

Proyecto arquitectónico para una residencia estudiantil a través de la rehabilitación de una vivienda en el eje patrimonial de El Barranco

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

Autor: Diego Alexander Merchán Ochoa

Directora: María Isabel Carrasco Vintimilla

Cuenca, Ecuador
2025

Tomo I





**Proyecto arquitectónico para una residencia
estudiantil a través de la rehabilitación de una
vivienda en el eje patrimonial de El Barranco**

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

Autor:
Diego Alexander Merchán Ochoa

Directora:
María Isabel Carrasco Vintimilla

Cuenca, Ecuador
2025

Dedicatoria

Dedico este trabajo a mis padres, Alexandra y Eddy; a mi hermanita Ainoha; a mis abuelos Luis y Aida; a mis tíos Thalía y Beto; y a mis mascotas: Bruno, Poly y Mily.

A mis bisabuelos, a quienes tanto amo y extraño: papi Pancho, mami Angélica y mami Grima. Aunque no estén aquí físicamente, sé que me acompañan desde el cielo. Estoy seguro de que estarían orgullosos de mí.

A mi compañera de vida, Katherine. Te amo.

También está dedicado con mucho cariño a Dylan y Kenji. Les quiero mucho, hermanitos.

Agradecimientos

Primeramente, quiero agradecer a mi querida madre, Alexandra, quien nunca me ha dejado solo. Me ha apoyado en todo momento, impulsándome siempre a ser una mejor versión de mí mismo. A pesar de mis aciertos y errores a lo largo de la vida, su amor siempre ha sido el mismo hacia mi. Este no es solo un logro mío, también es de ella.

A Eddy, por su constante apoyo, cariño y comprensión. Gracias, porque junto a mamá me han apoyado incluso en los momentos más difíciles. En especial, aquel día en que quise abandonar la carrera, convencido de que no era suficiente para continuar. No permitieron que me rindiera tan fácilmente, y gracias a ellos, hoy estoy cumpliendo no solo uno de mis sueños, sino también el de ellos, por el cual han luchado tanto. Simplemente, gracias.

A mi querida hermanita Ainoha, a quien amo con todo mi corazón. Eres mi alegría absoluta, además de una de mis mayores motivaciones.

A mis abuelitos, Luis y Aida, por haberme cuidado y querido más de lo que alguna vez imaginé. Gracias por todo su esfuerzo y su entrega a la familia. Sé que, sin ustedes, mi mamá no sería quien es hoy; por lo tanto, yo tampoco sería quien soy.

A mis tíos Beto y Thalía, gracias por su cariño constante y por seguir cuidando de mí como si aún fuera un niño.

A Katherine, mi novia, a quien tuve la suerte de conocer durante la carrera. Desde el primer día, estuviste a mi lado, animándome a continuar. Aunque la tesis fue un trabajo individual, nunca permitiste que me sintiera solo. Te convertiste en mi compañera en todo sentido, brindándome tu amor, apoyo y compañía. Gracias por escucharme en mis momentos de emoción o tristeza, por nunca quejarte y por estar siempre ahí. Gracias por tanto. Te amo.

A los amigos que hice durante la carrera: Sebas, Doménica S., Camila, Paula, Doménica B., Daniel, David, Issac, Emanuel, Kevin y André. Gracias por transformar esta etapa tan estresante en un recuerdo tan especial. También les agradezco el apoyo mutuo, tanto dentro como fuera de clases.

A Juanjo, mi mejor amigo y futuro colega.

A mis primos Mateo y David por guiarme dentro de la universidad, aparte nunca me dieron la espalda cuando los necesité.

A mis perritos: Poly, Mily y Bruno. Este último, en especial, me acompañó durante tantas noches largas de trabajo y entregas. Cuando me sentía mal o agotado, siempre estaba allí para animarme. Gracias, gordito; has hecho más por mí de lo que yo he hecho por ti.

Agradezco también a los propietarios de la vivienda: Yolanda, Jaime y Miriam Beltrán Novillo. Me abrieron las puertas de su propiedad, compartieron información e historias sobre este bien patrimonial, y me trataron siempre con respeto y amabilidad. Gracias a ustedes, esta tesis fue posible.

Finalmente, agradezco a todos los profesores que me acompañaron a lo largo de la carrera, quienes compartieron generosamente sus conocimientos, tanto teóricos como prácticos. En especial, a quienes me guiaron durante la tesis: Arq. Fernanda Aguirre, Arq. Ana Rodas, Arq. Rubén Culcay y mi tutora, Arq. María Isabel Carrasco Vintimilla. Gracias por todas sus recomendaciones y críticas constructivas.

Índice de contenido

TOMO I

Resumen

Abstract

1 INTRODUCCIÓN	13	4 ANÁLISIS DE SITIO	49	6 CONCLUSIONES	107
1.1 Problemática y justificación	14	4.1 Análisis de la vivienda	50		
1.2 Objetivos	16	4.2 Análisis a nivel de barrio	54		
1.3 Metodología	18	4.3 Análisis del área de influencia	62		
2 REVISIÓN DE LITERATURA	21	5 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	65	7 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	113
2.1 Calidad de vida dentro de la etapa universitaria	22	5.1 Estrategias de diseño	66		
2.2 Residencias estudiantiles: impacto social y cívico	24	5.2 Programa	74		
2.3 Espacios comunes como métodos de interacción	25	5.3 Emplazamiento	76		
2.4 Rehabilitación de viviendas en centros históricos	26	5.4 Plantas arquitectónicas	78		
2.5 Turistificación y gentrificación en centros históricos	27	5.5 Tipologías habitacionales	84		
2.6 Ideas generales a partir de la revisión de literatura	28	5.6 Alzados	88		
3 ANÁLISIS DE PROYECTOS	31	5.7 Secciones generales	92		
3.1 Matriz de proyectos referentes	32	5.8 Secciones y detalles constructivos	96		
3.1.1 Análisis de la Casa Juan Jaramillo	34				
3.1.2 Análisis de las Casas del Ciprés	38				
3.1.3 Análisis de Tietgen Dormitory	42				
3.2 Lineamientos a partir del análisis de proyectos	46				

TOMO II

Planos arquitectónicos

Abstract

Cuenca has established itself as a university city, receiving hundreds of students each year who seek a better education. This growing student population requires adequate housing options, not only close to the universities but also to various services they need during their university years. However, the city has few formal student residences, which forces many students to rent rooms that do not meet minimum habitability conditions. In response to this issue, the design of a student residence is proposed that addresses the real needs of students, through the rehabilitation of a heritage home located in the heritage axis of El Barranco. The project aims to recover the original value of the house and complement it with a new residential block that, together, offers functional spaces and contributes to the preservation of the architectural heritage of the city.

Keywords:

Students, rehabilitation, heritage conservation, common spaces, courtyards.

Resumen

Cuenca se ha consolidado como una ciudad universitaria, recibiendo cada año a cientos de estudiantes que buscan una mejor educación. Esta creciente población estudiantil requiere opciones de vivienda adecuadas, no solo cercanas a las universidades, sino también a diversos servicios que necesitan durante su etapa universitaria. Sin embargo, la ciudad cuenta con pocas residencias estudiantiles formales, lo que obliga a muchos estudiantes a alquilar habitaciones que no cumplen con las condiciones mínimas de habitabilidad. Ante esta problemática, se propone el diseño de una residencia estudiantil que responda a las necesidades reales de los estudiantes, mediante la rehabilitación de una vivienda patrimonial ubicada en el eje patrimonial de El Barranco. El proyecto busca recuperar el valor original de la vivienda y complementarla con un nuevo bloque residencial que, en conjunto, ofrezca espacios funcionales y contribuyan a la conservación del patrimonio arquitectónico de la ciudad.

Palabras clave:

Estudiantes, rehabilitación, conservación patrimonial, espacios comunes, patios.

The background of the slide is a solid teal color. At the top, there is a white silhouette of a mountain range. Below the mountains, there is a dark teal silhouette of a city skyline with various rectangular buildings of different heights.

1 INTRODUCCIÓN

1.1 Problemática y justificación



Cuenca se ha convertido en una ciudad universitaria al ser la tercera ciudad más grande del país y por contar con grandes universidades como la Universidad de Cuenca, Universidad del Azuay (UDA), Universidad Católica de Cuenca (UCACUE) y la Universidad Politécnica Salesiana (UPS). Debido a esto, Cuenca es un gran referente universitario para miles de estudiantes de afuera de la ciudad, no solo de zonas rurales sino que también de diferentes provincias como Cañar, Morona Santiago, El Oro, Loja principalmente pero incluso para otras provincias del país como Esmeraldas, Manabí, Guayas, Pichincha, Imbabura, Tungurahua, Pastaza; las cuales a pesar de la cercanía con otras ciudades universitarias como Quito y Guayaquil optan por la educación superior que les puede brindar la ciudad de Cuenca.

Cada año la cantidad de estudiantes foráneos en la ciudad aumenta y por ende es más grande la demanda por espacios de renta para los estudiantes que se incorporan de otras partes del país (figura 1). Son demasiados los factores que inciden en la vida de un universitario y se tienen que tomar en cuenta al momento de buscar un alquiler. El de mayor impacto vendría a ser la distancia de desplazamiento entre la vivienda y la universidad, esto debido al peligro que uno corre en dicho trayecto, los gastos del transporte y el tiempo que toma llegar de un punto a otro. La ubicación también se vuelve relevante cuando ciertos servicios necesarios como lavandería, limpieza, dispensadores de agua potable y otras necesidades no son parte del alquiler y por ende la única solución es dirigirse a otros lugares para obtener ciertos servicios (Morán et al., 2022).

Mediante una investigación propia de la Universidad de Cuenca y palabras de José Joaquín Galarza, vicepresidente de la Federación de Estudiantes Universitarios del Ecuador (FEUE) de la Universidad de Cuenca, se obtuvo que aproximadamente tres quintos de sus estudiantes son foráneos, lo que da a entender que en una sola universidad hay alrededor de 8000 a 10000 estudiantes que llegan a la ciudad y buscan un alquiler seguro o que cumplan con todas las necesidades para una óptima calidad de vida y un buen desempeño académico (Informe, 2023).

En la actualidad la necesidad de residencias estudiantiles ha aumentado pero sigue siendo un problema encontrar la ubicación correcta para tales proyectos. Por lo que uno de los lugares a tomar en cuenta es el Centro Histórico de Cuenca, el cual fue declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1999. Este posee un valioso conjunto arquitectónico y urbanístico, siendo así de gran importancia por su ubicación central, sus equipamientos y servicios.

Sin embargo, en las últimas décadas, el área ha experimentado un notable deterioro en su infraestructura residencial, causado principalmente por la falta de mantenimiento, la migración de sus habitantes hacia la periferia y una serie de intervenciones inadecuadas que, lejos de contribuir al desarrollo urbano, han afectado negativamente sus integridad. Además, problemas como la contaminación, el tráfico y la creciente inseguridad han agravado la situación, afectando la calidad de vida de los residentes y poniendo en riesgo el valor patrimonial del Centro Histórico.

Tomando todos estos factores en cuenta hay que ser conscientes que la integración de una residencia estudiantil en el centro histórico puede ser una oportunidad para revitalizar la vida urbana y fomentar la interacción entre los estudiantes y la comunidad local. Sin embargo, si no se maneja adecuadamente, también podría generar tensiones, como el desplazamiento de residentes tradicionales o la alteración del carácter del vecindario. Este proyecto debe abordar de manera integral los desafíos de conservación patrimonial, sostenibilidad ambiental y convivencia social, buscando soluciones innovadoras que equilibren las necesidades de los estudiantes con la preservación del valor cultural y la vida comunitaria del Centro Histórico.

Figura 01: Publicidades de alquileres para estudiantes afuera de la Universidad del Azuay
Fuente: Autoria propia

1.2 Objetivos

General

Desarrollar un anteproyecto de rehabilitación de una vivienda en el eje patrimonial de El Barranco para su transformación en una residencia estudiantil que aborde las necesidades de estudiantes foráneos, así como la conservación patrimonial.

Específicos

Identificar criterios arquitectónicos y patrimoniales a tener en cuenta para rehabilitaciones dentro del Centro Histórico a través de una revisión literaria.

Identificar estrategias y criterios de diseño sobre vivienda estudiantil e intervenciones en centros históricos, a través de un estudio de casos.

Analizar el sitio a intervenir para identificar oportunidades y debilidades de las cuales se puedan desarrollar estrategias proyectuales.

Diseñar un anteproyecto arquitectónico de una residencia estudiantil que conserve el patrimonio arquitectónico e integre espacios para estudiantes foráneos y la comunidad local.

1.3 Metodología

Se realizará una revisión literaria que incluya un análisis de bibliografía académica y de normativas. Este análisis permitirá identificar los criterios arquitectónicos y patrimoniales necesarios para la rehabilitación de edificaciones históricas en el contexto de Cuenca. Se utilizarán hojas de cálculo para sistematizar y organizar los datos relevantes, permitiendo una clasificación y análisis detallado de los criterios encontrados en la literatura.

Se seleccionarán casos de estudio relevantes a nivel nacional e internacional, donde se hayan implementado proyectos de rehabilitación en centros históricos y de residencias estudiantiles. Los casos serán analizados para extraer estrategias y criterios de diseño aplicables al proyecto. Se emplea como herramienta un gestor de referencias bibliográficas que facilite la organización y acceso a las fuentes de estudio, permitiendo una comparación efectiva de los casos seleccionados.

El análisis urbano abordará la identificación de características contextuales y sociales del sitio a través de mapeos, observación directa y levantamiento fotográfico. Estas herramientas permitirán comprender las dinámicas cotidianas y las necesidades de la comunidad con mayor precisión. Además, la documentación del entorno facilitará la identificación de las facilidades que ya se brindan cercanas a la zona que será intervenida.

Con base en los análisis previos y los criterios de diseño identificados, se desarrollará un anteproyecto arquitectónico fundamentado en el estudio de la preexistencia y su estado actual. Este análisis servirá como base para una adecuada distribución espacial de las funciones dentro de la residencia. Para esto se utilizarán programas de modelado y diseño como software BIM y herramientas de edición digital que permitan una representación precisa del proyecto arquitectónico.



2 REVISIÓN DE LITERATURA

Se analiza el impacto de las residencias estudiantiles en el bienestar y éxito académico, con un enfoque especial en estudiantes migrantes. Se identifican deficiencias en la infraestructura y se proponen mejoras en el diseño y la planificación para promover la convivencia y el desarrollo integral. Comparando el caso de Cuenca con otras ciudades, se destacan problemas locales como la distancia a las universidades, la falta de servicios básicos y los altos costos de alquiler. Además, se concluye que el Centro Histórico de Cuenca presenta un gran potencial para la implementación de una residencia estudiantil, aunque requiere abordar ciertos desafíos para garantizar una correcta ejecución del proyecto.

2.1 Calidad de vida dentro de la etapa universitaria



Figura 02: Depresión en estudiantes alerta a sus seres cercanos
Fuente: El Occidental (2024)

Etiqueta de Valor	Valor	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Válido	Porcentaje Acumulado
Siempre	1	27	17,20	17,20	17,20
A veces	2	97	61,78	61,78	78,98
Nunca	3	33	21,02	21,02	100,00
Total		157	100,0	100,0	

Tabla 01: Depresión en el estudiante por el hecho de estar lejos de su familia
Fuente: Gómez Lizbeth & Galarza Gissella (2020)

Variables	N	%
Subescala de Ansiedad		
1. ¿Se ha sentido muy alterado, nervioso o en tensión?	141	70.5
2. ¿Ha estado muy preocupado por algo?	164	82
3. ¿Se ha sentido muy irritable?	111	55.5
4. ¿Ha tenido dificultad para relajarse?	90	45
5. ¿Ha dormido mal, ha tenido dificultades para dormir?	93	46.5
6. ¿Ha tenido dolores de cabeza o náusea?	113	56.5
7. ¿Ha tenido alguno de los siguientes síntomas: temblores, hormigueos, mareos, sudores, diarrea? (síntomas vegetativos)	88	44
8. ¿Ha estado preocupado por su salud?	83	41.5
9. ¿Ha tenido alguna dificultad para conciliar el sueño, para quedarse dormido?	91	45.5
Subescala de Depresión		
1. ¿Se ha sentido con poca energía?	151	75.5
2. ¿Ha perdido usted su interés por las cosas?	96	48
3. ¿Ha perdido la confianza en sí mismo?	98	49
4. ¿Se ha sentido usted desesperanzado, sin esperanza?	69	34.5
5. ¿Ha tenido dificultades para concentrarse?	138	69
6. ¿Ha perdido peso? (a causa de su falta de apetito)	50	25
7. ¿Se ha estado despertando demasiado temprano?	58	29
8. ¿Se ha sentido usted entorpecido?	73	36.5
9. ¿Cree usted que ha tenido tendencia a encontrarse peor por las mañanas?	71	35.5

Tabla 02: Frecuencia de los síntomas manifestados en relación con ansiedad y depresión
Fuente: Bravo Oña, Chogllo Llerena (2023)

Buscar un lugar de arriendo en una ciudad nueva para continuar con tu educación puede ser un proceso desafiante lleno de aprendizajes. Llegar a un lugar desconocido implica adaptarse no solo al entorno académico, sino también al estilo de vida y dinámica de la ciudad, lo que hace que encontrar un espacio adecuado para vivir sea fundamental. En esta búsqueda no solo se trata de localizar un lugar donde dormir, sino de encontrar un hogar temporal que brinde comodidad, seguridad y un ambiente propicio para estudiar. Además, los factores como la cercanía a la universidad, el acceso a servicios básicos, el costo del alquiler y la calidad del alojamiento pueden convertirse en retos importantes, especialmente para quienes enfrentan esta experiencia por primera vez. Sin embargo, con planificación y una investigación adecuada, este proceso puede ser la puerta de entrada a una etapa emocionante de crecimiento personal y académico.

Lastimosamente, la oferta de vivienda para estudiantes es limitada y en muchos de los casos, no cumple con los estándares de confort y funcionalidad. La mayoría de los estudiantes viven alquilando departamentos, generalmente adaptados dentro de casas en donde los propietarios les ofrecen servicios básicos como un área de lavandería, que incluye con suerte un patio en donde lavar y secar su ropa. Otros servicios como internet, agua potable y luz no vienen incluidos en los precios de arriendo, siendo así más difícil encontrar un lugar definitivo el cual permita al arrendatario vivir en óptimas condiciones y a un precio asequible. Esto es debido a que esta ciudad no fue planeada como una ciudad universitaria desde un comienzo y al día de hoy esto es más notable debido al bajo número de residencias o viviendas aptas para recibir a estudiantes, dejando a muchos de ellos dentro de lugares poco adecuados para su etapa universitaria.

Sobre la infraestructura urbana de Cuenca, Palate (2020) no fue planificada originalmente como una ciudad universitaria, a diferencia de ciudades como Alcalá de Henares en España y Puebla de Zaragoza en México, planificadas específicamente para ser ciudades universitarias, Cuenca carece de residencias estudiantiles bien equipadas. Estas ciudades ofrecen una calidad de vida superior para sus estudiantes universitarios debido a un desarrollo urbano organizado y enfocado en la educación superior. Cuenca, aunque ha avanzado en su adaptación urbana, aún enfrenta desafíos significativos para ofrecer una experiencia universitaria integral.

En este contexto, las residencias estudiantiles y los espacios comunes juegan un rol fundamental. No solo proporcionan un lugar cercano a las instituciones educativas, sino que también

facilitan la interacción social y el sentido de pertenencia, aspectos clave para mejorar la calidad de vida de los estudiantes. A medida que Cuenca sigue adaptándose para satisfacer las necesidades de su creciente población estudiantil, con un necesitado implemento de residencias estudiantiles, tiene que tener en cuenta que estas residencias no solo deben cumplir con los estándares de confort, sino también integrar espacios de interacción social que contribuyan a una experiencia universitaria enriquecedora, apoyando tanto el bienestar académico como el personal de los estudiantes.

La calidad de vida durante los años universitarios es un factor crítico en el éxito académico y el bienestar personal de los estudiantes (figura 2). Las condiciones de vida de estudiantes migrantes difieren de los autóctonos, ya que su adaptación afecta su bienestar personal y social, fomentando hábitos poco saludables como sedentarismo, mala alimentación y problemas psicológicos o con el entorno que los rodea (Bravo-Oña & Chogllo-Llerena, 2023). Incluso desde un punto de vista psicológico, la migración es un duelo complejo debido a varios factores estresantes y al mismo tiempo parcial o ambiguo. Parcial debido a que no se es una pérdida pero se vuelve más complicado el acceso a su lugar de origen, costumbres y conexión física con sus seres queridos, esto puede crear una incomodidad tanto mental como física para el migrante por un tiempo inestimado (tabla 02).

La población universitaria es la que presenta mayor índice de depresión y ansiedad que la población en general, esto debido a varios motivos como por ejemplo la complejidad con la que cuentan ciertas carreras universitarias y a la presión que con cada periodo universitario va aumentando. Es en esta etapa de aprendizaje es donde los estudiantes más apoyo y ayuda necesitan. Un estudio realizado con estudiantes migrantes de la Unidad Académica de Ciencias Sociales de la UCACUE reveló que el 61,78% de ellos han experimentado sentimientos de depresión por estar lejos de sus familiares, lo que añade una carga emocional significativa y evidencia la importancia de brindarles apoyo psicosocial (tabla 1). Según Cárdenas-Lata et al. (2020), “se evidencia que el 61, 78% de los encuestados a veces se han sentido deprimidos por estar lejos de su familia, el 17,20% indica que siempre se sienten deprimidos, y un 21,02% de estudiantes migrantes aluden que nunca se han sentido deprimidos” (p. 7).

“El ambiente universitario obliga al estudiante a asumir nuevas responsabilidades, destinar su tiempo de ocio hacia actividades académicas y el peso de cumplir con las expectativas que su familia ha puesto en él” (Bravo-Oña & Chogllo-Llerena, 2023, p. 15). La

presencia de factores protectores como la resiliencia, autonomía, autocuidado, antecedentes de atención psicológica y el apoyo económico, juega un papel fundamental en el bienestar mental de los estudiantes. Sin embargo, también enfrentan factores de riesgo, tales como la transición a la adultez, las altas expectativas familiares, la adaptación a nuevos entornos, los cambios en su rutina y responsabilidades, así como las exigencias y evaluaciones académicas, que pueden afectar su bienestar emocional (Bravo-Oña & Chogllo-Llerena, 2023, p. 27).

A nivel internacional, las residencias estudiantiles son un tema recurrente en el análisis de las universidades, dado que suelen no cumplir con las necesidades de convivencia social de sus residentes. Morán et al. (2022) señalan que “la mayoría de ellas no cumplen con las necesidades de convivencia social de los estudiantes que las habitan” (p. 2), lo que subraya la importancia de implementar mejoras en estos espacios para fomentar una integración social efectiva y mejorar la calidad de vida de los estudiantes.

Hay distintas causas que inciden sobre la vida del estudiante universitario, uno de ellos siendo la distancia entre su vivienda y la universidad, lo cual implica problemas como seguridad durante el trayecto, gastos del transporte y el tiempo de desplazamiento. Además, no todas las viviendas cuentan con accesibilidad a ciertas servicios como lavandería, limpieza e incluso dispensadores de agua potable, esto incrementando costos económicos y pérdidas de tiempo al tener que dirigirse fuera de su vivienda para obtener dichos servicios.

2.2 Residencias estudiantiles: impacto social y cívico

Por otro lado, la distancia entre alojamientos disponibles para foráneos y las universidades dificulta que los estudiantes realicen actividades conjuntas fuera de clase, reduciendo la convivencia y las oportunidades de socializar. Esto limita su interacción, independencia y capacidad para construir una mejor vida académica y social (Morán et al., 2022). Esta situación es resultado de la alta demanda de alquileres cercanos a los centros educativos, la cual eleva cada vez más los precios de arrendamiento. En consecuencia, algunos estudiantes se ven obligados a vivir en las periferias de la ciudad, donde los costos de alquiler son más accesibles, aunque con ello se sacrifica la cercanía y se dificulta la integración en la vida universitaria.

Las residencias estudiantiles desempeñan un papel fundamental en el desarrollo personal y social de los estudiantes universitarios, promoviendo una independencia y responsabilidad. En estos espacios, los estudiantes no solo se enfocan en sus estudios, sino que también construyen relaciones de amistad y confianza con sus compañeros. Esto se debe a la interacción constante que propicia la vida en una residencia universitaria, siendo esencial para crear un ambiente de apoyo y conexión. De acuerdo con Morán et al. (2022), las residencias permiten que los estudiantes fortalezcan estos vínculos, creando una red de apoyo crucial para su bienestar emocional y éxito académico. Así, estos espacios no solo representan un ahorro de tiempo, sino que también ofrecen un lugar donde los estudiantes pueden organizar y gestionar su tiempo de manera efectiva, lo que contribuye a una experiencia estudiantil más productiva y ordenada.

Además, las residencias estudiantiles fomentan valores cívicos y habilidades sociales que son esenciales en la vida adulta. La convivencia en estos entornos fomenta el trabajo en equipo, la autogestión y la resolución de conflictos a través del diálogo, así esto permite a los estudiantes desarrollar habilidades de liderazgo y autorregulación (figura 3). Como explican Castillo et al. (2016), este ambiente impulsa a los estudiantes asumir roles de liderazgo en la solución de conflictos, promoviendo así un liderazgo participativo y una madurez que son únicos de la experiencia universitaria. Compartir un espacio con personas de diversos orígenes y perspectivas ayuda a los estudiantes a desarrollar un sentido de ciudadanía y solidaridad, alentando el respeto por la diversidad, lo que contribuye a formar ciudadanos conscientes y empáticos en el contexto de la sociedad actual.

Sin embargo, aunque las residencias se planifican cada vez con mayores presupuestos, materiales de mejor calidad y técnicas

innovadoras, a menudo se descuidan las preferencias y necesidades reales de sus habitantes durante la fase de planificación. Morán et al. (2022) destacan este problema al afirmar que, a pesar de las mejoras en el diseño y la construcción, los proyectos de residencias suelen no responder a las expectativas de quienes las habitan, dejando de lado aspectos fundamentales que podrían mejorar su calidad de vida. Esto puede llegar a incomodar y molestar no solo a sus habitantes sino que a sus padres o representantes los cuales buscan el mejor lugar que esté tanto dentro de su alcance económico como de sus expectativas también.



Figura 03: Interacción social dentro de la residencia estudiantil Tietgen Dormitory
Fuente: Arkitektet (sf)

2.3 Espacios comunes como método de interacción

Como afirma Morán et al. (2022), “sus preferencias tienden a la individualidad en sus habitaciones; sin embargo, sí prefieren la colectividad en los espacios comunes de la residencia” (p. 11), destacando la importancia de estos entornos compartidos en su experiencia universitaria.

Asimismo, los espacios comunes pueden jugar un rol importante en la salud mental de los estudiantes, promoviendo la implementación de programas de ayuda y prevención de problemas de salud mental en las universidades. Bravo-Oña & Chogollo-Llerena (2023) enfatizan que “la presencia de ansiedad y/o depresión en estudiantes universitarios es un problema visible que debe ser considerado por las instituciones de educación superior”, destacando la necesidad de programas de apoyo en estos espacios comunes (p. 15). Estos entornos pueden ser fundamentales para crear redes de apoyo entre los estudiantes y mejorar su situación emocional, especialmente para aquellos que, como los migrantes, enfrentan desafíos adicionales.

En el caso de los estudiantes migrantes, los espacios de interacción y apoyo social resultan cruciales para mejorar tanto su rendimiento académico como su bienestar emocional, ya que estos estudiantes frecuentemente enfrentan desafíos como la adaptación a un nuevo entorno y la distancia de sus seres queridos. La interacción en los espacios comunes puede ser un factor decisivo para reducir el riesgo de deserción, promoviendo el apoyo y colaboración entre estudiantes, lo cual contribuye a mejorar su integración y a reducir la sensación de aislamiento.

Strange y Banning (2016) profundizan en este concepto al afirmar que “los espacios compartidos bien diseñados pueden crear ‘terceros lugares’ que no son ni específicamente académicos ni puramente residenciales, sino que son zonas de transición que fomentan el aprendizaje informal y la construcción de comunidad” (p. 89). Esta observación es relevante en este tipo de viviendas, donde la línea entre espacios de estudio y socialización frecuentemente desaparece. Rickes (2016) añade que “los espacios comunes en residencias estudiantiles actúan como laboratorios sociales donde los estudiantes desarrollan habilidades interpersonales cruciales para su futuro profesional” (p. 45).

Para mejorar la funcionalidad de las residencias y adaptarlas a las necesidades contemporáneas, se requiere una intervención en términos de seguridad estructural, iluminación y materiales. Rosero-Añazco et al. (2019) señalan la importancia de mejorar tanto el exterior como el interior de estos espacios, resolviendo aspectos como la falta de iluminación en pasillos y adaptando los

servicios a las necesidades actuales (p. 16). Esto es esencial para asegurar que los estudiantes cuenten con un ambiente adecuado y seguro que potencie su desarrollo integral.



Figura 04: Patio del proyecto Tietgen Dormitory como espacio recreativo
Fuente: Arkitektet (sf)

2.4 Rehabilitación de viviendas en centros históricos

La rehabilitación de viviendas en centros históricos, como lo es el eje patrimonial de El Barranco en Cuenca, plantea dificultades técnicas y normativas ya que la intervención en edificaciones patrimoniales presenta desafíos que requieren equilibrio entre la preservación histórica y la adaptación a nuevos usos. Se ha vuelto incluso más difícil la reconstrucción de esta zona debido a que el centro histórico cuenta con conflictos urbanos al ser el patrimonio de algunos y el espacio de uso de muchos (Cedillo-Mendoza et al., 2021). La Carta de Venecia (1964) establece que cualquier intervención en un edificio histórico debe respetar su autenticidad y su contexto cultural. El objetivo debe ser mantener la integridad de la estructura original mientras se adapta a su nuevo uso como por ejemplo en este caso, una residencia estudiantil.

