrecta, ya que cada palabra contiene su propia naturaleza o esencia que a la final las hace diferentes.

Por esta razón es importante comprender que el término reciclar tiene vocablos que se asemejan y son usados frecuentemente en la arquitectura como; restaurar, rehabilitar, reutilizar y transformar, por lo cual es importante entenderlos y diferenciarlos (Calleja, 2014).

La diferencia entre estos términos nos ayudarán a tomar un camino para lo que se vaya a proponer en las edificaciones seleccionadas para la presente investigación, ya sea un proyecto de; **restauración**, recobrando o recuperando lo que antes se tenía como su valor histórico si es necesario, **rehabilitación**

de criterios o estructuras a su antiguo estado, **reutilización** de elementos o materiales a su función anterior o a una nueva, **transformación** de espacios que se adapten a las nuevas necesidades de la época, **reciclaje** de cualquier elemento, diseño arquitectónico que no afecte al contexto sino por el contrario que trate de adaptarse al mismo.

Como conclusión para las dos edificaciones escogidas se utilizará el reciclaje, sin embargo es necesario combinar la restauración, rehabilitación, reutilización y transformación de sus elementos, como también de sus espacios para así poder brindar una nueva propuesta que revitalice este sector del Centro Histórico. Además se tomará en cuenta la historia del contexto y de sus preexistencias.

En términos generales, reciclar es someter un material usado a un proceso para que se pueda volver a utilizar. Se entiende por tanto como una respuesta apropiada que podemos ofrecer al habitual consumo de suelo de la ciudad posmoderna, en donde se otorga

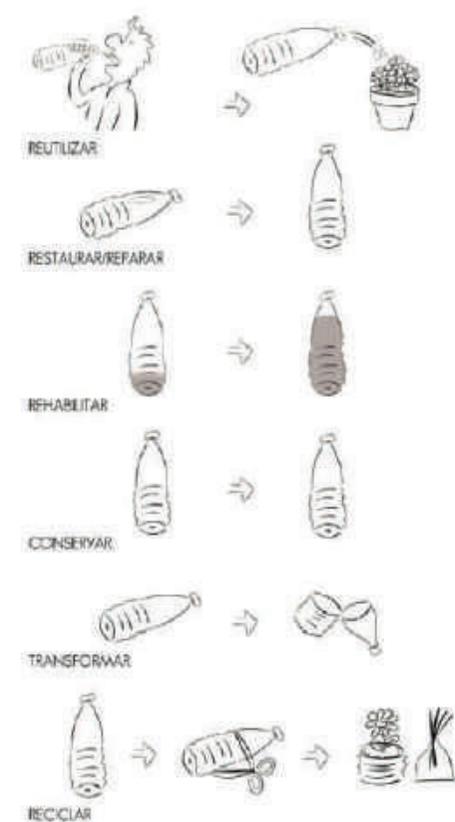


Imagen 17

prioridad al valor económico en detrimento de otros aspectos de tipo patrimonial, paisajístico o social, como el beneficio comunitario que potencialmente siempre puede aportar la arquitectura (Martínez M., 2012).

“El reciclaje arquitectónico modifica la capacidad propia del edificio para poder cumplir nuevas funciones, sin por ello alterar la esencia y el patrimonio histórico que conllevan” (Calleja, 2014, pág. 1).

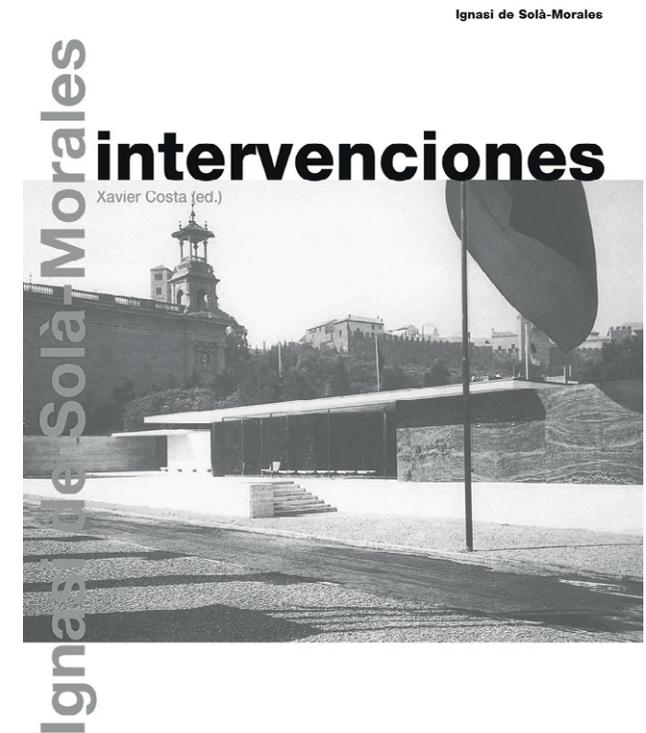
Ignasi de Solà-Morales en su libro “Teorías de la intervención arquitectónica” publicado en el año 2006 nos habla sobre sus principios del reciclaje los cuales son tres:

El primero es la conservación sobre cualquier operación compleja.

El segundo la conservación de la matriz y las aportaciones que tengan un mínimo de consistencia en la historia del edificio.

Por último teoriza que toda nueva intervención debe ser absolutamente neutra respecto al edificio existente y por tanto debe hacerse con materiales y texturas diferentes, para poder diferenciar lo nuevo de lo edificado (Solà-Morales, 2006).

Además nos habla sobre la consideración del material esencial del edificio, este debe servir como soporte de una nueva operación y en base a este material debe estar pensada la intervención, ya que este componente es la condición de valoración de la propuesta (Solà-Morales, 2006).



La comprobación de su teoría podemos verla reflejada en el edificio CH-REURBANO de Eduardo Calaval construido en la Ciudad de México en el año 2016 con la colaboración de la arquitecta Clara Solà Morales, en donde podemos observar que el equipo buscó respetar al máximo la edificación existente.

Pero a su vez poner énfasis en las propiedades constructivas de la obra. La propuesta conserva y respeta fachadas, estructura y la crujía en su patio interno.

De esta manera el proyecto es discreto en el entorno. Además en su interior se quitó el revoco a los muros mostrando el material esencial de la obra y dando una expresión de sobriedad a la edificación (Cadaval & Solà-Morales, 2016).



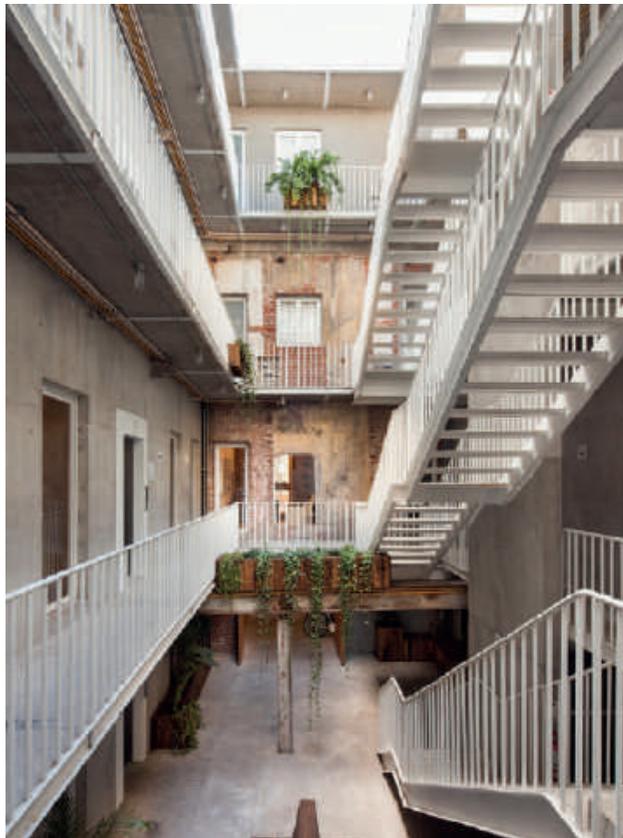


Imagen 20



Imagen 21

Como aplicación en la Ciudad de Cuenca, la casa Juan Jaramillo es un buen ejemplo de reciclaje.

El proyecto busca revitalizar la vivienda en el Centro histórico, como también fortalecer la vida cotidiana de ese sector y que las inmobiliarias tengan el interés en la consolidación y compactación de la ciudad.

El terreno se encuentra entre medianeras, además de contar con una forma irregular y con preexistencias. El lugar se caracteriza por estar en pleno casco histórico rodeado por espacios públicos como el Parque Calderón y por edificaciones de valor patrimonial.

La propuesta se desarrolla en dos volúmenes los cuales intentan mantener una alineación con el entorno inmediato, de esta manera se logra relacionar la escala y armonizar el contexto.

Una de las principales características que tiene la obra es la intención de mostrar la esencia del material tradicional como el ladrillo en la fachada exterior.

En el interior del predio se busca una relación entre lo nuevo y lo preexistente mediante un atrio que armonizan los dos volúmenes. Los patios se encargan de ordenar e iluminar el interior, de esta manera se logra optimizar la iluminación, la ventilación y la funcionalidad de los espacios.

El proyecto no brinda un espacio público en su interior ya que el patio se caracteriza por ser de uso residencial, sin embargo el proyecto se preocupa en uno de los problemas principales que tiene el centro histórico en la actualidad el cual es la densidad.

En planta baja se proponen locales comerciales que buscan activar el sector. En los niveles superiores se proponen departamentos, los espacios de estos se encuentran distribuidos de acuerdo a la iluminación que los atrios ofrecen.

Constructivamente se reflejan criterios de Ignasi de Solà-Morales y según palabras de Carlos Espinoza dice:

“El tipo de intervención permitido por la normativa nos permitió realizar un ejercicio de rehabilitación que siendo muy poco riguroso en la conservación de los espacios originales apuntaban, según nuestro criterio, a la puesta en valor de elementos que originalmente estaban ocultos. Nos propusimos dejar en evidencia la cuidada mampostería de ladrillo de la fachada que se encontraba revocada, así como liberar la estructura de madera de eucalipto que sostenía la edificación. El bloque nuevo fue propuesto con una construcción de mampostería portante de ladrillo y losas de hormigón visto” (Espinoza, 2015).



Imagen 22



Imagen 23

MARCO TEÓRICO

VIVIENDA COLECTIVA Y VIVIENDA MÍNIMA

Hoy en día el crecimiento urbano disperso de la ciudad de Cuenca, ha generado un gran problema en los indicadores de densidad. Este problema se debe a que muchos proyectos inmobiliarios a lo largo de estos años se han caracterizado por ser aislados, ocasionando que exista un desequilibrio entre el número de viviendas y población, por este motivo una de las alternativas para lograr un equilibrio entre estos dos, es retornar la vivienda al Centro Histórico y uno de los modelos que podría adaptarse es la vivienda colectiva y mínima.

La vivienda colectiva es un modelo que ayuda a prevenir la ciudad sea difusa, ya que aprovecha de mejor manera un territorio.

En la actualidad se caracteriza por la adaptabilidad que tiene hacia diferentes grupos familiares, estudiantes, parejas, personas de la tercera edad, etc. Además se preocupa por generar espacios intermedios para la cohesión social (Montaner & Martínez, 2006).

“La vivienda colectiva en la actualidad ya no es solo para familias, sino un lugar en el que la gente vive según todo tipo de formas colectivas. En otras palabras, la unidad básica no es la vivienda, sino una única habitación” (Hilary French, 2008, pág. 206).

Por otro lado la vivienda mínima se caracteriza por ser una célula compacta que crea espacios habitables y cumple con las necesidades para el hombre. Las viviendas de dimensiones pequeñas se deben caracterizar por el aprovechamiento de los espacios. Además el mobiliario se caracteriza por estar dimensionado de acuerdo a las proporciones de la vivienda (Martínez & Rodas, 2005).

Hoy en día las familias como sociedad se caracterizan por ser más diversos e individualistas, los pensamientos nuevos de esta sociedad se ven reflejadas en los usos de las viviendas con espacios sin jerarquías. Además los nuevos proyectos de vivienda colectiva deben vincularse y generar espacios públicos, también deben ser pensados con materiales que se adapten

al contexto y que puedan ser reciclados (Montaner & Martínez, 2006).

Es importante pensar en soluciones que tomen en cuenta la historia del habitar en colectividad, la diversidad que existe en la actualidad para poder complementar las estructuras urbanas, la igualdad de géneros. Como también soluciones sostenibles que ayuden al medio ambiente y a la propia arquitectura (Montaner & Martínez, 2006).

Por este motivo en la actualidad las viviendas deben ser valoradas de acuerdo a su capacidad para poder adaptarse a la diversidad de grupos familiares como: unipersonales, de dos personas o a hogares típicos de tres y cuatro personas (Montaner & Martínez, 2006).

Una de las soluciones para poder diseñar espacios que se adapten a diferentes grupos familiares es la flexibilidad que estos deben poseer. Se puede lograr diseñando espacios con la misma proporción de tamaño, esto ayuda a que tengan una misma

jerarquía y cada grupo pueda adaptarse de maneras diferentes. Además la flexibilidad de los espacios puede ser evidente cuando estos pueden cambiar su función y orden mediante el mobiliario (Montaner & Martínez, 2006).

En el libro *Habitar el presente* de Joseph María Montaner para poder calificar a la vivienda y lograr así mayores niveles de adaptabilidad tanto para el usuario y para la ciudad nos habla de diferentes puntos tales como:

Valores de proximidad: los cuales dependen de la situación o el contexto en donde se encuentra la vivienda. Se toman en cuenta valores de proximidad al transporte público, a compras cotidianas, al trabajo, a equipamientos educativos, deportivos, de ocio y culturales como bibliotecas. Además la diversidad de usos en la vivienda como: lavandería, guardería, centro de día, oficinas, garaje y locales comerciales enriquecen la habitabilidad.



Los espacios intermedios: los espacios como pasarelas, galerías, pórticos, soportales o terrazas accesibles ayudan a que la vivienda tenga una relación más directa con la ciudad, estos espacios fortalecen el vínculo que existe entre lo público y lo privado. Por este motivo es importante como una edificación retribuye con sus usos y criterios a la urbe.

Es vital que se valore los criterios en la fachadas por ejemplo las visuales desde balcones hacía el espacio público, también se valora la relación que tienen las plantas bajas con el mismo.

Tecnología: este punto valora los materiales que son utilizados en una edificación ya sean nuevos o tradicionales, no contaminantes, reciclados y reciclables como también se valora el sistema constructivo de acuerdo a la funcionalidad que brinden a la vivienda.

“Una vivienda reducida a sus elementos esenciales, que posee espacios sin funciones muy definidas

y sin divisiones iniciales, permite futuras mejoras y ampliaciones” (Montaner & Martínez, 2006, pág. 53).

Recursos: depende de una adecuada selección de materiales, buen uso del clima, uso responsable de energía, como también del aprovechamiento de recursos pasivos como: orientación de visuales, ventilación natural y fachadas que se adapten al clima y proporcionen un confort térmico óptimo para el lugar (Montaner & Martínez, 2006).

Como referente de vivienda colectiva en centros históricos podemos analizar el edificio de alquiler en Lérida España de los arquitectos Roma Pampols y David Pampols, el cual además de reconvertir espacios deteriorados por el paso del tiempo se preocupa por las diversidad de familias que existen en la actualidad, por este motivo los arquitectos tienen en cuenta que las viviendas de hoy exigen flexibilidad en su funcionamiento. Esta idea de espacios flexibles es evidente en el uso de mobiliario, el cual puede adaptarse a los requerimientos de

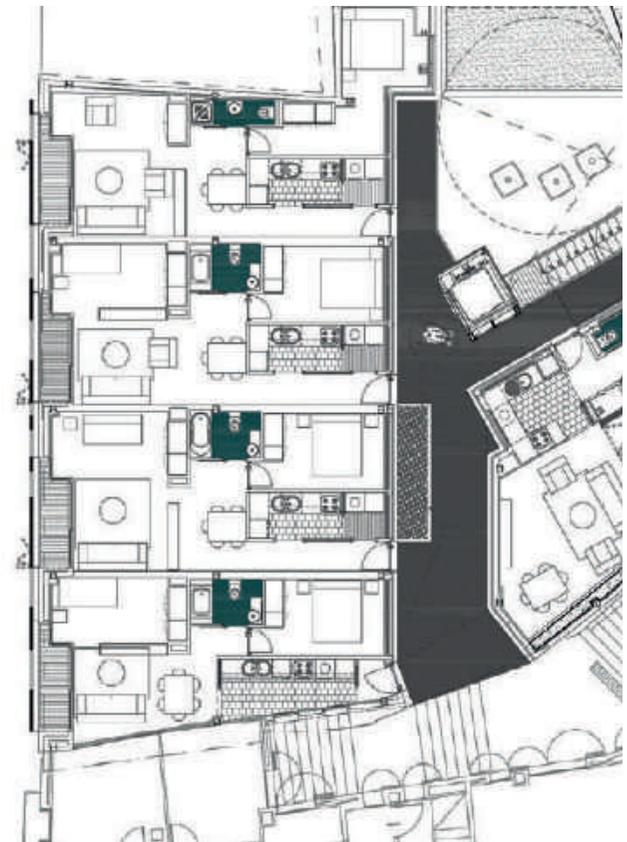


Imagen 25

diferentes estructuras familiares. Los espacios en el interior de los departamentos son continuos los cuales permiten una versatilidad de usos. La continuidad de los espacios facilita la iluminación y la ventilación natural. A pesar de que el edificio se encuentra entre medianeras se encuentra bien iluminado, esto se consiguió a través de un gran pozo de luz y a la disposición de las unidades de vivienda (Pampols & Pampols, 2011).

También se tomó como referente al proyecto 13 de Septiembre de Javier Sánchez ubicado en la Ciudad de México, el cual se caracteriza por reciclar una edificación comercial para transformarla en una de vivienda. El arquitecto logra ocupar las modulaciones originales del edificio para así aprovechar estos espacios con módulos de vivienda mínima. Además cabe recalcar que los arquitectos transforman el edificio al cortar losas. Mediante esta intervención se genera un patio comunitario con iluminación natural y concede un nuevo funcionamiento de circulaciones (Sánchez, 2009).

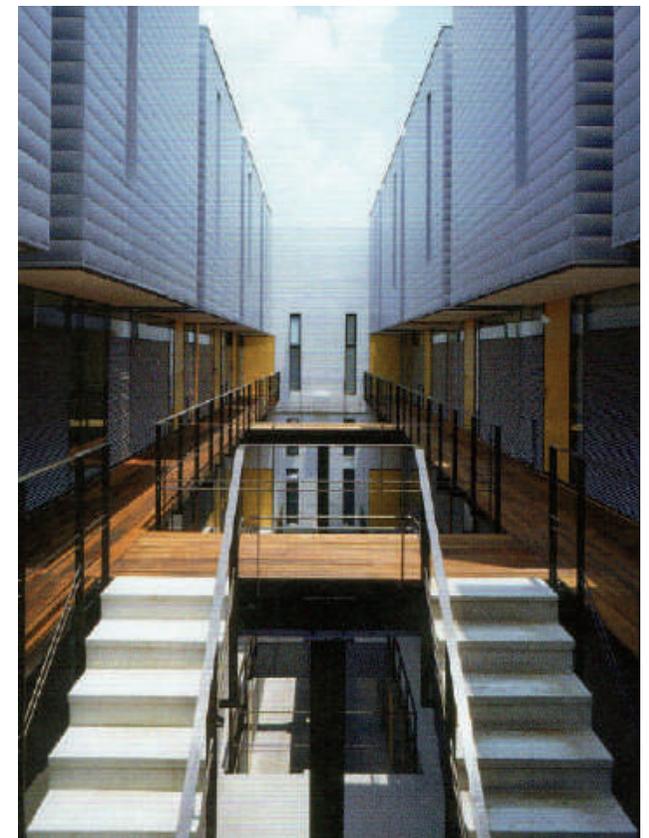
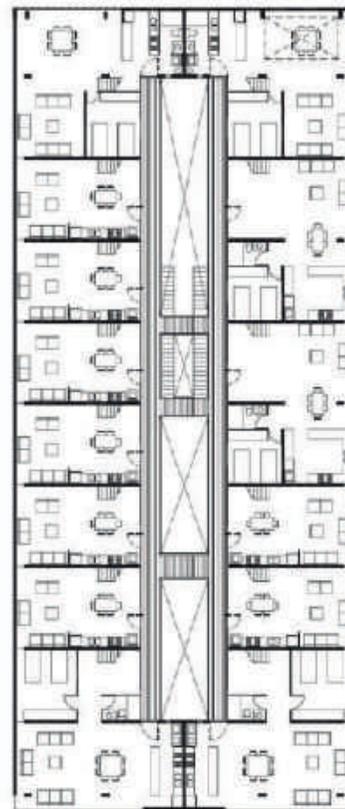


Imagen 26

Imagen 27

Como referente de fachadas y relación con el espacio público se tomaron a las viviendas en Abandoibarra de OAB + Katsura. El proyecto está ubicado en la ciudad de Bilbao cerca de la torre Iberdola. Las dos edificaciones se encuentran emplazadas paralelamente al Puente de Deustro.

El terreno se caracteriza por tener una forma irregular lo que convierte al emplazamiento en un punto fuerte de la obra ya que la volumétrica propuesta se adapta al sitio. Además la implantación se caracteriza por garantizar las mejores visuales hacia el espacio público como también iluminación y ventilación cruzada.

El programa se organiza en planta baja y ocho pisos superiores, los cuales cuentan con espacios privados y semiprivados que aprovechan los criterios generados por el emplazamiento.

Sus fachadas se caracterizan por sus paneles móviles de latón, los cuales protegen partes transparentes

brindando privacidad en los espacios de los departamentos. Asimismo estos permiten el paso de luz hacia el interior de la vivienda y proporcionan visuales hacia el exterior. El esqueleto que sostiene y modula la fachada parte desde planta baja generando un retiro aporricado de doble altura.

El recorrido exterior en planta baja se caracteriza por la transparencia de la fachada la cual permite que el trayecto de caminata para las personas se torne más interesante. De igual manera estos bordes suaves proporcionan mayor seguridad y actividad en planta baja.

Los principales materiales constructivos son los perfiles y paneles metálicos los cuales se anclan a las losas de hormigón formando un juego de verticales y horizontales en las fachadas. Otro material que caracteriza a las edificaciones es el vidrio ya que permite dirigir visuales como también generar una percepción de seguridad a nivel de suelo (OAB & Katsura, 2012).



Imagen 28



Imagen 29



Imagen 30

MARCO TEÓRICO

DENSIFICACIÓN

Cada día el mundo está más urbanizado afectando cada vez más la sostenibilidad del planeta. Se está perdiendo la relación entre lo construido y el número de habitantes. Por este motivo la eficiencia de las viviendas son las que permiten formar un modelo de ciudad compacto y que a la vez evitan la dispersión de las ciudades. Por esta razón se mencionó que la vivienda colectiva ayuda a disminuir el consumo de territorio (Montaner & Martínez, 2006).

La ciudad compacta se caracteriza por promover urbes con diversidad y densidades altas, además este modelo de ciudades es adecuado para la sostenibilidad de las mismas. Por otra parte si Cuenca sigue por el camino del modelo disperso incrementaran los problema económicos, sociales y ambientales ya que en los lugares más alejados es necesario la implementación de equipamientos, en lo social la ciudad se dispersa y se aumenta la segregación, en lo ambiental se da una pérdida de suelo natural, afecta el paisaje debido a problemas de contaminación (Llactalab, 2015).

La compacidad de una ciudad está relacionada con el lleno y el vacío urbano, la relación entre la densidad y lo edificado, el porcentaje del espacio público y la accesibilidad peatonal.

Por otra parte la diversidad es la organización y mezcla de usos terciarios con la proximidad a equipamientos públicos, lugares de servicio y de trabajo.

Para evitar la segregación social es importante que exista una mezcla de aspectos como: cultura, edad, renta, profesión, por este motivo es importante generar una mixticidad de usos en las edificaciones.

“La recuperación y el aprovechamiento de la infraestructura de las áreas centrales es percibida por los planificadores como una estrategia optimizadora de recursos frente a los costos, financieros y medioambientales, de las nuevas urbanizaciones periféricas” (Coulomb, 2001, pág. 77). Como ya se había mencionado el Centro Histórico tiene un gran potencial para que la vivienda vuelva a reintegrarse,

debido a la proximidad de servicios públicos que este posee, además esto se convierte en un incentivo y a la vez en una facilidad para que las personas puedan adaptarse nuevamente a este lugar.

El Plan especial del Centro Histórico de Cuenca señala que existe un proceso de degradación del patrimonio, ya que se ha evidenciado que los inmuebles son constantemente desocupados como también el uso de vivienda ha sido reemplazado por otros usos, que no enriquecen la vida en la ciudad, como consecuencia de este cambio de usos se han realizado remodelaciones que han causado un impacto negativo en el Centro Histórico perjudicando el patrimonio edificado (I. Municipalidad de Cuenca, 2011).

Además indica que “la propuesta de densidad considera la recuperación de vivienda en el Centro Histórico, mediante la condición de que en cada predio exista por lo menos una vivienda” (I. Municipalidad de Cuenca, 2011, pág. 78).

El sistema actual de las calles del Centro Histórico da prioridad a los vehículos, y han dejado en un segundo plano a los peatones, que con frecuencia se ven afectados y desplazados del espacio público. El exceso del automóvil ha originado problemas de ruido, contaminación, vibración, congestionamiento y saturación de vías.

Como consecuencia esto ha causado que se genere un declive agresivo de la densidad poblacional. El abandono del centro histórico también ha incrementado la inseguridad (BID, 2014).

Como ya se había mencionado estos problemas han ocasionado que la densidad actual sea de 45 hab/ha, al comparar estos datos con los de 1950 en el cual la densidad era de 138hab/ha, se puede ver una clara disminución poblacional (Hermida, 2014).

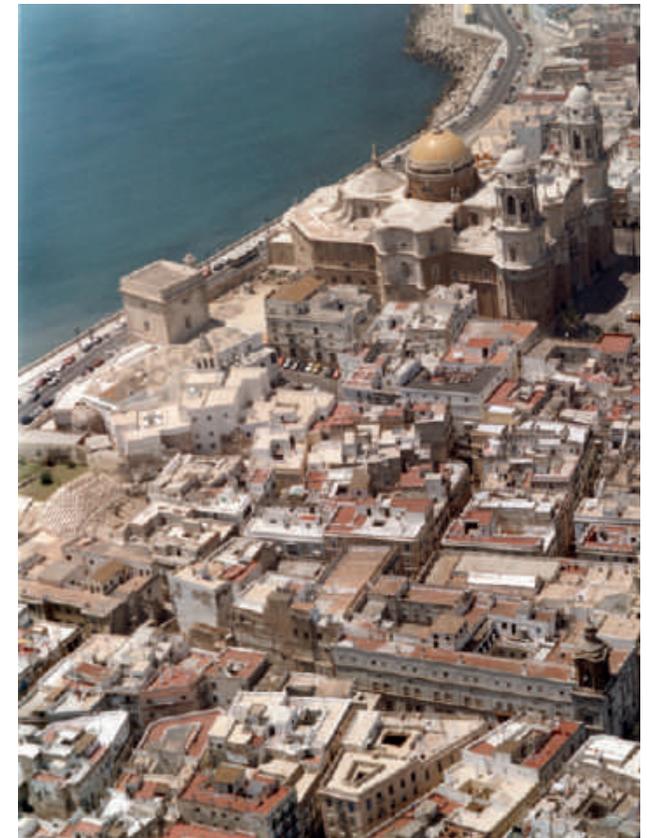
“La línea estratégica de renovación urbana del Centro Histórico define una intervención integral que busca revitalizar el espacio y contribuir a hacer

del Centro una zona más habitable, integrada socialmente, sostenible y dinámica” (BID, 2014, pág. 19).

“Además se busca fortalecer el manejo del Centro y apoyar la rehabilitación y uso de bienes inmuebles de valor arquitectónico” (BID, 2014, pág. 19).

Como referente de revitalización de Centros Históricos se encuentra el Plan de Andalucía. Es un programa que se caracteriza por sostener como fundamento la preservación de sus habitantes para no perder el carácter de ciudad. A través de un restablecimiento social y urbano que renueve la calidad de vida, movilidad, un incremento de oportunidades de empleo y negocios, de coexistencia, de igualdad y cohesión social (Junta de Andalucía, 2009).

Una de las prioridades que tiene este plan es garantizar que las viviendas sean asequibles para todo tipo de situación económica, previniendo la segregación social.



02

ANÁLISIS DE SITIO

ANÁLISIS DE CIUDAD

UBICACIÓN

Ecuador

Capital: Quito
Superficie: 283 561 km²
Habitantes: 16 298 217
Densidad: 57,47 hab./km²

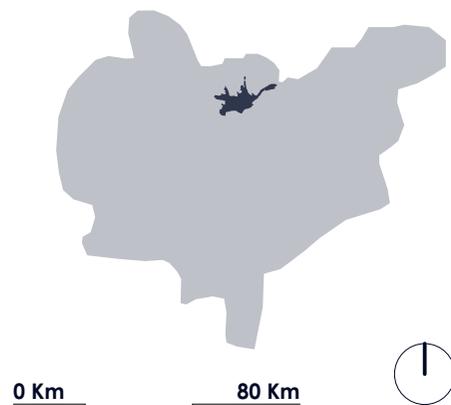
Coordenadas:
Longitud: O 77°30'0"
Latitud: S 2°0'0"



Azuay

Capital: Cuenca
Superficie: 8309,58 km²
Habitantes: 781 919
Densidad: 94,1 hab./km²

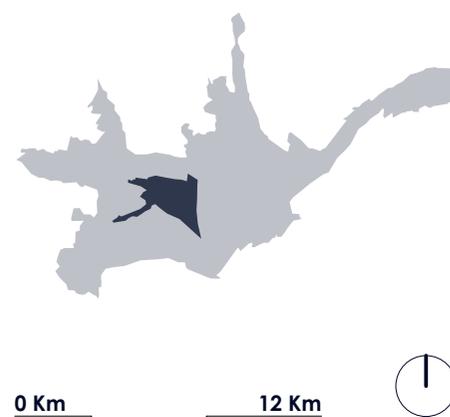
Coordenadas:
Longitud: O 79° 0' 0"
Latitud: S 2° 53' 0"



Cuenca

Superficie: 3000 km²
Habitantes: 331 888
Densidad: 110,6 hab./km²
de parroquias urbanas: 14

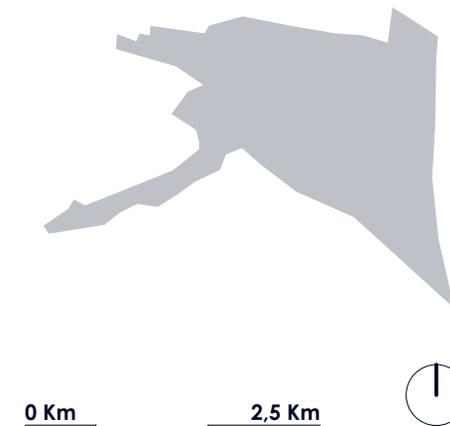
Coordenadas:
Longitud: O 79° 0' 18.94"
Latitud: S 2° 54' 8"



Centro histórico

Calles del edificio: Simón Bolívar entre padre Aguirre Benigno Malo
Superficie: 482 ha
Número de predios: 9925

Coordenadas del predios:
Longitud: O 79° 00' 19.72"
Latitud: S, 2° 53' 47.46"



ANÁLISIS DE CIUDAD

DENSIDAD CENTRO HISTÓRICO

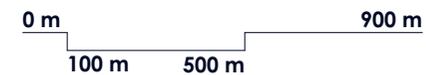
El centro histórico posee muy buenas condiciones para fomentar el uso residencial en el suelo, sin embargo este no tiene la densidad necesaria para que se lo pueda considerar como una ciudad compacta.

Se puede observar que en la zona de estudio la densidad va desde los 44 a 100 hab/ha.

Con esto podemos llegar a una conclusión que se necesita generar mas vivienda o fomentar el uso de suelo residencial en el centro.



Elaboración: Propia
Fuente: INEC



ANÁLISIS DE CIUDAD

HITOS, NODOS, BORDES

El centro histórico de la ciudad tiene varios sitios atractivos como iglesias, parques patrimoniales, servicios, etc; todos estos lugares son atractivos para fomentar la vida.

Kevin Lynch en su libro *La imagen de la ciudad* se entiende por “nodo a espacios de confluencia y concentración de personas: plazas, parques, e incluso esquinas pueden ser identificadas en la ciudad; por hito a un elemento sea o no arquitectónico que sirve de referencia en el reconocimiento de la ciudad; y por borde a los límites o rupturas lineales.” (Lynch, 1998)

El sitio se encuentra cerca de varios hitos y nodos de la ciudad como lo son: Plaza San Francisco, Santo Domingo, María Auxiliadora, Parque Calderón, etc; gracias a esto se puede generar una estrategia urbana de conectividad entre plazas.



Fuente: Lynch, K (1998). *La imagen de la ciudad*. Barcelona, España: Gustavo Gili.

Elaboración: Propia



ANÁLISIS DE CIUDAD

TRANSPORTE PÚBLICO

Las edificaciones se encuentran en un sitio estratégico en cuanto a transporte ya que en la manzana donde se encuentran existe una parada de bus donde pasan varias líneas, esto facilita a que el lugar tenga una buena conectividad con respecto al resto de la ciudad y esto ayuda a que el lugar sea de uso residencial.



100 %

- | | |
|------------|------------|
| ■ Línea 5 | ■ Línea 17 |
| ■ Línea 19 | ■ Línea 10 |
| ■ Línea 14 | ■ Línea 3 |
| ■ Línea 3 | ■ Línea 12 |
| ■ Línea 20 | ■ Línea 18 |
| ■ Línea 13 | ■ Línea 27 |



Elaboración: Propia
Fuente: https://moovitapp.com/index/es-419/transporte_público-Cuenca-3813

Elaboración: Propia
Fuente: https://moovitapp.com/index/es-419/transporte_público-Cuenca-3813

0 m 100 m 500 m 900 m



ANÁLISIS DE CIUDAD

TRANSPORTE PÚBLICO TRAVÍA

El sitio también tiene la facilidad de conectividad a la ciudad por medio del tranvía ya que dos paradas de este se encuentra a 3 cuadras, esto facilita la relación entre el norte y sur de la ciudad.



Elaboración: Propia
Fuente: https://moovitapp.com/index/es-419/transporte_público-Cuenca-3813

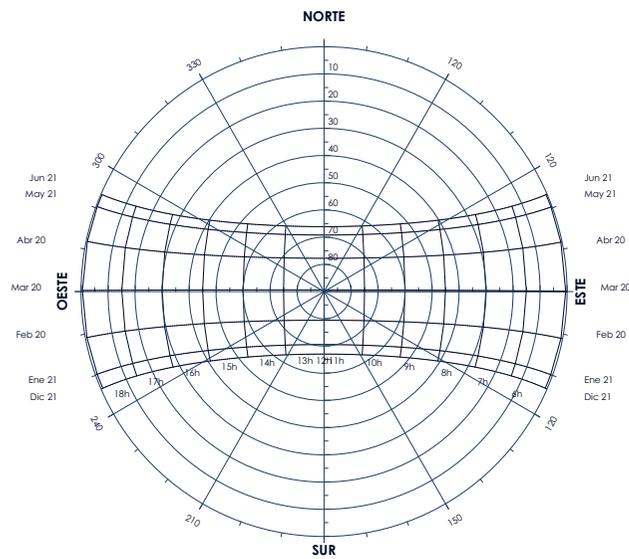
Elaboración: Propia
Fuente: https://moovitapp.com/index/es-419/transporte_público-Cuenca-3813



ANÁLISIS DE ZONA DE INFLUENCIA

SOLEAMIENTO

Las edificaciones seleccionadas no tienen problemas de soleamiento, ya que el recorrido del sol va de este - oeste con respecto a estas; sin embargo los edificios por su estructura no tienen mucha entrada de sol por lo que hay que optimizar y favorecernos con las entradas de sol que se tienen además de generar atrios que permitan el acceso del luz natural.

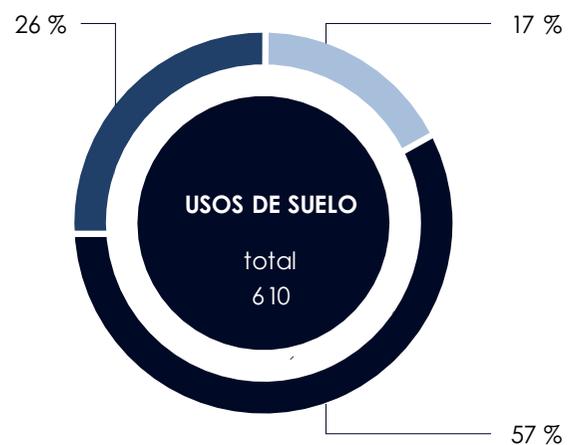


ANÁLISIS DE ZONA DE INFLUENCIA

PLANTA DE USOS DE SUELO

El uso del suelo en el sector es mixto, se encuentran usos tanto de vivienda como de servicios y comercios.

Así mismo se puede observar en el gráfico que la zona de estudio presenta una mayor demanda de comercios.



