

## TOMO I

PROYECTO FINAL DE CARRERA PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

### PROYECTO DE REGENERACIÓN URBANA MEDIANTE LA INTEGRACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y VIVIENDA SOCIAL. CASO SECTOR GRAN AKÍ TOTORACOCHA Y PARQUE LA ESPERA.

#### AUTORES

ANDRÉS SEBASTIÁN MORA VASQUEZ  
DAVID VINICIO COPARA ZHUNIO

0150035061  
0150041093

91362  
91391

ANDRES.MORA@ES.UAZUAY.EDU.EC  
DAVID.COPARA@ES.UAZUAY.EDU.EC

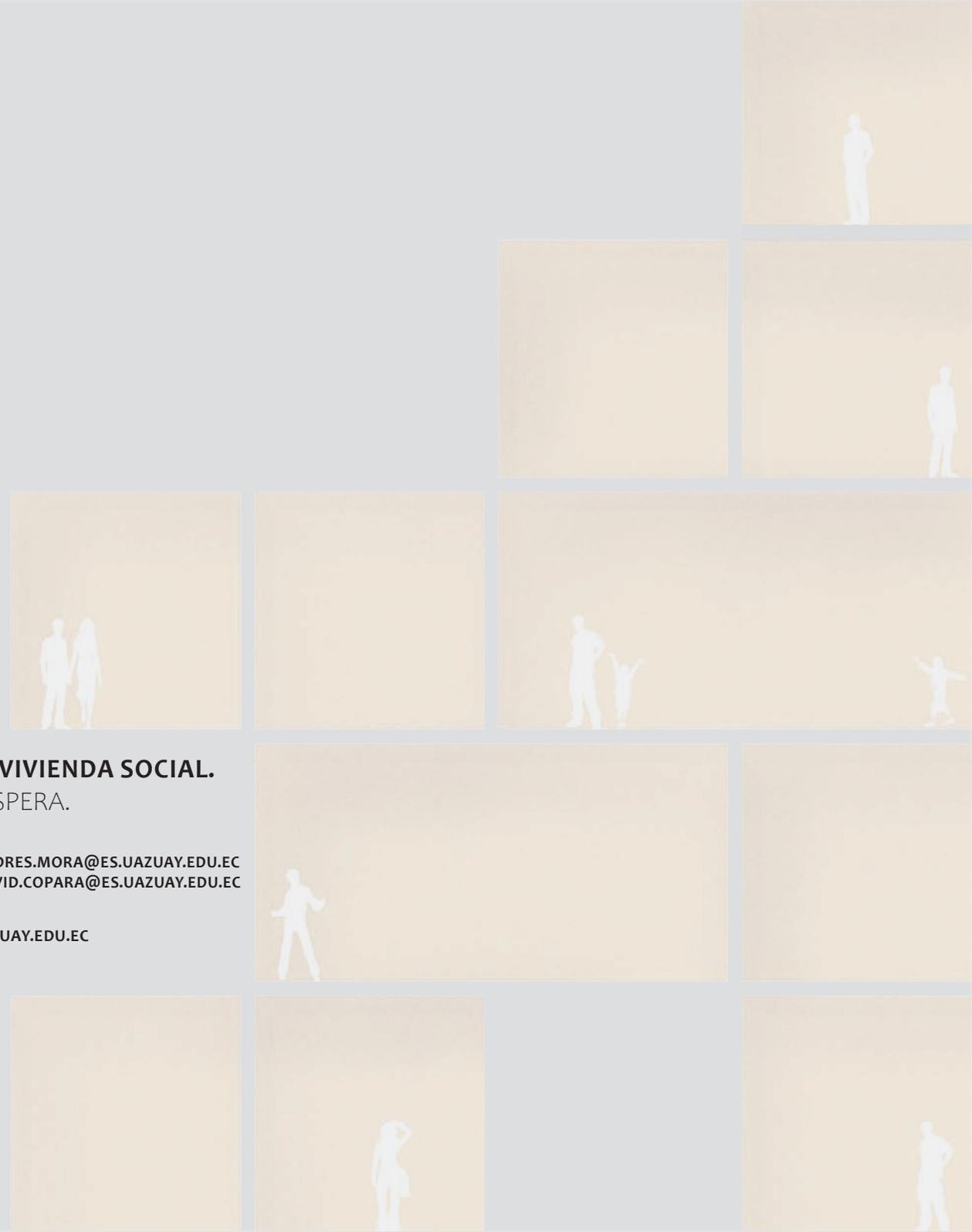
#### TUTOR

ARQ. ALEJANDRO VANEGAS R.

0150035061

AVANEGAS@UAZUAY.EDU.EC

CUENCA - ECUADOR  
2024-2025





## DEDICATORIA

### **Andrés Sebastián Mora Vasquez:**

A mis padres, Oswaldo Mora y Yolanda Vasquez, por su amor, sacrificio y apoyo constante. Gracias por enseñarme a esforzarme con humildad y a perseverar con convicción. Este logro es reflejo de todo lo que me han brindado.

### **David Vinicio Copara Zhunio:**

A mis padres, Franklin Copara y Diana Zhunio, por su amor, ejemplo y apoyo incondicional a lo largo de este camino; y a mi abuelita, Mariana de Jesús Morocho. A ellos, pilares fundamentales en mi vida, dedico con profundo agradecimiento este logro.

## AGRADECIMIENTOS

Agradecemos sinceramente a la Universidad del Azuay por brindarnos la formación académica y humana que hizo posible la realización de este trabajo, así como al arquitecto Alejandro Vanegas, director de nuestra tesis, por su guía, dedicación y valiosas observaciones a lo largo del proceso. Extendemos también nuestro agradecimiento a nuestras familias, quienes con su amor y apoyo incondicional nos acompañaron en cada etapa, y a todas las personas que, de una u otra forma, contribuyeron a que este proyecto se concrete.

# ÍNDICE

## CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

RESUMEN & ABSTRACT	6-7
PROBLEMÁTICA	10-11
OBJETIVOS	12
METODOLOGIA	13

## CAPÍTULO 2. REVISIÓN DE LITERATURA

INTRODUCCIÓN	17
LA VIVIENDA SOCIAL	18-19
EL ESPACIO PÚBLICO Y LA VIVIENDA	20-22
DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO	23-25
OBSERVACIONES FINALES	26

## CAPÍTULO 3. ESTUDIOS DE CASO

MATRIZ DE SELECCIÓN	30-33
LIEVEN ZUIDBLOK APARTMENTS	35-39
VIVIENDAS SOCIALES 1737	41-45
BOGERSE VELDEN SOCIAL HOUSING	47-51
3 MANZANAS EN EL ENSANCHE CERDÀ	55-57

## CAPÍTULO 4. ANÁLISIS DE SITIO

ANÁLISIS EXTERNO	54-71
ANÁLISIS FOTOGRÁFICO	72-77
PARQUE LA ESPERA	77-81
PARQUE ANDALUCÍA	83-87
PARQUE BARRIO KEVIN	89-93
ANÁLISIS FODA	95
ESTRATEGIAS URBANAS	96-114
PRINCIPIOS DE DISEÑO	115

## CAPÍTULO 5. DISEÑO DEL ANTEPROYECTO

PROYECTO PLANTAS DE UBICACIÓN	118-122
PLANTAS	123-132
ALZADOS	133-135
VISUALIZACIONES	136-147
CONCLUSIONES	148-151

## CAPÍTULO 6. BIBLIOGRAFIA Y ANEXOS

### TOMO II

PLANTAS ARQUITECTÓNICAS	1-8
SECCIONES GENERALES	8-10
SECCIÓN CONSTRUCTIVA	11

## RESUMEN

Este artículo explora la relación entre la vivienda social y el espacio público, destacando su impacto en la calidad de vida de los residentes y la cohesión social, con el objetivo de analizar cómo un diseño adecuado de ambos componentes puede mejorar la integración urbana y la resiliencia comunitaria. La metodología empleada es cualitativa, basada en una revisión bibliográfica de estudios preios sobre la vivienda social, el diseño urbano y la calidad del espacio público. Se aborda la importancia del espacio público como elemento esencial para la organización y cohesión social, promoviendo la interacción entre los residentes y contribuyendo a la formación de una identidad colectiva, además de examinar cómo la vivienda social debe garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad y cómo su ubicación y calidad son cruciales para evitar la segregación urbana. Asimismo, se profundiza en los principios de diseño del espacio público propuestos por Jan Gehl, que abogan por la escala humana, la accesibilidad y la integración de elementos naturales en los espacios urbanos. Como observación final se aborda la planificación urbana como una acción que priorice la calidad del espacio público y la accesibilidad a la vivienda, como fundamental para el desarrollo de comunidades inclusivas y sostenibles, mejorando la calidad de vida y la resiliencia urbana.

## PALABRAS CLAVE

Vivienda Social - Gran Akí Totoracocha - Regeneración - Espacio Público

## ABSTRACT

This article explores the relationship between social housing and public space, highlighting their impact on residents' quality of life and social cohesion, with the aim of analyzing how proper design of both components can improve urban integration and community resilience. The methodology used is qualitative, based on a bibliographic review of previous studies on social housing, urban design, and public space quality. It addresses the importance of public space as an essential element for organization and social cohesion, promoting interaction among residents and contributing to the formation of a collective identity. It also examines how social housing must guarantee adequate living conditions and how its location and quality are crucial to avoid urban segregation. Additionally, it delves into the principles of public space design proposed by Jan Gehl, which advocate for human scale, accessibility, and the integration of natural elements in urban spaces. As a reflection, urban planning that prioritizes the quality of public space and access to housing is fundamental for the development of inclusive and sustainable communities, improving quality of life and urban resilience. This demonstrates the need to integrate these principles into urban projects to create more livable and equitable cities.

## KEY WORDS

Social Housing – Gran Akí Totoracocha – Regeneration – Public Space

**CAPÍTULO I**

**INTRODUCCIÓN**



## PROBLEMÁTICA

Cuenca, reconocida como la tercera ciudad del Ecuador y la primera en crear una empresa municipal con el objetivo de ejecutar proyectos de vivienda social (EMUVI EP) en el 2001 lo que convierte a nuestra ciudad en una de las con mayor trayectoria en este ámbito. (Molina et al., 2021). Por lo que se ha podido conocer, los proyectos de vivienda social se han ido alejando del núcleo urbano ubicándose en las periferias. El 52,6% se construyó en el área periurbana y rural, lo que ha contribuido a la dispersión de la ciudad. Es importante señalar que la mayoría de estos proyectos estuvieron a cargo de la EMUVI EP a partir de 2004 y que, justamente todos los conjuntos cerrados, se llevaron a cabo por esta misma entidad, fomentando así el fraccionamiento de la trama urbana (Hermida, et al., 2020), desplazando a la gente con menores recursos económicos hacia las afueras.

El desplazamiento representa un cambio significativo en la organización social y espacial de la ciudad, un proceso que avanza al margen de las orientaciones políticas de las administraciones locales (Janoschka y Sequera, 2014). Diversos estudios teóricos subrayan la importancia de ubicar la vivienda colectiva dentro de la ciudad, destacando que esto es esencial para promover la integración social y reducir tanto los costos como los tiempos de traslado hacia empleos, servicios y equipamientos (Rueda, 2008; Montaner y Muxí, 2006; Petković-Grozdanović, Stojković y Shubenkov, 2016). En este sentido, resulta fundamental desarrollar proyectos de vivienda social dentro del tejido urbano consolidado, evitando prácticas de segregación.

Por otro lado, el espacio público trasciende su mera existencia física, siendo un elemento esencial para la articulación del entramado urbano y su dinámica social. La calidad de estos espacios no se define únicamente por su diseño arquitectónico o cumplimiento normativo, sino por la efectiva integración de inversiones, prácticas culturales y demandas comunitarias. En el contexto de la vivienda social, es común que las áreas públicas se reduzcan a meros espacios residuales que apenas satisfacen requisitos legales.

A la escasa variedad de espacios colectivos se suma su condición nula de diseño, pues la mayoría presentó uno o dos espacios colectivos que básicamente comprenden espacios verdes sin tratamiento y en los mejores casos dicha área verde alberga un parque infantil o una casa comunal (Hermida, et al., 2020). Tal como se evidencia en desarrollos como Las Retamas o la Urbanización Los Cerezos. Casos como el Proyecto Residencial Huaynacapac demuestran la desconexión entre zonas verdes y residenciales, y en urbanizaciones como Los Nogales, extensas áreas verdes permanecen sin adecuado mantenimiento.

Esta realidad repercute negativamente en la cohesión e integración urbanas, revelando una falta de comprensión sobre las verdaderas necesidades de los residentes y minimizando el impacto beneficioso que estos espacios podrían tener en la comunidad.

Aquí entra la importancia del Caso sector Gran Aki Totoracocha y Parque la Espera, ubicado en un sector urbano consolidado en la ciudad

de Cuenca dentro de la parroquia de Monay. El sector dispone de un predio mayoritariamente abandonado de más de 10 000m<sup>2</sup>, se encuentra rodeado de 3 parques en cercanía al Río Paute y en una distancia caminable de dos centros comerciales el Gran Aki de la Av. González Suárez y el Monay Shopping. También hay múltiples restaurantes y equipamientos deportivos. Estas condiciones convierten a la parcela en un punto idóneo para realizar un proyecto de vivienda social que no fracture la trama urbana, densifique la ciudad y no descuide la inclusión de espacios comunales dentro del proyecto.

Hay que recalcar que en la zona, la situación actual de los espacios públicos refleja un notable deterioro y un incremento en la inseguridad que repercute negativamente en la vida cotidiana de residentes y visitantes, tal como indica Herembás (2022). Esta problemática tiene sus raíces en el descuido de las necesidades comunitarias y en una planificación urbana que no ha logrado armonizar ni beneficiar adecuadamente al conjunto del barrio.

El abandono de las áreas comunes ha llevado a una desconexión con los espacios verdes y ha creado un ambiente de inseguridad. Por tanto, es imperativo revitalizar estos lugares, a través de un rediseño enfocado en la integración comunitaria, la seguridad y la cohesión social.



## OBJETIVOS:

---

### OBJETIVO GENERAL:

Diseñar un anteproyecto urbano - arquitectónico que promueva la integración comunitaria en el sector del Gran Akí Totoracocha en la ciudad de Cuenca, mediante la implementación de vivienda social y el diseño del espacio público. Tomando como referencia principios de cohesión social, inclusividad y respeto al ecosistema.

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Identificar las principales características del espacio público de calidad y la vivienda comunitaria a través de una revisión bibliográfica.
- Identificar y analizar casos de estudio relevantes tanto locales como internacionales destacados para conocer estrategias de integración del espacio público en proyectos de vivienda.
- Realizar un análisis del área con el objetivo de identificar los problemas que afectan a la parcela y evaluar el uso de los espacios públicos existentes.
- Diseñar un anteproyecto urbano-arquitectónico en el lote ubicado en el sector entre el Gran Akí Totoracocha y el Parque La Espera, en la ciudad de Cuenca, con un enfoque en la integración comunitaria. El proyecto se fundamenta en el desarrollo de estrategias urbanas como base inicial, permitiendo la posterior elaboración de estrategias urbano-arquitectónicas y, finalmente, estrategias arquitectónicas, garantizando así la coherencia y correlación entre todos los elementos del diseño.

## METODOLOGÍA:

---

**Fase 1** es la Revisión Bibliográfica y Sistematización, donde se sistematizan los artículos leídos mediante Google Hoja de Cálculo, categorizándolos según las temáticas abordadas.

**La Fase 2** es el Análisis de Casos de Estudio, donde se extraen lecciones de proyectos locales e internacionales que han logrado una integración exitosa de espacios públicos en entornos de vivienda social. Se busca y analiza proyectos destacados, considerando datos de filiación, contexto urbano, diagnóstico de zonificación, análisis formal y funcional, materialidad, tipologías y estrategias de diseño. Los resultados se sistematizan en una matriz para comparar e identificar buenas prácticas adaptables al caso de estudio

**La Fase 3** es el Análisis del Sitio, que incluye la recopilación de datos del GAD Municipal de Cuenca mediante Shapes QGIS, toma de fotografías, levantamiento planimétrico, análisis de ubicación respecto a puntos de referencia importantes, mapeo de usos de espacio público y flujos peatonales y vehiculares, identificación de problemáticas mediante Análisis FODA, y síntesis de resultados con conclusiones y recomendaciones.

**Fase 4** es el Diseño del Anteproyecto, donde se definen objetivos y alcance, se realiza un organigrama para zonificar elementos del proyecto. Este proceso se realizó en 3 etapas; una primera en el desarrollo de estrategias urbanas, la segunda estrategias urbano arquitectónicas y finalmente estrategias arquitectónicas.

## **CAPÍTULO II**

## **REVISIÓN DE LITERATURA**

## REVISIÓN DE LITERATURA

---

Para abordar el análisis de la calidad de espacio público y la relación con la calidad de la vivienda social es necesario aclarar conceptos claves, definiendo términos como vivienda social, explicando la relación del espacio público y la vivienda, y la calidad del espacio público. Con el enfoque en estos tres ejes surgen estrategias que permiten la correcta integración de la vivienda con su entorno entre las cuales se encuentra que un espacio público debe tener diversidad de usos, responder a las necesidades de los residentes y facilitar la interacción social, el diseño del espacio público debe considerar espacios funcionales para sus usuarios, inclusivos y capaces de ofrecer una variedad de sensaciones.

Estas estrategias benefician de sobremanera a una comunidad brindando espacios que facilitan el encuentro entre los residentes, evita la aparición de comportamientos antisociales y permite a las personas desarrollar un sentimiento de pertenencia (Bonenberg, 2015). De manera que se puede extrapolar que para la correcta organización de una comunidad es necesario el disponer de un espacio común destinado a la realización de una multiplicidad de actividades.

En tal sentido, es necesario tomar como punto de partida definir el concepto de vivienda social, permitiendo conocer sus requerimientos espaciales. Se expone a su vez que las necesidades de la vivienda social son superiores a las de un simple refugio, por lo que es necesario mantener un correcto balance entre la vivienda y la habitabilidad. También se abarca la importancia de la ubicación de estos proyectos para evitar crear zonas marginales y que incrementen los problemas de infraestructura para la ciudad.

Consecuentemente, toma importancia el profundizar en la relación del espacio público y la vivienda, conocer los beneficios que puede traer la su correcta implementación, y la influencia en la calidad de vida de los habitantes; es decir, un espacio público bien diseñado puede fomentar la integración comunitaria, promover un sentido de pertenencia entre los residentes y además cómo una correcta planificación permite el enfrentar desafíos contemporáneos aumentando la resiliencia y facilitando el desarrollo comunitario. A partir de este análisis se puede finalmente establecer la necesidad de un diseño correcto del espacio público dentro de cualquier proyecto que abarca el ámbito residencial.

Finalmente, se revisan los criterios necesarios para un correcto diseño del espacio público para que el mismo sea un espacio accesible y amigable a todo tipo de usuarios y que a su vez complementa un proyecto de vivienda. Entran en análisis los criterios propuestos por Jan Gehl abordando conceptos como la escala humana, la habitabilidad, la relación del tráfico vehicular con relación a los peatones y la democratización del espacio. Estos criterios finalmente se convierte en las herramientas para el diseño de un espacio público de calidad.

La vivienda social es un concepto fundamental en el desarrollo urbano, enfocado en proveer un hogar accesible y adecuado a sectores socioeconómicos de menores ingresos. La Real Academia Española (2020) define “vivienda” como un espacio cerrado y cubierto, construido para ser habitado. Y por la otra parte, “social” se refiere a la relación con las clases económicamente menos favorecidas. Así, la vivienda social es aquella destinada a personas que no cuentan con los recursos necesarios para acceder a una vivienda en el mercado, buscando garantizarles un espacio digno y seguro para vivir.

La vivienda social no es solo un refugio, aspira a ofrecer un espacio que cumpla con estándares de habitabilidad que mejoren la calidad de vida de sus residentes. Como mencionan (Rueda, 2008; Montaner y Muxi, 2006) esto implica no sólo una construcción adecuada, sino también una planificación urbana que permita la integración social y el acceso a servicios básicos como educación, salud y transporte. En este sentido, la vivienda social es un componente clave de inclusión social, ya que, al estar ubicada dentro del tejido urbano consolidado, fomenta la cohesión y reduce la marginalización de las comunidades vulnerables.

Sin embargo, una problemática común es la tendencia a ubicar proyectos de vivienda social en áreas periféricas, lo que agrava la segregación urbana y limita el acceso de las familias a recursos y servicios. Como señalan Janoschka y Sequera (2014), el desplazamiento de la vivienda social a la periferia desvincula a los habitantes de las oportunidades económicas y sociales que ofrecen las zonas urbanas centrales, afectando su

integración y dificultando su movilidad. Para que la vivienda social cumpla realmente su objetivo, es esencial que se ubiquen en áreas accesibles y bien conectadas dentro de la ciudad, promoviendo así un desarrollo equitativo.

Además de la ubicación, la calidad de la vivienda social es otro aspecto crucial. No basta con construir un número significativo de viviendas; éstas deben contar con condiciones óptimas de habitabilidad que incluyan espacios adecuados [ver tabla 1], ventilación, iluminación y materiales de construcción que aseguren seguridad y durabilidad. Según Ziccardi (2015), la percepción de habitabilidad está directamente relacionada con el bienestar y la satisfacción de los residentes, lo cual es esencial en proyectos de vivienda social, donde las limitaciones económicas no deben traducirse en una menor calidad de vida.

Tabla 1  
Espacios Requeridos Vivienda social (Barragán, A. E., y Ochoa, P. E. 2014).

Nivel	Espacio	Área de diseño (m <sup>2</sup> )	Área según norma (m <sup>2</sup> )
<b>Planta Baja</b>			
	Sala-comedor	10,02	≥ 7,30
	Cocina	8,7	≥ 4,50
	Dormitorio (#1)	10,58	≥ 7,29
	Baño social	3,52	≥ 2,50
	Circulación	11,98	---
	<b>Total</b>	<b>44,8</b>	<b>---</b>
<b>Planta Alta</b>			
	Dormitorio máster (#2)	10,58	≥ 8,50
	Dormitorio (#3)	8,4	≥ 7,29
	Baño	3,64	≥ 2,50
	Vestíbulo	7,4	≥ 7,30
	<b>Total</b>	<b>30,62</b>	<b>---</b>
<b>Área Computable</b>			
	<b>Total</b>	<b>75,42</b>	<b>---</b>
<b>Área no computable (sin construcción)</b>			
	Área verde	4,6	---
	Lavandería	4,25	≥ 2,25
	Patio posterior	17,53	≥ 3,00
	Garaje	9,76	≥ 7,50
	<b>Total</b>	<b>36,14</b>	<b>---</b>
<b>Área Total</b>			
	<b>Total</b>	<b>75,42</b>	<b>---</b>
	<b>C.O.S.</b>	<b>55,31%</b>	<b>---</b>
	<b>C.U.S</b>	<b>92,37%</b>	<b>---</b>

Para una vivienda social, las áreas prioritarias son sala-comedor, dormitorios, cocina y baño, que aseguran funcionalidad y habitabilidad. Según las normas, la superficie mínima necesaria para cumplir con estas condiciones es de aproximadamente 75 m<sup>2</sup>, equilibrando espacios privados, comunes y servicios esenciales para satisfacer las necesidades básicas de sus ocupantes.

El espacio público es un aspecto fundamental para la vivienda ya que son estos espacios: áreas verdes, espacios de ocio, recreación, etc, los que determinan en gran medida la satisfacción residencial de los habitantes. (Rodríguez, Sanchez, et al., 2019). A su vez la calidad del espacio público ayuda a formar el comportamiento de los residentes (Bonenberg, 2015). De manera que la inclusión de estos espacios se ve necesaria al momento de realizar un proyecto de vivienda, ya que el espacio público en esta escala es la materialización de la organización e interacciones sociales (Link, Senoret, et al., 2022). De manera que se ve evidenciado que el espacio público actúa como un soporte del entorno construido influenciando directamente en las relaciones sociales.

Las interacciones que suceden dentro del espacio público ayuda a la formación de un sentido de pertenencia. Siendo que el espacio público define límites de lo que controlamos y conocemos creando un territorio, este territorio nos da una sensación de seguridad, refuerza las relaciones con otros y nos permite identificarnos (Bonenberg, 2015). Lo que lleva a la formación de una identidad al momento de la interacción, conociendo que la formación de una identidad se da al poder relacionar las creencias personales con el entorno (E.H Erikson, 2000). De manera que se puede establecer que en cierta medida las acciones de una persona están influenciadas por el entorno percibido. Determinando que existe una relación cercana entre los comportamiento de un individuo y la apariencia del espacio público (Bonenberg, 2015).

También el espacio público aporta a la resiliencia. Como un ejemplo destaca lo sucedido en La Plata, Argentina después de sufrir una de las peores inundaciones de us historia, también se menciona el corte energético de casi 40 días en el Barrio Las Palmeras. Estos hechos ocasionaron la participación barrial donde el espacio público fue activamente utilizado para organizar y apoyar a los dos sectores (Ursino, Rojas Chedias, et al., 2020). De manera que el espacio público proporciona un medio para enfrentar a desastres no previstos además de ser un espacio de permite dar voz a quienes necesitan ser escuchados.[Ver imagen 1]

Aclarada la importancia del espacio público y su relación con cualquier proyecto de carácter residencial surgen estrategias para su correcta implementación, una de las más relevantes es el crear un espacio con diversidad de usos y actividades, de manera que estos espacios alberguen interacciones tanto formales como informales (Sennet, 1992). De manera consecuente estos espacios deben ser accesibles a todos los habitantes para que la integración del espacio público sea eficaz(Alexander, 1977; Sennet, 1992).

Se suma la creación de espacios de permanencia implicando la adecuación espacios para que la gente pueda sentarse, relajarse y disfrutar de la ciudad (Sennet , 1992). A su vez hay que asegurar que el diseño del espacio evite el dejar zonas abandonadas o cuyo ingreso sea difícil o fácilmente cubierto (Jie Zhao, Zhenghong Peng, et al., 2021).

Imagen 1  
Reunion de vecinos en la Plaza San Carlos, La Plata ( organización ArqCom LP, Año 2014).



Finalmente, la se busca que los espacios diseñados consideren las características culturales, sociales y económicas locales, para evitar crear espacios que no pueden ser mantenidos o causar la gentrificación de la localidad. Por lo que podemos expresar que cualquier estrategia implementada en la integración del espacio público a un proyecto residencial deben favorecer al fortalecimiento de una red de conexiones entre los habitantes locales (Alexander, 1977; Jie Zhao, Zhenghong Peng, et al., 2021).

Por las cualidades mencionadas la implementación de espacios públicos de calidad se vuelven necesarios en proyectos de vivienda colectiva especialmente los dedicados a aquellos con recursos limitados, donde la necesidad de espacio que propicien relaciones entre vecinos, generen un sentimiento de pertenencia e identidad son imprescindibles (Muxi, 2006). Hecho que ha sido evidenciado en el análisis de Link y Senoret (2022) donde de los casos estudiados, aquellos con un espacio público diseñado se potencia las relaciones sociales mientras los que incluyeron únicamente espacios residenciales demuestran el efecto contrario. No obstante en la mayoría de proyectos de vivienda sean de concepción pública o privada los espacio públicos se ven abandonados, su superficie reducida por favorecer una mayor cantidad de viviendas (Hermida, Duran, et al., 2020; Bonenberg, 2015).

## DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO.

El diseño del espacio público es prioritario para la interacción social, mejorar la cohesión comunitaria y elevar la calidad de vida. Jan Gehl, en su documental “La Escala Humana” y su obra “La humanización del espacio urbano”, destaca que la planificación urbana moderna ha priorizado el tráfico vehicular sobre la conectividad humana, resultando en áreas aisladas y carentes de cohesión, como los suburbios. Este tipo de planificación tiende a reducir la interacción social y debilita los lazos comunitarios, creando entornos que alejan a las personas de sus contextos de convivencia social.

El concepto de “escala humana”, propuesto por Gehl, se centra en diseñar ciudades y espacios públicos que resuenen con el comportamiento y las necesidades naturales de los seres humanos [ver imagen 2]. A diferencia de los entornos dominados por vehículos, las áreas a escala humana ofrecen espacios donde la velocidad es moderada, permitiendo que las personas se detengan, interactúen y sientan una conexión con su entorno. Este enfoque, aplicado en ejemplos como la transformación de calles peatonales en Nueva York, ha demostrado que, al priorizar a los peatones sobre los automóviles, los ciudadanos ocupan y disfrutan naturalmente estos espacios, promoviendo así un entorno de convivencia.

Un buen espacio público, según los principios de Gehl, es inclusivo, accesible y diseñado para fomentar tanto la permanencia como el tránsito de las personas. Los espacios como plazas, calles peatonales y parques deben estar diseñados para invitar a los individuos a quedarse, en lugar

Imagen 2  
Reunion de vecinos en la Plaza San Carlos, La Plata ( organización ArqCom LP, Año 2014)



de solo pasar, promoviendo la vida pública y el encuentro social, [ver imagen 3]. Este tipo de diseño, que integra bancos, zonas verdes, y lugares para actividades recreativas, fomenta el sentido de pertenencia, fortaleciendo la identidad comunitaria y favoreciendo la cohesión social.

La habitabilidad es otro criterio esencial en la creación de espacios públicos. Gehl considera que un buen espacio público no solo debe ofrecer seguridad y confort, sino también facilitar interacciones sociales y actividades comunitarias. Las ciudades deben planificarse para invitar al peatón a explorar y disfrutar, evitando diseños que obliguen a las personas a moverse rápidamente sin apreciar el entorno. El concepto de “variedad en los recorridos peatonales” se traduce en calles y plazas que ofrecen diversidad visual, áreas verdes, y ambientes atractivos, que no solo enriquecen la experiencia urbana, sino que también brindan un espacio para la socialización [ver imagen 4].

Por otro lado, la reducción del tráfico es un principio clave para Gehl. La transformación de zonas vehiculares en áreas peatonales, y el fomento del uso de bicicletas y transporte público, crean una ciudad más accesible y menos dominada por los autos. Las áreas de tráfico calmado o los paseos peatonales resultan en entornos más seguros y agradables para los peatones, y cuando están rodeadas de vegetación y zonas verdes, el bienestar y la convivencia se ven altamente beneficiados. La interacción con la naturaleza mediante la inclusión de árboles, jardines y cuerpos de agua ayuda a

Imagen 3  
Espacios Requeridos Vivienda social (Barragán, A. E., y Ochoa, P. E. 2014).

