

Proyecto de rehabilitación de una vivienda colectiva popular en el Centro Histórico de Cuenca, sector El Vado

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

Escuela de Arquitectura

Tomo I

Cuenca - Ecuador

2025

Autoras

Paula Estefanía García Fárez
Camila Alejandra Vera Bustamante

Directora

PhD. Ana Patricia Rodas Beltrán





DISEÑO
ARQUITECTURA
Y ARTE
FACULTAD

Proyecto de rehabilitación de una vivienda colectiva popular en el Centro Histórico de Cuenca, sector El Vado

Autoras: Paula García & Camila Vera
Director: PhD Ana Patricia Rodas Beltrán

Cuenca - Ecuador



Dedicatoria

Dedico este trabajo principalmente a Margarita, mi madre, por ser mi pilar fundamental, incondicional durante toda esta etapa e hizo posible este sueño, a mis hermanas, Sofía y Victoria quienes me acompañaron en cada trabajo y madrugada y a Teodoro, mi Padre, de quien aprendí que la constancia te ayuda a alcanzar tus metas.

A mis amistades Carolina, Belén, Valentina y Denise, que con su apoyo y palabras de aliento, me ayudaron en momentos difíciles. Y a todas aquellas amistades y familiares que creyeron en mí formando parte de este proceso.

A mi compañera de tesis, Paula, que no solo vivimos juntas esta etapa final sino que desde un comienzo nos acompañamos mutuamente en una aventura de nuevos desafíos, errores y risas que nunca faltaron.

Camila Alejandra Vera Bustamante

Dedico este trabajo a Dios, fuerza esencial en mi vida.

A mi familia, cuyo amor y apoyo incondicional han sido un pilar importante en esta etapa: a mi mamá, Tania, quien me ha enseñado el valor de la perseverancia y la honestidad; a mi papá, Carlos, por su esfuerzo y por estar siempre dispuesto a brindar sus conocimientos cada vez que lo he necesitado; y a mi hermana, quien, gracias a su compañía y humor, me enseñó que reír y desconectar también es parte del proceso.

A mi compañera de tesis y de todos los trabajos, Cami, porque este proyecto lo llevamos a cabo juntas, con dedicación, constancia, interminables malas noches, pero también incontables buenos momentos. Al final de todo, cada sacrificio valió la pena.

Gracias a cada uno de ustedes

Paula Estefanía García Fárez



Agradecimientos

Queremos expresar nuestro más sincero agradecimiento a todas las personas que hicieron posible la realización de este trabajo. A los inquilinos y propietarios que nos abrieron sus puertas con confianza, permitiéndonos realizar el levantamiento necesario para el desarrollo de nuestro proyecto.

Su colaboración fue fundamental para conocer y comprender el espacio desde la experiencia cotidiana. Un especial agradecimiento a nuestra directora, Ana Rodas, por su guía constante, aportes y compromiso durante todo el proceso. Su acompañamiento fue clave para el crecimiento académico y personal. A nuestro tribunal, Isabel Carrasco y Rubén Culcay, por sus consejos y tiempo dedicado a revisar nuestro trabajo con detenimiento.

Agradecemos a nuestras familias, amistades y docentes que, de una u otra forma, nos apoyaron, motivaron y acompañaron a lo largo de este camino.

A todos, muchas gracias.



Antecedentes



01



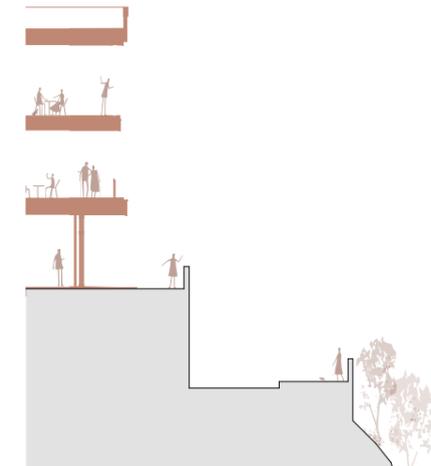
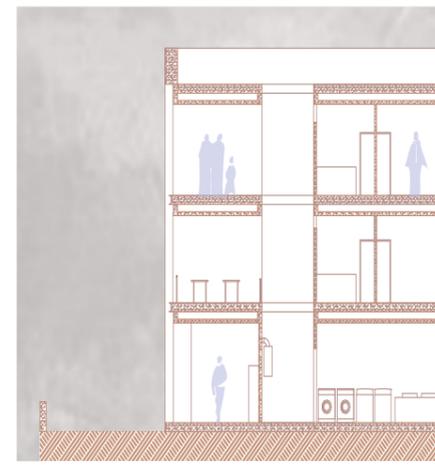
02