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia



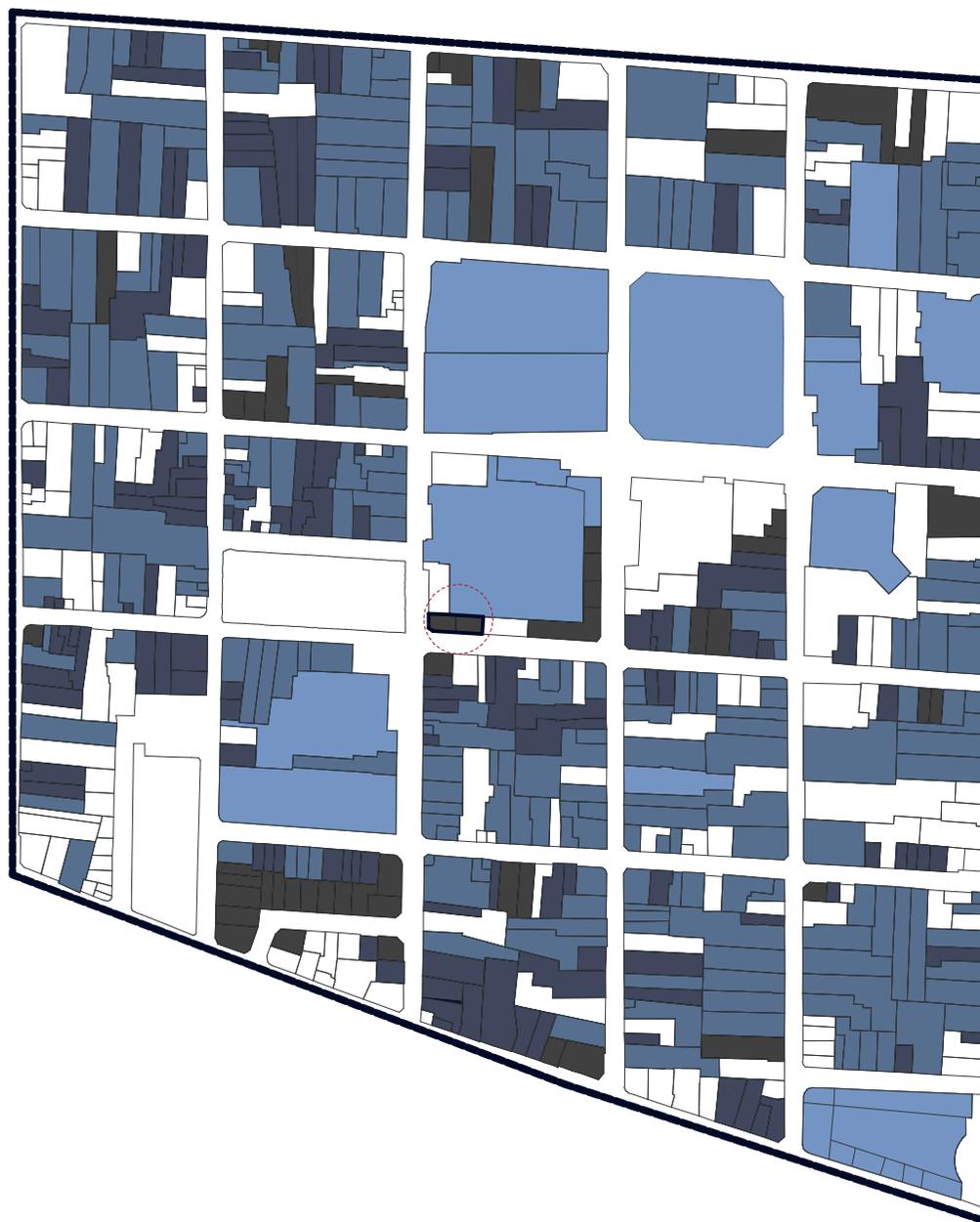
ANÁLISIS DE ZONA DE INFLUENCIA

VALORACIÓN DE EDIFICACIONES

Las edificaciones que se han seleccionado son de valoración negativa, las cuales no aportan al centro histórico y empeoran las condiciones del mismo. Se han seleccionado además por sus ejes importantes como lo son la Padre Aguirre y la calle Presidente Córdova.



-  Sin valor específico
-  Valor emergente
-  Valor arquitectónico A y B
-  Valor ambiental
-  Valoración negativa



Fuente: Mapa de edificaciones inventariadas GAD Municipal de Cuenca, 2011

Fuente: Mapa de edificaciones inventariadas GAD Municipal de Cuenca, 2011
Elaboración: Propia

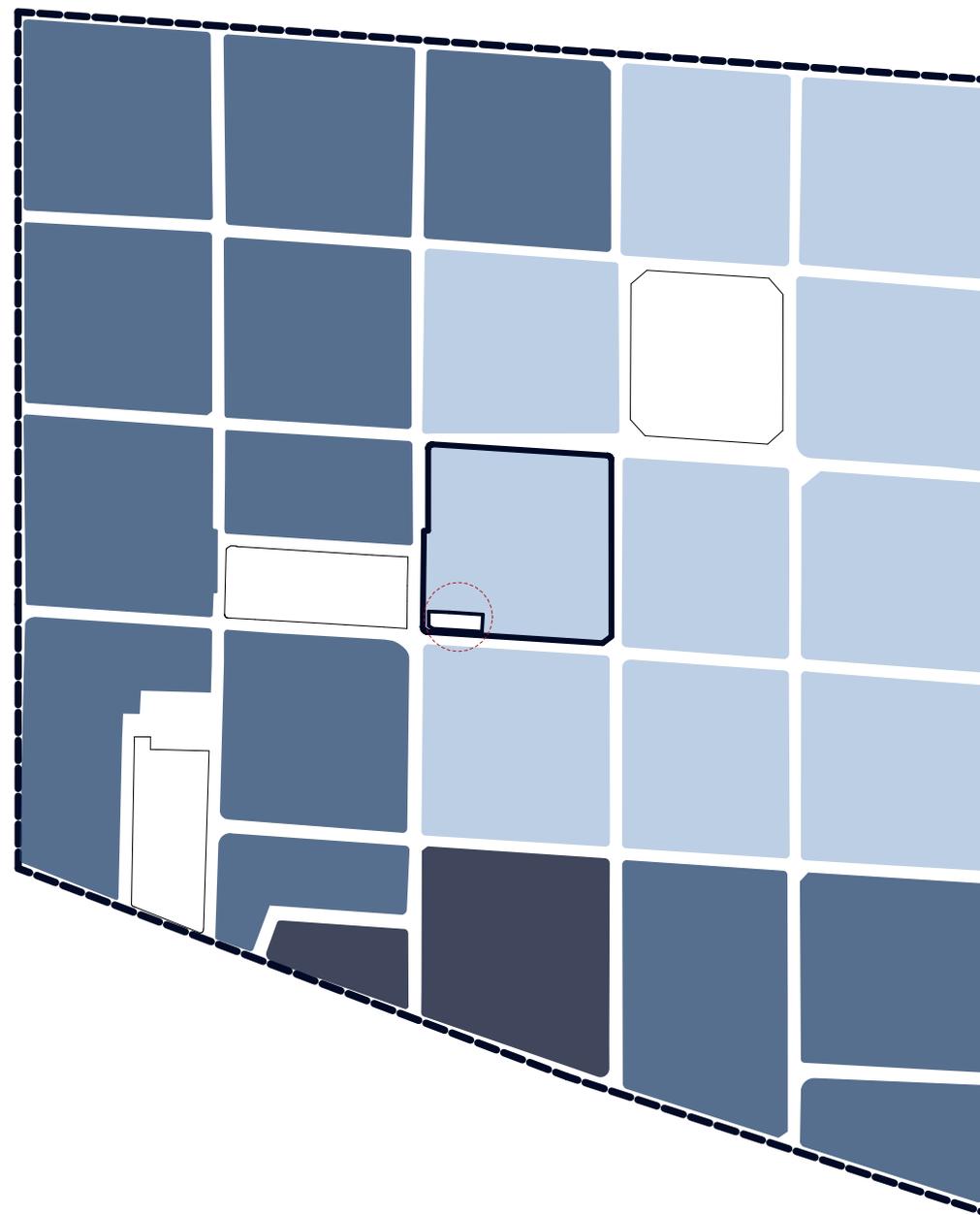
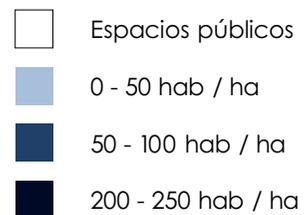
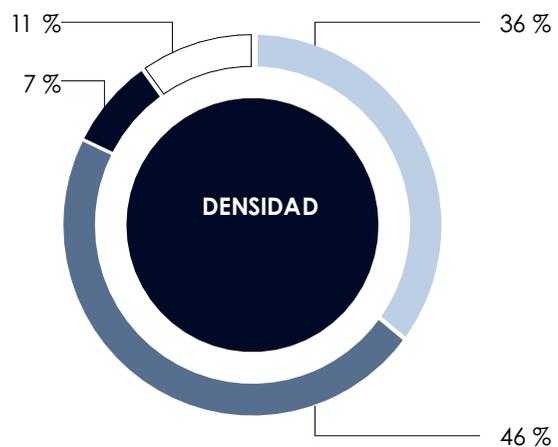


ANÁLISIS DE ZONA DE INFLUENCIA

DENSIDAD ZONA DE ESTUDIO

El centro histórico esta pasando a ser un lugar de uso comercial por lo que se ve afectado en las densidades del mismo, llegando a obtener cifras menores a 50 hab / ha.

El edificio se encuentra emplazado en una manzana cuya densidad es menor a 50 hab/ha, este dato nos demuestra que hay que generar vivienda.



ANÁLISIS DE ZONA DE INFLUENCIA

ESPACIOS PÚBLICOS

La mayoría de espacios públicos del sector ocupado por las calles siendo estas solo un eje conductor del automóvil, se ven además ciertos potenciales como crear ejes peatonales o vincular plazas por medio de plataformas únicas que podrían funcionar como ejes cívicos o comerciales fomentando de esta manera el uso residencial - comercial, incrementando la densidad del Centro Histórico.



- Espacio privado 227.800,14 m²
- Espacio público 81.125,88 m²



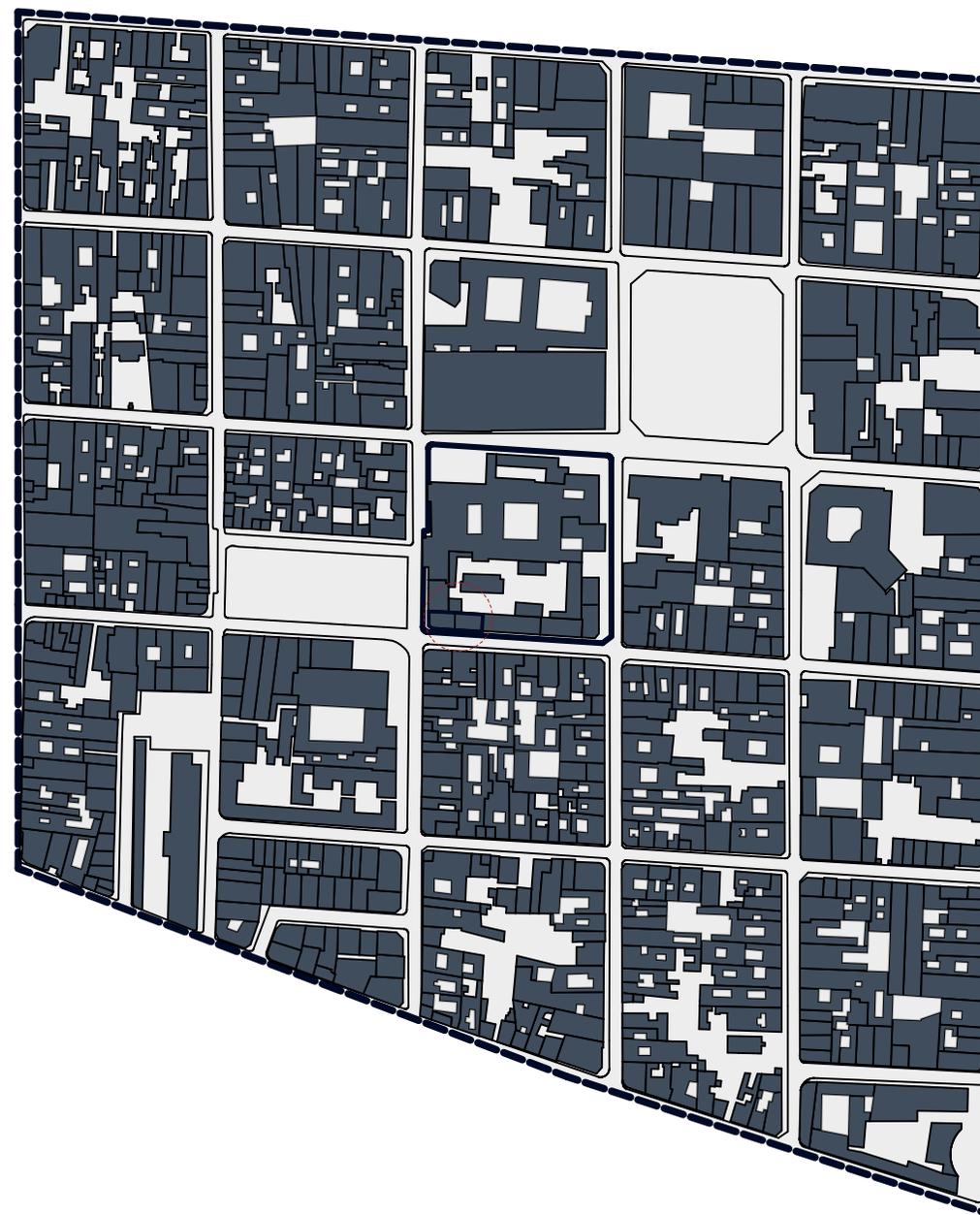
ANÁLISIS DE ZONA DE INFLUENCIA

LLENOS Y VACÍOS

En la zona de estudio las edificaciones son totalmente cerradas y no se pueden acceder a su centro de manzana y mucho menos se interactúan las plantas bajas con las veredas o espacios públicos siendo estos en muchos casos locales comerciales cerrados que se cierran a los ciudadanos.



Elaboración: Propia



Elaboración: Propia

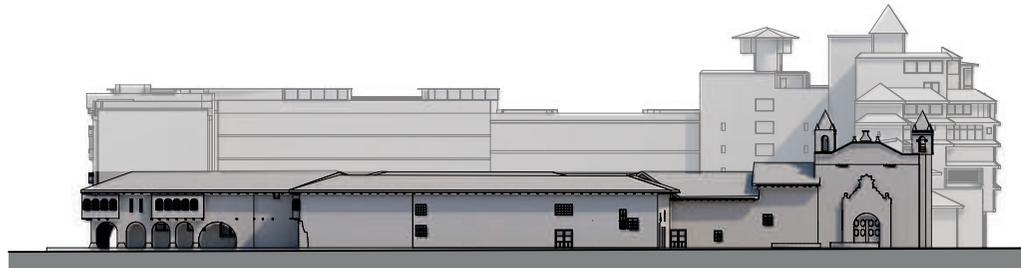


ANÁLISIS DE MANZANA

LEVANTAMIENTO DE FACHADAS

En los gráficos se pueden identificar varias edificaciones que no respetan una línea con respecto al centro histórico, esto hace que visualmente las viviendas estén desordenadas y no se encuentren en armonía con respecto al entorno.

Las elevaciones más desordenadas con respecto al entorno son las que se encuentran en las calles Padre Aguirre, y Presidente Córdoba, ya que en estas se evidencia un notorio cambio de escala.



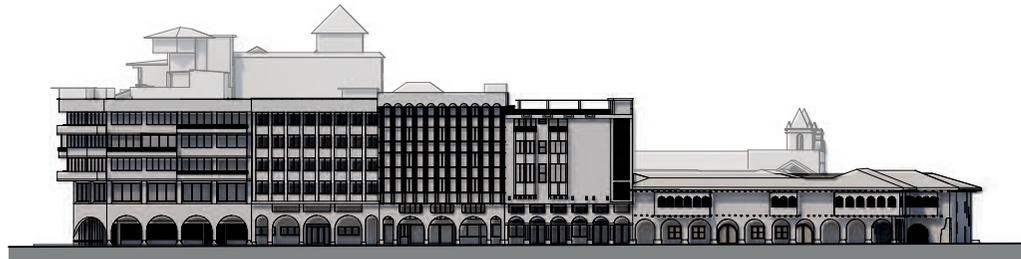
Elevación A calle Mariscal Sucre



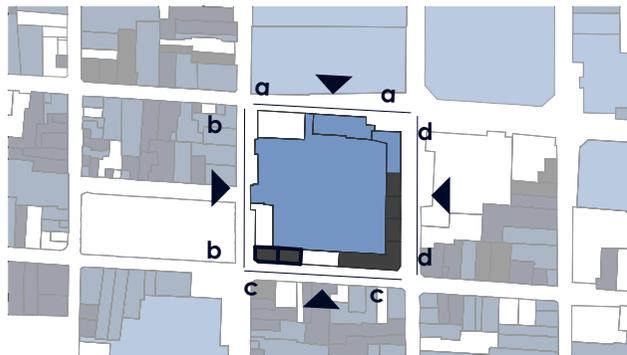
Elevación B calle Padre Aguirre



Elevación C calle Presidente Cordova



Elevación D calle Benigno Malo



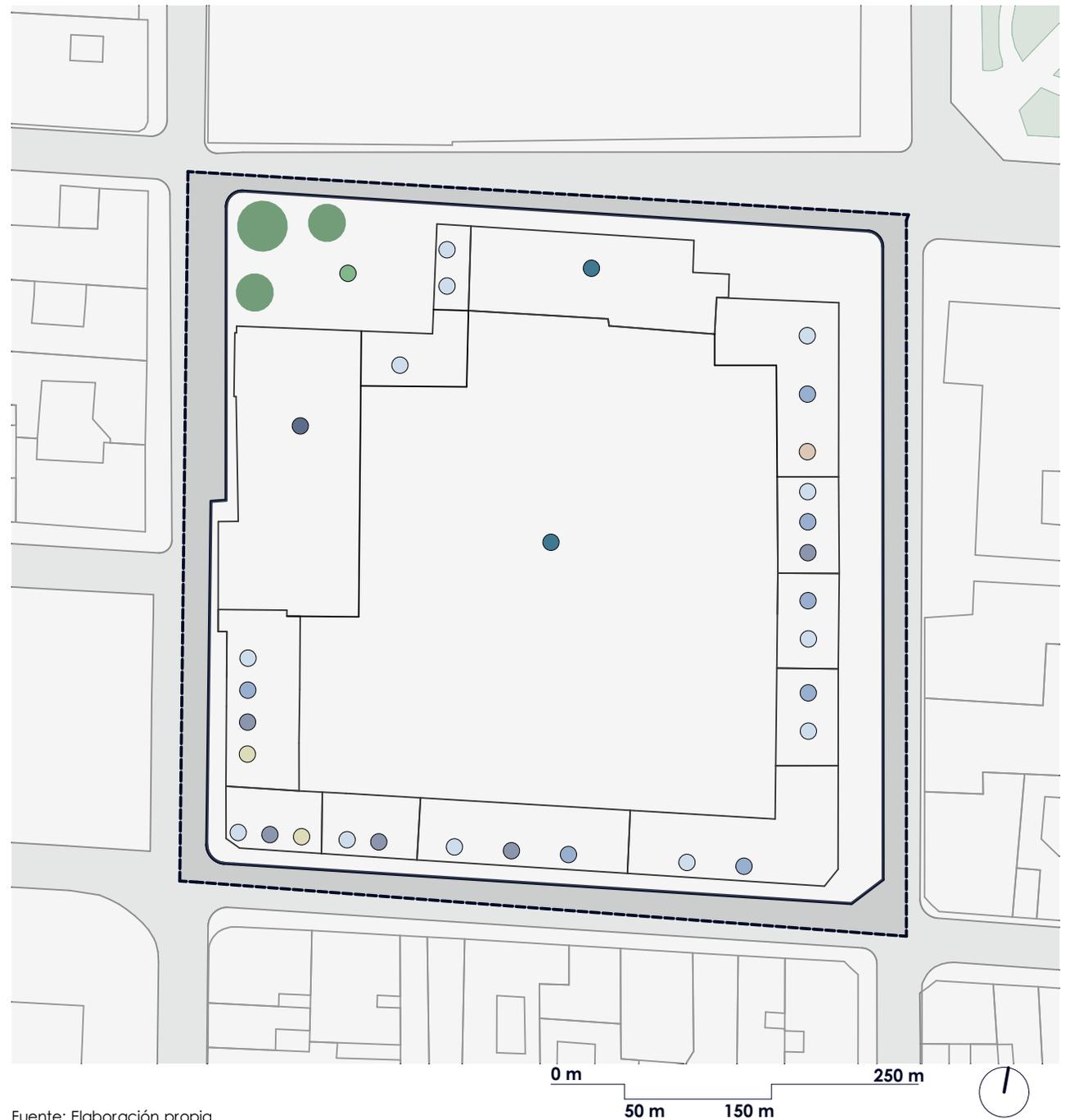
ANÁLISIS DE MANZANA

USOS ESPECÍFICOS DE SUELO

En el análisis se puede observar que la mayor parte de edificaciones en la manzana de estudio son de usos comerciales, así mismo se puede observar que todo el de centro de manzana es ocupado por el monasterio del Cármen.

- Iglesia
- Comercio ocasional
- Oficinas
- Viviendas
- Hospedaje
- Monasterio del Carmen
- Plaza de las flores
- Banco
- Restaurante

Fuente: Elaboración propia

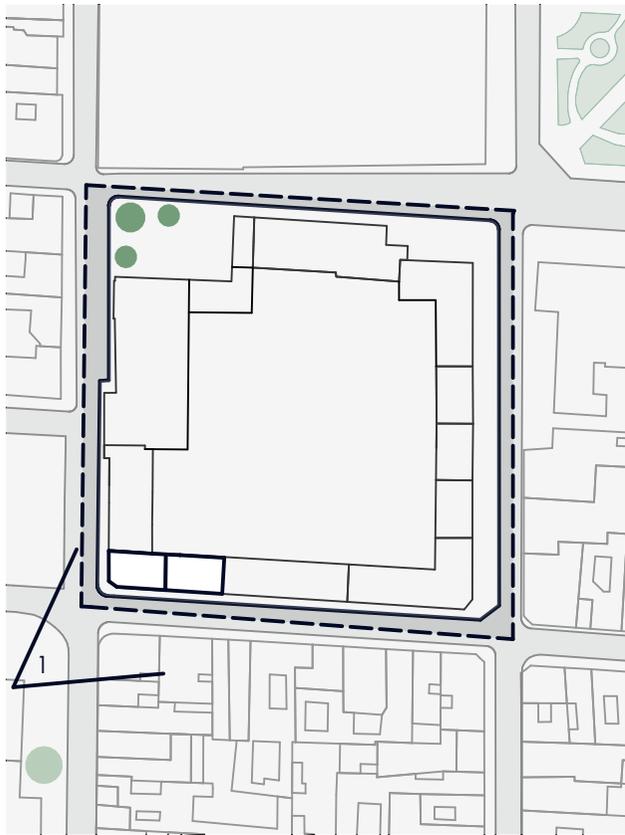


Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS DE VISUALES

VISTAS HACIA EDIFICACIONES

Existe un contraste entre las edificaciones y el centro histórico ya que estas dan un impacto negativo y no aportan al centro de la ciudad.



Vista aérea 2

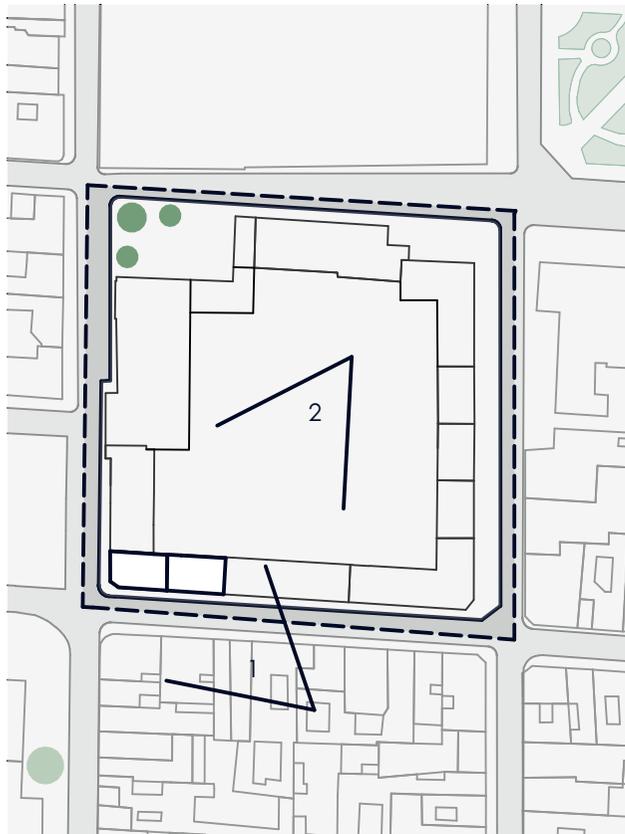


Vista aérea 3

ANÁLISIS DE VISUALES

VISTAS HACIA EDIFICACIONES

La edificación ubicada en la calle Padre Aguirre no respeta el monasterio, permitiéndose el ingreso de luz por medio de ventanas, mientras que las edificaciones analizadas respetan las visuales hacia el monasterio pero se condicionan en la parte funcional, teniendo estas espacios con poca iluminación y ventilación.



Vista aérea 4

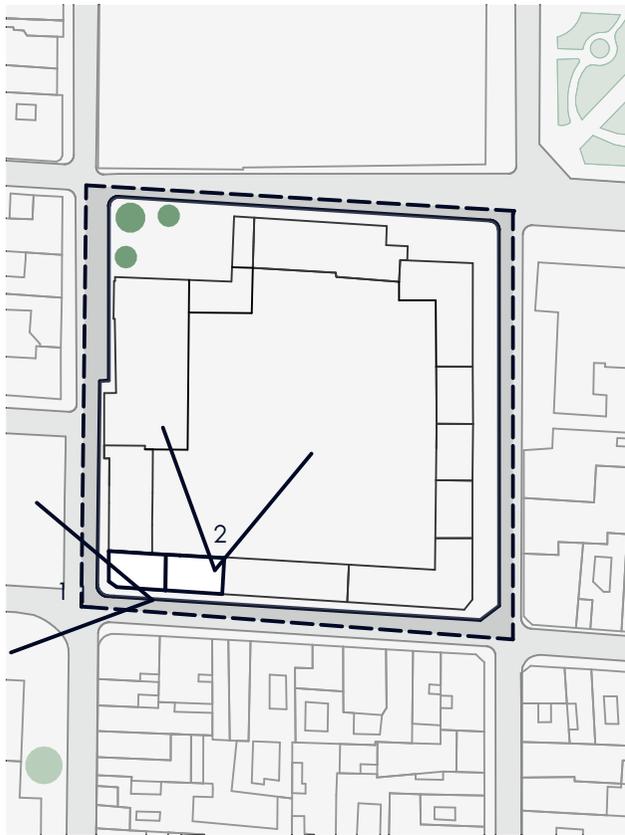


Vista aérea 5

ANÁLISIS DE VISUALES

VISTAS DESDE EDIFICACIONES

Las edificaciones tienen potenciales visuales que dan directamente hacia la plaza San Francisco, y por otra parte a la Catedral.



Vista aérea 6

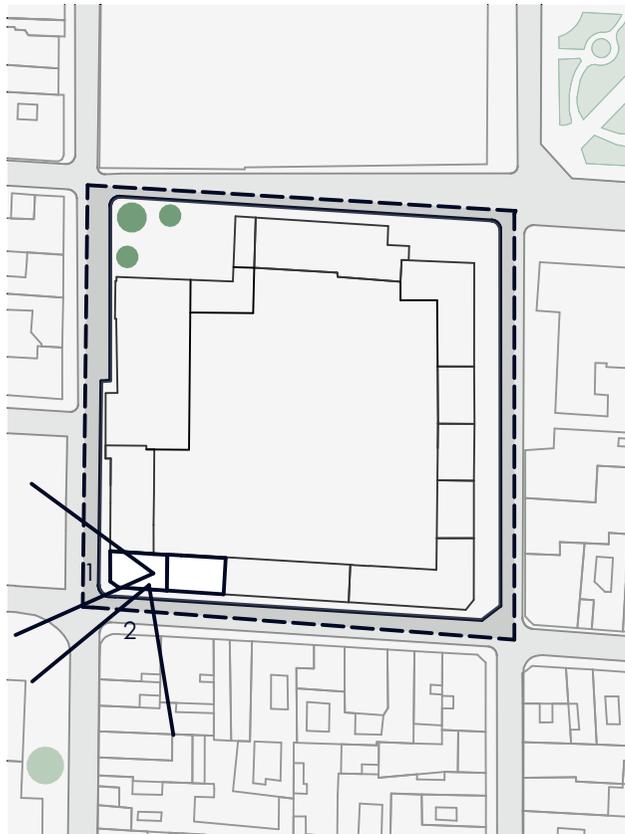


Vista aérea 7

ANÁLISIS DE VISUALES

VISTAS DESDE EDIFICACIONES

Las edificaciones en sus plantas altas no solamente tienen visuales hacia las plazas, estas también tienen visuales a hitos naturales como lo son las montañas



Elaboración: Propia



Vista aérea 8



Vista aérea 9

ANÁLISIS DE EDIFICACIONES

EDIFICIO ALLI TIANA

ANÁLISIS DE PLANTAS ACTUALES

Se estudia el edificio Alli tiana, en ella se puede identificar problemas funcionales como: iluminación, ventilación, espacios reducidos, etc.

Se analiza también posibles soluciones para el proyecto arquitectónico desde la parte formal hasta lo funcional.



ANÁLISIS DE EDIFICACIONES

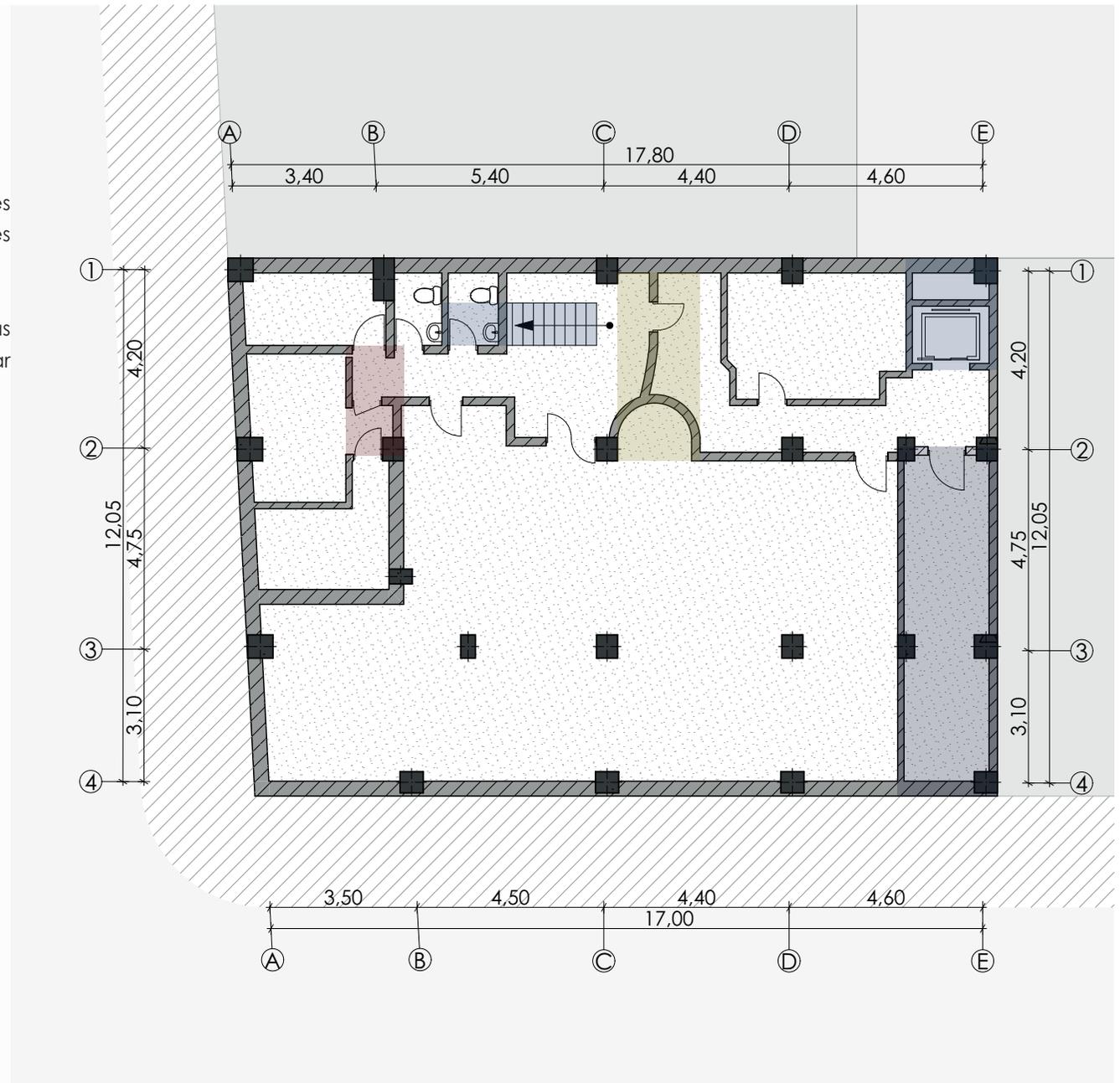
EDIFICIO ALLI TIANA

PLANTA SÓTANO

El espacio de sótano tiene problemas funcionales como espacios reducidos y paredes no ortogonales que dificultan la disposición de mobiliario.

Además el ingreso al sótano es incomodo ya que las gradas no tienen una dimensión óptima para circular en ellas.

-  Circulación vertical
-  Paredes no ortogonales
-  Espacios reducidos
-  Problemas funcionales



Elaboración: Propia

Elaboración: Propia

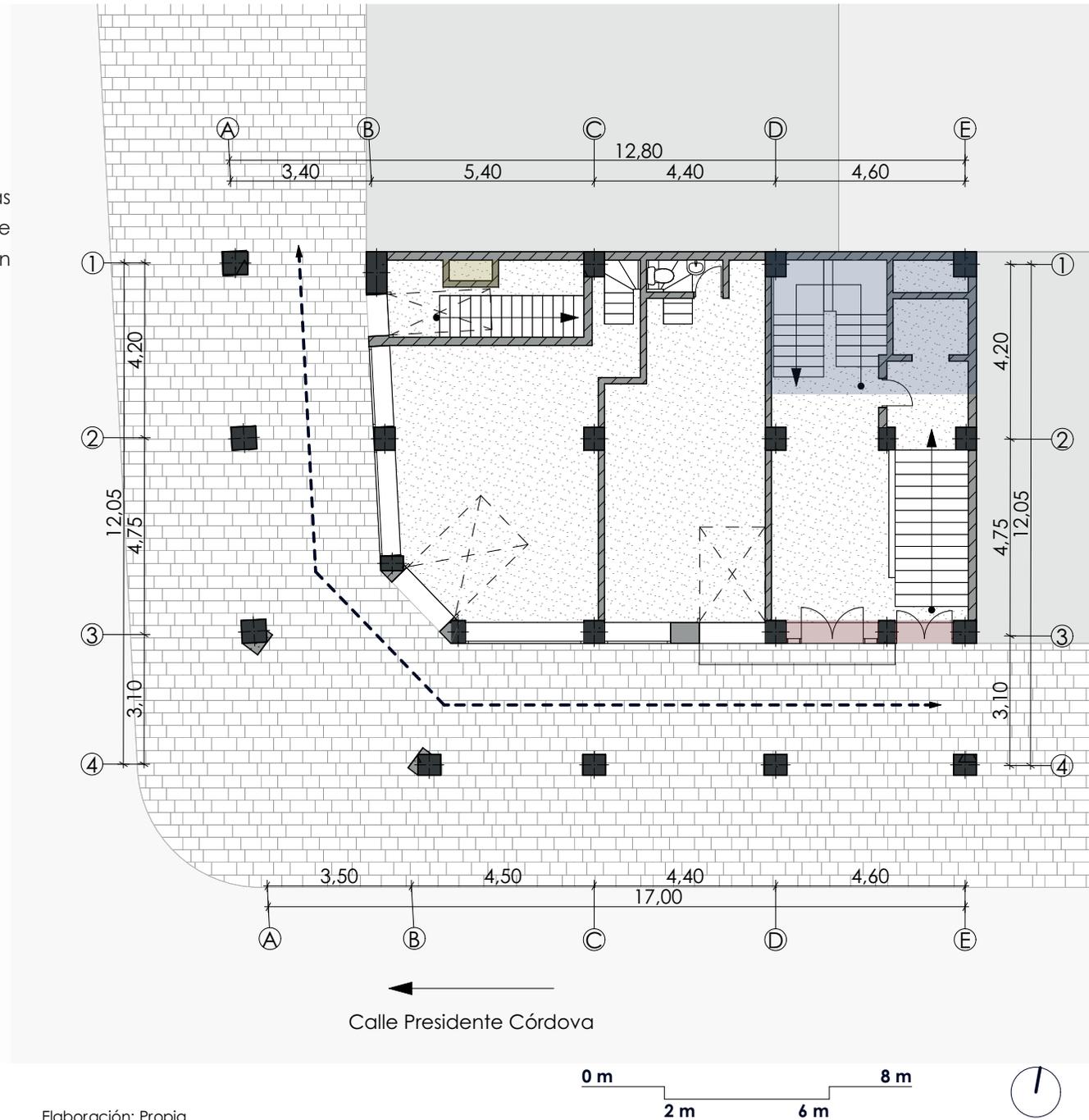
ANÁLISIS DE EDIFICACIONES

EDIFICIO ALLI TIANA

PLANTA BAJA

En planta baja se ha podido identificar problemas funcionales en los ingresos, sin embargo cabe mencionar que las gradas y ascensor se encuentran en un lugar conveniente para sus usos.