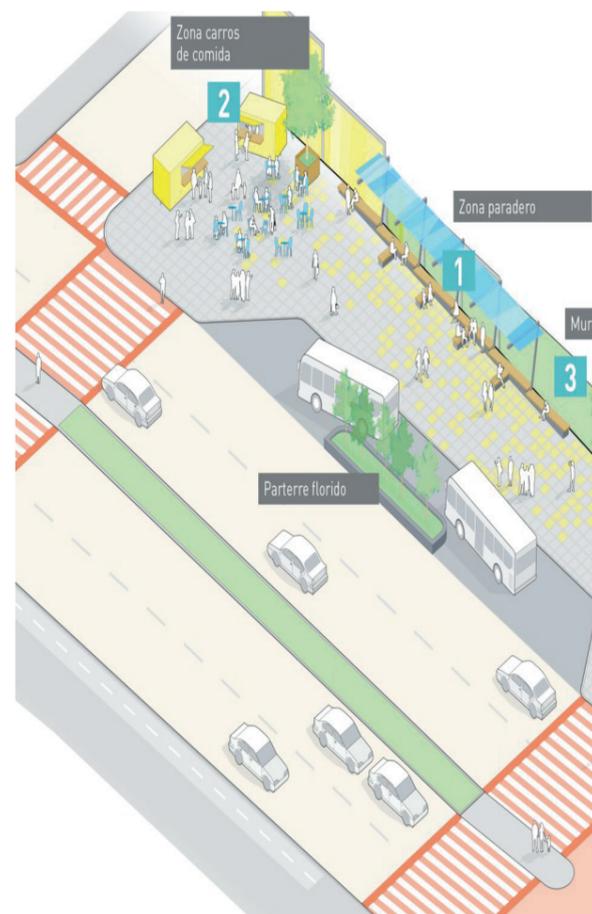
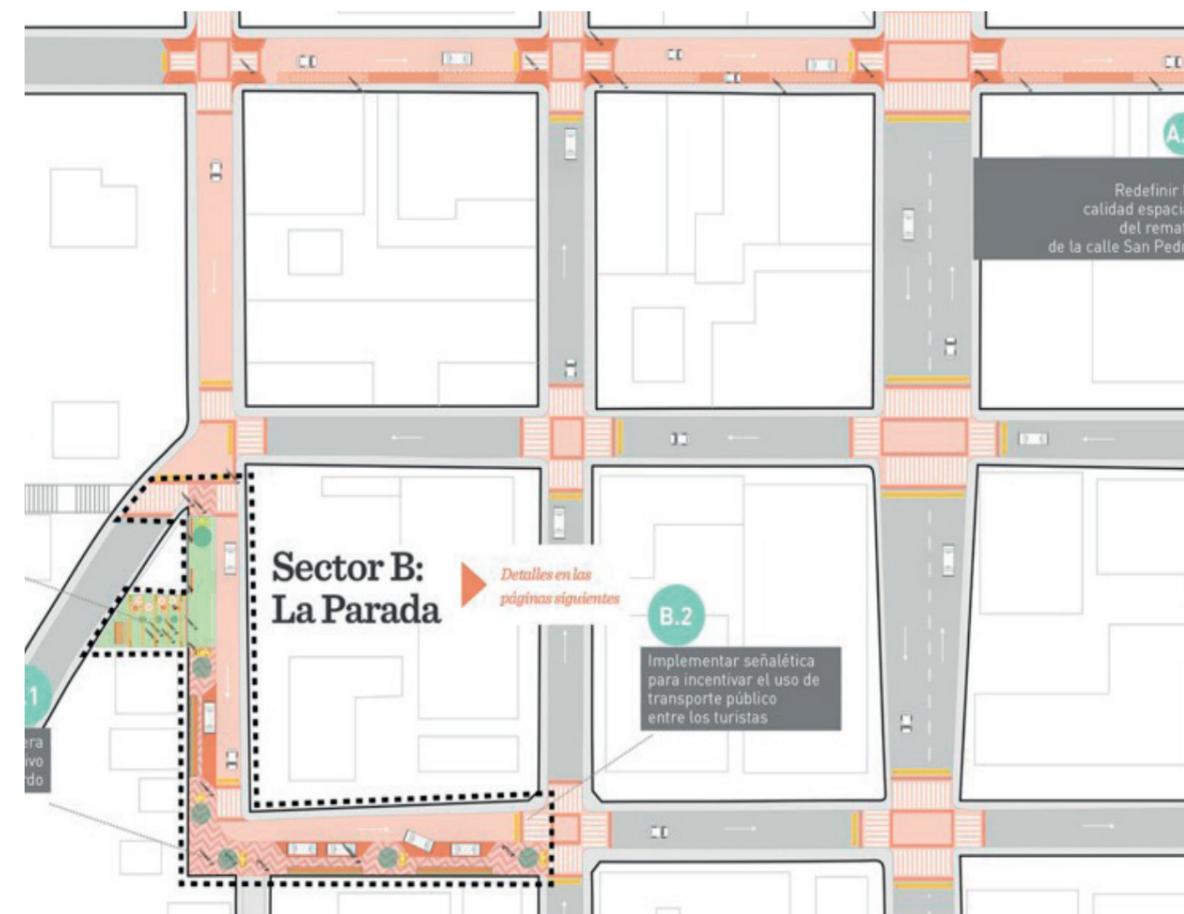


Imagen 4  
Espacios Requeridos Vivienda social (Barragán, A. E., y Ochoa, P. E. 2014).



generar un espacio público que mejora la salud mental y física de los residentes.

Finalmente, los principios de Gehl se resumen en una visión de ciudades más habitables, inclusivas y sostenibles, donde el diseño urbano esté enfocado en las personas. Esta transformación hacia una ciudad a escala humana permite espacios donde la interacción social y la calidad de vida sean prioritarias. En conclusión, un buen diseño del espacio público se enfoca en la creación de entornos accesibles y acogedores, diseñados para que los individuos interactúen y se sientan parte de una comunidad, promoviendo un equilibrio entre el bienestar social y el respeto por el ecosistema urbano.

## OBSERVACIONES FINALES

---

El espacio público se establece como el corazón de la vida comunitaria. La existencia de áreas verdes, plazas y espacios recreativos no solo contribuye a la satisfacción residencial, sino que también actúa como un catalizador de interacciones sociales. Estos espacios son el escenario donde se forjan relaciones, se construyen identidades y se fomenta un sentido de pertenencia. La calidad de estos entornos influye en el comportamiento de los residentes, afectando su bienestar y su conexión con el lugar que habitan.

La vivienda social enfrenta desafíos significativos. Su propósito es ofrecer un hogar digno y accesible a aquellos sectores de la población que no pueden acceder a la vivienda en el mercado tradicional; de manera que la ubicación y la calidad de estos proyectos son cruciales. Ubicar la vivienda social en áreas periféricas perpetúa la segregación y limita las oportunidades de integración social. Para que la vivienda social cumpla su objetivo, debe situarse bien dentro del tejido urbano, garantizando acceso a servicios esenciales. Esto mejora la calidad de vida de los residentes y fortalece el tejido social de la comunidad.

El espacio público termina complementando las necesidades de la vivienda social al poder crear espacios comunes que permiten establecer fortalecer las conexiones entre los diferentes residentes, siempre cuando el mismo llegue a presentar un diseño que acomode a las necesidades de los residentes. El mal diseño del espacio público deteriora la imagen de sus

alrededores y dificulta la interacción entre los habitantes; aunque los criterios de un mal diseño del espacio público son variados, generalmente son el resultado de dejar el espacio público como un espacio sobrante o la dificultad de cuantificar el valor agregado que puede ofrecer a un proyecto residencial.

Por otro lado, un buen espacio público es completamente lo opuesto, fomenta relaciones entre habitantes, generan espacios que mejoran la apariencia estética de sus alrededores y contribuyen a democratizar el espacio. Los criterios para un diseño de calidad son varios, pero estos se pueden llegar a resumir en el priorizar a sus usuarios, brindando espacio donde puedan relajarse y disfrutar de la ciudad con una variedad de actividades disponibles en distancias cómodas y caminables, finalmente el espacio público debe fundamentalmente responder a las necesidades de la comunidad donde se encuentra ubicado convirtiéndose en un hito positivo de la localidad que ayuda a formar un sentido de pertenencia.

En conjunto, la relación entre el espacio público, la vivienda social y el diseño urbano establece un marco vital para entender cómo se pueden construir comunidades más inclusivas y sostenibles. La planificación urbana debe enfocarse en la creación de espacios que fomenten la interacción y la cohesión social, reconociendo que el bienestar de los individuos está intrínsecamente ligado al entorno que los rodea. Al priorizar la calidad de estos espacios y

la accesibilidad de la vivienda, se avanza hacia un futuro urbano más equitativo, donde todos los ciudadanos tengan la oportunidad de disfrutar de una vida digna y plena. La integración de estos principios en la planificación urbana resulta esencial para el desarrollo de ciudades más habitables y resilientes.

De manera que determinamos que los factores clave para determinar la calidad de un proyecto de vivienda y espacio público son:

- Accesibilidad Universal
- Peatonalidad
- Cercanía a la Ciudad
- Cercanía a espacios comunes o equipamientos
- El espacio público

## **CAPÍTULO III**

## **ESTUDIOS DE CASO**

## MATRIZ DE SELECCIÓN

La elección del proyecto se basó en una matriz de evaluación, que representa los aspectos más relevantes. Tras analizar y priorizar los factores clave (pág. 28), se definieron los proyectos más beneficiosos que cumplen con los siguientes criterios: equipamiento dentro del proyecto, porcentaje de área verde, accesibilidad universal, peatonalidad, seguridad urbana, localización en relación con la ciudad, distancia a áreas comunales, paradas de transporte público, diversidad de usos e ingreso libre a espacios públicos.

Imagen	Datos de Filiación				Información Técnica		
	Nombre del Proyecto	Arquitecto	País, Ubicación y año	Objetivo del proyecto	Área del Predio (m2)	Número de Viviendas	Altura del Proyecto
	Chidori Terrace Co-Operating Housing	FUJIWALABO / Teppei Fujiwara Architects Labo	Japón, Ota, 2022	Complejo de vivienda co-operativo	1.579,00 (m2)	18	3 pisos
	Lieven Zuidblok Apartments	Arons & Gelauff architecten	Países Bajos, Amsterdam, 2022	Complejo de vivienda para estudiantes y nuevos trabajadores	23.000,00 (m2)	1200	7 -12 pisos
	Soical Housing 1737	HARQUITECTES	Manhatan, Gavà, Catalonia, 2019	Vivienda Soical en medio de dos parques	6.400,00 (m2)	136	5 pisos
	The Temple House	Make Architecs	Chengdu, China, 2015	Hotel - Residencias	35.000,00 (m2)	100	12 pisos
	Nishinoyama House	Kazuyo Sejima	Japón, Kioto, 2013	Vivienda Social	1.717,00 (m2)	10	2 pisos

Accesibilidad Universal	Patonalidad	Seguridad Urbana	Relaciones Urbanas		Distancia a Áreas Comunales			Ingreso Libre a Espacios Públicos	Diseño Arquitectónico y Conectividad
			Localización en relación a la Ciudad		Inmediata (En el proyecto)	Cercana (300 a 400 m)	Medianana (+400m)		
			Zona Urbana	Periurbana					
X	X	X	X	-	X	-	X	-	66.66%
X	X	X	X	-	X	X	-	X	77.77%
X	X	-	-	X	-	X	-	X	72.80%
-	-	-	-	X	-	-	-	-	60.55%
-	X	-	-	-	X	-	-	X	66.40%

Imagen	Datos de Filiación				Información Técnica		
	Nombre del Proyecto	Arquitecto	País, Ubicación y año	Objetivo del proyecto	Área del Predio (m2)	Número de Viviendas	Altura del Proyecto
	Apartamentos Seijo	Kazuyo Sejima	Japón, Tokyo, 2007	Departamentos	900,00 (m2)	14	3 pisos
	Bogerse Velden Social Housing	META architectuurbureau	Bélgica, Hoogstraten, 2012	Vivienda Social	11.300,00(m2)	98	3 pisos
	Tila Housing	Talli Architecture & Design, liderado por Pia Ilonen	Finlandia, Distrito Arabianranta, Helsinki, 2011	Crear espacios adaptables con un concepto DIY	4.359,00 (m2)	39	5 pisos
	Edificio Narkomfin	Moisei Ginzburg, Ignaty Milinis	Rusia, Moscú, 1932	Vivienda colectiva	500,00 (m2)	54	6 pisos
	Spangen Housing Complex	Michiel Brinkman	Países Bajos, Róterdam, 1919	Vivienda colectiva	21.000,00 (m2)	273	5 pisos
	3 Manzanas en el Ensanche Cerdà	Carlos Ferrater	España, Poble Nou, Barcelona, 1992	Transformar una antigua zona	8.100,00 (m2)	560	4-6 pisos

Accesibilidad Universal	Peatonalidad	Seguridad Urbana	Relaciones Urbanas					Ingreso Libre a Espacios Públicos	Diseño Arquitectónico y Conectividad
			Localización en relación a la Ciudad		Distancia a Áreas Comunes				
			Zona Urbana	Periurbana	Inmediata (En el proyecto)	Cercana (300 a 400 m)	Medianana (+400m)		
X	X	-	X	-	X	-	X	-	66.66%
X	X	X	-	X	X	-	-	X	77.77%
X	-	-	X	-	-	X	-	X	62.80%
X	-	-	X	-	-	X	-	X	70.30%
-	-	-	-	X	X	-	-	-	67.33%
X	X	X	X	-	X	-	-	X	82.90%



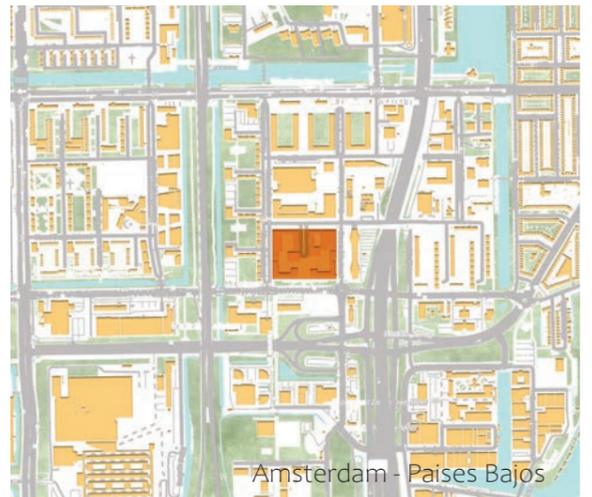
Vista Externa del Proyecto Lieven Zuidblok Apartments 2020 (L. Kramer, 2020).

**LIEVEN ZUIDBLOK APARTMENTS**

REFERENTE EMPLAZAMIENTO

Arquitecto: Arons en Gelauff Architecten  
País: Países Bajos  
Ubicación: Ámsterdam  
Año: 2020  
Área: 16,000 m<sup>2</sup>  
Número de Viviendas: 172

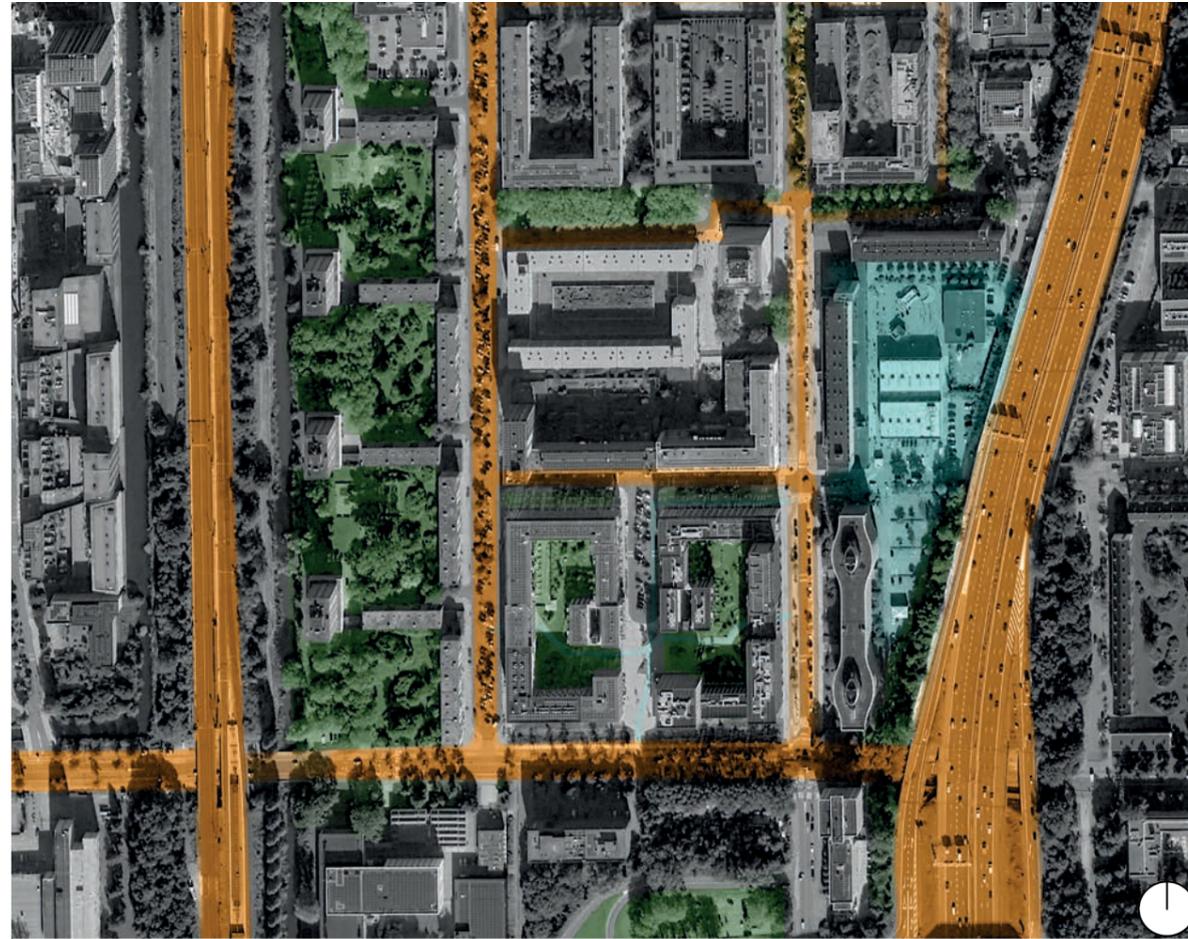
El Plan Lieven en Ámsterdam, diseñado por KENK Architecten, es un campus para 1,200 jóvenes con bloques abiertos, jardines semipúblicos, una plaza central, un Grand Café, la sala multifuncional Lola Lieven y una ruta conectiva este-oeste.



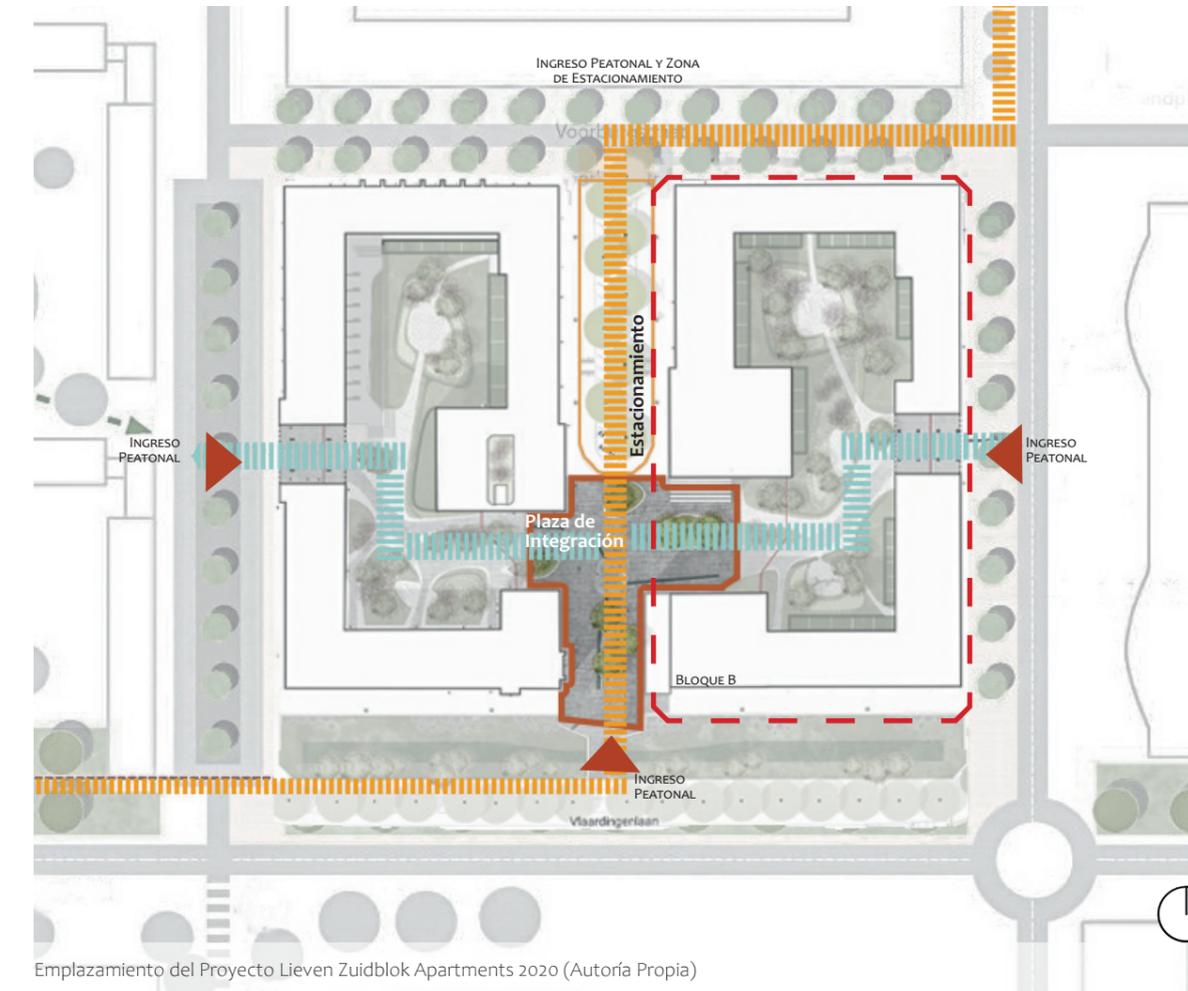
Amsterdam - Países Bajos

## DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y FUNCIONALIDAD

La ubicación del proyecto Lieven Zuidblok Apartments se encuentra en una zona muy transitada de la ciudad. Por ello, el diseño busca no ser un obstáculo para los peatones, generando aperturas entre los espacios públicos y semipúblicos. Además, se crean corredores que se integran a la ciudad, mejorando la conectividad con los puntos más importantes y frecuentados. Estos espacios permeables, tanto públicos como semipúblicos, facilitan el tránsito y la interacción urbana.



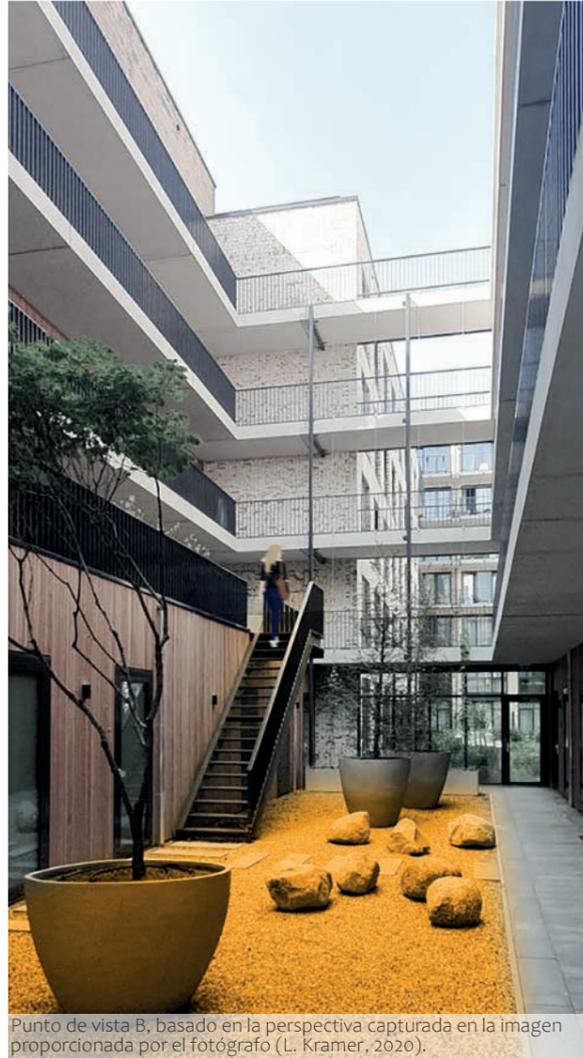
Ubicación del Proyecto Lieven Zuidblok Apartments 2020 (Autoría Propia)



Emplazamiento del Proyecto Lieven Zuidblok Apartments 2020 (Autoría Propia)

El proyecto se emplaza en una zona urbana que experimenta un crecimiento acelerado, lo que ha impulsado la necesidad de generar soluciones habitacionales sostenibles y funcionales. La relación con la ciudad es fluida, ya que el complejo se integra perfectamente con las infraestructuras de transporte público y las redes de movilidad urbana. De esta manera, se garantiza que los residentes tengan acceso fácil y rápido a todos los servicios necesarios, al mismo tiempo que el diseño optimiza el espacio disponible, creando áreas verdes y zonas comunes que mejoran la calidad del entorno urbano.

-  Ingreso Principal
-  Ingreso Peatonal
-  Bloque Residencial



Punto de vista B, basado en la perspectiva capturada en la imagen proporcionada por el fotógrafo (L. Kramer, 2020).



Punto de vista A, basado en la perspectiva capturada en la imagen proporcionada por el fotógrafo (L. Kramer, 2020).



Planta Baja del Proyecto Lieven Zuidblok Apartments 2020 (Autoría Propia)

Uno de los aspectos destacados es la modulación estructural, que genera patios privados en los puntos de unión de las diferentes circulaciones verticales. Esto mejora la calidad de los espacios y las circulaciones, proporcionando no solo áreas muertas, sino también espacios transparentes y privados para los usuarios de los edificios.

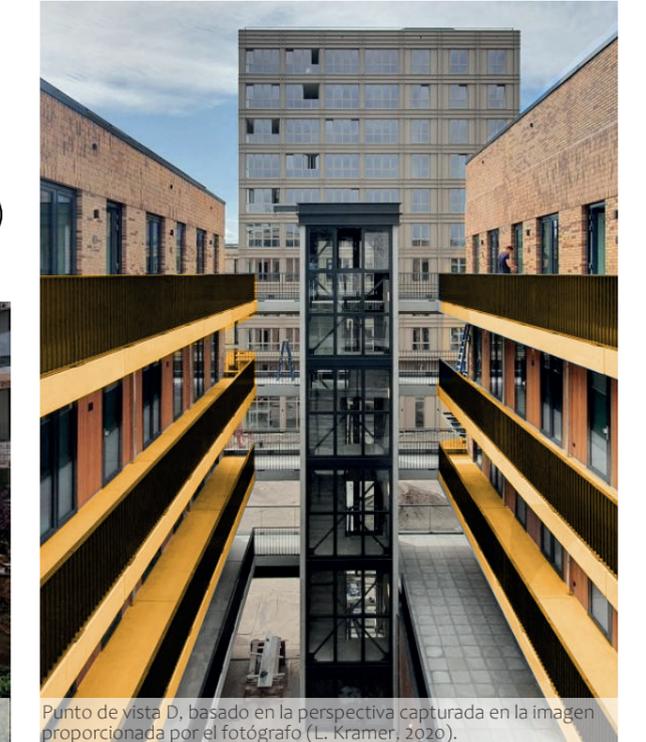


EL BLOQUE B CORRESPONDE A LA ZONA COMUNAL, DESTACÁNDOSE POR SU INTEGRACIÓN CON LAS CIRCULACIONES VERTICALES Y LAS FACHADAS INTERNAS. ESTE DISEÑO APORTA UNA ESTÉTICA ARMONIOSA Y UN ACABADO QUE SE ALINEA CON EL LENGUAJE ARQUITECTÓNICO DEL RESTO DEL PROYECTO.



Punto de vista C, basado en la perspectiva capturada en la imagen proporcionada por el fotógrafo (L. Kramer, 2020).

La implementación de espacios semipúblicos y el uso de espacios privados generados por el parque comunitario permiten a los residentes disfrutar de áreas privadas sin perjudicar a la ciudad. Además de esta zona común, el proyecto incluye áreas comunitarias para los diferentes departamentos, fomentando una interacción positiva entre los residentes.



Punto de vista D, basado en la perspectiva capturada en la imagen proporcionada por el fotógrafo (L. Kramer, 2020).



**VIVIENDAS SOCIALES 1737**  
REFERENTE ESTRUCTURAL

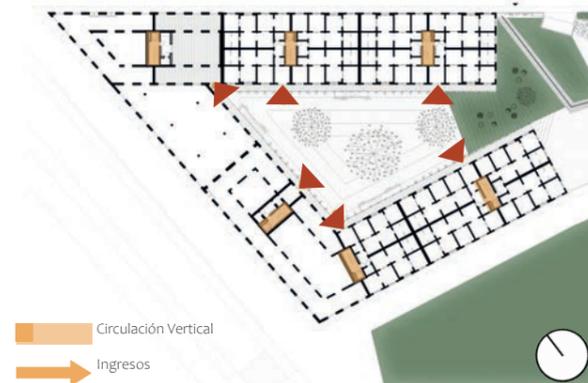
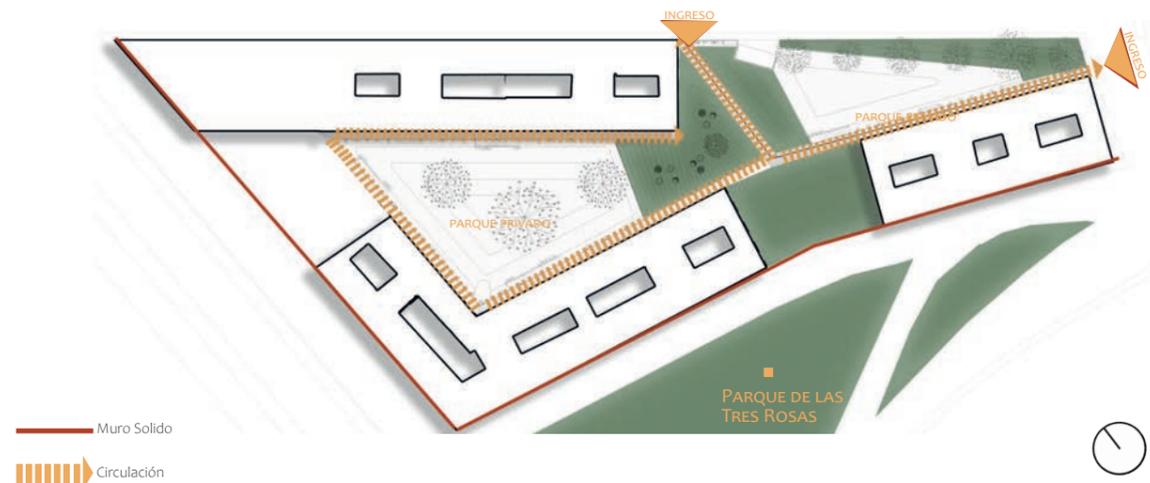
Arquitecto: H Arquitectes  
País: España  
Ubicación: Gavá, Barcelona  
Año: 2020-2022  
Área: 16 500m<sup>2</sup>  
Número de Viviendas: 136

El proyecto “Viviendas sociales 1737” destaca por integrar viviendas con el entorno natural y su enfoque sostenible. Prioriza la eficiencia energética, espacios compartidos y convivencia armónica con la naturaleza. Además, pone un gran énfasis en la modulación estructural, optimizando recursos y garantizando flexibilidad en el diseño arquitectónico.