03



04



Análisis del tramo

Físico arquitectónico de inmueble

Resumen

Dentro del Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca se encuentran conventillos con condiciones de habitabilidad deficientes y hacinamiento que perjudican la calidad de vida de muchos usuarios. Para este trabajo se ha identificado un conventillo con usos mixtos en El Vado, donde actualmente habitan familias y estudiantes. Al demostrar que el inmueble carece de valor patrimonial se propone una nueva edificación, el proyecto resuelve aspectos como la densificación de personas, aumentando las unidades residenciales familiares e individuales. Se integró la estrategia del fomento de la vida comunitaria, con espacios como comedores y cocinas comunales que permitan la interacción de inquilinos dentro del proyecto. Por último un análisis del entorno el cual definió aspectos como la distribución del programa, alturas, llenos y vacíos.

Palabras claves:
Gentrificación, habitabilidad, espacios comunales, espacios flexibles, demolición



Abstract

Within the historic center of the city of Cuenca there are tenements with poor living conditions and overcrowding that are detrimental to the quality of life of many users. For this work we have identified a tenement with mixed uses in El Vado, where families and students currently live. By demonstrating that the property lacks patrimonial value, a new building was proposed, the project solves aspects such as the densification of people, increasing the number of family and individual residential units. The strategy of promoting community life was integrated, with spaces such as dining rooms and communal kitchens that allow the interaction of tenants within the project. Finally, an analysis of the surroundings defined aspects such as program distribution, heights, full and empty spaces.

Key words:
Gentrification, livability, communal spaces, flexible spaces, demolition



Objetivos

General

Desarrollar el anteproyecto de rehabilitación en una vivienda colectiva popular en el Centro Histórico de Cuenca, para proporcionar un espacio con un programa mixto que sea inclusivo para los actuales y nuevos residentes.

Específicos

- 1-Identificar por medio de la revisión literaria información que nos permita estudiar estrategias que nos ayuden a mejorar las condiciones de habitabilidad y eviten la gentrificación.
- 2-Identificar casos de estudio que permitan encontrar estrategias enfocadas en mejorar la habitabilidad.
- 3-Analizar la preexistencia desde la perspectiva histórica, patrimonial, físico-arquitectónica y urbana.
- 4-Diseñar el proyecto de rehabilitación de uso mixto para una vivienda colectiva popular en el Centro Histórico de Cuenca.



Metodología

- 1- Identificar artículos, tesis y libros para conocer conceptos y reflexiones sobre la vivienda urbana, a través de una revisión bibliográfica, utilizando una hoja de cálculo como herramienta para sistematizar la información por categorías y la inteligencia artificial para facilitar la búsqueda bibliográfica.
- 2- Identificar estrategias proyectuales en casos de estudio, que ofrezcan soluciones de espacios flexibles y habitables utilizando la sistematización en una hoja de cálculo en Excel.

- 3- Analizar y conocer las dinámicas socio-espaciales y la conectividad con el contexto por medio de herramientas como: entrevistas a residentes, registro fotográfico, mapas y análisis FODA.
- 4- Diseñar un proyecto arquitectónico con usos mixtos con la ayuda de esquemas y organigramas comparativos entre el estado actual y la rehabilitación. Conocer el sitio por medio de una visita de campo y un levantamiento donde se registre la información de materialidad, conservación e información histórica en un cuaderno de campo, en un programa BIM y registro fotográfico.



Problemática

El centro histórico de Cuenca fue declarado Patrimonio de la Humanidad en 1999 por la UNESCO debido a las edificaciones patrimoniales, vestigios arqueológicos y manifestaciones culturales que configuran la identidad y cultura de su gente. Según el Ministerio de Cultura y Patrimonio (2010), el desarrollo de su tejido urbano sigue intacto desde su formación hace 400 años manteniendo sus características originales. Sin embargo, la forma de vivir de sus habitantes y las necesidades que garantizan una vivienda digna se han modificado a lo largo del tiempo, lo que ha provocado la aparición de dudas sobre la calidad de vida que ofrecen estas edificaciones.

La vivienda toma un papel fundamental dentro de este contexto, puesto que, al ser el espacio donde residen los habitantes estas deben cumplir con las características necesarias para el desarrollo digno de los mismos. Según Carrión (2017): "La función residencial va más allá de sí misma para integrar a la sociedad y al espacio, porque se trata del lugar donde la población reside, reproduce y habita". De esta forma, en el caso de Cuenca, cuando pensamos en vivienda no podemos pasar por alto estos datos que hablan sobre su crecimiento urbano como los que indica la ONG Francesa Pact Arim (2000, como se citó en Pacheco y Sarmiento, 2015) donde expone que existían 44 conventillos en 94 manzanas de dos parroquias del centro histórico de Cuenca.