-  Ductos
-  Circulación vertical
-  Ingresos con problemas funcionales
-  Circulación doble altura



ANÁLISIS DE EDIFICACIONES

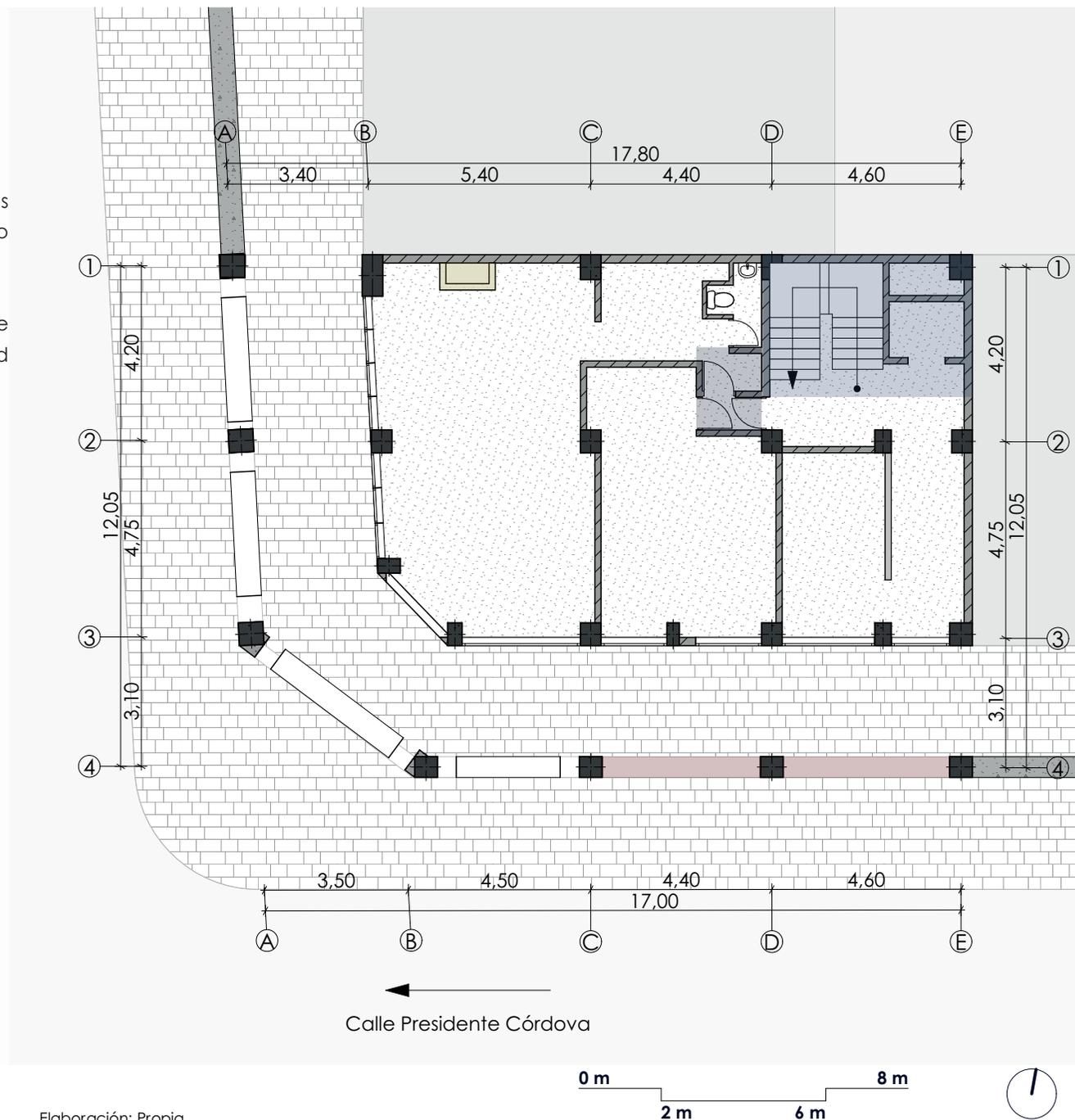
EDIFICIO ALLI TIANA

PLANTA MEZZANINE

En el mezzanine se encuentran conflictos funcionales ya que existen puertas que dificultan el ingreso y paso de usuarios.

Además los arcos que dan hacia la calle Presidente Córdova se los han tapado dando una irregularidad en lo formal.

-  Circulación vertical
-  Ductos
-  Conflictos funcionales
-  Irregularidades formales



Elaboración: Propia

Elaboración: Propia

ANÁLISIS DE EDIFICACIONES

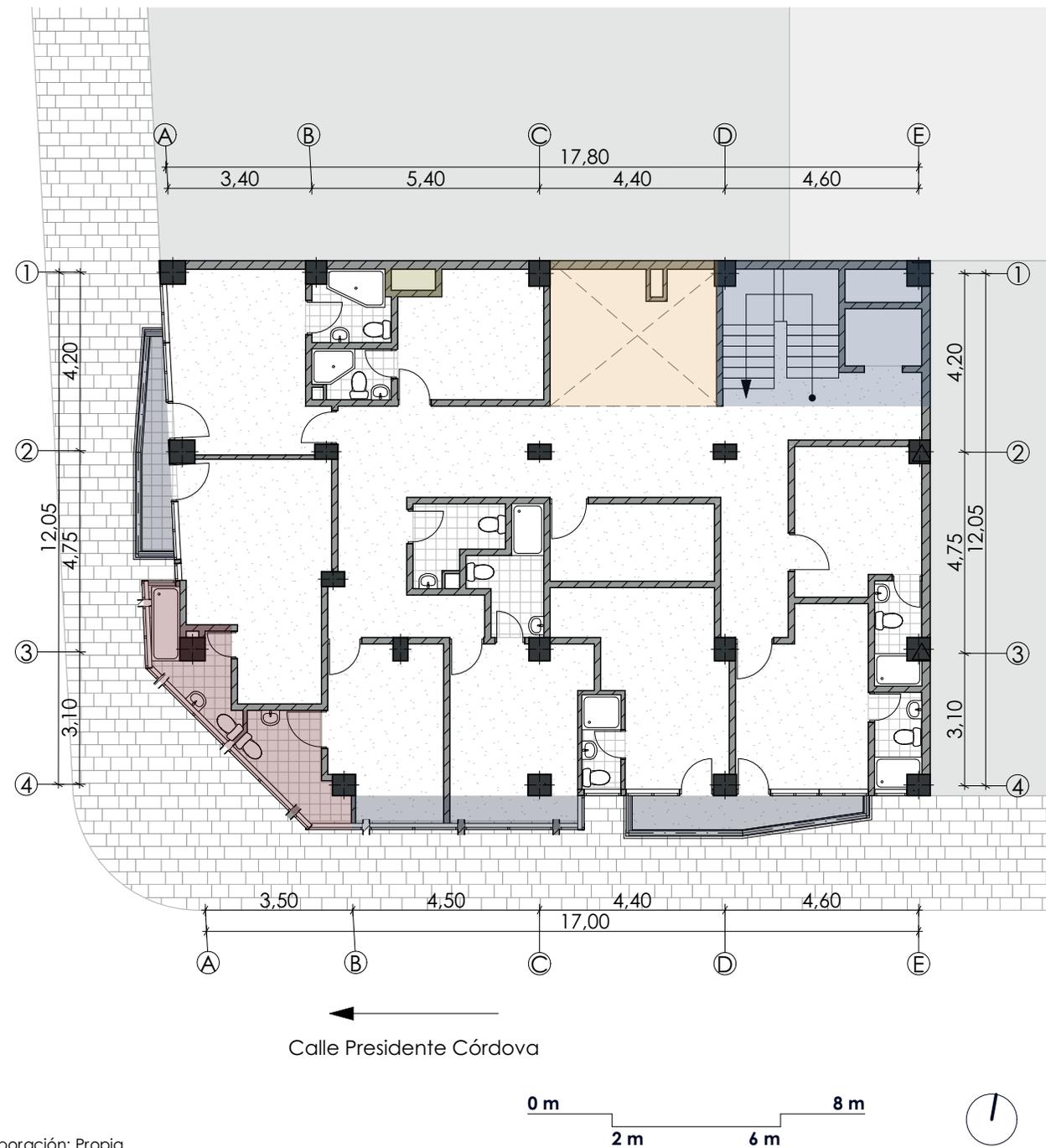
EDIFICIO ALLI TIANA

PLANTA TIPO

En planta tipo se han detectado varios errores constructivos y funcionales, estos se pueden apreciar en la esquina donde han sido ubicados los baños, siendo este un lugar con un potencial visual muy alto.

También existen volados irregulares que formalmente no se ven bien, ya que no respetan una línea con respecto al entorno.

-  Ductos
-  Circulación vertical
-  Pozo e ingreso de luz
-  Volados irregulares
-  Baños ubicados en lugar con potencial



ANÁLISIS DE EDIFICACIONES

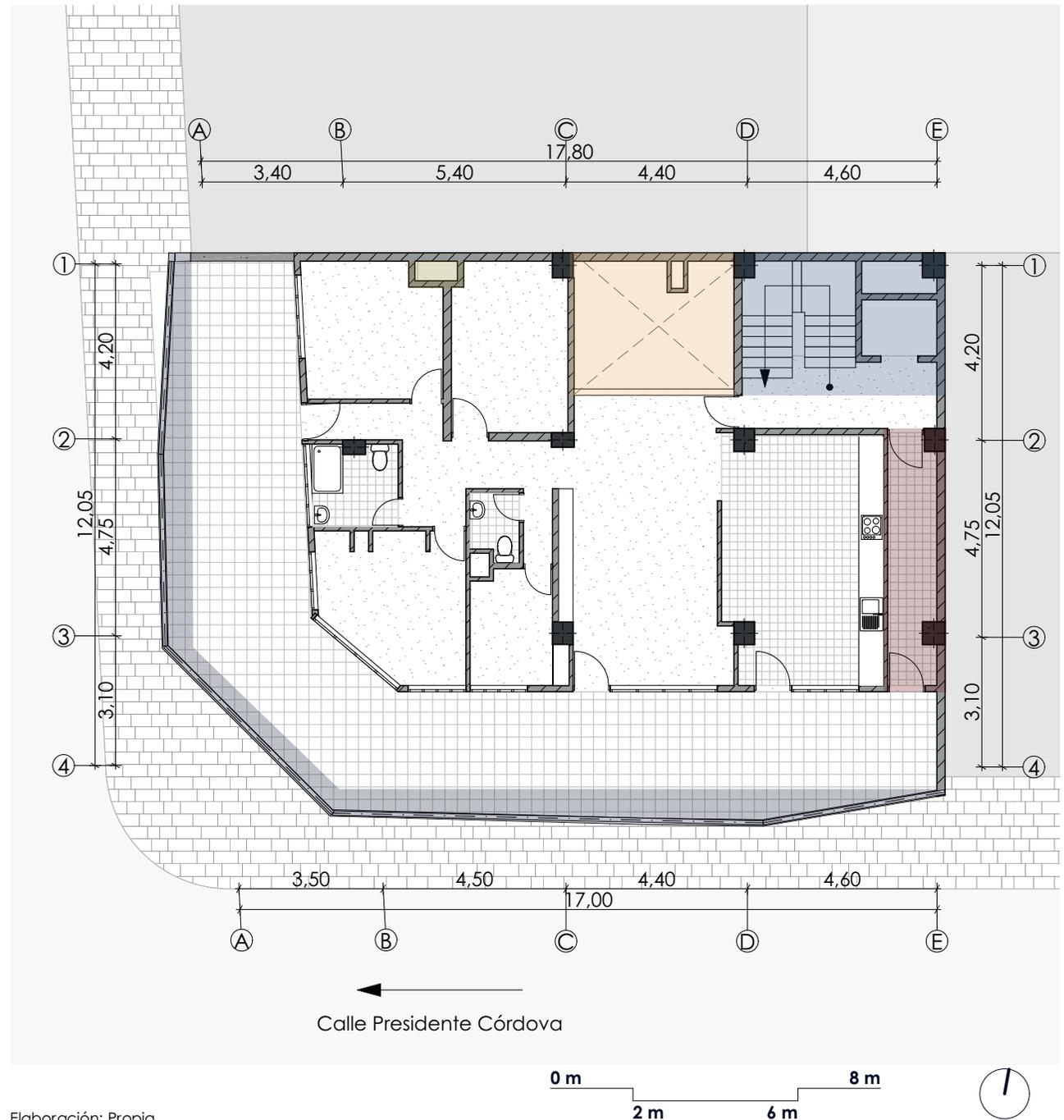
EDIFICIO ALLI TIANA

QUINTA PLANTA

En la última planta del edificio Alli tiana se puede observar que se abrió un atrio para el ingreso de luz, sin embargo este no es suficiente para las primeras plantas ya que existen espacios que aún están en penumbra.

-  Ductos
-  Circulación vertical
-  Pozo e ingreso de luz
-  Volados irregulares
-  Espacios reducidos

Elaboración: Propia



Elaboración: Propia

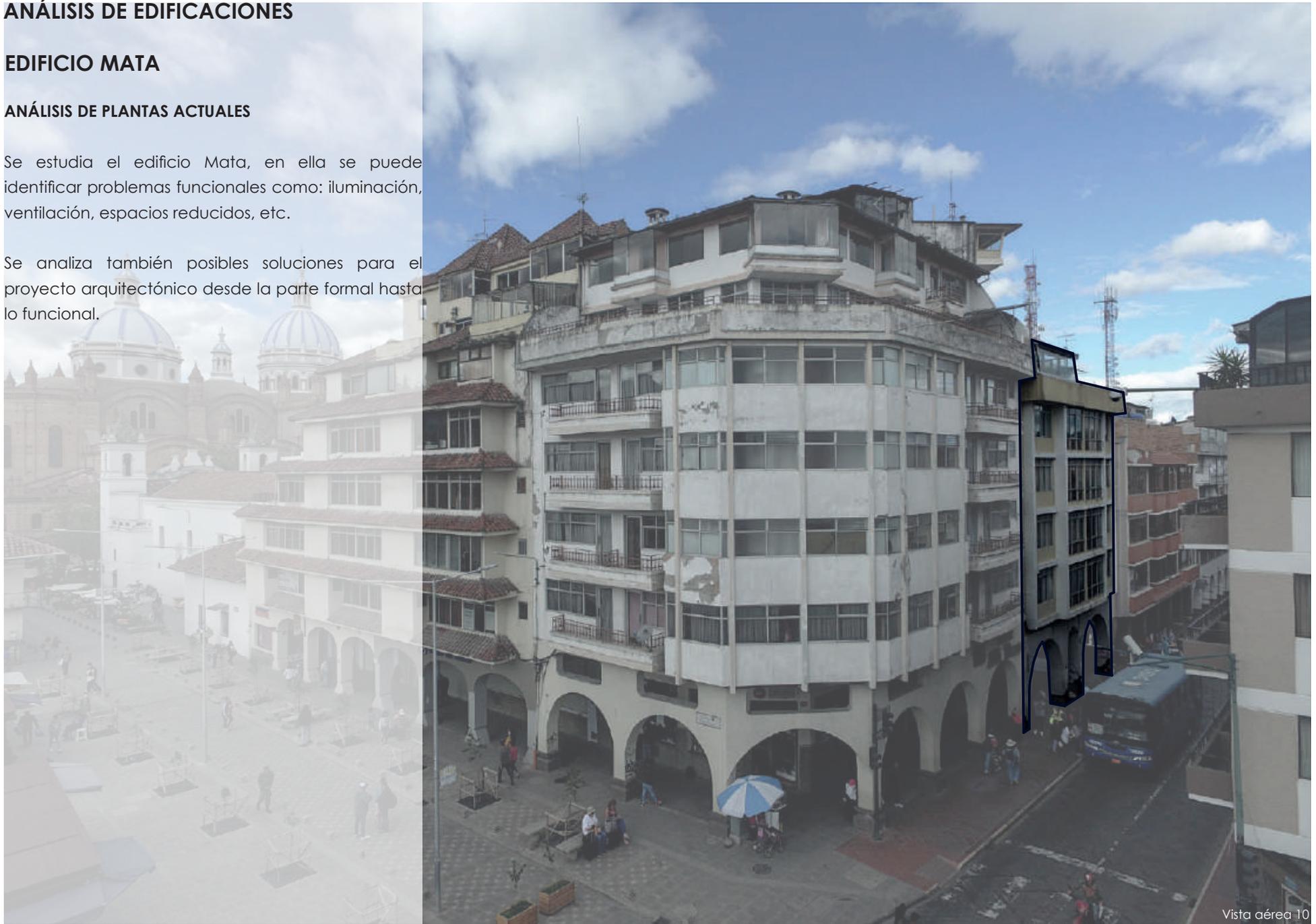
ANÁLISIS DE EDIFICACIONES

EDIFICIO MATA

ANÁLISIS DE PLANTAS ACTUALES

Se estudia el edificio Mata, en ella se puede identificar problemas funcionales como: iluminación, ventilación, espacios reducidos, etc.

Se analiza también posibles soluciones para el proyecto arquitectónico desde la parte formal hasta lo funcional.

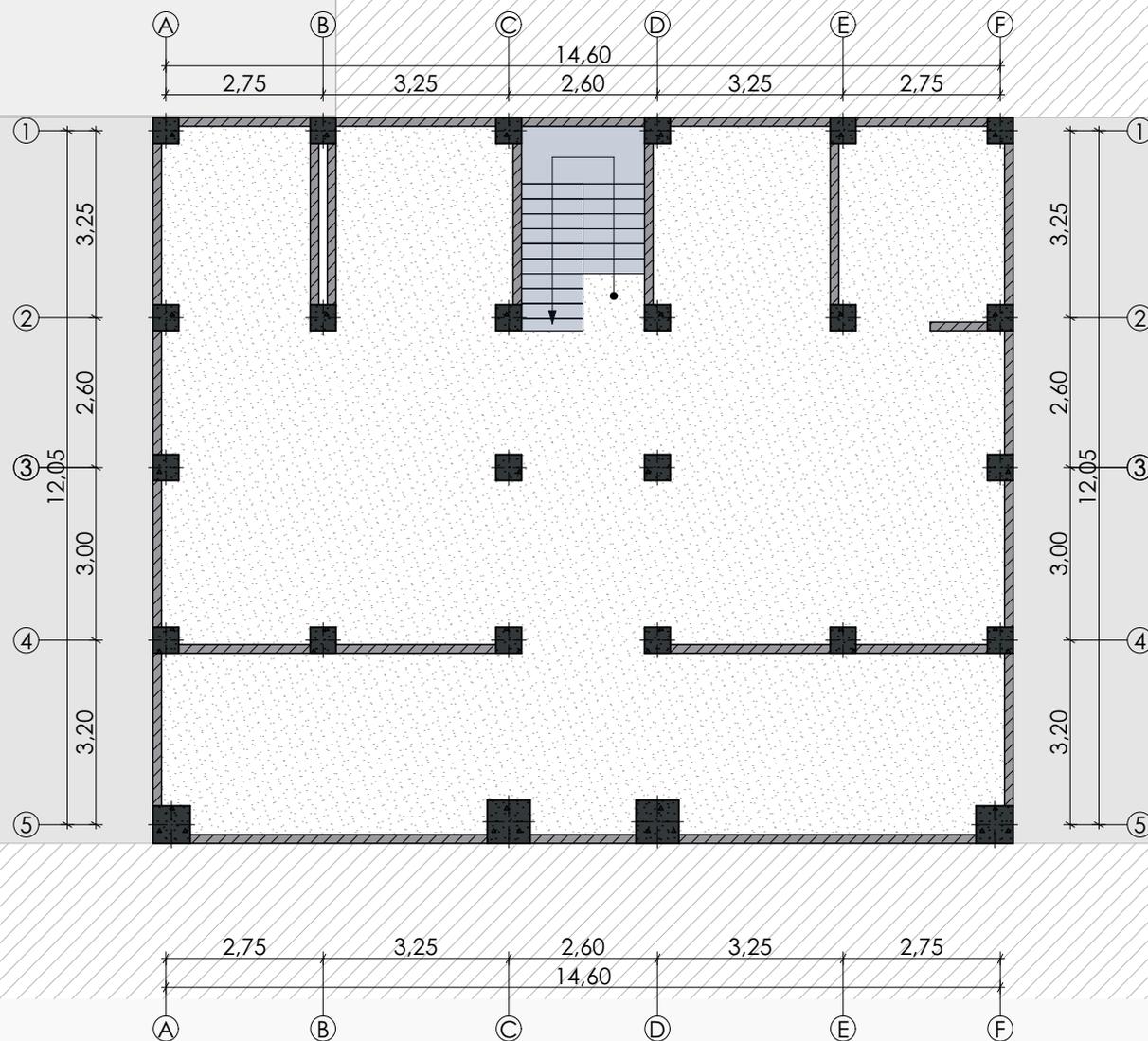


ANÁLISIS DE EDIFICACIONES

EDIFICIO MATA

PLANTA SÓTANO

En el sótano del edificio mata no se han detectado problemas funcionales, sin embargo existen problemas de humedad y ventilación.

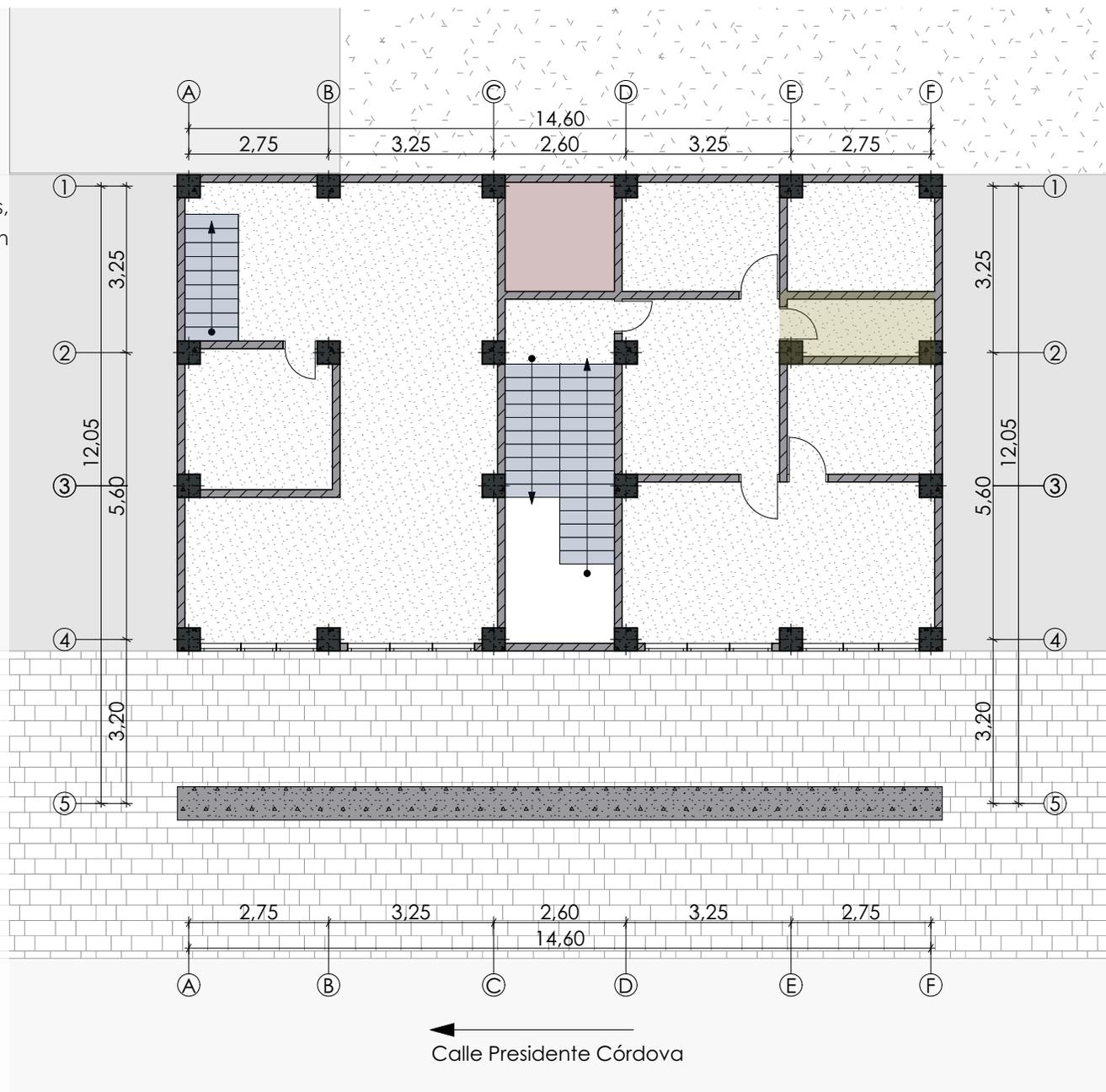


ANÁLISIS DE EDIFICACIONES

EDIFICIO MATA

PLANTA MEZZANINE

El mezzanine tiene conflictos por espacios reducidos, ya que el uso que tienen estos dificultan la circulación en su interior.



- Ingreso de luz mediante atrio
- Espacios reducidos
- Circulación vertical

Elaboración: Propia

Elaboración: Propia



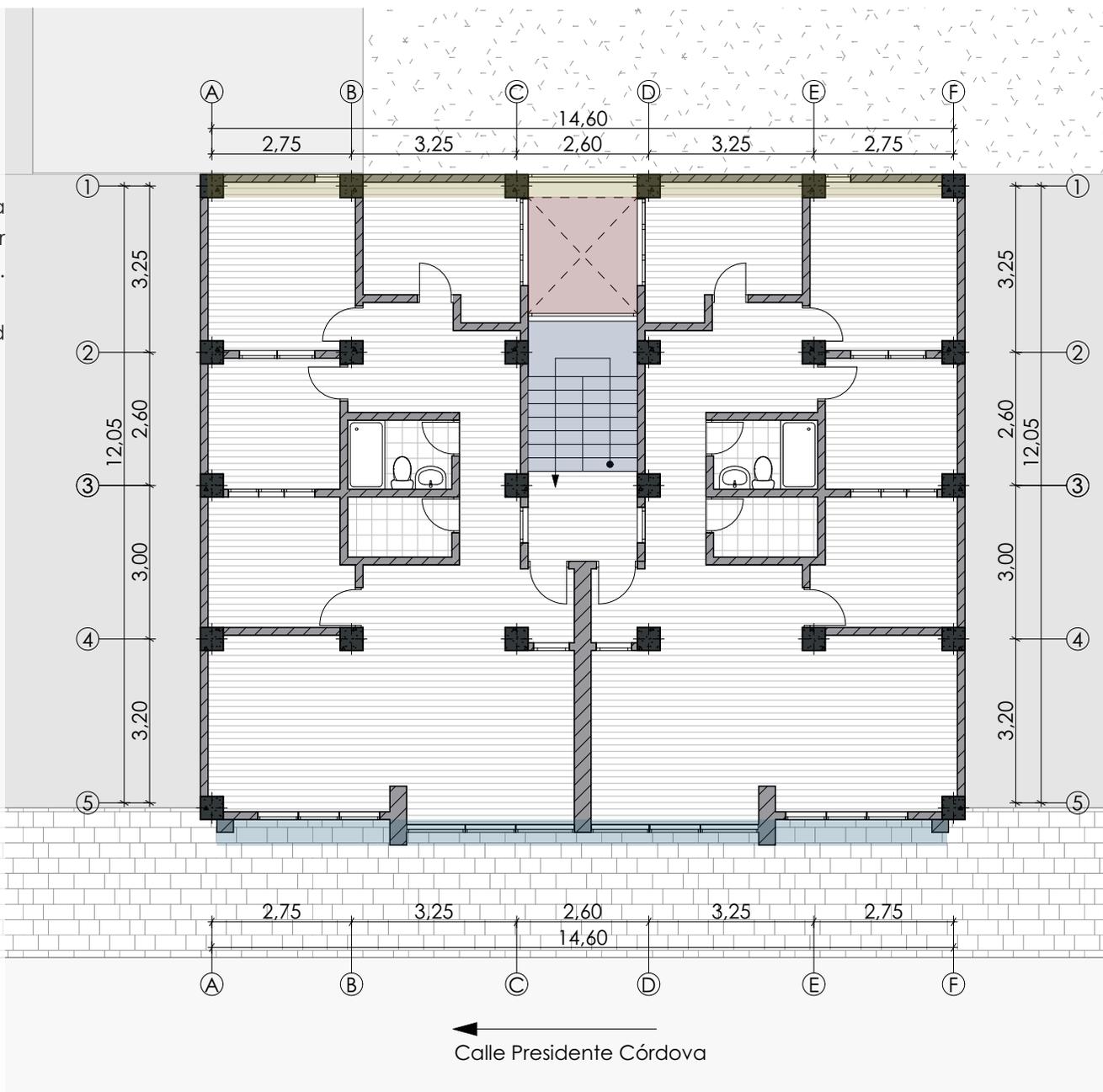
ANÁLISIS DE EDIFICACIONES

EDIFICIO MATA

PLANTA TIPO

Existe ausencia de luz en planta tipo por la presencia del monasterio ya que las viviendas no pueden abrir ventanas que den directamente hacia las carmelitas.

Así mismo en la fachada principal no existe porosidad y a esta se la percibe plana.



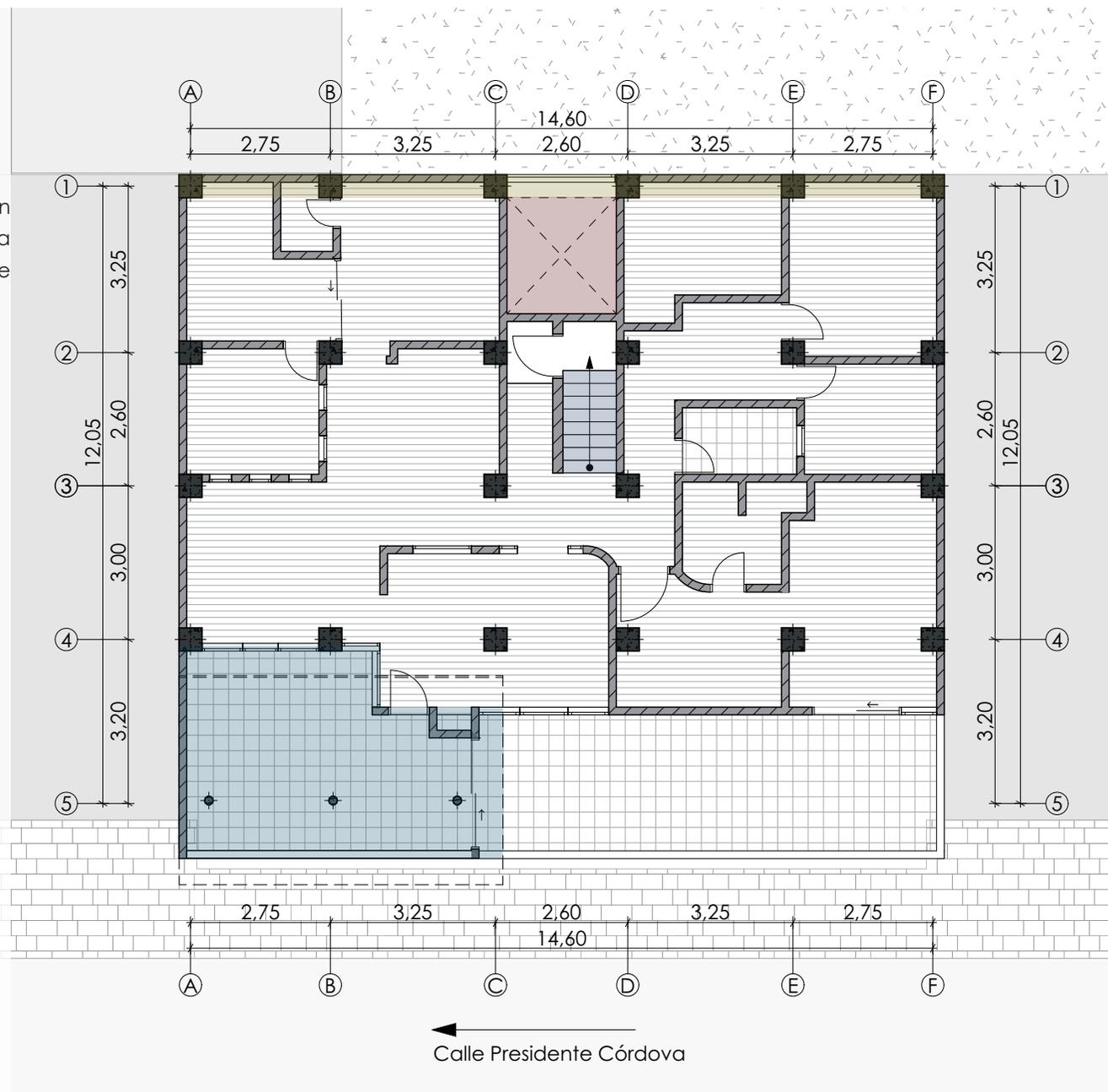
ANÁLISIS DE EDIFICACIONES

EDIFICIO MATA

QUINTA PLANTA

En la última planta del edificio mata se pueden apreciar varias irregularidades como lo son: ausencia de luz, espacios reducidos y la pérgola que se ve como un añadido.

-  Pérgola
-  Circulación vertical
-  Ingreso de luz mediante atrio
-  Espacios con ausencia de luz por monasterio

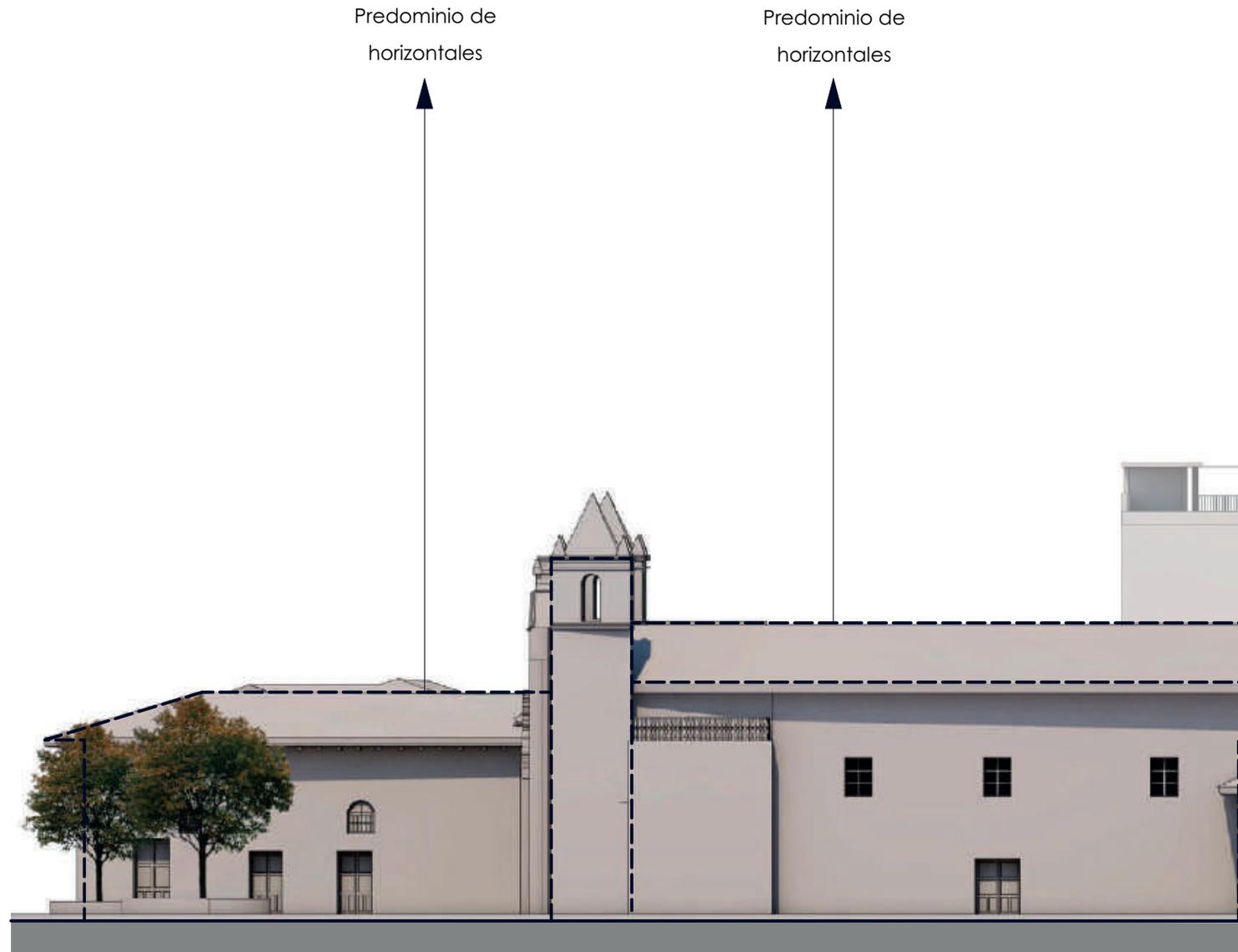


ESTRATEGIAS DE ADAPTACIÓN

ELEVACIONES

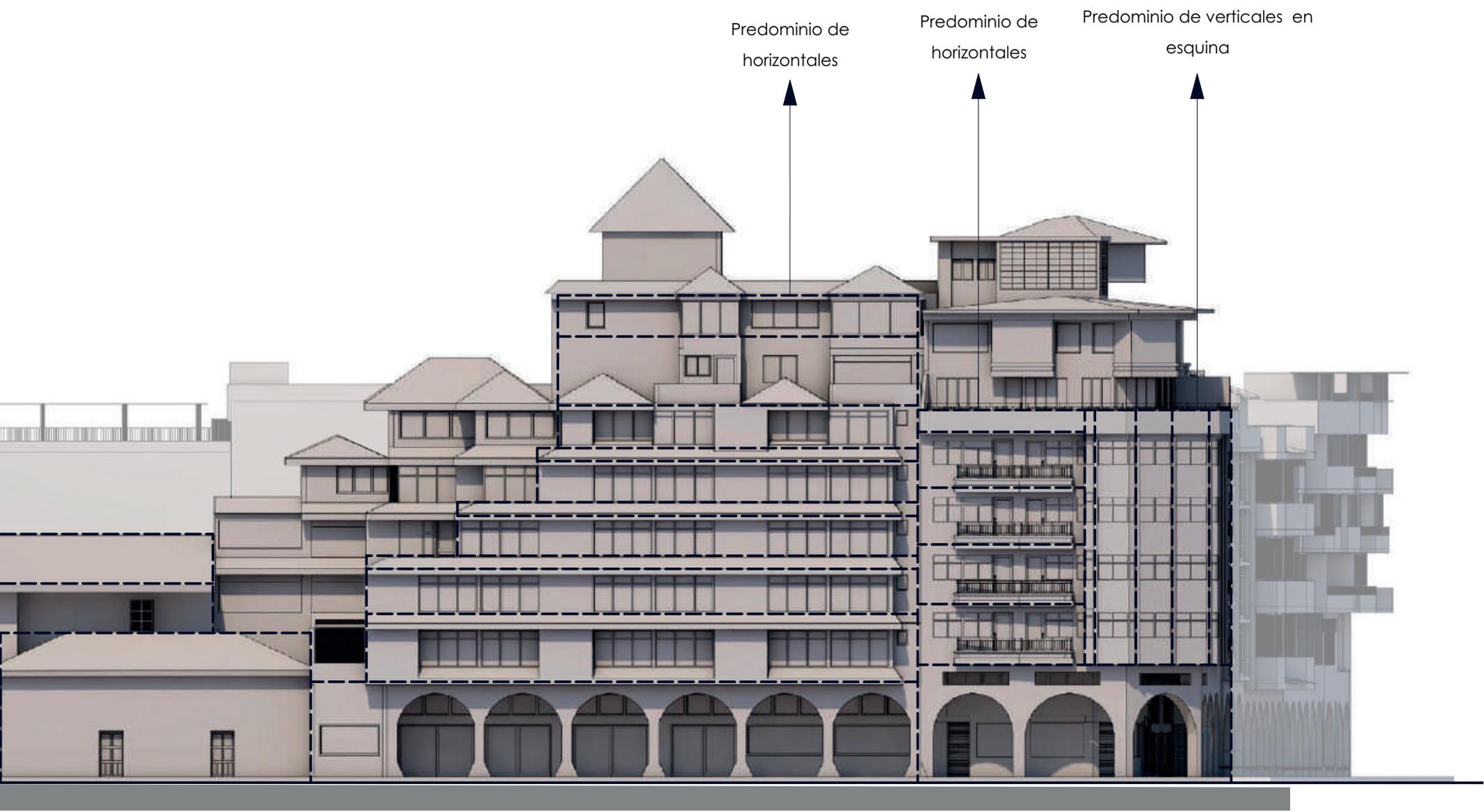
ELEVACIÓN PADRE AGUIRRE

Las fachadas de la calle Padre Aguirre son horizontales y el edificio Allí tiana rompe con esta horizontalidad en la esquina poniendo elementos verticales.