Vista Interna del Proyecto Viviendas sociales 1737 (H arquitectes, 2022).

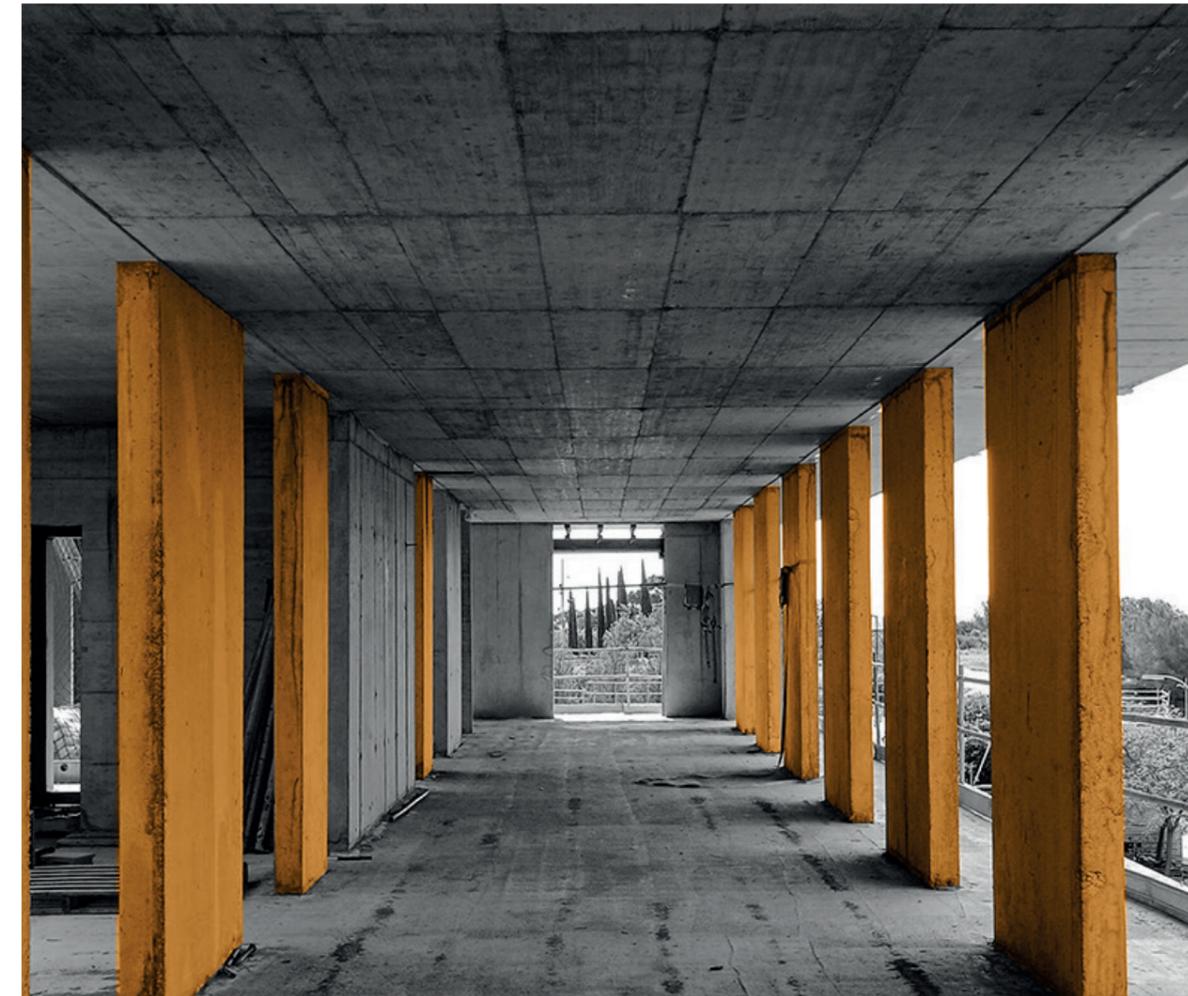
## RELACIÓN CON LA CIUDAD Y ACCESIBILIDAD



El proyecto está ubicado en Gavá, Barcelona, en un área periurbana, justo al lado del Parque de las Tres Rosas y frente al parque de calistenia de Gavá. Este entorno lo sitúa en una zona rodeada de espacios verdes, aunque únicamente cuenta con conexión directa al parque de calistenia.

El emplazamiento se organiza en torno a un parque central que funciona como eje articulador entre los diferentes bloques y soluciona la pendiente. Esta disposición facilita el acceso a los núcleos de circulación vertical, los cuales están distribuidos de manera modular en concordancia con la estructura de paneles de hormigón.

## MODULACIÓN ESTRUCTURAL



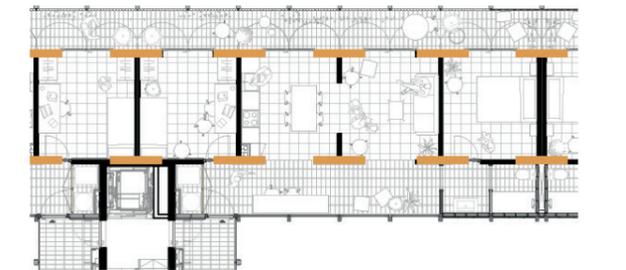
Vista Etapa Gris del Proyecto Viviendas sociales 1737 (H arquitectes, 2022).

Como se mencionó, la estructura modular conforma los espacios, manteniendo una luz constante de 3.3 m, lo que da como resultado habitaciones de 10.6 m<sup>2</sup>.



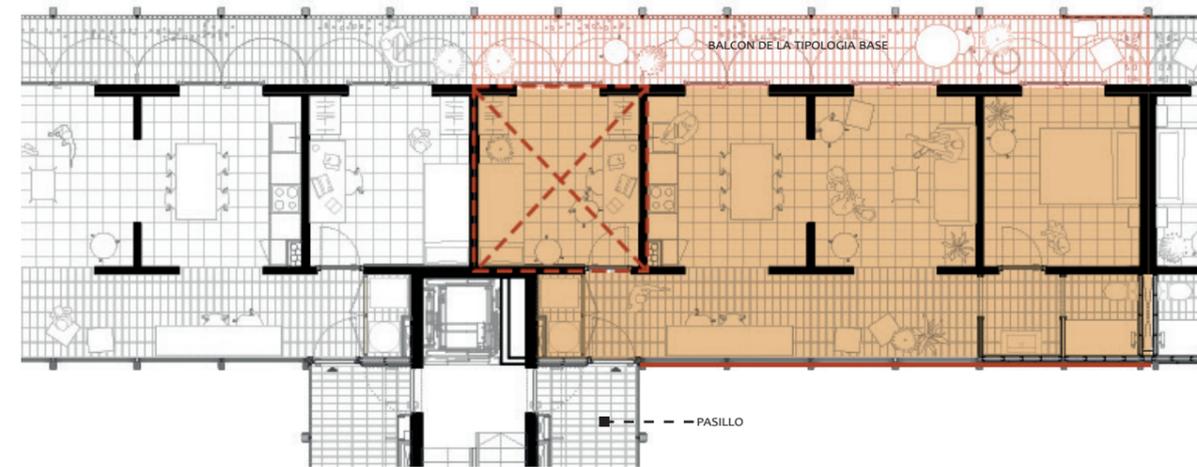
Fachada Interna (H arquitectes, 2022).

La modulación además conforma la fachada marcando el ritmo para puertas y ventanas y también la distribución del sistema de lamas. La ubicación de la estructura también permite distribuir espacios de forma sencilla sin molestias de la estructura.

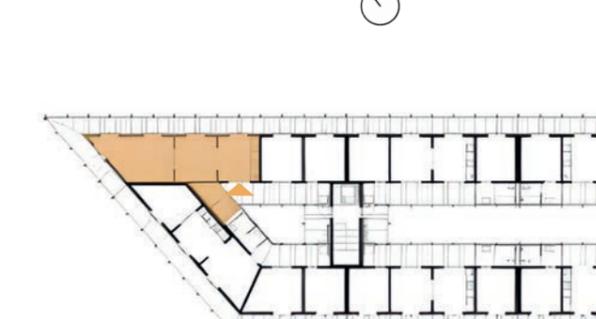


## MODULACIÓN ESTRUCTURAL Y DOMICILIOS

TÍPOLOGIA BASE



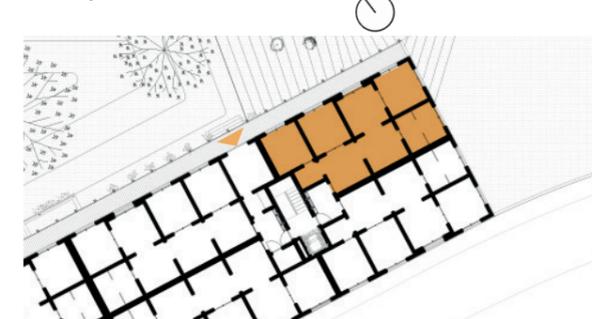
TÍPOLOGIA BASE VARIACIÓN EN ESQUINA  
TÍPOLOGIA 1



TÍPOLOGIA BASE VARIACIÓN EN BLOQUE DE DEPARTAMENTOS PEQUEÑO  
TÍPOLOGIA 2



TÍPOLOGIA DOMICILIOS PB  
TÍPOLOGIA 3

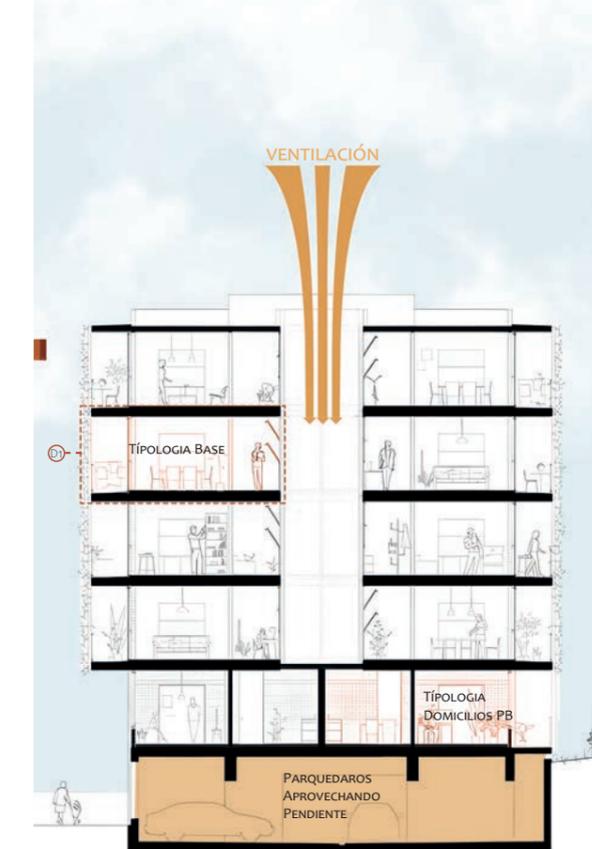


El diseño del edificio se basa en un módulo base con dimensiones adecuadas para alojar un dormitorio individual. A partir de este módulo, se pueden combinar otros para formar departamentos completos que incluyan los espacios esenciales, como sala, comedor, cocina y áreas de servicio. Esta flexibilidad permite que las configuraciones de las viviendas se ajusten a las necesidades específicas de los usuarios, maximizando la funcionalidad del espacio disponible.

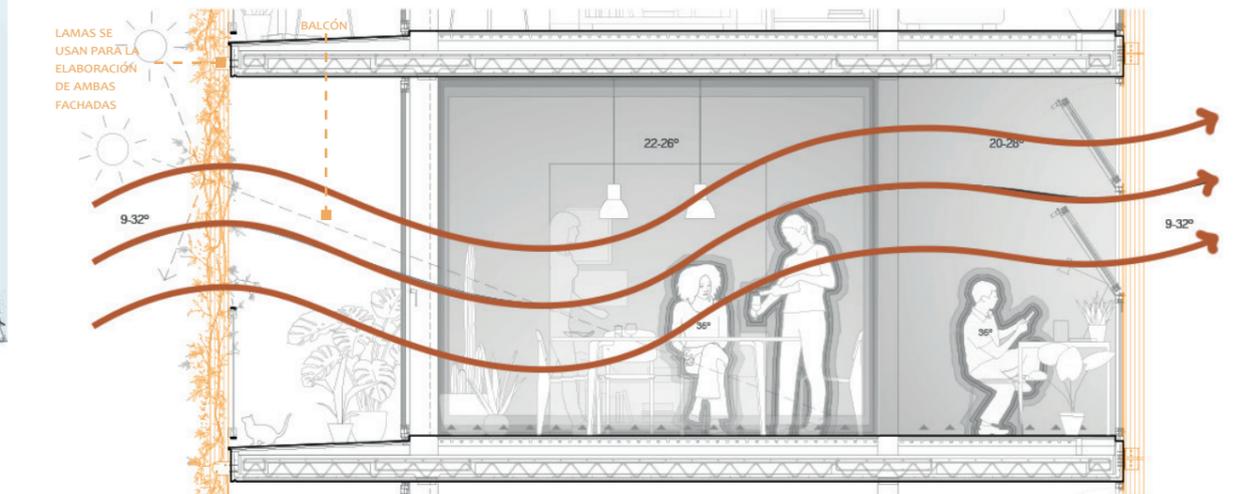
La naturaleza posibilita la integración de usos mixtos, como oficinas, locales comerciales o salas de usos múltiples. La tipología base consiste en cuatro módulos variables y un módulo fijo, que corresponde a un baño compartido. La estructura del edificio da lugar a tres variantes adicionales, todas manteniendo la disposición general de cuatro módulos más un baño.

## MODULACIÓN Y SECCION ESTRUCTURAL

VENTILACIÓN NATURAL Y ADAPTACION A LA PENDIENTE



DETALLE CONSTRUCTIVO Y VENTILACION NATURAL



La modulación del edificio también se refleja en su sección, donde se mantiene una tipología uniforme a partir de la segunda planta. La única excepción son las residencias de la planta baja, que cuentan con mayor tamaño. Además, se emplea el recurso de voladizos en ambos lados del edificio, uno de los cuales funciona como pasillo de ingreso, optimizando el uso del espacio.

El diseño incluye un vacío central en el bloque residencial, lo que permite una ventilación natural eficiente y una mayor incidencia de luz natural en los departamentos. Esto no solo mejora la habitabilidad, sino que también reduce el consumo energético del edificio. Aunque aún no se ha alcanzado la visión proyectada, se incorpora una celosía exterior destinada al crecimiento de plantas tipo enredadera, creando una fachada verde. Esta solución, además de aportar beneficios estéticos y ambientales, conecta los departamentos de manera directa con el espacio público planificado, aprovechando las vistas tanto al parque cercano como al patio interno.

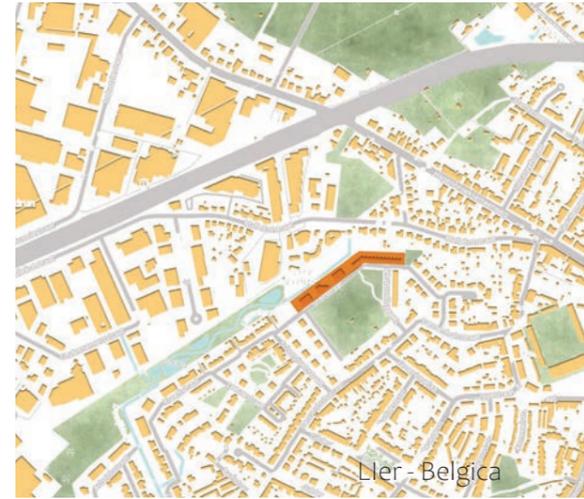


Fotografía del Proyecto Bogerse Velden Social Housing 2015. (F Dujardin, 2016).

**BOGERSE VELDEN SOCIAL HOUSING**  
REFERENTE FUNCIONAL

Arquitecto: META architectuurbureau  
País: Bélgica  
Ubicación: Hoogstraten, Bélgica  
Año: 2015  
Área: 9,700 m<sup>2</sup>  
Número de Viviendas: 77

El proyecto Bogerse Velden en Lier integra 33 apartamentos y 27 casas con diseño sostenible, espacios abiertos, fachadas dinámicas, garajes semi subterráneos y elementos repetitivos que crean armonía urbana y calidad de vida.

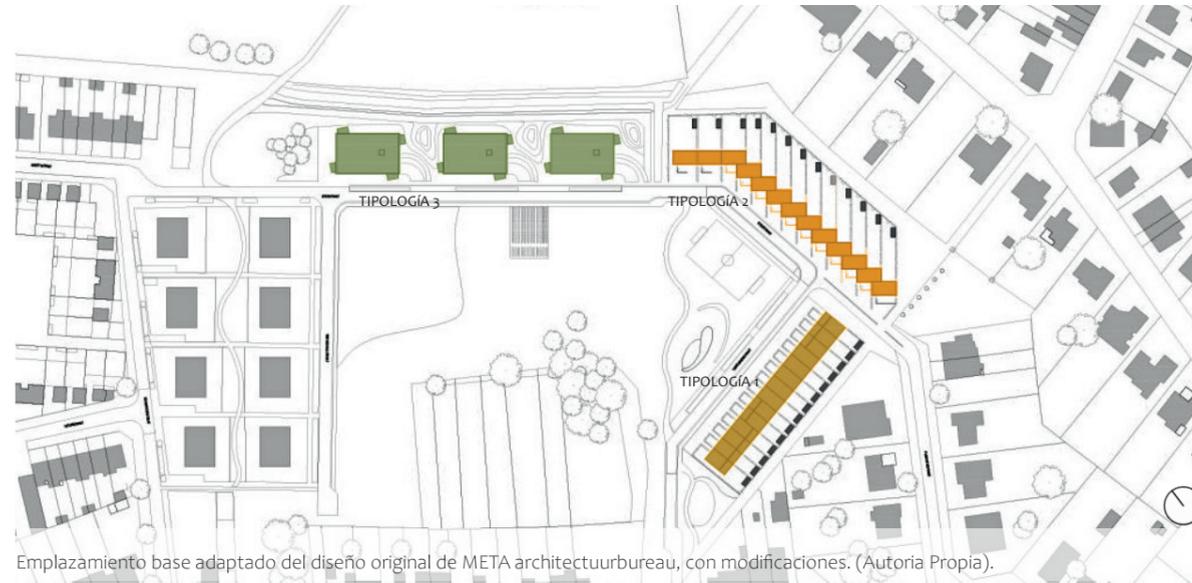


## CLASIFICACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS Y SUS DIFERENTES CATEGORÍAS

### DISTRIBUCIÓN DE TIPOLOGÍAS EN EL EMPLAZAMIENTO

El proyecto se divide en dos tipologías principales: la Tipología 3 y las Tipologías 1 y 2. La Tipología 3 corresponde a una edificación de múltiples residencias, diseñada como un bloque de departamentos con cuatro unidades por piso. Por otro lado, las Tipologías 1 y 2 son viviendas unifamiliares. La Tipología 1 son viviendas compactas de 2 a 3 pisos, mientras que la Tipología 2 se caracteriza por un diseño fragmentado, lo que ayuda a un mayor dinamismo y adaptabilidad al terreno.

Esta diversificación de tipologías permite ofrecer una amplia gama de opciones habitacionales, adaptándose a las diferentes necesidades, prioridades y presupuestos de los residentes, garantizando así una mayor flexibilidad y satisfacción de los usuarios.



Emplazamiento base adaptado del diseño original de META architectuurbureau, con modificaciones. (Autoría Propia).

### TIPOLOGÍA UNO

VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE TRES PISOS, CON UNA VARIANTE DE DOS PISOS AL ELIMINAR LA TERCERA PLANTA.



### TIPOLOGÍA DOS

VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADAPTADAS AL TERRENO, DISEÑADAS CON UN DESFASE QUE PERMITE UNA ORGANIZACIÓN EN TRES NIVELES, CON UNA VARIANTE DE DOS NIVELES AL PRESCINDIR DEL TERCER PISO.



### TIPOLOGÍA TRES

EDIFICIOS DEPARTAMENTALES DISEÑADOS CON UN NIVEL SUBTERRÁNEO DESTINADO A ESTACIONAMIENTO Y UNA PLANTA TIPO FUNCIONAL QUE SE REPLICA EN TRES NIVELES.



## ENTORNO URBANO Y CONECTIVIDAD

Ubicado en un contexto urbano consolidado, el diseño del proyecto aprovecha su posición para integrarse de manera natural con el tejido existente. Las 77 viviendas están distribuidas en una superficie de 9,700 m<sup>2</sup>, logrando una densidad equilibrada que se adapta a la escala del vecindario. Este equilibrio permite mantener la cohesión urbana y evitar una percepción de sobrecarga en la zona.

El proyecto respeta las características arquitectónicas de la vivienda social, incorporando materiales y formas que complementan el carácter local. En términos de conectividad, el proyecto prioriza la integración con las redes peatonales y de transporte, tanto personal como público. Su diseño facilita el acceso y la conexión con los puntos clave de Hoogstraten, promoviendo la movilidad. Se han creado espacios semipúblicos que actúan como transiciones entre lo privado y lo público, fomentando la interacción social y la cohesión comunitaria. Estos espacios también conectan con las calles circundantes, generando una circulación fluida y accesible tanto para los residentes como para los transeúntes.



Ubicación del Proyecto Bogerse Velden Social Housing (Autoría Propia)

El proyecto Bogerse Velden presenta varios puntos destacables. Podemos resaltar tanto la diversidad en las viviendas como en los departamentos. Un aspecto que nos agrada es el diseño de los baños, ya que solo hay uno por piso, lo cual es justificable considerando que se trata de vivienda social. En general, el proyecto se destaca tanto por su programa como por sus aciertos en el ámbito de la vivienda social.



Planta Baja del Proyecto Lieven Zuidblok Apartments 2020 (Autoría Propia)



Punto de vista A  
Primera tipología: análisis de la relación entre sí. (F. Dujardin, 2016)



Punto de vista B  
Segunda tipología: análisis de la relación entre sí. (F. Dujardin, 2016)



Punto de vista C  
Tercera tipología: análisis de a unión de las planta. (F. Dujardin, 2016)



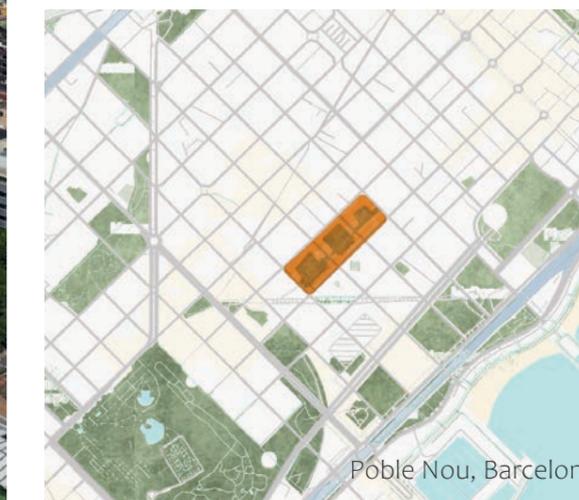
Vista de dron del proyecto 3 Manzanas en el Ensanche Cerdà (H Arquitectes, 1993).

### 3 MANZANAS EN EL ENSANCHE CERDÀ

REFERENTE DE INTEGRACIÓN URBANA

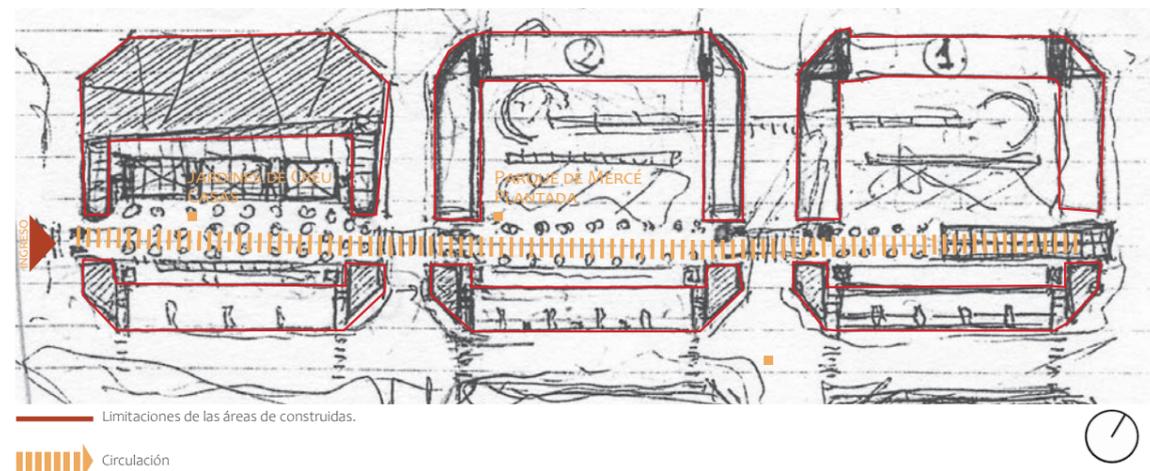
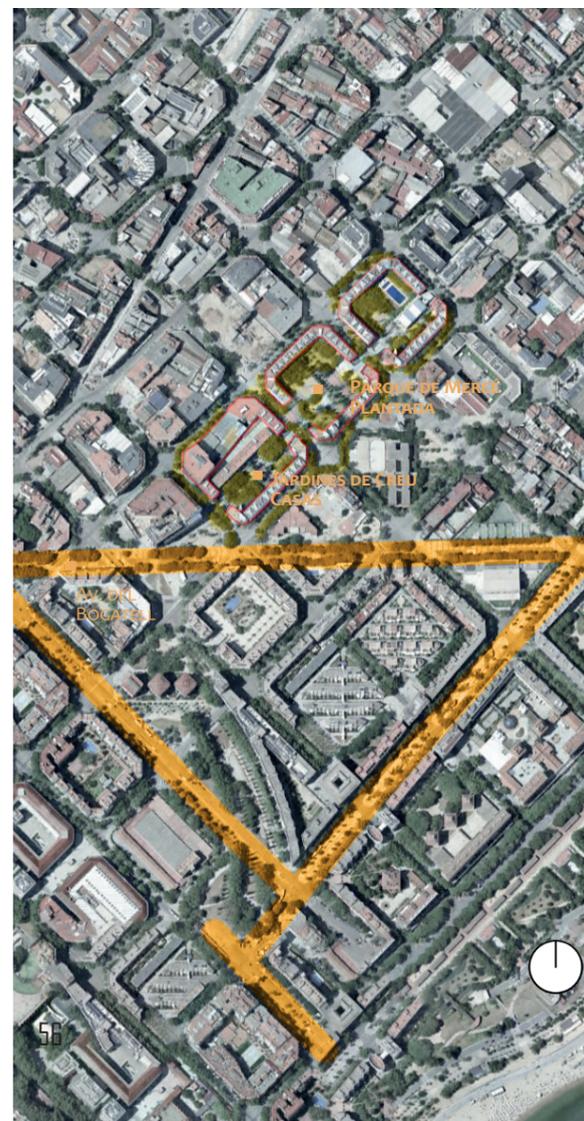
Arquitecto: Carlos Ferrater  
País: España  
Ubicación: Poble Nou, Barcelona  
Año: 1989 - 1992  
Área: 81,265 m<sup>2</sup>  
Número de Viviendas: 560

El proyecto, diseñado por Carlos Ferrater, transforma una antigua zona industrial en un conjunto residencial de 560 viviendas con un centro comercial y áreas verdes. Siguiendo el Plan de Ordenación de la Fachada Marítima de Barcelona, introduce bloques lineales y torres esbeltas en las esquinas, creando nuevos recorridos peatonales y optimizando la distribución de las viviendas.



Poble Nou, Barcelona

## INTEGRACIÓN URBANA, FUNCIONALIDAD

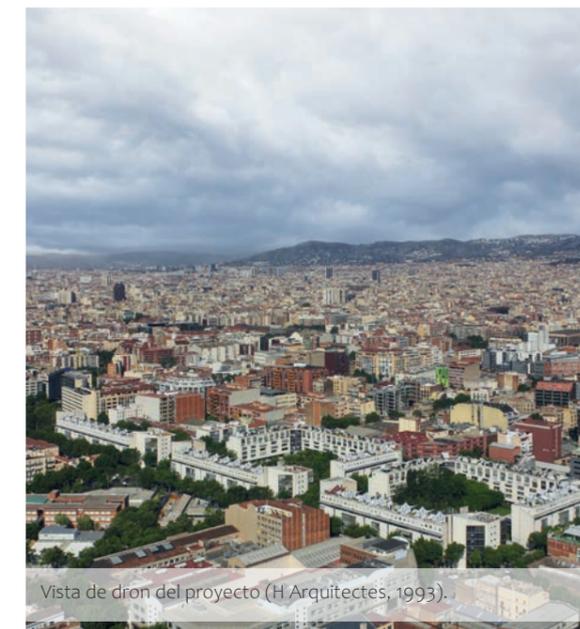
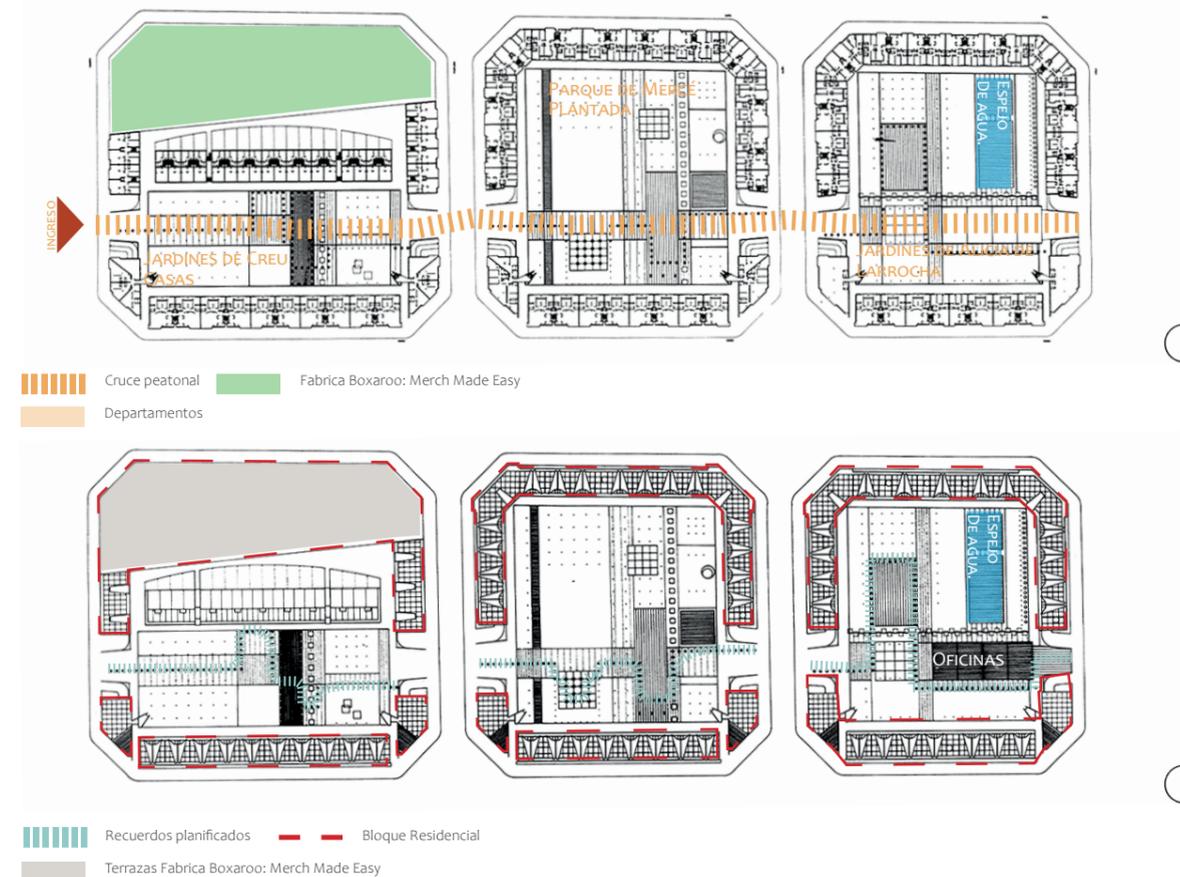


El proyecto se desarrolla siguiendo las directrices del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Fachada del Mar, el cual asigna a este conjunto de tres manzanas, en estrecha conexión con la Villa Olímpica, una solución basada en la configuración de manzanas tradicionales. Estas incluyen patios centrales ajardinados y un paseo arbolado que atraviesa y conecta los espacios.