Se tiene que tener en cuenta que dentro de la rehabilitación arquitectónica exige un conocimiento profundo tanto de los sistemas constructivos tradicionales como de los materiales originales, pues solo así se puede garantizar una intervención que respete el patrimonio edificado (figura 5). Una reconstrucción exitosa implica un estudio minucioso de los elementos arquitectónicos y la historia del inmueble para así poder garantizar que las intervenciones no comprometan su valor histórico. Este proceso también debe considerar el uso de materiales relacionados con los originales para así poder asegurar la coherencia visual y estructural de la edificación. En muchos de los casos esto implica el uso de técnicas tradicionales de construcción que reflejan las prácticas constructivas de la ciudad.

La gestión del patrimonio en Cuenca ha priorizado un enfoque arquitectónico y material, relegando los estudios históricos y antropológicos, que suelen agregarse por trámite, sin influir en los proyectos. Se considera el casco histórico como construcción, no como espacio habitado (Eljuri, 2023). Esto se vuelve problemático ya que al centrarse sólo en lo arquitectónico se pierde la riqueza cultural y humana del espacio. Para lograr mejorar este aspecto se tiene que integrar estudios sociales para una preservación que realmente refleje la identidad de estos lugares y más incluso al momento de pensar en una reconstrucción.

Los materiales empleados en las envolventes y fachadas son esenciales tanto estética como funcionalmente en la conformación de edificios. Factores como el clima, el uso constante, intervenciones inadecuadas, y actos de vandalismo generan un deterioro evidente en ellos (Aguirre-Ullauri et al., 2020). En el Centro Histórico de Cuenca, este fenómeno no ha sido suficientemente explorado, lo que motivó la identificación de 14 materiales históricos con daños graves y moderados. Los

materiales más afectados son cerámicas, tierra, vidrio, madera y travertino. Esto resalta la necesidad de políticas técnicas enfocadas en su conservación.

La situación de los materiales en el Centro Histórico resalta un aspecto crucial en la conservación del patrimonio al hablar de la necesidad de comprender y proteger los elementos constructivos que dan identidad y carácter a estas edificaciones. El deterioro generado por factores climáticos, el uso cotidiano y la falta de intervenciones adecuadas pone en riesgo la autenticidad del entorno patrimonial. Esta realidad sugiere que se deben implementar políticas técnicas específicas para así poder estudiar y preservar los materiales históricos. Sin un enfoque de conservación integral, se corre el riesgo de que estos elementos se pierden, afectando así la riqueza cultural y arquitectónica de Cuenca.



Figura 05: Intervención en el Centro Histórico de Quito bajo normativa
Fuente: Quito informa (2019)

2.5 Turistificación y gentrificación en centros históricos

La densificación y la gentrificación son fenómenos que a menudo acompañan a los proyectos de intervención en centros históricos. La densificación por un lado se entiende como el aumento de la capacidad habitacional en una zona específica, es una estrategia común en áreas urbanas centrales para maximizar el uso de suelo y ayudar a la creciente demanda de viviendas. Sin embargo, esta estrategia puede tener consecuencias no deseadas, como la pérdida del carácter original de un barrio o el desplazamiento de las comunidades locales, lo que a menudo se conoce como gentrificación.

La pérdida de habitantes se da debido a varios motivos que provocaron la necesidad de estas personas de buscar un nuevo hogar:

El Centro Histórico de la ciudad de Cuenca es un espacio significativo para sus habitantes y cada uno de los ciudadanos que realizan turismo dentro del lugar. Los valores históricos, arquitectónicos, culturales, sociales y patrimoniales, han hecho del lugar un atractivo turístico de gran magnitud. El principal problema al que se enfrenta es la continua pérdida de población, ya sea por el incremento del valor del suelo o por los problemas sociales que se encuentran en sus calles. Al realizar un recorrido por el lugar, es clara su de gradación; podemos encontrar edificaciones en mal estado, malas condiciones de habitabilidad y problemas de seguridad, entre otros; varios de estos problemas han provocado que la percepción de la ciudadanía muchas veces sea negativa. Con respecto a la Calle Larga, ésta no es la excepción con respecto a los problemas mencionados. A breves rasgos, el análisis realizado en el eje ha demostrado que los problemas que sobresalen es el tráfico, la seguridad y la falta de planificación por parte del municipio (Marín-Palacios, 2019, p. 55).

La recuperación de la vivienda en la Calle Larga es ya un tema de estudio en el cual se ha obtenido las razones del problema al querer llegar a este objetivo:

Los resultados de esta investigación demostraron que el abandono residencial en el tramo estudiado ha sido provocado por el excesivo tráfico vehicular, la inseguridad, la contaminación ambiental y acústica, entre otros. Los problemas mencionados a lo largo del eje, se establecieron como una consecuencia directa de los tipos de usos de suelo que se encuentran en la zona, los mismos que se implementaron a partir de la intervención realizada en el 2005, que se convirtió en el detonante de los grandes cambios

por los que ha atravesado el sector (Marín-Palacios, 2019, p. 103).

Las reformas de edificios han enfocado el centro en lo comercial, desplazando a residentes y fomentado la gentrificación. Con la disminución de viviendas, aumentan los intereses del turismo y el mercado inmobiliario, impulsando la conservación patrimonial como atractivo turístico y fuente de financiamiento (Navas Perrone & Torres Carrasco, 2021).

Aunque estas intervenciones buscan preservar el patrimonio arquitectónico y cultural, tienden a priorizar el atractivo turístico y el valor comercial, lo que provoca el desplazamiento de los residentes originales y transforma la dinámica del lugar. Este fenómeno crea un espacio urbano que responde más a intereses externos, como el turismo y el mercado y el mercado inmobiliario, que a la vida cotidiana y necesidades de la comunicacional local (figura 6). Para un desarrollo patrimonial sostenible, es fundamental equilibrar la preservación y el turismo con políticas inclusivas que ayuden a mantener a los habitantes como principales protagonistas del espacio.



Figura 06: Apropiación de viviendas para uso comercial en la Calle Larga
Fuente: Robert Lety (2022)

2.6 Ideas generales a partir de la revisión de literatura



En la ciudad de Cuenca, la oferta de vivienda estudiantil enfrenta múltiples desafíos, desde altos costos de arriendo hasta accesibilidad limitada a servicios básicos. La falta de una planificación adecuada para alojar a estudiantes universitarios ha llevado a que muchos vivan en condiciones que no cumplen con los estándares de confort y funcionalidad necesarios para una etapa académica y personal muy importante en la vida de cada estudiante. Este problema resalta la importancia de contar con residencias estudiantiles bien diseñadas que no solo brindan un alojamiento funcional y asequible, sino que también promuevan la interacción social y el sentido de pertenencia.

Los espacios comunes en las residencias estudiantiles son fundamentales para fomentar la integración social y el aprendizaje informal. Al ofrecer áreas compartidas adecuadas, estas residencias pueden contribuir significativamente al bienestar emocional de los estudiantes foráneos, cuyo rendimiento académico puede verse afectado tanto positiva como negativamente dependiendo de qué tan cómodos se sientan durante su etapa universitaria. Muchos estudiantes abandonan la universidad debido a la soledad y la nostalgia por sus hogares; por ello, una residencia estudiantil bien diseñada no debería brindar intentar reemplazar su hogar, sino proporcionar un ambiente que les brinde una sensación de pertenencia y confort. De esta manera, se podría mejorar su desempeño académico y reducir el porcentaje de abandono universitario de estudiantes foráneos.

En este contexto, la rehabilitación de edificaciones patrimoniales, presenta una oportunidad para abordar esta problemática. No obstante, intervenir en centros históricos plantea desafíos técnicos y normativos, ya que es crucial equilibrar la preservación histórica con la adaptación a nuevos usos, como residencias estudiantiles. Respetar los materiales originales y emplear técnicas constructivas tradicionales resulta esencial para mantener la autenticidad de estos espacios, que son parte fundamental de la identidad cultural de la ciudad.

Además, el Centro Histórico de Cuenca enfrenta problemas como tráfico vehicular, inseguridad y contaminación, los cuales afectan su funcionalidad y percepción ciudadana. Estas dificultades combinadas con el fenómeno de la gentrificación, han desplazado a los residentes originales, priorizando intereses comerciales y turísticos por encima de las necesidades de la comunidad local. Para garantizar un desarrollo sostenible y equilibrado, es fundamental implementar políticas inclusivas que preserven el patrimonio mientras se satisfacen las demandas habitacionales y sociales de sus habitantes.



3 ANÁLISIS DE PROYECTOS

Se investigan proyectos de referencia relacionados con intervenciones en centros históricos de países latinoamericanos y residencias estudiantiles en el extranjero. A través del análisis de sus características, funciones y adaptaciones, se realiza una selección de casos específicos para desarrollar un estudio más detallado. Este análisis permite identificar diversos criterios de diseño aplicables.

3.1 Matriz de proyectos referentes

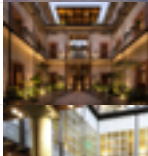
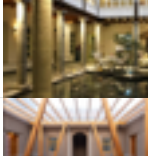
Proyectos		Ficha Informativa						Valores Arquitectónicos										Otros			TOTAL
		Nombre de Obra	Foto Referente	Autores	Año	Ciudad, País	Función	Patios Internos	Edificación Adosado	Programa		Reutilización de materiales	Espacios de interacción	Entorno Urbano	Sistema Constructivo			Expresión Gráfica			
									Conserva su valor cultrual y patrimonial	Cuenta con comercios					Arq. Colonial	Arq. Republicana	Arq. Contemporánea	Planos Arquitectónicos	Esquemas	Accesibilidad a Información	
Ref. Centros Históricos	P01	Casa Juan Jaramillo		Surreal Estudio	2012	Cuenca, Ecuador	Vivienda colectiva	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	100% digital + in situ	12 / 12
	P02	Casa Emilio Dondé 7		Archa Estudio	1860 / 2022	Ciudad de México, México	Vivienda colectiva	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		80% digital	11 / 12
	P03	Hotel Illa		Cerro80Arquitectura	2015 -2018	Quito, Ecuador	Hotel	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x		100% digital	10 / 12
	P04	San Tola		Taller General	2021	Quito, Ecuador	Vivienda colectiva	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	100% digital	11 / 12
	P05	Casas del Ciprés		Surreal Estudio	2018	Cuenca, Ecuador	Vivienda colectiva	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	100% digital + in situ	12 / 12
Ref. Residencias Estudiantiles	P07	Residencia Simmons Hall		Steven Holl	1999 - 2002	Massachusetts, Estados Unidos	Residencia estudiantil				x		x	x			x	x	x	100% digital	6 / 12
	P08	Viviendas universitarias 912		HARQUITECTES + DATAE	2009 - 2011	Sant Cugat del Valles, Barcelona	Residencia estudiantil	x					x	x			x	x		80% digital	5 / 12
	P09	Tietgen Dormitory		Lundgaard & Tranberg Architects	2005	Copenhagen, Denmark	Residencia estudiantil	x			x		x	x			x	x	x	100% digital	7 / 12

Tabla 03: Filtro de referentes
Fuente: Autoria propia

Casa Juan Jaramillo



Figura 08: Casa Julio Jaramillo
Fuente: ARQA (2015)

Casas del Ciprés



Figura 09: Casas del Ciprés
Fuente: BICUBIK (2020)

Tietgen Dormitory



Figura 10: Tietgen Dormitory
Fuente: Copenhagen Architecture (2019)

3.1.1 Análisis de la Casa Juan Jaramillo

Ubicación: Cuenca, Ecuador

Dirección: Calle Juan Jaramillo 9-38 y Benigno Malo

Autor: Carlos Espinoza, Surreal Estudio

Año: 2012

La Casa Juan Jaramillo se encuentra situada a tres cuadras del Parque Calderón en pleno casco histórico de Cuenca, inicialmente era una casa entre medianeras implantada en un lote de frente de nueve metros y fondo de veintisiete metros, compuesta por dos volúmenes articulados a través de un patio y un traspatio (figura 11). El nuevo diseño del proyecto combina dos enfoques diferenciados en sus crujías.

En la crujía frontal, se realizó una cuidadosa rehabilitación que puso en valor elementos ocultos del edificio original. Se restauró la mampostería de ladrillo de la fachada principal, anteriormente revocada, y se dejó a la vista la estructura de madera de eucalipto que sustentaba la edificación, destacando así las técnicas constructivas tradicionales (figura 16). En el interior, la rehabilitación respetó las alturas dobles de las habitaciones, creando espacios tipo dúplex que optimizan la funcionalidad vertical (figura 17).

Esta nueva construcción utiliza mampostería de ladrillo pintado de blanco, metal y hormigón visto, logrando un equilibrio entre lo moderno y lo patrimonial (figura 13). El proyecto incluye ocho unidades habitacionales (departamentos, lofts y suites), dos locales comerciales y una terraza comunal con vistas privilegiadas hacia los tejados e iglesias del Centro Histórico. Esta intervención no sólo revitaliza una edificación histórica, sino que también aporta una solución innovadora para la densificación habitacional en el Centro Histórico, integrando lo antiguo y lo nuevo en un solo conjunto funcional y estéticamente coherente (Carrasco, 2021).

En la Casa Juan Jaramillo, el patio central desempeña un papel esencial dentro del conjunto residencial, actuando como un eje articulador entre las dos crujías que conforman la edificación. Este espacio se convierte en el punto de transición entre lo tradicional y lo contemporáneo, integrando visual y funcionalmente los distintos estilos arquitectónicos.

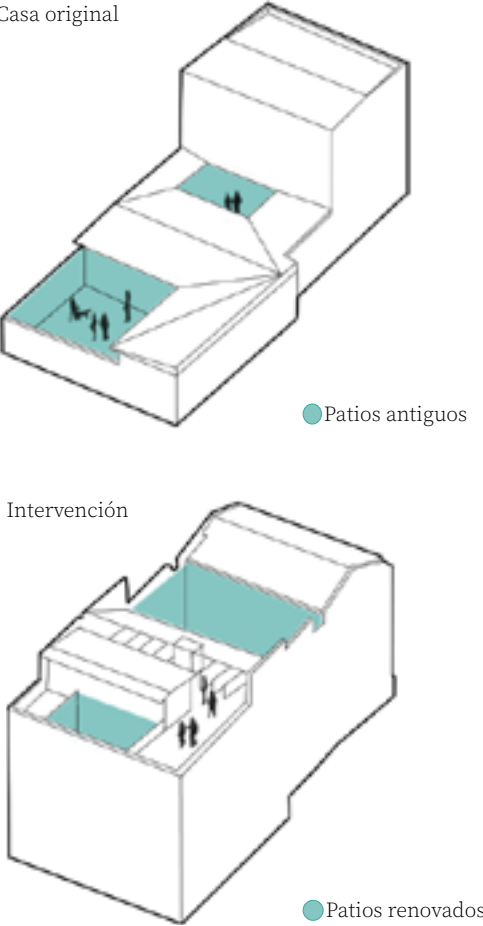


Figura 11: Carácter de los patios
Fuente: Catálogo BAQ (2020), Elaboración propia



Figura 12: Visuales e ingreso de luz solar del proyecto antes y después de la intervención
Fuente: Catálogo BAQ (2020), Elaboración propia



Figura 13: Zonas de entancia en los balcones
Fuente: ARQA (2015)



Figura 14: Ingreso mediante zaguán
Fuente: ARQA (2015)



Figura 15: Circulación vertical con vista hacia el patio central
Fuente: ARQA (2015)

Más allá de ser un simple espacio de conexión, el patio central también cumple funciones clave en la iluminación natural de las áreas habitacionales, permitiendo que la luz solar penetre eficazmente a través de los balcones y ventanales (figura 12).

El diseño estratégico del patio lo transforma en un elemento vital para la arquitectura del proyecto. Además de su funcionalidad, su versatilidad permite la incorporación de elementos paisajísticos, como vegetación o esculturas, que añaden un valor estético y natural al conjunto (Catálogo BAQ, 2020). Su ubicación central crea un espacio común que fomenta la interacción social y establece una conexión visual clara entre las diferentes partes de la edificación (figura 18).

La distribución de la vivienda se organiza en dos crujeías con características arquitectónicas distintas, unificadas por el patio. En la primera crujeía, rehabilitada bajo un enfoque colonial, se encuentran dos espacios habitacionales tipo dúplex. Estas unidades cuentan con acceso de luz natural desde la fachada principal y pequeños ventanales que se orientan hacia el patio, mientras que los balcones actúan como áreas semi-privadas que aportan privacidad y confort a los espacios interiores (figura 16).

En la segunda crujeía (figura 19), concebida como una construcción nueva, se distribuyen seis espacios habitacionales de diversas tipologías. Estos están conectados por una circulación vertical ubicada en el centro (figura 15), que a su vez comunica directamente con los balcones orientados hacia el patio (Carrasco, 2021).

El acceso principal a la vivienda se realiza a través de un zaguán característico de la arquitectura colonial, que lleva al patio central como punto de distribución hacia los espacios habitacionales y comerciales. En la edificación nueva, se introducen sólidos y cavidades que maximizan la entrada de luz natural, mientras que los materiales seleccionados tales como ladrillo, madera y hormigón, crean una relación armoniosa con el entorno

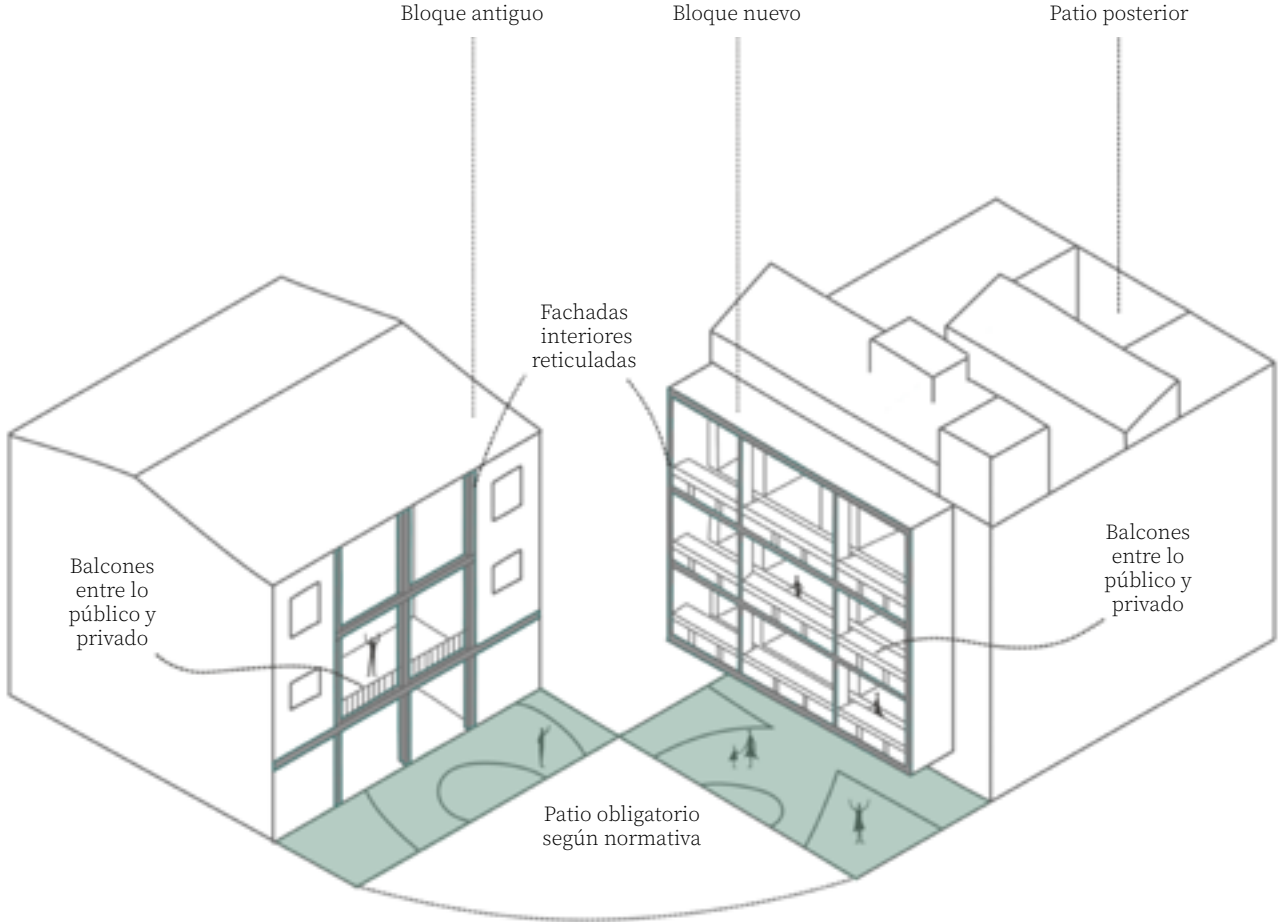
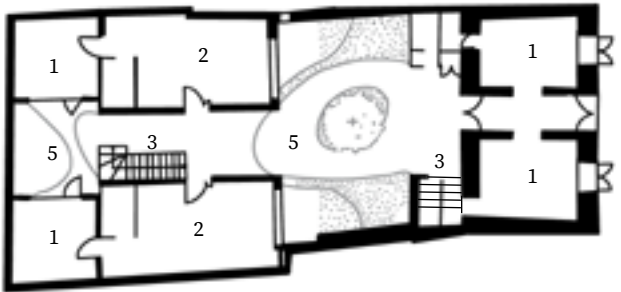


Figura 16: Relación entre el bloque nuevo y el viejo
Fuente: Alejandra Carrasco, Rafael Vallejo (2021), Elaboración propia

Planta baja



- 1 - Dormitorios
- 2 - Sala y comedor
- 3 - Circulación vertical
- 4 - Balcones
- 5 - Patios

Primera planta alta

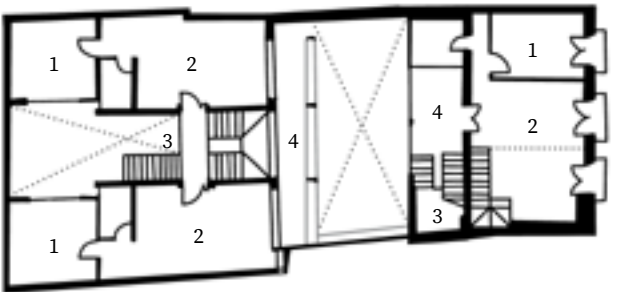
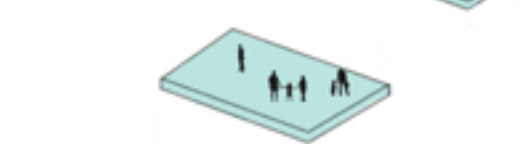
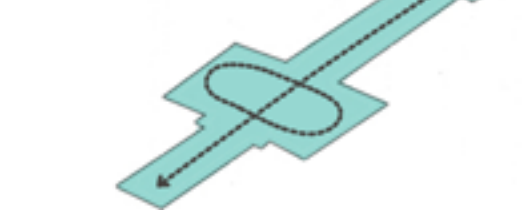


Figura 17: Distribución de espacios dentro del proyecto
Fuente: Carolina Russo (2015), Elaboración propia

Patios



Circulación



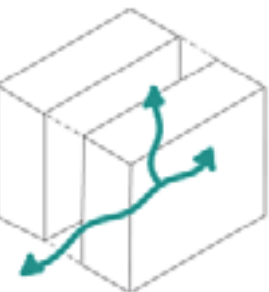
Volumenes



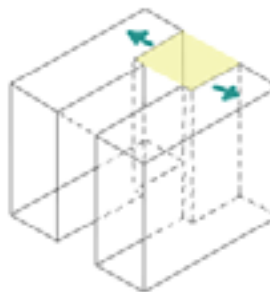
Figura 18: Eje de circulación principal en planta baja
Fuente: Catálogo BAQ (2020), Elaboración propia

Bloque Nuevo

Intención de recorrido



Ampliación para iluminación



Circulación con vista al patio



Balcones con vista al patio

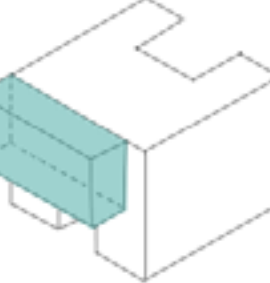


Figura 19: Estrategias de diseño para el nuevo bloque residencial
Fuente: Alejandra Carrasco, Rafael Vallejo (2021), Elaboración propia

3.1.2 Análisis de las Casas del Ciprés

Ubicación: Cuenca, Ecuador

Dirección: Calle Larga

Autor: Carlos Espinoza, Surreal Estudio

Año: 2017

El proyecto Casas del Ciprés se localiza en una zona estratégica de la ciudad de Cuenca, Ecuador, específicamente en los límites del Centro Histórico, entre la calle Larga y la zona El Barranco. Esta área, que se conecta directamente con el Río Tomebamba, posee un gran valor histórico, cultural y paisajístico. La calle Larga, de origen prehispánico, se ha consolidado en la actualidad como un eje comercial y un punto de encuentro significativo dentro de la ciudad.

Antes de la intervención, las edificaciones en este predio estaban clasificadas como VAR (sin valor) y se utilizaban como una discoteca. La rehabilitación liderada por Surreal Estudio transformó este espacio en un edificio de uso mixto, integrando funciones residenciales y comerciales (figura 21).

Este proyecto se fundamenta en la preservación de elementos patrimoniales valiosos, como el muro de contención, los árboles del jardín y el muro medianero, que reflejan la historia y el carácter de este lugar. Además, propone la densificación del Centro Histórico mediante tres bloques residenciales de alta densidad y baja altura. También se incorpora un enfoque de reciclaje al reutilizar ladrillos y sistemas constructivos ecistentes para lograr una integración estética y funcional entre lo antiguo del proyecto y lo nuevo (figura 20).

Esta intervención no solo revalorizó el inmueble, sino que también aportó densidad poblacional y diversidad de usos al barrio, revitalizando la zona y fortaleciendo su atractivo para los residentes locales. Al encontrarse en la Calle Larga junto a otras edificaciones atractivas de la zona , el proyecto se convirtió en un referente arquitectónico que destaca por su integración al paisaje urbano y natural.

El diseño arquitectónico de la Casa del Ciprés responde a las dinámicas del Centro Histórico, las casas que antes eran solo viviendas, ahora tienen otros usos como oficinas, espacios culturales y comercios (BAQ,2020).

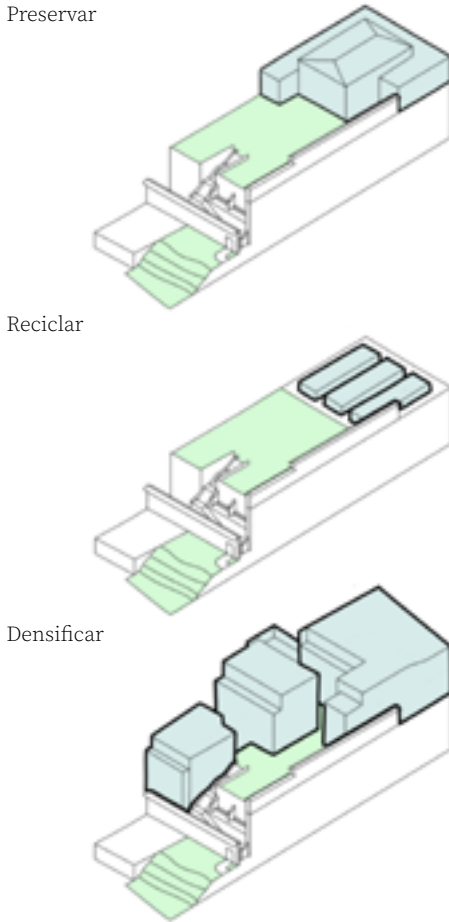


Figura 20: Casas del Ciprés
Fuente: BAQ (2018), Elaboración propia

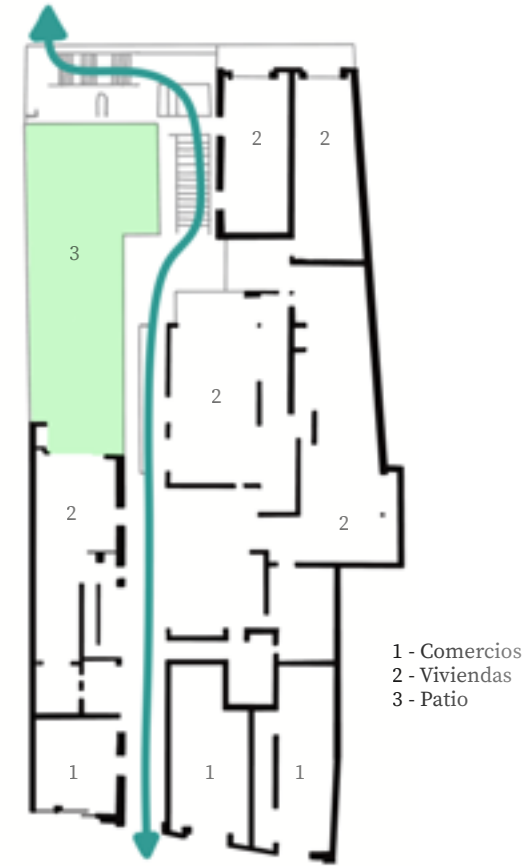


Figura 21: Distribución de espacios y circulación principal
Fuente: BAQ (2018), Elaboración propia



Figura 22: Uso de ladrillo en fachada frontal
Fuente: BAQ (2018)



Figura 23: Salida posterior del proyecto que lleva al Paseo 3 Noviembre
Fuente: BAQ (2018)



Figura 24: Patio y circulación que conecta a los tres bloques
Fuente: BAQ (2018)

El proyecto está compuesto por tres volúmenes escalonados, organizados a partir de una pasarela interna que conecta la calle Larga con la ribera del río Tomebamba (figuras 23, 25). Estos volúmenes se articulan mediante patios internos y circulaciones verticales, generando una relación fluida entre los espacios y permitiendo aprovechar al máximo la luz natural y las vistas hacia el paisaje circundante (figuras 21, 24).

Además, se recicló una gran cantidad de ladrillos artesanales de la construcción previa, que fueron incorporados en la nueva edificación. Este enfoque sostenible y respetuoso con la historia del sitio se refleja en la estética del proyecto, donde el ladrillo reciclado se convierte en un elemento protagonista que otorga identidad y carácter al conjunto (figura 22).