Elevación A calle Padre Aguirre

Elaboración: Propia



Predominio de horizontales

Predominio de horizontales

Predominio de verticales en esquina

ESTRATEGIAS DE ADAPTACIÓN

ELEVACIONES

ELEVACIÓN PRESIDENTE CÓRDOVA

Las fachadas de la calle Presidente Córdova son horizontales y los edificios Mata y Allitiana rompen con esta horizontalidad en la esquina poniendo elementos verticales.



Predominio de verticales en
esquina

Predominio de
horizontales

Predominio de
verticales



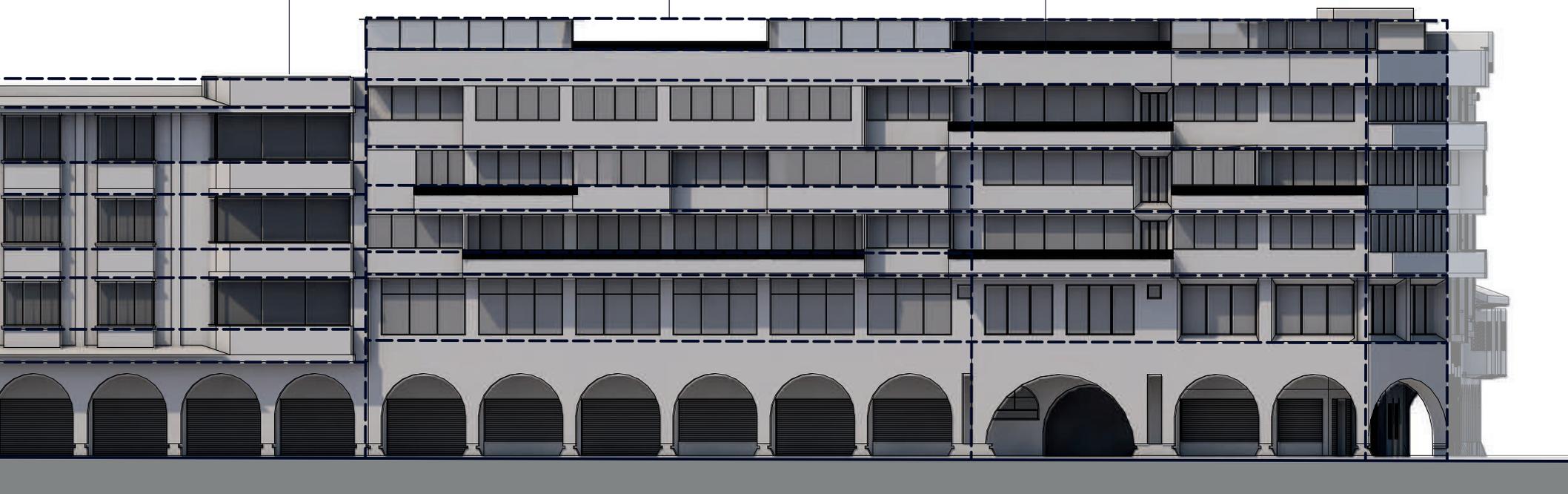
Elevación B calle Presidente Cordova

Elaboración: Propia

Predominio de horizontales

Predominio de horizontales

Predominio de horizontales



ESTRATEGIAS DE ADAPTACIÓN

MONASTERIO

ESTADO ACTUAL

El monasterio del Carmen a lo largo del tiempo ha ido perdiendo su borde por las construcciones que ahora son existentes en las calles Padre Aguirre y Presidente Córdova.

Además se pueden identificar bloques irregulares que se han construido y afectan al perímetro del Monasterio.



0 m 10 m 25 m 40 m



ESTRATEGIAS DE ADAPTACIÓN

MONASTERIO

ESTADO ACTUAL

Se pudo identificar que las construcciones que rodean al monasterio no benefician al mismo porque algunas no respetan la privacidad que el Monasterio necesita.

Además los remates irregulares que tienen estas edificaciones no benefician a las visuales que se tienen desde el Monasterio.

- 1 Falta de iluminación por condiciones funcionales
- 2 Ventanas hacia monasterio
- 3 Perdida de borde con construcciones improvisadas
- 4 Remates irregulares



03

ESTRATEGIA URBANA

ESTRATEGIA URBANA ESTRATEGIA DE SECTOR



Como estrategia urbana se propone que las edificaciones se adapten al entorno inmediato mediante el programa que será planteado vinculándose con los espacios públicos ubicados en el eje de la calle Padre Aguirre, conectándose con distintas plazas como: María Auxiliadora, Santo Domingo, Plaza de Las Flores, San Francisco y finalmente con las orillas del río Tomebamba. También se busca potenciar la actividad en los recorridos de los portales en la calle Presidente Córdova mediante criterios arquitectónicos como la transparencia. Además de vincularse en planta baja con el Monasterio del Carmen se buscará mejorar el perfil horizontal y las fachadas posteriores de los dos volúmenes para devolverle al monasterio un perfil más ordenado.

ANÁLISIS DE TRAMO EDIFICIOS SELECCIONADOS

Se han seleccionado estas edificaciones ya que estas dan un impacto negativo al Centro Histórico de la Ciudad, además en la zona donde se encuentra es de baja densidad.

También se seleccionaron por las vistas que generan hacia la plaza San Francisco y a las cúpulas de un hito de la Ciudad como lo es la Catedral de Cuenca.

Así mismo se encuentra en un lugar con gran potencial ya por el comercio y plazas que existen en sus dos ejes: calles Padre Aguirre y Presidente Córdova.

Además el acceso a la información fue importante en el proceso de selección

CRITERIOS DE SELECCIÓN

-  Valor negativo
-  Ubicación
-  Vistas
-  Densidad
-  Estrategia
-  Acceso a información



- | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|  | María Auxiliadora |  | Santo Domingo |  | Calle Santa Ana |
|  | Plaza de las Flores |  | San Francisco |  | Edificaciones de valor negativo |

Fuente: Mapa de edificaciones inventariadas GAD Municipal de Cuenca, 2011
Elaboración: Propia



ANÁLISIS DE SECTOR USOS COMPLEMENTARIOS

Los servicios complementarios son muy importantes cuando se habla de vivienda ya que estos ayudan y facilitan la vida de los habitantes de un sector.

Los lugares mas importantes que se han encontrado en el Centro Histórico para fomentar el regreso a las habitantes son los siguientes:

- Usos religiosos
- Usos Comerciales
- Uso educativo
- Sitios de atracción
- Servicios públicos



USOS RELIGIOSOS

Cuenca se caracteriza por ser una ciudad religiosa es por esto que estos sitios son un atractivo para que la gente regrese al centro histórico.



USOS COMERCIALES

Los usos comerciales del sector ayudan y complementan el uso de vivienda que se propone, ya que abastecerían a los usuarios de las viviendas.



USO EDUCATIVO

Este servicio beneficia a familias, jóvenes y parejas, este uso atractivo ayuda y fomenta el regreso de la gente al centro histórico.



SITIOS DE ATRACCIÓN

Estos lugares permiten la versatilidad y distintos usos a los usuarios, benefician a los usuarios y activan el Centro Histórico de la ciudad.



SERVICIOS PÚBLICOS

Los edificios públicos facilitan trámites y gestiones, este es un gran atractivo para regresar a vivir en el Centro Histórico, además evita el uso de automóvil.

Elaboración: Propia

Elaboración: Propia

Elaboración: Propia

04

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

UBICACIÓN ESTADO ACTUAL

EMPLAZAMIENTO

Las edificaciones se encuentran en un lugar con un potencial bastante alto, ya que se pueden vincular directamente a plazas, además de las visuales que estas pueden conseguir hacia el entorno, sin embargo no se encuentran en buen estado y tienen conflictos tanto funcionales como formales.



UBICACIÓN

PROPUESTA

EMPLAZAMIENTO

La propuesta trata de vincularse al entorno, y seguir una línea, además de resolver los problemas funcionales que existen internamente en los edificios.

Así mismo la propuesta genera atrios que permiten el ingreso de luz hacia los departamentos además de permitir una buena ventilación.



PROGRAMA

FUNCIONAL

ÁREAS Y ESPACIOS

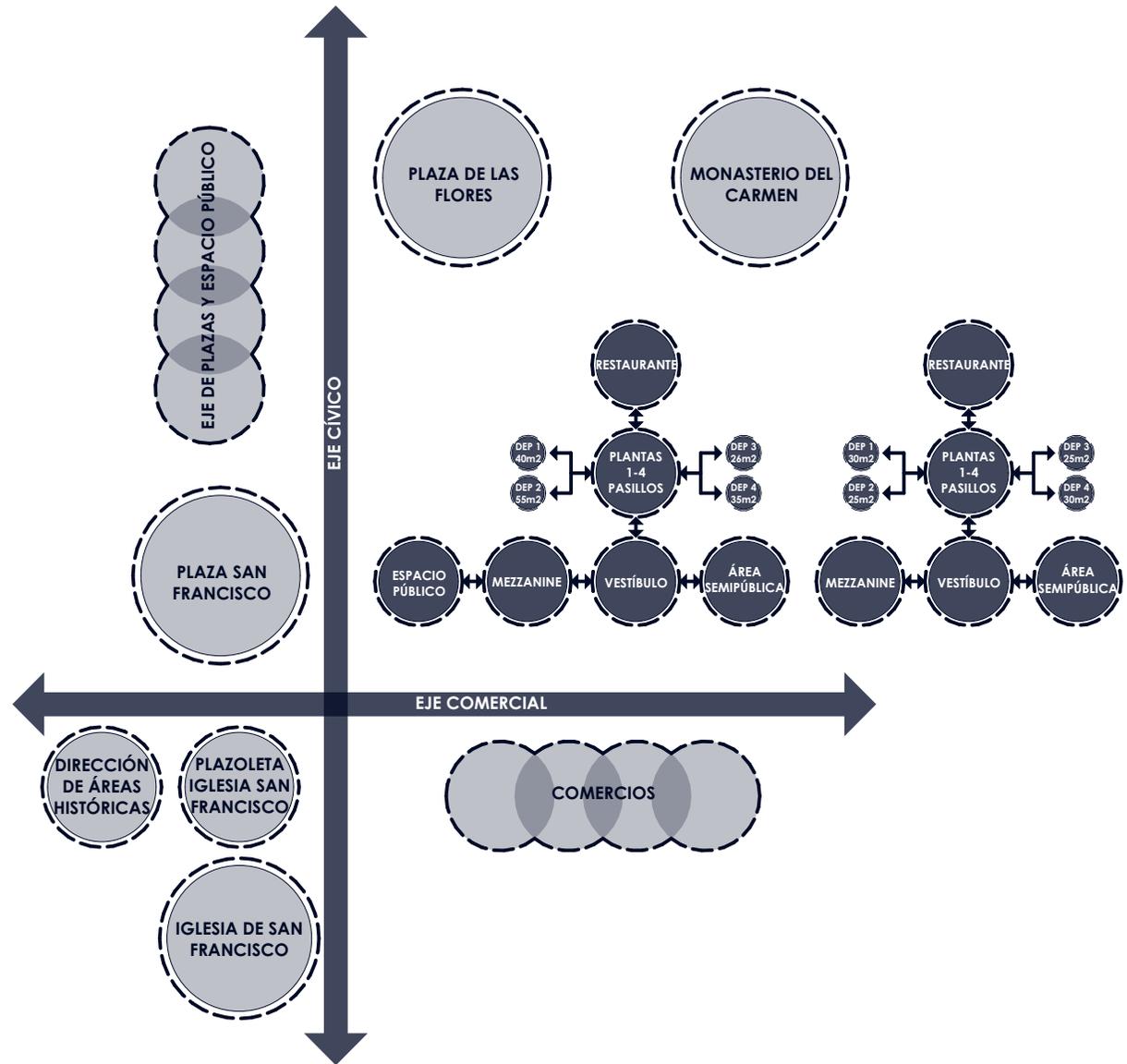
La propuesta genera departamentos en las edificaciones para así lograr densificar el centro histórico, teniendo de esta manera:

Edificio Alli tiana.

En el edificio Alli tiana se propone una cafetería en planta baja que se vincula a las plazas, mientras que en planta tipo se proponen 4 departamentos, 3 de 1 dormitorio y 1 de 2; y en la ultima planta se le da un uso comercial de restaurante.

Edificio Mata:

En planta baja del edificio Mata se propone una vinculación con el Monasterio del Carmen, mientras que en planta tipo se propone uso residencial con 4 departamentos de 30m2 aproximadamente, en la última planta también se propone un uso comercial de restaurante.



EDIFICIO ALLI TIANA

PROPUESTA FUNCIONAL

EDIFICIO ALII TIANA

PROPUESTA

La propuesta del edificio Allí tiana resuelve problemas funcionales y formales existentes en la edificación, además mejora la imagen urbana dando un valor positivo.

Se propone un edificio de usos mixtos teniendo:

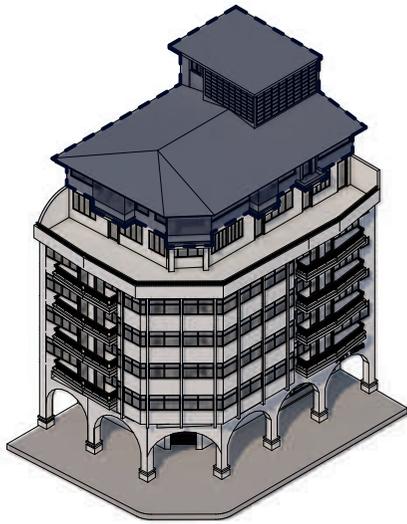
Planta baja: Se propone una cafetería que se vincula a la plaza San Francisco y la recepción del edificio.

Mezzanine: Se proponen las áreas comunales para el edificio.

Planta tipo: Se resuelven 4 departamentos por planta para aumentar la densidad.

Última planta: Se resuelven 2 restaurantes que aprovechan las visuales





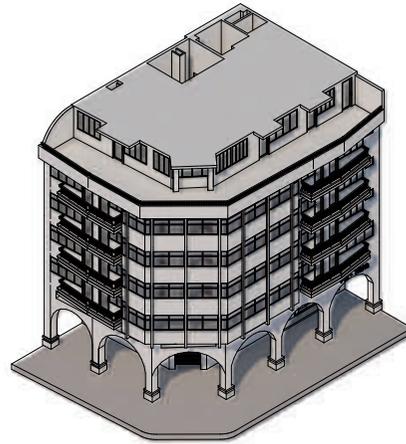
Edificio estado actual



1580 m²



3 habitantes



Derrocamiento de cubierta - Eliminación de sexta planta



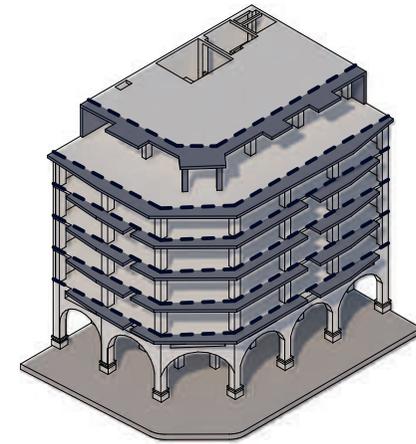
200 m² de cubierta



6 puertas



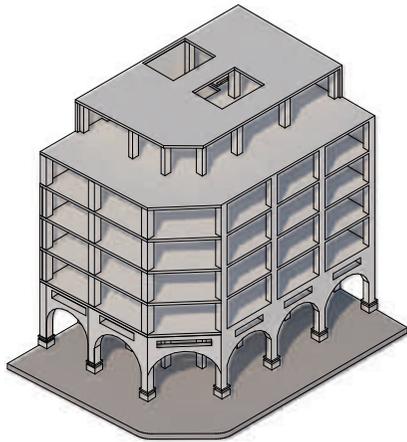
19 ventanas



Derrocamiento de losas



24,80 m³ hormigón armado



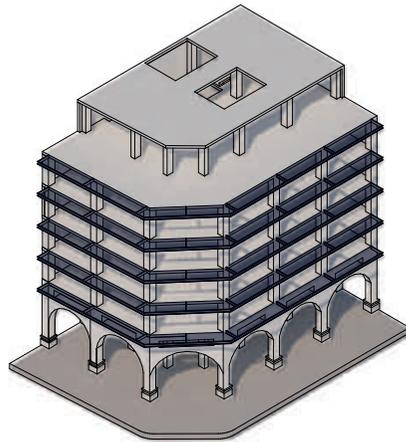
Bloque después de la operación



1300 m²



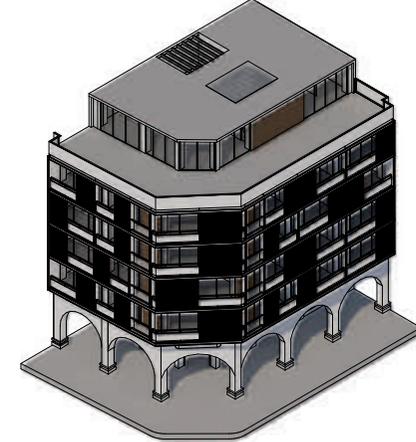
36 habitantes



Colocación de nueva estructura metálica



175 ml vigas de acero



16 paneles móviles de acero



Colocación de ventanería



PROPUESTA ESTRUCTURAL

EDIFICIO ALII TIANA

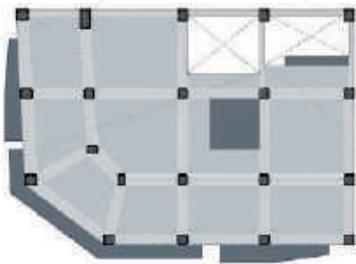


2100 m³
eliminados



18%
eliminado

Edificio actual elementos eliminados

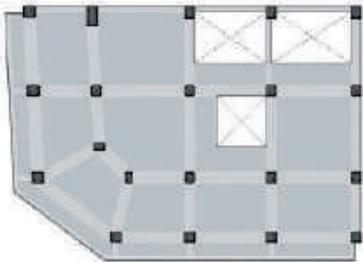


30 m²
eliminados



15%
eliminado

Planta tipo estructural actual

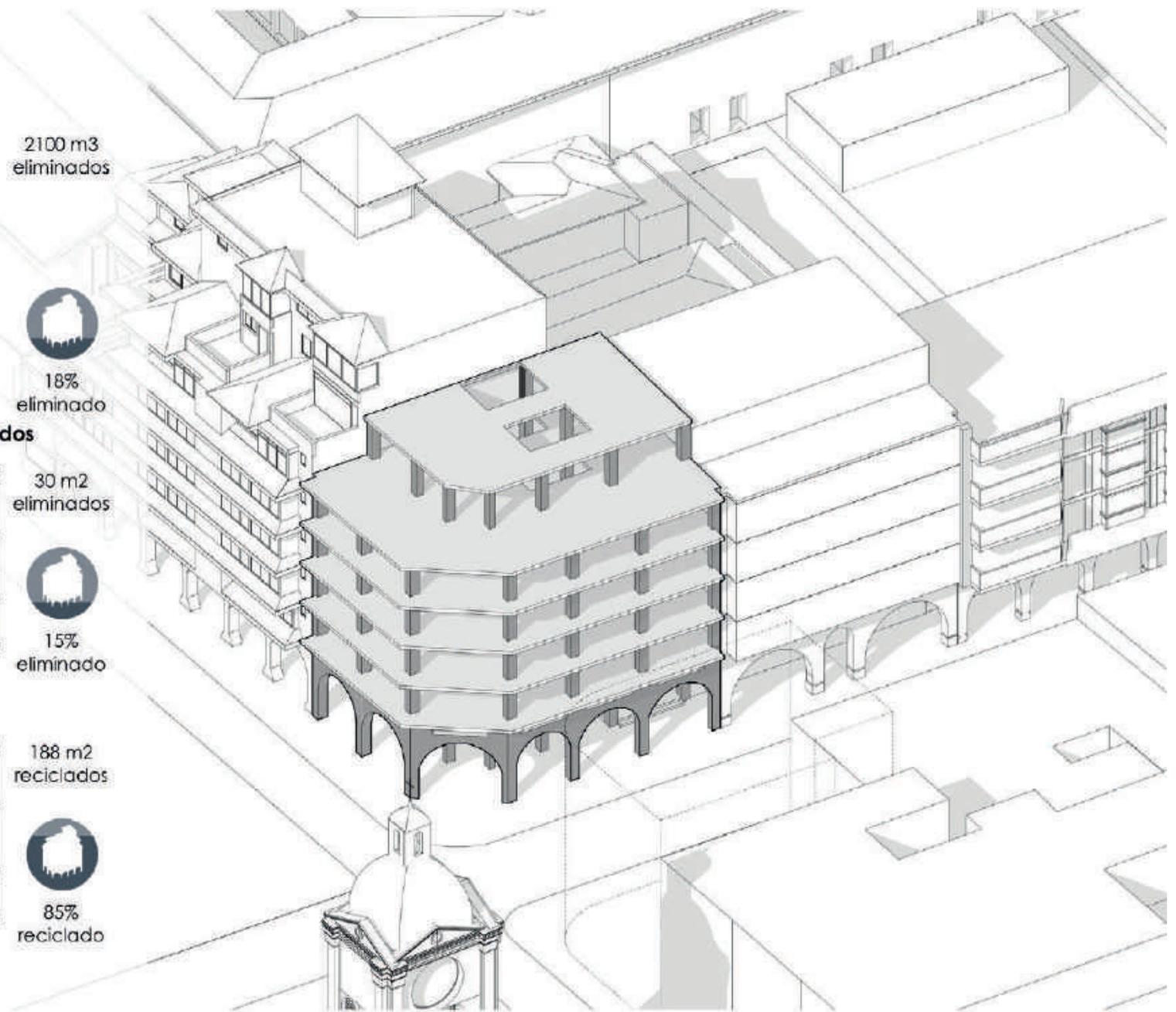


188 m²
reciclados



85%
reciclado

Planta tipo estructural propuesto



PROPUESTA FUNCIONAL

EDIFICIO ALLI TIANA

CUADRO DE ÁREAS

El edificio Alli tiana propuesto tiene un área total de 1373,13 m2, teniendo por planta tipo 4 departamentos que nos ayudan a aumentar la densidad actual.

Además el edificio tiene áreas comunes como lavandería, gimnasio, sala comunal etc.

También se aprovechan las visuales hacia la plaza y ciudad proponiendo 2 restaurantes en la última planta.

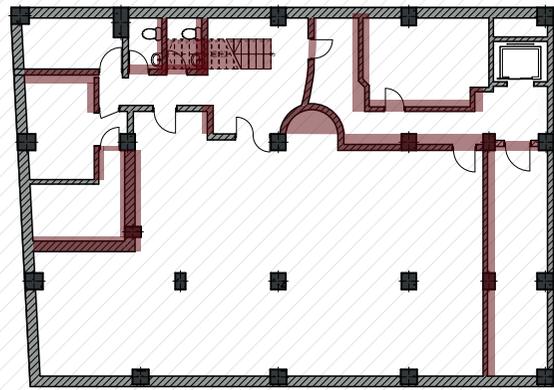
| Cuadro de áreas | | |
|----------------------|----------|-----------------|
| Edificio Alli Tiana | | |
| Espacios | Cantidad | Área total (m2) |
| Bodegas | 14 | 100,08 |
| Lavandería comunal | 1 | 14,47 |
| Gimnasio | 1 | 25,48 |
| Patios | 1 | 20,08 |
| Pasillos | 1 | 118,95 |
| Circulación vertical | 1 | 13,16 |
| Cafetería | 1 | 66,06 |
| Lobby | 1 | 31,71 |
| Sala comunal | 1 | 29,42 |
| Departamento tipo 1 | 4 | 153,68 |
| Departamento tipo 2 | 4 | 101,32 |
| Departamento tipo 3 | 4 | 228,76 |
| Departamento tipo 4 | 4 | 163,04 |
| Balcones | 16 | 112,16 |
| Restaurante | 2 | 81,54 |
| Terraza | 1 | 113,22 |
| Total | | 1373,13 |

PROPUESTA FUNCIONAL

EDIFICIO ALII TIANA

PLANTA SÓTANO

En el sótano se proponen usos como: lavandería, bodegas y gimnasio; se reciclan el 60% de paredes.



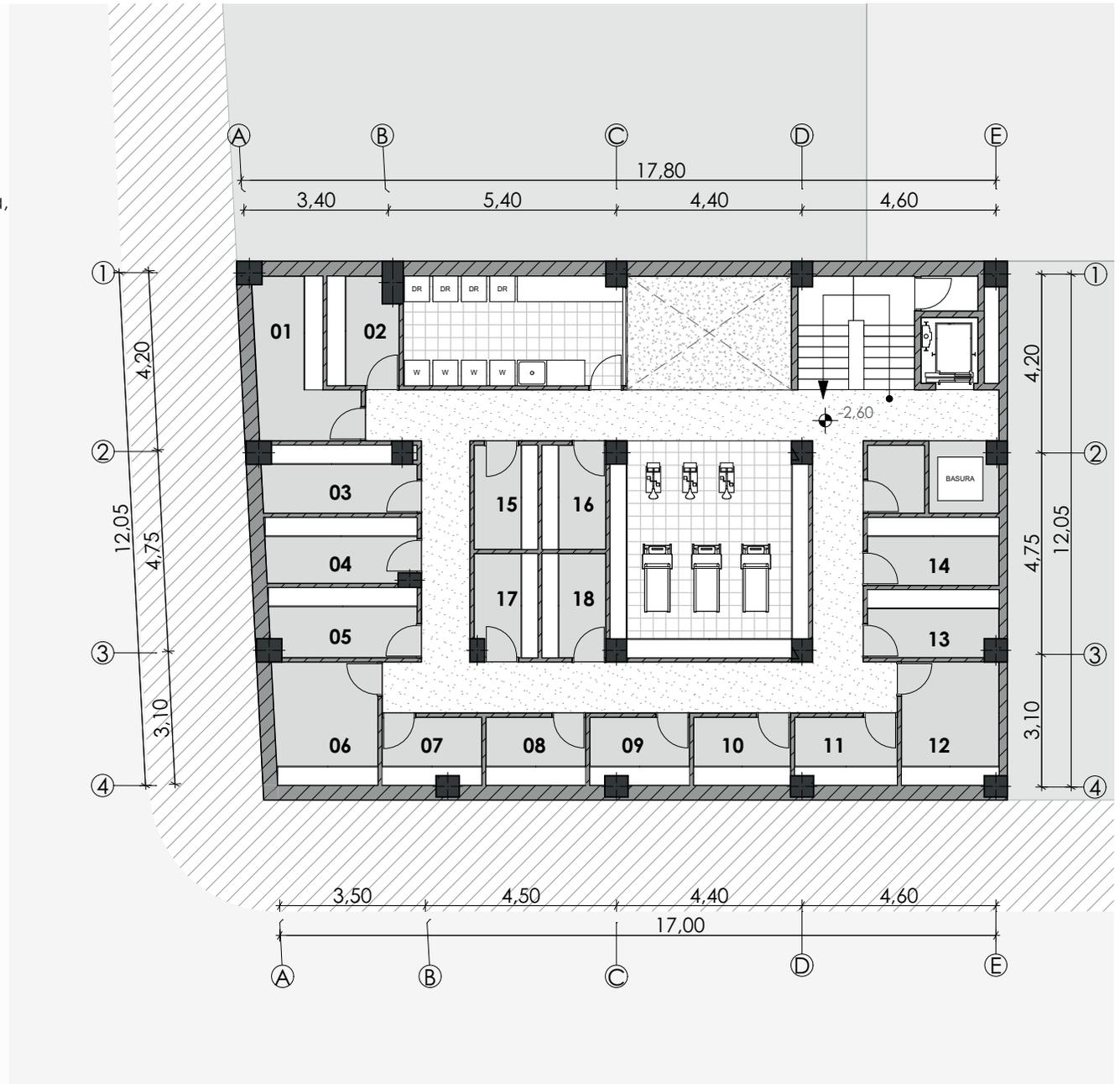
40 % eliminado



60 % reciclado

Planta estado actual

Elaboración: Propia



Elaboración: Propia

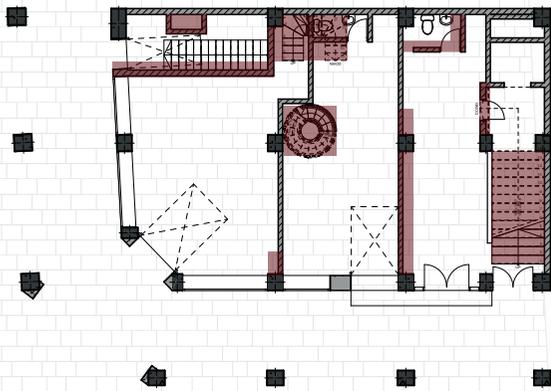


PROPUESTA FUNCIONAL

EDIFICIO ALLI TIANA

PLANTA BAJA

En planta baja se propone una cafetería que se vincula al espacio público, también se propone la recepción del edificio reciclando el 85% de paredes.



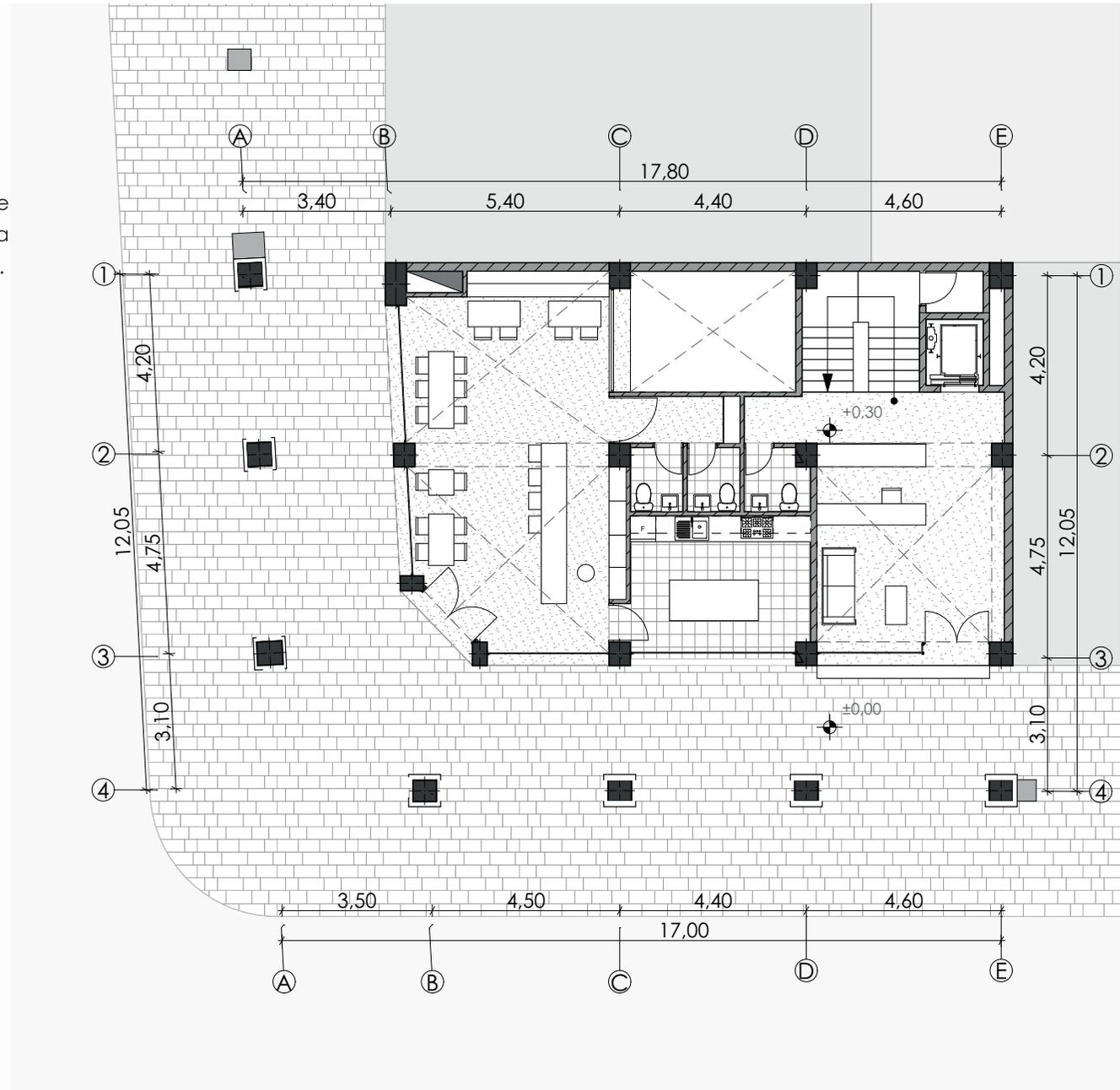
20 % eliminado



80 % reciclado

Planta estado actual

Elaboración: Propia



Elaboración: Propia

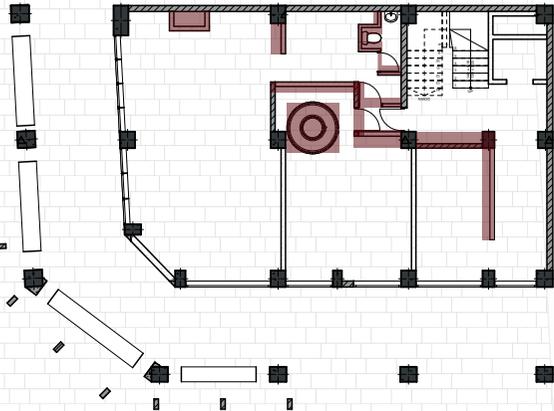


PROPUESTA FUNCIONAL

EDIFICIO ALLI TIANA

PLANTA MEZZANINE

En el mezzanine se propone el uso comunal de edificio este además puede ser arrendado o separados para usuarios del edificio; se recicla un 80% de paredes.



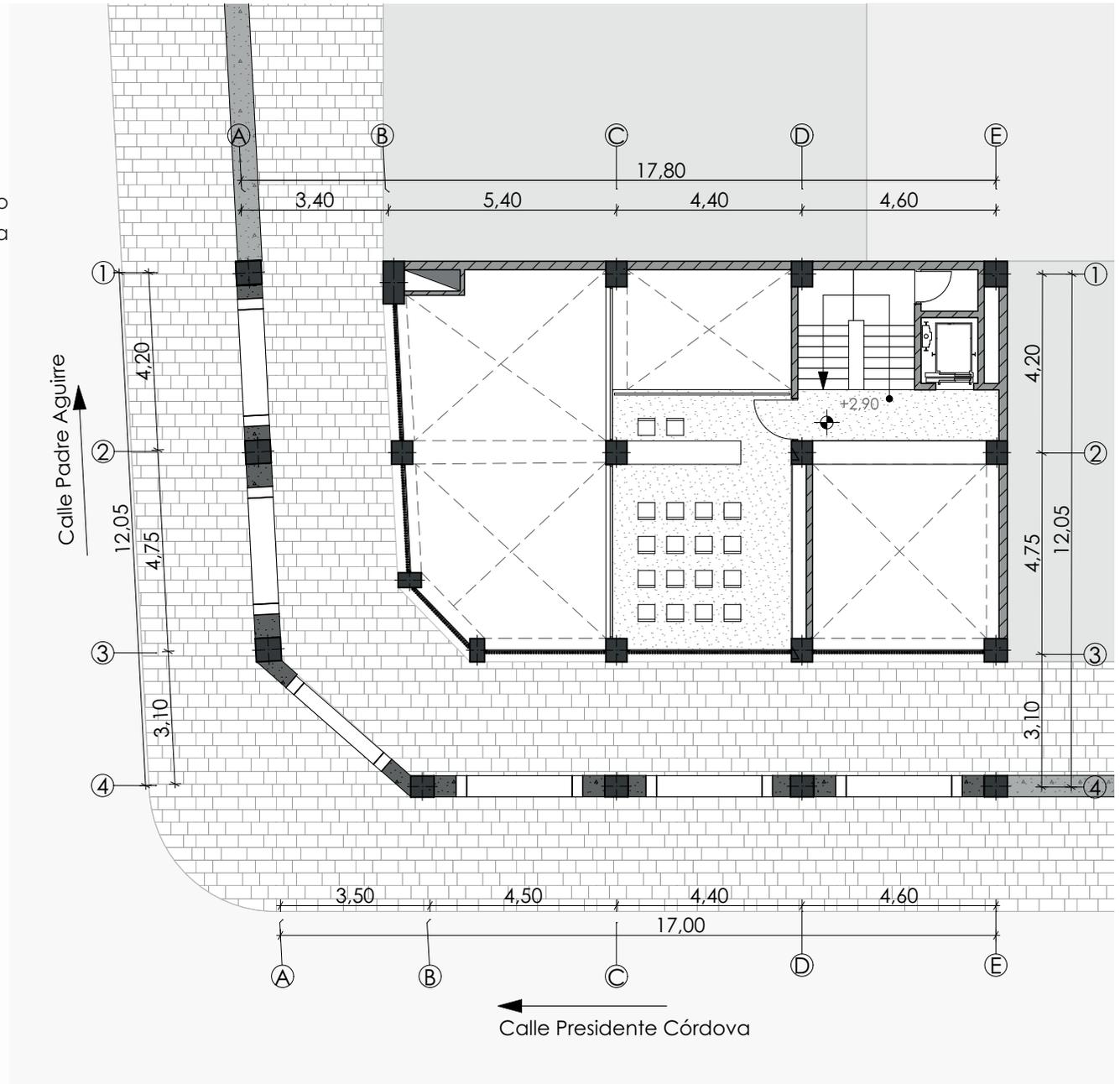
20 % eliminado



80 % reciclado

Planta estado actual

Elaboración: Propia



Elaboración: Propia

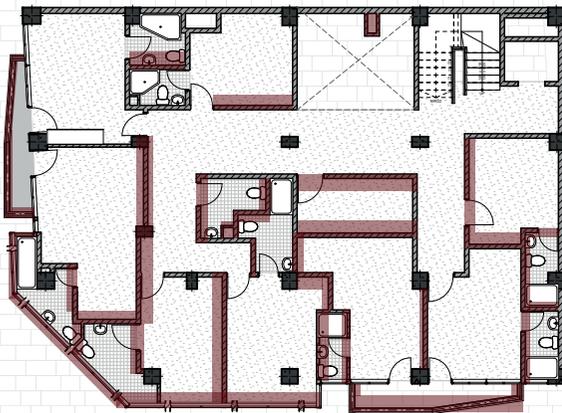


PROPUESTA FUNCIONAL

EDIFICIO ALLI TIANA

PLANTA TIPO

En planta tipo se da un uso netamente residencial y se obtienen 4 departamentos por planta, se recicla un 40% de paredes.