El Plan Especial introduce innovaciones diseñadas para potenciar las características de la manzana Cerdà. Entre estas, se destaca la independencia de los seis bloques situados en las esquinas sudeste, generando andronas y dotando a estos edificios de singularidad al adoptar la forma de torres en las esquinas.

## FUNCIONALIDAD

En cuanto a las tipologías arquitectónicas, se mantiene una notable diversidad en las viviendas. Los espacios públicos, por su parte, se caracterizan por trazados geométricos definidos exclusivamente mediante pavimentos y vegetación. Los árboles, con sus formas únicas, aportan identidad y definen la calidad del espacio abierto.

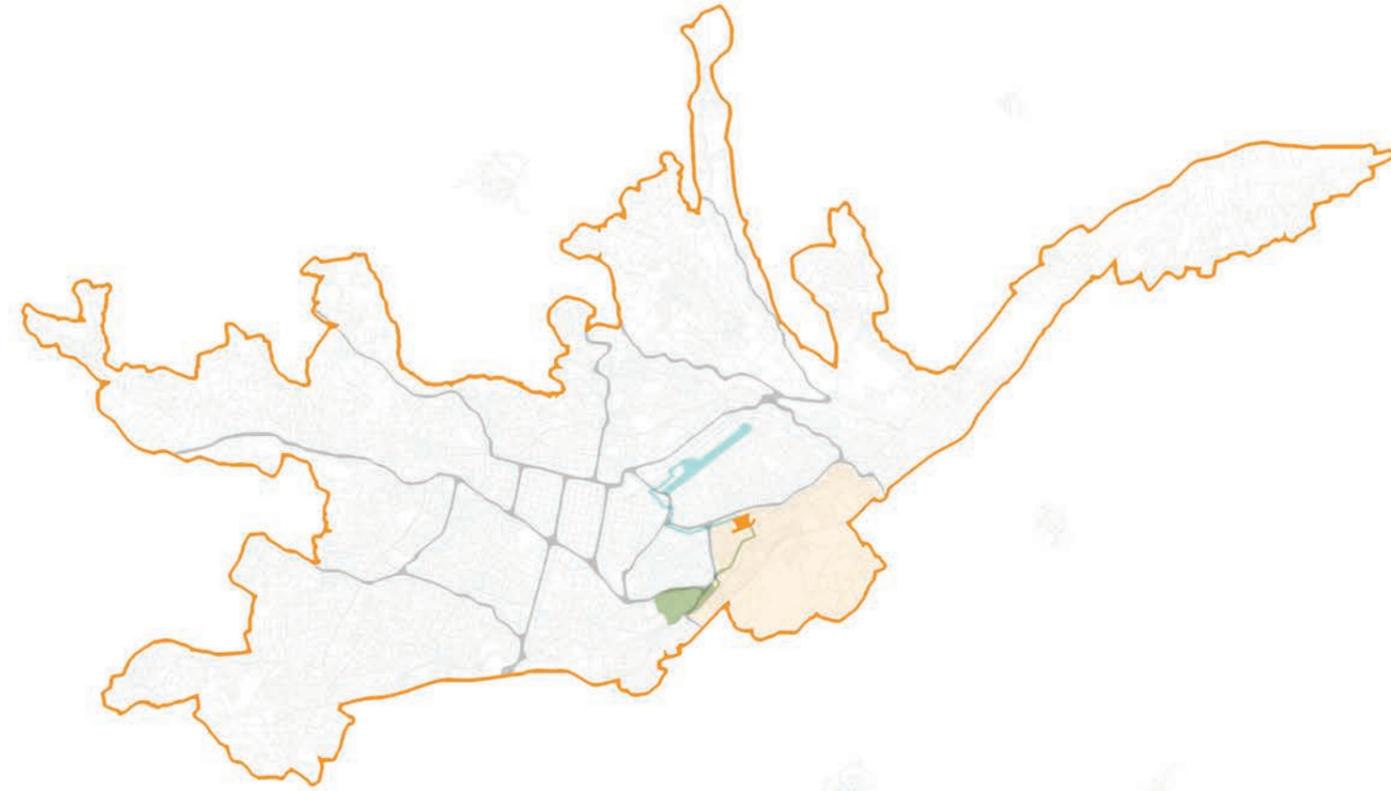


Para el estudio de Carlos Ferrater, este proyecto representa un interesante desafío: dar continuidad al tejido urbano, crear espacios públicos funcionales, y resolver un programa diverso de viviendas y comercio. Este reto se aborda con elegancia y calidad mediante la implementación de distintas tipologías arquitectónicas, que permiten construir prototipos de edificios modulares. Dichos prototipos se combinan para formar las manzanas y albergar plazas acogedoras.

## **CAPÍTULO IV**

## **ANALISIS DE SITIO**

## UBICACIÓN



### Leyenda

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>Zona a intervenir:</b><br/>El área a intervenir será explicada en mayor detalle en los planos presentados a continuación</p>                                  | <p><b>Parque el Paraíso:</b><br/>Es uno de los parques más grandes de Cuenca se destaca por su amplia extensión de áreas verdes y esta a 5 min en auto y 38 min a pie del proyecto.</p> | <p><b>Área Parroquia</b><br/>Ubicada en la parroquia de Monay, en una zona consolidada de la ciudad con amplia oferta comercial y recreativa.</p> |
| <p><b>Aeropuerto Mariscal La Mar:</b><br/>Es una terminal aérea nacional ubicada a solo 7 minutos en automóvil y a 41 minutos a pie desde la zona del proyecto.</p> | <p><b>Consolidación de Cuenca:</b><br/>Línea que define la consolidación urbana de la ciudad de Cuenca, delimitando su zona urbana.</p>   |   |

## HITOS CERCANOS



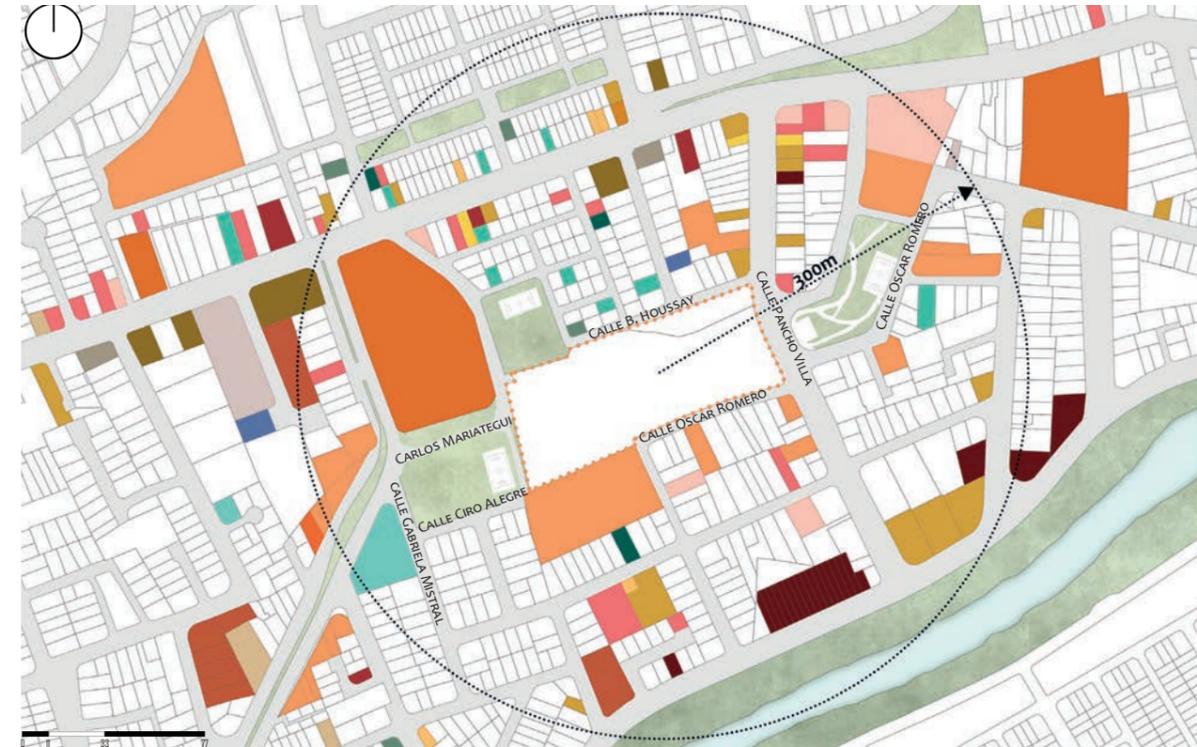
### Leyenda

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <p>Cercanía de Hitos</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Δ Cercano 300m</li> <li>Δ Distancia Media 500m</li> <li>Δ Lejano 1000m</li> </ul> | <p>Hitos</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Δ1 Gran Aki González Suárez</li> <li>Δ2 Monay Shopping</li> <li>Δ3 Unidad Educativa Herlinda Toral</li> <li>Δ4 Empresa Eléctrica Regional Centrosur</li> <li>Δ5 Iglesia Santa Teresa de Jesús</li> </ul> | <p>Bordes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>P5 Parque los Educadores</li> <li>P6 Parque Huagrahuma</li> <li>P7 Parque Curiquingue</li> <li>P8 Parque Totoracocho</li> <li>P9 Parque lineal</li> <li>Rio Paute</li> </ul> |
|---|--|---|

Basándonos en la teoría propuesta por Kevin Lynch arquitecto y urbanista conocido por su obra La Imagen de la Ciudad libro clave en la percepción y diseño del ámbito urbano. De manera que se buscaron los hitos cercanos al sector de intervención, para realizar el estudio se tomaron en cuenta tres radios, un primero de 300m, el segundo de 400m y un último de 1000m. Distancias que pueden ser recorridas dentro de un margen de 15 a 30 minutos, de manera que se lograron identificar 5 hitos y 9 puntos de encuentro, de los cuales uno se encuentra a una distancia inmediata a la parcela de intervención.

Para facilitar la selección se definieron los límites naturales o construidos que ayudan a delimitar una zona. A partir de este concepto se identificaron dos elementos principales: el primero la Av. González Suárez y el segundo el Río Paute. Por lo que se decidió tomar el radio 300m como punto de partida para iniciar el análisis de sitio.

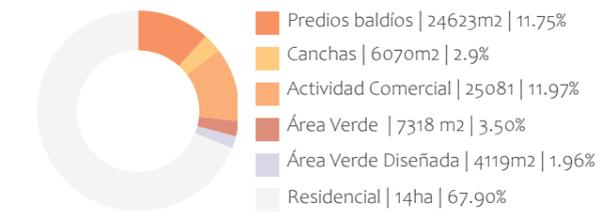
## USOS DEL SUELO



El análisis del uso del suelo logró determinar que el principal uso del sector es residencial, compuesto principalmente por viviendas unifamiliares que, en su mayoría, no disponen de un uso secundario. Destaca la presencia de lotes baldíos y, como minoría, se encontraron 4 proyectos de vivienda multifamiliar. El segundo uso más común del sector es el comercial, destacado sobre todo por la cercanía a dos centros comerciales: el Gran Aki Totoracocho y el Monay Shopping.

Es importante destacar la presencia de 3 canchas de vóley y fútbol, anteriormente 4, previo a la construcción de la nueva sucursal de La Jep, cuyo uso es frecuente. Junto con las canchas de acceso público ubicadas en los parques La Esperanza, Andalucía y Barrio Kevin, siendo el primero mencionado el más usado. Se denota el claro interés por el ámbito deportivo del sector, elemento que se busca potenciar dentro del proyecto.

Figura 1  
Distribución del área de acuerdo a su uso



La mayoría del área es residencial, seguida por predios baldíos y comercio. Luego, áreas verdes no diseñadas y, en menor medida, canchas.

### Leyenda

Electrónicos	Centros de Salud	Venta de Telas	Salones de Belleza
Floristerías	Imprentas	Reparación Automotores	Guarderías
Decoración Hogar	Farmacias	Ferreterías	Lavadoras de Autos
Gimnasios	Bancos	Iglesias	Restaurantes
Tiendas de Barrio	Materiales de Construcción	Canchas de Futbol/Volley	Predios Baldíos
			Centros Comerciales

## EMPLAZAMIENTO GENERAL



### Leyenda

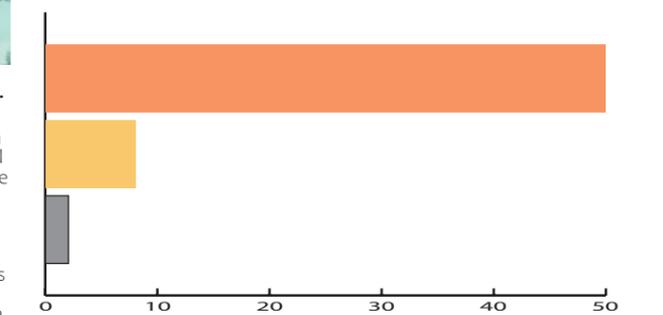
<b>Comercio 1:</b> Centro Comercial Gran Aki (Sucursal Totoracocho), Centro comercial pequeño.	<b>Parque 1:</b> Parque Andalucía: Parque pequeño y poco utilizado.	<b>Área de Intervención:</b> Esta es la zona seleccionada para la realización del proyecto, la cual cuenta con una superficie total de 14.455 m².
<b>Comercio 2:</b> Centro Comercial Monay Shopping, Centro comercial grande.	<b>Parque 2:</b> Parque Kevin: Parque pequeño y poco utilizado.	<b>Primera línea de edificación:</b> Corresponde a las construcciones más cercanas al área del proyecto. Esta zona es clave para considerar en las estrategias de diseño e integración del proyecto.
<b>Guardería 1:</b> Fundación Alianza en el Desarrollo: Guardería de tamaño mediano.	<b>Parque 3:</b> Parque Barrial La Espera: Parque en buen estado, de tamaño mediano, con alta afluencia de usuarios.	

A partir del establecimiento de los usos, se determinó que la variedad de uso se concentra en el Gran Aki Totoracocho, el Monay Shopping y el tramo de la Calle Pancho Villa de manera que se considere que las zonas que reciben el mayor flujo de personas directamente relacionadas con los equipamientos y la calle previamente mencionados. Dando un total de 60 predios que se beneficiarán con la realización del proyecto.

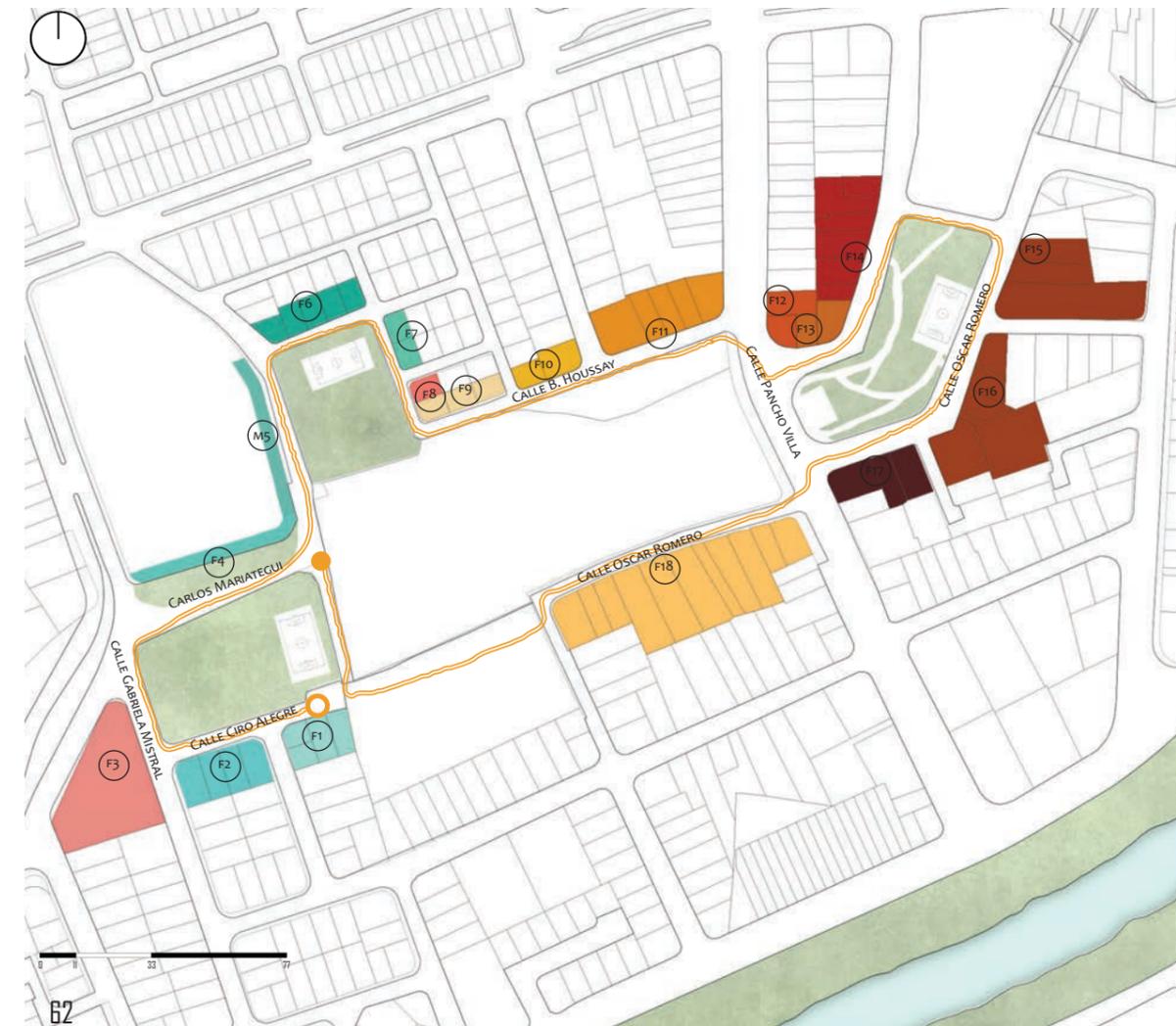
Lo que propone el que para cumplir con el objetivo de rehabilitar el sector es necesario el fortalecer las conexiones del sector con los elementos mencionados y el de incrementar la cantidad de personas circulando por el sector.

Figura 2  
Distribución predios de acuerdo a su uso

Uso residencial/Vivienda Unifamiliar
Uso Comercial
Uso residencial/Vivienda Multifamiliar



## RUTA DE ANÁLISIS DE FACHADAS PRIMERA LINEA EDIFICADA



Leyenda

F1 Fachada 1 Primer Bloque	F10 Fachada 10
F2 Fachada 2	F11 Fachada 11
F3 Fachada 3	F12 Fachada 12
F4 Fachada 4	F13 Fachada 13
F5 Fachada 5	F14 Fachada 14
F6 Fachada 6	F15 Fachada 15
F7 Fachada 7	F16 Fachada 16
F8 Fachada 8	F17 Fachada 17
F9 Fachada 9	F18 Fachada 1
Ruta Seguida	

Conocida la situación actual del sector con un escala grande ahora se procede a revisar el estado de las conexiones de visuales desde el área de intervención. A pesar que el terreno se encuentra rodeado de edificaciones mayoritariamente residenciales muchas de ellas que no presentan conexión visual o física con el área de intervención, el equipamiento mas cercano correspondiente al Gran Akí mantiene esta tendencia a pesar de encontrarse ubicado en el medio de dos parques, el parque Barrio Kevin y el Parque Andalucía.

## ANÁLISIS DE TRAMOS



Imagen 5 vista Fachada 1 F1



Imagen 6 vista Fachada 2 F2



Imagen 7 vista Fachada 3 F3

El primer grupo de visuales corresponde a las del Parque Andalucía, compuesto principalmente por viviendas residenciales, todas con retiros frontales (ver imágenes 5 y 6). También se identifican proyectos multifamiliares (ver imagen 6), de los cuales solo uno cuenta con un uso diferente al residencial en su planta baja, al albergar una sucursal de Cesacel. Solo dos viviendas poseen cerramientos semipermeables que permiten la visibilidad hacia el parque.

Como elemento destacado del área, se encuentra la Fundación Alianza en el Desarrollo (ver imagen 7), uno de los principales equipamientos del sector. Sus fachadas de malla permiten una visión completa del Parque Andalucía.



## ANÁLISIS DE TRAMOS



Imagen 8 vista Fachada 4 F4



Imagen 9 vista Fachada 5 F5



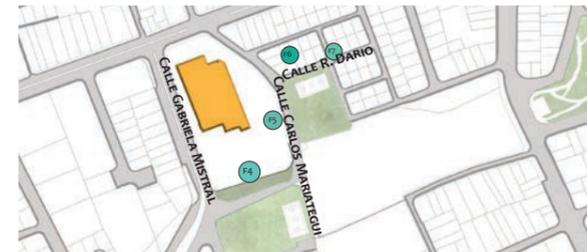
Imagen 10 vista Fachada 6 F6



Imagen 11 vista Fachada 7 F7

El análisis continúa con la revisión de las dos fachadas del centro comercial Gran Akí Totoracocha. Ambas son prácticamente muros ciegos, lo que impide cualquier relación visual con los parques que lo rodean. Además, presentan una variedad de grafitis y otros signos de deterioro (ver imágenes 8 y 9).

Las imágenes siguientes muestran un entorno predominantemente residencial, con edificaciones de hasta tres pisos de altura. Solo una de las viviendas tiene un uso distinto al residencial (ver imagen 10). Finalmente, se observa la pérdida total del retiro frontal en las viviendas y junto con cualquier tipo de conexión con el parque Barrio Kevin (ver imágenes 10 y 11).



## ANÁLISIS DE TRAMOS



Imagen 12 vista Fachada 8 F8



Imagen 13 vista Fachada 9 F9



Imagen 14 vista Fachada 10 F10



Imagen 15 vista Fachada 11 F11

El análisis de las fachadas en la calle B. Houssay revela una mayor diversidad de usos en comparación con las áreas anteriores. En esta zona, se identifica una peluquería canina (ver imagen 12) y una guardería, el Centro Infantil Galaxia (ver imagen 13). Además, en el primer tramo de la calle, se mantiene la ausencia de retiro frontal en las edificaciones (ver imágenes 12 y 13).

Asimismo, se encuentra un taller mecánico cuya fachada consiste, nuevamente, en un muro ciego cubierto por completo con grafitis (ver imagen 14).



## ANÁLISIS DE TRAMOS



Imagen 16 vista Fachada 12 F12



Imagen 17 vista Fachada 13 M13



Imagen 19 vista Fachada 14 F14



Imagen 19 vista Fachada 15 F15

Se identifican dos restaurantes (ver imágenes 15 y 16) desde los cuales se puede apreciar la calle Pancho Villa y el terreno de intervención. En esta zona, reaparece el retiro frontal, aunque generalmente está desusado o funciona como garaje para los propietarios. Cabe destacar que ambos restaurantes son viviendas modificadas.

Las vistas desde la calle Gral. Artigas (ver imagen 17) muestran nuevamente un entorno mayoritariamente residencial, donde reaparece el uso de retiros. Además, se identifica la presencia de una compañía de transporte.

Finalmente, en el primer tramo de la calle Óscar Romero, se observa un muro ciego en condiciones similares a las descritas anteriormente, junto con un lote baldío (ver imagen 18).



## ANÁLISIS DE TRAMOS



Imagen 20 vista Fachada 16 F16



Imagen 21 vista Fachada 17 F17



Imagen 22 vista Fachada 18 F18

En los dos tramos siguientes de la calle Óscar Romero (ver imágenes 20 y 21), aunque el uso sigue siendo predominantemente residencial, se han incorporado nuevas actividades. En el primer tramo, se encuentra un punto de reunión del Club Cuenca Mini, dedicado a la exhibición de automóviles, principalmente clásicos (ver imagen 19).

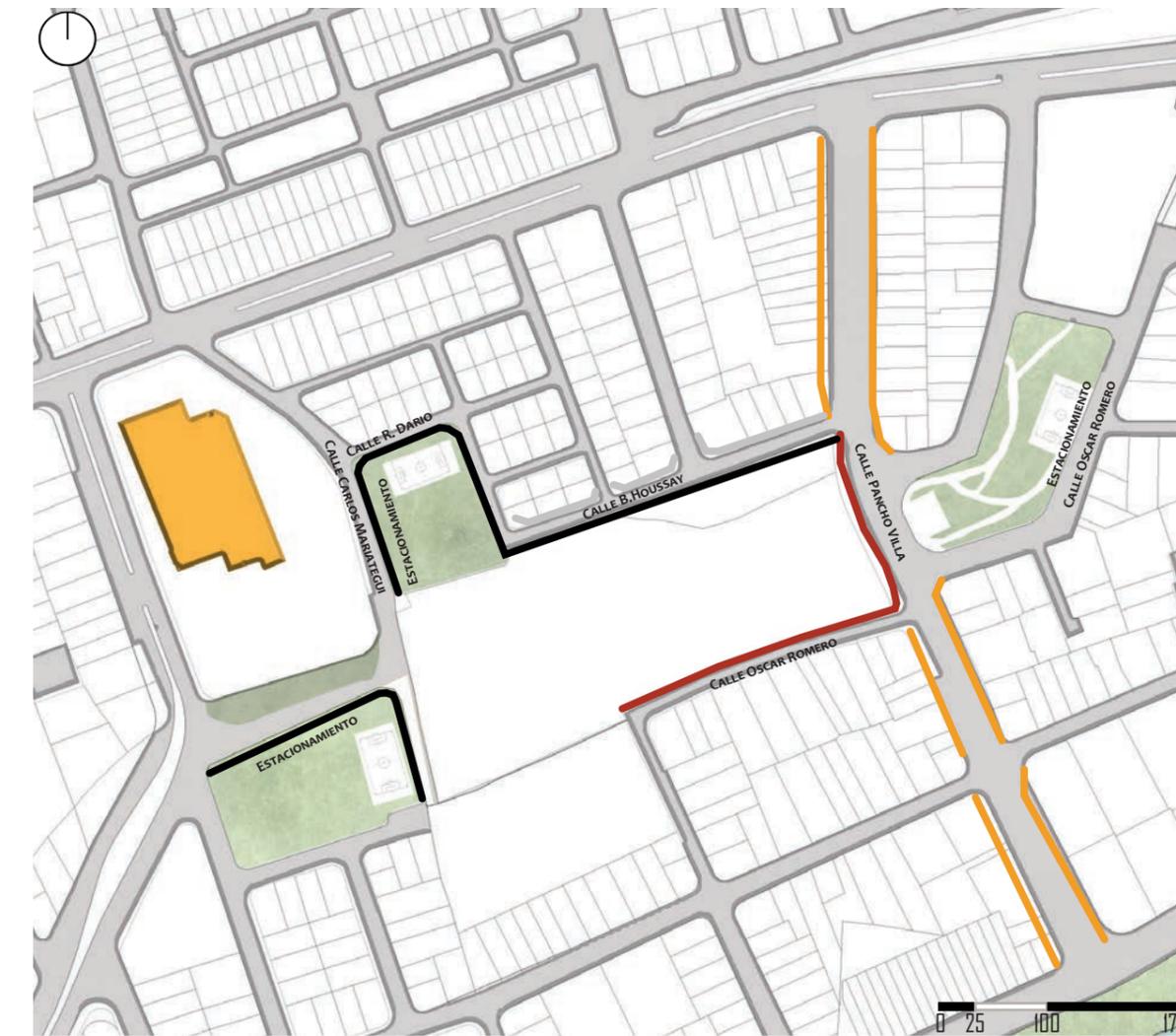
En el segundo tramo, se localiza un taller mecánico (ver imagen 21). Finalmente, en el tramo final de la calle Óscar Romero, a pesar de mantenerse el carácter residencial, se han construido dos proyectos multifamiliares (ver imagen 22), aunque el de mayor altura permanece inconcluso desde hace varios años.