La habitabilidad se refiere a la dimensión material de la vivienda o al cumplimiento de sus funciones materiales. Las malas condiciones de habitabilidad son factores de riesgo que pueden provocar mala salud física y mental (Mehdipanah, 2019, como se citó en González et al., 2024). Una vivienda digna requiere de buenas condiciones de habitabilidad tanto físicas, como referentes a espacios flexibles, que se adapten y respalden los usos que el usuario requiera en su diario vivir, como también mentales, que permiten primero desarrollar un sentido de pertenencia por parte de quienes lo habitan, además de ser un lugar que asegure su estabilidad y no represente constantes cambios en la vida de las personas.

Uno de los grandes problemas dentro del Centro Histórico son los procesos de gentrificación que influyen directamente sobre las dinámicas barriales. Según Barragán, la gentrificación se ha evidenciado en ciudades como Cuenca debido a que "Las autoridades han orientado el mantenimiento y la recuperación de los centros urbanos a atraer inversión extranjera y convertirlos en espacios atractivos para el turismo, sin pensar la planeación de la ciudad para el disfrute de los pobladores locales." (Barragán, 2017). Todos estos cambios inciden en la variación del alquiler y en el hacinamiento de personas por motivos de que el precio de vida en estas edificaciones sea mínimo en comparación a viviendas restauradas y con acabados de lujo proyectadas para extranjeros.

Según un estudio realizado por Pacheco y Sarmiento (2015), existe una nómina de veinticinco conventillos identificados en las parroquias Gil Ramírez Dávalos y el Sagrario. Todos estos conventillos no han sido rehabilitados durante los últimos 30 años, puesto que muestran signos de deterioro en sus fachadas y patios internos. A pesar de que la característica principal de los conventillos es la coexistencia de varias familias, la situación de este tipo de viviendas muestra signos de hacinamiento junto con el desarrollo de violencia entre los usuarios por las circunstancias físicas en las que estas personas viven.

Por tales razones, se ha considerado necesario realizar para el proyecto de tesis una intervención a una vivienda colectiva popular ubicada en el Centro Histórico, sector El Vado. El enfoque reside en asegurar el bienestar y comodidad de los habitantes promocionando hogares y áreas comunales que respeten la calidad de vida y el desarrollo digno. Así mismo, se considerará los procesos de gentrificación existentes para promover las dinámicas barriales que aseguren la inclusión de todos los usuarios dentro del planteamiento del proyecto.



Fig 01: Interior de conventillo
Fuente: Autoría propia.

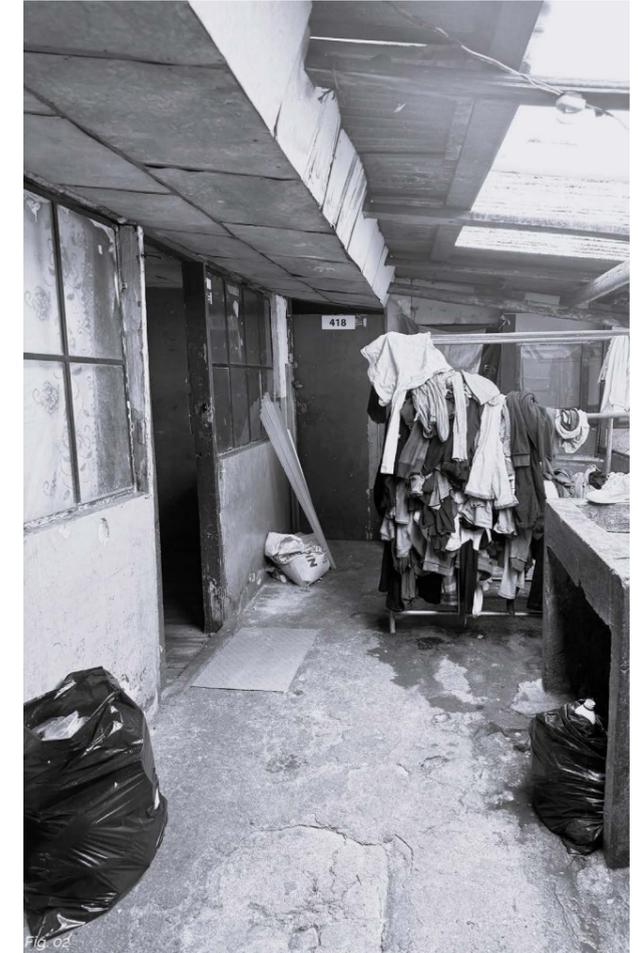


Fig 02: Interior de conventillo
Fuente: Ana Rodas.