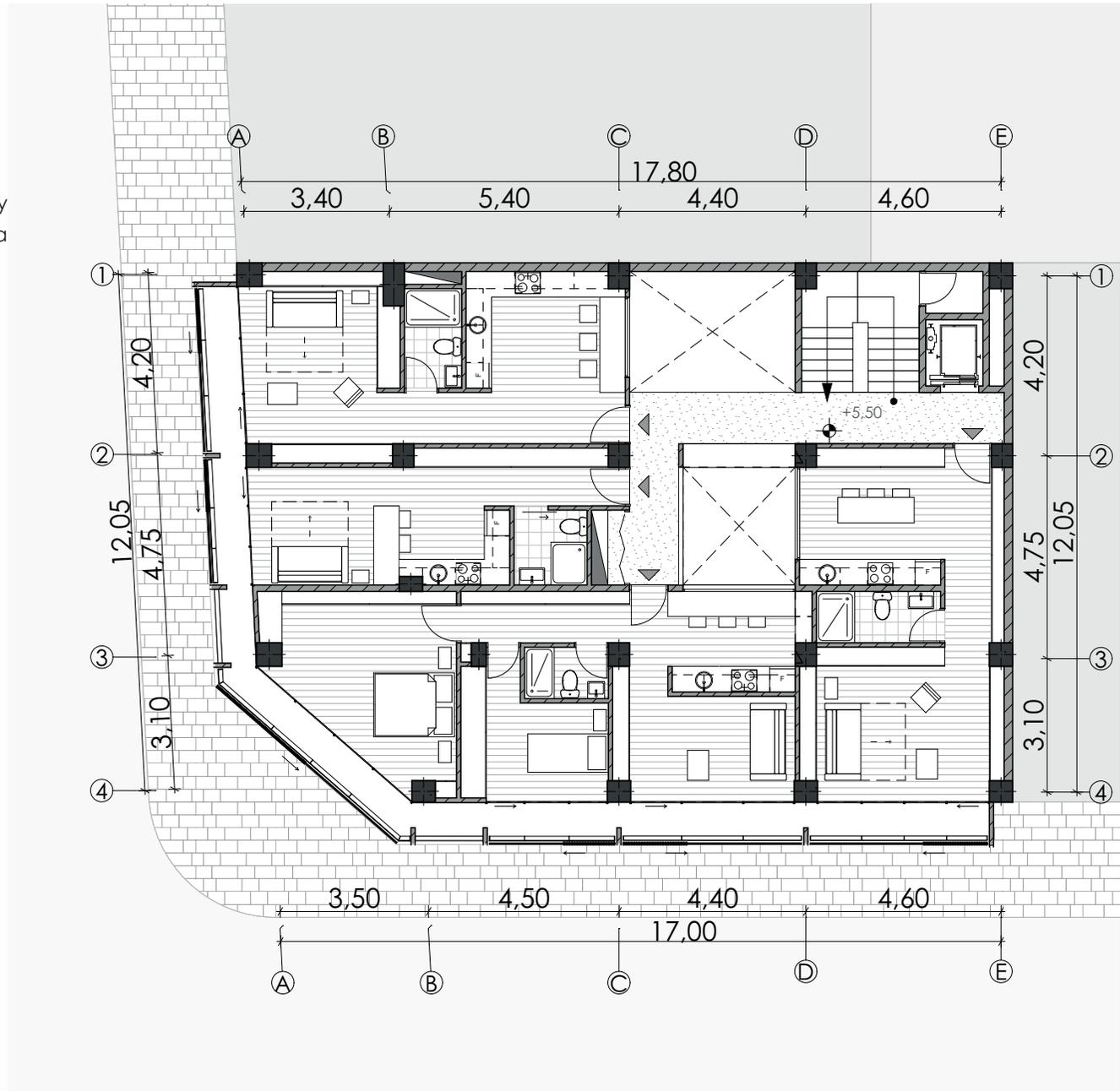
60 % eliminado



40 % reciclado

Planta estado actual

Elaboración: Propia



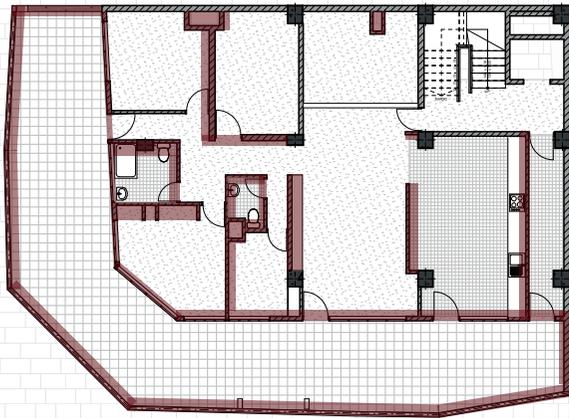
Elaboración: Propia

PROPUESTA FUNCIONAL

EDIFICIO ALLI TIANA

QUINTA PLANTA

En la última planta se da un uso comercial y se aprovecha las vistas que este tiene, se recicla un 45% de paredes.



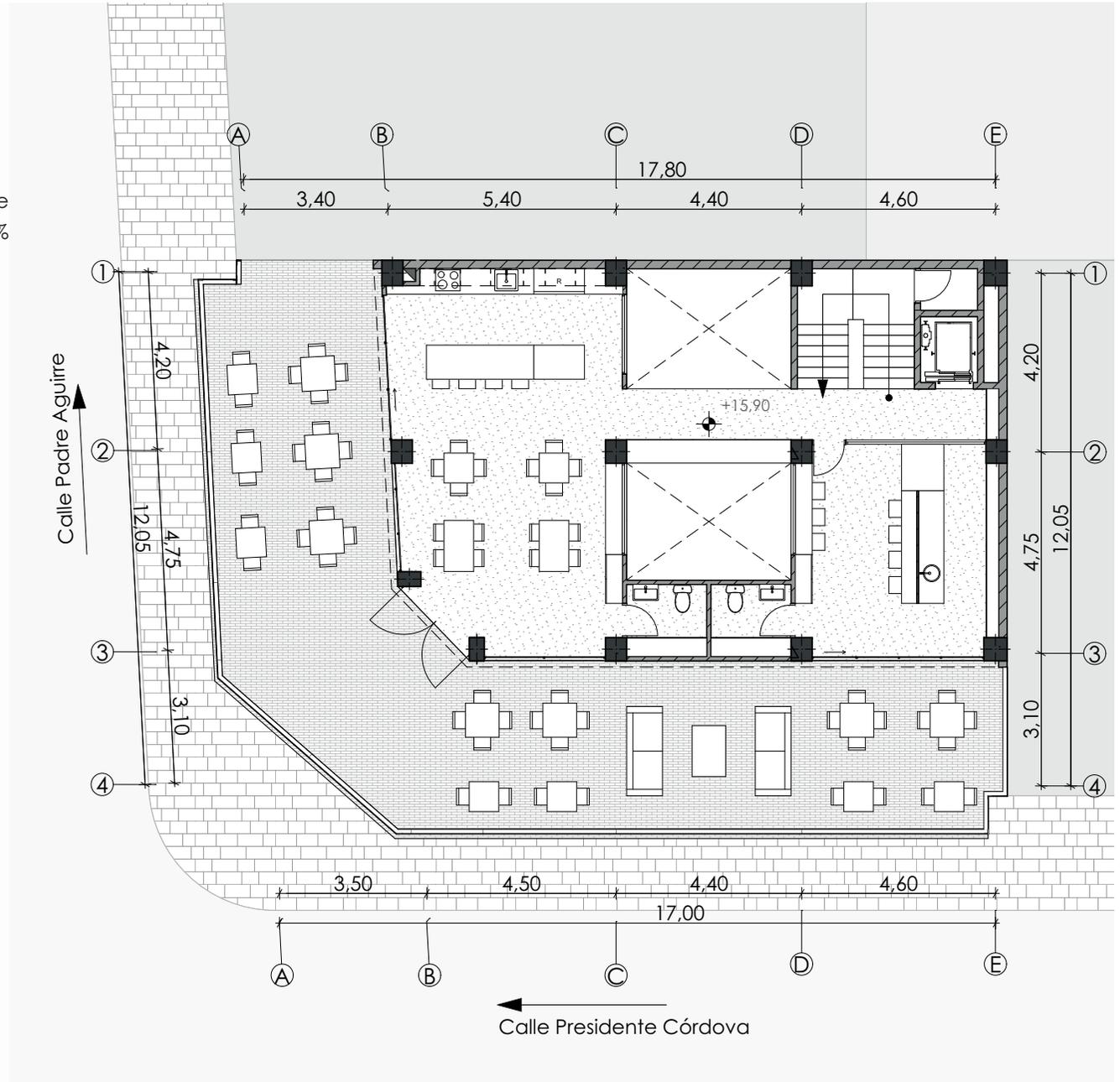
65 % eliminado



35 % reciclado

Planta estado actual

Elaboración: Propia



Elaboración: Propia

EDIFICIO MATA

PROPUESTA FUNCIONAL

EDIFICIO MATA

PROPUESTA

La propuesta del edificio Mata resuelve problemas funcionales y formales existentes en la edificación, además mejora la imagen urbana dando un valor positivo.

Se propone un edificio de usos mixtos teniendo:

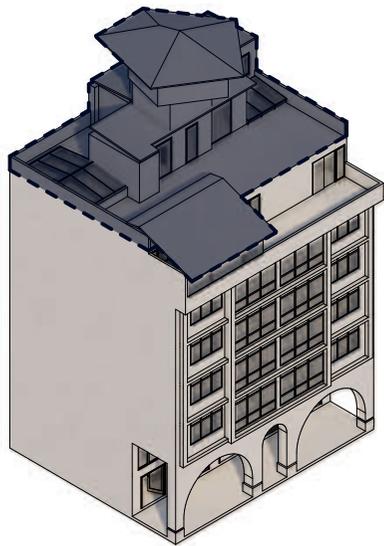
Planta baja: Se propone una conexión con el Monasterio del Carmen y la recepción del edificio.

Mezzanine: Se proponen las áreas comunales para el edificio.

Planta tipo: Se resuelven 4 departamentos por planta para aumentar la densidad.

Última planta: Se resuelven 2 restaurantes que aprovechan las visuales





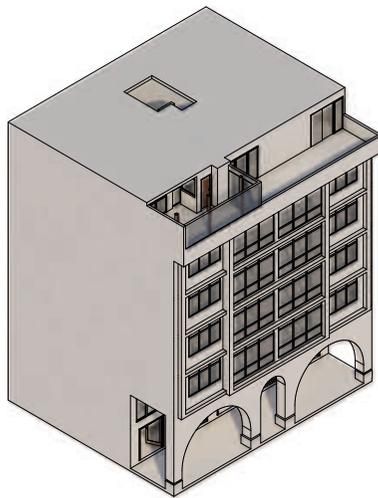
Edificio estado actual



1390 m²



18 habitantes



Derrocamiento de cubierta - Eliminación de sexta planta



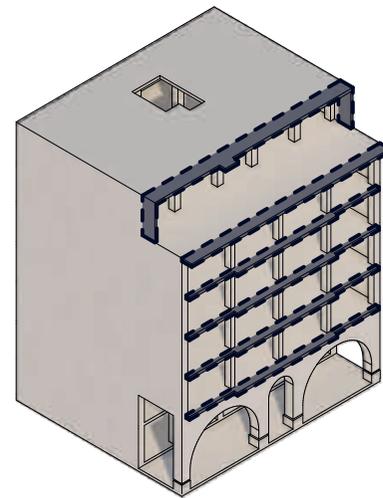
115 m² de cubierta



5 puertas



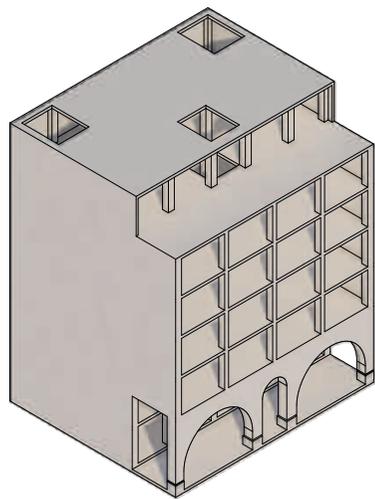
11 ventanas



Derrocamiento de losas



7.20 m³ hormigón armado



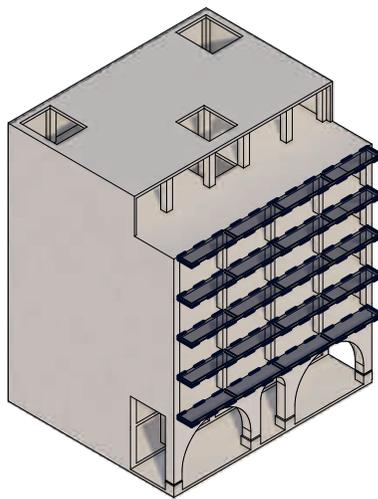
Bloque después de la operación



1190 m²



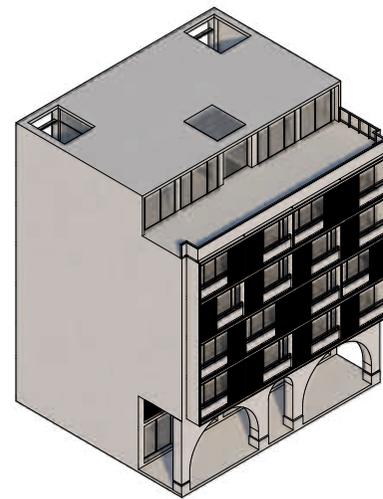
32 habitantes



Colocación de nueva estructura metálica



95 ml vigas de acero



16 paneles móviles de acero

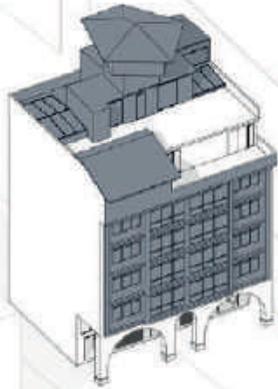


Colocación de ventanería



PROPUESTA ESTRUCTURAL

EDIFICIO MATA

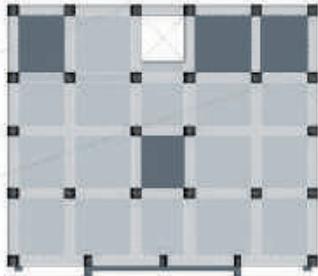


700 m3
eliminados



15%
eliminado

Edificio actual elementos eliminados

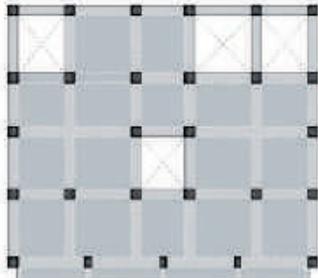


18 m2
eliminados



10%
eliminado

Planta tipo estructural actual

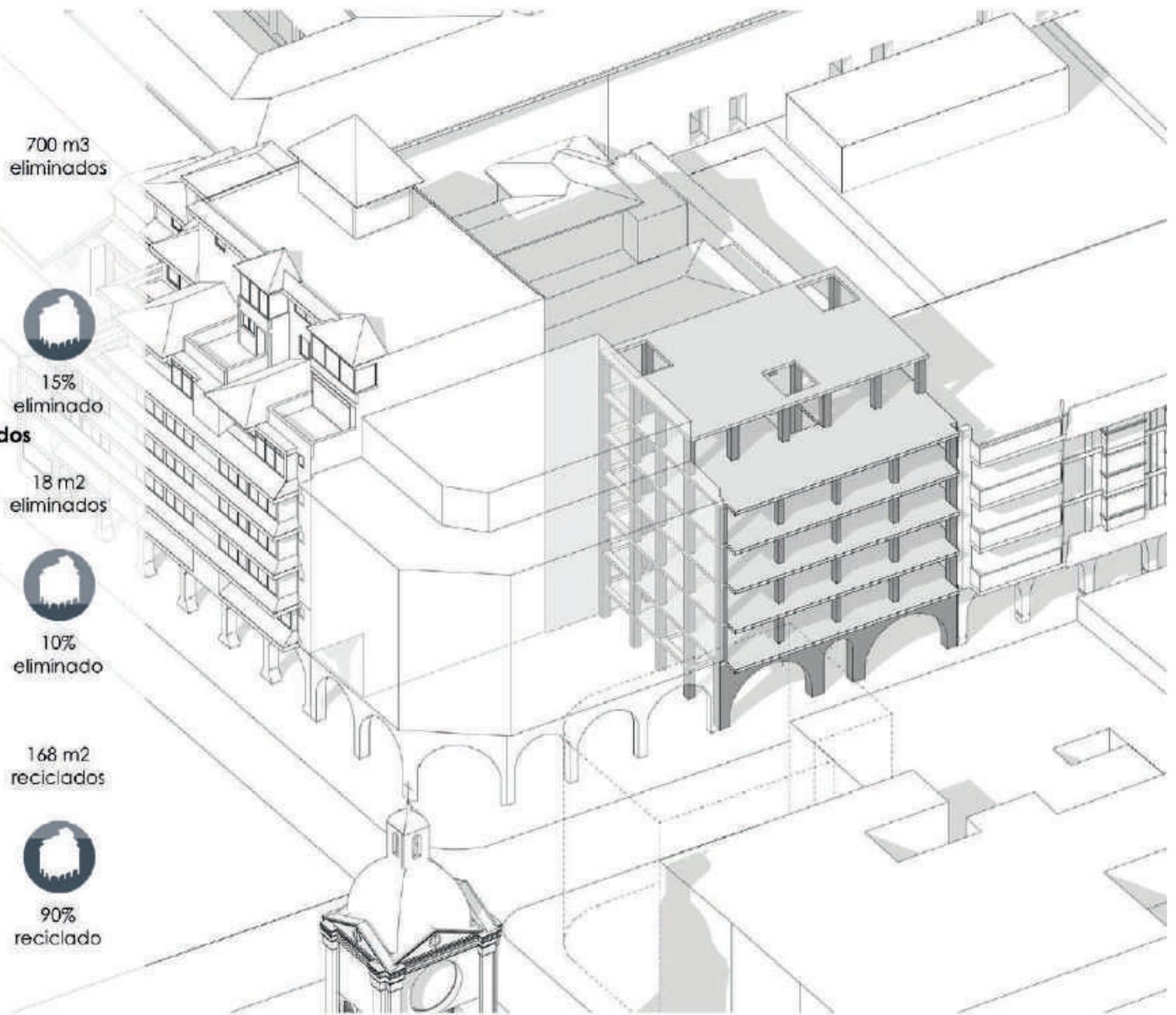


168 m2
recicladados



90%
reciclado

Planta tipo estructural propuesto



PROGRAMA

EDIFICIO MATA

CUADRO DE ÁREAS

El edificio Alli tiana propuesto tiene un área total de 1205,86 m², teniendo por planta tipo 4 departamentos que nos ayudan a aumentar la densidad actual.

Además el edificio tiene áreas comunes como lavandería, gimnasio, sala comunal etc.

También se aprovechan las visuales hacia la ciudad proponiendo 2 restaurantes en la última planta.

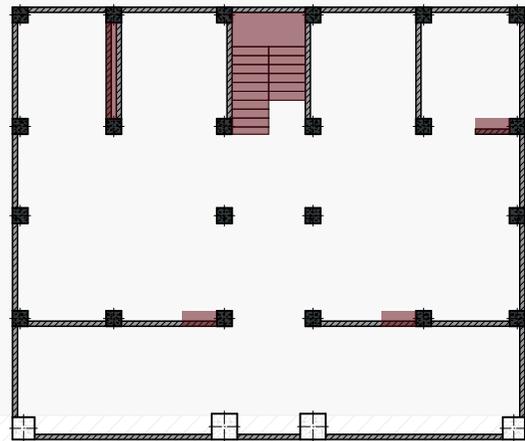
| Cuadro de áreas | | |
|----------------------------------|----------|------------------------------|
| Edificio Mata | | |
| Espacios | Cantidad | Área total (m ²) |
| Bodegas | 20 | 124,04 |
| Lavandería comunal | 1 | 10,30 |
| Gimnasio | 1 | 21,43 |
| Pasillos | 1 | 160,97 |
| Circulación vertical | 1 | 12,76 |
| Comercio ocasional | 1 | 36,67 |
| Comercio vinculado al monasterio | 1 | 71,72 |
| Bodega de vinos | 1 | 73,21 |
| Sala comunal | 1 | 24,93 |
| Departamento tipo 1 | 8 | 224,24 |
| Departamento tipo 2 | 8 | 209,12 |
| Balcones | 4 | 97,36 |
| Restaurantes | 2 | 77,10 |
| Terraza | 1 | 62,01 |
| Total | | 1205,86 |

PROPUESTA FUNCIONAL

EDIFICIO MATA

PLANTA SÓTANO

En el sótano se proponen usos como: lavandería, bodegas y gimnasio; se reciclan el 90% de paredes.



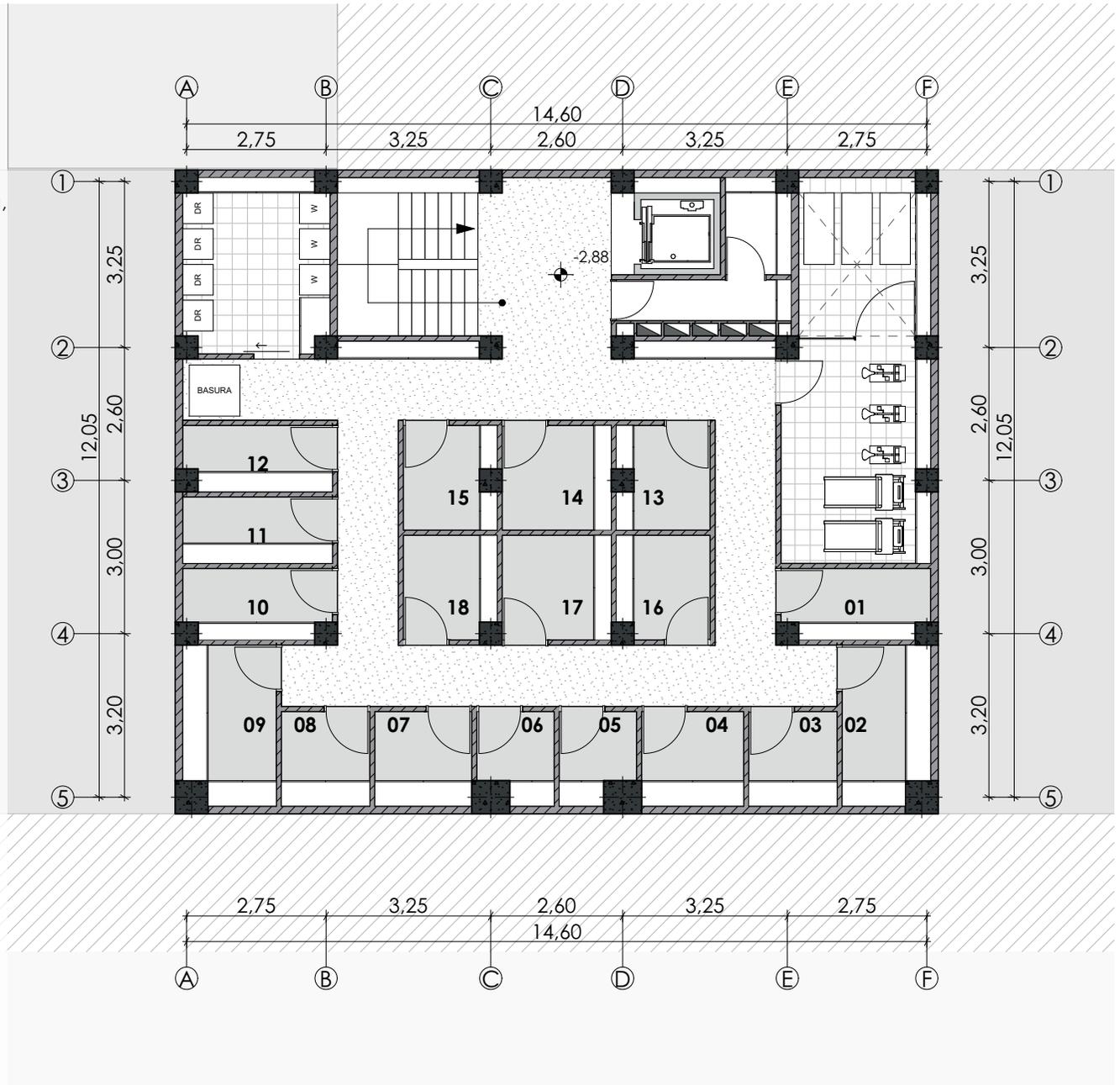
10 % eliminado



90 % reciclado

Planta estado actual

Elaboración: Propia



Elaboración: Propia

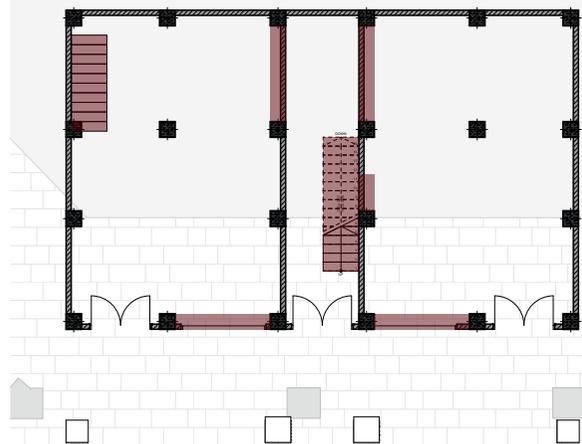


PROPUESTA FUNCIONAL

EDIFICIO MATA

PLANTA BAJA

En planta baja se propone un comercio que se vincula al monasterio del Carmen, también se propone la recepción del edificio reciclando el 85% de paredes.



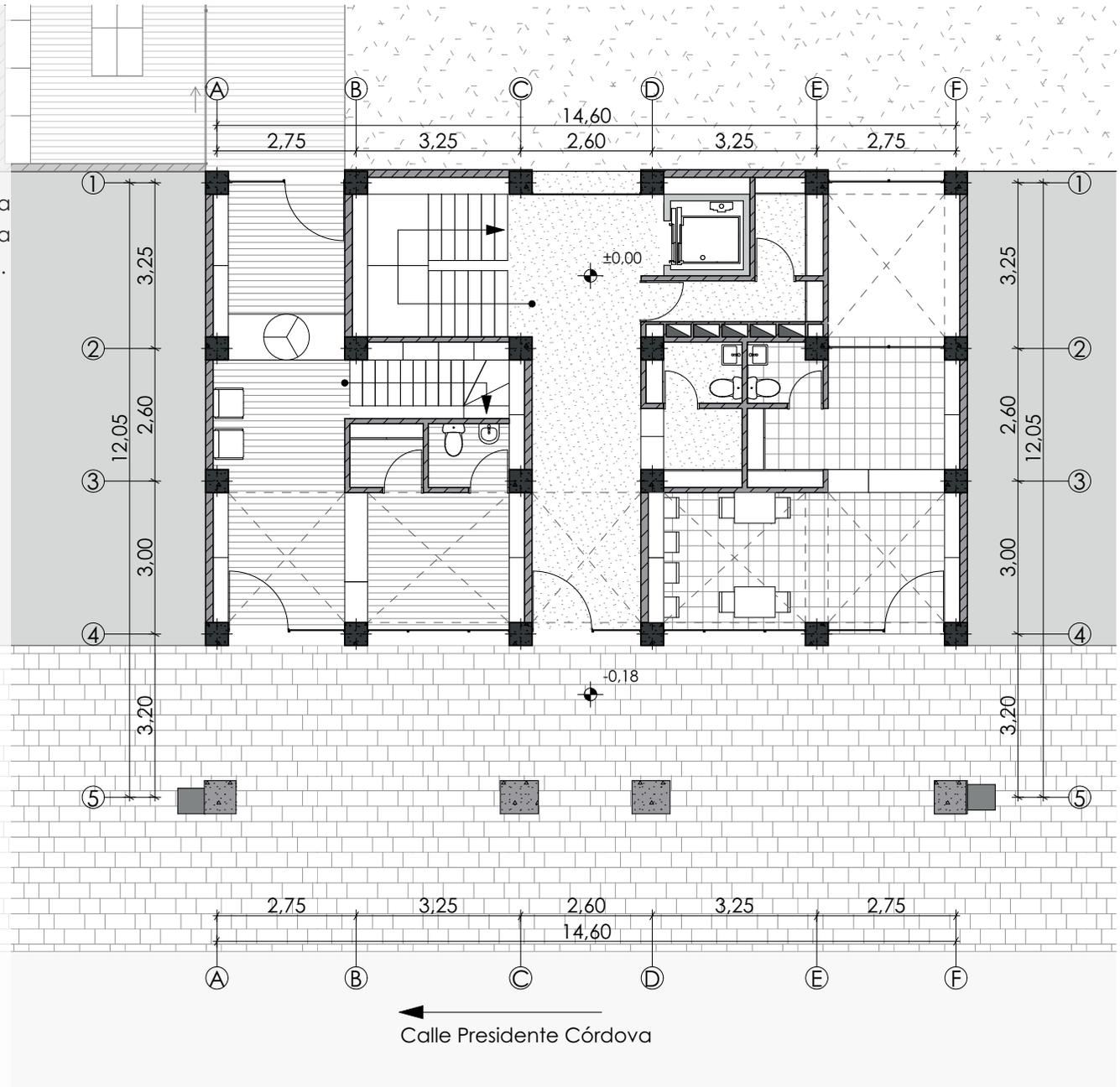
15 % eliminado



85 % reciclado

Planta estado actual

Elaboración: Propia



Elaboración: Propia

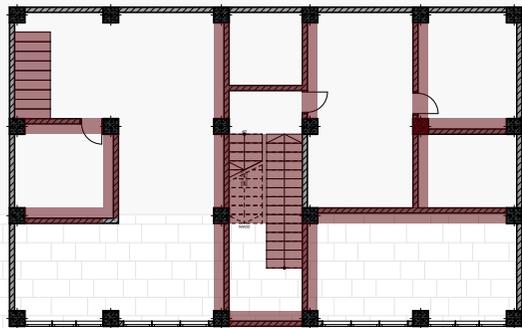


PROPUESTA FUNCIONAL

EDIFICIO MATA

PLANTA MEZZANINE

En el mezzanine se propone el uso comunal del edificio este además puede ser arrendado o separados para usuarios del edificio, también se vincula a la planta baja del comercio del monasterio del Carmen; se recicla un 55% de paredes.



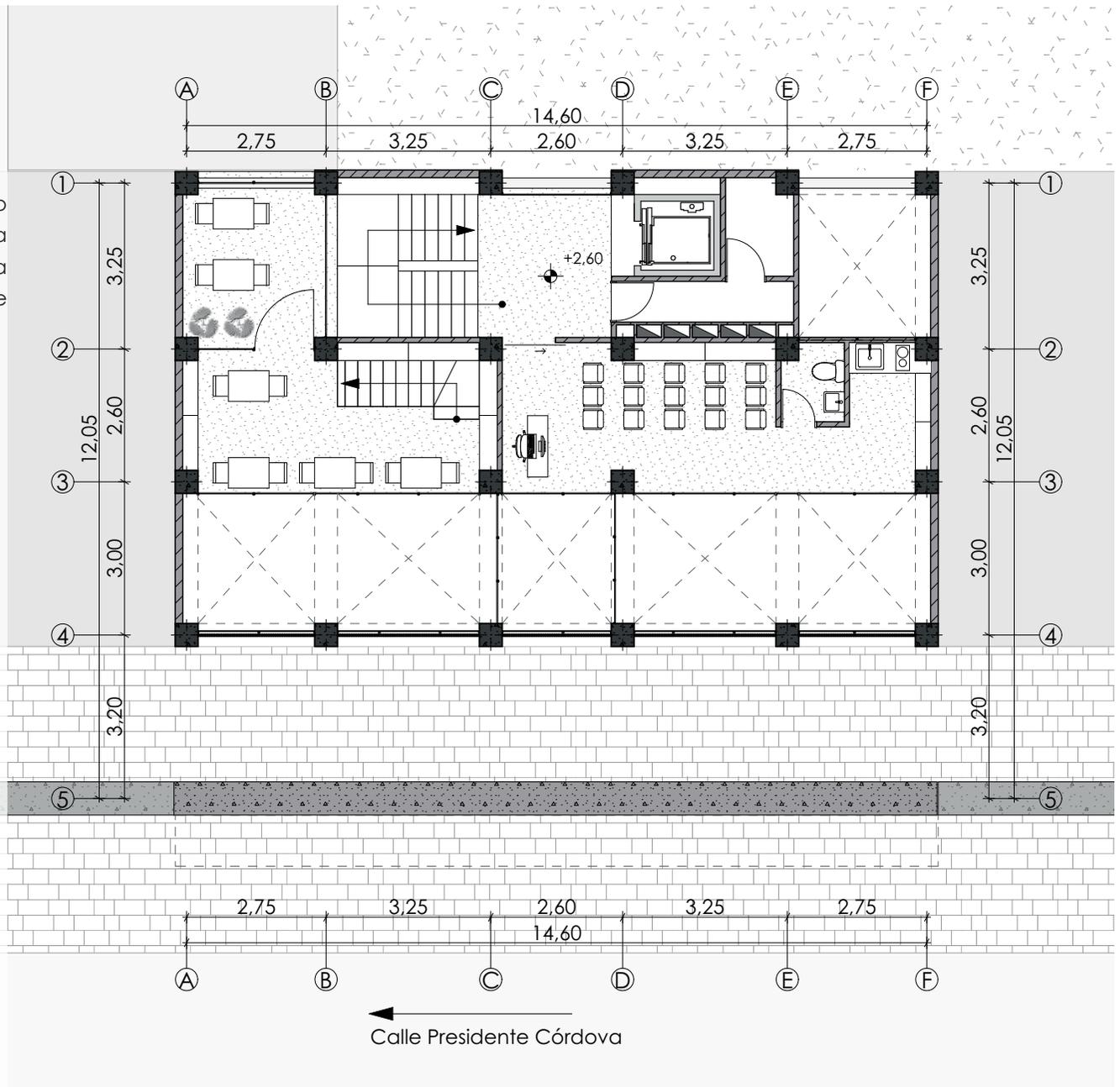
60 % eliminado



40 % reciclado

Planta estado actual

Elaboración: Propia



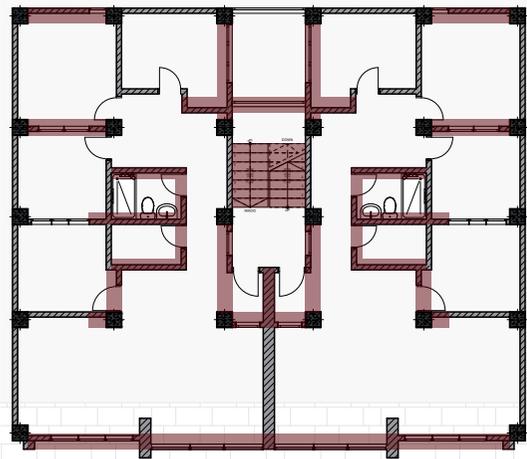
Elaboración: Propia

PROPUESTA FUNCIONAL

EDIFICIO MATA

PLANTA TIPO

En planta tipo se da un uso netamente residencial y se obtienen 4 departamentos por planta, se recicla un 60% de paredes.