El volumen principal, ubicado hacia la calle Larga, está destinado a usos comerciales, incluyendo un restaurante que genera una interacción directa entre lo público y lo privado. Los otros dos volúmenes, más retirados y escalonados, albergan 24 departamentos de diversas tipologías, adaptados a diferentes tipos de familias (figura 27).

Este escalonamiento permite que las viviendas cuenten con vistas al paisaje natural del río y mejora la integración del proyecto al entorno sin exceder en altura permitiendo así un buen uso de su topografía (figura 25).

Un aspecto destacado del diseño es el uso estratégico de patios interiores, que no sólo maximizan la entrada de luz natural y ventilación, sino que también crean una sensación de amplitud en los espacios habitables. Estos patios establecen un equilibrio entre opacidad y apertura, aportando privacidad y calidad estética a los interiores. Además, funcionan como espacios comunales que fomentan la interacción social y fortalecen el sentido de comunidad entre los residentes (figura 26).

Visuales hacia el Río Tomebamba

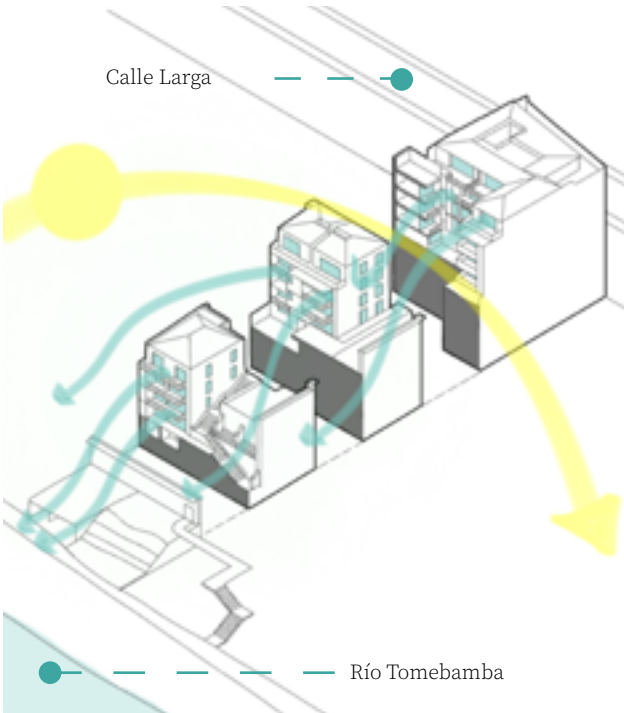
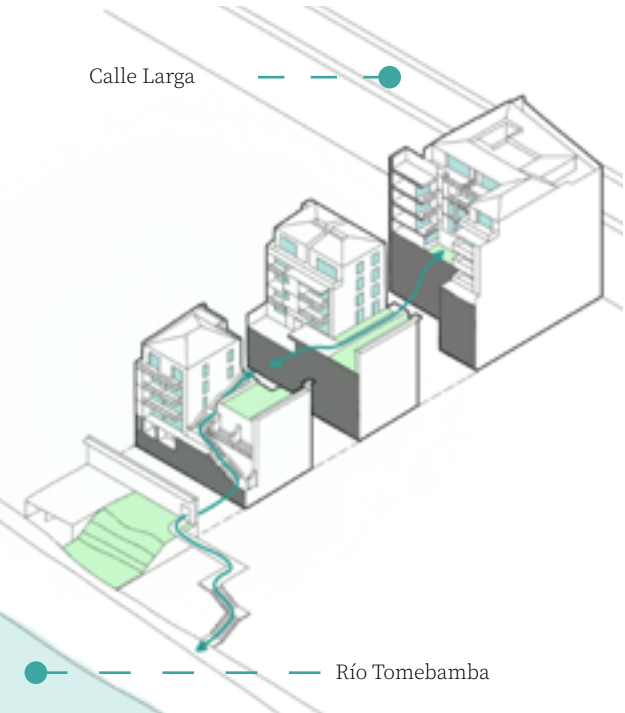


Figura 25: Visuales y circulación de los bloques residenciales
Fuente: BAQ (2018), Elaboración propia

Circulación a través de patios



Relación balcones con patios internos



Figura 26: Relación balcones con patios internos
Fuente: Autoría propia (2025)

Tipologías residenciales



Figura 27: Tipologías
Fuente: BAQ (2018), Elaboración propia

3.1.3 Análisis Tietgen Dormitory

Ubicación: Copenhague, Dinamarca

Dirección: Rued Langgaards Vej 10-18

Autor: Lundgaard & Tranberg Architects

Año: 2005

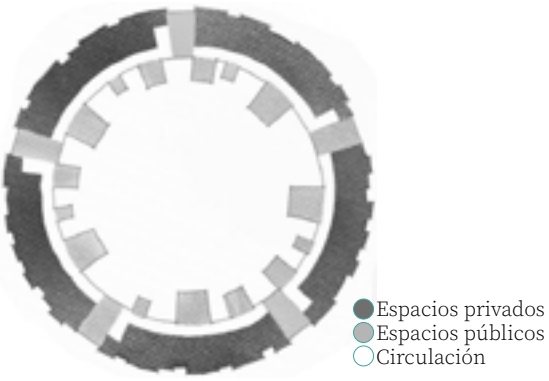
El Tietgen Dormitory, diseñado por Lundgaard & Tranberg, es un innovador proyecto de vivienda para estudiantes universitarios, ubicado en una zona recientemente desarrollada. Este edificio circular alberga a 400 estudiantes en 360 habitaciones distribuidas en siete pisos. La forma cilíndrica es el núcleo conceptual del diseño, simbolizando igualdad y comunidad, mientras que su ubicación estratégica y diseño arquitectónico lo convierten en un punto focal dentro de su vecindario.

La estructura está organizada en bloques de doce habitaciones que se encuentran en la periferia del círculo, ofreciendo a cada residente una vista panorámica del canal y el entorno circundante. En el centro del edificio se encuentra un gran patio, rodeado por las áreas comunes que incluyen salones, cocinas y espacios de encuentro. Esta disposición, además de fomentar la interacción social, proporciona iluminación natural y ventilación a todos los espacios interiores (“Residencia Tietgen”, sf) (figura 29).

El acceso al patio central se realiza a través de cinco pasajes abiertos distribuidos a lo largo de la estructura. Estas líneas verticales no solo segmentan visual y funcionalmente el edificio en distintas secciones, sino que también refuerzan el concepto de apertura y conexión. Los caminos que dirigen hacia el patio central simbolizan un punto de reunión, creando una sensación de pertenencia entre los residentes (figura 32).

La fachada del Tietgen Dormitory (figura 30) combina aleaciones metálicas, particiones de madera y vidrio, logrando un diseño dinámico que promueve el flujo de luz y aire fresco. El uso de materiales como el metal, que con el tiempo adquirirá un tono oscuro, refuerza la durabilidad y reduce la necesidad de mantenimiento en un futuro. Este enfoque también contribuye a una estética única que dialoga con el entorno. Se emplearon elementos de pared prefabricados y pretensados de hormigón armado, ensamblados con precisión mediante cables de acero de alta resistencia. Este enfoque permitió la construcción de una estructura robusta y eficiente, que encaja con la geometría circular del edificio.

Aclaración entre público y privado



Circulación a través del edificio

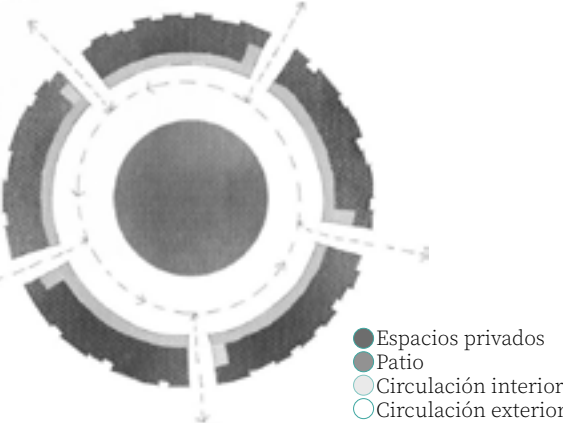
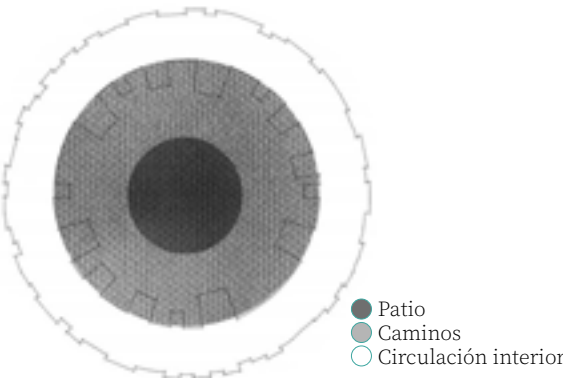


Figura 28: Estrategias de diseño con enfoque a patio central
Fuente: Denise Divino (2021)

Clasificación del patio



Propuesta final



Figura 29: Privacidad completa del patio central
Fuente: Housing foundation



Figura 30: Balcones como zonas de interacción
Fuente: Arkitektør (sf)



Figura 31: Circulación principal
Fuente: Arkitektør (sf)

En términos de diseño funcional, el edificio divide sus espacios en tres categorías principales: áreas públicas, privadas y caminos de circulación. La circulación principal (figura 31) actúa como línea divisoria entre las zonas públicas y privadas, marcándose con líneas blancas en el diseño. Esta claridad en la organización de los espacios permite una convivencia fluida entre los residentes (figura 28).

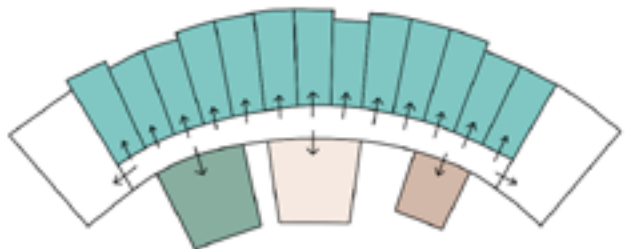
Las habitaciones individuales son modulares y diseñadas para maximizar la funcionalidad. Cada unidad cuenta con un espacio de almacenamiento que actúa como barrera entre el área de dormir y el área de estudio (figura 34). Esta característica, combinada con ventanas de piso a techo, crea un ambiente flexible que conecta el interior con el exterior. Las ventanas no sólo enmarcan vistas específicas del paisaje, sino que también amplían visualmente los espacios interiores, creando una sensación de amplitud dentro de cada habitación, también permitiendo el ingreso de luz natural y ventilación cruzada mediante todo el edificio (Divino, 2021) (figura 35).

Dentro del proyecto, se establece una clara división entre los espacios privados y las áreas sociales mediante la implementación de un pasillo que actúa como elemento articular. Este distribución permite a los estudiantes disfrutar de su privacidad en sus habitaciones, mientras tienen acceso inmediato a espacios comunes como comedores, balcones y salas de estar ubicadas estratégicamente fuera de sus áreas privadas (30, 31, 33).

El patio central es un elemento clave en el diseño del dormitorio, funcionando como un espacio unificador que conecta todas las áreas del edificio. Los caminos horizontales y verticales cruzan el patio y lo vinculan visualmente con el exterior, creando una continuidad espacial que fortalece la conexión entre los espacios interiores y el entorno natural. Esta integración de patios permite aprovechar al máximo la luz natural y la ventilación, características esenciales para un espacio habitable saludable y sostenible (figura 32).



Figura 32: Vista desde el exterior del proyecto hacia el patio
Fuente: Alex H Lee (2012)



- Habitaciones
- Comedores
- Sala de estar
- Balcón



Figura 33: Espacios sociales al frente de las habitaciones
Fuente: Denise Divino (2012), Elaboración propia

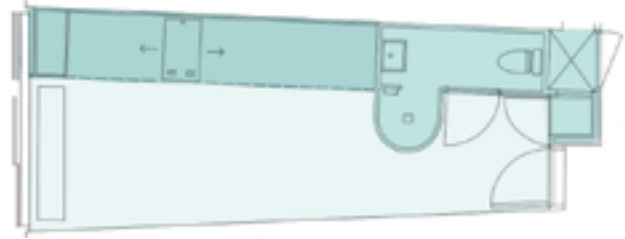
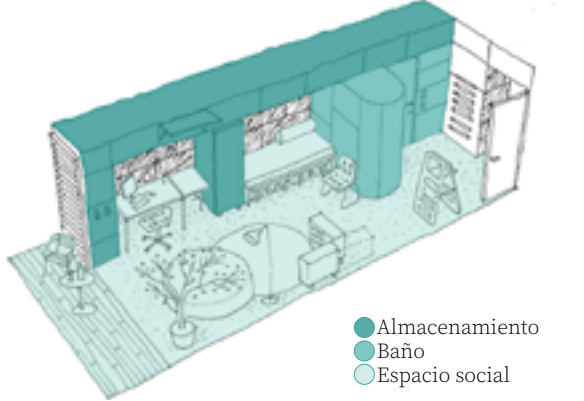


Figura 34: Habitación estandar del proyecto
Fuente: Denise Divino (2021), Elaboración propia

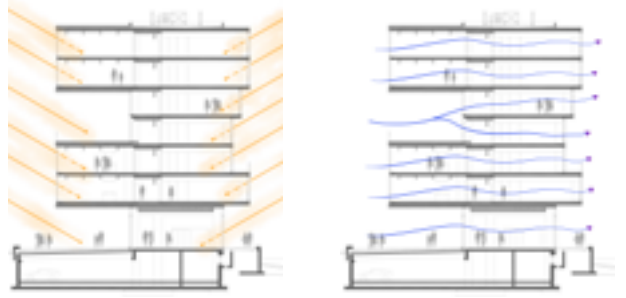
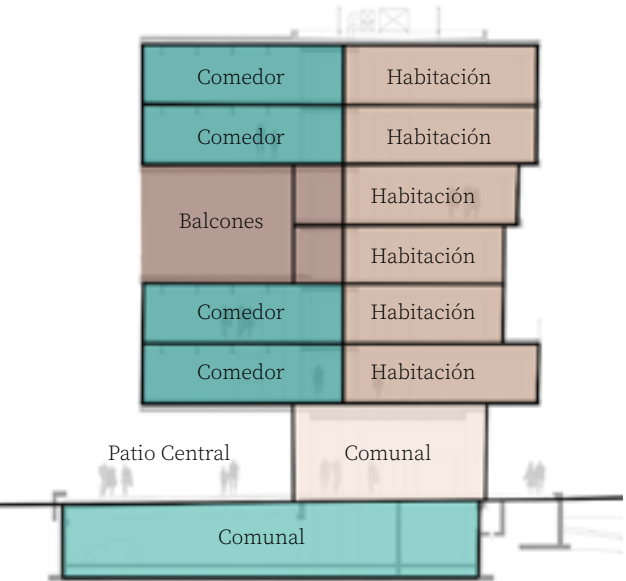
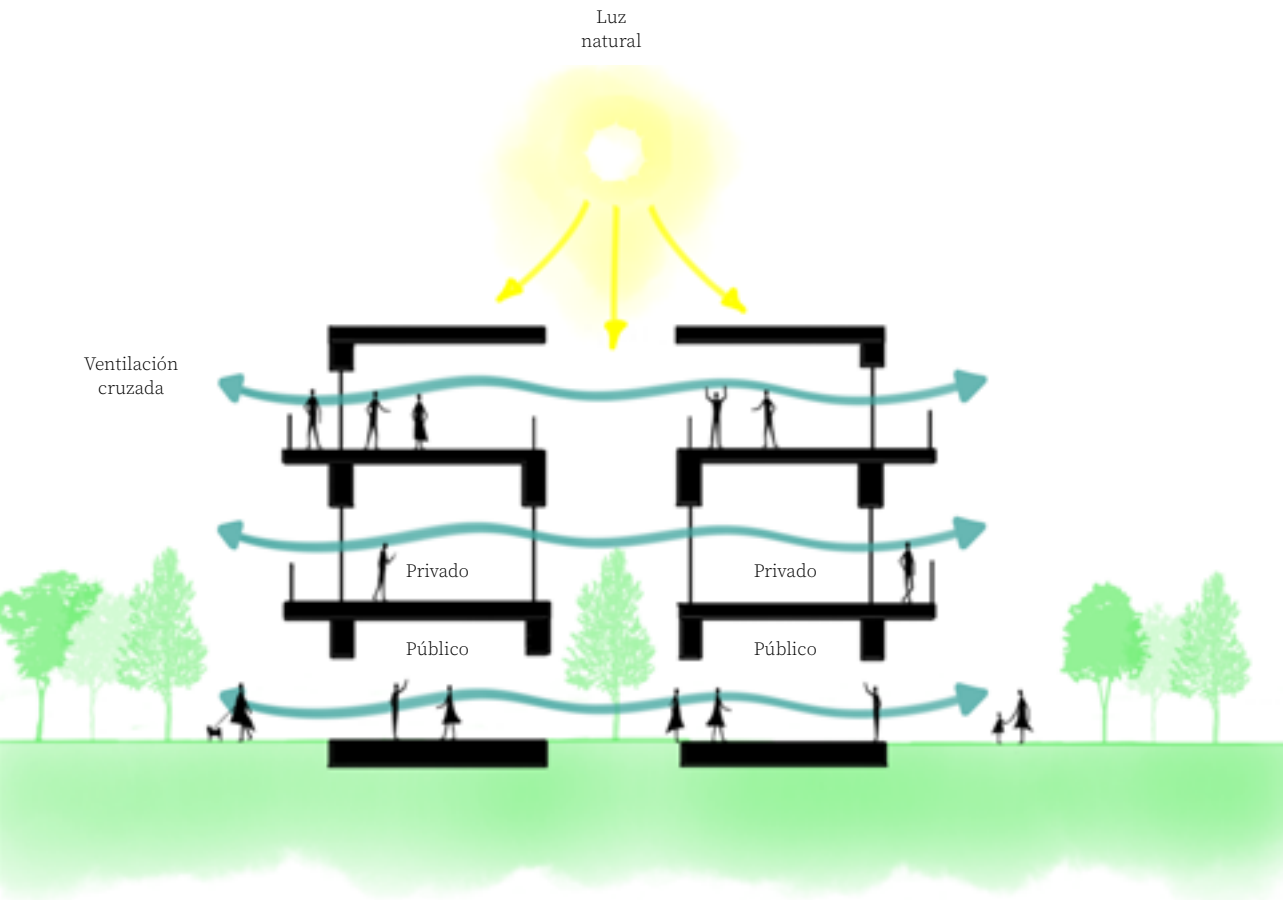


Figura 35: Ingreso de luz solar y ventilación a los espacios públicos y privados
Fuente: Arkitekt (sf), Elaboración propia

3.2 Lineamientos a partir del análisis de proyectos



En los tres proyectos analizados los patios desempeñan un rol fundamental como articuladores espaciales y sociales. Estos espacios no sólo maximizan la iluminación natural y la ventilación, mejorando el confort ambiental, sino que también fomentan la interacción social entre los usuarios. Su diseño estratégico integra las áreas habitacionales y establece conexiones visuales y funcionales, convirtiéndolos en elementos centrales tanto para la funcionalidad del lugar como para la convivencia de los residentes.

La optimización de la luz natural y la ventilación se destacan en los tres casos mediante el uso de ventanales amplios, balcones y materiales transparentes o permeables. Estas estrategias no solo contribuyen al ahorro energético, sino que también mejoran la calidad de vida de los usuarios, un aspecto clave en residencias estudiantiles. Además, las circulaciones, tanto horizontales como verticales, se diseñan cuidadosamente para garantizar fluidez y conexión entre las diferentes áreas. En el Tietgen Dormitory, por ejemplo, estas circulaciones están claramente separadas entre espacios públicos y privados, facilitando el movimiento y la funcionalidad del conjunto.

El uso de materiales es otro aspecto significativo en estos proyectos. Tanto en la Casa Juan Jaramillo como en las Casas de Ciprés se prioriza la integración de materiales locales y sostenibles, como ladrillo reciclado, madera y hormigón visto, respetando el carácter patrimonial de las edificaciones. Por otro lado, en el Tietgen Dormitory se emplean materiales duraderos como metales y vidrio, que reducen el mantenimiento y refuerzan la sostenibilidad del diseño. Este enfoque demuestra como los materiales pueden usarse para equilibrar la funcionalidad como el respeto por el entorno.

Finalmente, la relación entre lo público y privado es gestionada de manera innovadora en estos proyectos. En las Casas de Ciprés, la mezcla de usos residenciales y comerciales genera una interacción dinámica que revitaliza el entorno urbano. De manera similar, el Tietgen Dormitory incluye áreas comunes accesibles que promueven la convivencia y el sentido de comunidad, esenciales en el diseño de residencias estudiantiles. Estas estrategias ofrecen una guía valiosa para integrar funcionalidad, sostenibilidad e interacción social en proyectos de rehabilitación en contextos patrimoniales.

Figura 36: Esquema de los lineamientos a tener en cuenta obtenidos de los análisis de referentes
Fuente: Autoría Propia



4 ANÁLISIS DE SITIO

4.1 Análisis de la vivienda

Ubicación: Cuenca, Ecuador

Dirección: Calle Larga

Autor: Desconocido

Año: Desconocido

La vivienda a intervenir es propiedad de un grupo de hermanos, quienes la heredaron de sus padres. Estos últimos la adquirieron en la década de 1980. No se dispone de planos originales ni de un registro fotográfico previo de la propiedad, por lo que toda la información se ha obtenido mediante observaciones directas y entrevistas con los propietarios actuales.

El estado general de la vivienda es bueno gracias a un mantenimiento constante, aunque se han identificado varias grietas distribuidas a lo largo de sus muros de adobe (figura 38). A pesar de ello, la casa conserva la mayor parte de sus puertas originales, lo que destaca su preservación. Actualmente, la vivienda alberga a un único huésped, un relojero que opera desde un pequeño espacio en la entrada de la vivienda.

En la parte frontal de la vivienda se encuentran dos locales comerciales, ambos ocupados por negocios farmacéuticos. El acceso principal es a través de un largo pasillo de aproximadamente 19 metros que conecta la calle Larga con el patio central (figura 40). Al final de este pasillo se encuentra una escalera que conduce a la planta alta. Cabe señalar que esta escalera no siempre estuvo en su ubicación actual; en su lugar, anteriormente existía una escalera en el patio central, la cual fue retirada debido a problemas de seguridad y funcionalidad.

El patio central, aunque no es de gran tamaño, es un espacio esencial en la distribución de la vivienda, ya que actúa como un punto de ventilación e iluminación natural. Actualmente, este patio está cubierto para protegerlo de la lluvia (figura 37). Alrededor de él se orientan varias ventanas que maximizan la entrada de luz solar. Desde el patio central, un pasillo conduce al patio posterior (figura 43), donde se encuentra una bodega cubierta. Este patio posterior tiene un diseño mixto: una parte con piso duro y el resto conformado por un área verde que alberga cultivos y vegetación diversa (figura 44).



Figura 37: Circulaciones principales de la vivienda
Fuente: Autoría propia (2024)



Figura 38: Estado actual de la fachada frontal
Fuente: Autoría propia (2024)



Figura 39: Vista desde la primera planta hacia la calle Larga
Fuente: Autoría propia (2024)



Figura 40: Principal y único acceso desde la calle Larga
Fuente: Autoría propia (2024)

El patio posterior puede dividirse en cinco zonas. La primera incluye la bodega cubierta y el piso duro mencionado. Las otras cuatro áreas son exclusivamente verdes. En este espacio se aprecia una ligera pendiente que se acentúa en las dos últimas zonas del patio, donde se producen cambios de nivel notables que terminan conectando visualmente con el Paseo 3 de Noviembre (figura 39). Cabe recalcar que el patio cuenta con un pasillo adosado a la pared el cual une a todos los patios (figura 40).

En la planta baja de la vivienda, muchos de los espacios carecen de un uso específico y son empleados principalmente para almacenar productos y mobiliario de los propietarios. Además, esta planta cuenta con tres mezzanines (figura 41). Uno está situado entre el patio central y el patio posterior, mientras que los otros dos forman parte de las farmacias y se utilizan principalmente para almacenamiento. Una particularidad es que el mezzanine de una de las farmacias incluye una escalera que conecta con un departamento abandonado en la planta alta. Este departamento solía ser habitado por uno de los hermanos propietarios y su familia. En esa época, la farmacia ubicada en la planta baja no era una farmacia sino que era un negocio familiar. Sin embargo, en los años 2000, la familia dejó de residir en la vivienda, lo que llevó al cierre del acceso entre el mezzanine y el departamento (figura 42).

La planta alta se divide en dos zonas principales, separadas por un espacio central que antiguamente se usaba como área de descanso. A ambos lados de este espacio se encuentran lo que podrían considerarse dos departamentos independientes (figura 42). Uno de ellos se extiende desde el patio central hacia el patio posterior, mientras que el otro se orienta desde el patio central hacia la calle Larga. Ambos departamentos tienen vistas hacia el patio central, pero las visuales externas son marcadamente diferentes. Por un lado, el departamento que da hacia el patio posterior ofrece una vista panorámica de la ciudad de Cuenca (figura 44), mientras que el otro, orientado hacia la calle Larga, proporciona una perspectiva del centro histórico (figura 39). Este contraste en las visuales externas aporta una diversidad espacial significativa a la vivienda.

Funciones actuales

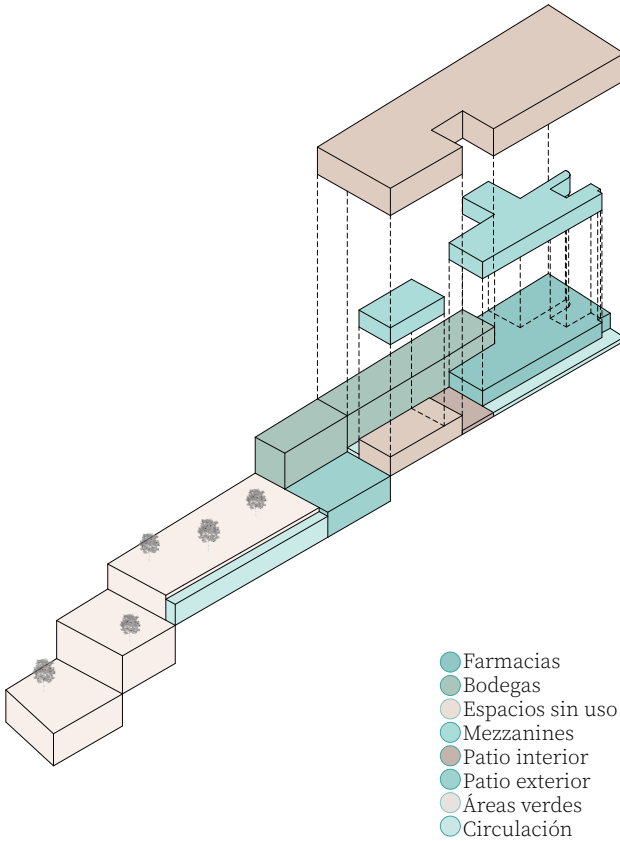


Figura 41: Funciones actuales
Fuente: Autoría propia (2025)

Funciones antiguas dentro de la edificación

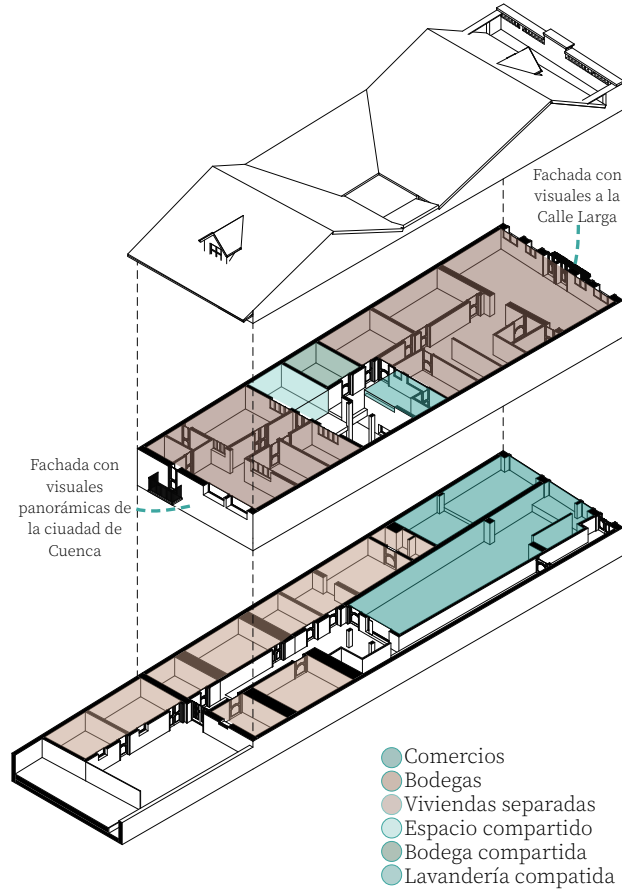


Figura 42: Funciones antiguas dentro de la edificación
Fuente: Autoría propia (2025)



Figura 43: Pasillo hacia patio posterior
Fuente: Autoría propia (2024)



Figura 44: Vista desde la primera planta alta hacia la ciudad
Fuente: Autoría propia (2024)



Figura 45: Pasillo estrecho hacia el Paseo 3 de Noviembre
Fuente: Autoría propia (2024)

4.2 Análisis a nivel de barrio

Valoración patrimonial

Existen varios tipos de valoraciones arquitectónicas y cada una tiene diferentes normas que cumplir siendo unas más estrictas que otras. La vivienda que va a ser intervenida es de Valor Arquitectónico B (figura 46), las edificaciones de esta valorización juegan un papel significativo en la consolidación de un tejido urbano coherente con la estética y cultura del Centro Histórico de Cuenca. En general estas edificaciones se destacan por sus atributos históricos, estéticos y funcionales. (ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA | GAD Municipal de Cuenca, 2010).

De acuerdo con la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca (2010), las edificaciones de Valor Arquitectónico B tienen permitido dos tipos de intervenciones, el primer tipo de intervención es la de Conservación; esta se enfoca en el mantenimiento y cuidado permanente del bien y su entorno, garantizando su preservación. La segunda intervención es la de Rehabilitación Arquitectónica; la cual busca mejorar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, la materialidad y la integración con el entorno.