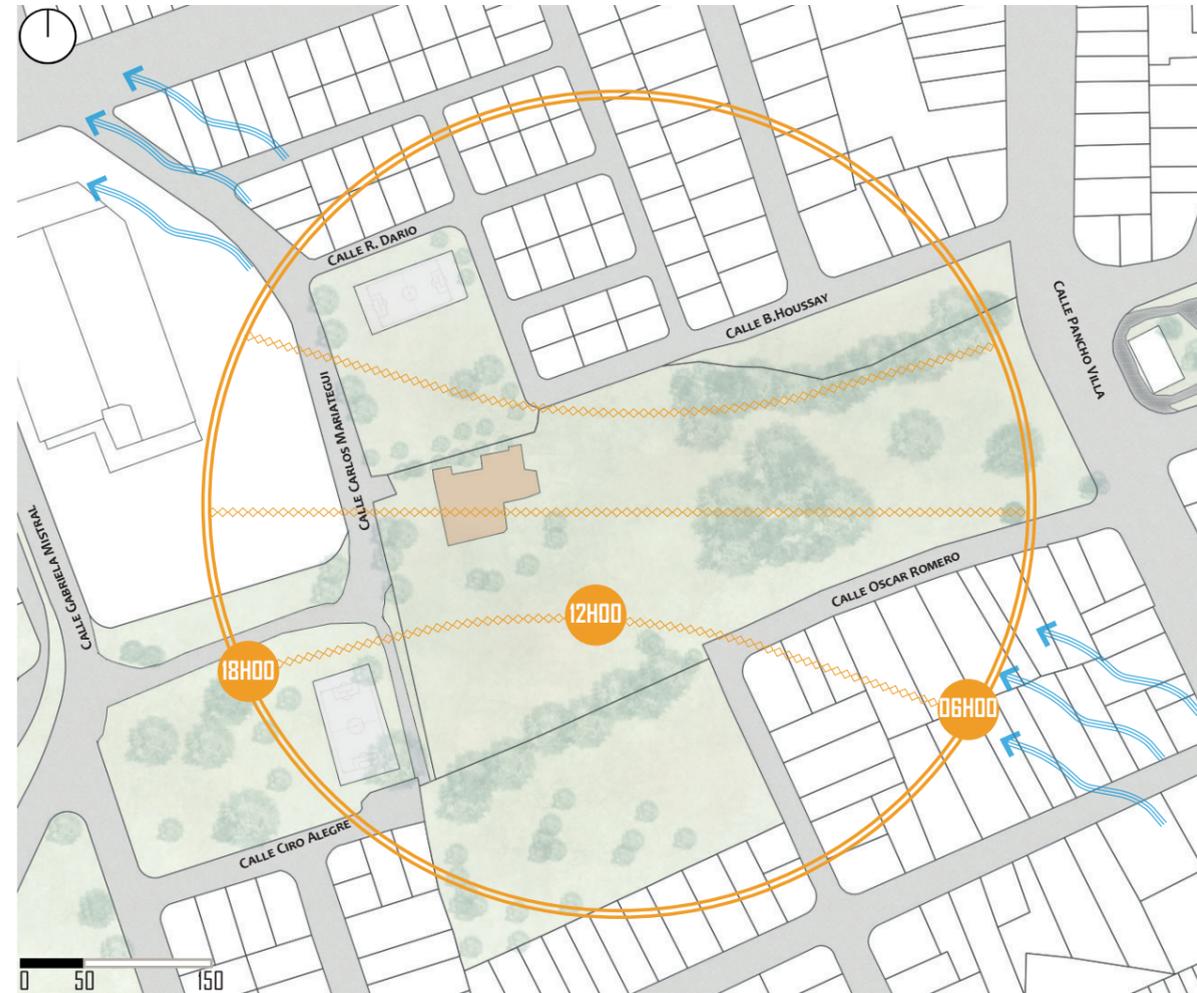
## RESULTADOS: ANÁLISIS DE TRAMOS



## RESULTADOS DEL ANÁLISIS DE VEREDAS



**PLANO 1: CONTEXTO URBANO Y CONDICIONES DEL SITIO**



Leyenda

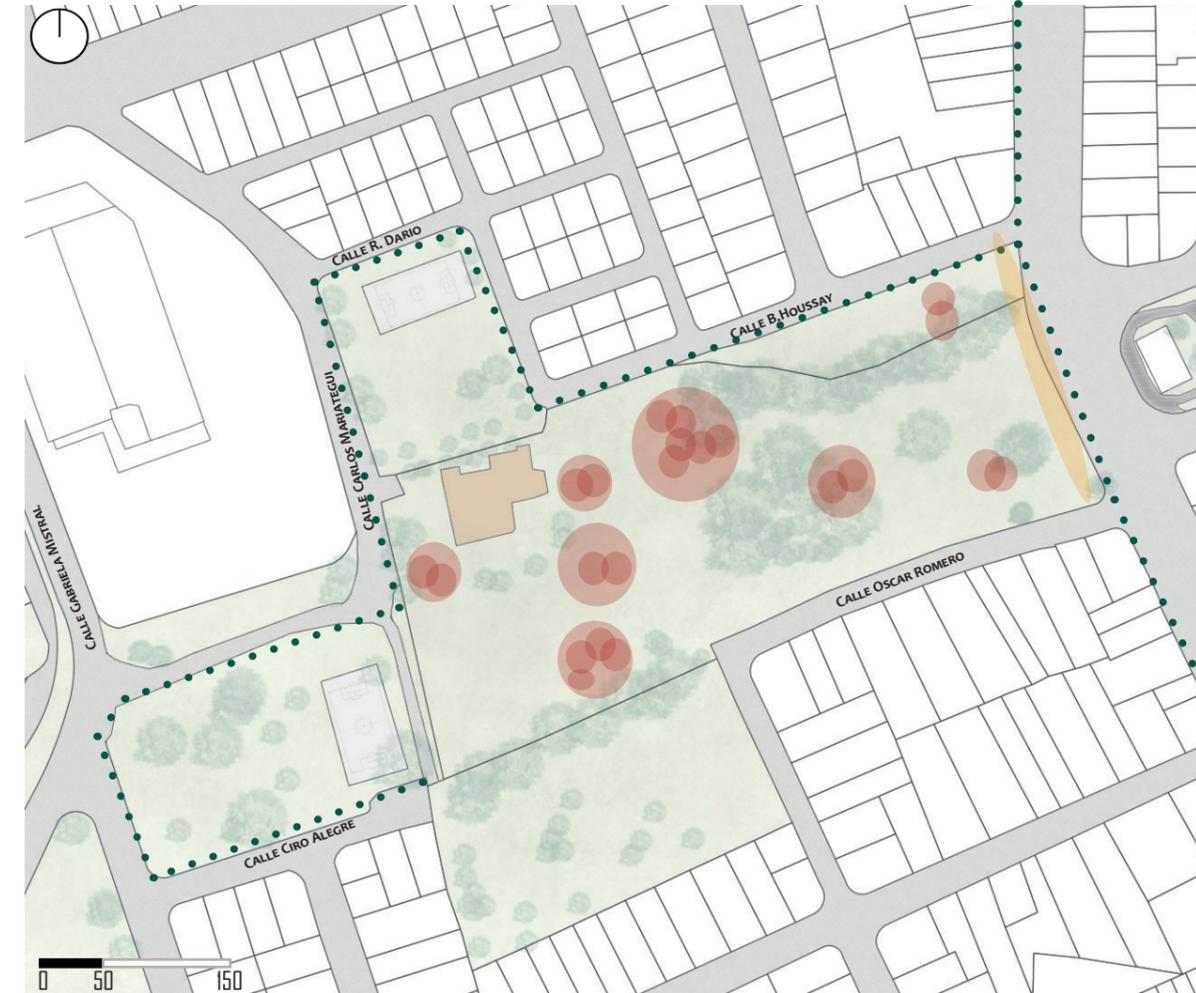
-  **Soleamiento:** Muestra la trayectoria solar y su impacto en el proyecto.
-  **Vientos:** Indica la dirección predominante del viento, relevante para la ventilación.

**CALLES ADYACENTES:**

Describe las vías circundantes, sus características y condiciones:

- **Carlos Mariátegui:** Calle de tierra sin veredas.
- **Ciro Alegre:** Calle de tierra sin veredas.
- **B. Houssay:** Calle asfaltada con una vereda.
- **Óscar Romero:** Calle asfaltada con una vereda en mal estado.
- **Pancho Villa:** Calle asfaltada de doble carril con amplias veredas en ambos lados.

**PLANO 1: CONTEXTO URBANO Y CONDICIONES DEL SITIO**



Leyenda

-  **Flujo peatonal:** Destaca las rutas más utilizadas por residentes y transeúntes.
-  **Residuos en el terreno:** Ubica los puntos con mayor acumulación de desechos, como restos de construcción y muebles dañados.
-  **Sonido:** Identifica las zonas con mayor contaminación acústica por tráfico y otras fuentes.

**CALLES ADYACENTES:**

Describe las vías circundantes, sus características y condiciones:

- **Carlos Mariátegui:** Calle de tierra sin veredas.
- **Ciro Alegre:** Calle de tierra sin veredas.
- **B. Houssay:** Calle asfaltada con una vereda.
- **Óscar Romero:** Calle asfaltada con una vereda en mal estado.
- **Pancho Villa:** Calle asfaltada de doble carril con amplias veredas en ambos lados.

## PLANO 2: ANÁLISIS DEL TERRENO Y REGULACIONES



**Curvas de nivel:**  
Indican la elevación del terreno respecto al nivel del mar.

**Dimensiones del terreno:**  
El terreno tiene una superficie total de 14.108 m<sup>2</sup>, delimitada por sus respectivas cotas.

**Preexistencias del terreno:**  
Incluye una edificación utilizada como centro recreativo de paintball y un centro de fiestas infantiles.

**Afluencia vehicular en calles aledañas:**

- **Rojo:** Alta frecuencia de tránsito.
- **Amarillo:** Frecuencia moderada.
- **Verde:** Baja frecuencia.
- Luminarias

## PRESENCIA DE ESPECIES ARBÓREAS EN LA ZONA BARRIAL

Desorden en la Distribución de Áreas Verdes y su Impacto en el Entorno



### Leyendas:

En la zona barrial se encuentran diversas especies de árboles endémicos del país. Sin embargo, también hay presencia de especies invasoras, como el eucalipto, que afectan el entorno. Además, abundan arbustos dispersos, y en el terreno específico, la proliferación de eucaliptos representa un problema. En los parques, aunque existen áreas verdes con distintas especies arbóreas, su distribución es aleatoria y carece de una armonía coherente con el entorno.



**Nogal (*Juglans neotropica*):**  
Árbol nativo de los Andes con madera valiosa y frutos comestibles. Contribuye a la biodiversidad y es clave en ecosistemas montañosos.



**Guabisay (*Clusia flaviflora*):**  
Árbol endémico de los Andes ecuatorianos con hojas gruesas y resistentes. Aporta a la conservación de suelos y la biodiversidad.



**Sauce (*Salix humboldtiana*):**  
Aunque es nativo de América del Sur, en algunas zonas se comporta como invasor al desplazar especies locales en riberas y suelos húmedos.



**Eucalipto (*Eucalyptus globulus*):**  
A árbol introducido de rápido crecimiento, afecta la biodiversidad local al alterar los suelos y consumir grandes cantidades de agua.

## ANÁLISIS FOTOGRÁFICO

### MODIFICACIÓN DE LA TOPOGRAFÍA

Esta sección del terreno de intervención pertenece a otro predio cuyo propietario es el Municipio de Cuenca. Dicho espacio fue previamente nivelado, aunque, de por sí, la pendiente de la zona no era demasiado pronunciada. Además, en lugar de instalar cercas o muros para delimitar con la parcela contigua, se optó por mantener un talud generado al no nivelar esa área.



Punto de Vista 1 | P1. (Autoría Propia)

## ANÁLISIS FOTOGRÁFICO

### MODIFICACIÓN DE LA TOPOGRAFÍA INTERNA



Dentro de la segunda parcela que conforma el terreno de intervención, también se observa una modificación de la topografía, nivelando el terreno a la misma altura que la calle Óscar Romero. Asimismo, se repite la estrategia de utilizar un talud, generado al no nivelar la zona, como límite del predio.



## ANÁLISIS FOTOGRÁFICO

### LIMITES DEL PREDIO

El límite con el predio vecino es completamente permeable, permitiendo el acceso peatonal entre ambos terrenos existentes. El principal indicador de la separación entre los predios es la cantidad de árboles presentes en la zona.



## ANÁLISIS FOTOGRÁFICO

### ESTADO DE LAS VEREDAS



78 Punto de Vista 4 | P4 (Autoría Propia)



Punto de Vista 5 | P5 (Autoría Propia)

En las dos imágenes se evidencia la falta de mantenimiento en las veredas perimetrales al terreno, donde la maleza ha crecido en exceso, ocupando parte de la acera. Esto resulta especialmente preocupante en el punto de vista 5, donde la vereda presenta dimensiones mínimas.



## ANÁLISIS FOTOGRÁFICO

### LIMITES DEL PREDIO

El límite del predio con la calle Ciro Alegre se encuentra actualmente cercado para evitar el ingreso vehicular y prevenir que el terreno sea utilizado como área de estacionamiento. Además, se observan marcas evidentes producidas por vehículos que han ingresado a la zona.



Punto de Vista 6 | P6 (Autoría Propia)



## PARQUE LA ESPERA

En el marco del proyecto “Cinturón Verde” y como parte del eje de acción de “parques y espacios verdes”, se entregó el Parque La Espera, una obra emblemática ubicada en la calle Pancho Villa, entre Óscar Romero y General Artigas, con un área de intervención de 4.119,29 m<sup>2</sup>. Este parque, construido con una inversión de 214.845,18 dólares, beneficia directamente a más de 3.000 habitantes, ofreciendo un espacio público seguro y atractivo que fomenta la recreación y el esparcimiento para las familias y niños de Cuenca.

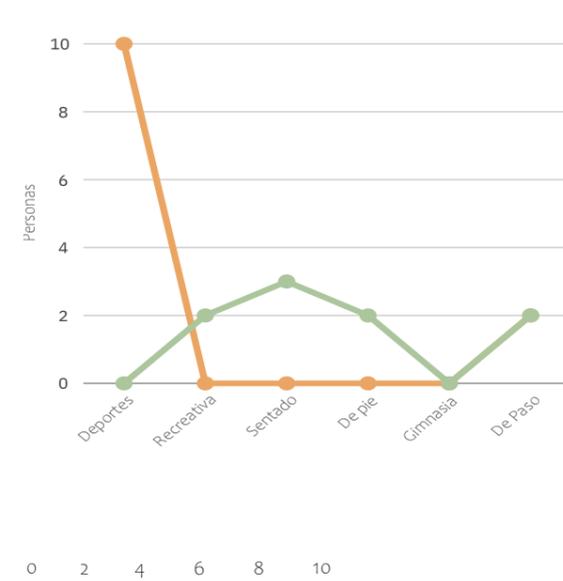


Parque La Espera (Autoría Propia)





Figura 5  
Tipos de grupos observados

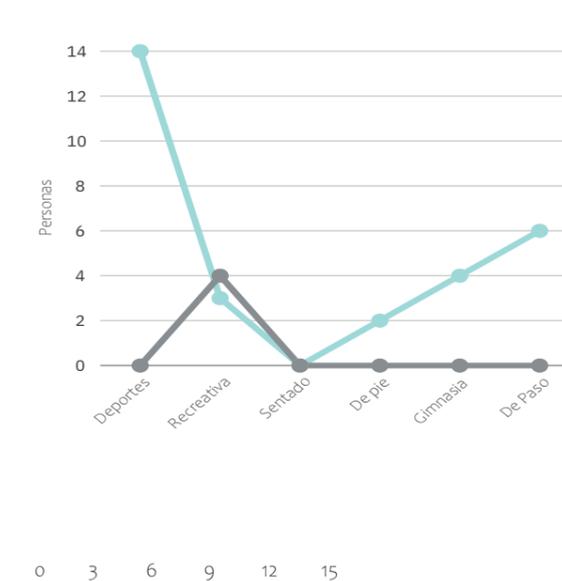


Resultados:

Se observó el primer partido perdido ocupando la cancha del parque. El evento deportivo no tuvo un aumento de gran relevancia en cuanto a la concurrencia en el parque, al estar los dos bastante cercanos en términos de usuarios. Aun así, mostró la orientación hacia el deporte que presenta el parque.



Figura 6  
Tipos de grupos observados



Resultados:

El domingo se pudo observar el uso de las canchas del parque en un partido de fútbol 7 que se volvió el uso prevalente. Este hecho se observó en la visita previa, pero en esta ocasión se vio en una mayor escala; el 42% del uso se destinó al partido, lo que también atrajo a una mayor cantidad de gente que ocupó toda la variedad de equipamientos del parque. En la tarde, con todas las actividades concluidas, no se registraron actividades relevantes, aunque nuevamente la cancha fue el equipo de mayor uso.

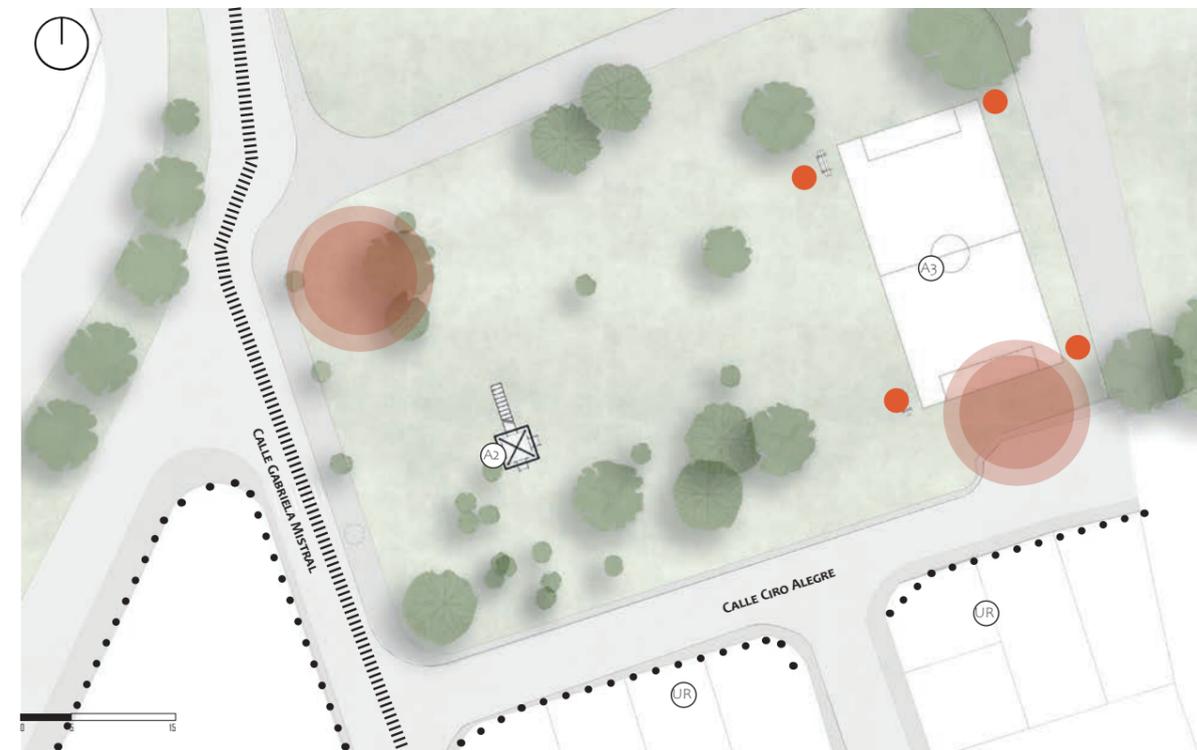
## PARQUE ANDALUCÍA

El Parque Andalucía, ubicado en la calle Gabriela Mistral, forma parte de la comunidad residencial de la zona. Su diseño es sencillo, predominando una amplia zona verde donde se encuentra una cancha multiusos. Además, el parque cuenta con juegos infantiles y equipamientos para ejercicios funcionales. Sin embargo, los senderos originalmente planificados quedaron inconclusos y, con el tiempo, fueron cubiertos por la vegetación, dejando únicamente visibles los bordillos de hormigón.



Parque Andalucía (Autoría Propia)

## ANÁLISIS FUNCIONAL



Leyenda		
•••••	Borde Permeable	●
—	Borde Ciego	●
	Vía Principal	●
●	Luminarias	●
●	Señalización vertical	●
●	Acumulación de Basura	●
●	Cancha Cubierta	●
●	Rutas Predominantes	●
○	Área Infantil	○
○	Área Deportiva	○
○	Caminera	○
○	Uso Residencial	○

En una situación similar que la encontrada en el Parque Barrio Kevin el Parque Andalucía no presenta un diseño adecuado. A diferencia del Parque Barrio Kevin este si dispone de una vereda únicamente hacia las calles Gabriela Mistral y Cirio Alegre. La calle sin nombre detrás del Gran Akí no se encuentra pavimentada y carece de vereda o delimitación alguna con el parque, si cuenta con rampa de acceso aunque únicamente ubicada en la calle Cirio Alegre.

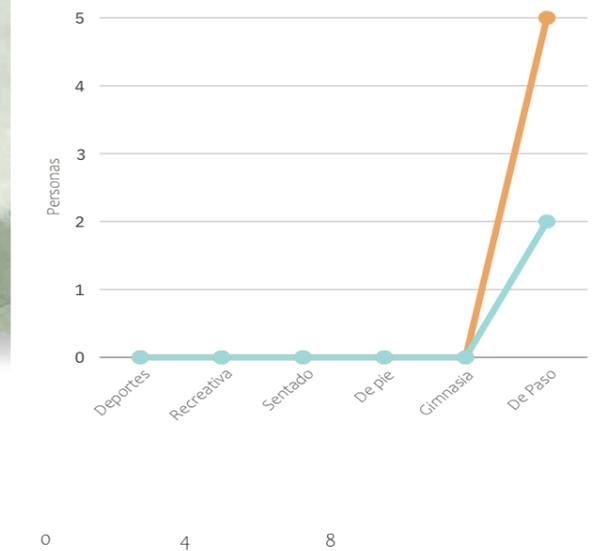
A pesar del parque está ubicado enfrente de una guardería este no dispone de señalización que denote algún paso peatonal o cruce infantil y en general no existe señalización. Aunque el parque no dispone de camineras si cuenta instalado el bordillo de las mismas, no se conoce si se llegó a construir las camineras o estas fueron dejadas inconclusas. Como una característica relevante el parque está designado con una zona de afectación por obra pública, siendo parte de su área reservada para la implementación de una unidad de policía.

## ANÁLISIS SOCIAL



Leyenda		Horario de Visita		Grupo Observado	
←•→	Rutas Predominantes	●	Martes   10h30-8h40	□	Niños   Niñas
●*	Actividad Física/Deportiva	●	Martes   16h00-16h10	○	Jóvenes
○	Recreativa			△	Adultos
○	De pie			○	Adultos Mayores
○+	Acostado			☆	Adultos F
○	Gimnasia				
○	De paso				

Figura 7  
Tipos de grupos observados



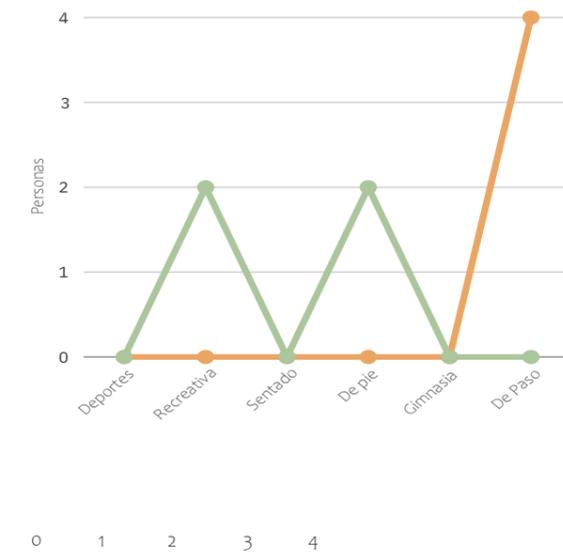
Resultados:

El parque es más transitado durante la mañana, aunque en este día no se registraron usuarios que le dieran un uso más permanente al parque, utilizándolo como un punto de paso para acortar distancias. Se observó que son aquellos que viven en el perímetro del parque quienes le dan su mayor uso.

## ANÁLISIS SOCIAL



Figura 8  
Tipos de grupos observados



Resultados:

Uno de los días más concurridos para el parque, aunque no con mucha diferencia al anterior, lo que más se puede apreciar es que fue el día en que se dio mayor diversidad de usos al parque. Aunque por la baja cantidad de personas es difícil decir si se marca una tendencia de uso durante los días viernes.

### Leyenda

- ◄●► Rutas Predominantes
- ⊛ Actividad Física/Deportiva
- ⊙ Recreativa
- ⊙ De pie
- ⊕ Acostado

- ⊙ Gimnasia
- ⊗ De paso

### Horario de Visita

- Viernes | 10h30-8h40
- Viernes | 16h00-16h10

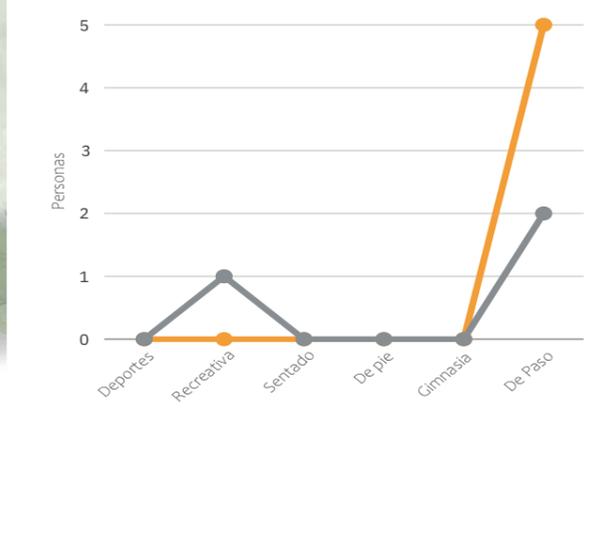
### Grupo Observado

- Niños | Niñas
- Jóvenes
- △ Adultos
- ⬠ Adultos Mayores
- ☆ Adultos F

## ANÁLISIS SOCIAL



Figura 9  
Tipos de grupos observados

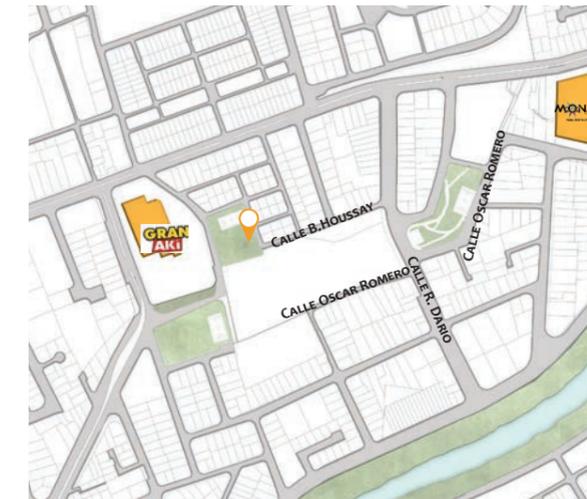


Resultados:

El parque es usado como una zona de paso por la mayoría, manteniendo la tendencia vista en días anteriores. Generalmente, la gente utiliza el parque como un cruce para llegar al Gran Akí Totoracocha o como parte de la ruta de caminata que siguen con sus mascotas. Fue el día en que se registró la mayor cantidad de mujeres que pasaban por el parque. El parque mantiene constantemente una cantidad baja de usuarios a lo largo de los días analizados.

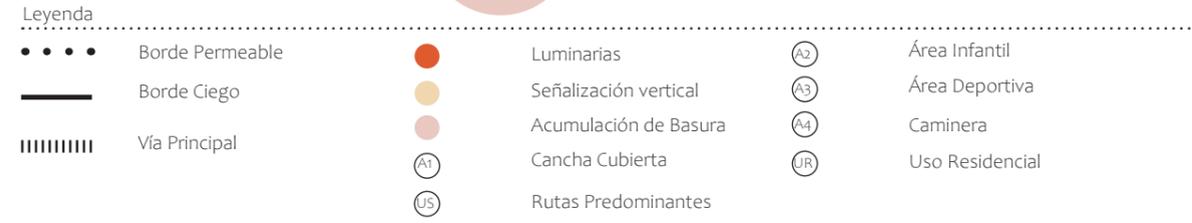
## PARQUE BARRIO KEVIN

El parque, está ubicado junto al centro comercial Gran Akí y mantiene un diseño similar al del Parque Andalucía, predominando una zona verde con una cancha multiusos y juegos infantiles. Este espacio carece de veredas y es utilizado principalmente por los residentes de la zona, así como por taxistas y compradores del centro comercial cercano.



Parque Barrio Kevin (Autoría Propia)

## ANÁLISIS FUNCIONAL



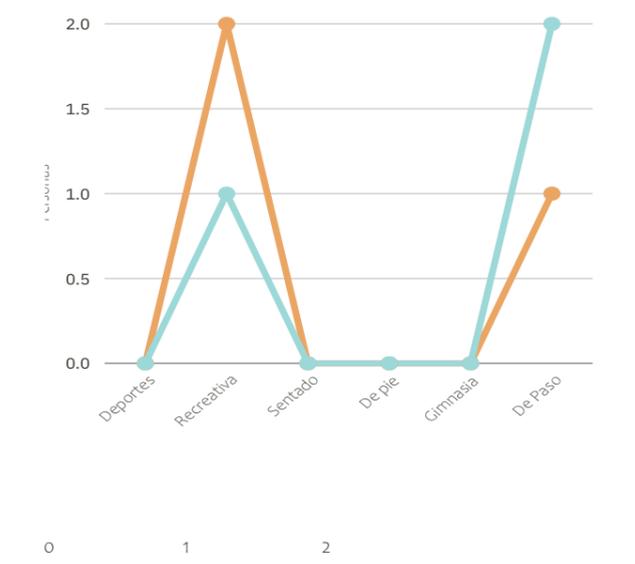
El parque es caracterizado por su estado general de descuido y carencia de un diseño adecuado para su función, el parque no cuenta con veredas y el mobiliario es limitado a un grupo de bancas que rodean una cancha de hormigón y unos juegos infantiles. Todos estos elementos se encuentran ubicados directamente sobre el césped causando un evidente deterioro del mismo, los árboles presentes sigue la misma falta de diseño al ser ubicados de manera perimetral al parque.

Como factor determinante del parque es la falta de accesibilidad, no existe señalización incluso considerando la salida vehicular del centro comercial Gran Akí, además en lugar de la vereda se encuentra un borde de hormigón ciclópeo de una altura aproximada de 40cm alto que simplemente bloquea el ingreso a cualquier persona que presente alguna discapacidad ya sea temporal o permanente.

## ANÁLISIS SOCIAL



Figura 10  
Tipos de grupos observados



Resultados:

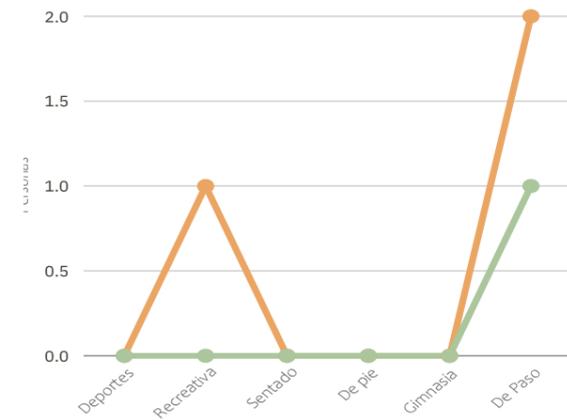
Día de menor afluencia al parque, aunque fue el momento en que más se observó a dos jóvenes jugando dentro de la cancha del parque. El resto del mobiliario no llegó a utilizarse. Durante la visita por la tarde no se observaron usuarios.

## ANÁLISIS SOCIAL



Leyenda		Horario de Visita		Grupo Observado	
◀●▶	Rutas Predominantes	● (Orange)	Viernes   10h30-8h40	□	Niños   Niñas
*	Actividad Física/Deportiva	● (Green)	Viernes   16h00-16h10	○	Jóvenes
⊙	Recreativa			△	Adultos M
⊙ (S)	De pie			⬠	Adultos Mayores
⊕	Acostado			☆	Adultos F
Ⓜ				Ⓜ	Gimnasia
Ⓧ				Ⓧ	De paso

Figura 11  
Tipos de grupos observados



### Resultados:

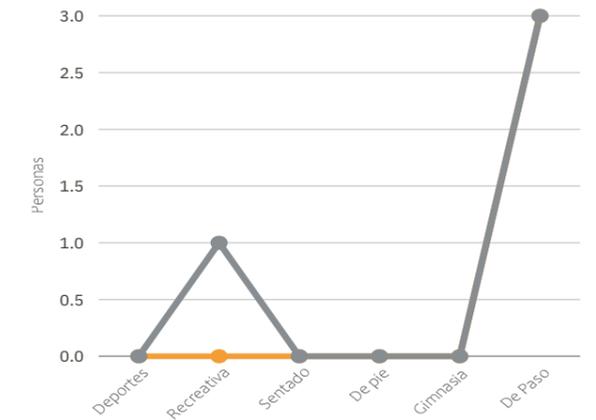
La mañana es generalmente el punto de mayor actividad, a pesar de que el parque es el menos visitado de los tres analizados. La actividad principal realizada es ser un lugar de paso. En ciertas ocasiones, se llegó a apreciar que algunas personas usaron el equipamiento deportivo del parque.