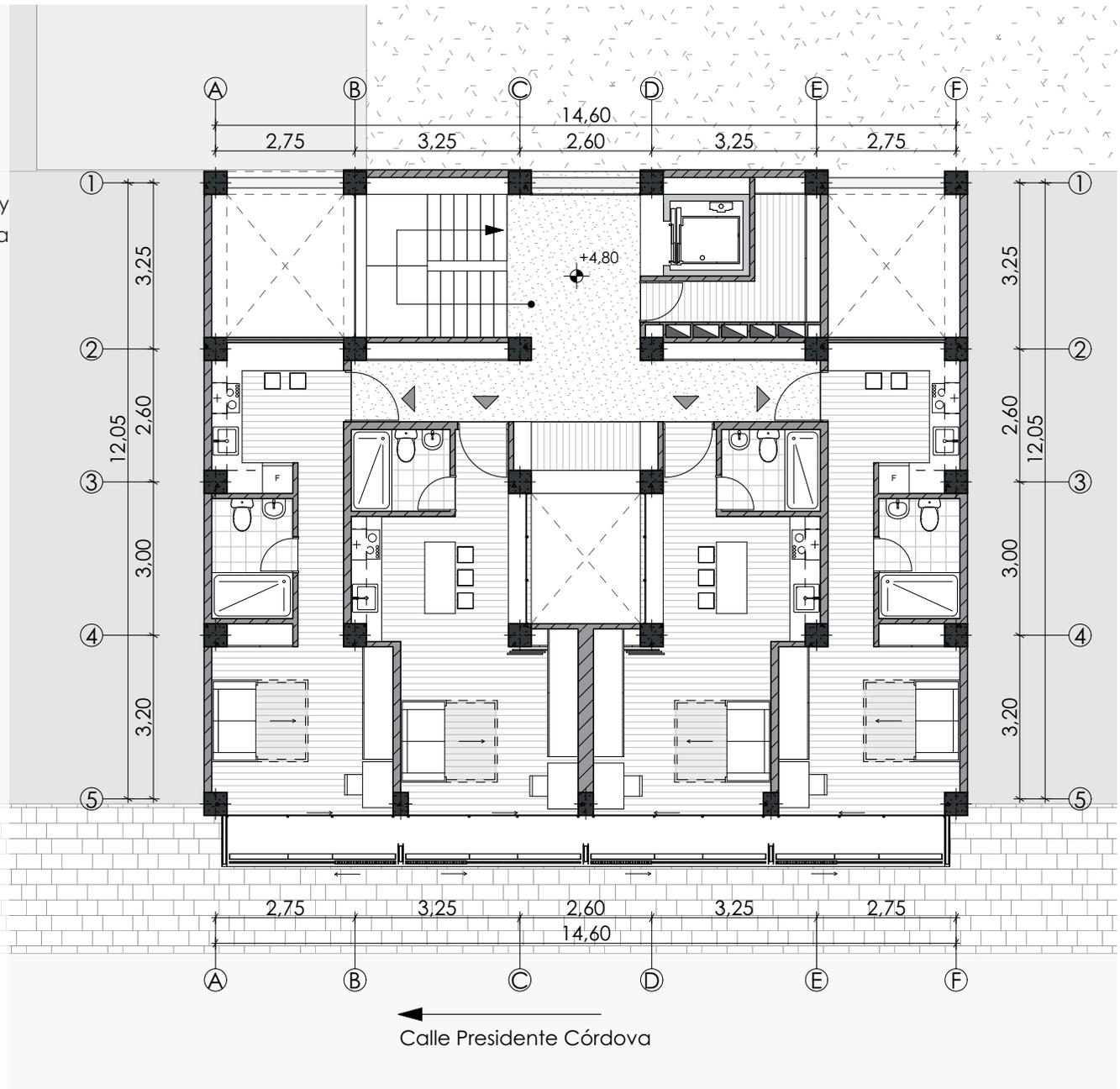
50 % eliminado



50 % reciclado

Planta estado actual

Elaboración: Propia



Elaboración: Propia

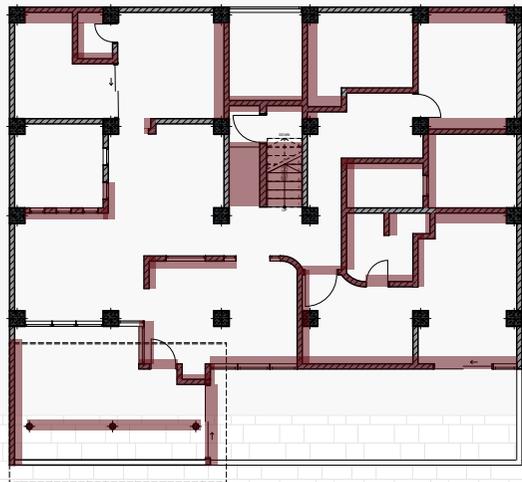


PROPUESTA FUNCIONAL

EDIFICIO MATA

QUINTA PLANTA

En la última planta se da un uso comercial y se aprovecha las vistas que este tiene, se recicla un 30% de paredes.



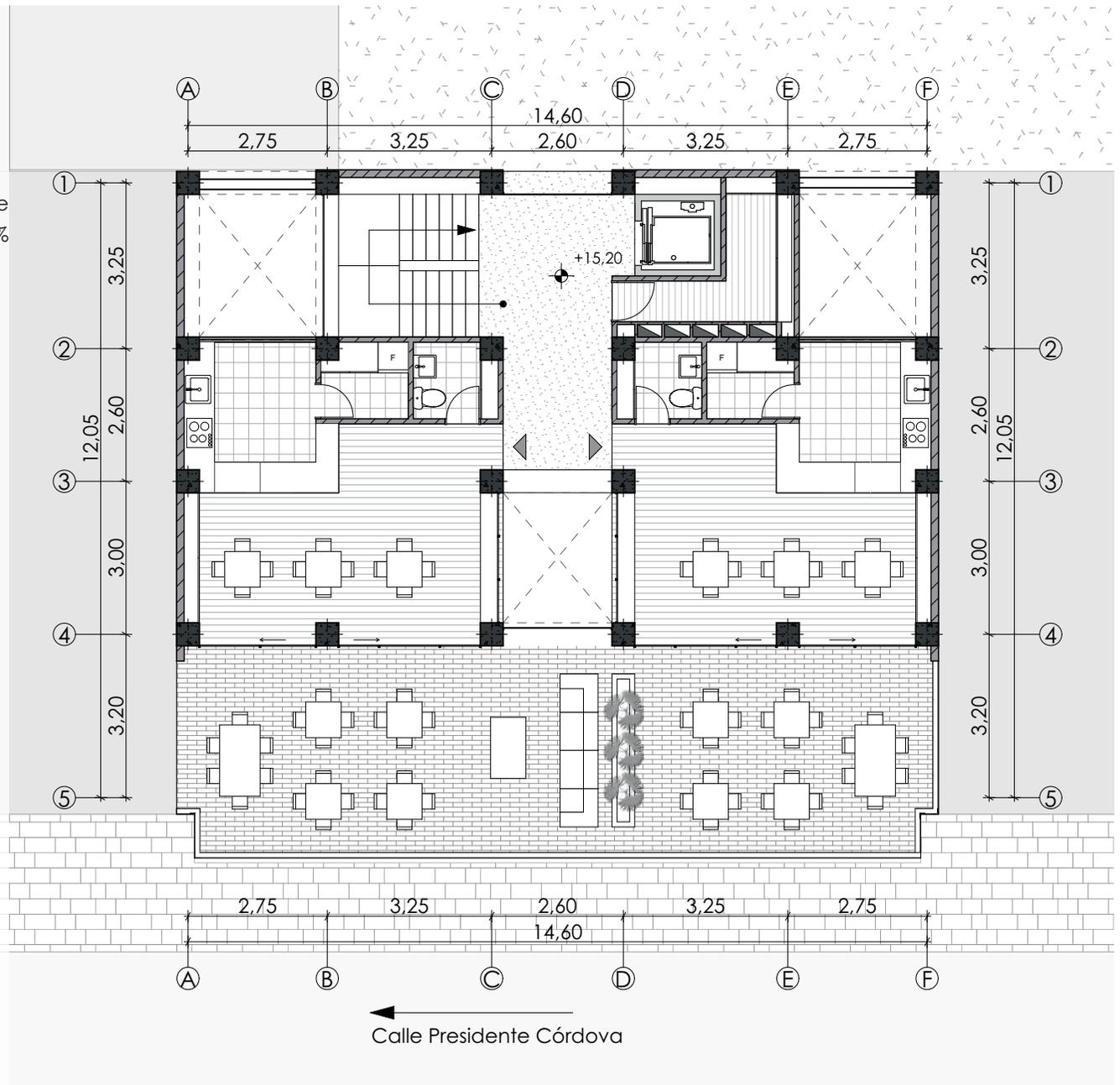
70 % eliminado



30 % reciclado

Planta estado actual

Elaboración: Propia



Elaboración: Propia

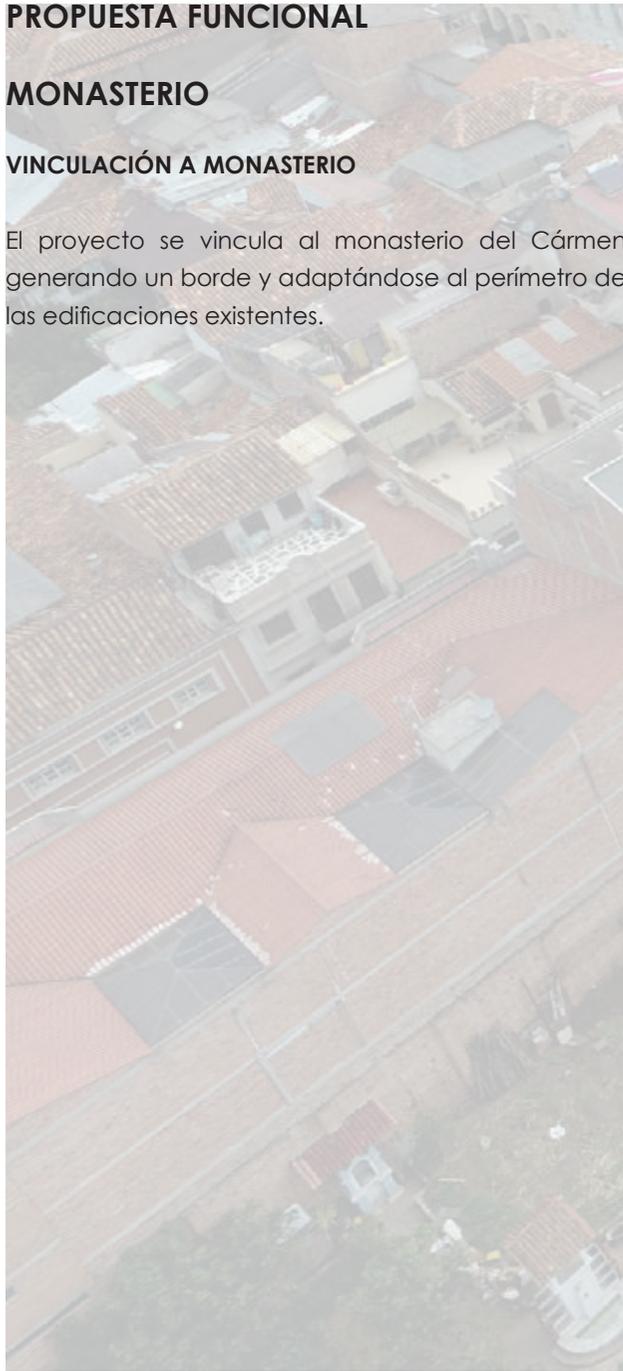
VINCULACIÓN A MONASTERIO

PROPUESTA FUNCIONAL

MONASTERIO

VINCULACIÓN A MONASTERIO

El proyecto se vincula al monasterio del Carmen generando un borde y adaptándose al perímetro de las edificaciones existentes.

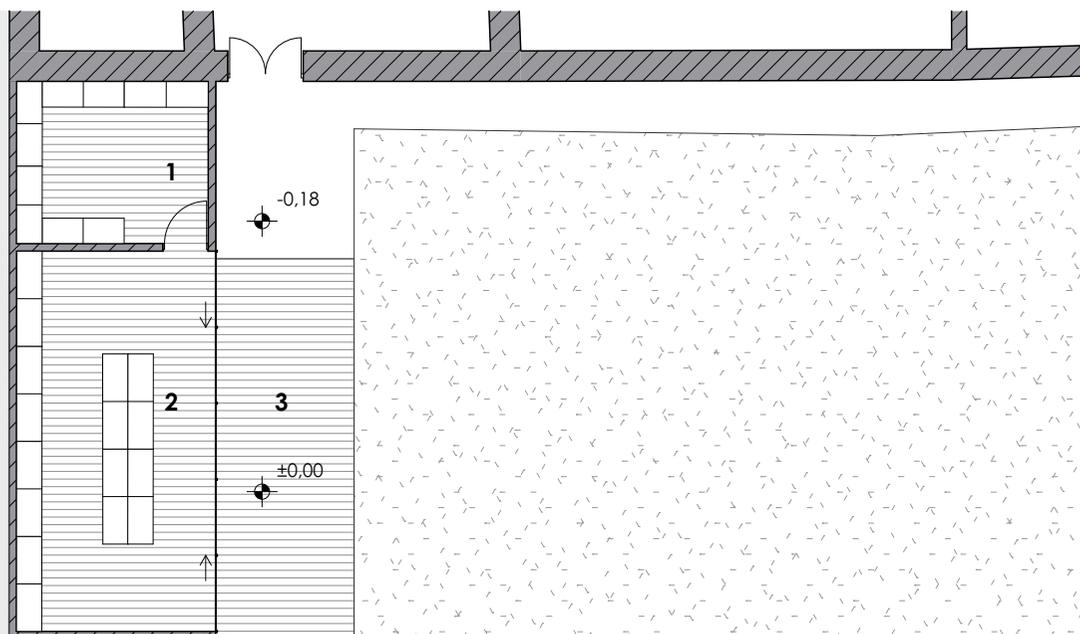


PROPUESTA FUNCIONAL

MONASTERIO

VINCULACIÓN A MONASTERIO PLANTA BAJA

Se propone un uso comercial que se vincula al Monasterio del Carmen, aquí funcionará el torno y se propone un bloque en el cual funciona una vinera y una bodega de fermentación.



- 1 Bodega de fermentación
- 2 Vinera
- 3 Circulación y conexión a edificio mata
- 4 Torno
- 5 Lobby
- 6 Punto de venta

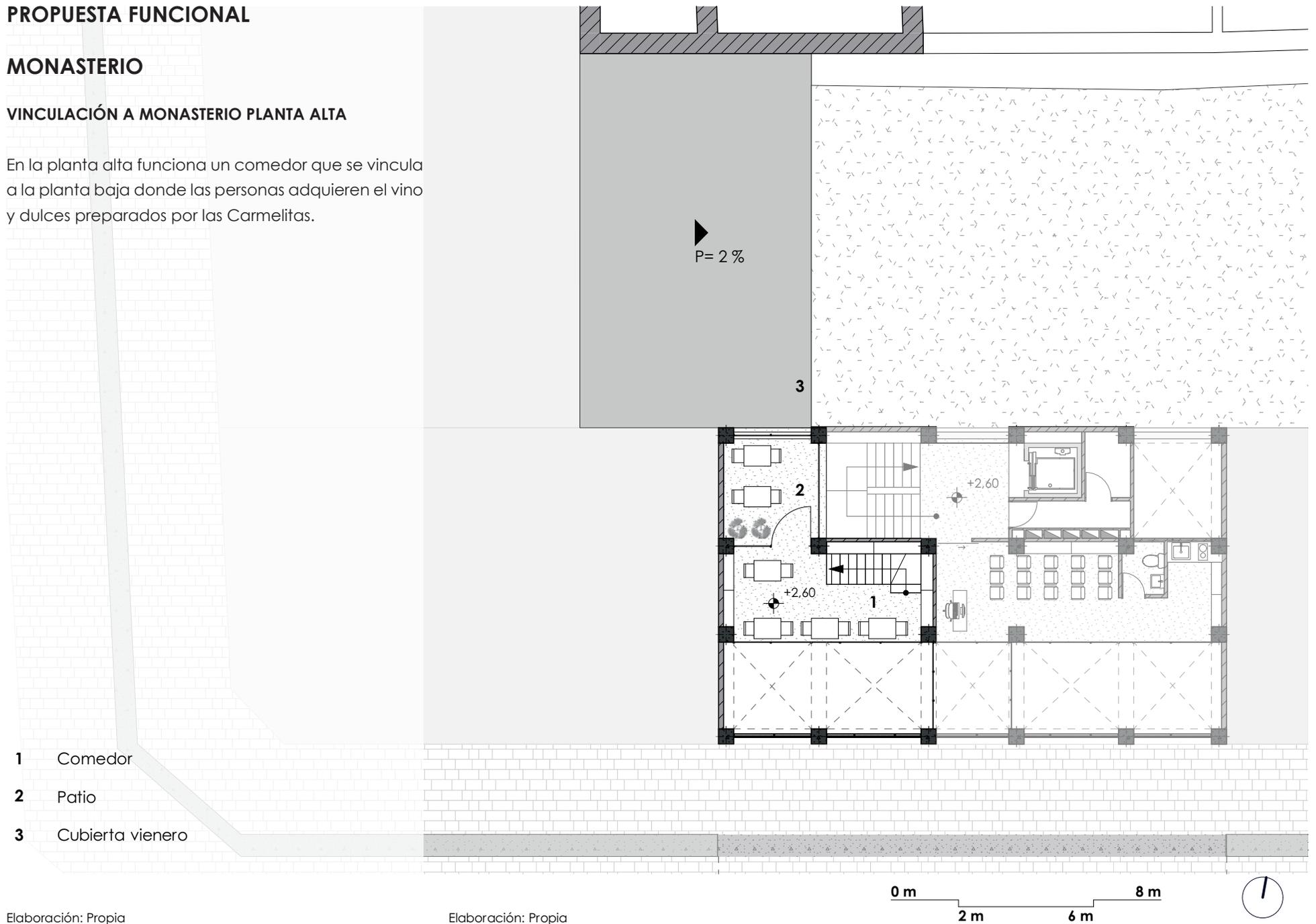


PROPUESTA FUNCIONAL

MONASTERIO

VINCULACIÓN A MONASTERIO PLANTA ALTA

En la planta alta funciona un comedor que se vincula a la planta baja donde las personas adquieren el vino y dulces preparados por las Carmelitas.



- 1 Comedor
- 2 Patio
- 3 Cubierta vienero





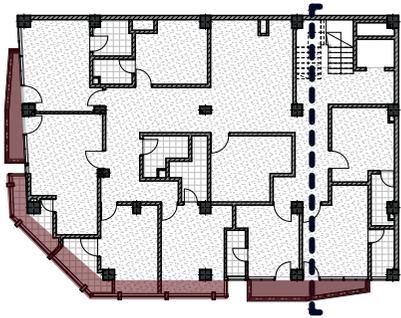
Elaboración propia

PROPUESTA FORMAL Y CONSTRUCTIVA

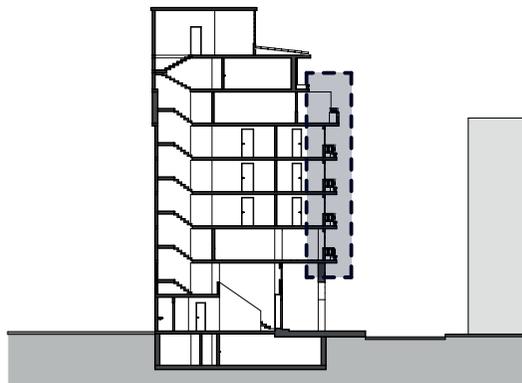
EDIFICIO ALLI TIANA

FACHADA FRONTAL ESTADO ACTUAL

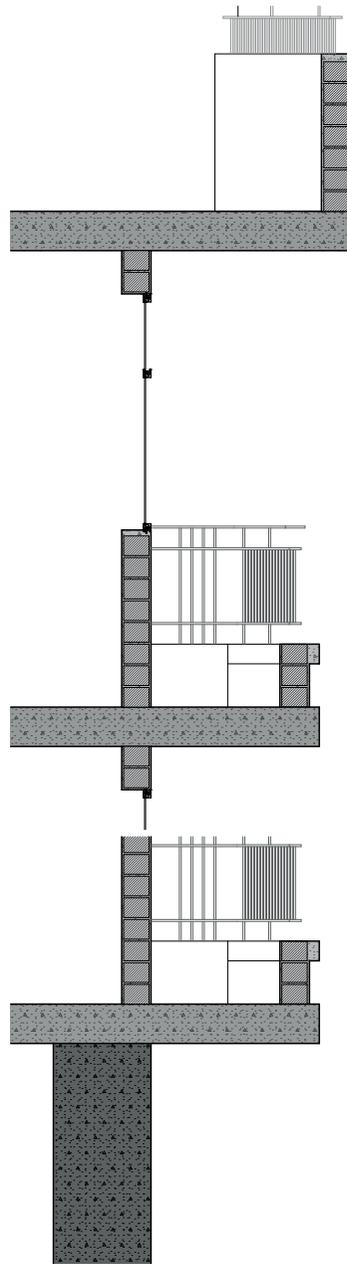
Se derrocan los volados irregulares para generar una fachada mas uniforme.



PLANTA (sección)



SECCIÓN



ELEVACIÓN - SECCIÓN (confrontación)



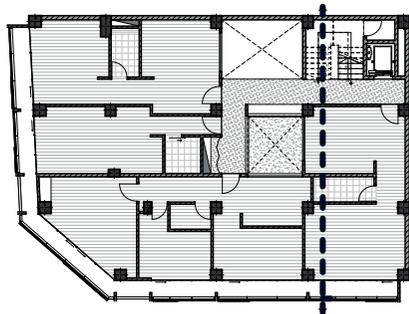
0 m 0,50 m 1,50 m 2,50 m

PROPUESTA FORMAL Y CONSTRUCTIVA

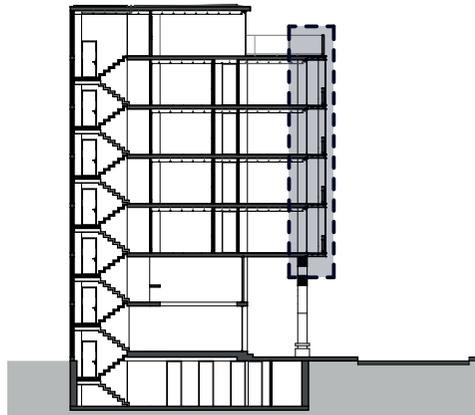
EDIFICIO ALLI TIANA

FACHADA FRONTAL PROPUESTA

La fachada frontal esta resuelto con un sistema de lamas móviles que dan dinamismo y profundidad.

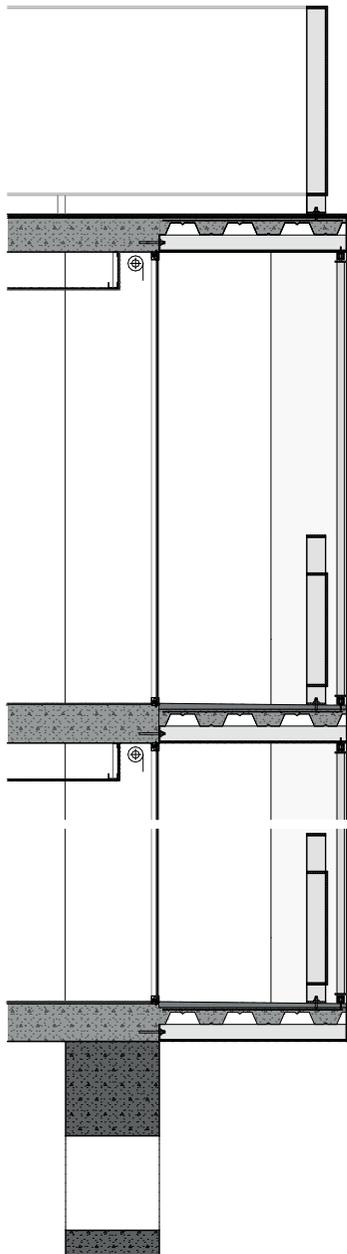


PLANTA (sección)



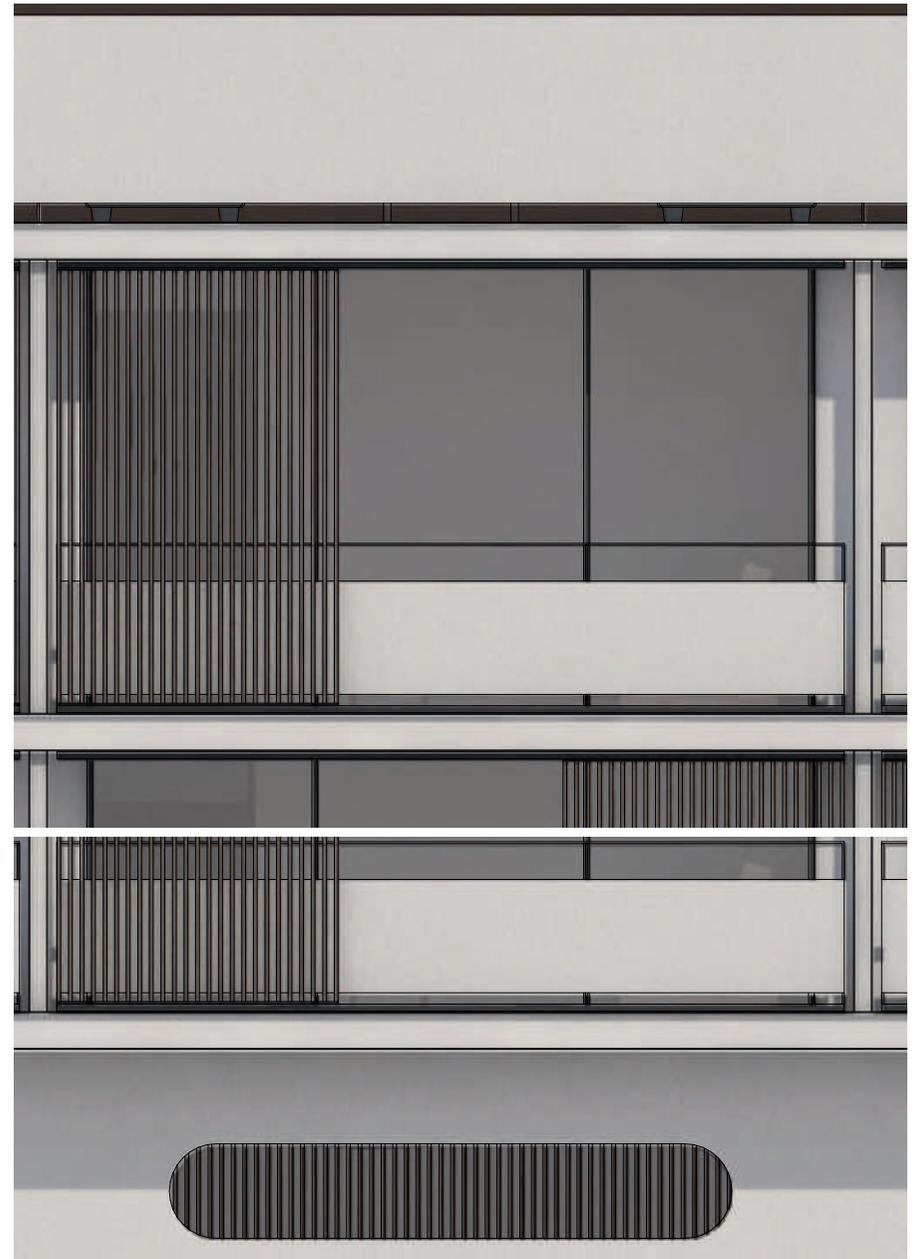
SECCIÓN

Elaboración: Propia



ELEVACIÓN - SECCIÓN (confrontación)

Elaboración: Propia



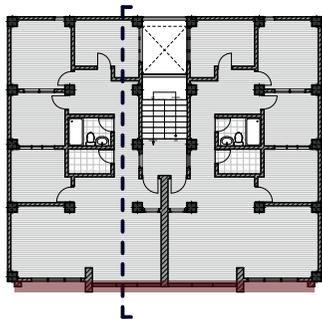
0 m 0,50 m 1,50 m 2,50 m

PROPUESTA FORMAL Y CONSTRUCTIVA

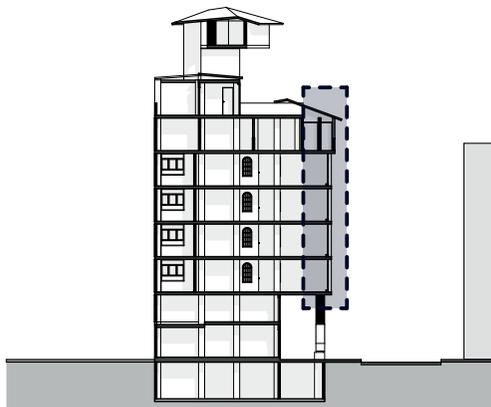
EDIFICIO MATA

FACHADA FRONTAL ESTADO ACTUAL

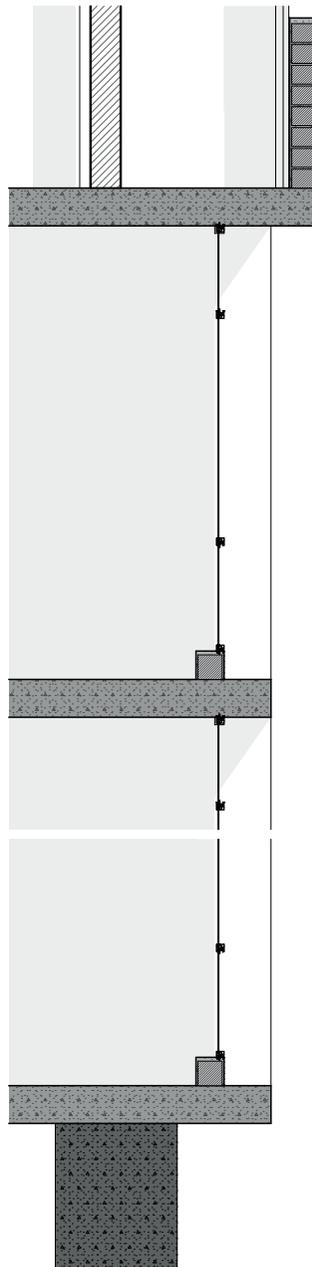
Se derrocan los 20cm de volado que existen en la fachada para montar la nueva estructura y generar los nuevos volados.



PLANTA (sección)



SECCIÓN



Elaboración: Propia



ELEVACIÓN - SECCIÓN (confrontación)

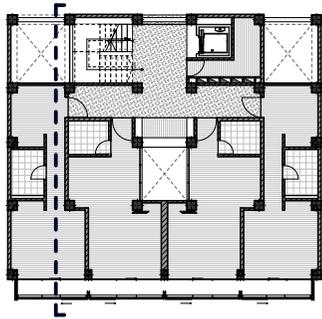
0 m 0,50 m 1,50 m 2,50 m

PROPUESTA FORMAL Y CONSTRUCTIVA

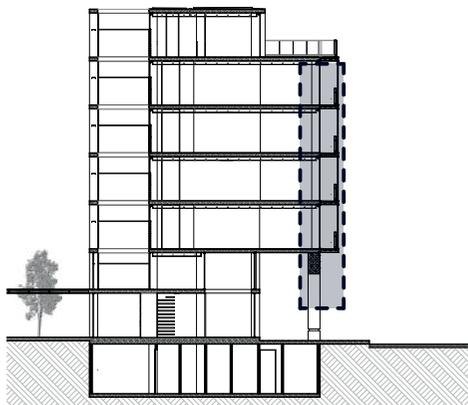
EDIFICIO MATA

FACHADA FRONTAL PROPUESTA

La fachada frontal esta resuelto con un sistema de lamas móviles que dan dinamismo y profundidad.

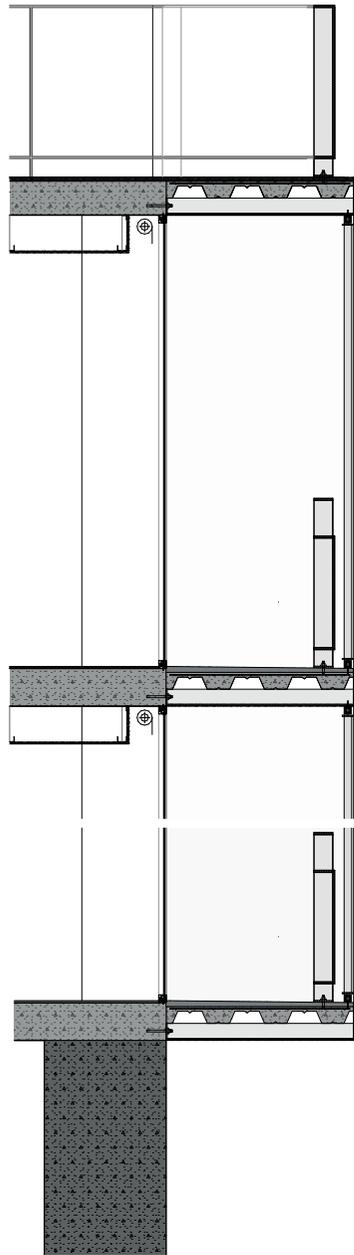


PLANTA (sección)



SECCIÓN

Elaboración: Propia



Elaboración: Propia



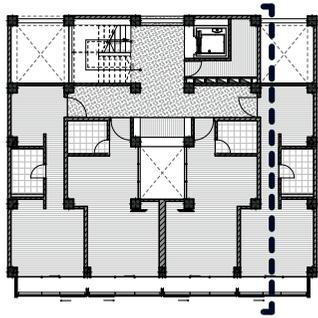
ELEVACIÓN - SECCIÓN (confrontación)
0 m 0,50 m 1,50 m 2,50 m

PROPUESTA FORMAL Y CONSTRUCTIVA

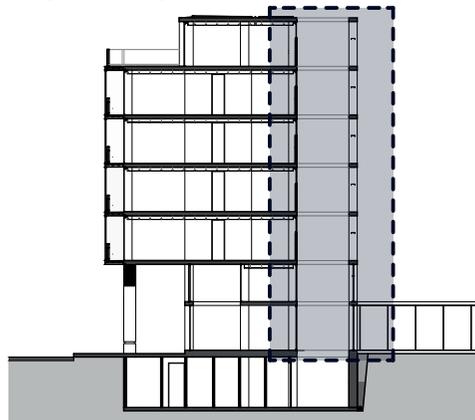
EDIFICIO MATA

FACHADA POSTERIOR

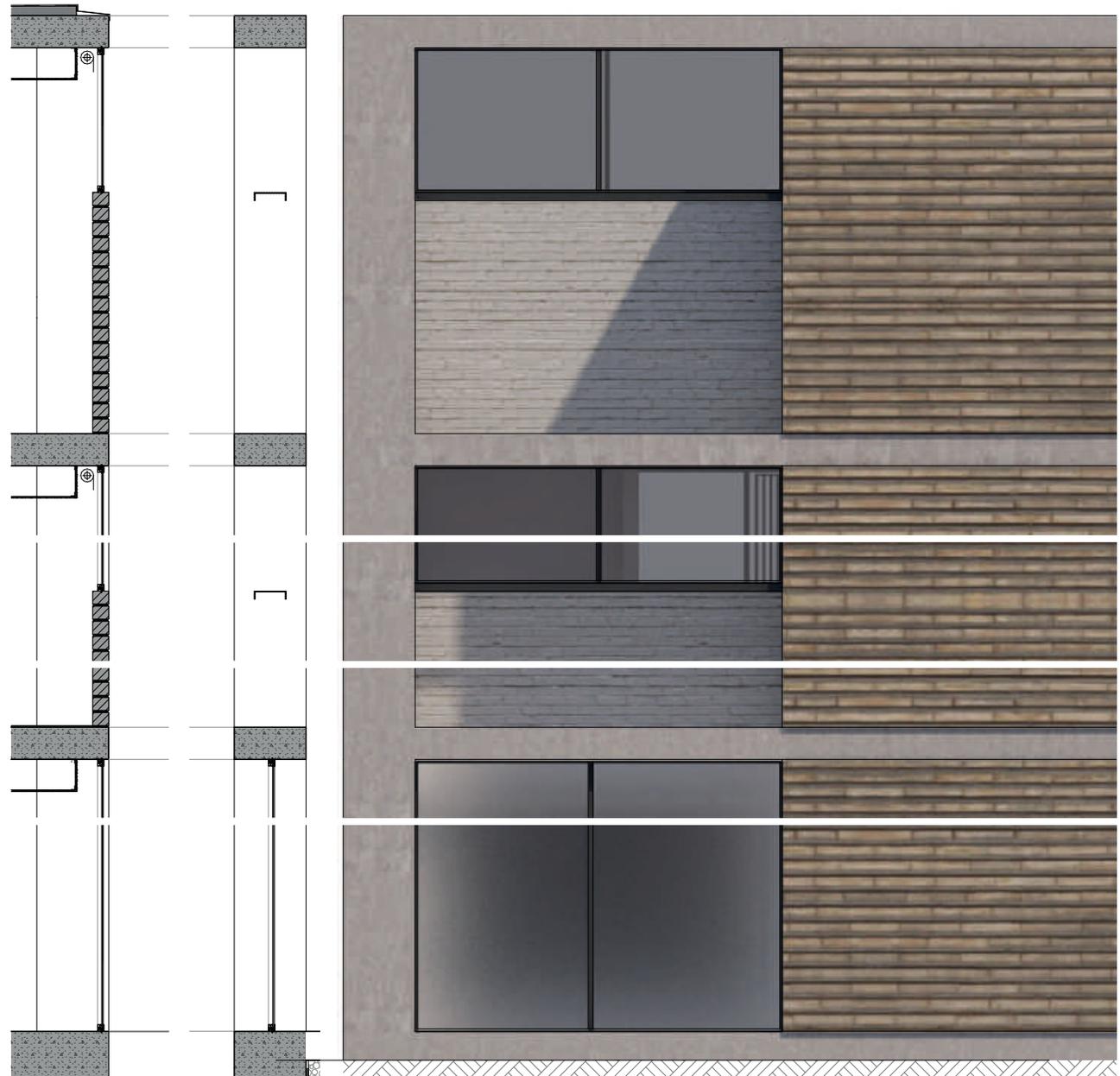
En la fachada posterior se respeta el material para no romper con la armonía y cromática que tienen las edificaciones en sus caras posteriores.