- Valor Negativo
- Valor Emergente
- Valor Arquitectónico A
- Valor Arquitectónico B
- Ambiental
- Sin Valor Especial



Figura 46: Mapa valor arquitectónico
Fuente: Municipio de Cuenca (sf), Elaboración propia

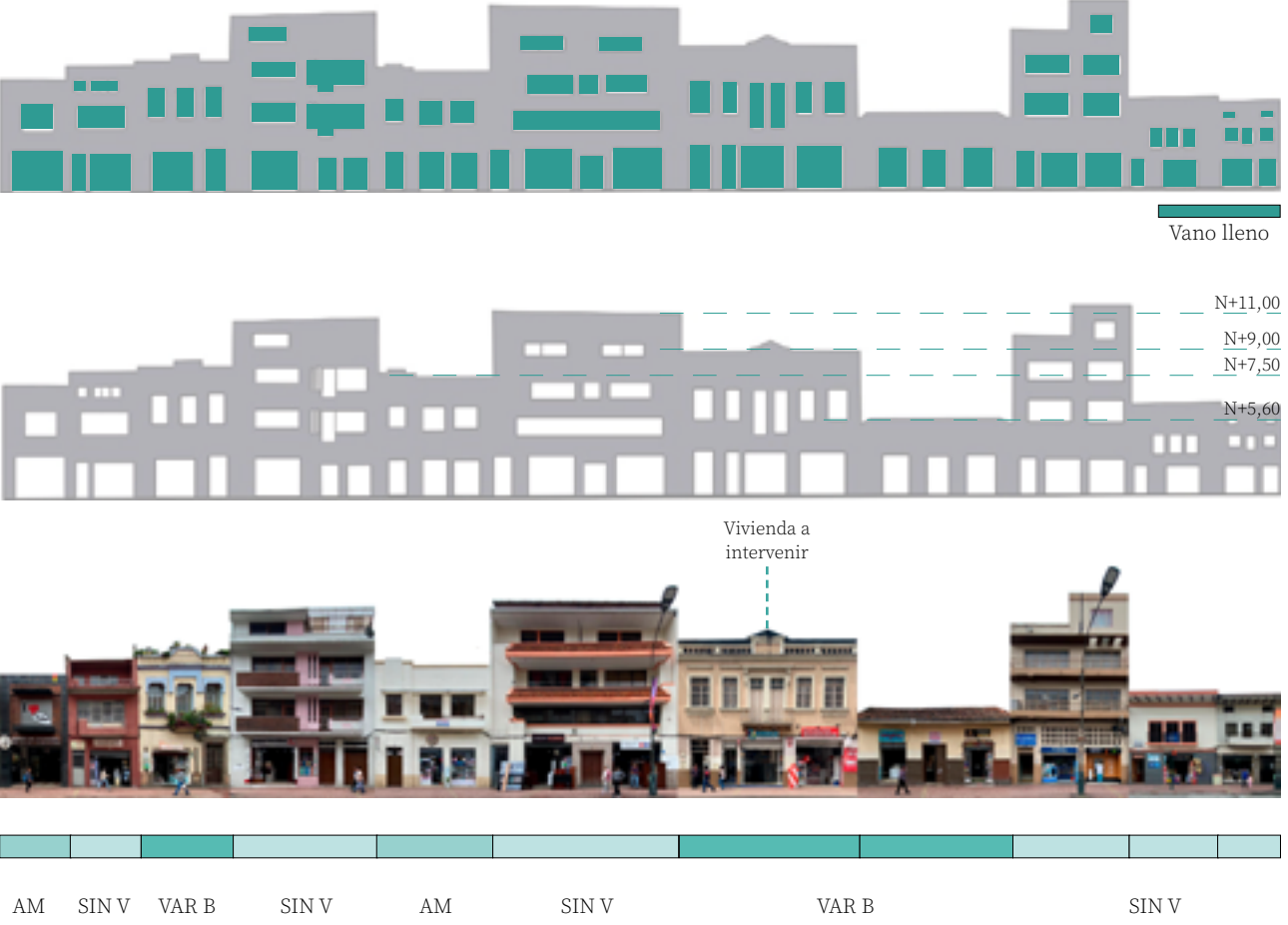


Figura 47: Valoración, alturas y vanos llenos de, tramo
Fuente: Autoria propia (2025)

Las restricciones primordiales de la normativa para edificaciones de alto valor arquitectónico destacan que las demoliciones están estrictamente prohibidas, incluso si se encuentran en mal estado, salvo en casos donde la normativa permita rehabilitaciones específicas. Tampoco se permite alterar las alturas existentes, y de cualquier modificación en las cubiertas debe respetar las pendientes y materiales tradicionales. Además solo son permitidas edificaciones de máximo tres plantas y la altura será determinada por altura predominante del tramo en la que se ubica (figura 47).

En relación a las fachadas se tiene que cuidar y conservar sus características originales, aparte está prohibido la adición de elementos ajenos como chimeneas visibles o ductos de ventilación en las fachadas principales. Los elementos decorativos, como zócalos y molduras deben mantenerse en su estado original. No se pueden cubrir ni alterar con materiales que modifiquen su textura o apariencia. Por último los materiales tradicionales como piedra, madera y cerámica artesanal deben ser utilizados ya que estos materiales armonizan con el entorno patrimonial característico del Centro Histórico de Cuenca.

El uso del suelo también es un tema de gran relevancia dentro de la normativa y menciona que al menos el 50% del área construida debe destinarse a vivienda también es obligatorio respetar las áreas verdes y destinar cualquier espacio libre a usos que refuercen la integración paisajística del contexto urbano.

Vistas desde la vivienda

Las visuales desde la vivienda son contrastantes debido a su ubicación entre la Calle Larga y el Paseo 3 de Noviembre. Desde la fachada frontal se pueden apreciar vistas hacia el Centro Histórico de Cuenca (figura 48, 49), destacando especialmente la Calle Larga y la calle Santa Teresa. Estas vías son muy transitadas, en parte por la cercanía del Mercado 10 de Agosto, situado a menos de una cuadra de la vivienda.

Por otro lado, desde la fachada posterior se disfruta de una vista panorámica de la ciudad de Cuenca (figura 50), que incluye el río Tomebamba y una amplia extensión de la zona de El Ejido. La proximidad al río añade un valor sensorial positivo, ya que el sonido del agua enriquece la experiencia visual, haciendo que las vistas desde la parte posterior del terreno sean más agradables que las de la fachada frontal (figura 51).



Figura 48: Vista hacia la Calle Larga
Fuente: Autoria propia (2025)



Figura 49: Vista hacia la Calle Larga
Fuente: Autoria propia (2025)



Figura 52: Vista de la fachada desde la Calle Larga
Fuente: Autoria propia (2025)



Figura 53: Vista de la fachada desde la Calle Larga
Fuente: Autoria propia (2025)

Vistas hacia la vivienda

Desde la Calle Larga se puede apreciar la fachada principal, cuyo diseño ornamental otorga un alto valor arquitectónico a la vivienda dentro del tramo de la zona (figura 52). Sin embargo, los comercios ubicados en la planta baja desentonan con el carácter arquitectónico de la vivienda, lo que afecta negativamente la percepción visual de la fachada (figura 53).

En cuanto a la fachada posterior, esta solo es visible desde el patio (figura 54), ya que el terreno es muy extenso, lo que impide que sea apreciada desde el Paseo 3 de Noviembre o incluso desde la Avenida 12 de Abril. Además, la densa vegetación y los montes ubicados tanto a los bordes del río Tomebamba como dentro del predio contribuyen a esta limitación visual (figura 55).



Figura 50: Vista panorámica de la ciudad desde el interior de la vivienda
Fuente: Autoria propia (2025)



Figura 51: Vista hacia el patio exterior
Fuente: Autoria propia (2025)



Figura 54: Vista de la fachada posterior desde el patio
Fuente: Autoria propia (2025)



Figura 55: Vista del predio desde la Av. 12 de Abril
Fuente: Autoria propia (2025)

Estado actual de la vivienda

La mayor parte de la vivienda se encuentra en un estado de conservación favorable, gracias al mantenimiento continuo que han proporcionado sus propietarios a lo largo del tiempo. En la fachada principal, los elementos ornamentales se mantienen estables (figura 56), mientras que en el interior tanto las paredes como la escalera de hormigón presentan buenas condiciones. Es importante señalar estos elementos no son los originales ya que forman parte de una intervención realizada en la década de 1990 (figura 57).

En cuanto a la estructura, fue necesario intervenir en las columnas que sostienen a la cubierta. Las columnas originales de madera fueron reemplazadas por elementos de hormigón (figura 58). Sin embargo, aún se conservan columnas de madera originales de la fachada posterior. Estas son visibles únicamente en la planta alta, debido a que las paredes que se ubican junto a estas columnas son de fibrocemento, permitiendo apreciar el buen estado en el que se encuentran (figura 59).

Dentro de la vivienda se pueden identificar diversos elementos estructurales, además de las paredes de adobe de 90cm de espesor, también destacan las columnas de madera y hormigón, previamente mencionadas. Desde el patio central es posible observar una parte del entrepiso, el cual esta compuesta por una losa maciza de hormigón, incorporada como parte de una intervención posterior. No obstante, en algunas áreas aún se conservan elementos originales, como una estructura compuesta por vigas y viguetas de madera, aunque estas no se encuentran en buen estado de conservación.

Cabe destacar que muchas de las paredes originales son de adobe; sin embargo, también se han identificado muros de hormigón, así como paredes de fibrocemento. Estas fueron incorporadas en su momento para crear nuevos espacios tanto en planta baja como en planta alta. Por último la estructura de la cubierta está compuesta solo por elementos de madera, que debido a su deterioro, demanda una intervención.



Figura 56: Vista hacia los elementos ornamentales de la fachada principal
Fuente: Autoria propia (2025)



Figura 57: Vista hacia la escalera desde el pasillo de ingreso de la vivienda
Fuente: Autoria propia (2025)



Figura 58: Vista de las columnas de hormigón
Fuente: Autoria propia (2025)



Figura 59: Vista de la columna original de madera
Fuente: Autoria propia (2025)

Estado actual patio posterior

En el patio posterior se localiza un bodega pequeña con una estructura firme que en su momento era funcional para los propietarios pero actualmente su uso no tiene ningún valor arquitectónico frente a las necesidades contemporáneas de la vivienda (figura 60). El resto del patio ha conservado un uso activo hasta el día de hoy, destinándose al cultivo de especies vegetales y al mantenimiento de un pequeño criadero de gallinas (figura 61).

Al llegar al extremo del terreno, una cerca de acero apollada en un muro de contención en mal estado, junto con la presencia de vegetación alta, limita considerablemente las vistas panorámicas hacia la ciudad, desaprovechando el potencial paisajístico del lugar (figuras 62, 63).



Figura 60: Vista al ingresar al patio exterior
Fuente: Autoria propia (2025)



Figura 61: Vista hacia el criadero
Fuente: Autoria propia (2025)



Figura 62: Vista de la vegetación y la cerca de acero
Fuente: Autoria propia (2025)



Figura 63: Vista desde el patio hacia el Río Tomebamba
Fuente: Autoria propia (2025)

Topografía

Las viviendas patrimoniales del Centro Histórico cuentan con un estilo marcado, caracterizado por la presencia de patios interiores y traspatios. Los predios eran largos y aprovechaban estas áreas posteriores para permitir la iluminación y ventilación natural. La disposición de los terrenos era adosada, por lo que se levantaban muros para conservar la privacidad frente a los predios vecinos. Las viviendas se emplazaban hasta donde la topografía lo permitía, dejando un patio posterior que tradicionalmente se utilizaba como huerta. Por este motivo muchas de las viviendas no cuentan mucha área construida dentro de sus patios, también debido a la dificultad de adaptarse a la pronunciada pendiente de El Barranco.

El lugar de intervención está situado entre la histórica Calle Larga y el 3 de Noviembre que bordea el Río Tomebamba junto a la Av. 12 de Abril (figura 64, 66), actúa como un punto de transición entre el Centro Histórico, declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad y el sector de El Ejido.

La topografía del terreno puede presentar retos y oportunidades (figura 65). La pendiente invita a explorar diferentes estrategias de diseño al tener que usar niveles, terrazas y circulaciones verticales. Estas siendo ya utilizadas por muchas edificaciones las cuales aprovechan las vistas panorámicas hacia el Río Tomebamba y su entorno natural, así como hacia las fachadas coloniales del Centro Histórico.

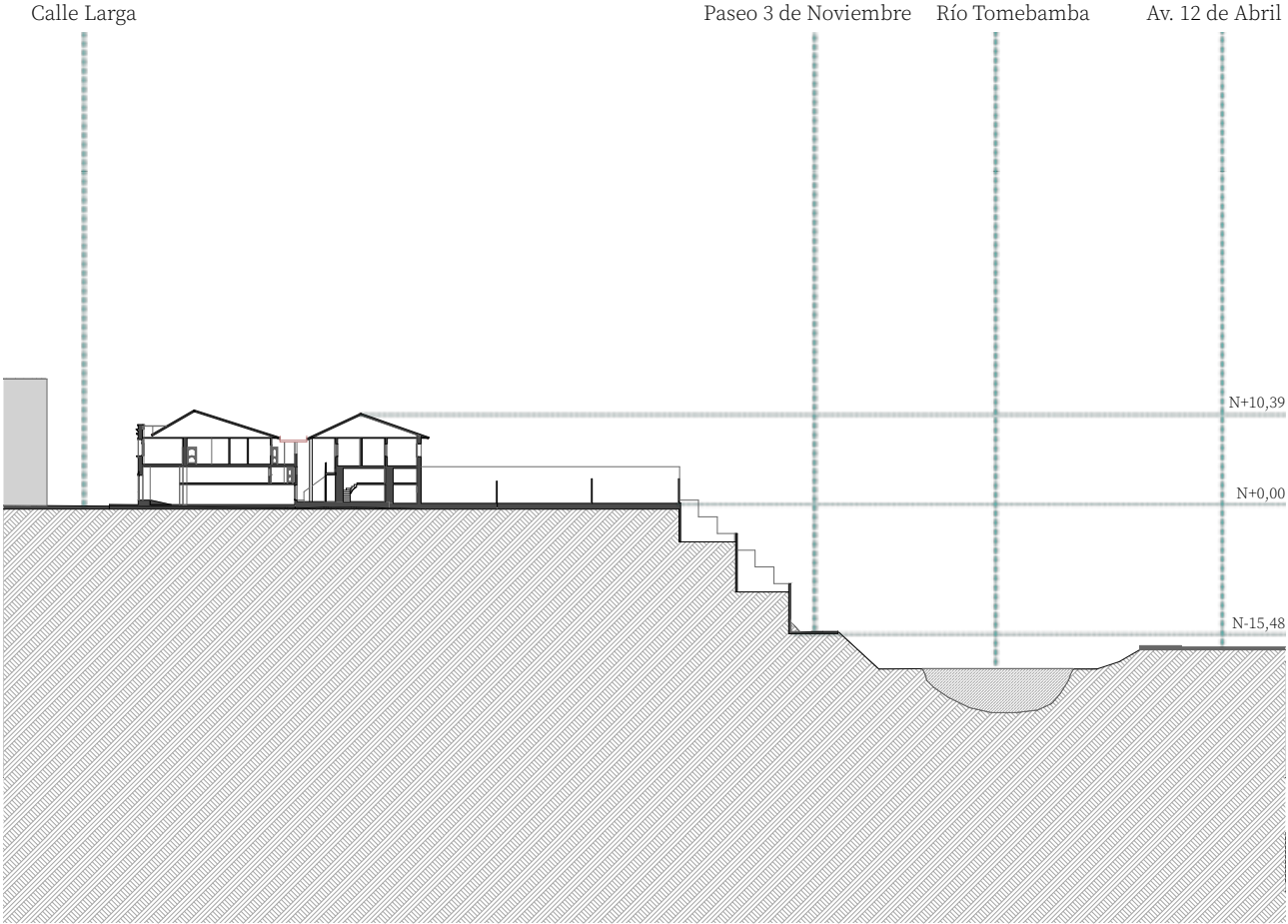


Figura 64: Sección topográfica desde la Caller Larga hasta la Av. de Abril
Fuente: Autoria propia (2025)

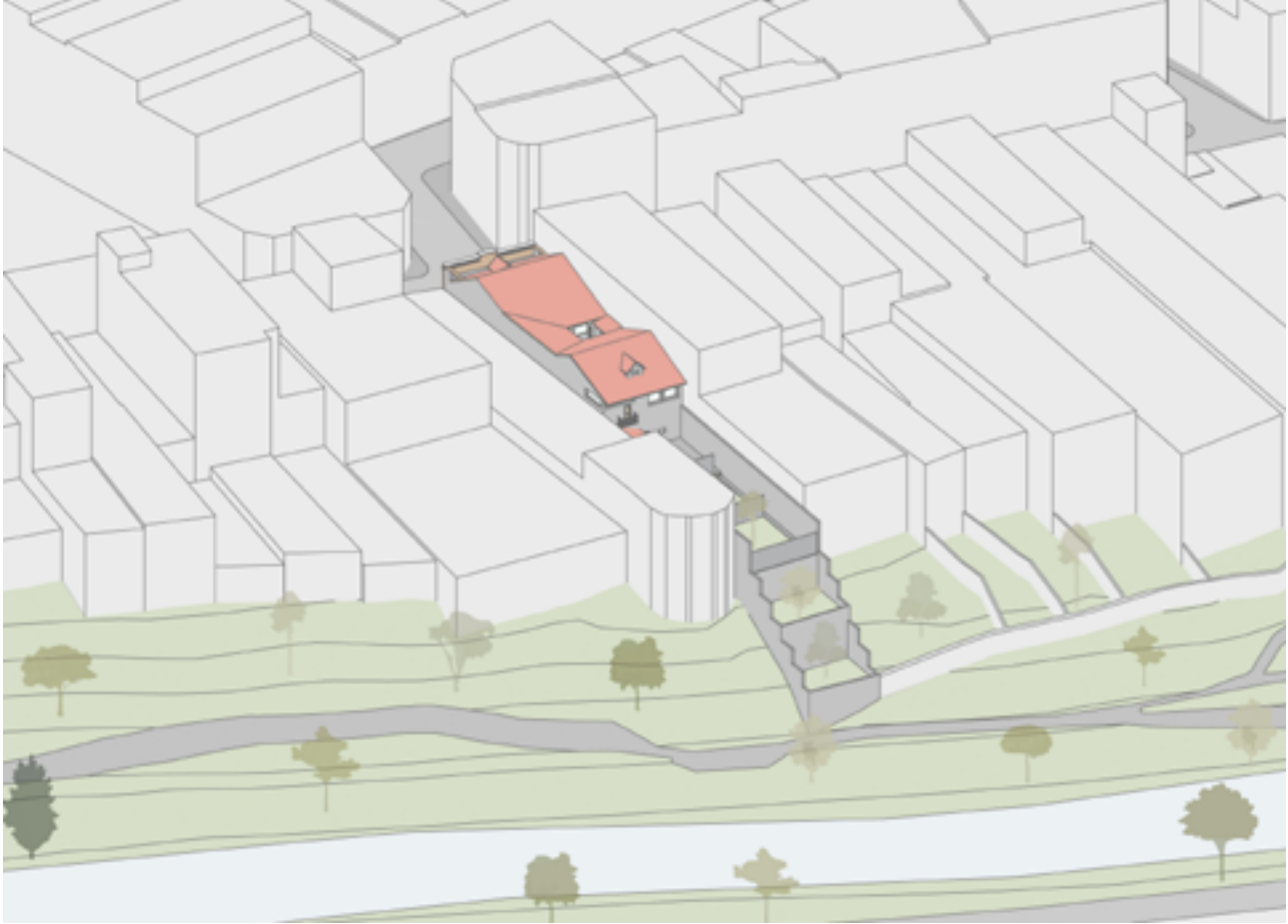


Figura 65: Axonometría desde el sector de El Ejido hacia el Centro Histórico
Fuente: Autoria propia (2025)



Figura 66: Vista desde la Av. 12 de Abril hacia la vivienda
Fuente: Autoria propia (2025)

4.3 Análisis del área de influencia

Usos del suelo

El Centro Histórico se caracteriza por un predominio de viviendas con uso mixto, donde la planta baja se destina generalmente a actividades comerciales (figura 67). Son pocas las viviendas en esta área que no cortan con locales comerciales, aunque muchas de estas se encuentran en mal estado o incluso abandonadas. La mayoría de los comercios cercanos están relacionados con la venta de alimentos, esto como resultado de la presencia del Mercado 10 de Agosto, alrededor del cual se encuentran locales que complementan su oferta con productos similares. Además, en las inmediaciones de la vivienda se pueden encontrar una amplia variedad de establecimientos, como farmacias, mueblerías, ferreterías, papelerías y restaurantes, entre otros.

El equipamiento más relevante en la zona es la Universidad de Cuenca, cuya proximidad al terreno facilita la movilidad de los futuros residentes hacia la institución y sus servicios. Aunque también existen diversas unidades educativas cercanas al terreno, el equipamiento predominante tanto en el Centro Histórico como en El Ejido está relacionado con la salud, incluyendo hospitales, consultorios y clínicas. Asimismo, la zona cuenta con importantes elementos patrimoniales y culturales, como iglesias, conventos aparte de museos tales como el Museo del Sombrero de Paja Toquilla y plazas emblemáticas como la Plaza de San Francisco.

- Predio
 - Comercios
 - Equipamientos
 - Viviendas
- Equipamientos
- 1 Universidad de Cuenca
 - 2 Hospital - clínica - consultorio
 - 3 Mercado 10 de Agosto
 - 4 Iglesia - convento
 - 5 Plaza de San Francisco
 - 6 Museos
 - 7 Colegio Benigno Malo

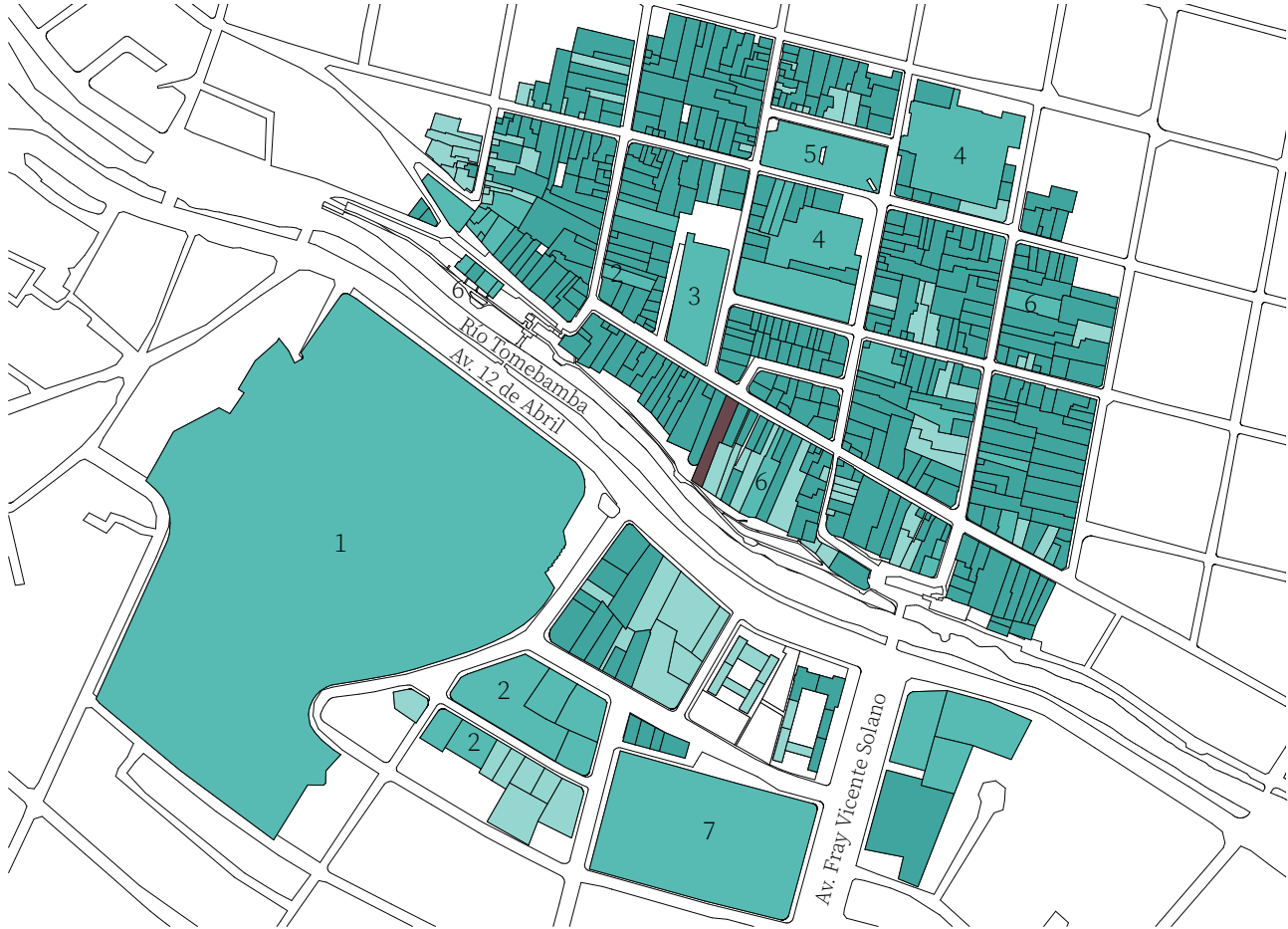


Figura 67: Mapa de usos del suelo
Fuente: Autoría propia (2025)



Flujo peatonal y transporte público

Se percibe que en el Centro Histórico el flujo peatonal es elevado debido a la gran cantidad de comercios y servicios disponibles. La calle Larga destaca como la vía con mayor actividad peatonal, gracias al Mercado 10 de Agosto, que funciona como un importante punto de encuentro tanto para locales como para extranjeros. Por otro lado, el Paseo 3 Noviembre tiene un menor uso peatonal, en parte debido a la percepción de inseguridad en ciertas partes de él y a ciertas horas del día (figura 68).

En la zona de El Ejido, específicamente en las Avenidas 12 de Abril y Fray Vicente Solano, el flujo peatonal es más intenso, principalmente por la proximidad de la Universidad de Cuenca y de algunas paradas de buses, que generan un desplazamiento peatonal significativo hacia la universidad.

Dentro de una área de influencia de 300 metros alrededor del sitio de intervención, se encuentra una gran cobertura de transporte público. Se encuentran 12 paradas de autobuses que permiten a los usuarios acceder al transporte público mediante un breve recorrido a pie desde el sitio de intervención lo que facilita significativamente la movilidad de los usuarios. En total, operan 14 líneas de buses que cubren estas área, las cuales incluyen las líneas 2, 3, 4, 7, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, y 24.

- Predio
- Alto flujo peatonal
- Bajo flujo peatonal
- Paradas de autobuses

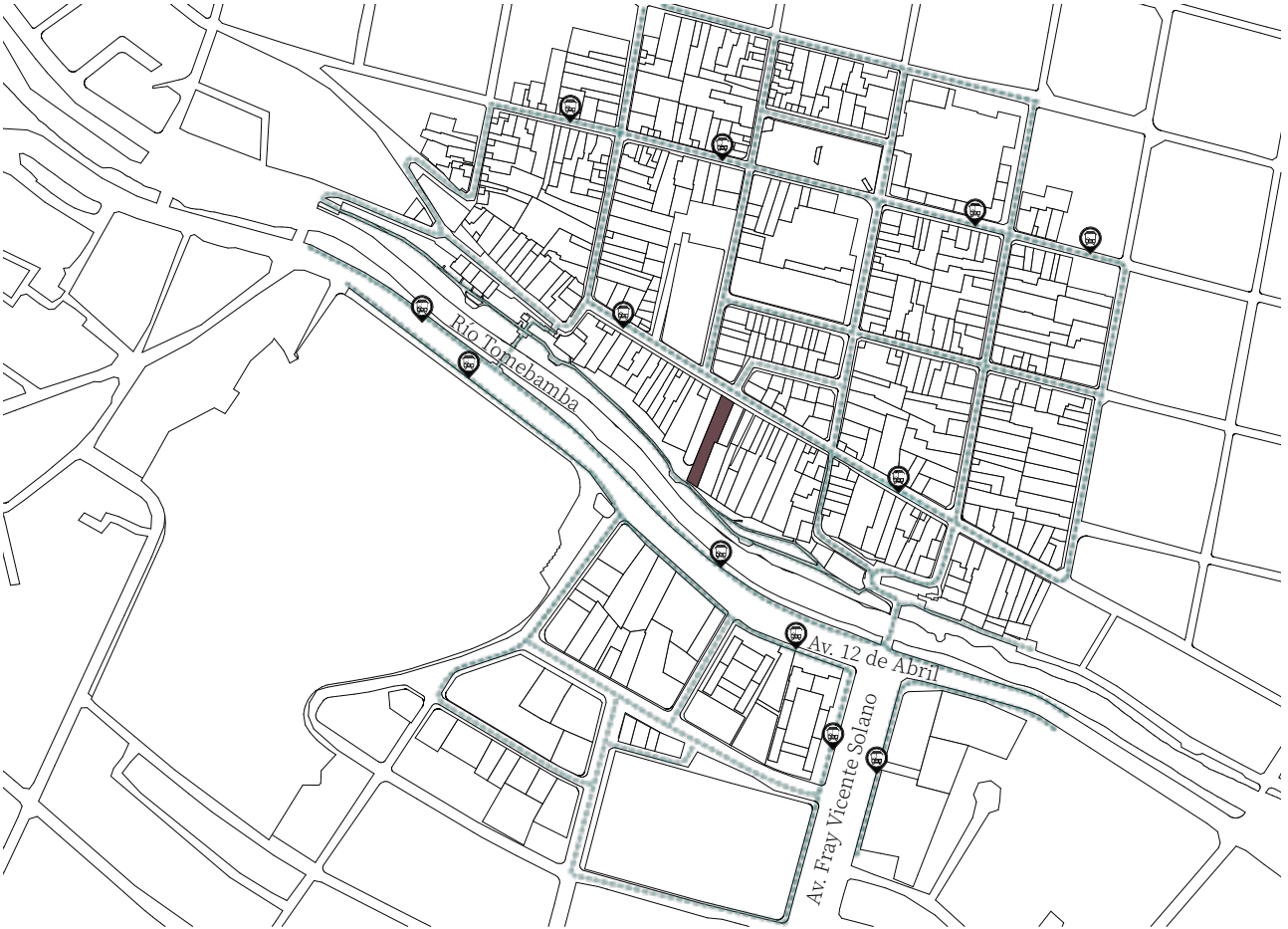


Figura 68: Mapa de flujo peatonal y paradas de autobuses
Fuente: Autoría propia (2025)





5 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

5.1 Estrategias de diseño

1- Implementación de un nuevo bloque

Se propone la construcción de un nuevo bloque residencial en el patio posterior de la vivienda, con el fin de aumentar la capacidad habitacional e incorporar espacios comunales. Esta intervención permitirá un aprovechamiento más eficiente del patio, el cual actualmente se destina únicamente a cultivos y a un criadero, sin integrarse plenamente a la dinámica urbana del inmueble.