## ANÁLISIS SOCIAL



Leyenda		Horario de Visita		Grupo Observado	
◀●▶	Rutas Predominantes	● (Orange)	Domingo   10h30-8h40	□	Niños   Niñas
*	Actividad Física/Deportiva	● (Grey)	Domingo   16h00-16h10	○	Jóvenes
⊙	Recreativa			△	Adultos M
⊙ (S)	De pie			⬠	Adultos Mayores
⊕	Acostado			☆	Adultos F
Ⓜ				Ⓜ	Gimnasia
Ⓧ				Ⓧ	De paso

Figura 13  
Tipos de grupos observados



### Resultados:

Día de mayor afluencia al parque, aunque todos sus usuarios, salvo un niño, simplemente pasan por el parque, ya sea para cruzar a sus domicilios o comúnmente paseando mascotas. No refleja un cambio significativo con relación a los otros días analizados, mostrando una tendencia general de desuso del espacio.

## OBSERVACIONES FINALES CON RESPECTO AL ESTADO ACTUAL DE LOS PARQUES

El sector comprendido entre el Gran Akí Totoracocha y el Parque La Espera, a pesar de estar estratégicamente ubicado dentro de la ciudad, se encuentra en un estado de abandono debido a la falta de mantenimiento de 13 hectáreas de área útil. Esta situación genera una percepción negativa, a pesar de que el sector posee espacios verdes, actividad comercial y un alto potencial para atender la creciente demanda de vivienda.

Las actividades principales en la zona son de carácter comercial y deportivo. En cuanto a comercio, la presencia de los centros comerciales Gran Akí Totoracocha y Monay Shopping garantiza la disponibilidad de servicios como supermercados, farmacias, restaurantes e instituciones financieras. En el ámbito deportivo, existen varias canchas de uso público y privado. Destaca el Parque La Espera, donde se realizan torneos de fútbol 7 los viernes y domingos, lo que atrae a residentes y visitantes, promoviendo la integración social.

El uso del suelo en la zona es predominantemente residencial, conformado principalmente por viviendas unifamiliares de hasta tres pisos. También hay algunos complejos departamentales de baja altura, con un máximo de cuatro pisos, de los cuales solo el 25% cuenta con un uso mixto, albergando oficinas de una empresa de telecomunicaciones.

El área cuenta con tres parques: La Espera, Andalucía y Barrio Kevin, aunque su uso es limitado. La Espera es el más concurrido,

mientras que Barrio Kevin es el menos visitado. En general, los parques son utilizados más como zonas de paso que como espacios de permanencia, salvo en casos donde hay niños jugando o personas paseando a sus mascotas. Solo el Parque La Espera dispone de mobiliario adicional a las canchas deportivas.

Desde el punto de vista físico, el terreno presenta una pendiente pronunciada que lo divide en dos sectores. Se han realizado modificaciones en la topografía, especialmente en la zona de la calle B Houssay, que se encuentra nivelada con la vía. Un problema notable es la acumulación de basura y escombros, especialmente en los perímetros del área y en la vereda de la calle Óscar Romero.

En términos de seguridad, aunque no se ha realizado una evaluación exhaustiva, la zona se percibe relativamente segura hasta las 18h00, ya que se observa la presencia de peatones en solitario. Sin embargo, la falta de iluminación en el área de intervención la convierte en un punto vulnerable durante la noche.

## ANÁLISIS FODA

	ASPECTOS POSITIVOS	ASPECTOS NEGATIVOS
ANÁLISIS INTERNO	<p><b>Fortalezas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El sitio se encuentra ubicado dentro de un área consolidada de la ciudad, disponiendo de servicios básicos y una calidad de vías y veredas aceptable.</li> <li>Cercanía a comercios, bancos y demás instituciones que podrían llegar a ser necesarios.</li> <li>El terreno está rodeado de parques y a menos de dos cuadras del río Paute, dando amplia cantidad de espacio verde.</li> <li>Terreno de forma regular.</li> </ul>	<p><b>Debilidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Falta de Estacionamientos</li> <li>Gran cantidad de basura acumulada en la parte interna del predio.</li> <li>Baja altura de edificación 7 pisos máximo con la edificación cercana de mayor altura es de 4 pisos</li> <li>Poca iluminación, todas las lámparas ubicadas exteriores al predio salvo 3 en la calle pancho villa</li> <li>Espacios no aprovechados: parque Andalucía y Parque Barrio Kevin</li> </ul>
ANÁLISIS EXTERNO	<p><b>Oportunidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mejorar la conectividad de los pasajes Andalucía, La Espera y barrio Kevin que rodean al terreno.</li> <li>Mejorar la circulación vehicular.</li> <li>Una circulación peatonal amplia y cómoda.</li> <li>Mejorar la percepción del sector aprovechando los elementos ya presentes.</li> </ul>	<p><b>Amenazas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Inseguridad en horas de la noche al no existir un flujo de gente.</li> <li>Punto de reunión para personas bajo la influencia de alcohol.</li> </ul>



**DISEÑO DE ESPACIOS PÚBLICOS MULTIFUNCIONALES Y ACCESIBLES**

- Proporcionar áreas con usos variados (recreativos, sociales, deportivos) fomenta la convivencia y asegura que los espacios sean aprovechados por toda la comunidad. La accesibilidad universal permite que todos los habitantes, sin importar sus capacidades, participen activamente, fortaleciendo la inclusión y el uso sostenible del espacio.



**MEJORAMIENTO DE LA COHESIÓN SOCIAL**

- Incorporar áreas comunitarias bien diseñadas promueve un sentido de pertenencia, ayudando a los residentes a formar conexiones más fuertes. El diseño inclusivo democratiza el uso del espacio público, reduciendo barreras sociales y creando un entorno más equitativo.



**INTEGRACIÓN DE BULEVARES Y ZONAS VERDES**

- Un corredor verde que integre los parques mejora la seguridad y la movilidad peatonal, mientras convierte las áreas desconectadas en un sistema funcional. La vegetación nativa y los elementos biofílicos no solo embellecen el entorno, sino que también mejoran el bienestar físico y mental de los usuarios.



**REHABILITACIÓN DE ÁREAS DETERIORADAS / VISUALIZACIÓN DE ÁREAS OCULTAS**

- La recuperación de espacios subutilizados mediante senderos, iluminación y mobiliario urbano transforma zonas en desuso en áreas funcionales y seguras. Un mantenimiento constante asegura que estos espacios sigan siendo atractivos y útiles a largo plazo.



**ENFOQUE EN LA ESCALA HUMANA Y MOVILIDAD**

- Priorizar al peatón con calles y plazas caminables mejora la interacción social y genera un entorno más agradable y saludable. Conectar parques y viviendas a través de rutas seguras facilita el acceso y fomenta un estilo de vida activo, mientras reduce la dependencia del vehículo.



**ENFOQUE EN LOS RECORRIDOS Y CONECTIVIDAD**

- Se busca conectar las áreas relevantes del sector como lo son los tres parques principales, Barrio Kevin, Parque Andalucía y Parque La Espera. Para lograr dicha acción se plantea el uso de un gran boulevard que atraviese el proyecto.

## MEJORAMIENTO DE LA COHESIÓN SOCIAL

Plano 1: Versión Preliminar

Considerando las observaciones realizadas, hemos determinado que la opción más adecuada es la construcción de viviendas en altura, acompañadas de un equipamiento deportivo que fomente la interacción y las actividades entre los residentes. Además, proponemos la incorporación de áreas verdes adaptadas para diferentes grupos de edad, como niños, jóvenes, adultos mayores y personas en situación de discapacidad, promoviendo la inclusión y el bienestar de todos los habitantes

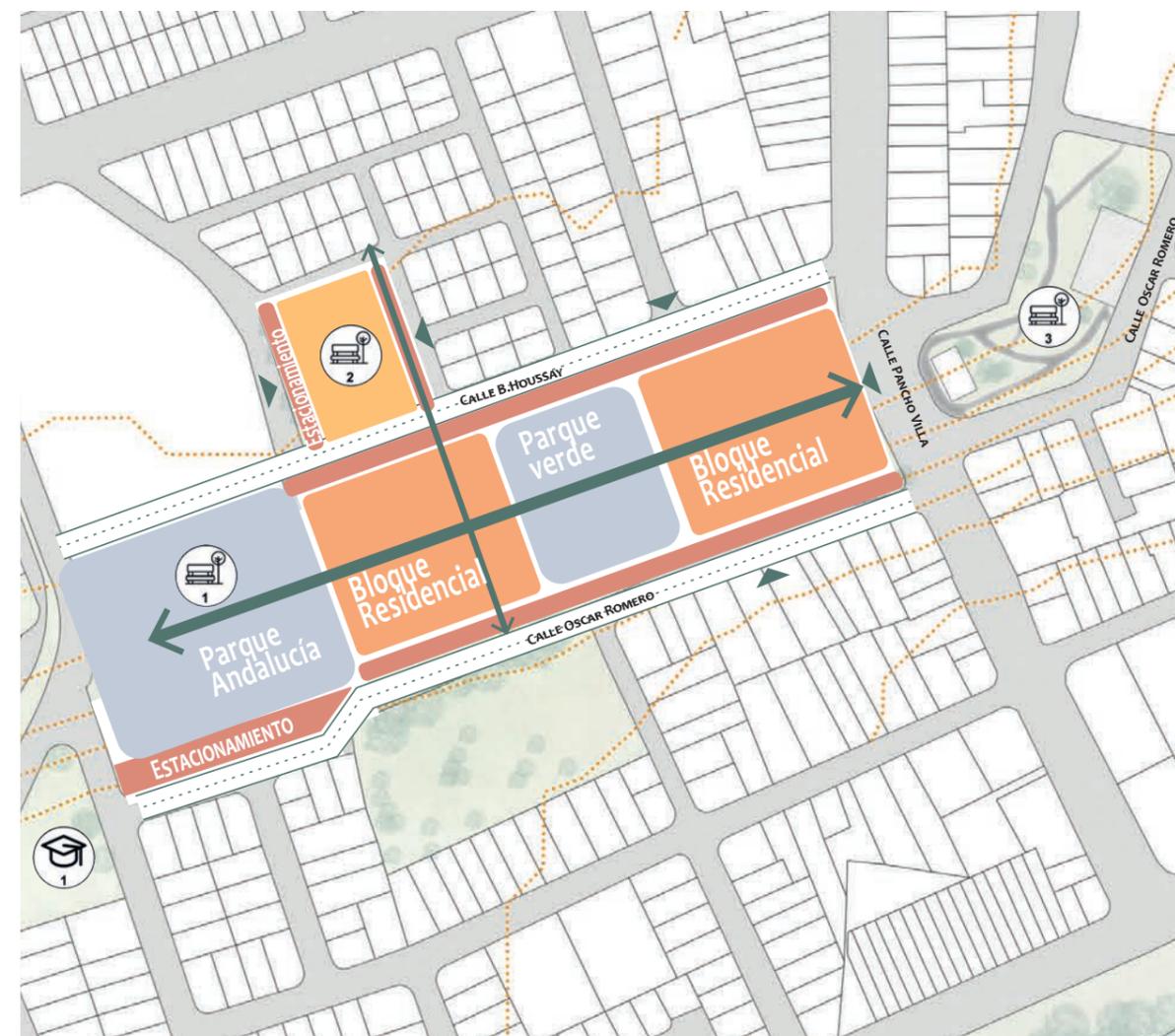
Leyenda

- Área Propuesta del Proyecto (Residencial):**  
El área destinada para la propuesta: 13.282,00 m<sup>2</sup>.
- Área Propuesta del Equipamiento (Centro Deportivo Barrial):**  
El área destinada para el equipamiento es de 576,00 m<sup>2</sup>.
- Extensión calles vehiculares:**  
Tiene el propósito de mejorar la conectividad de sector a su vez que ayuda a reducir el tiempo de viaje entre los extremos del terreno.
- Calles Principales:**  
Las principales conexiones del terreno son dos calles que se encuentran perpendiculares a la Av. González Suárez. La modificación de estas vías no solo mejora la circulación, sino que también contribuye a visibilizar el proyecto.
- Equipamientos Cercanos**



## INTEGRACIÓN DE BULEVARES Y ZONAS VERDES

Plano 6: Estrategias de Reeducación, Uso Óptimo del Espacio Público y Conectividad



Leyenda

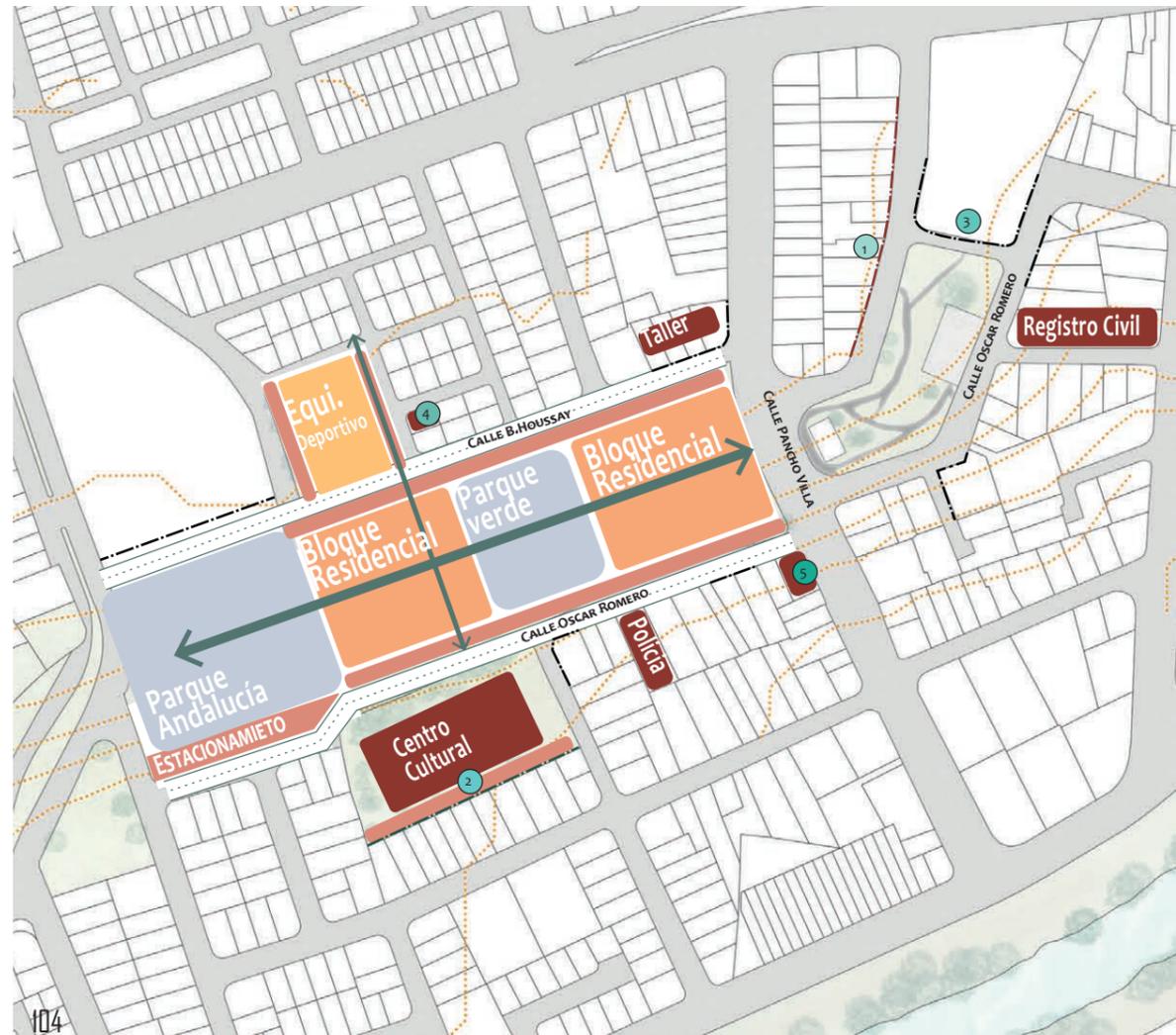
- 1 **Comercio 1:**  
Centro Comercial Gran Akí.
- 1 **Guardería 1:**  
Fundación Alianza en el Desarrollo
- 1 **Parque Andalucía:** Por su cercanía a la guardería, se plantea una intervención con espacios de juego para niños.
- 2 **Parque Kevin:** Se propone mejorar su funcionalidad como área de descanso para empleados del supermercado, repartidores y taxistas que lo utilizan para pausas en su jornada.
- 3 **Parque Barrial La Esperanza:** Este parque tiene la mayor frecuencia de usuarios. Mejoraremos su integración con el proyecto y, por ende, con los demás parques a través del bulevar.

### Consideraciones

Se busca conectar los parques cercanos para permitir que estos se retroalimenten con sus usuarios y así evitar la creación de puntos muertos dentro del sector. Además, con el añadido de los espacios residenciales se puede garantizar una mayor afluencia de usuarios, de manera que el aumento inherente causado por una mayor densidad mejore la percepción de seguridad en la zona.

## INTEGRACIÓN DE BULEVARES Y ZONAS VERDES

Plano 6: Estrategias de Readecuación, Uso Óptimo del Espacio Público y Conectividad



### Leyenda

- 1 ensanchamiento y mobiliario urbano Gnral. Artiga
- 2 Muro verde cubrir muro de borde
- Eliminación muro ciego
- 3 Concesión Cancha rentable - Parque La Espera
- 4 Centro de Salud
- 5 Casa de Cuidado

Se plantea el aprovechar los terrenos baldíos previamente identificados (pág. 60) con el fin de mejorar la cobertura de equipamientos que atiendan las necesidades actuales y futuras del sector. Para poder lograr este objetivo primero se propone la remoción de los muros ciegos existentes en estacionamientos, viviendas de altura y centros comerciales. En caso de necesitar cerrarse se cambiará el cerramiento por un muro permeable.

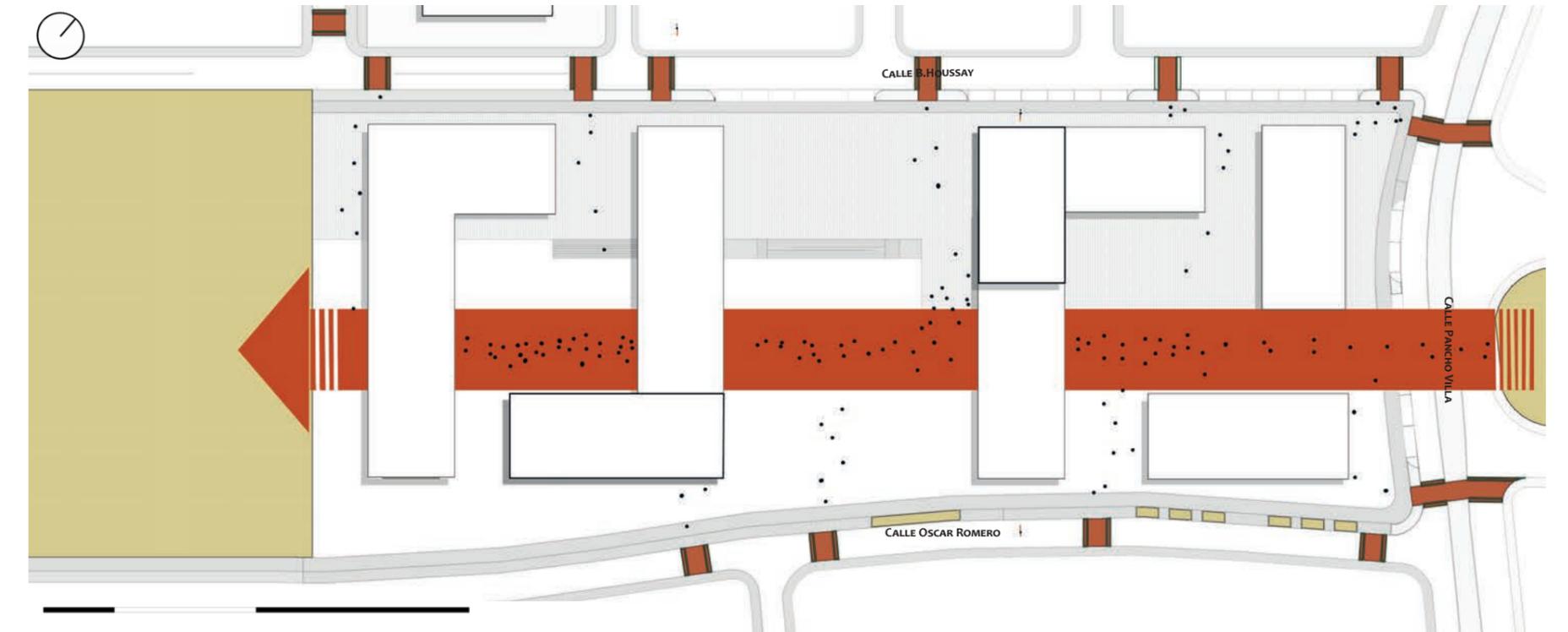
Adicionalmente, Se implementa un muro verde en los límites posteriores de algunas viviendas, a fin de mitigar el impacto visual negativo de las fachadas traseras y generar una mejor visual para el equipamiento planteado en esa zona.

En la calle General Artigas se proyecta una ampliación de la acera en el tramo del área residencial. Esta intervención permitirá el poder colocar mobiliario urbano que facilite el uso de la acera tanto por los peatones como los establecimientos existentes.

Estas estrategias buscan fortalecer la vitalidad urbana del sector y la activación del frente comercial no incluido dentro del Gran Akí Totoracocho o el Monay Shopping.

## REHABILITACIÓN DE ÁREAS DETERIORADAS / VISUALIZACIÓN DE ÁREAS OCULTAS

Plano 2: Espacios Públicos Multifuncionales | Inclusión y Diversidad de Usos



Creación de un bulevar o corredor que conecte el proyecto, enfatizando la relación entre el espacio público y la vivienda, y consecuentemente creando oportunidades paisajistas únicas.

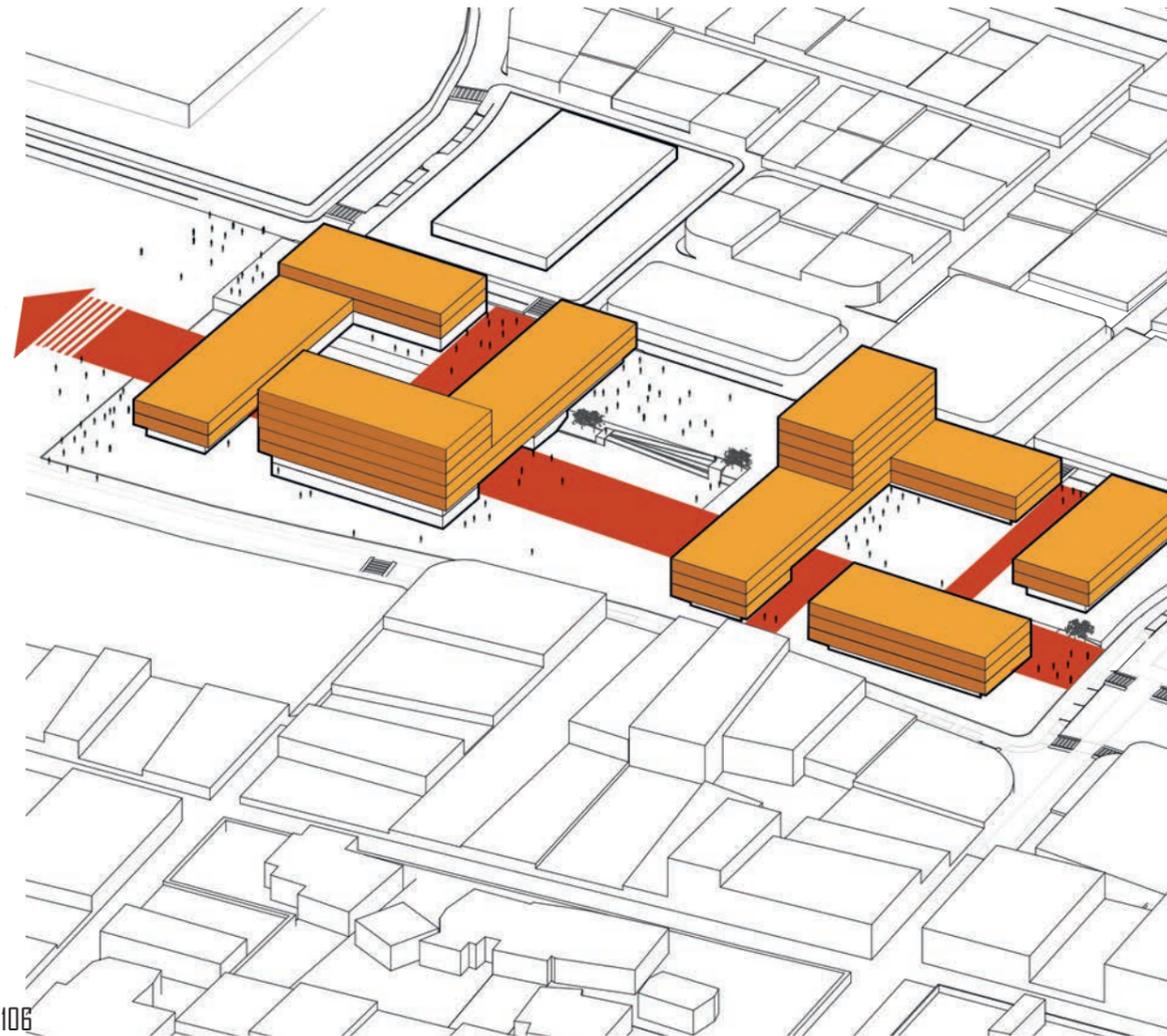
Para lograr esto, se tomó como referente el proyecto dirigido por el arquitecto español Carlos Ferrater: Ensanche de 3 Manzanas, Villa Olímpica (1989-1992), donde, mediante

una estrategia similar, se logra conectar tres manzanas a través de la elaboración de un espacio público que actúa como corredor entre los tres proyectos de vivienda.

Además, se busca propiciar la adecuada señalización para brindar la mayor seguridad posible al peatón al momento de transitar por la zona.

## INTEGRACIÓN DE BOULEVARES Y ZONAS VERDES

Plano 4: Infraestructura Verde | Integración de Parques y Espacios Naturales



### Leyendas:

-  El planteamiento volumétrico del proyecto tiene como objetivo crear espacios que no resulten monótonos ni de baja calidad.
-  Conectar los parques Andalucía, La Espera y Barrio Kevin para formar un corredor verde que fomente la integración urbana y reduzca la inseguridad en la zona.

En cuanto a la altura del proyecto, se buscó que se mantenga acorde a las viviendas aledañas. Para lograrlo, se empleó el uso de la propia pendiente del terreno, de manera que la parte del proyecto orientada a la calle B. Houssay muestra una altura de 3 pisos, lo que es coherente con los proyectos residenciales de la zona.

En el lado opuesto, en la calle Óscar Romero, se aumentó la altura a 4 pisos, ya que es en esta zona donde se encuentran proyectos multifamiliares que mantienen esa altura.

Las únicas dos excepciones que llegan a tener una altura total de 7 pisos están ubicadas en zonas con amplios retiros y en posiciones alternadas, para evitar tanto el cruce de visuales como la creación de áreas en penumbra constante.

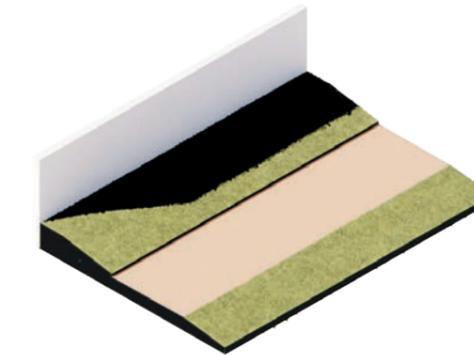
## MEJORAMIENTO DE LA COHESIÓN SOCIAL

Plano 3: Cohesión Social | Construcción de Comunidad a Través del Diseño

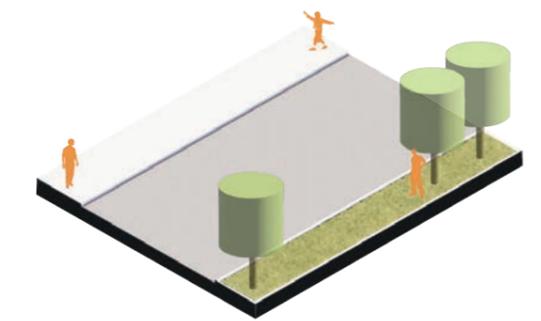


Los cambios en las secciones viales se realizaron principalmente con el objetivo de mejorar la caminabilidad de los sectores, añadiendo pasos peatonales donde es necesario (SV1) y creando pequeñas plataformas que fuerzan a los vehículos a reducir la velocidad al momento de llegar a un cruce peatonal (SV1, SV2).

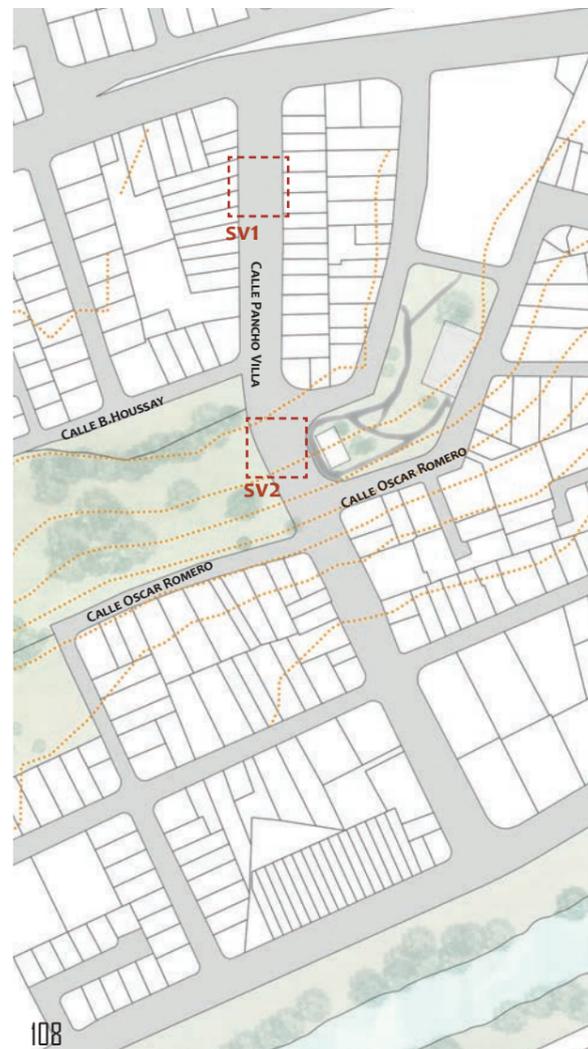
Se extendió el área caminable donde existía la posibilidad, para permitir un tránsito más cómodo (SV4). También se propuso la pavimentación y regulación de la calle S/N, detrás del Gran Akí Totoracocha, además de remover el muro ciego del centro comercial para permitir su inclusión dentro del proyecto y que este también pueda aprovechar la cercanía a un parque (SV5).