PLANTA (sección)



SECCIÓN



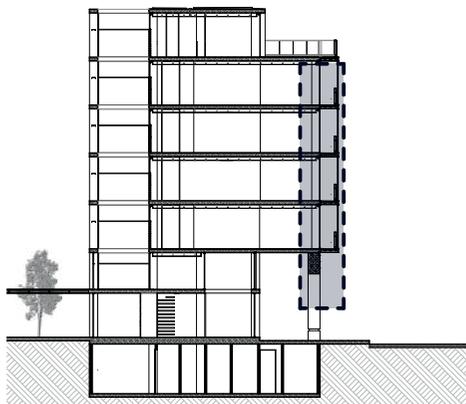
ELEVACIÓN - SECCIÓN (confrontación)

0 m 0,50 m 1,50 m 2,50 m

PROPUESTA FORMAL Y CONSTRUCTIVA

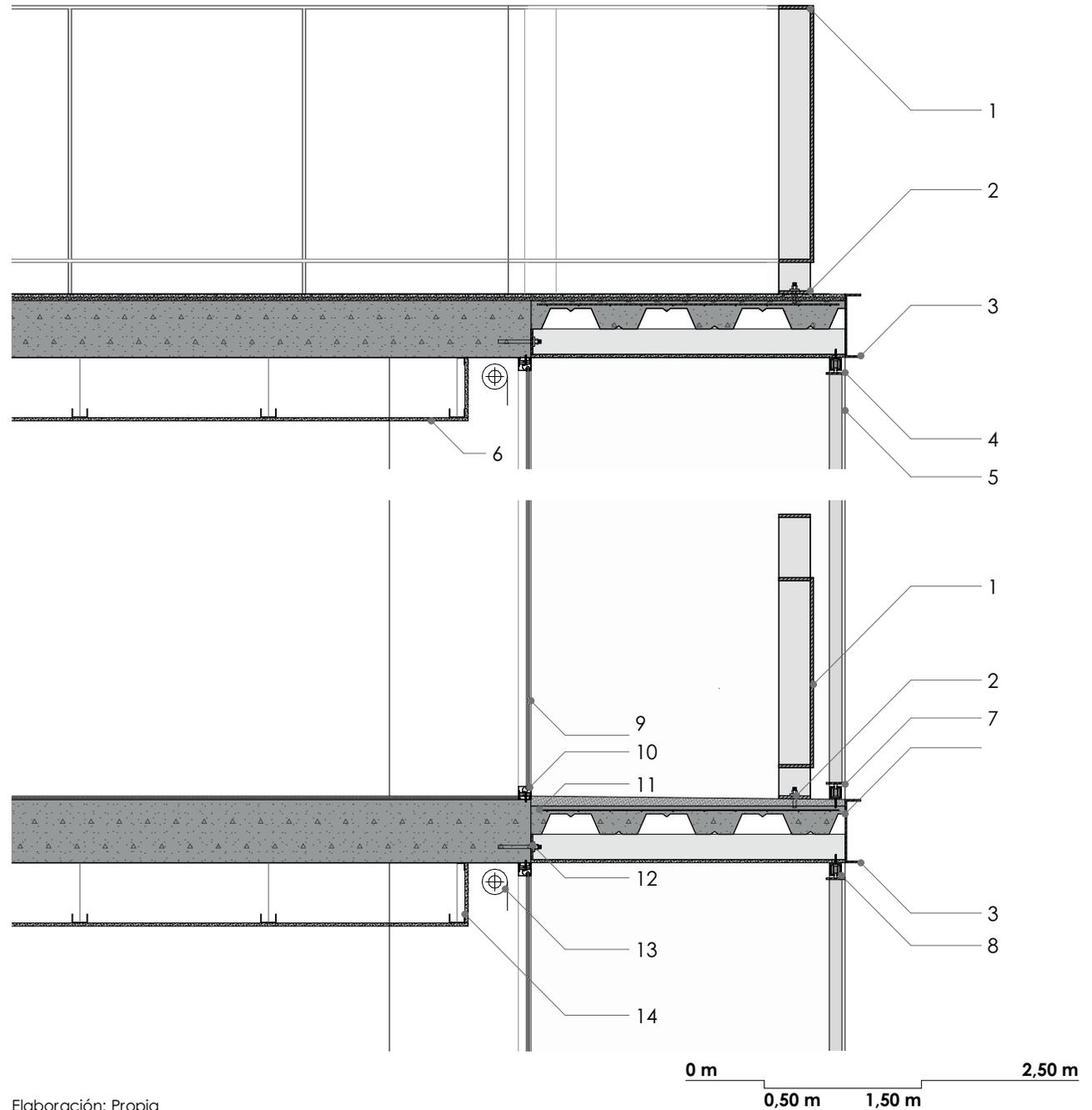
LISTADO DE MATERIALES

1. Plancha de acero e=5mm
2. Platina de acero e=6mm
3. Perfil de acero C 200x100x50mm
4. Platina de acero e=3mm
5. Tubo rectangular 40x20mm e=3mm
6. Panel de yeso cartón e=12mm
7. Guía metálica parachada móvil
8. Rueda inferior para el sistema d riel
9. Vidrio e=6mm
10. Carpintería metálica
11. Malla electrosoldada R-84
12. Perno de anclaje para la estructura metálica
13. Cortinero
14. Perfil de acero C 50x25x2mm
15. Placa colaborante h=65mm



SECCIÓN

Elaboración: Propia



Elaboración: Propia

PROPUESTA EXPRESIVA

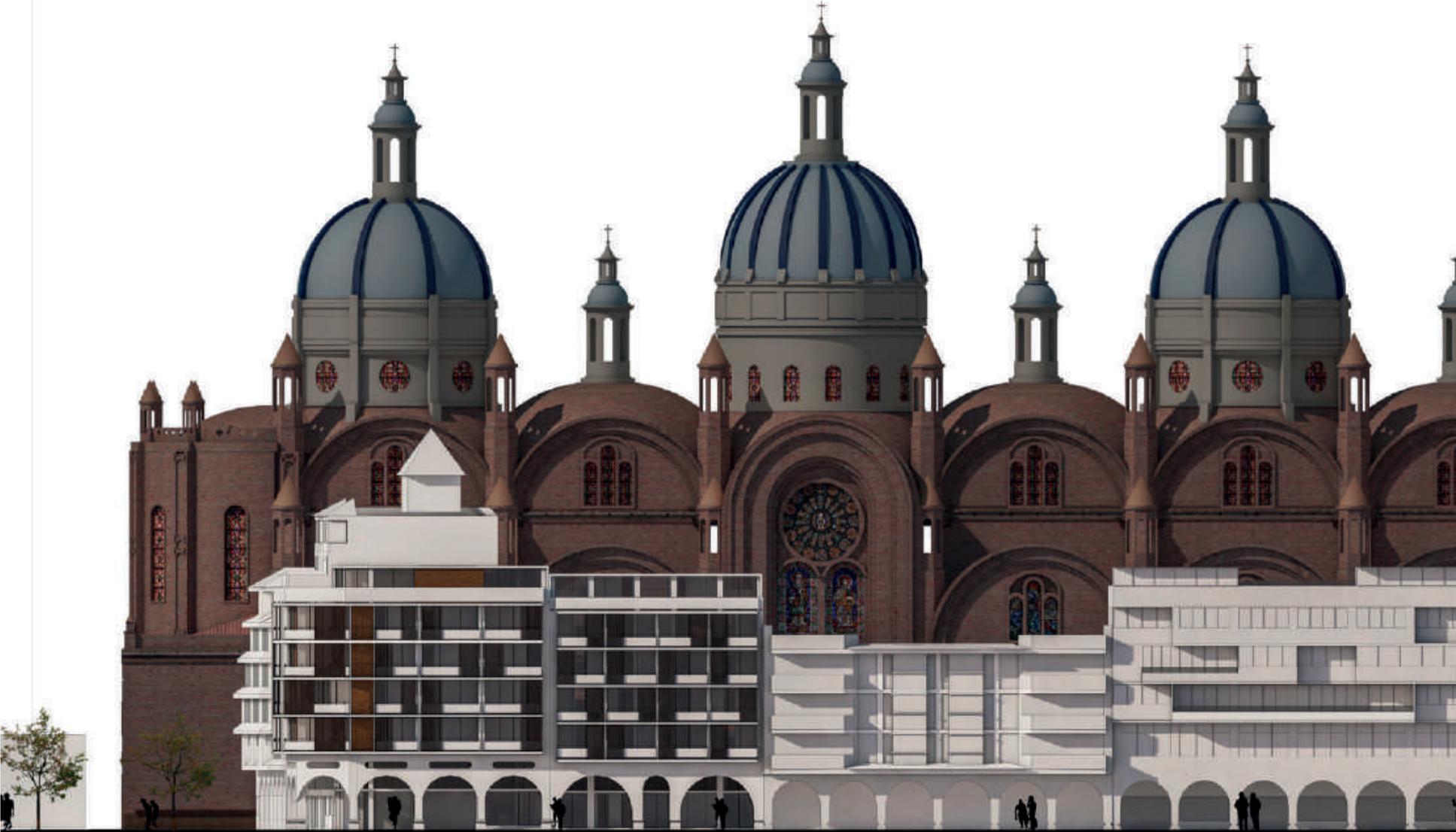
CALLE PADRE AGUIRRE

La fachadas propuestas se adaptan al entorno con una paleta de colores neutros, como también toman en cuenta las preexistencias alineándose a elementos arquitectónicos sus fachadas. Los paneles móviles permiten que se cree una diversidad en las fachadas evitando la monotonía.



PROPUESTA EXPRESIVA

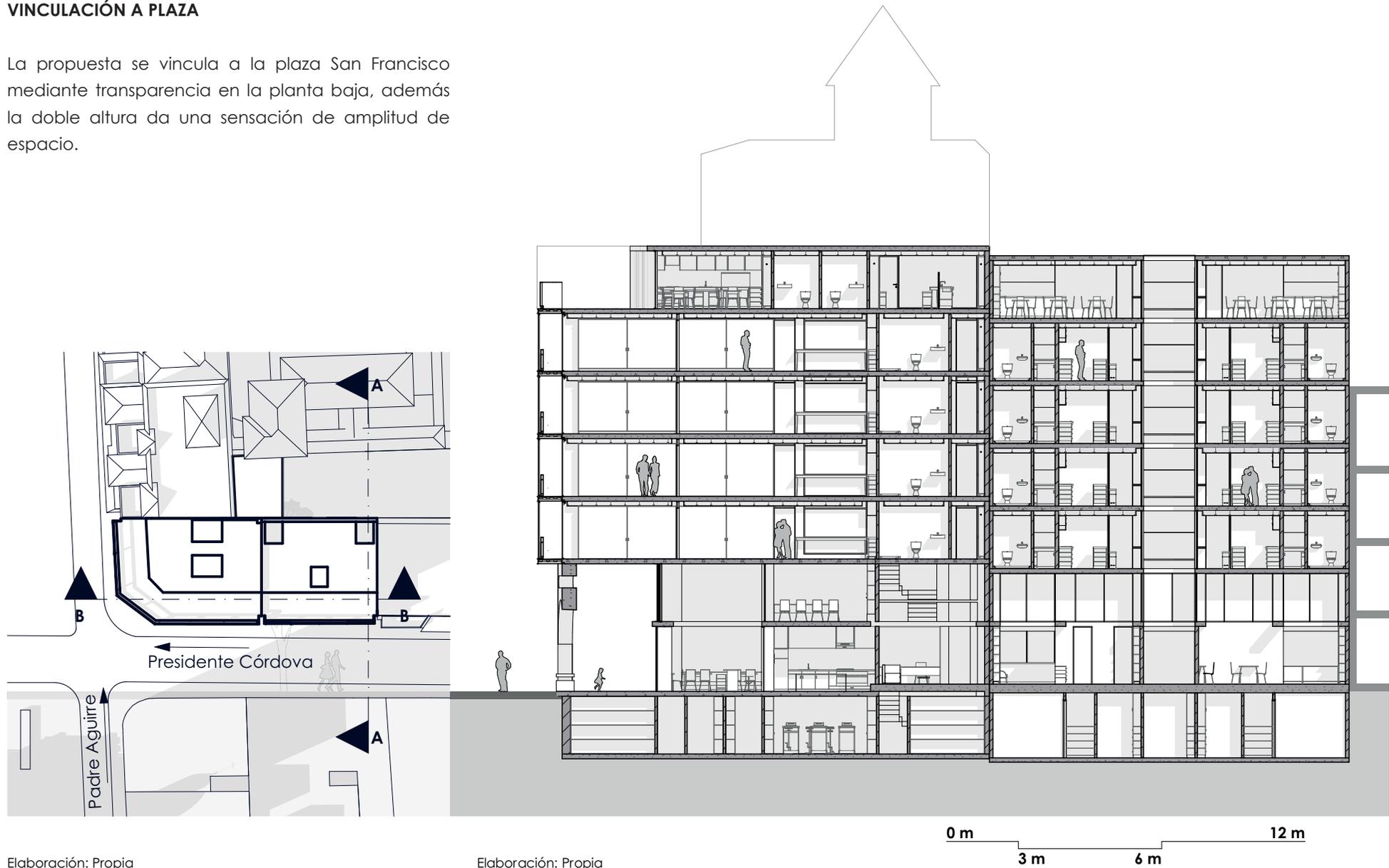
CALLE PRESIDENTE CORDOVA



PROPUESTA EXPRESIVA

VINCULACIÓN A PLAZA

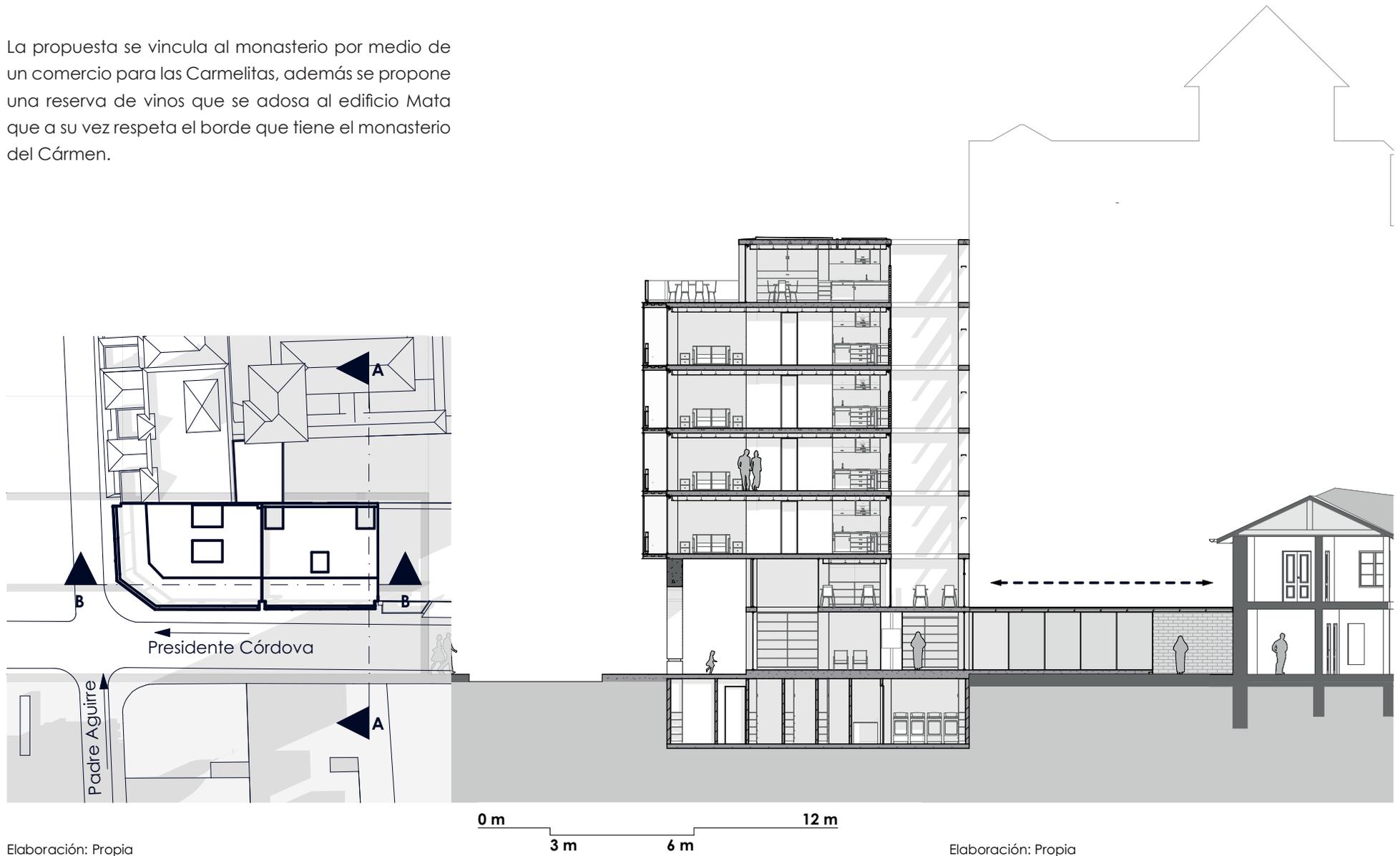
La propuesta se vincula a la plaza San Francisco mediante transparencia en la planta baja, además la doble altura da una sensación de amplitud de espacio.



PROPUESTA EXPRESIVA

VINCULACIÓN A MONASTERIO

La propuesta se vincula al monasterio por medio de un comercio para las Carmelitas, además se propone una reserva de vinos que se adosa al edificio Mata que a su vez respeta el borde que tiene el monasterio del Cármen.



Elaboración: Propia

Elaboración: Propia





Propuesta

Elaboración propia





Propuesta

Elaboración propia





Propuesta

Elaboración propia





Propuesta

Elaboración propia









Propuesta

Elaboración propia





Propuesta

Elaboración propia





Propuesta

Elaboración propia





Propuesta

Elaboración propia





Lobby / Ali Tiana

Elaboración propia





Terraza / Alli Tiana

Elaboración propia

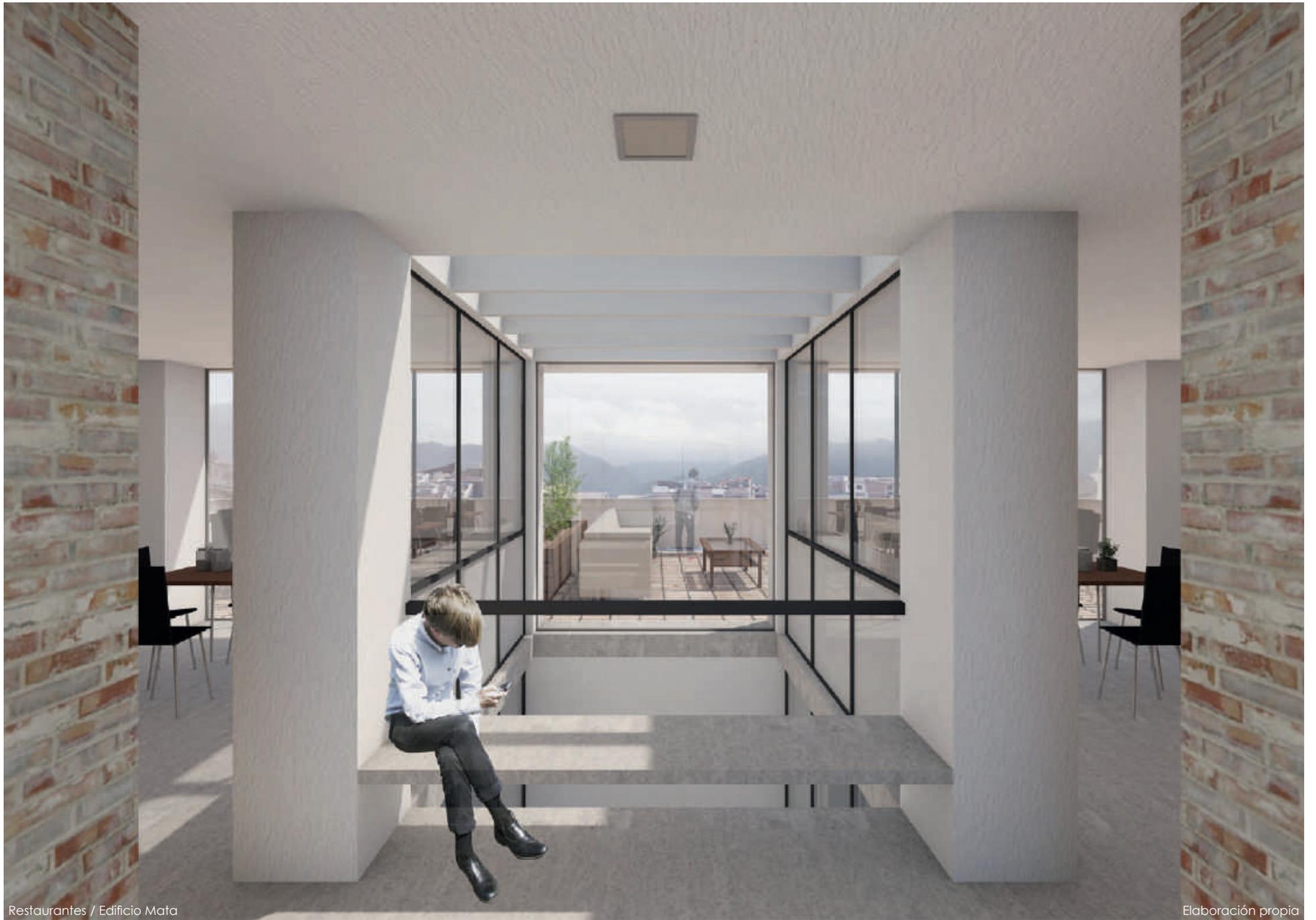




Imagen interior vivienda / Edificio Mata

Elaboración propia





05

VALORACIÓN DE EDIFICACIONES

VALORACIÓN DE EDIFICACIONES

Ciudad

1. Situación urbana

Tipología de tejido urbano, este puede ser rural, histórico, ensanche, nuevos ensanches, zona suburbana.

2. Valores de proximidad

Equipamientos que se encuentran cercanos al proyecto.

3. Convivencia de usos

Espacios que se deben crear en planta baja para generar diversidad y factibilidad en el proyecto.

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| 1) Espacio público | 7) Pasarelas |
| 2) Comercio | 8) Patio comunitario |
| 3) Parqueadero de bicicletas | 9) Patio privado |
| 4) Espacio de reunión | 10) Balcón |
| 5) Equipamiento público | 11) Terraza común |
| 6) Restaurante / Cafetería | |

Sociedad y recursos

1. Ventilación cruzada

Análisis de tipo de ventilaciones que posee la edificación para poder mejorar el confort térmico de las viviendas.

- 1) Ventilación por dos fachadas
- 2) A través de un patio
- 3) Sin ventilación
- 4) A través de chimeneas de ventilación

2. Reciclaje

Análisis de materiales que pueden ser reciclados o transformados para un nuevo uso.

- 5) Cumple o no cumple

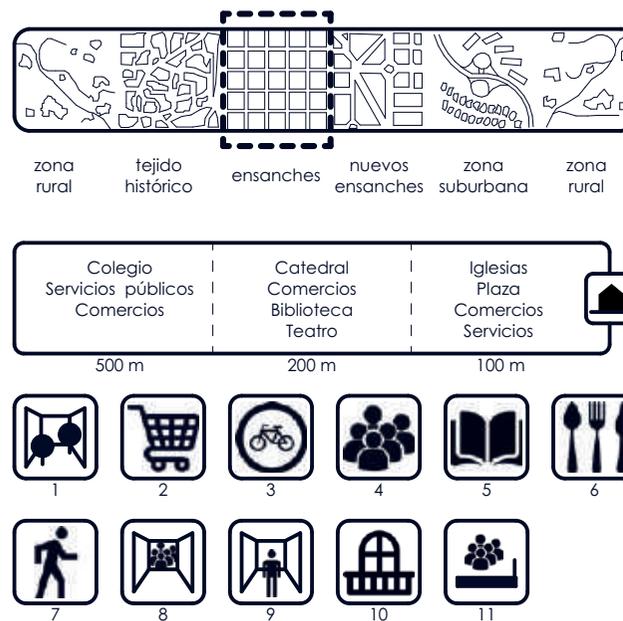
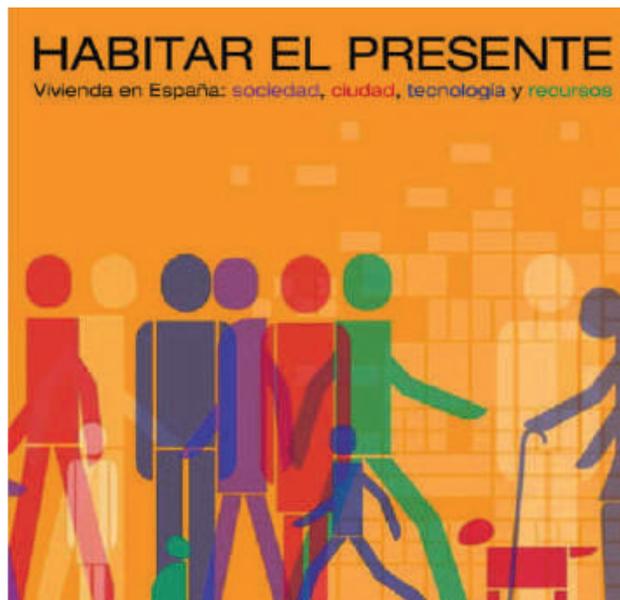
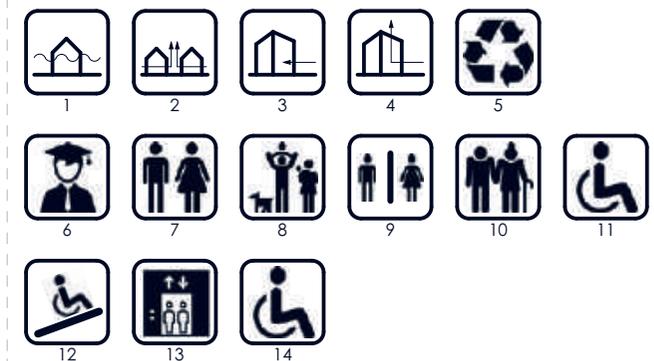
3. Adecuación de usos

Se indican los diferentes grupos familiares que pueden adaptarse a las viviendas proyectadas.

- | | |
|----------------------|----------------------------|
| 6) Estudiante | 9) Compartido |
| 7) Pareja | 10) Capacidades especiales |
| 8) Familia con niños | 11) Adultos mayores |

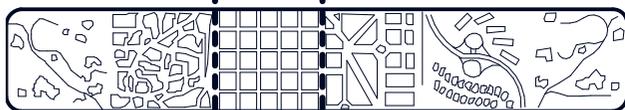
4. Accesibilidad

- | | | |
|-----------|-------------|--------------------|
| 12) Rampa | 13) Acensor | 14) Discapacitados |
|-----------|-------------|--------------------|



VALORACIÓN ALLI TIANA PREDIO ACTUAL

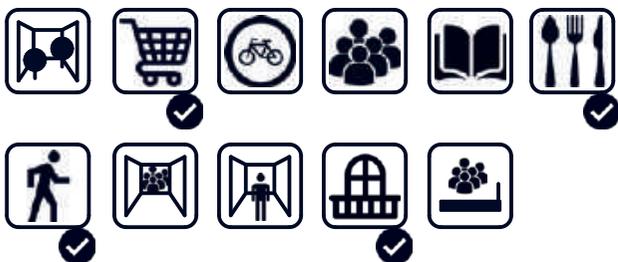
1. VENTILACIÓN CRUZADA



zona rural tejido histórico ensanches nuevos ensanches zona suburbana zona rural



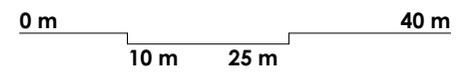
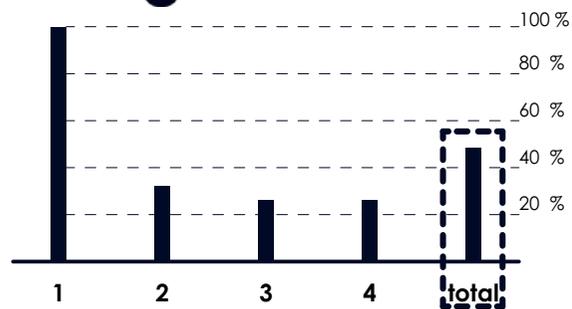
2. CONVIVENCIA DE USOS



3. ADECUACIÓN DE USOS



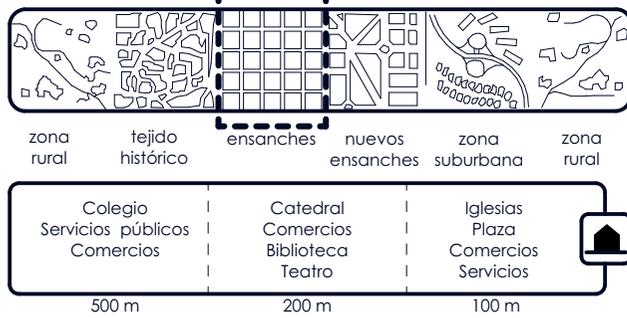
4. ACCESIBILIDAD



Elaboración: Propia

VALORACIÓN ALLI TIANA PREDIO PROPUESTO

1. VENTILACIÓN CRUZADA



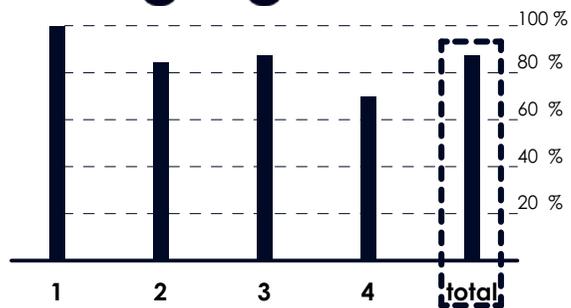
2. CONVIVENCIA DE USOS



3. ADECUACIÓN DE USOS



4. ACCESIBILIDAD



Elaboración: Propia

VALORACIÓN PLANTAS ALLI TIANA ESTADO ACTUAL

1. VENTILACIÓN CRUZADA



2. RECICLAJE



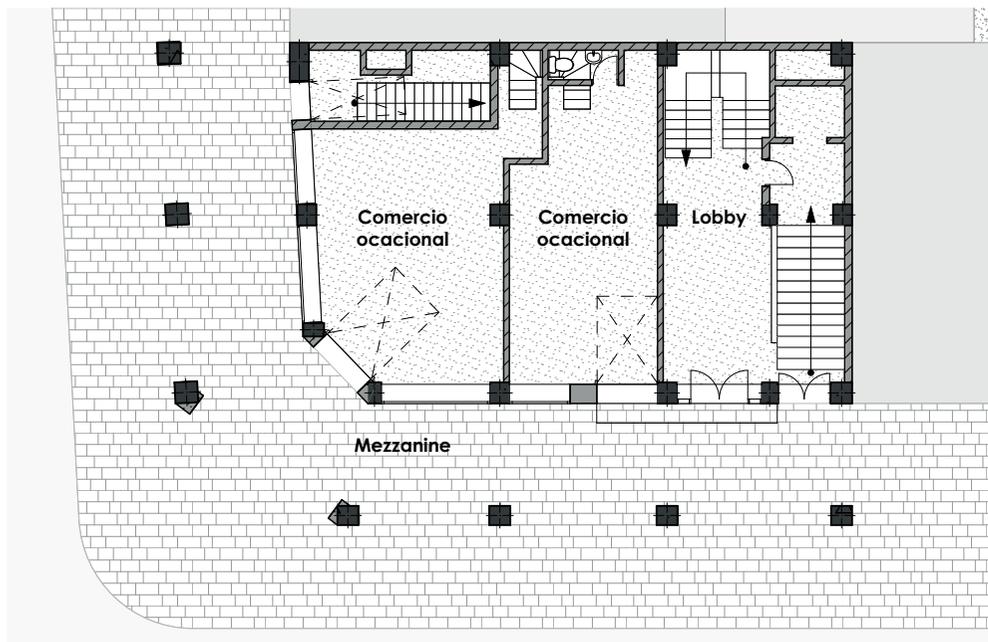
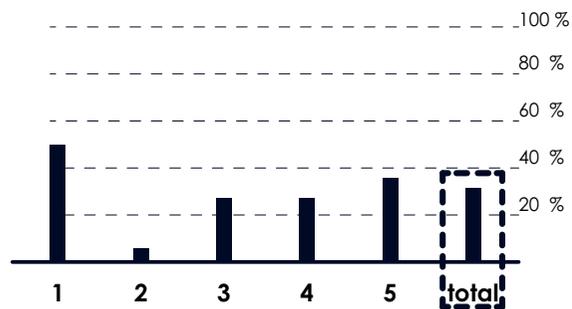
3. CONVIVENCIA DE USOS



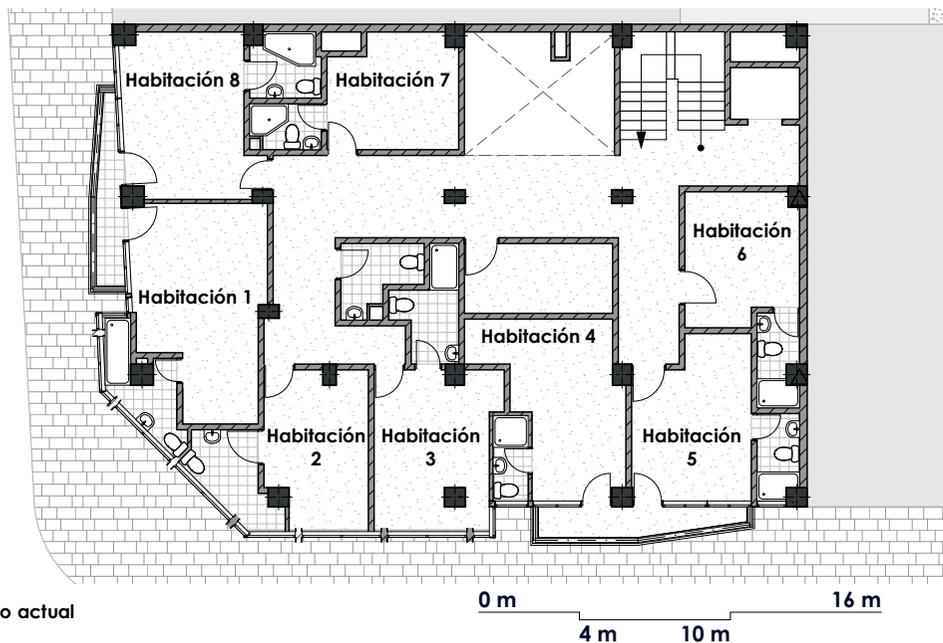
4. ACCESIBILIDAD



5. ADECUACIÓN DE USOS



PLANTA BAJA - estado actual



PLANTA TIPO - estado actual

Elaboración: Propia

VALORACIÓN PLANTAS ALLI TIANA ESTADO PROPUESTO

1. VENTILACIÓN CRUZADA



2. RECICLAJE



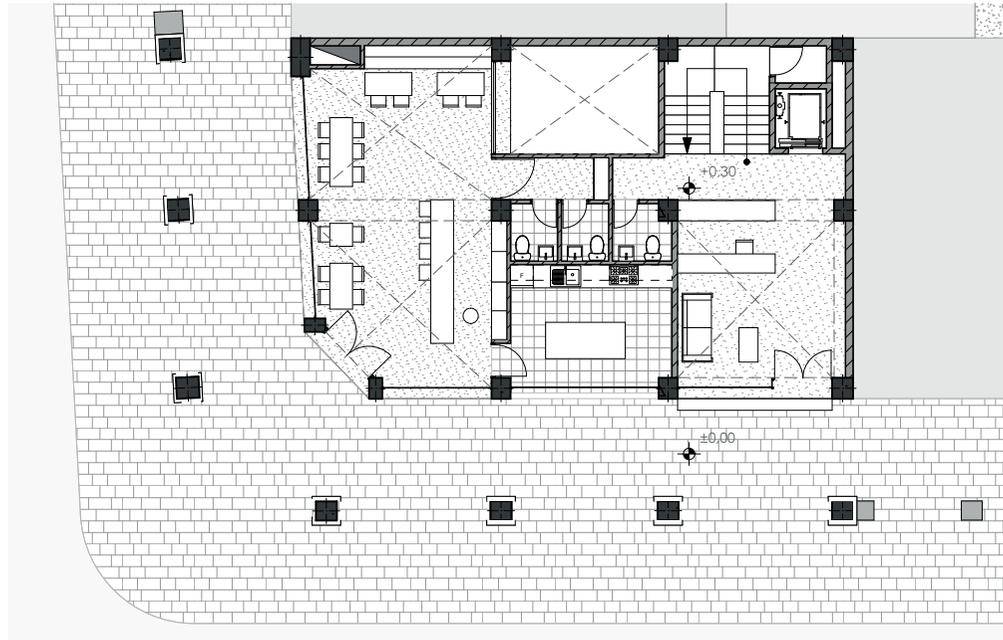
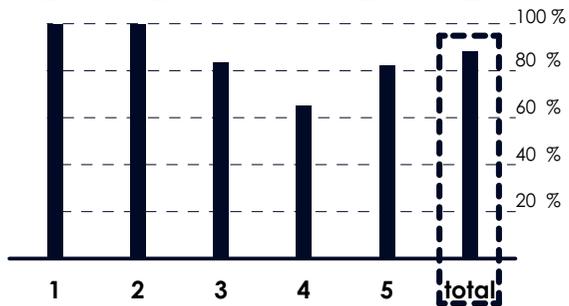
3. CONVIVENCIA DE USOS



4. ACCESIBILIDAD

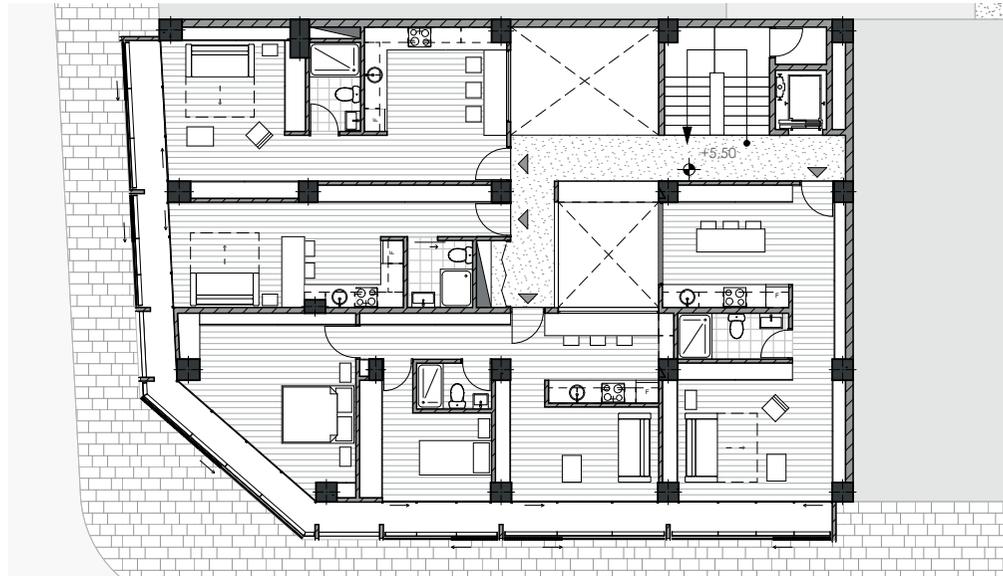


5. ADECUACIÓN DE USOS



PLANTA BAJA - estado actual

0 m 4 m 10 m 16 m



PLANTA TIPO - estado actual

Elaboración: Propia

0 m 4 m 10 m 16 m



1. VENTILACIÓN CRUZADA



- 1 Ventilación por dos fachadas
2 A través de un patio
3 Sin ventilación
4 A través de chimeneas

2. RECICLAJE



3. CONVIVENCIA DE USOS



- 1 Estudiante (soltero)
2 Pareja
3 Familia con niños
4 Compartido
5 Capacidades especiales
6 Adultos mayores

4. ACCESIBILIDAD



- 1 alta accesibilidad
2 media accesibilidad
3 baja accesibilidad

5. ADECUACIÓN DE USOS



- 1 Espacio público
2 Comercio
3 Parqueadero de bicicletas
4 Espacio de reunión
5 Equipamiento público
6 Restaurante / Cafetería
7 Pasarelas
8 Patio comunitario
9 Patio Privado
10 Balcón
11 Terraza común



1. VENTILACIÓN CRUZADA



- 1 Ventilación por dos fachadas
2 A través de un patio
3 Sin ventilación
4 A través de chimeneas

2. RECICLAJE



3. CONVIVENCIA DE USOS



- 1 Estudiante (soltero)
2 Pareja
3 Familia con niños
4 Compartido
5 Capacidades especiales
6 Adultos mayores