La ejecución de esta estrategia estará guiada por la normativa vigente del Centro Histórico. Específicamente, se cumplirá con la restricción que prohíbe construir a menos de treinta metros de la orilla del río. Además, según el artículo 35 de la Ordenanza del Centro Histórico, es posible incorporar nuevas edificaciones en predios con construcciones patrimoniales, siempre que se respete un retiro mínimo equivalente al 50% de la altura del alero del bien patrimonial, con un mínimo de tres metros. También se establece que la altura de la nueva edificación no podrá superar la de la construcción patrimonial existente.

Dado que el terreno es estrecho, se considera necesario retirar o extraer ciertos volúmenes tanto del nuevo bloque como la de la estructura original, con el objetivo de aligerar las edificaciones y mejorar la relación la calidad espacial (figura 69).

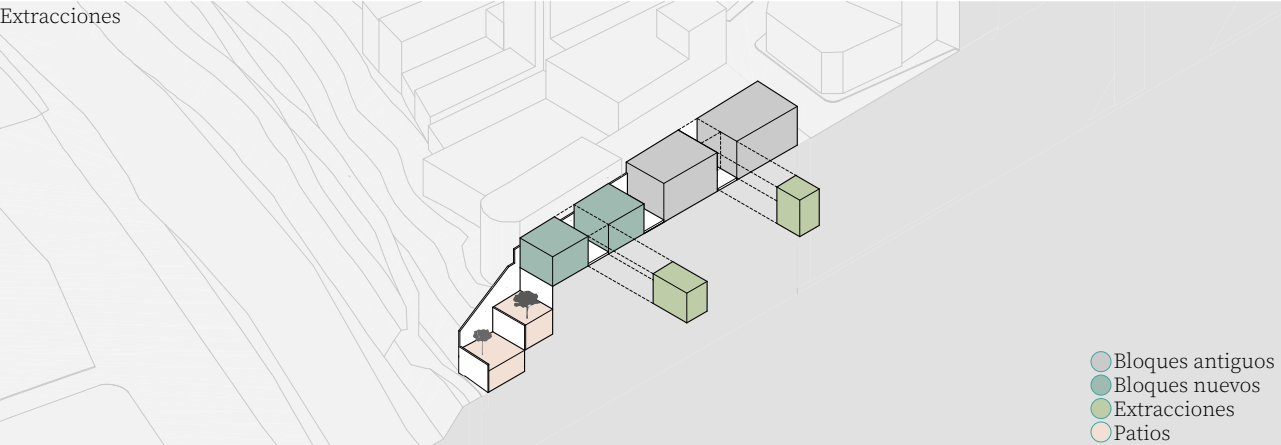
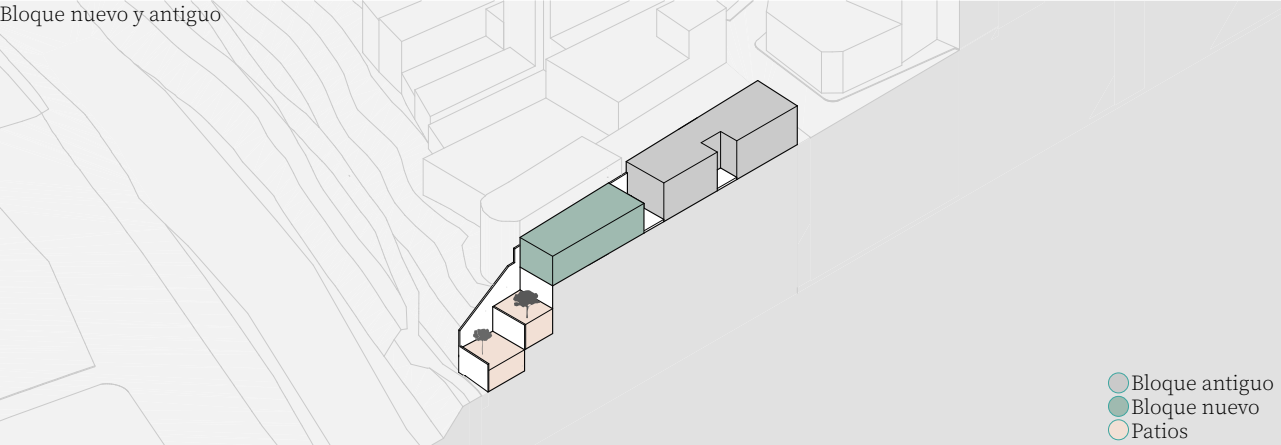


Figura 69: Esquemas de estrategias
Fuente: Autoría propia (2025)

2- Adaptación a la topografía

Ampliar los patios interiores del bien patrimonial, considerando que las actuales intervenciones que conectan los bloques existentes, así como la fachada posterior de la vivienda, no aportan valor funcional ni patrimonial al conjunto. Al eliminar estas adiciones y redefinir la organización de los patios posteriores, se busca recuperar las fachadas originales, promoviendo una mayor autenticidad e integración del inmueble con su contexto histórico.

La incorporación de nuevos patios y la redistribución del espacio libre mejora significativamente las condiciones de ventilación e iluminación natural, aspectos fundamentales para mejorar la calidad de vida de los residentes.

Una característica relevante del terreno es su pronunciada pendiente. Para resolver este condicionante topográfico, se propone una planificación de los nuevos bloques y patios en distintos desniveles. Esta estrategia permite mitigar la inclinación del terreno, generar transiciones más amable entre niveles y facilitar el acceso al proyecto desde el Paseo 3 de Noviembre (figura 70).

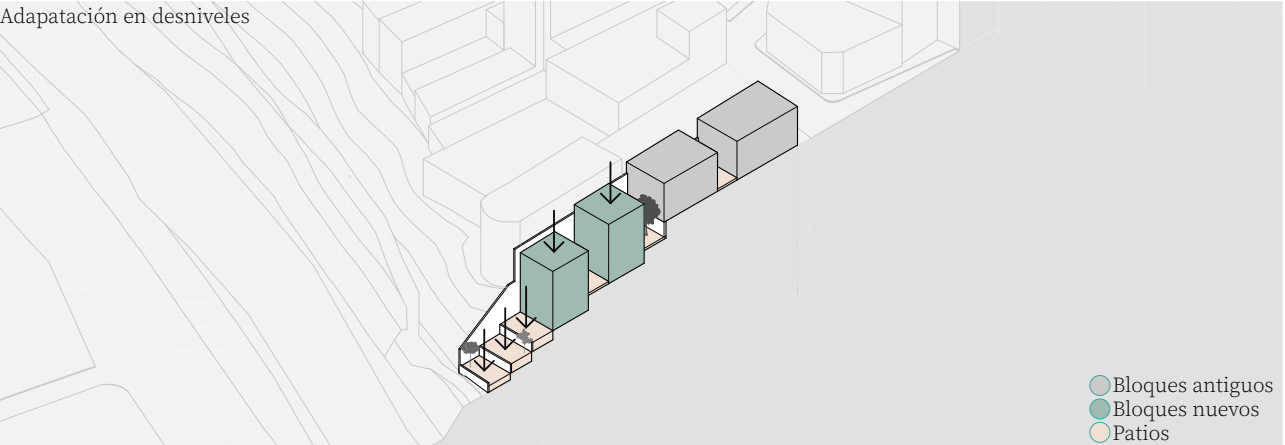
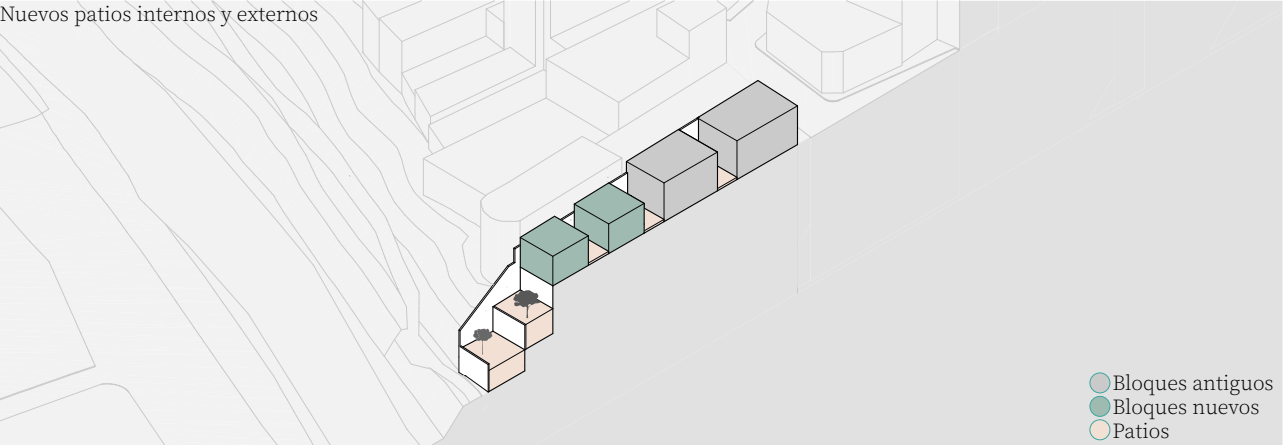


Figura 70: Esquemas de estrategias
Fuente: Autoría propia (2025)

3- Recuperación de fachada frontal original

Se propone centrar y ampliar el ingreso principal para mejorar la simetría compositiva original de la fachada, facilitar el acceso y crear una entrada más cómoda tanto para los residentes como para los visitantes. La vivienda en cuestión cuenta con una valoración patrimonial tipo B, lo cual implica el compromiso de conservar sus elementos arquitectónicos significativos. Sin embargo, en el pasado por necesidad de los propietarios actuales, se incorporaron puertas metálicas enrollables para la incorporación de locales comerciales de la planta baja, alterando la imagen original del inmueble.

Se plantea recuperar la fachada original, reemplazando dichas puertas enrollables por puertas dobles con marquetería de madera, similares al acceso principal, respetando el lenguaje arquitectónico patrimonial del bien. De esta manera, los ingresos a los comercios se mantienen desde la fachada, respetando el carácter histórico del conjunto (figura 71).

Estado actual



Propuesta



Figura 71: Ingreso principal actual y propuesta
Fuente: Autoría propia (2025)

4- Recuperación de fachada posterior original

Recuper la fachada posterior original de la vivienda, así como la recuperación de elementos arquitectónicos de valor patrimonial como columnas, ventanas y puertas de madera, además del balcón ubicado en la planta alta. Estos componentes se encuentran actualmente ocultos tras una pared añadida durante una intervención realizada por los propietarios en la década de 1990, motivada por la necesidad de ampliar los espacios habitables.

Se contempla el desmontaje de dicha pared, la cual fue contruida respetando el eje estructural de las columnas de madera originales, lo que facilitaría su remoción sin comprometer la estabilidad de la vivienda (figura 72).

Estado actual



Propuesta



Figura 72: Fachada posterior actual y propuesta
Fuente: Autoría propia (2025)

5- Conexión peatonal a través del proyecto

Permitir un eje de circulación directo, que facilite la conexión directa desde el sector de El Ejido al Centro Histórico mediante el Paseo 3 de Noviembre. Se propone consolidar este eje como una vía para recorridos directos entre el proyecto y la Universidad de Cuenca, aprovechando la cercanía del puente peatonal que enlaza directamente con el acceso principal de la institución (figura 73).

Este recorrido no será de libre acceso al público en genral, sino de uso exclusivo para los estudiantes foráneos que residan en el proyecto, con el fin de brindarles mayor seguridad, privacidad y comodidad en sus desplazamientos cotidianos. No obstante, el espacio será acogedor y podrá recibir ocasionalmente a compañeros y familiares de los residentes, fomentando un ambiente de confianza y comunidad sin comprometer la tranquilidad del entorno.

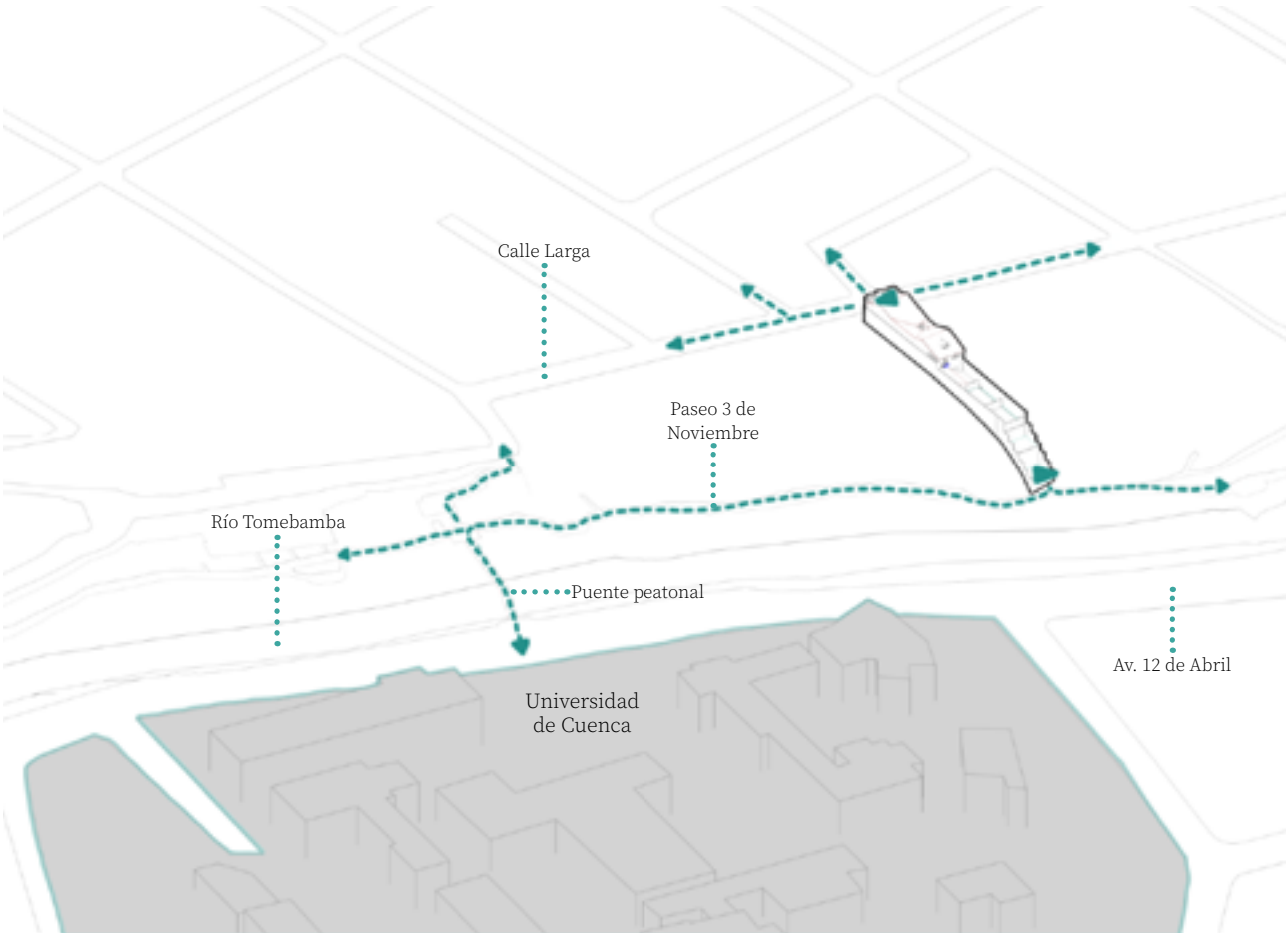


Figura 73: Flujo peatonal desde el proyecto hacia la Universidad de Cuenca
Fuente: Autoria propia (2025)

6- Reutilización de paredes estructurales

La vivienda fue sometida a una serie de intervenciones por parte de sus nuevos propietarios quienes realizaron una ampliación hacia los patios. Como consecuencia, estos espacios fueron significativamente reducidos, alterando sus forma original y afectando su funcionalidad. Además, dichas modificaciones tuvieron un impacto negativo en la autenticidad del inmueble, ya que provocaron la alteración y el deterioro de sus fachadas originales, afectando su valor arquitectónico y patrimonial.

La vivienda está conformada por un sistema estructural basado en muros de adobe. Dos de estos muros destacan por su notable espesor, alcanzando un ancho de 92cm cada una, lo que otorga una gran solidez y estabilidad estructural. El resto de las paredes que conforman la edificación corresponden a intervenciones realizadas después de la compra del bien patrimonial.

Debido a su valor patrimonial y al buen estado de conservación en el que se encuentran los muros de adobe originales, se ha dedicado preservar y reutilizar esta estructura como base para las nuevas funciones planteadas en el proyecto. Dentro de esta estrategia se busca garantizar la estabilidad y autenticidad del inmueble dentro de su contexto histórico. Para esto se llevará a cabo la eliminación de las paredes añadidas en intervenciones previas, ya que estas han alterado la forma original de la vivienda. Con esto la rehabilitación permitirá la restauración de las fachadas originales, rescatando su valor patrimonial (figura 74).

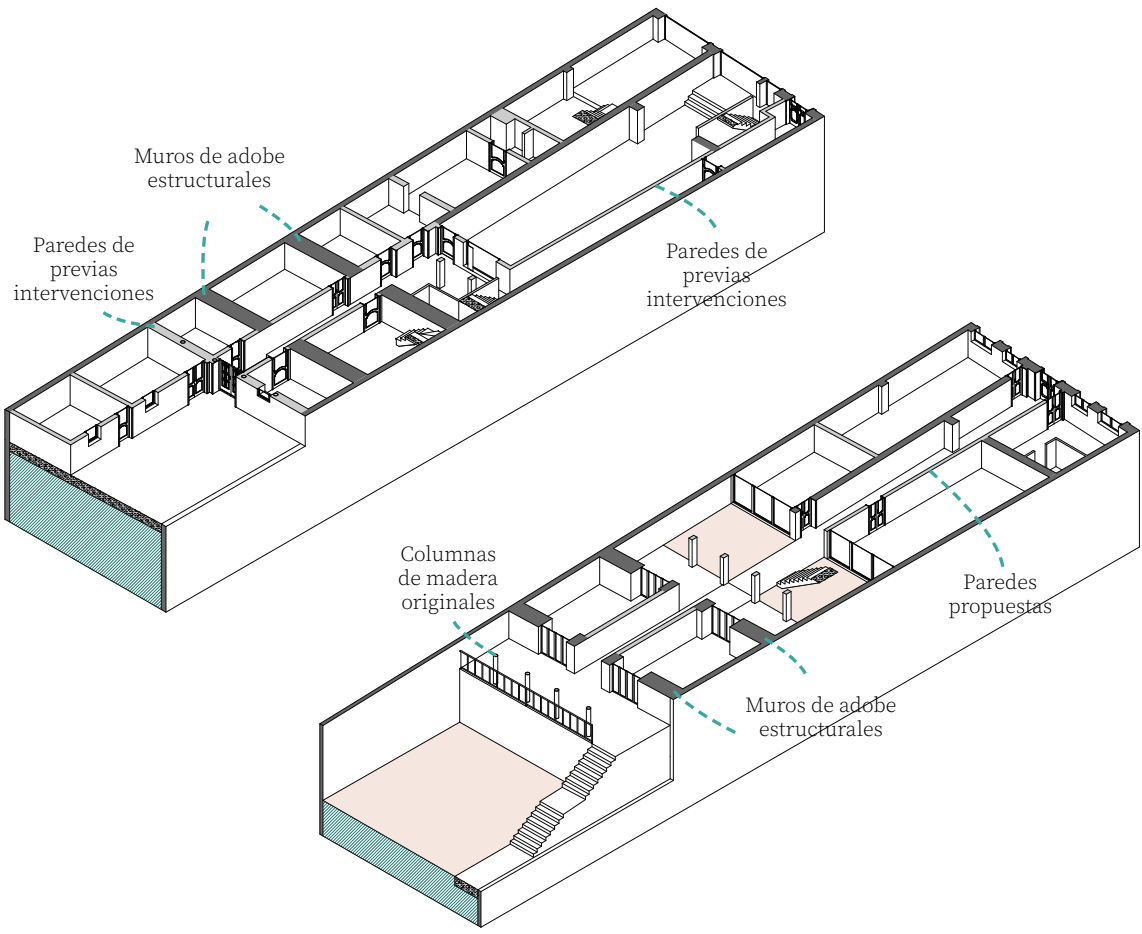


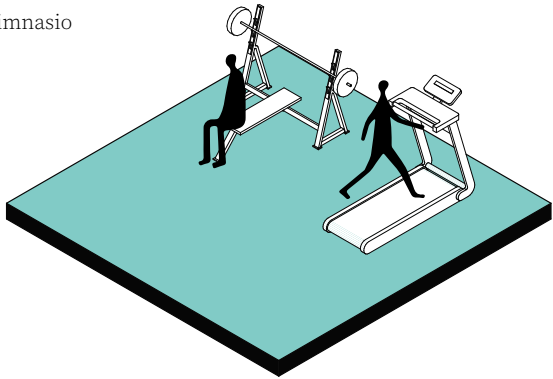
Figura 74: Estructura reutilizada
Fuente: Autoria propia (2025)

7- Disponibilidad de servicios cotidianos

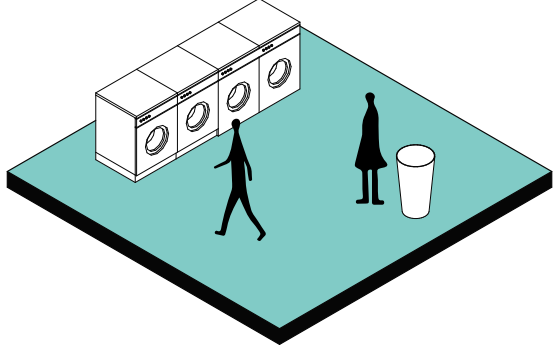
Insertivar la salud mental y física de los estudiantes es fundamental durante la exigente etapa universitaria. Un gimnasio dentro de la residencia puede mejorar significativamente el bienestar de los residentes.

Una papelería es indispensable para los estudiantes, ya que facilita el acceso a materiales académicos y servicios de impresión, evitando desplazamientos que implican pérdidas de tiempo y dinero. Otros servicios útiles para brindar comodidad incluyen lavanderías dentro de la residencia y zonas de estudio acogedoras y seguras (figura 75).

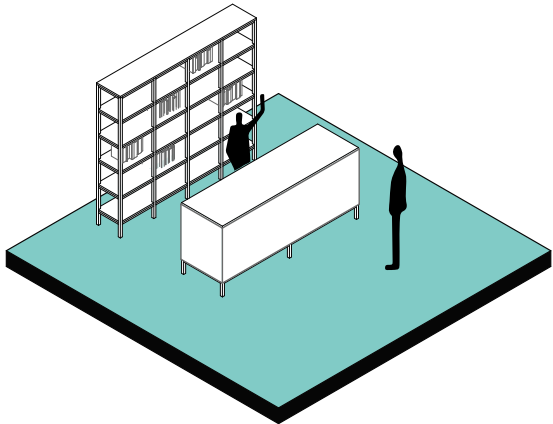
Gimnasio



Lavandería



Papelería



Zona de estudio

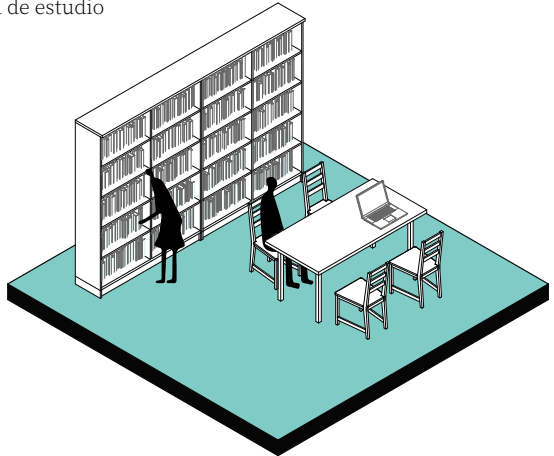


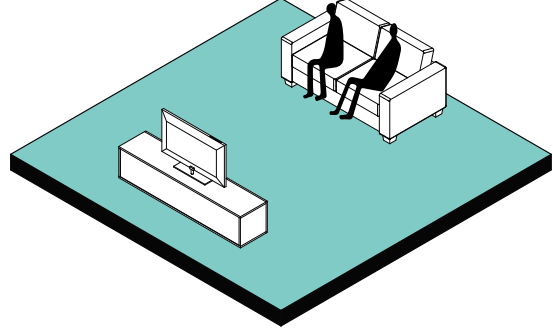
Figura 75: Comercios y servicios del proyecto
Fuente: Autoria propia (2025)

8- Creación de espacios comunes

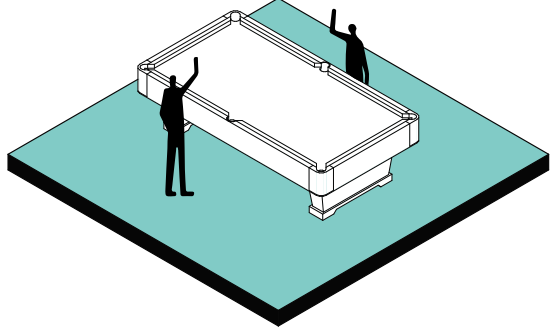
Reconocer que la etapa universtiaria no se limita únicamente al estudio es fundamental, ya que los estudiantes necesitan realizar actividades recreativas para desconectarse del peso académico y disfrutar de su tiempo libre. Sin embargo, estos espacios no siempre son fácilmente accesibles para todos.

Por ello, el proyecto busca incluir áreas como salas y comedores comunales, junto con zonas de juegos y espacios verdes escalonados al final del predio, diseñados para funcionar como miradores con vistas al Río Tomebamba (figura 76).

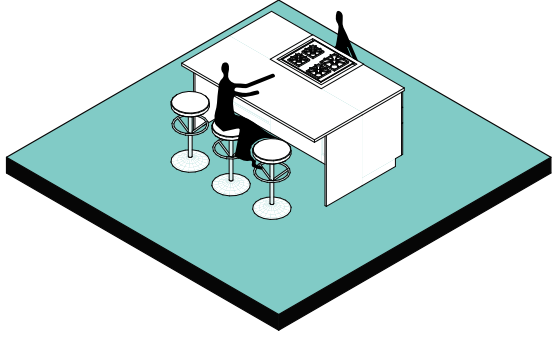
Sala comunal



Zona de juegos



Comedor comunal



Área verde y mirador

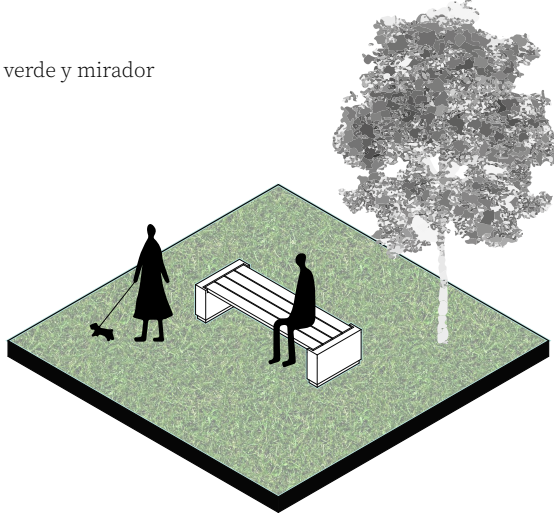


Figura 76: Espacios comunes del proyecto
Fuente: Autoria propia (2025)

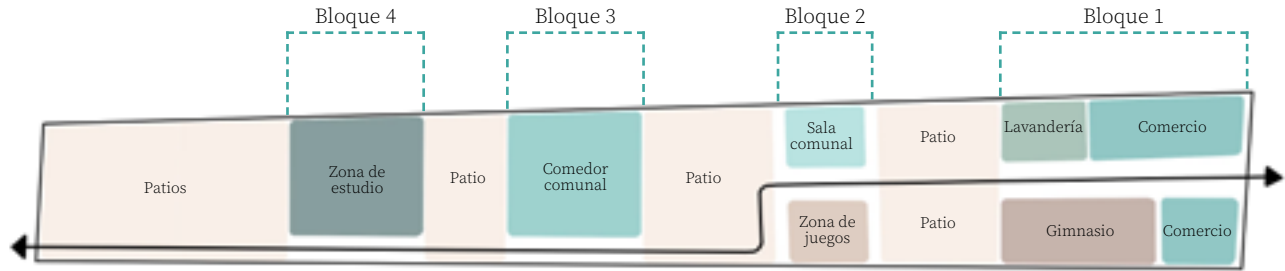
5.2 Programa

Distribución de espacios

El programa se desarrolla a través de cuatro bloques que integran funciones comerciales y residenciales, organizados en torno a patios interiores y exteriores que aseguran un adecuado aprovechamiento de la luz solar y la la ventilación natural. Se propone la incorporación de dos comercios de dos comercios: una papelería, que facilite el acceso a materiales académicos, y una cafetería, que funcione como espacio de encuentro y acompañamiento para los estudiantes a lo largo del día.

Además, el proyecto contempla una variedad de servicios destinados a mejorar la calidad de vida de los residentes, tales como lavandería, gimnasio, sala comunal, comedor comunal, sala de juegos y zonas de estudio (tabla 4). Estos espacios se relacionan con los patios que fomentan la integración, el bienestar y la interacción tanto entre los residentes como con los visitantes de la residencia (figura 77).