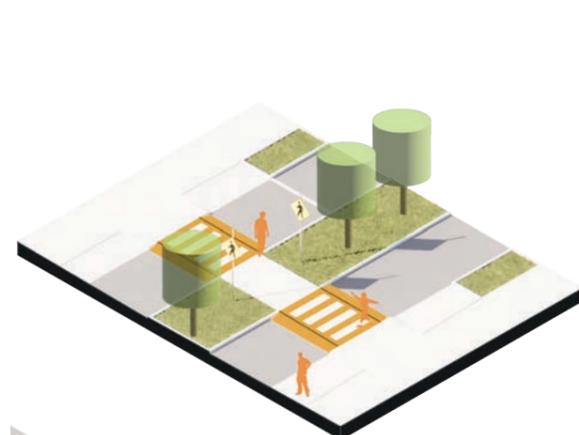
Sección Vial 5 (sv5) Estado Actual



Sección Vial 5 (sv5) Modificaciones



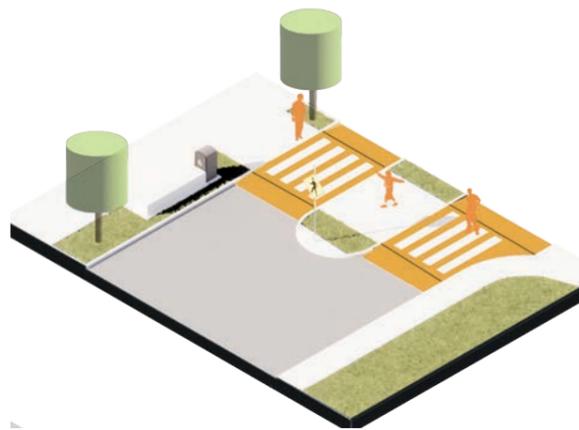
Sección Vial 1 (sv1) Estado Actual



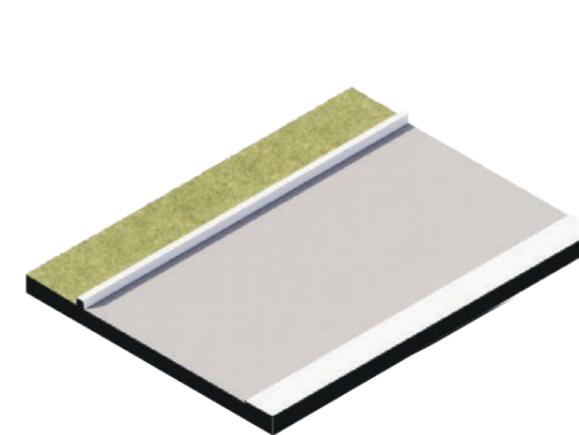
Sección Vial 1 (sv1) Modificaciones



Sección Vial 2 (sv2) Estado Actual



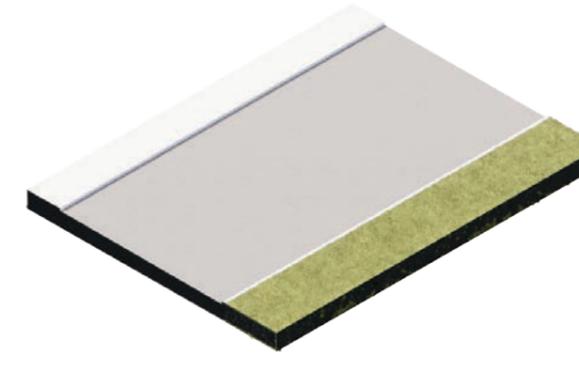
Sección Vial 2 (sv2) Modificaciones



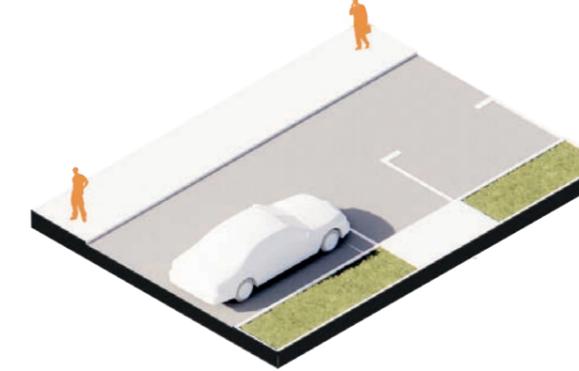
Sección Vial 3 (sv3) Estado Actual



Sección Vial 3 (sv3) Modificaciones



Sección Vial 4 (sv4) Estado Actual



Sección Vial 4 (sv4) Modificaciones

## ENFOQUE EN LA ESCALA HUMANA Y MOVILIDAD - DISEÑO DE ESPACIO PÚBLICOS MULTIFUNCIONALES Y ACCESIBLES

Plano 6: Escala Humana y Movilidad | Prioridad al Peatón y la Conectividad

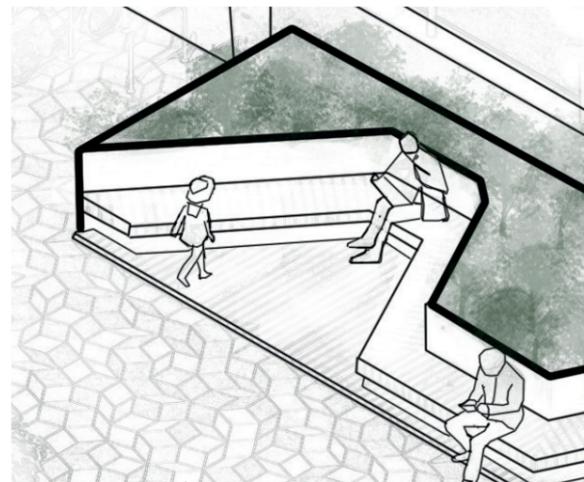
Dentro del diseño de los espacios se da la oportunidad a los equipamientos propuestos de tomar parte de las camineras, para que estos dispongan de zonas donde expongan sus productos y ayuden a poblar los espacios, evitando la monotonía que puede presentarse en una caminería.

Además, se busca colocar zonas de estancia que permitan la conversación y brinden la oportunidad de apreciar el entorno diseñado del proyecto.

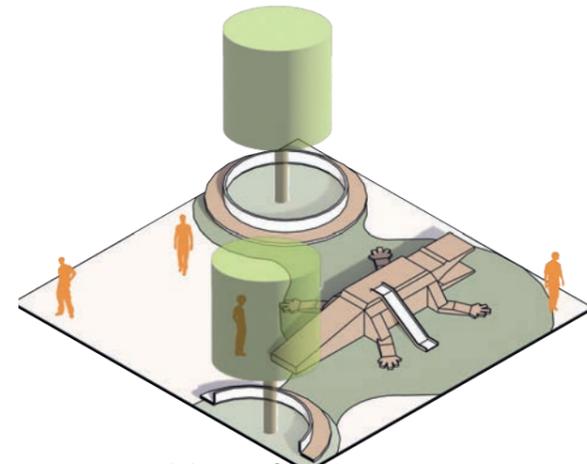
Finalmente, se encuentra el parque inclusivo para los niños, donde se busca evitar bloqueos visuales garantizando la facilidad de vigilancia, a la vez que se proponen mobiliarios temáticos que sean atractivos para los más pequeños.



Perspectiva Área Comercial



Esquema mobiliario



Esquema mobiliario infantil

## ENFOQUE EN LA ESCALA HUMANA Y MOVILIDAD - INTEGRACIÓN DE BOULEVARES Y ZONAS VERDES

Perspectiva

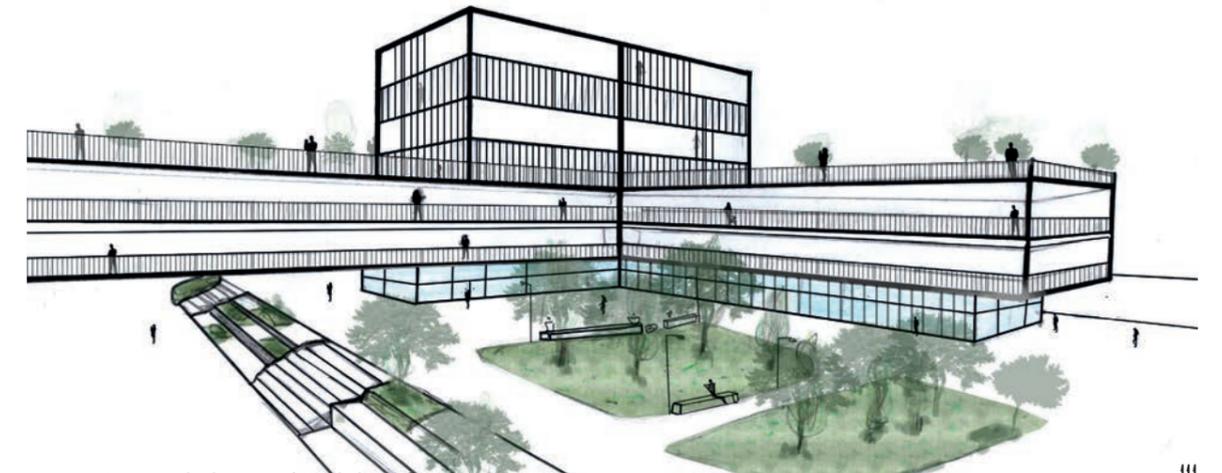
Se propone el refuerzo de la conexión visual de vacíos estratégicamente ubicados en el proyecto para generar espacios permeables que atraviesen la totalidad del conjunto.

La creación de estos vacíos mejora la relación con el entorno y ayuda a cumplir con el objetivo de integrar todos los parques del sector en un mismo eje. A su vez, recalcan la importancia del espacio público dentro de la funcionalidad del proyecto.

Gracias a la pendiente del terreno se puede realizar un ejercicio de terrajeo que acentúa los vacíos dentro del diseño.



Perspectiva 1 de los vacíos del edificio



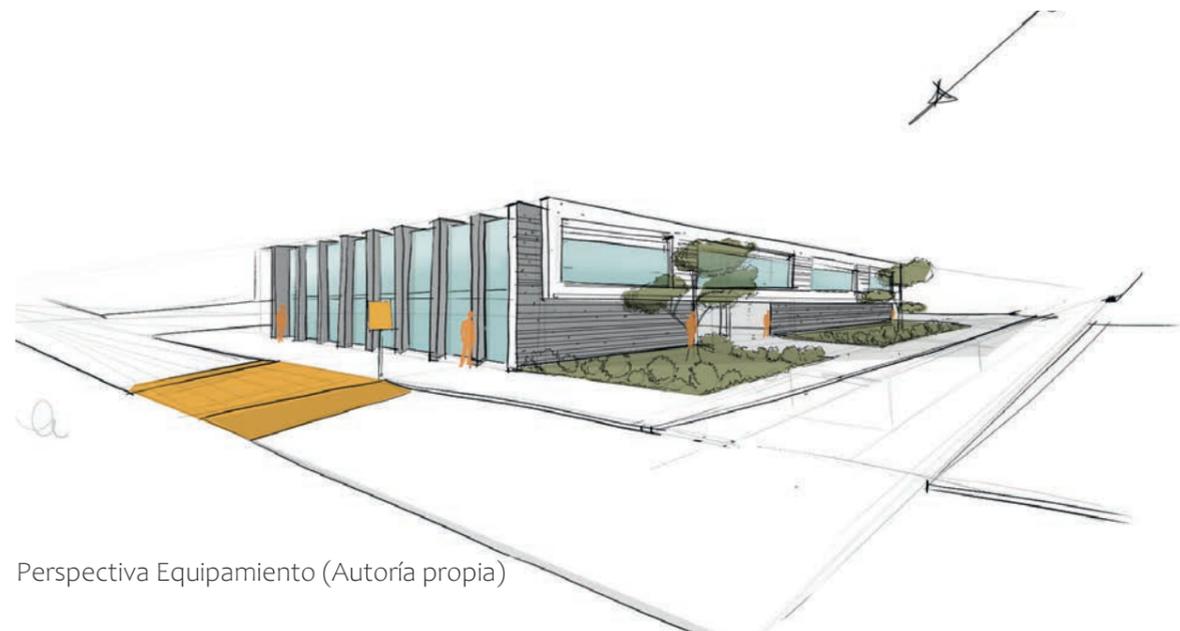
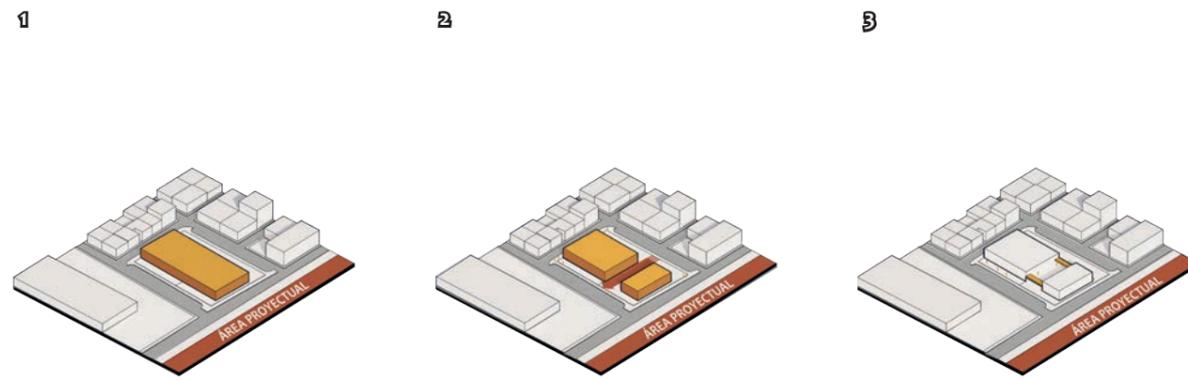
Perspectiva 2 de los vacíos del edificio

## REHABILITACIÓN DE ÁREAS DETERIORADAS

Plano 5: Rehabilitación Urbana | Transformación de Espacios en Desuso

- 1 Volumetia Inicial
- 2 Separación de los Volúmenes
- 3 Uso puentes peatonales

Considerando que la principal actividad no comercial del sector es el deporte, reflejada en la presencia de múltiples canchas de fútbol y en la organización de torneos en las canchas del Parque La Espera, se propone la implementación de un equipamiento que mantenga esta vocación deportiva, pero que diversifique las actividades disponibles.



Perspectiva Equipamiento (Autoría propia)

## REHABILITACIÓN DE ÁREAS DETERIORADAS

Plano 6: Escala Humana y Movilidad | Prioridad al Peatón y la Conectividad

Actualmente, el Parque Barrio Kevin al igual que muchos parques barriales de la ciudad cuenta únicamente con una cancha multipropósito simple de hormigón, que es rara vez es utilizada y durante los días de observación no registró ningún uso, lo que evidencia su bajo aprovechamiento y limitada funcionalidad.

Además, la cercanía con el Parque La Espera que dispone de una cancha con mayor utilización y la cercanía con diferentes canchas de alquiler remueve cualquier propósito de mantener o mejorar las condiciones de la cancha presente.

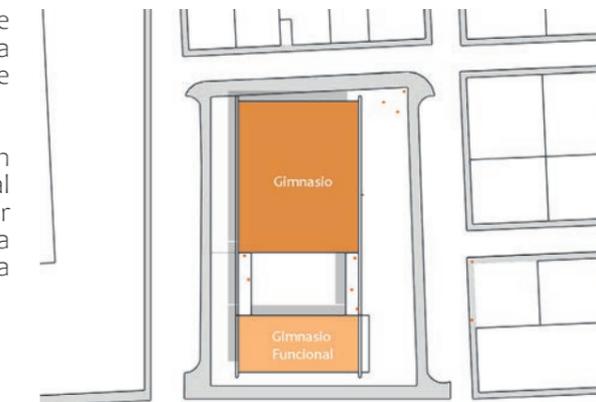
Ante esto, se plantea la creación de un centro deportivo que busque atraer a aquellos que no participan en los partidos o competencias

organizadas, de manera que se diseña para este espacio una área general de espera que pueda servir de zona de estancia junto con un área libre para zumba y un gimnasio accesible.

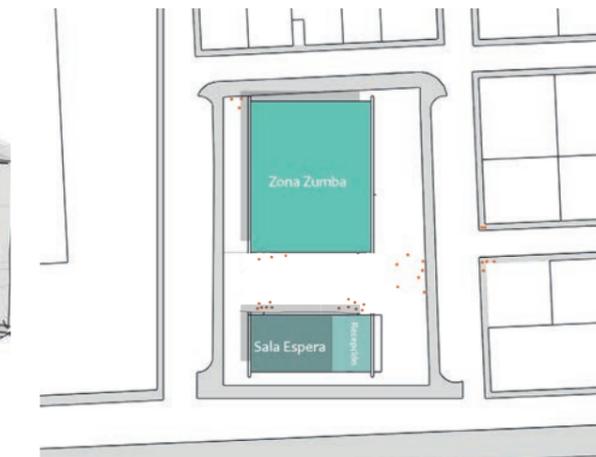
Adicionalmente, el área libre cumpliría también con la función de un centro de reunión barrial que permitiera una mayor facilidad al organizar reuniones o eventos que involucren a la comunidad del sector lo que mejoraría la resiliencia de la zona.



Perspectiva Interna (Autoría propia)



Zonificación Equipamiento PB



Zonificación Equipamiento PA

## ENFOQUE EN LA ESCALA HUMANA Y MOVILIDAD

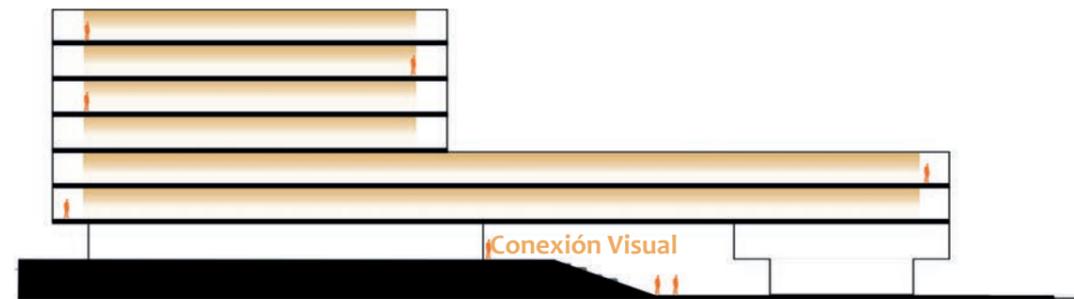
Plano 10: Secciones del proyecto.

El proyecto cumpliendo con su principal objetivo de conectar los espacios entre los parques Barrio Kevin, Andalucía y La Espera ha propuesto el elaborar un boulevard que atraviesa la totalidad del proyecto y es fácilmente observable.

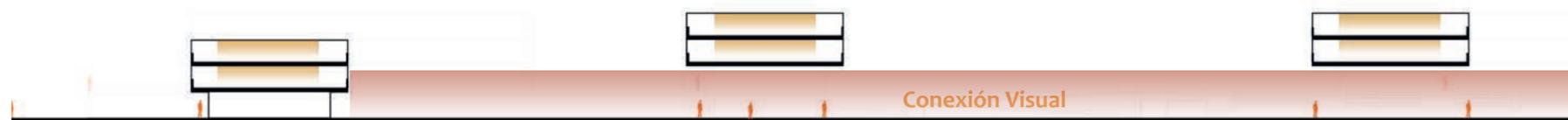
Adicionalmente, cada bloque del proyecto cuenta con espacios para balcones que permiten brindar iluminación natural a cada uno de los bloques.



Sección S1



Sección S2



Sección S3

## PRINCIPIOS DE DISEÑO ENCONTRADOS

Antes de comenzar con la explicación del proyecto, es fundamental recalcar los principios de diseño adquiridos a partir del estudio de casos y el análisis del sitio.

El conocimiento del uso del suelo permitió identificar las principales carencias del sector, las cuales se relacionan principalmente con la ausencia de equipamientos de carácter no comercial. Frente a esta necesidad, se propuso la creación de nuevos espacios como un registro civil, centros culturales y de talleres, un centro deportivo y casas de cuidado, aprovechando predios baldíos disponibles dentro del área de intervención.

Para el emplazamiento, se aplicaron estrategias clave tomadas de dos proyectos urbanos de referencia: Lieven Zuidblok Apartments y 3 Manzanas en el Ensanche Cerdà. El primero destaca por establecer conexiones directas con equipamientos públicos ya existentes, mientras que el segundo genera nuevas articulaciones entre manzanas urbanas. Estos conceptos fueron adaptados e integrados al proyecto, contribuyendo a definir tanto la forma del edificio como su implantación dentro del terreno. Además, con el objetivo de brindar visibilidad a zonas actualmente ocultas y mejorar la conectividad, se adoptó la estrategia compartida por ambos referentes de crear un boulevard de acceso público, adaptado cuidadosamente a las condiciones del contexto local.

Con base en los conceptos de escala humana, diversidad de espacios y caminabilidad,

propuestos por Jan Gehl, se rediseñó el Parque Andalucía y se generaron nuevos espacios públicos que fomenten la cohesión social dentro del entorno inmediato del proyecto.

En el desarrollo arquitectónico, se tomó como referente estructural y de modulación el proyecto Viviendas Sociales 1737, incorporando el uso de tabiques estructurales. Esta elección permite una mayor flexibilidad en la distribución interior y contribuye a una configuración formal coherente y funcional del edificio.

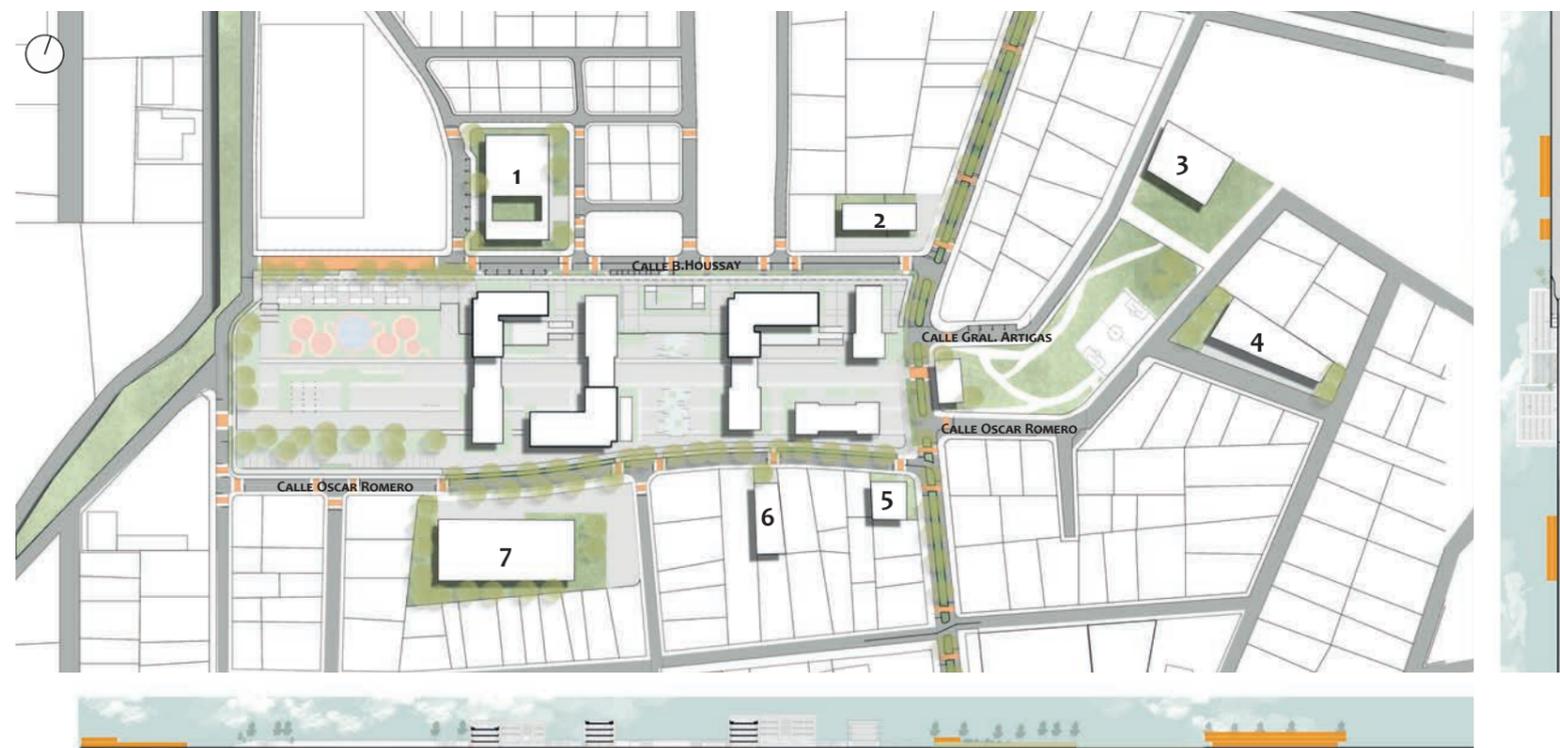
Finalmente, la elección de materiales responde a las tendencias constructivas observadas en proyectos de vivienda recientes ya finalizados o en construcción en el sector, con el objetivo de mantener coherencia con el entorno urbano y facilitar la ejecución del proyecto.

Con estas estrategias en mente, se procedió al desarrollo del proyecto arquitectónico, buscando mejorar el estado actual del sector y generar una propuesta central que articule todos los espacios propuestos, consolidando así una intervención integral y sostenible.

**CAPÍTULO V**

**PROYECTO**  
**URBANO-ARQUITECTÓNICO**

## EMPLAZAMIENTO



0 3 27

### Leyenda

1. Equipamiento Deportivo
2. Taller Artesanal
3. Conexión cancha rentable (eliminación muro ciego)
4. Registro Civil
5. Casa de Cuidado

## UBICACIÓN



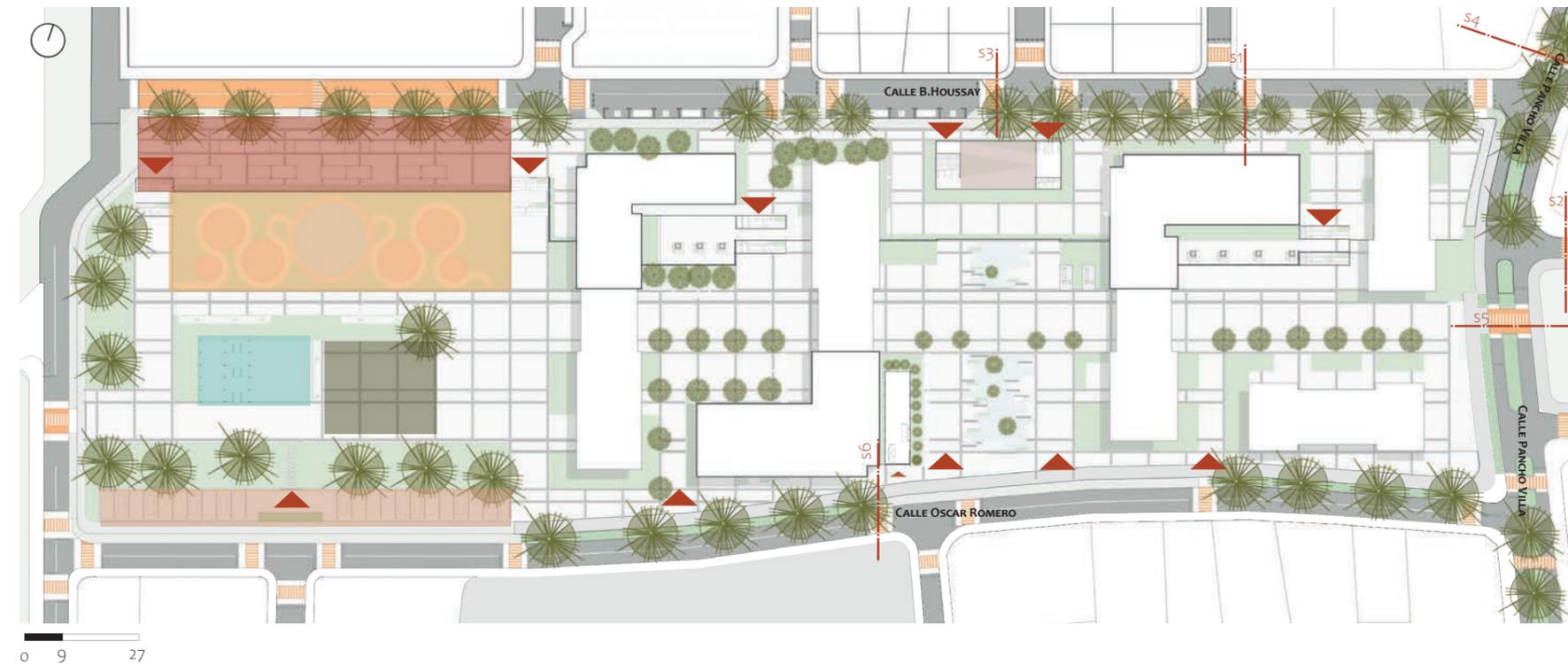
0 3 27

### Leyenda

- Boulevard
- 1. Parque Andalucía
- 2. Primer Bloque Edificado
- 3. Plaza Central
- 4. Segundo Bloque Edificado

Se dividió el terreno en 4 zonas principales que permitieron articular el proyecto, para unir estas zonas se desarrolló un boulevard que atraviesa el proyecto y comunica los parques de la Espera y el Nuevo Parque Andalucía.