4. ACCESIBILIDAD



- 1 alta accesibilidad
2 media accesibilidad
3 baja accesibilidad

5. ADECUACIÓN DE USOS

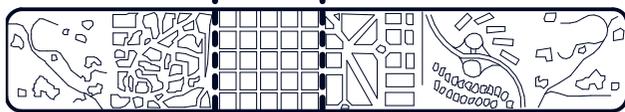


- 1 Espacio público
2 Comercio
3 Parqueadero de bicicletas
4 Espacio de reunión
5 Equipamiento público
6 Restaurante / Cafetería
7 Pasarelas
8 Patio comunitario
9 Patio Privado
10 Balcón
11 Terraza común



VALORACIÓN MATA PREDIO ACTUAL

1. VENTILACIÓN CRUZADA



zona rural tejido histórico ensanches nuevos ensanches zona suburbana zona rural



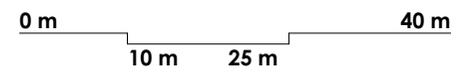
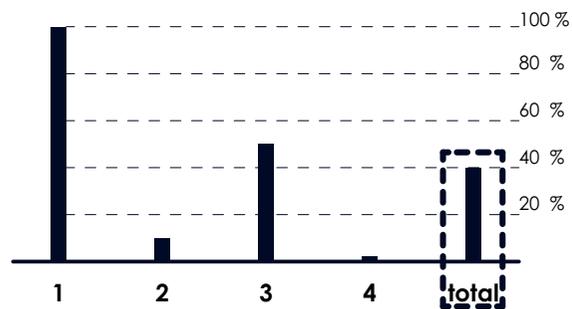
2. CONVIVENCIA DE USOS



3. ADECUACIÓN DE USOS



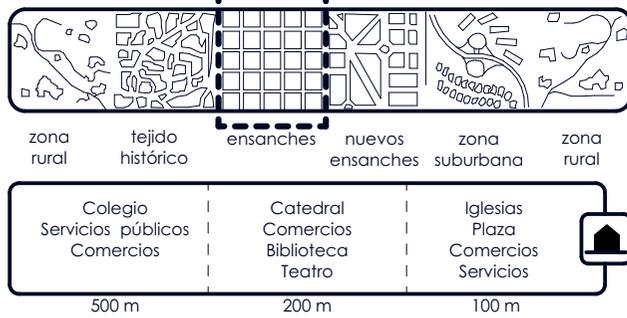
4. ACCESIBILIDAD



Elaboración: Propia

VALORACIÓN MATA PREDIO PROPUESTO

1. VENTILACIÓN CRUZADA



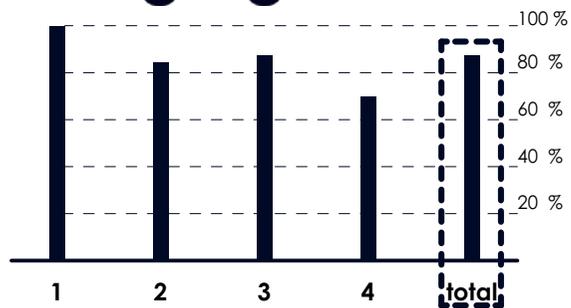
2. CONVIVENCIA DE USOS



3. ADECUACIÓN DE USOS



4. ACCESIBILIDAD



0 m 10 m 25 m 40 m



Elaboración: Propia

VALORACIÓN PLANTAS MATA ESTADO ACTUAL

1. VENTILACIÓN CRUZADA



2. RECICLAJE



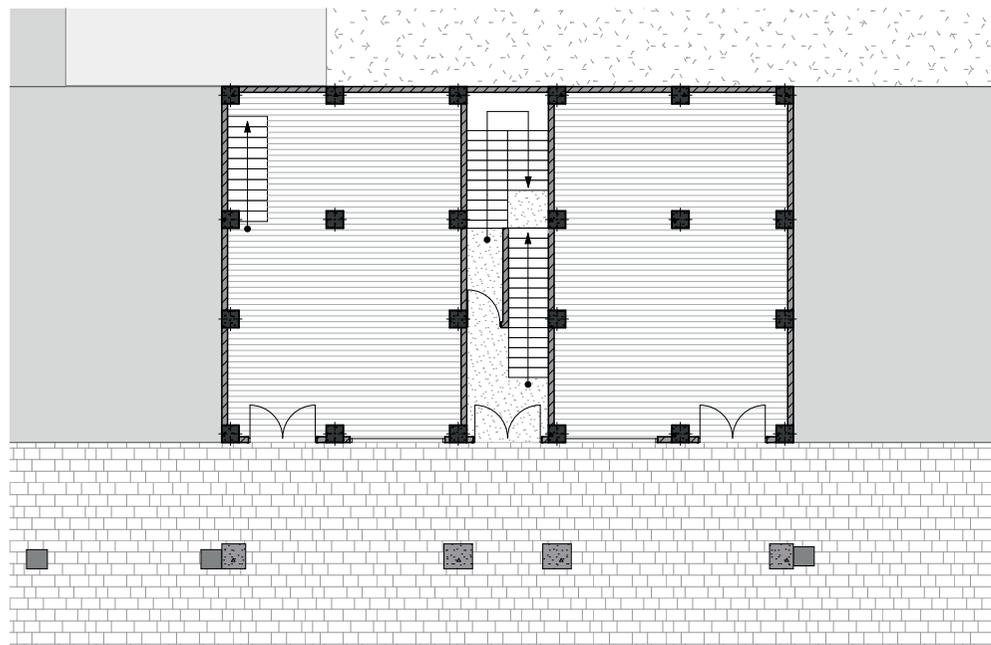
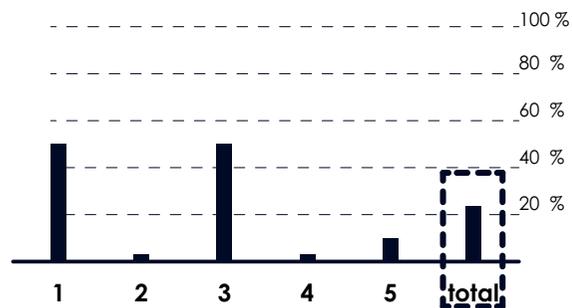
3. CONVIVENCIA DE USOS



4. ACCESIBILIDAD

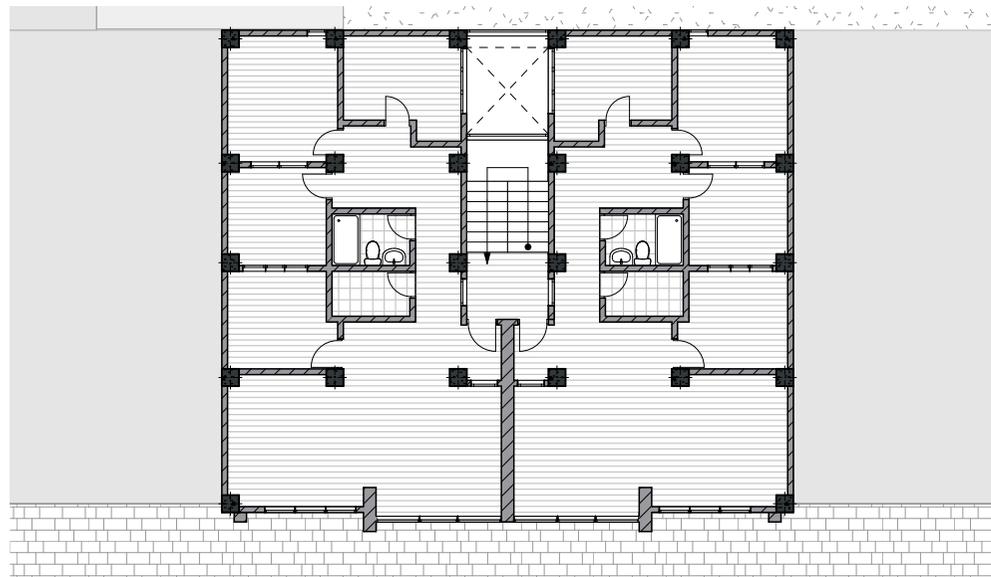


5. ADECUACIÓN DE USOS



PLANTA BAJA - estado actual

0 m 4 m 10 m 16 m



PLANTA TIPO - estado actual

0 m 4 m 10 m 16 m



Elaboración: Propia

VALORACIÓN PLANTAS MATA ESTADO PROPUESTO

1. VENTILACIÓN CRUZADA



2. RECICLAJE



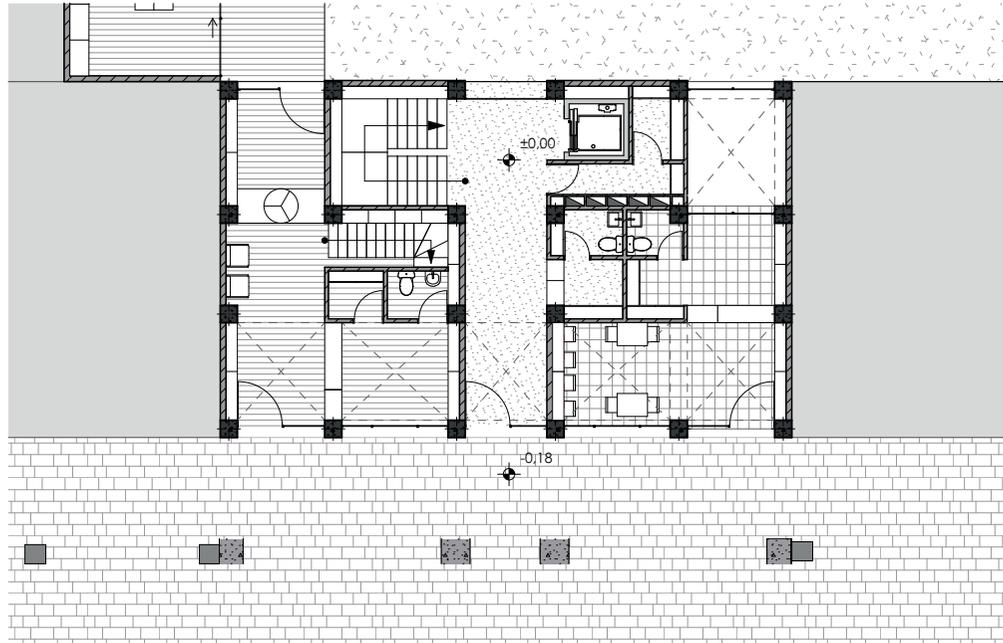
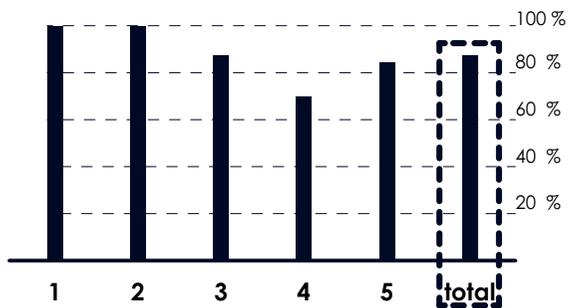
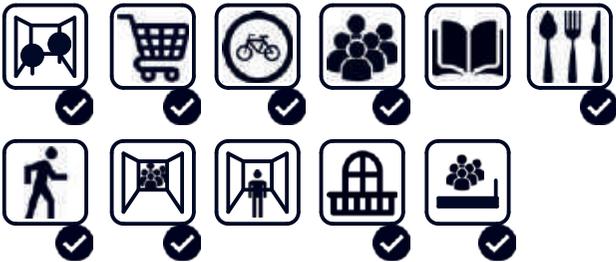
3. CONVIVENCIA DE USOS



4. ACCESIBILIDAD

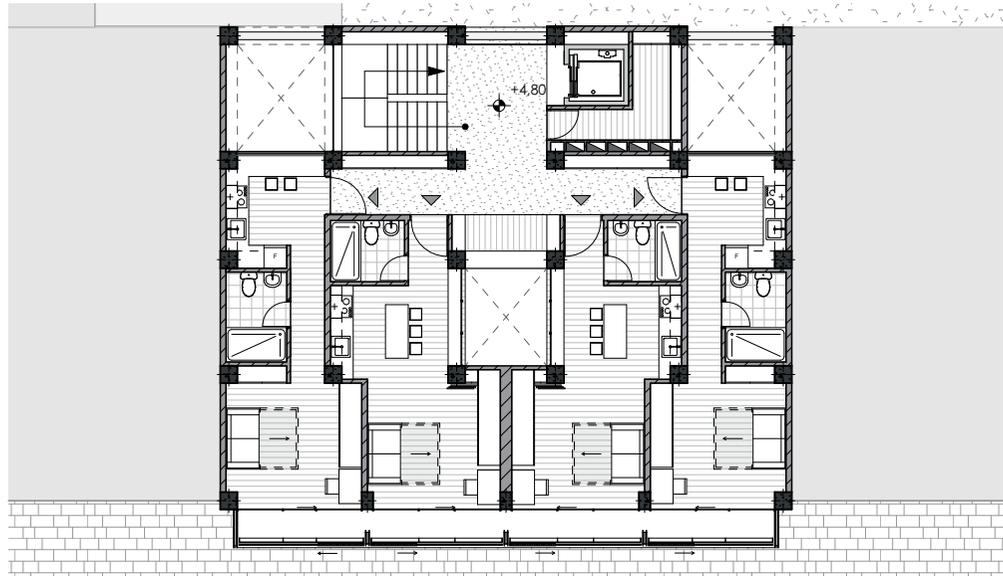


5. ADECUACIÓN DE USOS



PLANTA BAJA - propuesta

0 m 4 m 10 m 16 m



PLANTA TIPO - propuesta

0 m 4 m 10 m 16 m

Elaboración: Propia



1. VENTILACIÓN CRUZADA



- 1 Ventilación por dos fachadas
2 A través de un patio
3 Sin ventilación
4 A través de chimeneas

2. RECICLAJE



3. CONVIVENCIA DE USOS



- 1 Estudiante (soltero)
2 Pareja
3 Familia con niños
4 Compartido
5 Capacidades especiales
6 Adultos mayores

4. ACCESIBILIDAD



- 1 alta accesibilidad
2 media accesibilidad
3 baja accesibilidad

5. ADECUACIÓN DE USOS



- 1 Espacio público
2 Comercio
3 Parqueadero de bicicletas
4 Espacio de reunión
5 Equipamiento público
6 Restaurante / Cafetería
7 Pasarelas
8 Patio comunitario
9 Patio Privado
10 Balcón
11 Terraza común



1. VENTILACIÓN CRUZADA



- 1 Ventilación por dos fachadas
2 A través de un patio
3 Sin ventilación
4 A través de chimeneas

2. RECICLAJE



3. CONVIVENCIA DE USOS



- 1 Estudiante (soltero)
2 Pareja
3 Familia con niños
4 Compartido
5 Capacidades especiales
6 Adultos mayores

4. ACCESIBILIDAD



- 1 alta accesibilidad
2 media accesibilidad
3 baja accesibilidad

5. ADECUACIÓN DE USOS



- 1 Espacio público
2 Comercio
3 Parqueadero de bicicletas
4 Espacio de reunión
5 Equipamiento público
6 Restaurante / Cafetería
7 Pasarelas
8 Patio comunitario
9 Patio Privado
10 Balcón
11 Terraza común



06

CONCLUSIONES

RECICLAJE DE EDIFICACIONES CON VALORACIÓN NEGATIVA

Identificar y estudiar edificaciones de valor negativo a través de un análisis de inmuebles y de sitio.

Vincular las edificaciones seleccionadas con el entorno inmediato.

Identificar criterios arquitectónicos que sirvan de apoyo para el diseño formal, funcional y constructivo.

Diseñar un proyecto urbano arquitectónico por medio del reciclaje de estructuras.

Conseguir indicadores de densidad apropiados para el sector analizado.



REVITALIZACIÓN DEL SECTOR EN EL CENTRO HISTÓRICO

Objetivos específicos.

1



Identificar y estudiar edificaciones de valor negativo que presenten las mejores condiciones para el proyecto a través de un análisis de inmuebles y de sitio.

VALORACIÓN NEGATIVA

1



Las últimas plantas de las edificaciones se encuentran en malas condiciones, y formalmente no se adaptan al entorno inmediato.

2



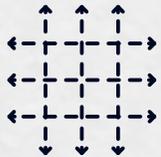
Los volados existentes son irregulares y no se adaptan a las edificaciones cercanas.

3



Las edificaciones no se vinculan al contexto como la plaza San Francisco,

4



El contexto tiene una línea horizontal mientras que las edificaciones seleccionadas tienen una fachada vertical, de esta manera no se adaptan al contexto inmediato.



Objetivos específicos.

1



Vincular las edificaciones seleccionadas con el entorno inmediato y a distintos espacios públicos a través de una estrategia urbana.

VINCULACIÓN

1



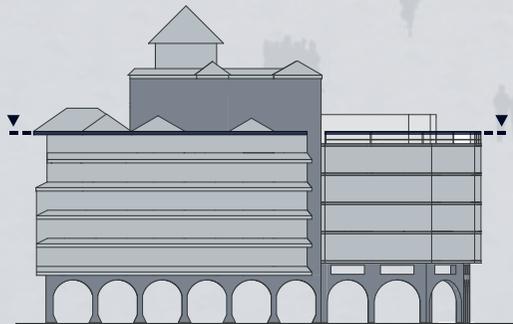
El proyecto se vincula a la plaza por medio de una plataforma única en la calle Padre Aguirre y además se crea un eje cívico y otro comercial.

2



Las edificaciones se adaptan a la línea del contexto ya que estas son de manera horizontal.

3 Las planta baja de las edificaciones se vinculan al entorno inmediato ya que son transparentes, y existe la interacción entre espacio público - privado

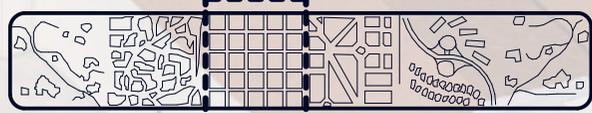


4 El edificio Alitiana se vincula al contexto, ya que el pasamano se alinea en altura al del edificio San Francisco.



VALORACIÓN ALLI TIANA PREDIO ACTUAL

1. VENTILACIÓN CRUZADA



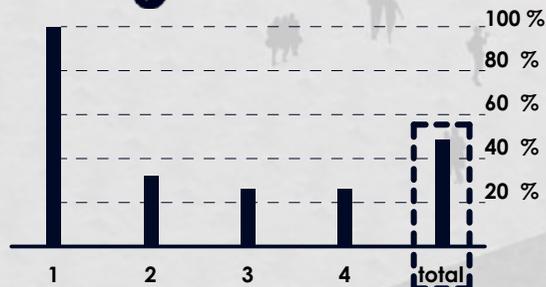
2. CONVIVENCIA DE USOS



3. ADECUACIÓN DE USOS



4. ACCESIBILIDAD



Objetivos específicos.

- 3 Identificar criterios arquitectónicos que sirvan de apoyo para el diseño formal, funcional y constructivo a través del estudio de referentes.

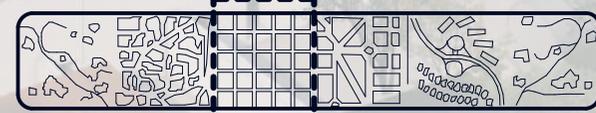
VALORES
PROPUESTOS



ALLI TIANA

VALORACIÓN ALLI TIANA PREDIO PROPUESTO

1. VENTILACIÓN CRUZADA



2. CONVIVENCIA DE USOS



3. ADECUACIÓN DE USOS

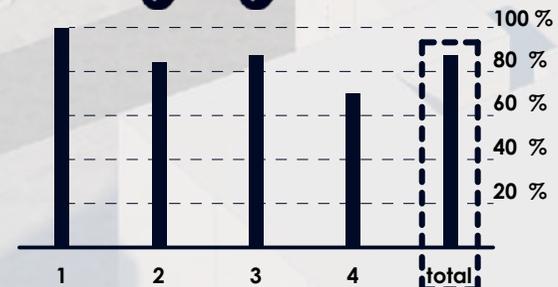


4. ACCESIBILIDAD



Objetivos específicos.

- 4 Diseñar un proyecto urbano arquitectónico que re-funcionalice las condiciones actuales de los edificios sin valor arquitectónico por medio del reciclaje de estructuras.



VALORACIÓN PLANTAS ALLI TIANA ESTADO ACTUAL **Objetivos específicos.**

1. VENTILACIÓN CRUZADA



2. RECICLAJE



3. CONVIVENCIA DE USOS



4. ACCESIBILIDAD



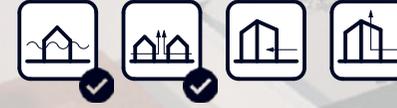
5. ADECUACIÓN DE USOS



3 Identificar criterios arquitectónicos que sirvan de apoyo para el diseño formal, funcional y constructivo a través del estudio de referentes.

VALORACIÓN PLANTAS ALLI TIANA ESTADO PROPUESTA

1. VENTILACIÓN CRUZADA



2. RECICLAJE



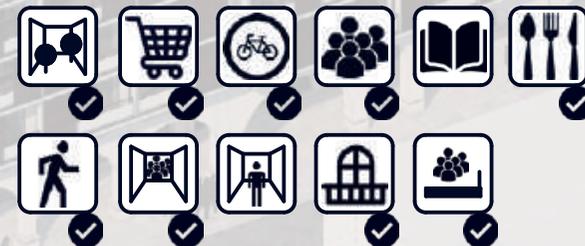
3. CONVIVENCIA DE USOS



4. ACCESIBILIDAD



5. ADECUACIÓN DE USOS



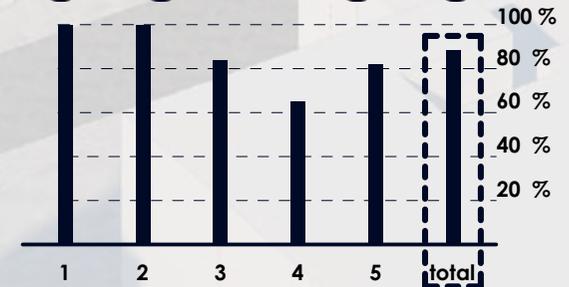
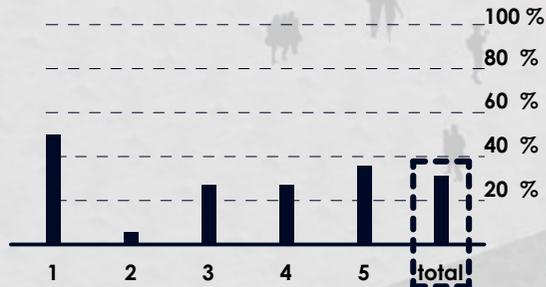
VALORES PROPUESTOS



ALLI TIANA

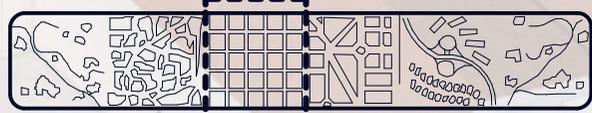
Objetivos específicos.

4 Diseñar un proyecto urbano arquitectónico que re-funcionalice las condiciones actuales de los edificios sin valor arquitectónico por medio del reciclaje de estructuras.



VALORACIÓN MATA PREDIO ACTUAL

1. VENTILACIÓN CRUZADA



zona rural tejido histórico ensanches nuevos ensanches zona suburbana zona rural



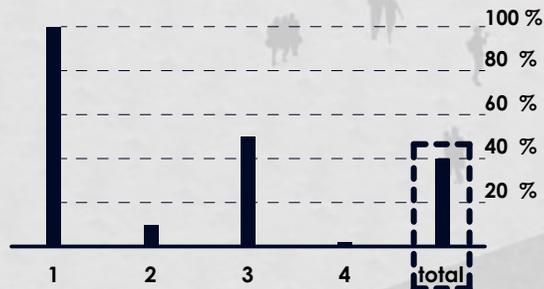
2. CONVIVENCIA DE USOS



3. ADECUACIÓN DE USOS



4. ACCESIBILIDAD



Objetivos específicos.

3 Identificar criterios arquitectónicos que sirvan de apoyo para el diseño formal, funcional y constructivo a través del estudio de referentes.

VALORES
PROPUESTOS



MATA

VALORACIÓN MATA PREDIO PROPUESTO

1. VENTILACIÓN CRUZADA



zona rural tejido histórico ensanches nuevos ensanches zona suburbana zona rural



2. CONVIVENCIA DE USOS



3. ADECUACIÓN DE USOS

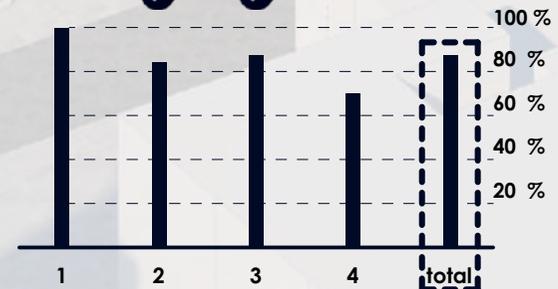


4. ACCESIBILIDAD



Objetivos específicos.

4 Diseñar un proyecto urbano arquitectónico que re-funcionalice las condiciones actuales de los edificios sin valor arquitectónico por medio del reciclaje de estructuras.



VALORACIÓN PLANTAS MATA ESTADO ACTUAL

1. VENTILACIÓN CRUZADA



2. RECICLAJE



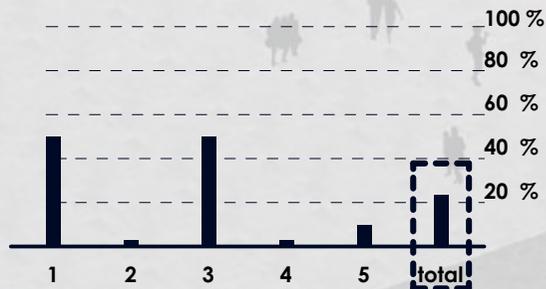
3. CONVIVENCIA DE USOS



4. ACCESIBILIDAD



5. ADECUACIÓN DE USOS



Objetivos específicos.

- 3 Identificar criterios arquitectónicos que sirvan de apoyo para el diseño formal, funcional y constructivo a través del estudio de referentes.

VALORACIÓN PLANTAS MATA ESTADO PROPUESTO

1. VENTILACIÓN CRUZADA



2. RECICLAJE



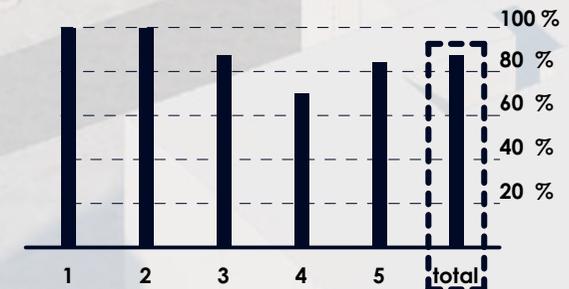
3. CONVIVENCIA DE USOS



4. ACCESIBILIDAD



5. ADECUACIÓN DE USOS



VALORES
PROPUESTOS



MATA

Objetivos específicos.

- 4 Diseñar un proyecto urbano arquitectónico que re-funcionalice las condiciones actuales de los edificios sin valor arquitectónico por medio del reciclaje de estructuras.

Objetivos específicos.

5



Conseguir indicadores de densidad apropiados para el sector analizado del Centro Histórico de Cuenca.

ESPACIOS Y USOS COMPARTIDOS



Recepción



Área
comunal



Comercio



Gimnasio



Bodegas



Lavandería

ESPACIOS Y USOS COMPARTIDOS



13

DEPARTAMENTOS

1
dormitorio

2 hab



5

DEPARTAMENTOS

2
dormitorios

3 hab

PROGRAMA



3 hab



41 hab

DENSIDAD ACTUAL VS PROPUESTA



Objetivos específicos.

5



Conseguir indicadores de densidad apropiados para el sector analizado del Centro Histórico de Cuenca.

ESPACIOS Y USOS COMPARTIDOS



Recepción



Área
comunal



Comercio



Gimnasio



Bodegas



Lavandería

ESPACIOS Y USOS COMPARTIDOS



1
dormitorio



2 hab



= 16

DEPARTAMENTOS

PROGRAMA



18 hab



32 hab

DENSIDAD ACTUAL VS PROPUESTA



07 BIBLIOGRAFÍA

- Hermida, M. A. (2014). La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad. El caso de Cuenca, Ecuador Hermida, María Augusta. Cuenca. Obtenido de Scielo: <https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v41n124/art02.pdf>
- Arbury, J. (2005). From Urban Sprawl to Compact City - An analysis of urban growth management in Auckland.
- Municipalidad de Cuenca. (2017). Plan de Ordenamiento Urbano de Cuenca. Cuenca: Tomo III.
- Delgado, J. (2019). Valores Formales de la arquitectura colonial de culto de la ciudad de Cuenca. Cuenca.
- Gehl, J. (2010). Ciudades para la gente. Ediciones Infinito.
- Borrero, A. (2006). Cambios hitóricos en el paisaje de Cuenca siglos XIX-XX. Procesos.
- Albornoz, B. (2008). Planos e imágenes de Cuenca. Cuenca.
- Colombo, S., & Montaldo, I. (2018). Calle Constitución. mayo 29, 2019, de Arquitectura panamericana Sitio web: <http://arquitecturapanamericana.com/calle-constitucion/>
- MDMA. (2011). The Bronks Youth Theatre. mayo 29, 2019, de Plataforma arquitectura Sitio web: <https://www.archdaily.com/131836/the-bronks-youth-theatre-mdma>
- Calleja, M. (2014). Reciclaje arquitectónico: definición, historia y capacidad.
- Martínez, M. (2012). Reciclaje de arquitectura vs restauración arquitectónica, ¿herramientas contrapuestas?. mayo 29, 2019, de Hábitat y sociedad Sitio web: <https://revistascientificas.us.es/index.php/HyS/article/download/4131/3579>
- Solà-Morales. (2006). Intervenciones. Barcelona: Gustavo Gili.
- Cadaval & Solà-Morales. (2016). CH-REURBANO. mayo 29, 2019, de Plataforma arquitectura Sitio web: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/797884/ch-reurbano-cadaval-and-sola-morales>
- Espinoza, C. (2015). Casa Juan Jaramillo, revitalización en el Centro Histórico de Cuenca. mayo 29, 2019, de ARQA Sitio web: <https://arqa.com/arquitectura/casa-juan-jaramillo-revitalizacion-en-el-centro-historico-de-cuenca.html>

- Montaner, J., & Martínez, Z. (2006). *Habitar el presente*. Madrid: Ministerio de vivienda.
- French, H (2008). *Vivienda colectiva paradigmática del siglo XX: Plantas, Secciones y Alzados*. Gustavo Gilli
- Martínez, V., & Rodas, A. (2005). *Vivienda mínima contemporánea. Análisis teórico práctico y propuesta de diseño*. Universidad de Cuenca. Cuenca.
- Pampols, R., & Pampols, D. (2011). 19 Viviendas de Alquiler para jóvenes en el Centro Histórico. mayo 29, 2019, de Plataforma arquitectura Sitio web: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-79725/19-viviendas-de-alquiler-para-jovenes-en-el-centro-historico-pampols-arquitecte>
- Sánchez, J. (2009). 13 de Septiembre JSª. mayo 29, 2019, de Arquitour Sitio web: <http://www.arquitour.com/13-de-septiembre-js%C2%AA/2009/07/>
- OAB & Katsura. (2012). *Bilbao Desing. Viviendas en Abandoibarra*. mayo 29, 2019, de Plataforma arquitectura Sitio web: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-148801/bilbao-desing-viviendas-en-abandoibarra-oab-katsura>
- Llactalab. (2015). *La ciudad es esto*. Cuenca: Ciudades sustentables.
- Coulomb, R. (2001). *La ciudad construida urbanismo en América Latina*. Quito.
- Municipalidad de Cuenca. (2011). *Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca*. Cuenca, Ecuador: Volumen 2.
- BID. (2014). *CUENCA CIUDAD SOSTENIBLE / PLAN DE ACCIÓN*. Cuenca: Horacio Terraza
- Junta de Andalucía. (2009, noviembre). *Rehabilitación de barrios y accesibilidad en la ciudad consolidada*. La Ciudad viva, 2.

IMÁGENES

Imagen 1: Albornoz, B. (2008). Planos e imágenes de Cuenca.

Imagen 2: Albornoz, B. (2008). Planos e imágenes de Cuenca.

Imagen 3: Albornoz, B. (2008). Planos e imágenes de Cuenca.

Imagen 4: Albornoz, B. (2008). Planos e imágenes de Cuenca.

Imagen 5: Albornoz, B. (2008). Planos e imágenes de Cuenca.

Imagen 6: Albornoz, B. (2008). Planos e imágenes de Cuenca.

Imagen 7: Albornoz, B. (2008). Planos e imágenes de Cuenca.

Imagen 8: Albornoz, B. (2008). Planos e imágenes de Cuenca.

Imagen 9: <http://arquitecturapanamericana.com/wp-content/gallery/calle-constitucion-1/10.jpg>

Imagen 10: <http://arquitecturapanamericana.com/wp-content/gallery/calle-constitucion-1/8.jpg>

Imagen 11: <http://arquitecturapanamericana.com/wp-content/gallery/calle-constitucion-1/9.jpg>

Imagen 12: <https://images.adsttc.com/media/images/5014/32c7/28ba/0d5b/4900/01a4/slideshow/stringio.jpg?1414403777>

Imagen 13: <https://images.adsttc.com/media/images/5014/32ed/28ba/0d5b/4900/01ac/slideshow/stringio.jpg?1414403802>

Imagen 14: <https://images.adsttc.com/media/images/5014/32bc/28ba/0d5b/4900/01a2/slideshow/stringio.jpg?1414403785>

Imagen 15: http://www.cosa-paris.com/cosa-content/uploads/2017/12/COSA-BLOG_Restauration_Viollet-Leduc-Dictionnaire-raisonne-de-l-architecture-francaise-VIII.jpg

Imagen 16: Calleja, M. (2014). Reciclaje arquitectónico: definición, historia y capacidad.

Imagen 17: Calleja, M. (2014). Reciclaje arquitectónico: definición, historia y capacidad.

Imagen 18: <https://ggili.com/media/catalog/product/cache/1/image/9df78eab33525d08d6e5fb8d27136e95/e/8/e8b2047ee1df0fe68d0131817b99d702.jpg>

Imagen 19: https://images.adsttc.com/media/images/580a/57eb/e58e/ce59/8700/0043/slideshow/ch139_csm_7146.jpg?1477072863

Imagen 20: https://images.adsttc.com/media/images/580a/5c54/e58e/ce59/8700/005c/slideshow/ch139_csm_6659.jpg?1477073994

Imagen 21: https://images.adsttc.com/media/images/580a/5884/e58e/ce59/8700/004d/slideshow/ch139_csm_6698.jpg?1477073019

Imagen 22: https://arqa-broobe.netdna-ssl.com/wp-content/uploads/2015/12/mg_9472-530x743.jpg

Imagen 23: <https://www.flickr.com/photos/sebastiancrespocamacho/8234378765/sizes/l/>

Imagen 24: https://image.isu.pub/120523155526-34c8fd204e5548019a36f41620ee041b/jpg/page_1.jpg

Imagen 25: https://images.adsttc.com/media/images/5129/f888/b3fc/4b11/a700/81a5/large_jpg/1300283436-planos1.jpg?1414317758

Imagen 26: [https://i2.wp.com/www.arquitour.com/wp-content/uploads/2009/07/13septiembre-25.](https://i2.wp.com/www.arquitour.com/wp-content/uploads/2009/07/13septiembre-25.jpg?w=1196&h=590&crop)

[jpg?w=1196&h=590&crop](https://i2.wp.com/www.arquitour.com/wp-content/uploads/2009/07/13septiembre-25.jpg?w=1196&h=590&crop)

Imagen 27: <http://www.arquitecturapanamericana.com/wp-content/uploads/2017/08/SELECCIONADA-6.jpg>

Imagen 28: https://images.adsttc.com/media/images/512d/5e37/b3fc/4b11/a700/f93b/large_

[jpg/1333132645-0033.jpg?1412115187](https://images.adsttc.com/media/images/512d/5e37/b3fc/4b11/a700/f93b/large_jpg/1333132645-0033.jpg?1412115187)

Imagen 29: http://ferrater.com/wp-content/uploads/2013/02/P_VP_VIVIENDAS_BILBAO_F06-1600x1200.jpg

Imagen 30: http://ferrater.com/wp-content/uploads/2013/02/P_VP_VIVIENDAS_BILBAO_F01-1200x750.jpg

Imagen 31: https://www.iaph.es/imagenes-patrimonio-cultural-andalucia/albums/Provincias/CADIZ/2008_

[CA/70_0000674.jpg](https://www.iaph.es/imagenes-patrimonio-cultural-andalucia/albums/Provincias/CADIZ/2008_CA/70_0000674.jpg)

08 CRÉDITOS

Vista aérea 1

Arq. Pablo Ochoa

Vista aérea 2

César Espinoza

Vista aérea 3

César Espinoza

Vista aérea 4

César Espinoza

Vista aérea 5

César Espinoza

Vista aérea 6

César Espinoza

Vista aérea 7

César Espinoza

Vista aérea 8

César Espinoza

Vista aérea 9

César Espinoza

Vista aérea 10

Arq. Pablo Ochoa

Vista aérea 11

César Espinoza

Vista aérea 12

Arq. Pablo Ochoa

Vista aérea 13

Arq. Pablo Ochoa

Vista aérea 14

Arq. Pablo Ochoa

Vista aérea 15

Arq. Pablo Ochoa

Vista aérea 16

César Espinoza

09 ANEXOS

**Renovation of Buildings with a Negative Evaluation as an Instrument of Renewal for
the Historical Center of Cuenca**

ABSTRACT

The project was proposed as a response to certain problems of the historical center such as: the underutilization of buildings, the abandonment of housing and the contrast between buildings with a negative value and buildings with heritage value. The project proposed to solve these problems by recycling negative impact structures, implementing compact plants, mixed uses that complement the economic dynamics of the sector, and facades that harmonize the urban image of the sector in order to achieve a balance between the new and the pre-existing. All this increased the percentage of land use and the density of housing in the entire block.

Keywords: densification, heritage, collective housing, reuse, rehabilitation, reform, habitability

Student's Signature

Student's Name:

Joshua Morales

Student's Signature

Student's Name:

Ricardo Sotomayor

Thesis Supervisor Signature

Iván Quizpe



Translated by:
Andrew Smith