Programa planta baja



Programa planta alta

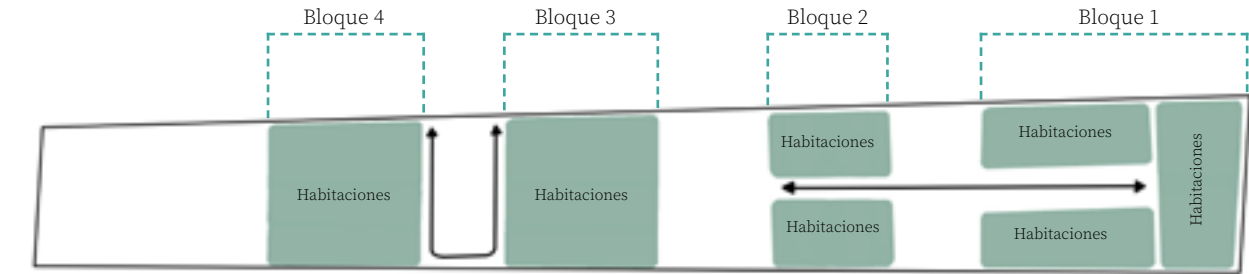
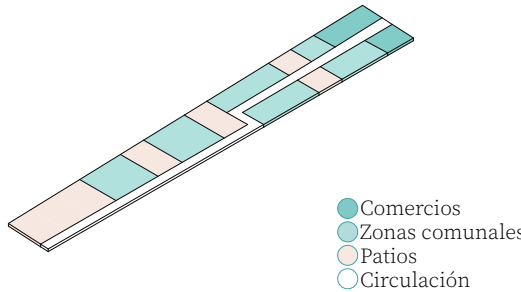
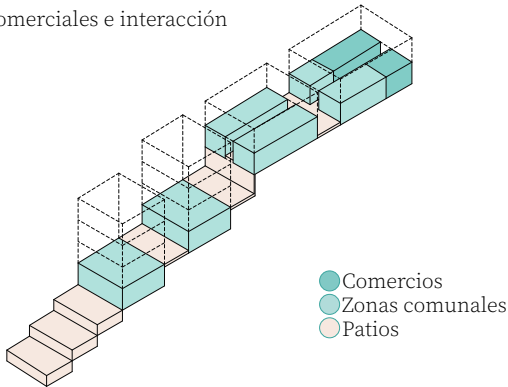


Figura 77: Plantas del programa
Fuente: Autoría propia (2025)

Circulación



Espacios comerciales e interacción



Distribución de espacios

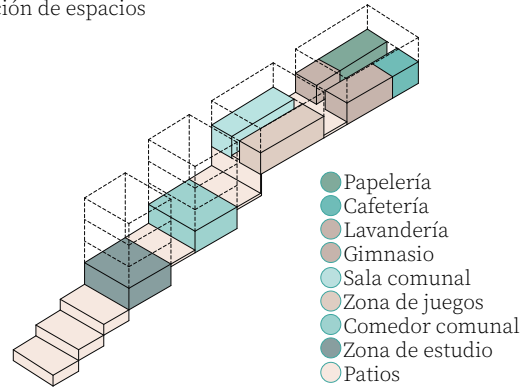
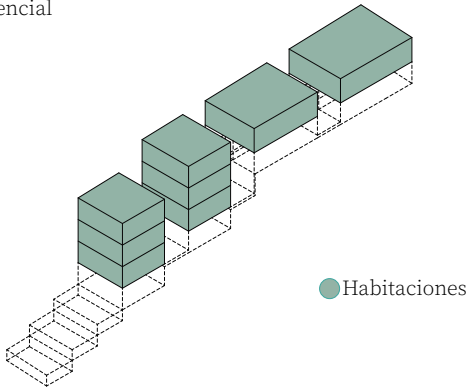


Figura 78: Distribución de espacios comerciales, comunales y residenciales
Fuente: Autoría propia (2025)

Zona residencial



Bloque	Espacio	Cantidad	Total m2
Bloque 1	Gimnasio	1	40,21
	Papelería	1	37,23
	Hab 1 persona	2	53,36
	Hab 2 personas	2	80,18
	Lavandería	1	19,18
	Cafetería	1	20,46
	Grada	1	11,23
			261,85
Bloque 2	Zona de juegos	1	20,41
	Sala comunal	1	19,30
	Hab 1 persona	4	81,20
			120,91
Bloque 3	Comedor comunal	1	72,32
	Hab 1 persona	7	161,21
	Hab 2 personas	2	71,86
	Grada	3	20,64
			326,03
Bloque 4	Zonas de estudios	1	68,36
	Hab 1 persona	7	161,21
	Hab 2 personas	2	71,86
			301,43
Patios	Patio 1	1	83,11
	Patio 2	1	82,15
	Patio 3	1	41,48
	Patio 4	1	37,12
	Patio 5	1	36,25
	Patio 6	1	34,10
			314,21
Total de m2 de área			800,83
Total de metros de intervención			1324,43

Tabla 04: Áreas del proyecto
Fuente: Autoría propia (2025)

5.3 Emplazamiento

Ubicación



Figura 79: Ubicación
Fuente: Autoria propia (2025)

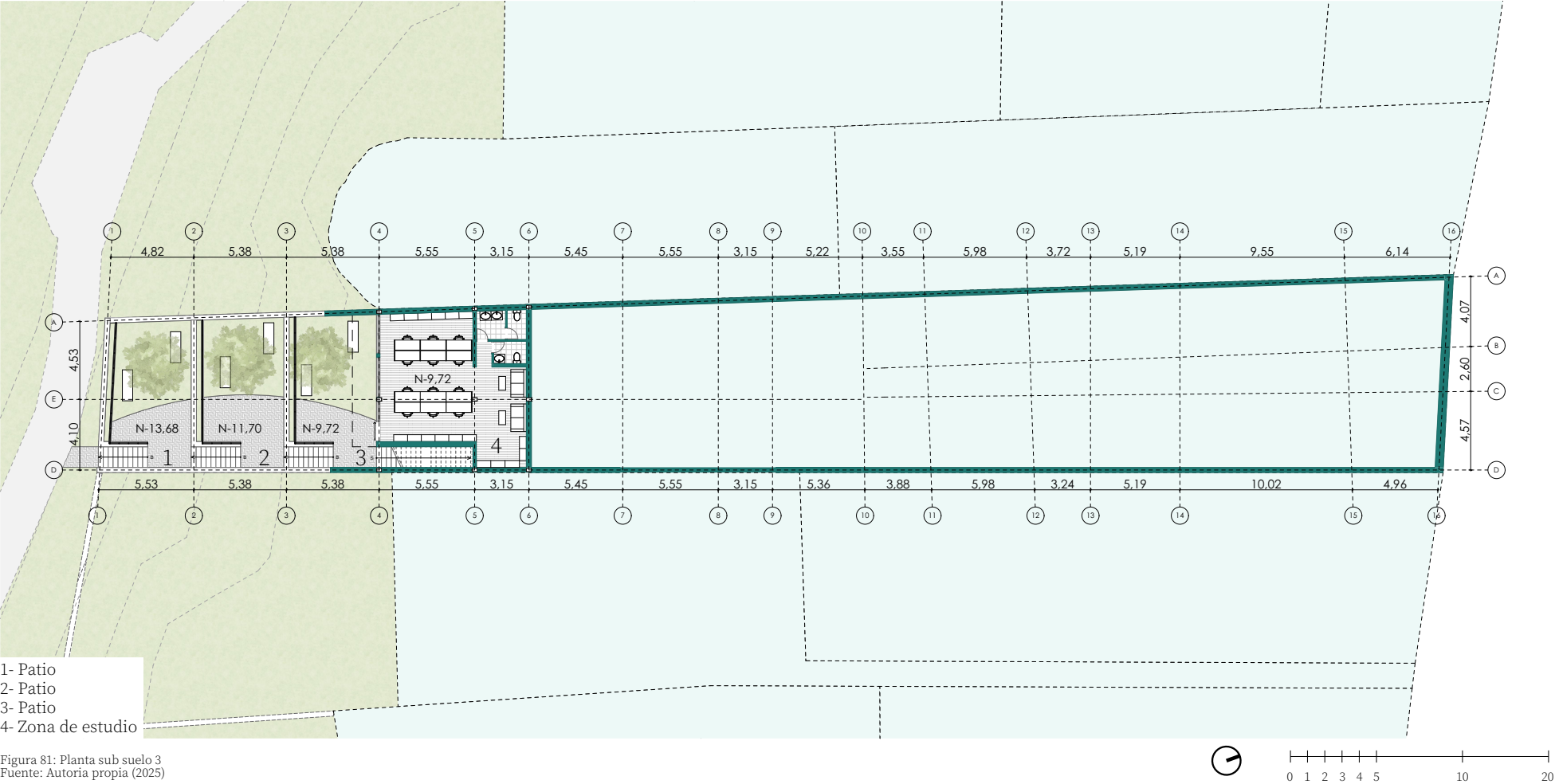
Planta de cubiertas



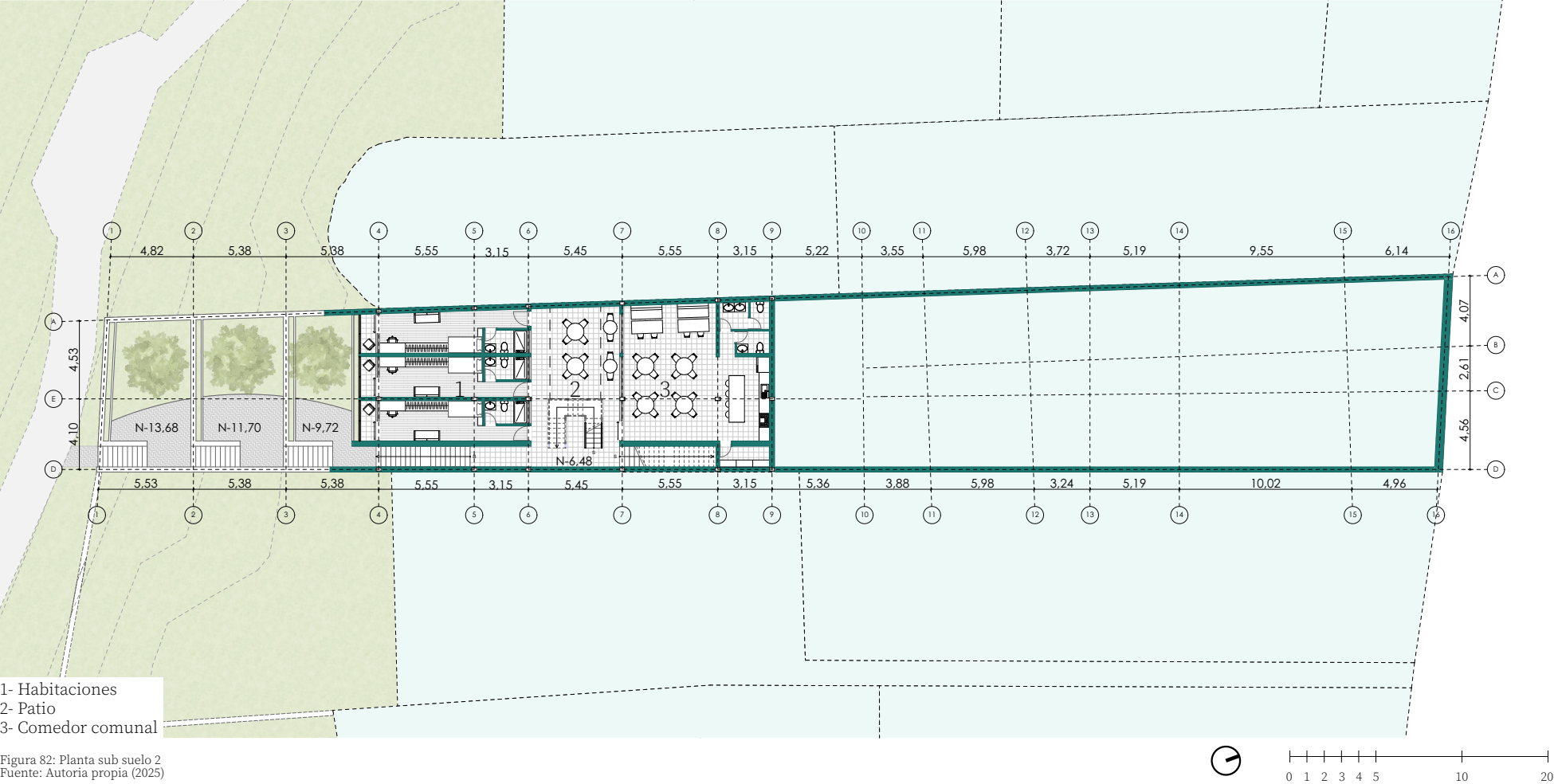
Figura 80: Planta de cubiertas
Fuente: Autoria propia (2025)

5.4 Plantas arquitectónicas

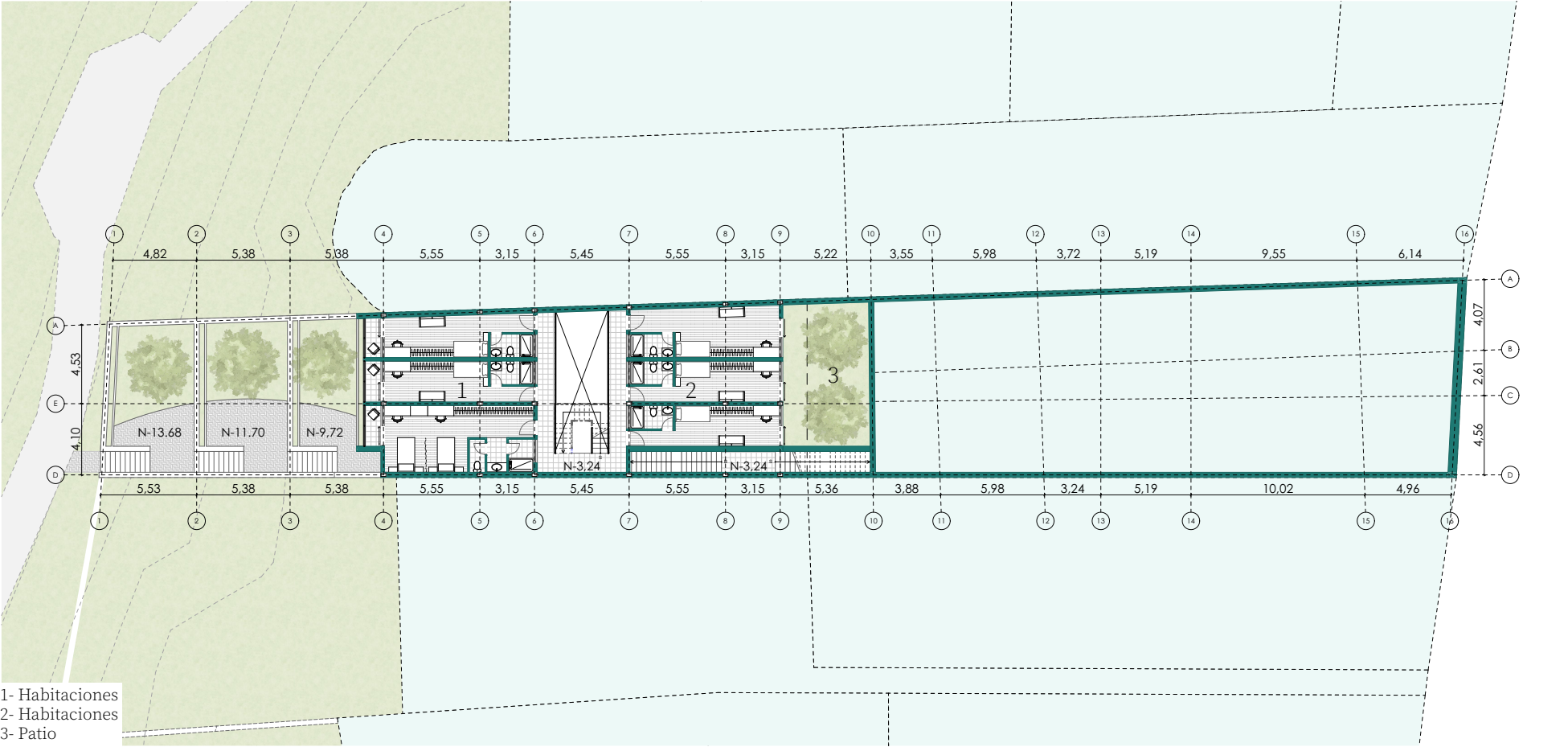
Planta sub suelo 3 N-9,72



Planta sub suelo 2 N-6,48



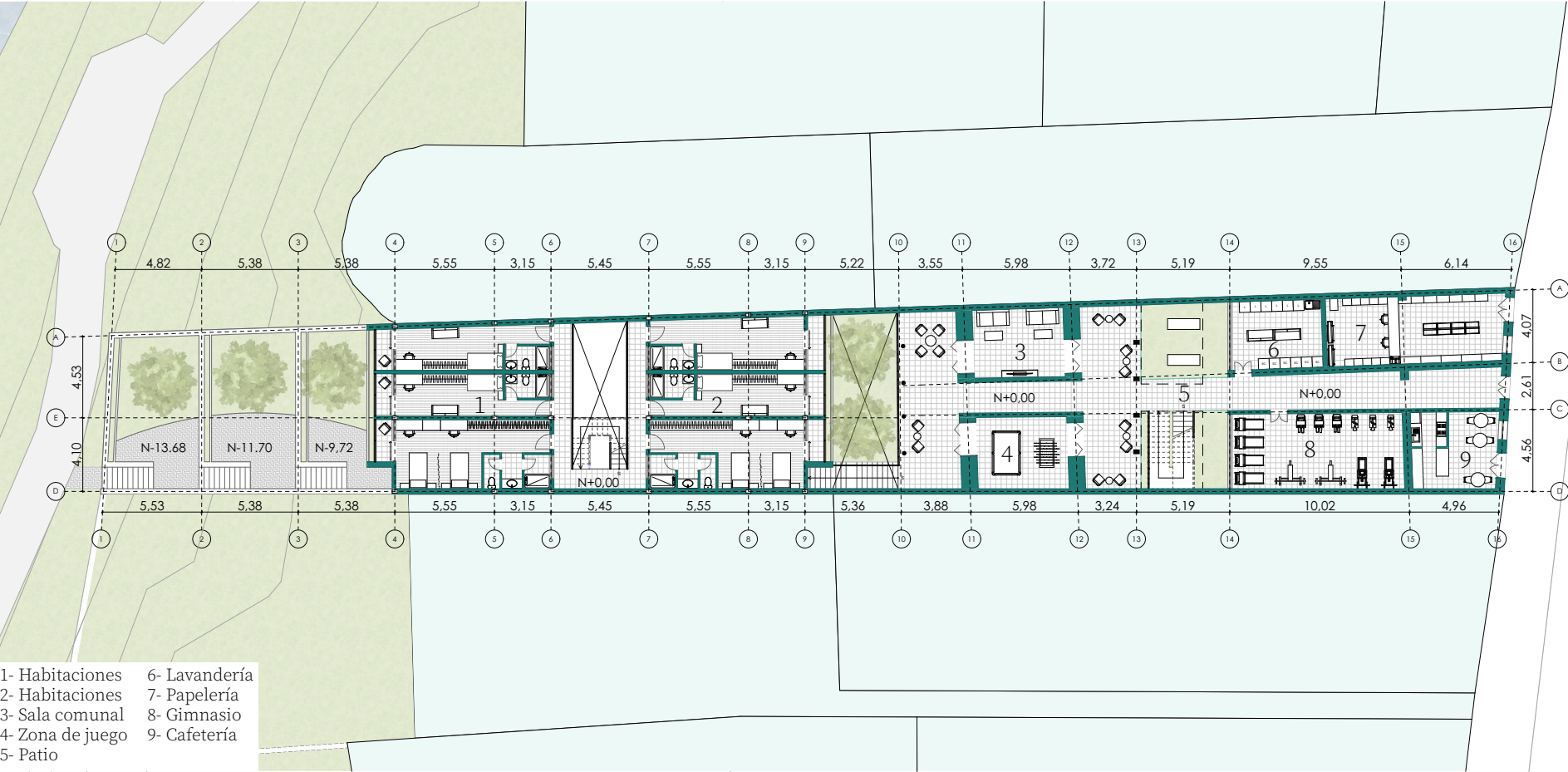
Planta sub suelo N-3,24



- 1- Habitaciones
- 2- Habitaciones
- 3- Patio

Figura 83: Planta sub suelo 1
Fuente: Autoria propia (2025)

Planta baja N+0,00



- 1- Habitaciones
- 2- Habitaciones
- 3- Sala comunal
- 4- Zona de juego
- 5- Patio
- 6- Lavandería
- 7- Papelería
- 8- Gimnasio
- 9- Cafetería

Figura 84: Planta baja
Fuente: Autoria propia (2025)

Planta alta N+3,24 - N+4,18

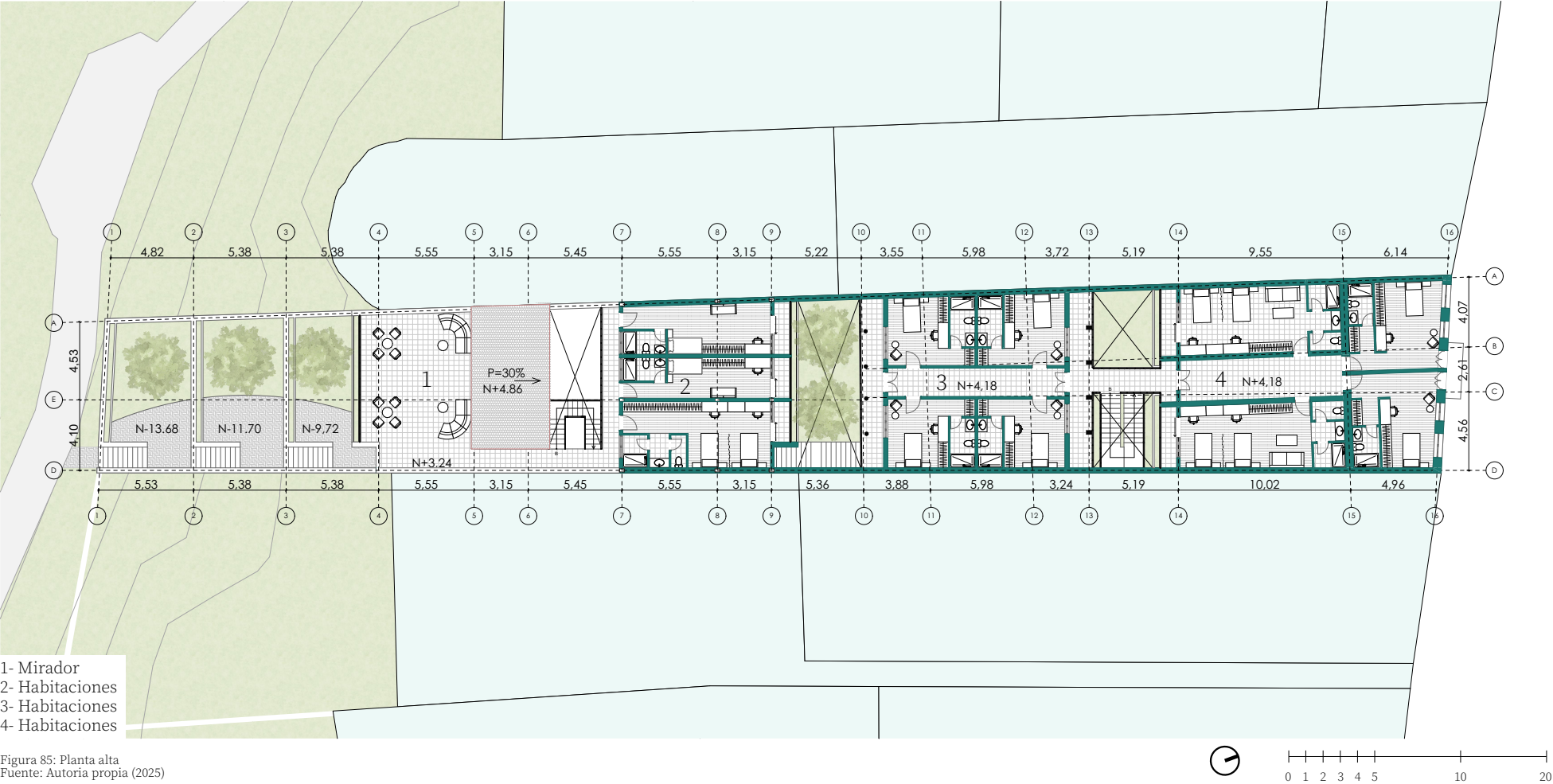
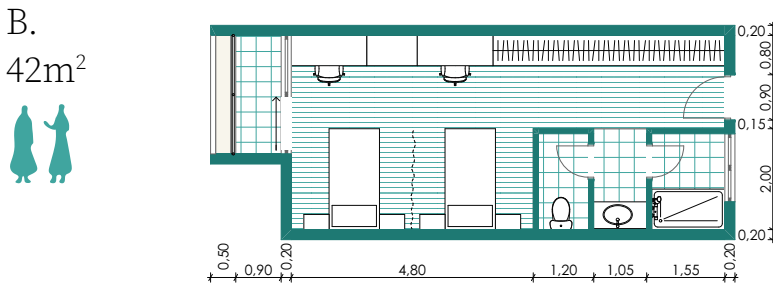
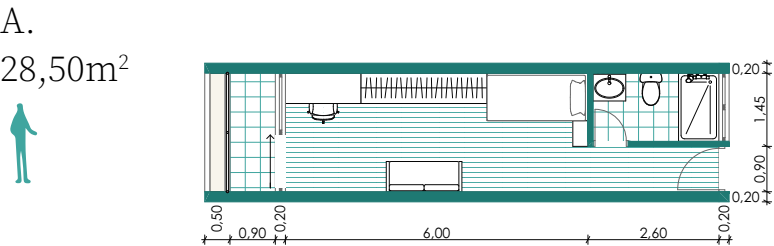


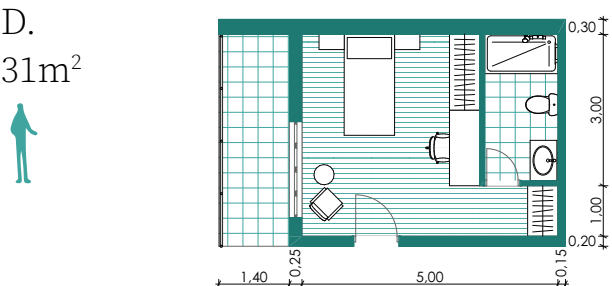
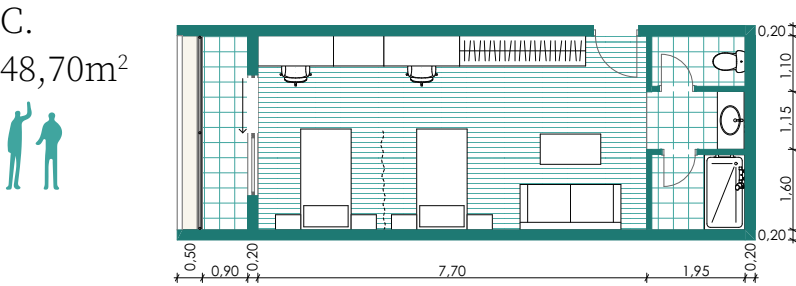
Figura 86: Vista habitación compartida
Fuente: Autoria propia (2025)

5.5 Tipologías habitacionales

Tipologías bloques nuevos



Tipologías bloques antiguos





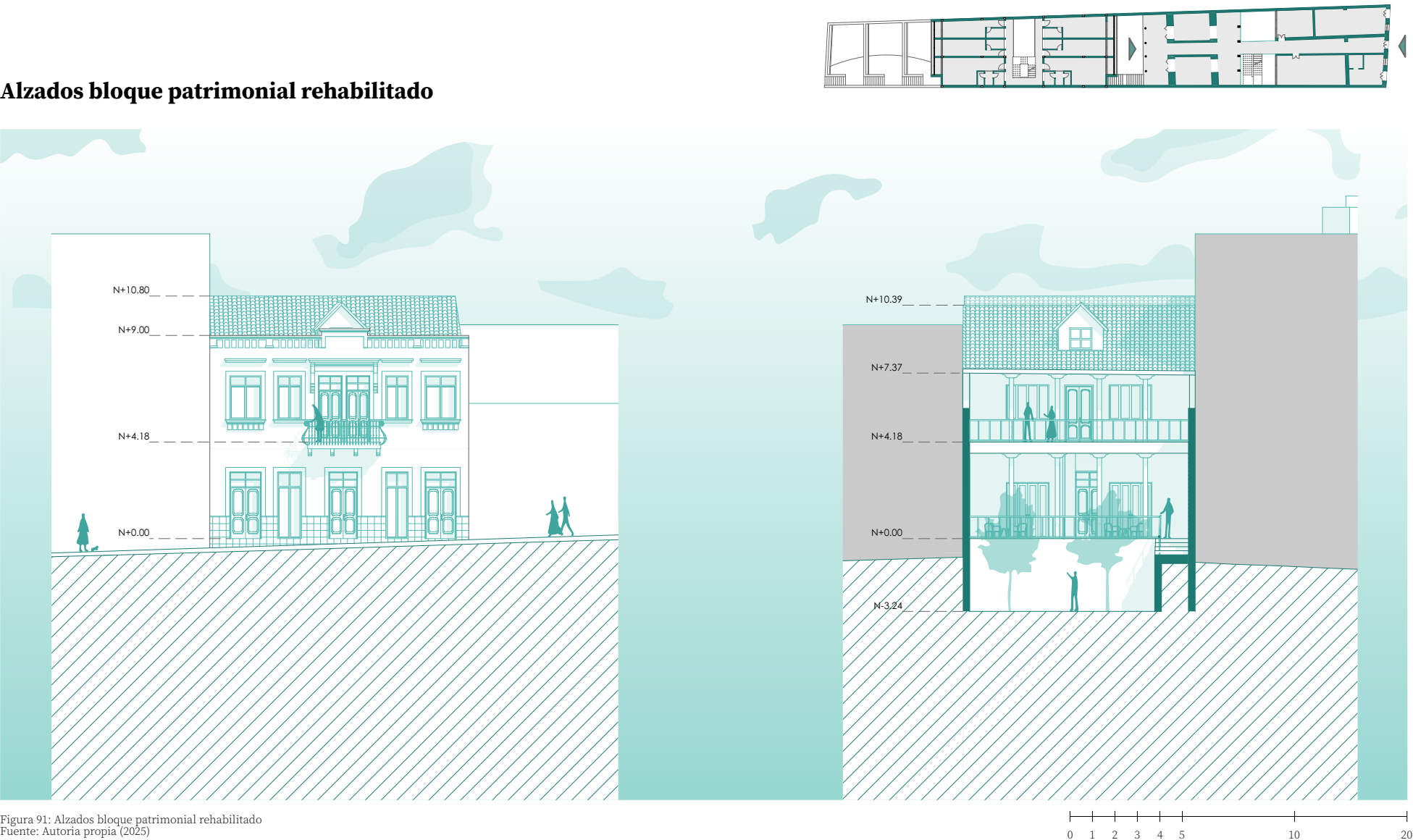
86
Figura 89: Vista desde la Calle Larga hacia el proyecto
Fuente: Autoría propia (2025)