## EMPLAZAMIENTO



Leyenda

- Zona Eventos Gran Akí
- Parque Infantil
- Zona de Estancia
- Plaza Dura
- Estacionamiento
- Ingreso con Rampas
- Ingresos
- Ingreso Parquadero

## SECCIONES VIALES CALLE B.HOUSSAY Y GENERAL ARTIGAS

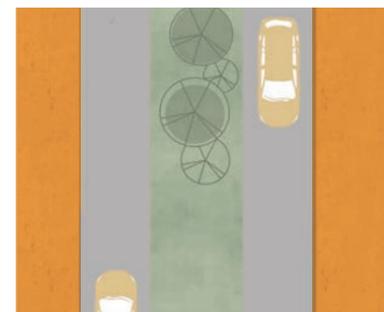
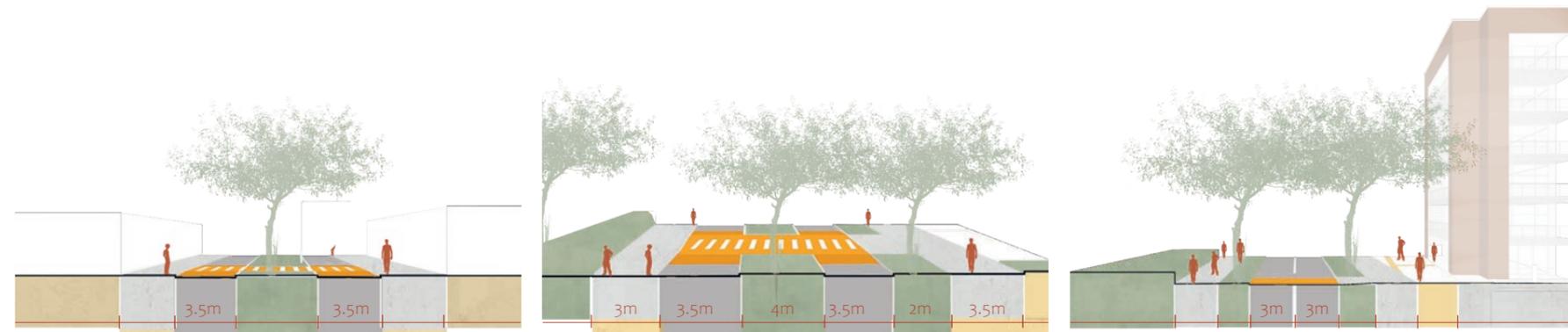


Sección S1 calle B.Houssay

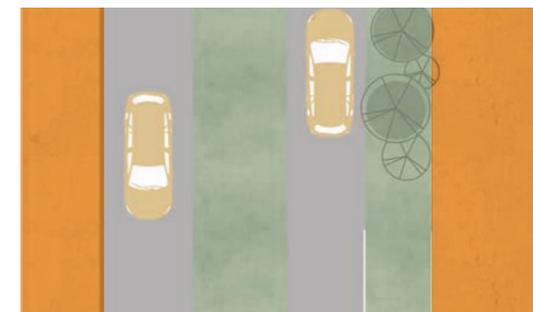
Sección S2 Calle Genral Artigas

Sección s3 calle B. Houssay

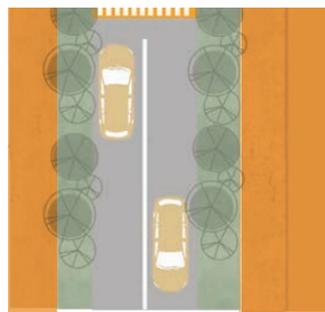
## SECCIONES VIALES CALLES PANCHO VILLA Y OSCAR ROMERO



Sección S4 Calle Pancho Villa

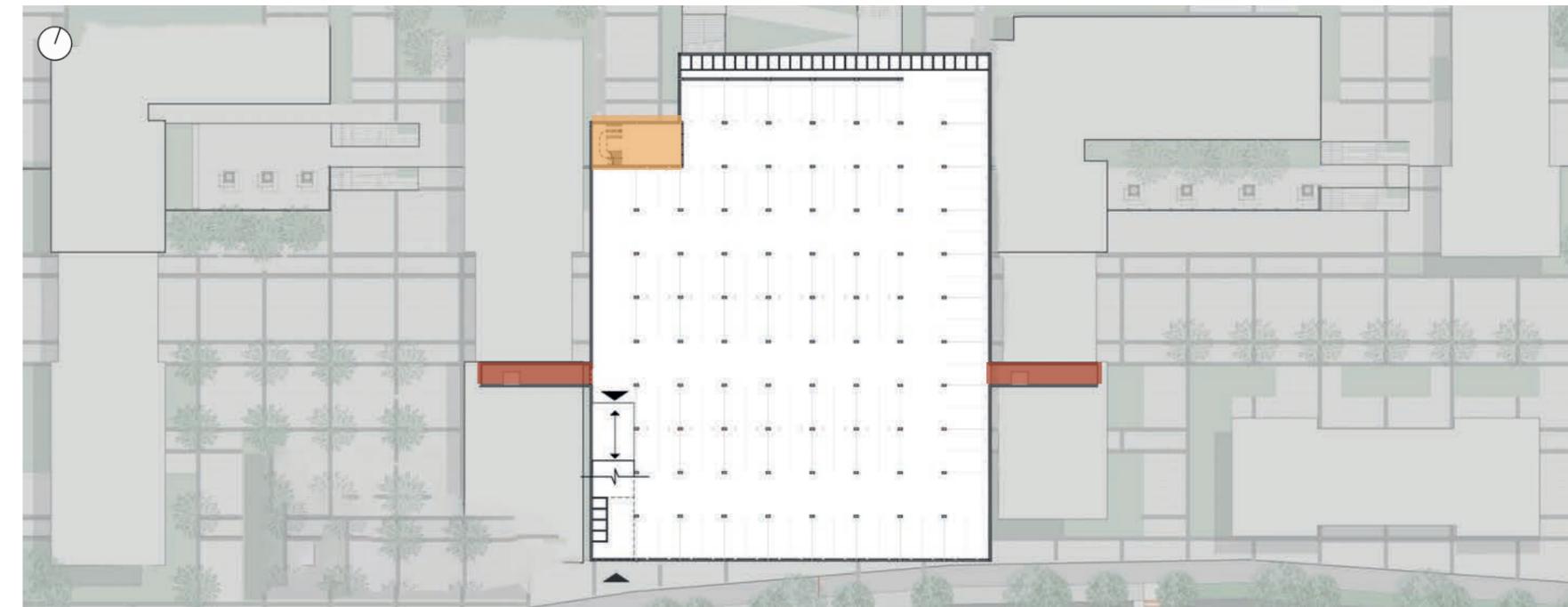


Sección S5 Calle pancho Villa frente parque La Espera



Sección S6 Calle Oscar Romero

## SUB - SUELO



Leyenda

- Circulación vertical bloques departamentos
- Circulación vertical plaza central

## PRIMERA PLANTA BAJA



### Leyenda

- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: #C85135;">■</span> Tipología Espacio de tienda en renta | <span style="color: #4F81BD;">■</span> Tipología Administración |
| <span style="color: #F4A460;">■</span> Tipología coworking                  | <span style="color: #D9C8C8;">■</span> Bodega General           |
| <span style="color: #80CBC4;">■</span> Tipología Cafetería                  |   |
| <span style="color: #66BB6A;">■</span> Tipología Salón de eventos           |   |
| <span style="color: #E57373;">■</span> Baterías Sanitarias                  |   |

## PRIMERA PLANTA ALTA



### Leyenda

- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: #C85135;">■</span> Tipología Consultorios Fisioterapia | <span style="color: #4F81BD;">■</span> Tipología Espacio de tienda en renta |
| <span style="color: #F4A460;">■</span> Tipología Administración            | <span style="color: #FFD700;">■</span> Tipología coworking                  |
| <span style="color: #80CBC4;">■</span> Tipología 4 Habitaciones            | <span style="color: #8B4513;">■</span> Tipología 1 Habitación               |
| <span style="color: #66BB6A;">■</span> Tipología 4 Habitaciones Variación  | <span style="color: #D9C8C8;">■</span> Tipología 2 Habitaciones Variación   |
| <span style="color: #E57373;">■</span> Tipología 2 Habitaciones            |   |

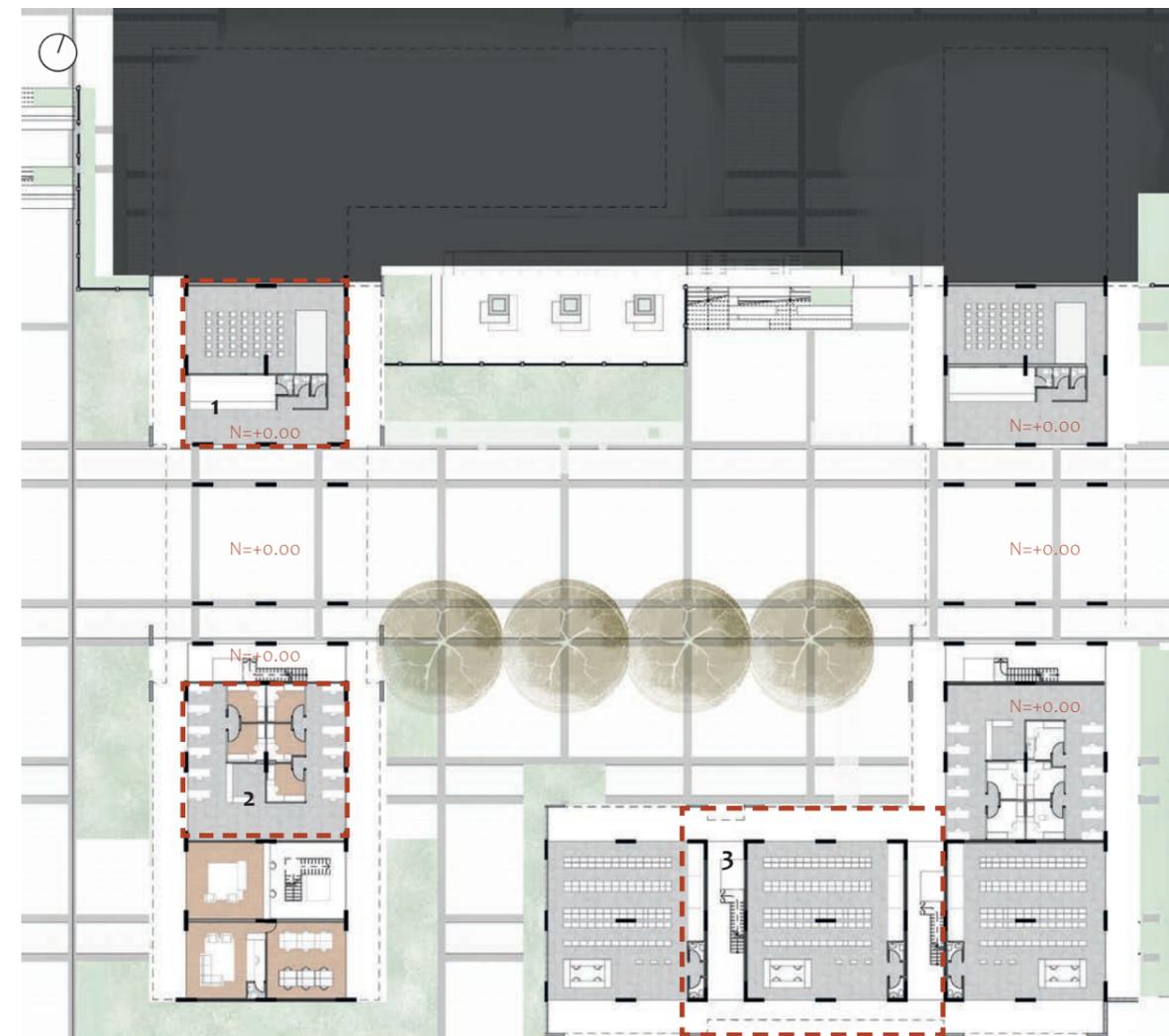
## SEGUNDA PLANTA ALTA



Leyenda

- Tipología 4 Habitaciones
- Tipología 4 Habitaciones Variación
- Tipología 2 Habitaciones
- Tipología 2 Habitaciones Variación
- Tipología 1 Habitación

## PLANTA BAJA ACERCAMIENTO A1



Leyenda

1. Tipología Cafetería y salón de eventos
2. Tipología coworking
3. Tipología Espacio de tienda en renta

Con base en los análisis realizado en el estudio de sitio (ver capítulo 4) y los aspectos más relevantes de los proyectos referenciales (ver capítulo 3) entendemos que es prioritario la incorporación de espacios comerciales. Si bien, proponemos que estos espacios se diseñen bajo un enfoque de modulación y variabilidad, de tal modo que sean adaptables según los residentes o propietarios.

Dentro de las tipologías (Tipo Variables) consideradas, se plantea: un espacio de coworking, que permita a los residentes contar con un lugar designado para actividades laborales o académicas; una tienda de comercio, que funcione como punto de fluidez económica y contribuya a la reactivación de la zona; y una cafetería, que aproveche los espacios generados en el proyecto promoviendo la interacción social y la permanencia de las personas en el área.

## PLANTA BAJA ACERCAMIENTO A2



Leyenda

1. Tipología Consultorios Fisioterapia
2. Tipología Administración

## PRIMERA PLANTA ALTA ACERCAMIENTO A1



Leyenda

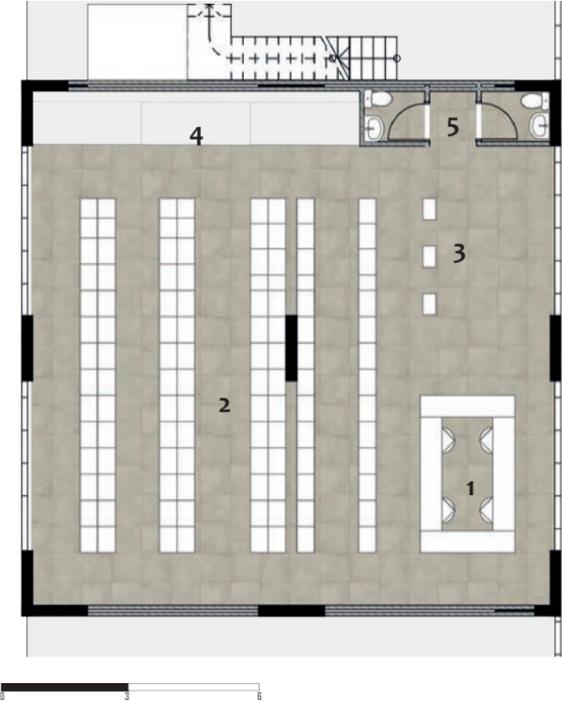
1. Tipología 4 Habitaciones
2. Tipología 2 Habitaciones y 1 Habitación
3. Tipología 2 Habitaciones (Segunda)
4. Tipología 4 Habitaciones Variación

La totalidad del proyecto se encuentra modulado en un esquema de 6x6m; esta retícula facilitó la distribución en 4 tipologías que al articularse adecuadamente aprovecha la forma del edificio para poder satisfacer cualquier necesidad funcional.

De manera que todas las tipologías disponen de ventilación e iluminación natural, privacidad y buenas visuales sin importar su ubicación dentro del proyecto.

## TIPOLOGIAS

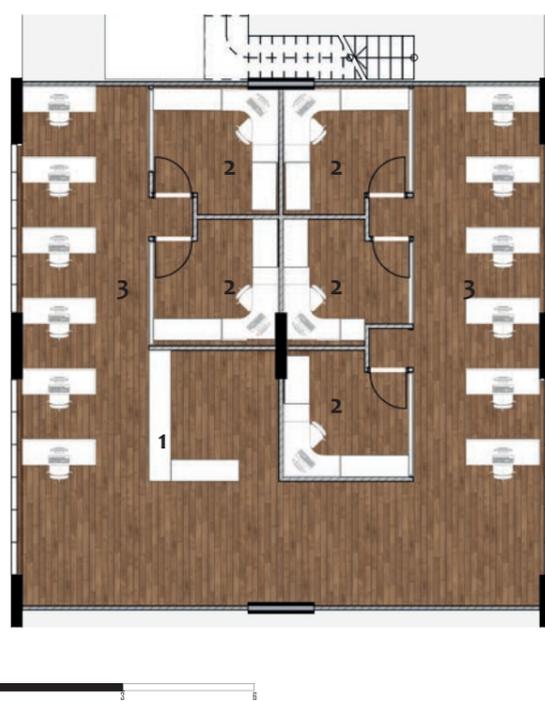
Tipología Espacio de tienda en renta



Leyenda

1. Administración
2. Estanterías
3. Check out
4. Vitrales de exposición
5. Baños

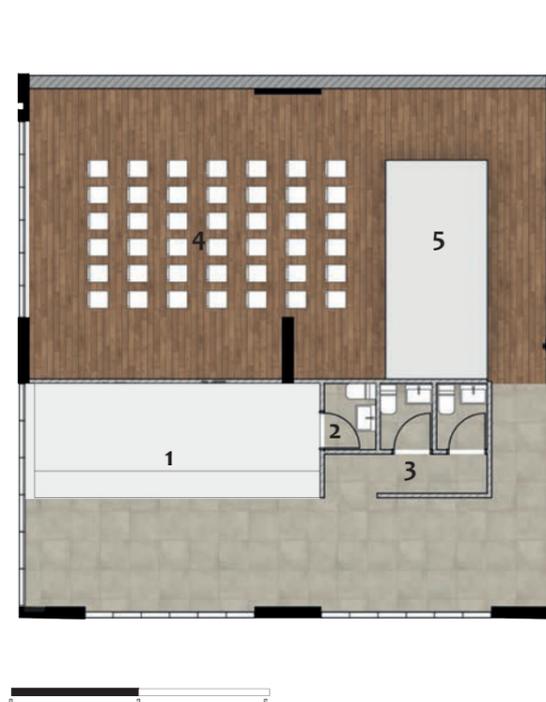
Tipología coworking



Leyenda

1. Recepción
2. Cubículo de Oficina
3. Zonas de Estudio

Tipología Cafetería y salón de eventos



Tipología

Leyenda

1. Cafetería
2. Baño personal
3. Baterías Sanitarias
4. Salón de eventos
5. Zona de Exposición

## TIPOLOGIAS

Tipología Consultorios Fisioterapia



Leyenda

1. Sala de espera
2. Recepción
3. Baño Discapacitados
4. Baño
5. Consultorio Fisioterapia

Tipología Administración



Leyenda

1. Área de trabajo
2. Recepción
3. Sala de espera

Tipología 4 Habitaciones Variación



Leyenda

- |                |                      |
|----------------|----------------------|
| 1. Dormitorios | 7. Dormitorio Master |
| 2. Baño        | 8. Oficina           |
| 3. Sala        |                      |
| 4. Comedor     |                      |
| 5. Cocina      |                      |
| 6. Lavandería  |                      |

## TIPOLOGIAS

Tipología 4 Habitaciones



Leyenda

- |                |                      |
|----------------|----------------------|
| 1. Dormitorios | 6. Lavandería        |
| 2. Baño        | 7. Dormitorio Master |
| 3. Sala        |                      |
| 4. Comedor     |                      |
| 5. Cocina      |                      |

Tipología 2 Habitaciones y 1 Habitación



Leyenda

- |                |                      |
|----------------|----------------------|
| 1. Dormitorios | 6. Lavandería        |
| 2. Baño        | 7. Dormitorio Master |
| 3. Sala        |                      |
| 4. Comedor     |                      |
| 5. Cocina      |                      |

Tipología 2 Habitaciones Variación



Leyenda

- |                |                      |
|----------------|----------------------|
| 1. Dormitorios | 6. Lavandería        |
| 2. Baño        | 7. Dormitorio Master |
| 3. Sala        |                      |
| 4. Comedor     |                      |
| 5. Cocina      |                      |

## ALZADOS



Alzado 4



Alzado 5



Alzado 6



Plano Referencial

# ALZADOS



Alzado 1



Alzado 2



Alzado 3



Plano Referencial



**CAPÍTULO V**

**VISUALIZACIONES**

## PERSPECTIVA 1

### Perspectiva 1:

Muestra la interconectividad del bloque habitacional con el espacio público, destacando la intervención que permite abrir y conectar esta zona. En los pisos destinados a vivienda, se mantiene una modulación coherente que fortalece la integración con el contexto urbano.

### Perspectiva 2:

Se evidencia el uso de materiales nobles como el ladrillo y el hormigón, los cuales aportan identidad, calidez y coherencia entre los bloques residenciales y espacio público.



## PERSPECTIVA 2



### PERSPECTIVA 3

#### Perspectiva 3:

Donde se evidencia la aplicación de modulaciones, las cuales se adaptaron a las diferentes zonas del proyecto.

#### Perspectiva 4:

Resalta las zonas de escaleras y los espacios de estancia entre de los bloques habitacionales, enfatizando la integración de vegetación como elemento clave del diseño. Se destacan especies como el Arrayán y el Cañaro, seleccionadas por su presencia en el entorno local de Cuenca, su capacidad para proporcionar sombra natural y su bajo requerimiento de mantenimiento.



### PERSPECTIVA 4



## PERSPECTIVA 5

### Perspectiva 5:

Enfoca la parte inferior del proyecto, evidenciando la conexión entre la escalera pública, el conjunto residencial y la plaza central.

### Perspectiva 6:

Destacando al boulevard como un elemento estratégico que atraviesa y organiza el proyecto.



## PERSPECTIVA 6



## PERSPECTIVA ANTES

### Perspectiva “Antes y Después”:

Evidencia el proceso de rehabilitación urbana, mostrando los cambios realizados y las acciones implementadas para mejorar la conectividad, habitabilidad y calidad del entorno.



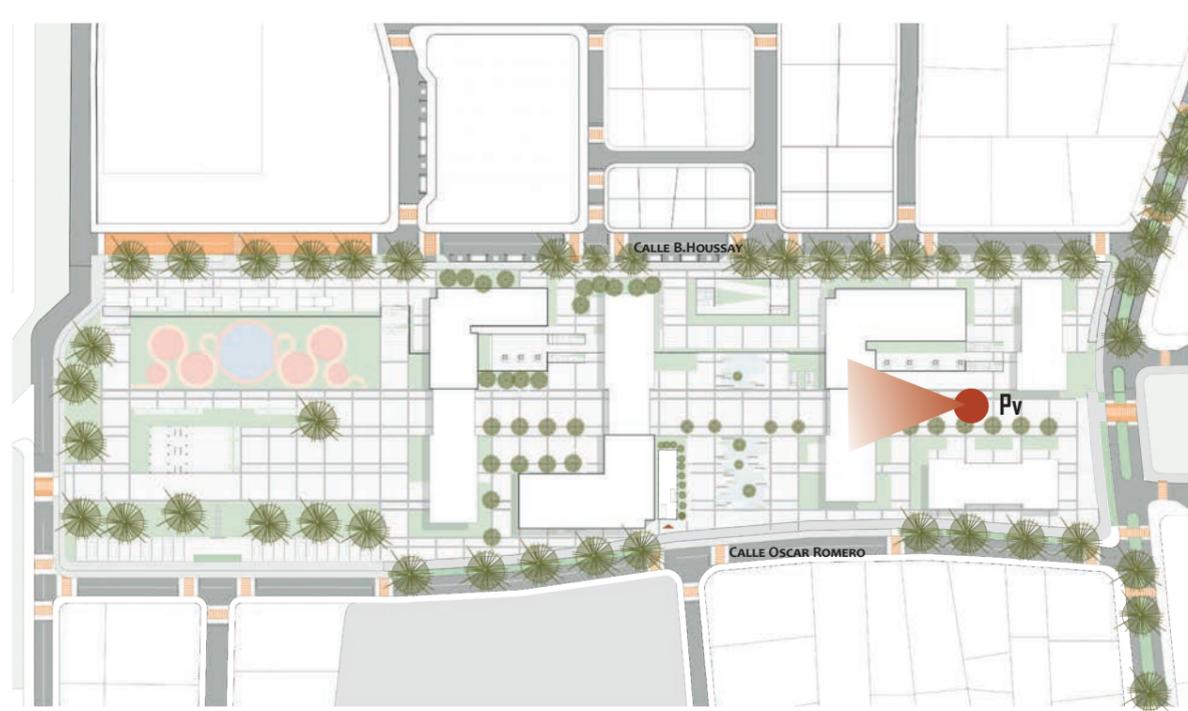
## PERSPECTIVA DESPUES



## PERSPECTIVA 7

### Imagen Principal (Perspectiva 7):

Resume de manera armónica la propuesta, mostrando la interacción entre los distintos elementos: bancas, áreas verdes, pavimentos, y destacando el tratamiento del boulevard central como elemento de conexión entre proyecto, y los parques del sector.



## PERSPECTIVA 7



## **CAPÍTULO V**

## **CONCLUSIONES**

## MEJORAMIENTO DE INDICADORES DEL PROYECTO.

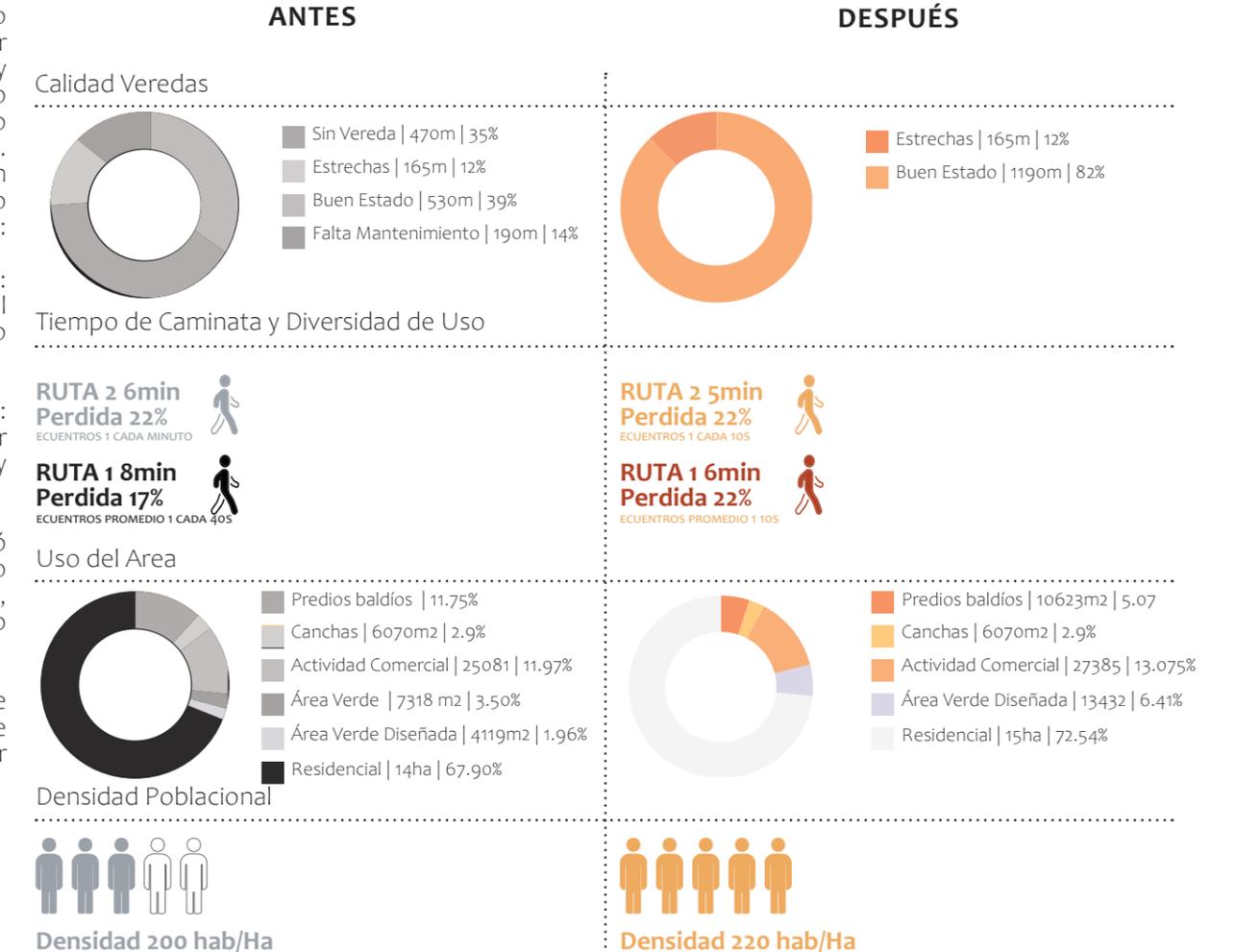
El objetivo del proyecto es mejorar tanto la percepción como la calidad del sector comprendido entre el Gran Akí Totoracocha y Monay Shopping. Para ello, se han planteado cinco ejes de acción, que sirvieron como base para el desarrollo de las estrategias. Como resultado de la aplicación de estas estrategias, se ha logrado una mejora en 4 aspectos clave:

**Calidad de las veredas (revisado en la pág 69):** Se eliminaron completamente aquellas en mal estado y se añadieron nuevas en áreas donde no existían.

**Experiencia peatonal (revisado en la pág 68):** Se redujo el tiempo necesario para atravesar el sector y se incrementó la cantidad de usos y equipamientos disponibles.

**Uso del área (revisar en la pág 60):** Se optimizó la distribución del espacio, aumentando significativamente las áreas verdes diseñadas, al mismo tiempo que se fomentó el desarrollo comercial y residencial.

**Densidad del sector:** La incorporación de vivienda social permitió dar al sector previamente abandonado la densidad reglamentaria del sector con concordancia al PDOT del terreno.



## **CAPÍTULO VI**

## **BIBLIOGRAFIA Y ANEXOS**

## BIBLIOGRAFIA

- Alexander, C. (1977). *A pattern language: Towns, buildings, construction*. Oxford University Press.
- Bonenberg, W. (2015). Public space in the residential areas: the method of social-spatial analysis. *Procedia Manufacturing*, 3, 1720-1727.
- Barragán, A. E., & Ochoa, P. E. (2014). Estudio de caso: Diseño de viviendas ambientales de bajo costo, Cuenca (Ecuador). *MASKANA*, 5(1), 81-95.
- Caballero, P. (2024, October 8). Bogerse Velden Social Housing / META architectuurbureau. ArchDaily. [https://www.archdaily.com/942521/velden-social-housing-meta-architectuurbureau?ad\\_medium=gallery](https://www.archdaily.com/942521/velden-social-housing-meta-architectuurbureau?ad_medium=gallery)
- Gehl, J. (Director). (2012). *La escala urbana* [Documental]. Productora X. Bing Videos
- H ARQUITECTES. (2022, April 29). *Viviendas sociales 1737* - H ARQUITECTES. <https://www.harquitectes.com/es/proyectos/gava-1737/>
- Hermida, C. ., Durán-Hermida, M. ., Idrovo-Alvarado, D. ., & Proaño-Escandón, D. . (2020). Reflexiones desde la literatura sobre la vivienda social: localización, densidad y espacio público. *Eídos*, 11(15), 93-101. <https://revistas.ute.edu.ec/index.php/eidos/article/view/707>
- Janoschka, M.; Sequera, J. and L. Salinas (2013): *Gentrification in Spain and Latin America – a Critical Dialogue*. *International Journal of Urban and Regional Research* doi: 10.1111/14682427.12030
- KENK architecten. (n.d.). *Lieven Zuidblok*. KENK Architecten. <https://www.kenkarchitecten.nl/lieven-zuidblok-amsterdam-nieuw-west1.html>
- Link, F., Señoret, A., y Figueroa Martínez, C. (2022). Del barrio al conjunto: Espacio público y sociabilidad en la vivienda social de Santiago. *Revista INVI*, 37(106), 49-72 <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.67125>
- Montaner, J. M., & Muxí Martínez, Z. (2010). Reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI. *Dearq*, (6), 82-99.
- Muxí, Z. (2010). Revisar y repensar el habitar contemporáneo. [https://www.researchgate.net/publication/277230884\\_Revisar\\_y\\_repensar\\_el\\_habitar\\_contemporaneo](https://www.researchgate.net/publication/277230884_Revisar_y_repensar_el_habitar_contemporaneo)
- Rodríguez, A., Sánchez, B., & Pérez, C. (2019). Nuevas perspectivas sobre la vivienda social en contextos urbanos contemporáneos. *Revista de Estudios Urbanos*, 25(3), 60-85. <https://doi.org/10.1234/abcd5678>
- Rueda, P. (2008). Vivienda social y sus implicaciones en el bienestar urbano. *Revista de Urbanismo y Vivienda*, 10(3), 100-120.
- Sennett, R. (1992). *La ciudad abierta: La historia de un espacio público*. Ediciones Siglo XXI.
- Ursino, S. V., Chediak, J. I. R., & Cirone, M. M. (2020). Espacio público y acción colectiva: análisis de los procesos de disputa por la mejora del hábitat en dos barrios periféricos de la Ciudad de la Plata. *Revista De Urbanismo*, 43, 96. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2020.55482>
- Zhao, J., Peng, Z., Liu, L., Yu, Y., & Shang, Z. (2021). Public space layout optimization in affordable housing based on social network analysis. *Land*, 10(9), 955. <https://doi.org/10.3390/land10090955>
- Ziccardi, A. (2015). *Vivienda social y políticas públicas en la era global: Desafíos y perspectivas*. Editorial ABC.