Figura 90: Vista desde la Av. 12 de Abril hacia el proyecto
Fuente: Autoría propia (2025)

5.6 Alzados

Alzados bloque patrimonial rehabilitado



88
Figura 91: Alzados bloque patrimonial rehabilitado
Fuente: Autoria propia (2025)

Alzados bloque nuevo

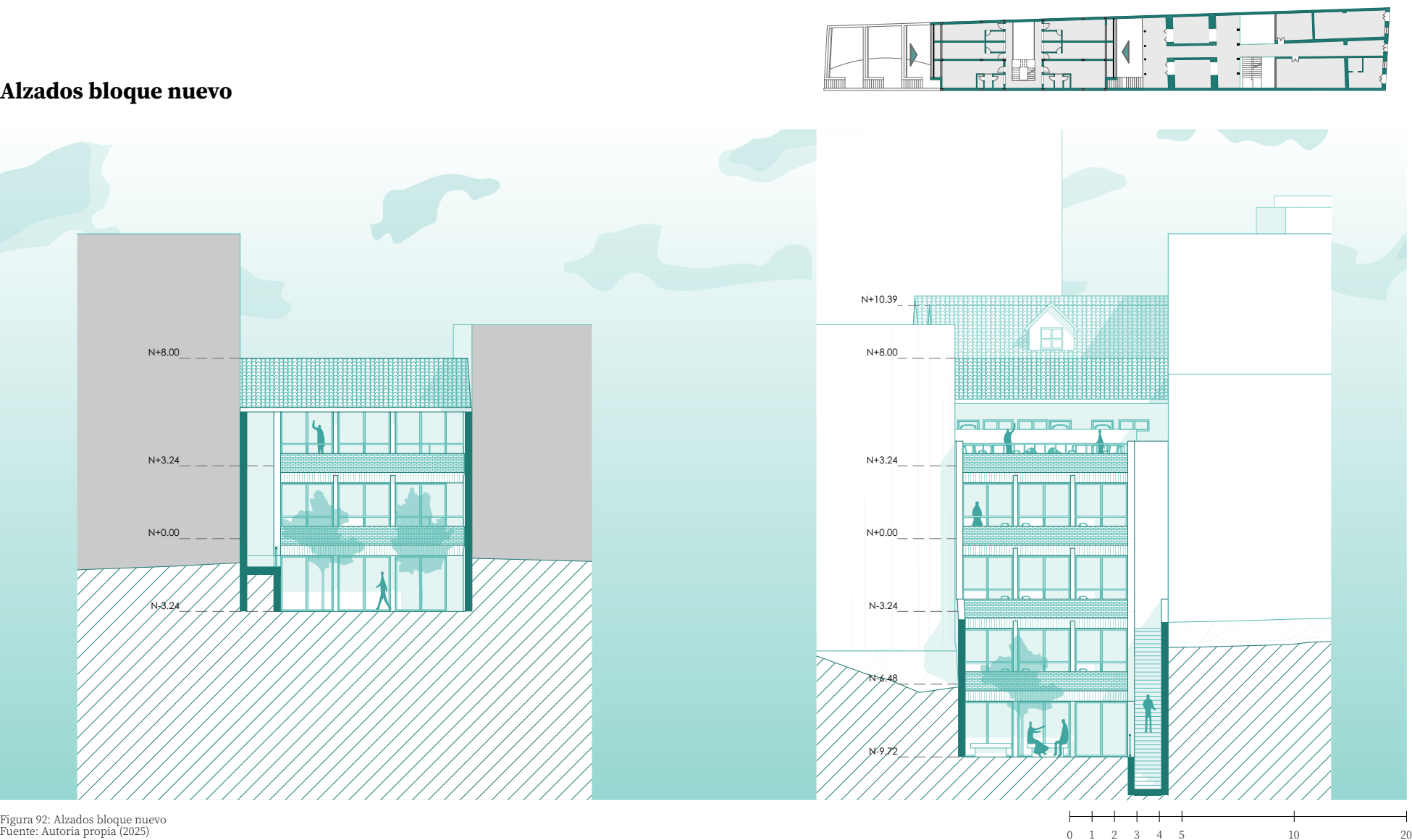


Figura 92: Alzados bloque nuevo
Fuente: Autoria propia (2025)



5.7 Secciones generales

Secciones transversales

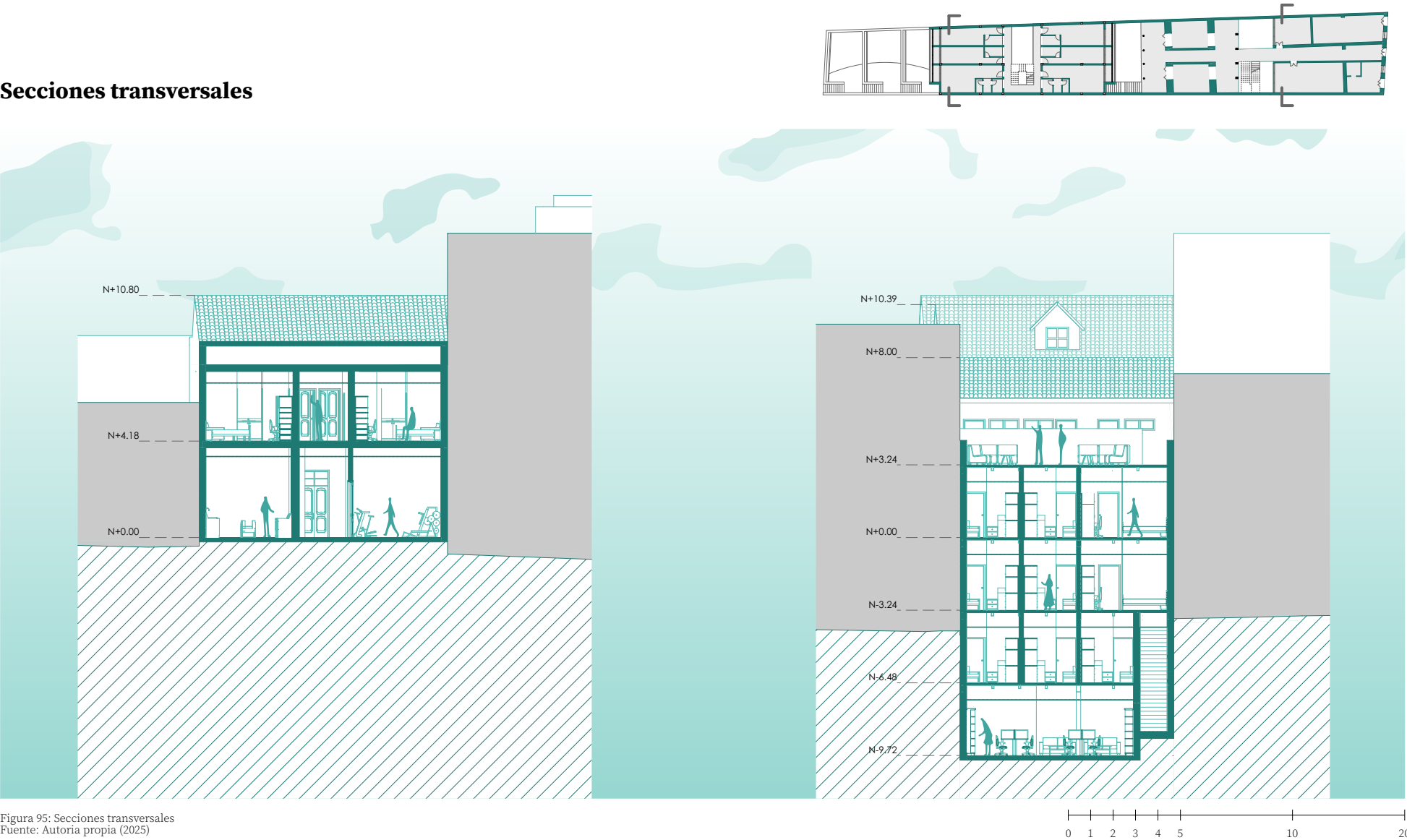


Figura 95: Secciones transversales
Fuente: Autoria propia (2025)

Sección longitudinal

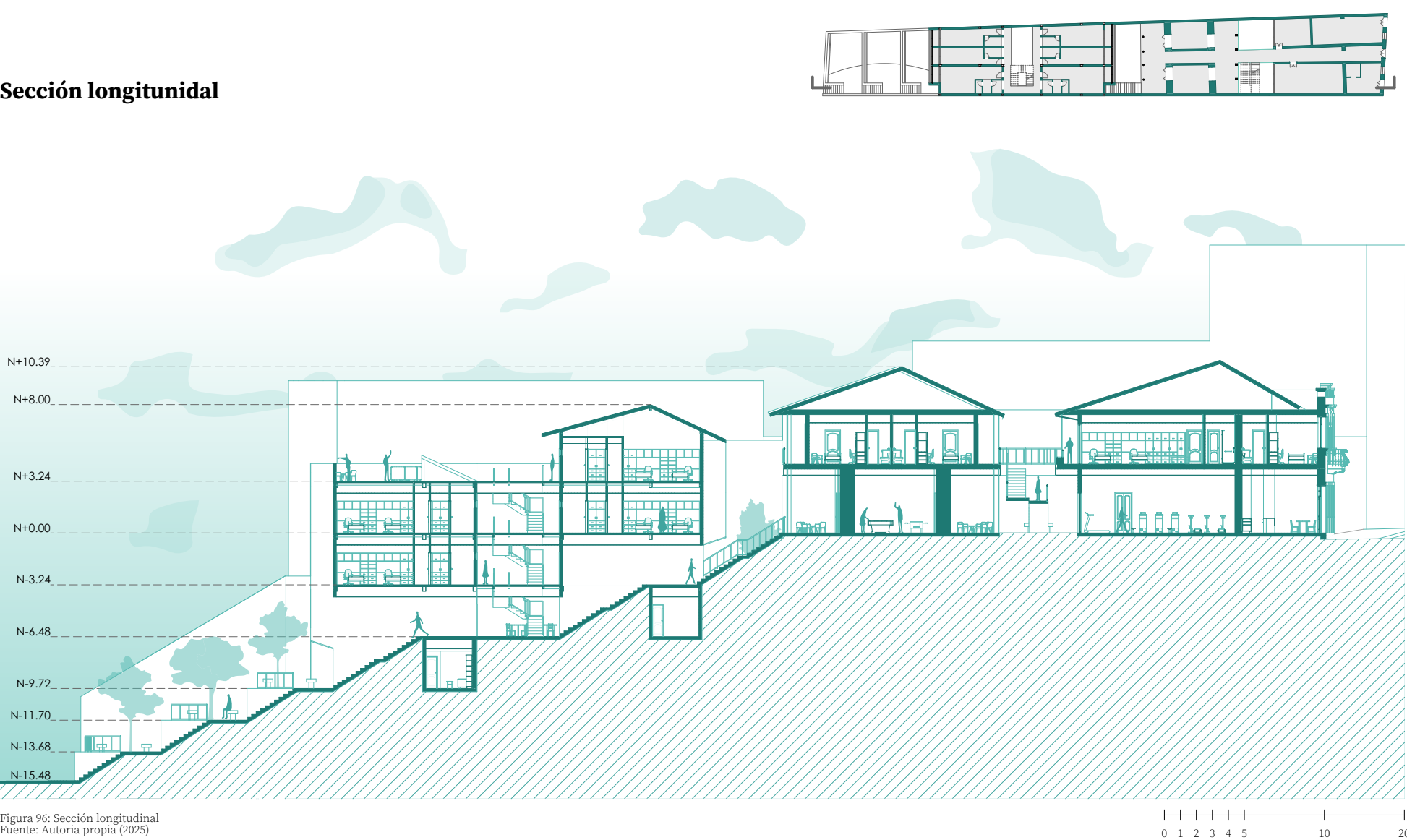


Figura 96: Sección longitudinal
Fuente: Autoria propia (2025)



5.8 Secciones y detalles constructivos

Sección constructiva bloque nuevo

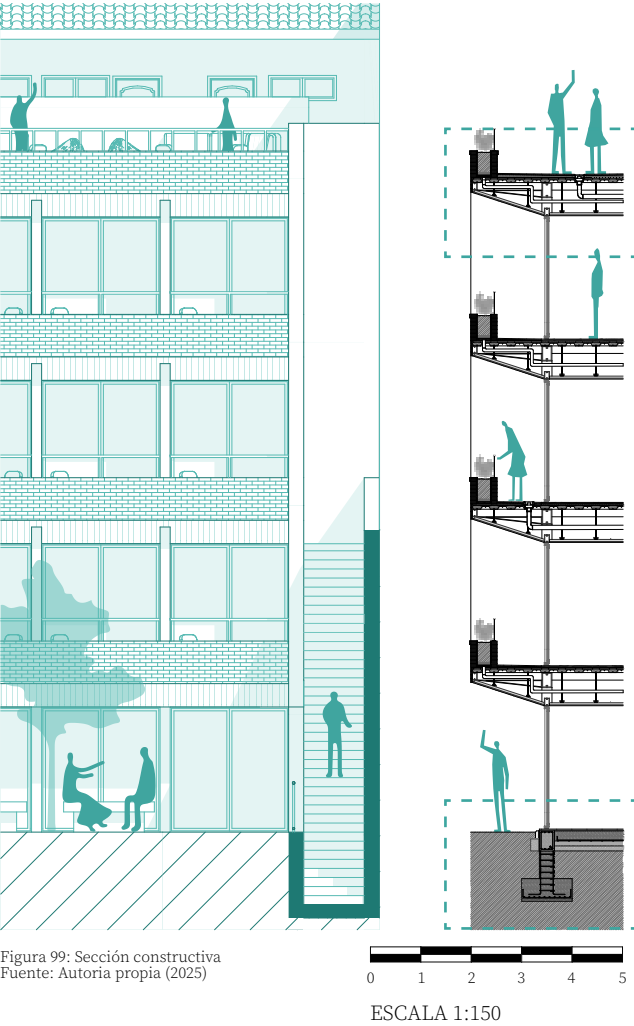


Figura 99: Sección constructiva
Fuente: Autoria propia (2025)

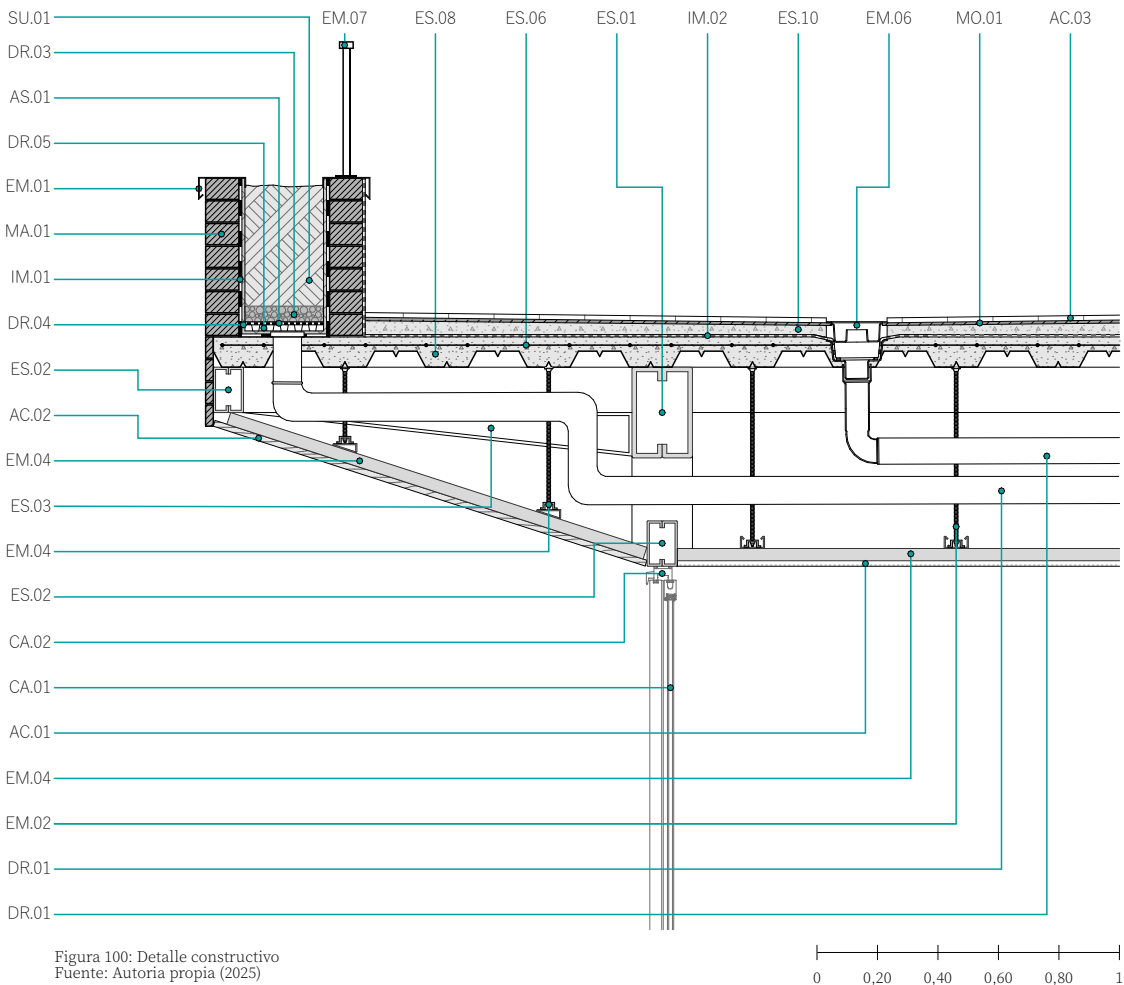


Figura 100: Detalle constructivo
Fuente: Autoria propia (2025)

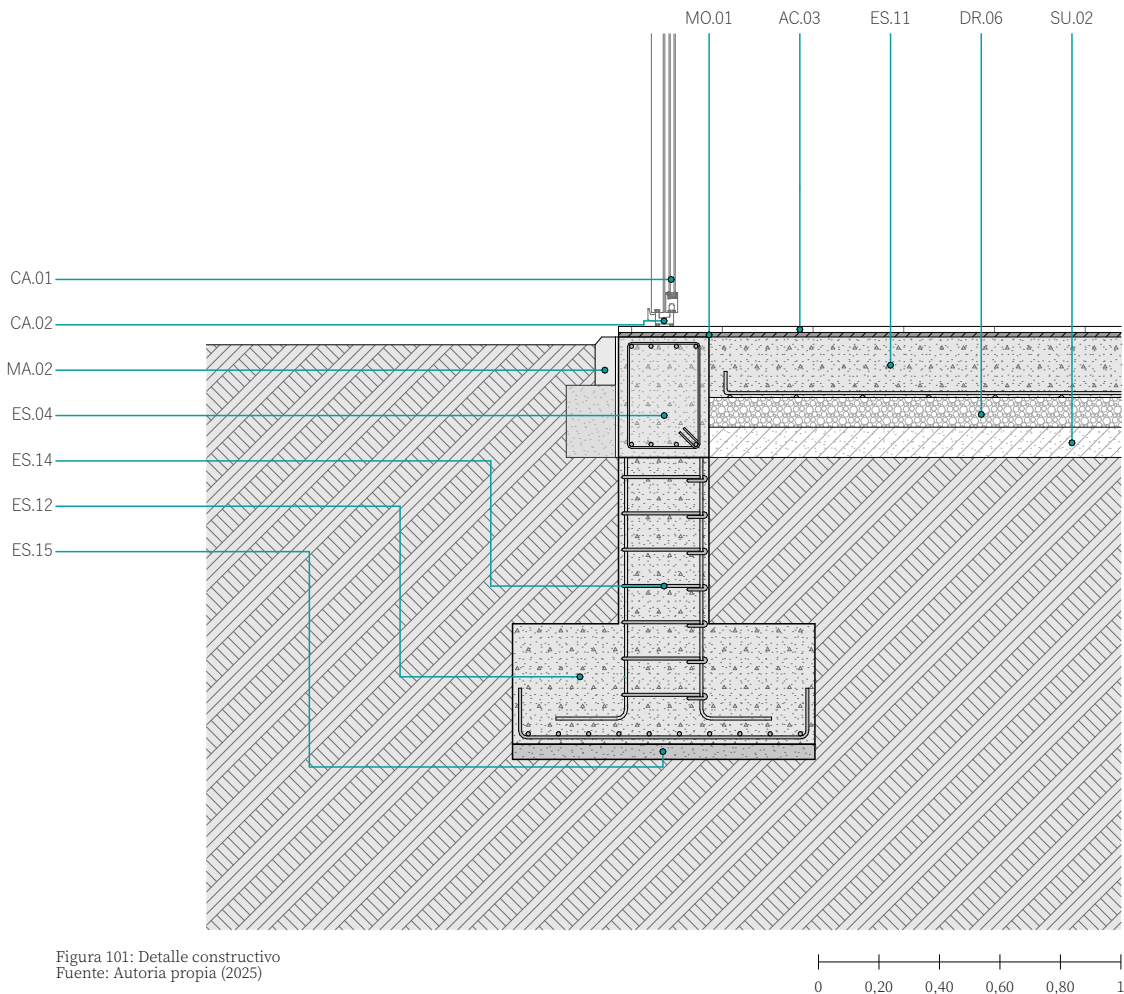


Figura 101: Detalle constructivo
Fuente: Autoria propia (2025)

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

- ES.01 Viga estructural metálica 30x20cm, 2 correas tipo G
- ES.02 Vigüeta estructural metálica 15x10cm, 2 correas tipo G
- ES.03 Viga mensula acartelada 13x10cm
- ES.04 Viga de cimentación de hormigón armado de 40x30cm
- ES.06 Malla electrosoldada de acero, diametro 6mm
- ES.08 Losa alivianada de hormigón armado
- ES.10 Pendiente de hormigón
- ES.11 Losa maciza de hormigón armado de 15cm de espesor
- ES.12 Zapata Aislada de hormigón armado 0.4x1x0.55m
- ES.13 Muro de contención de hormigón armado 0.3x4.6m
- ES.14 Estribos de acero de 10mm de diametro
- ES.15 Hormigón de Limpieza de hormigón armado de 10cm
- EM.01 Goterón metálico
- EM.02 Tensor metálico
- EM.04 Perfil omega de acero galvanizado
- EM.06 Sumidero para cubierta y balcón
- EM.07 Pasamanos de acero negro de 30x30mm
- MO.01 Mortero seco
- SU.01 Suelo natural
- SU.02 Relleno compactado
- MA.01 Mampostería de ladrillo de 23x11x7cm
- MA.02 Bordillo de hormigón de 12x15x25 cm
- DR.01 Tubo de drenaje PVC de 110mm de diámetro
- DR.02 Tubo de drenaje jardinera PVC de 110mm de diámetro
- DR.03 Capa drenante natural, grava
- DR.04 Capa drenante con antiaíz
- DR.05 Lámina drenante
- DR.06 Áridos drenantes
- CA.01 Vidrio para ventanas de 8mm de espesor
- CA.02 Perfil de anclaje vidrio de aluminio
- IM.01 Geomembrana de polietilenos de baja densidad
- IM.02 Geotextil de fibras de polipropileno
- AC.01 Cielo raso, placas de yeso cartón
- AC.02 Cielo raso, madera carvalho
- AC.03 Porcelanato exterior
- AS.01 Aislamiento térmico de poliestireno extruido

Sección constructiva bloque nuevo

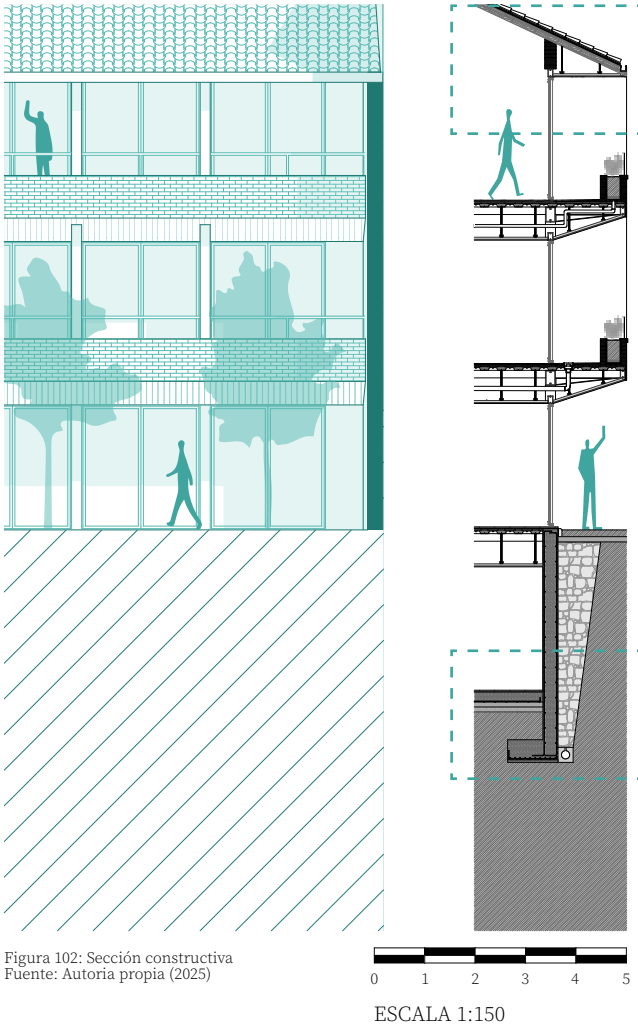


Figura 102: Sección constructiva
Fuente: Autoria propia (2025)

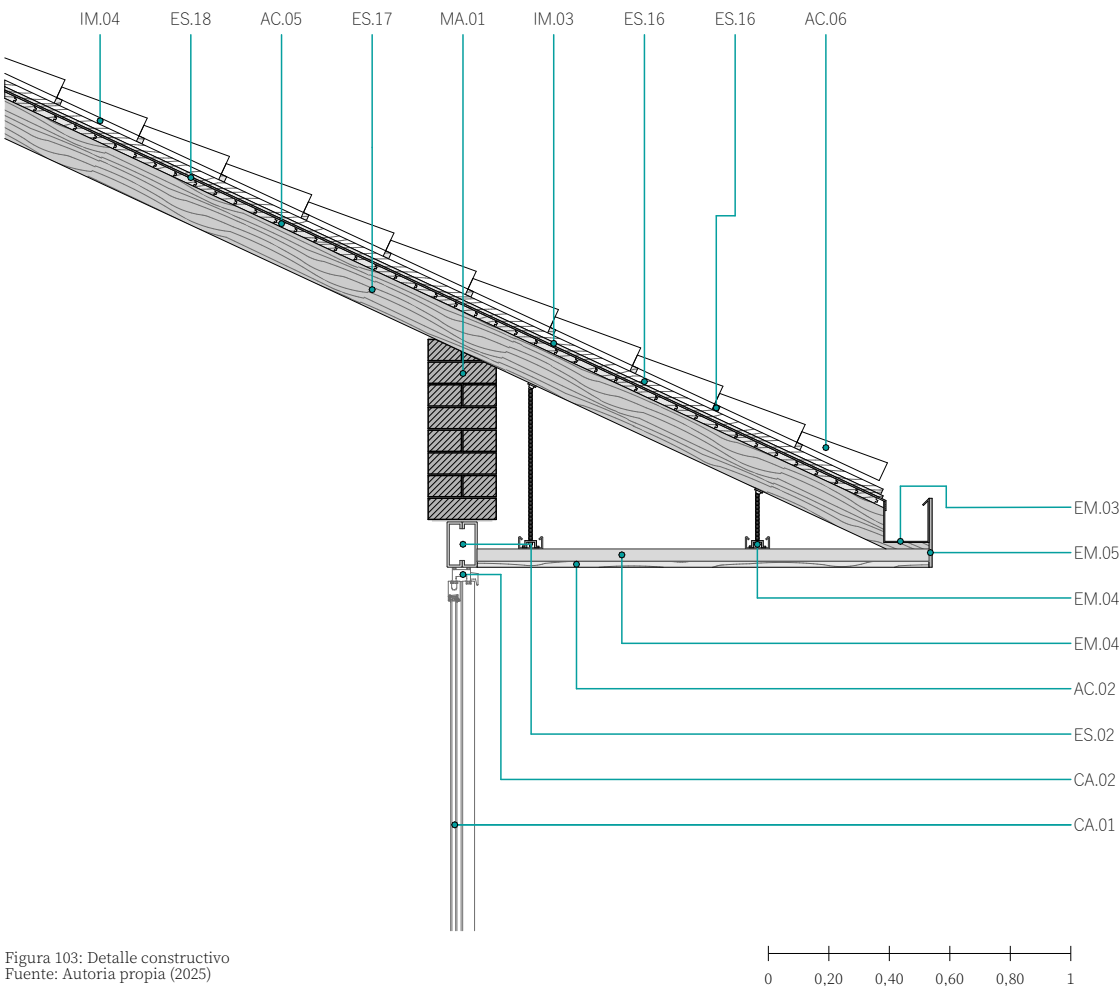


Figura 103: Detalle constructivo
Fuente: Autoria propia (2025)

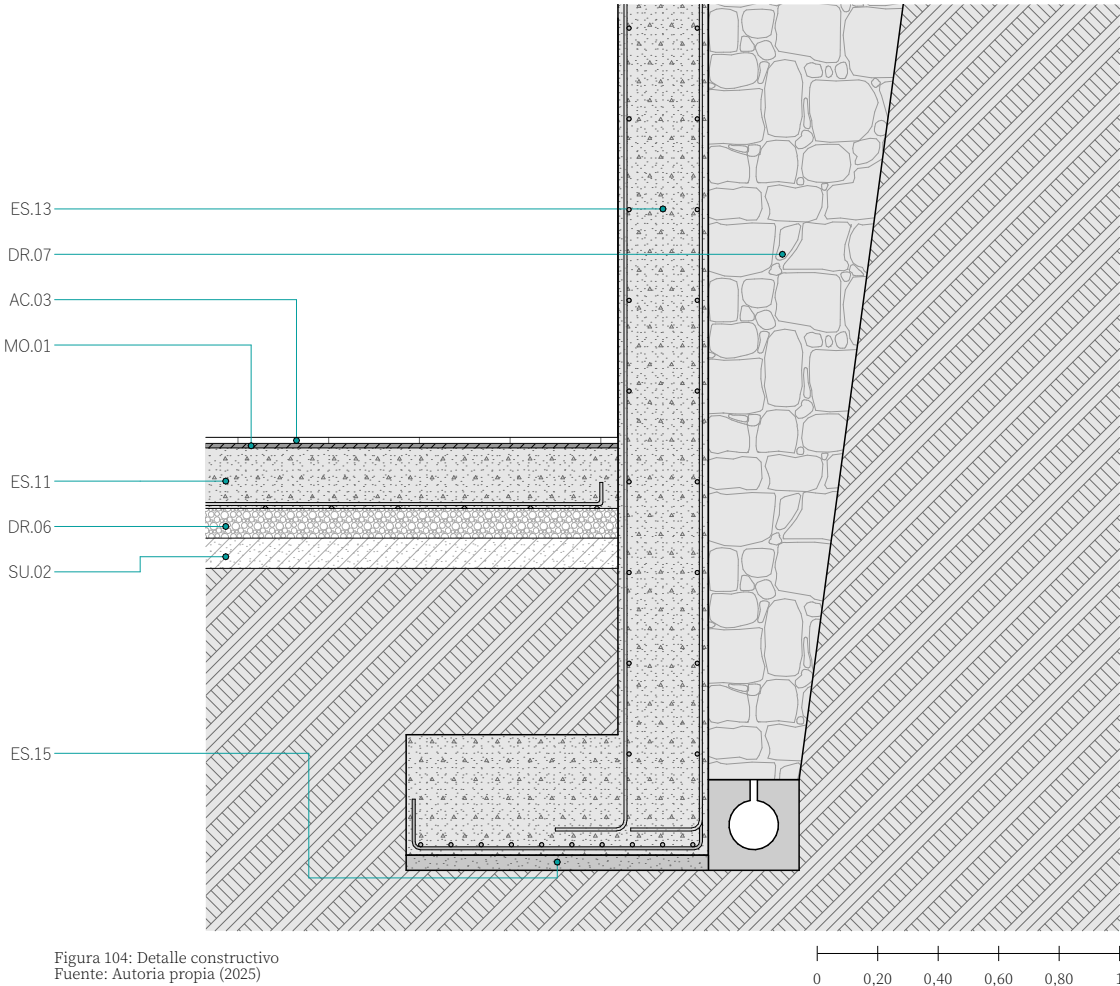


Figura 104: Detalle constructivo
Fuente: Autoria propia (2025)

- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
- ES.02 Vigueta estructural 15x10cm, 2 correas tipo G
 - ES.11 Losa maciza de hormigón armado
 - ES.13 Muro de contención de hormigón armado
 - ES.15 Hormigón de Limpieza de 10cm de espesor
 - ES.16 Clavadera para techos de 2x2cm
 - ES.17 Cabio de madera de 10x5cm
 - ES.18 Listón yesero de madera de3x3cm
 - EM.03 Canal industrial de acero galvanizado
 - EM.04 Perfil omega de acero galvanizado
 - EM.05 Cenefa de acero galvanizado
 - MO.01 Mortero
 - SU.02 Relleno compactado
 - MA.01 Mampostería de ladrillo de 23x11x7cm
 - DR.06 Áridos drenantes, aluvión, cantos rodados
 - DR.07 Piedra triturada
 - CA.01 Vidrio para ventanas
 - CA.02 Perfil de anclaje vidrio
 - IM.03 Membrana polietileno
 - IM.04 Placa poliestireno expandido
 - AC.02 Cielo raso, madera carvalho
 - AC.03 Porcelanato exterior
 - AC.05 Machimbre de madera de pino de 19x127mm
 - AC.06 Teja de barro tradicional de largo=40cm, e=2cm

Sección - ingreso desde la Calle Larga

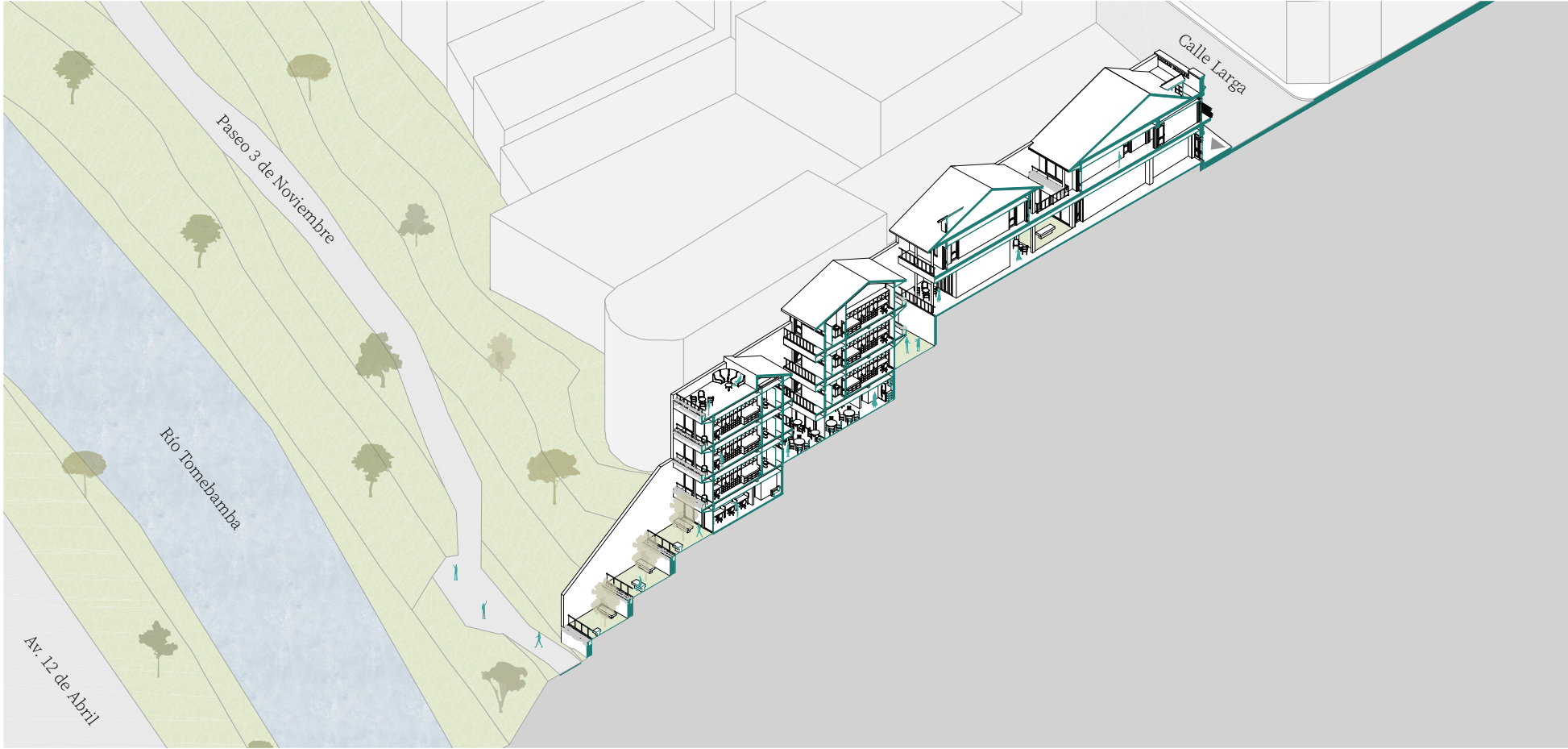


Figura 105: Sección - ingreso de La Calle Larga
Fuente: Autoria propia (2025)

Sección - ingreso desde el Paseo 3 de Noviembre



Figura 106: Sección - ingreso desde el Paseo 3 de Noviembre
Fuente: Autoria propia (2025)







6 CONCLUSIONES

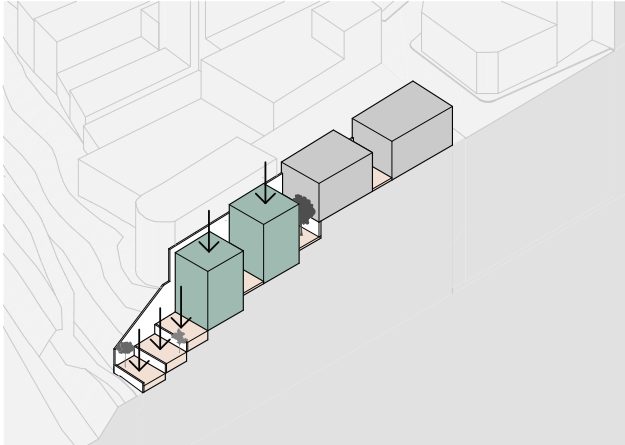
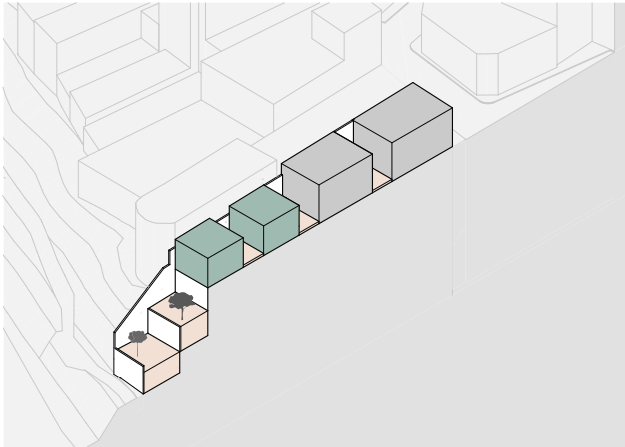
Rehabilitación de un bien patrimonial

Queda en evidencia el gran potencial que poseen las viviendas patrimoniales del centro histórico de Cuenca para ser rehabilitadas y revalorizadas a través de intervenciones arquitectónicas respetuosas e innovadoras. Muchas de estas edificaciones, actualmente en estado de abandono, pueden acoger nuevas funciones que respondan a las necesidades contemporáneas de diversos grupos sociales, sin necesidad de ser demolidas ni perder su esencia histórica.

Este enfoque permite no solo conservar el patrimonio construido, sino también dinamizar el centro histórico mediante usos que favorezcan la inclusión, la habitabilidad y el desarrollo urbano sostenible.

La intervención desarrollada en una vivienda con valor patrimonial B supuso ciertos límites normativos y técnicos, lo cual representó un reto en el proceso de diseño. No obstante, estas restricciones fueron fundamentales para establecer un criterio claro de intervención que prioriza la conservación de los elementos ornamentales originales, el mantenimiento de la simetría formal de la vivienda y la recuperación integral de su fachada principal y posterior.

Estos lineamientos garantizaron que el proyecto no sólo respetará el carácter patrimonial del inmueble, sino que también lo pusiera en valor a través de una lectura contemporánea y funcional. Se demuestra así que una buena rehabilitación patrimonial no consiste únicamente en preservar lo antiguo, sino en dialogar con él, resignificándolo para las generaciones actuales.



Adaptación a El Barranco

La incorporación de nuevas edificaciones dentro del centro histórico de Cuenca, y particularmente en el sector de El Barranco, no debe ser entendida necesariamente como una amenaza al valor patrimonial del entorno, sino como una oportunidad de innovación arquitectónica cuando se realiza con sensibilidad, respeto y conocimiento del contexto. Lejos de competir con el patrimonio, las nuevas intervenciones pueden complementarlo, siempre que se diseñe con criterios claros de integración formal, material y espacial.

El caso del sector de El Barranco presenta, además, un reto particular, lo cual es su pronunciada pendiente. En general es vista como un obstáculo técnico y urbano pero esta topografía puede convertirse en una oportunidad proyectual si se aborda con una visión estratégica. Lejos de ser una limitante, el desnivel natural del terreno puede facilitar la creación de recorridos fluidos, generar espacios públicos intermedios y permitir una transición armónica entre diferentes niveles del proyecto.

En el desarrollo del proyecto se optó por la inclusión de dos nuevos bloques residenciales, organizados de forma tal que, junto con la vivienda patrimonial rehabilitada, se integren con la pendiente a través de patios y terrazas. Estos elementos no solo alivian la topografía, sino que también permiten una mejor conexión entre el inmueble y el Paseo 3 de Noviembre, convirtiendo un aparente problema en una solución arquitectónica y urbana.

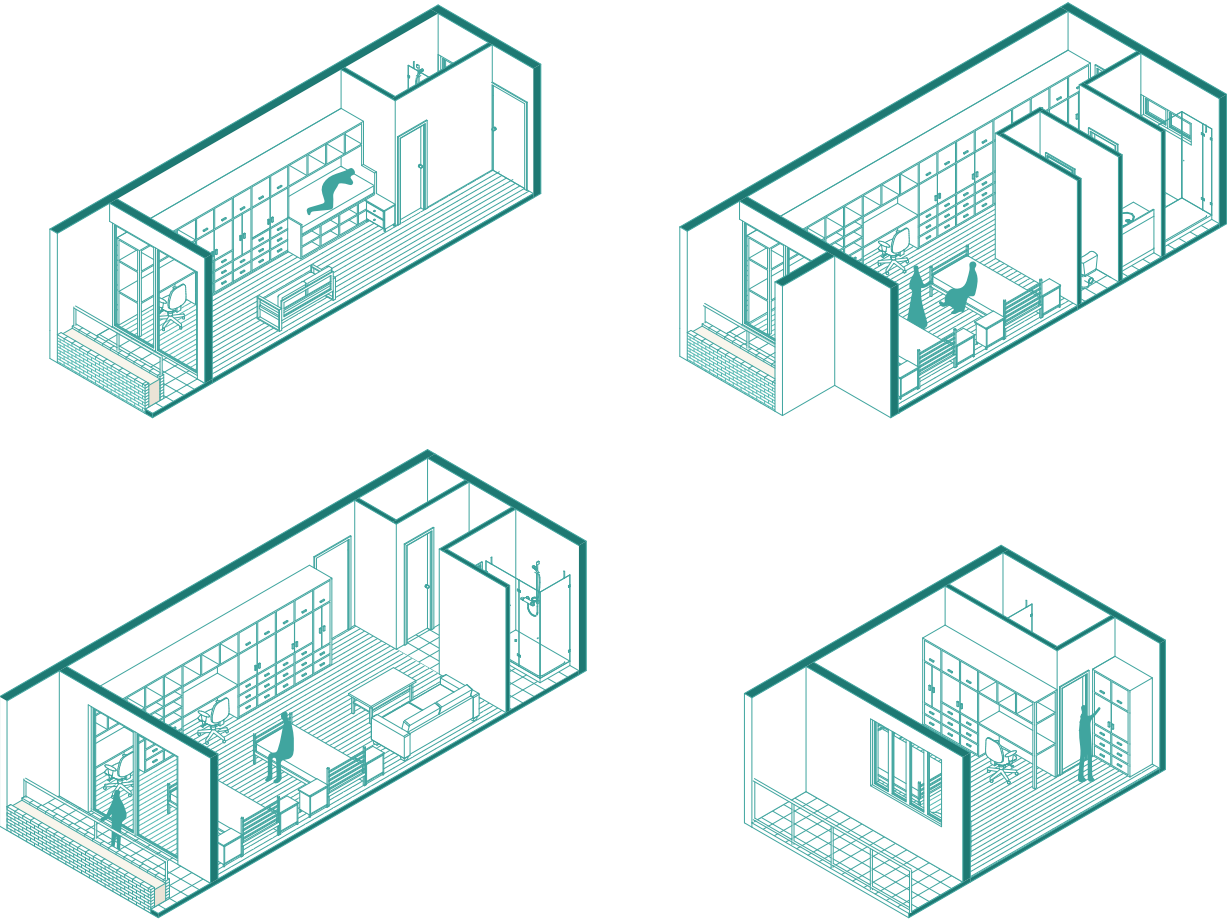
Adicionalmente, en estas nuevas edificaciones se utilizaron materiales establecidos por la normativa vigente, como el ladrillo y la teja artesanal, asegurando así la coherencia con el entorno patrimonial. Sin embargo, dichos materiales fueron aplicados desde una mirada contemporánea, proponiendo soluciones formales y constructivas actuales que respetan la identidad del lugar. Esta combinación entre tradición y contemporaneidad refuerza el valor de una arquitectura que entiende su contexto y proyecta una imagen renovada del patrimonio.

Habitabilidad estudiantil

La vivienda estudiantil, más allá de ser un espacio temporal de residencia, debe responder a las necesidades cotidianas, académicas y personales de quienes la habitan. En este sentido, se vuelve fundamental diseñar habitaciones que garanticen condiciones de confort, privacidad y funcionalidad, considerando no solo el descanso, sino también el almacenamiento adecuado de objetos personales y materiales educativos.

Dentro del proyecto desarrollado, se prioriza la implementación de habitaciones tanto individuales como compartidas, entendiendo la diversidad de necesidades y dinámicas que caracterizan la vida estudiantil. Esto permite una mayor adaptabilidad y fomenta tanto la convivencia como la autonomía, según las preferencias de cada residente. Además, se diseñaron dos tipologías específicas de habitación, cuidadosamente adaptadas a la estructura del bien patrimonial, respetando sus su estructura actual sin renunciar a la calidad espacial.

Cada decisión proyectual partió del principio de que habitar un espacio patrimonial no debe implicar una experiencia rígida o limitada, sino que puede ofrecer una oportunidad única de habitar con identidad, dignidad y confort. Así, el proyecto demuestra que es posible integrar las exigencias del patrimonio arquitectónico con las demandas contemporáneas de habitabilidad estudiantil, logrando espacios que respetan el pasado y acogen el presente de manera funcional y sensible.

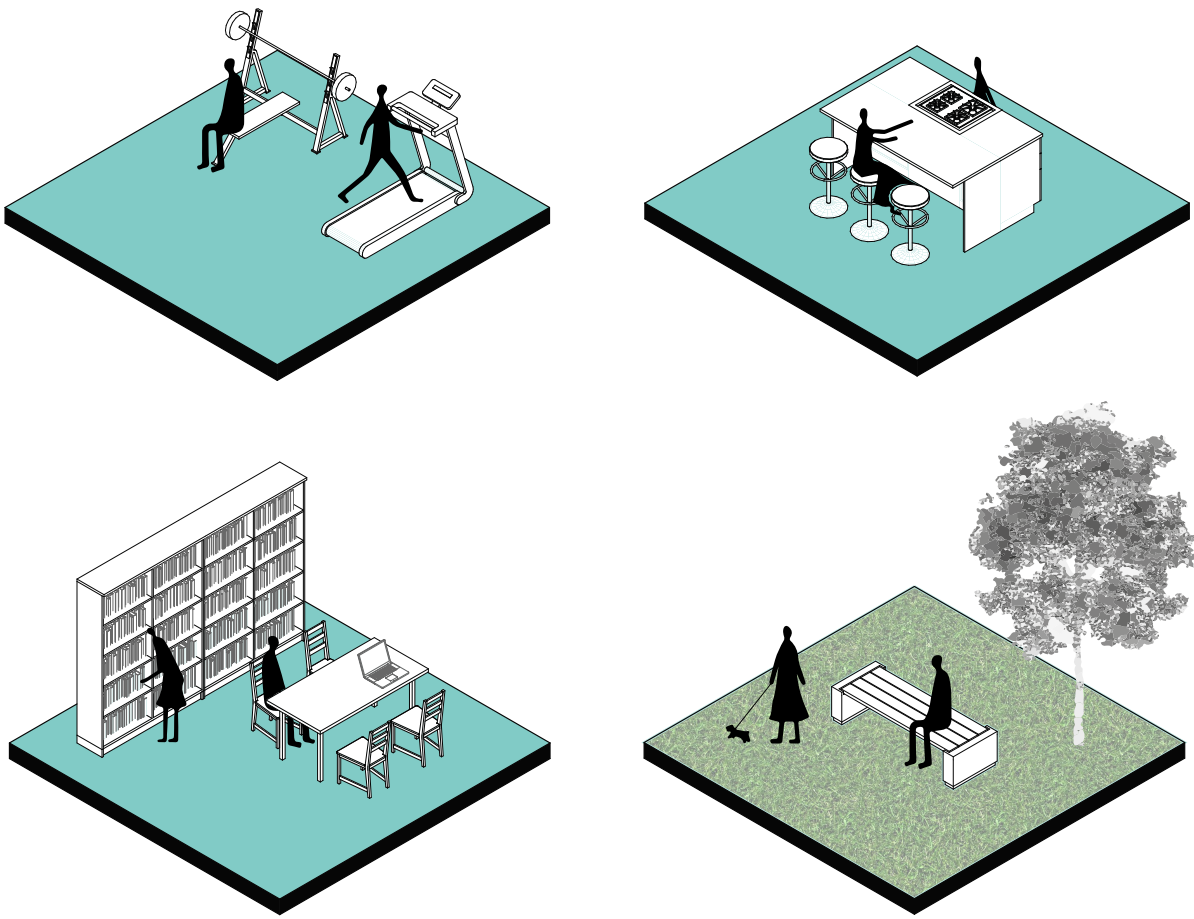


Espacios comunes

Se busca que esta intervención arquitectónica no solo responda a las condiciones físicas del lugar, sino también y sobre todo a las necesidades reales de las personas a quienes va dirigida. En este proyecto, se reconoció la importancia de priorizar a los estudiantes foráneos, quienes en su mayoría no cuentan con medios de transporte propios y enfrentan limitaciones económicas y de tiempo. Por ello, brindar servicios accesibles y espacios funcionales dentro de la misma residencia se vuelve una estrategia clave para mejorar su calidad de vida y favorecer su desarrollo académico y personal.

La cercanía de espacios comunes, zonas de estudio, patios y servicios complementarios representa un ahorro tangible en términos de tiempo y dinero, al mismo tiempo que genera un entorno más cómodo y eficiente para quienes habitan la residencia. Esta atención a las necesidades cotidianas contribuye al bienestar general del estudiante y fortalece su permanencia en el sistema educativo.

Por otra parte, se consideró esencial el fomento de la interacción social como parte del diseño, reconociendo que muchos estudiantes, al estar lejos de sus familias y redes de apoyo, pueden enfrentar desafíos emocionales. La creación de espacios compartidos y dinámicos busca propiciar la construcción de vínculos entre residentes, fomentando un sentido de comunidad y pertenencia. De esta manera, se promueve no solo la funcionalidad arquitectónica, sino también la construcción de un entorno humano más empático, solidario y conectado.





7 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Aguirre Ullauri, M. del C., Castillo Carchipulla, E. M., & López León, D. M. (2020). Diagnóstico de materiales y lesiones en las fachadas del centro histórico de Cuenca (Ecuador). *Ge-conservación*, 17, 47-63.

Bravo Oña, P., & Chogllo Llerena, E. (2023). Ansiedad y depresión en estudiantes universitarios migrantes de la ciudad de Cuenca. <https://dspace.ucacue.edu.ec/handle/ucacue/16340>

Cárdenas-Lata, B. J., Galarza-Castro, G. M., & Gómez-Lozano, R. L. (2020). Impacto sociodemográfico de estudiantes migrantes de la Unidad Académica de Ciencias Sociales de la UCACUE, Ecuador: Artículo de investigación. *Revista Científica y Arbitrada de Ciencias Sociales y Trabajo Social: Tejedora*. ISSN: 2697-3626, 3(5), Article 5.

Carrasco, A., & Vallejo, R. (2021, noviembre 15). Analisis casa juan jaramillo. Issuu. https://issuu.com/vinirafa0393/docs/casa_juan_jaramillo_expo

CASAS DEL CIPRÉS. (s. f.). Archivo BAQ. Recuperado 8 de mayo de 2025, de <https://arquitecturapanamericana.com/casas-del-cipres/>

Castillo, S. C., Escadaverino, E. F., & Robaina, J. D. (2016). La educación para la convivencia en la residencia estudiantil universitaria. <https://www.aacademica.org/sonia.margarita.castellon.castillo/5>

CATÁLOGO ACADÉMICO BAQ2020. (2020, noviembre 20). Issuu. https://issuu.com/bienalquito/docs/catalogo_baq_2020_nov_20

Catálogo BAQ 2018. (2020, enero 6). Issuu. https://issuu.com/caepichincha/docs/baq_catalogo_2018

Cedillo-Mendoza, A. V., Izquierdo-Espinoza, M. C., Jiménez-Nicolalde, V., & Cabrera-Jara, N. E. (2021). REGENERACIÓN URBANA, SENTIDO DE PERTENENCIA Y APROPIACIÓN EN ÁREAS PATRIMONIALES: Estudio de cuatro espacios públicos del Centro Histórico de Cuenca. *DISEÑO ARTE Y ARQUITECTURA*, 11, Article 11. <https://doi.org/10.33324/daya.vi11.460>

Divino, D. (2021, octubre 17). THE TIETGEN RESIDENCE HALL - Precedent Study. Issuu. https://issuu.com/denisedivino/docs/assignment_2_precedent_studies

El Occidental | Noticias Locales, Policiacas, sobre México, Guadalajara y el Mundo. (s. f.). Recuperado 23 de mayo de 2025, de <https://oem.com.mx/eloccidental/>

Eljuri, G. (2023). Dinámicas de rehabilitación patrimonial, percepciones ciudadanas y prácticas espaciales: El caso de las plazas del Centro Histórico de Cuenca, Ecuador. *Quaderns de l'Institut Català d'Antropologia*, 39(1), 64-85. <https://doi.org/10.56247/qua.405>

Informe: Movilidad estudiantil. (2023, enero 26). <https://movilidad-estudiantil3.webnode.ec/biografia/>

Lety, R. y. (2022, junio 16). Lo mejor que ver y hacer en Cuenca (Ecuador). Mochileando por el Mundo. <https://www.mochileandoporelmundo.com/que-ver-y-hacer-cuenca-ecuador/>

Marín Palacios, E. N. (2019). El abandono residencial en el Centro Histórico de Cuenca Caso: Eje de la Calle Larga [bachelorThesis, Universidad del Azuay]. <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/9260>

Morán, R. P., Domínguez, G. I. L., & Bianchi, S. B. (2022). Medición de la necesidad de una residencia estudiantil y sus características esenciales en una universidad pública de México. *SketchIN*, 4(7), Article 7.

Navas Perrone, M. G., & Torres Carrasco, M. E. (2021). Patrimonialización y apropiación de las calles en el centro histórico de Cuenca. *Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos*, Extra 0, 166-189.

Nugent, J. (2016). Residential Common Spaces That Really Work.

ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA | GAD Municipal de Cuenca. (s. f.). Recuperado 11 de enero de 2025, de <https://www.cuenca.gob.ec/node/8993>

Palate Pimbo, F. M. (2020). Análisis dotacional según estudios de casos sobre ciudades declaradas como Universitarias en España, México y Ecuador [bachelorThesis, Riobamba: Universidad Nacional de Chimborazo]. <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/7172>

Pinto, A. J., & Remesar, A. (2015). Urban Cohesion. A Public Space Network Assessment. *Articles Publicats En Revistes (Arts Conservació-Restauració)*. <https://diposit.ub.edu/dspace/handle/2445/110197>

Quito Informa. (2025, mayo 22). <https://www.quitoinforma.gob.ec/>

REFORMA A LOS ARTICULOS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE LAS ORDENANZAS: “ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS HISTORICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA” Y LA “ORDENANZA PARA LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO URBANO ARQUITECTÓNICO DE CRISTO | GAD Municipal de Cuenca. (s. f.). Recuperado 7 de octubre de 2024, de <https://www.cuenca.gob.ec/content/reforma-los-articulos-de-uso-y-ocupaci%C3%B3n-del-suelo-de-las-ordenanzas-%E2%80%9Cordenanza-para-la>

Rickes, P. C. (2016). How Gen Z Will Continue to Transform Higher Education Space.

Rosero Añazco, V., Luna Marín, C., Rosero Añazco, V., & Luna Marín, C. (2019). FUTUROS POSIBLES PARA LA RESIDENCIA ESTUDIANTIL DE LA UCE: UNA APROXIMACIÓN METODOLÓGICA PARA SU REHABILITACIÓN. *Arquitecturas del sur*, 37(55), 20-37. <https://doi.org/10.22320/07196466.2019.37.055.02>

Russo, C. (2015, diciembre 9). Casa Juan Jaramillo, revitalización en el Centro Histórico de Cuenca. ARQA. <https://arqa.com/arquitectura/casa-juan-jaramillo-revitalizacion-en-el-centro-historico-de-cuenca.html>

Strange, C. C., & Banning, J. H. (2016). Designing for Learning: Creating Campus Environments for Student Success (2nd ed.) by C. Carney Strange and James H. Banning (review). *Journal of College Student Development*, 57(2), 224-226.

TIETGEN DORMITORY. (2017, junio 6). ARCHITECTURE BOARD. <https://architectureboard.wordpress.com/2017/06/06/tietgen-dormitory/>

Tietgen Dormitory | Innovative and sustainable student housing. (s. f.). Lundgaard & Tranberg Arkitekter. Recuperado 9 de mayo de 2025, de <https://www.ltarkitekter.dk/tietgen-en>

Visor. (s. f.). Recuperado 9 de mayo de 2025, de <https://ide.cuenca.gob.ec/geoportal-web/viewer.jsf?map=9>