01

Revisión de Literatura

Introducción

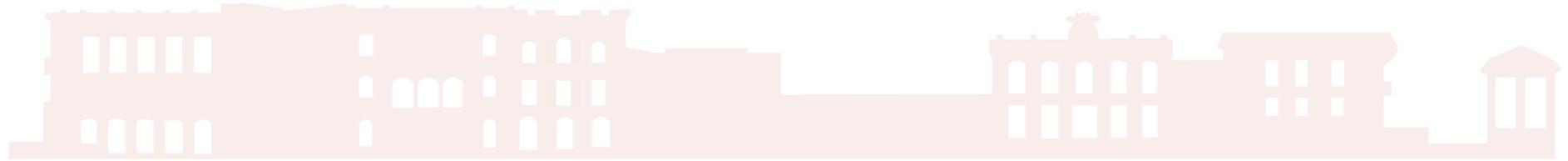
En el contexto actual, resulta fundamental analizar la vivienda colectiva popular en el Centro Histórico de Cuenca como un espacio digno y flexible para los usuarios que la habitan, ya que es un campo que ha ganado relevancia en los últimos años debido a la necesidad de preservar el patrimonio. Este trabajo busca determinar la necesidad de una mejora en la habitabilidad y confort del usuario; con viviendas que mantienen ciertos elementos patrimoniales, y que cumplen satisfactoriamente el papel de vivienda digna. Para lograr estos objetivos es necesario tomar en cuenta la infraestructura arquitectónica a la que no todos tienen accesibilidad. Se habla de servicios básicos, correcta iluminación, aislamientos, entre otros. Así como lo menciona González (2024): "La satisfacción residencial, incluida la satisfacción con la vivienda, se considera un indicador de bienestar y un elemento central de la calidad de vida".

La rehabilitación de viviendas no solo representa un esfuerzo por renovar edificaciones, sino que también implica una intervención que afecta el contexto social, y económico del inmueble, un tema que involucra a usuarios que viven en una realidad social difícil, con espacios comunales o conventillos en los que se pueden desarrollar situaciones de violencia si no se le da el enfoque y el mantenimiento correcto. La rehabilitación también busca entender otros aspectos como las dinámicas barriales y la cultura que da vida a este lugar. De esta forma, nos adentramos en el barrio El Vado, sector en el que se plantea este proyecto y del que es necesario conocer temas que involucren su arquitectura, dinámicas barriales, espacios públicos, entre otros. Todo esto sin olvidar a los usuarios que hacen posible el desarrollo de estas actividades, como los artesanos que mantienen vivo el legado del trabajo en hojalatería y personas que trabajan arduamente por mantener espacios limpios y en buen estado.



Dentro del contexto histórico, destaca el desplazamiento de los usuarios a las periferias debido a la gentrificación. La revisión de literatura es fundamental no solo para saber los efectos y consecuencias de este proceso, sino para encontrar cómo mitigar este fenómeno y poder garantizar que los residentes de El Vado sean los protagonistas del sector. A pesar de que este fenómeno no pueda ser frenado únicamente con proyectos arquitectónicos pues involucra aspectos sociales, la rehabilitación tiene el objetivo de mantener a los actuales residentes e incluir a nuevos dentro de la edificación. Varias de estas estrategias enfocan su mirada en los moradores de la zona y en mantener la estructura del barrio sin alterar su diario vivir ni su comercio. La intención es buscar formas para que El Vado no sea únicamente un espacio pensado para la clase adinerada, que buscan departamentos de lujo, sino para un público que necesita viviendas dignas, con precios asequibles.

La búsqueda de estrategias arquitectónicas puestas en práctica es necesaria para resolver la habitabilidad y flexibilidad de un espacio interior o comunal, cómo a través de estas decisiones arquitectónicas se puede influir en las dinámicas barriales innatas de un sector, tanto de forma positiva como negativa y de qué manera lograr que dichos espacios comunales sirvan como una zona de recreación, interacción y sobretodo de apropiación por parte de los residentes. Además, mantener el orden y la privacidad que los usuarios necesitan, a pesar de que sean varias familias las que comparten las vivienda colectivas, se busca brindar una infraestructura a la ciudad que aporte espacios de usos mixtos para el desarrollo de cada usuario.



Estrategias para evitar la gentrificación en Centros Históricos

La gentrificación es un proceso de transformación urbana el cual experimenta la llegada de usuarios de un mayor poder adquisitivo que modifican su tejido barrial. Este proceso lleva al desplazamiento de comunidades quienes no pueden afrontar los altos costos de alquiler en el centro histórico además de la falta de atención a las necesidades de sus locatarios. (Hernández Sánchez & De La Torre Sánchez, 2021).

En este apartado, la gentrificación es un tema central, ya que esta realidad impulsa a los usuarios a buscar medidas para frenar estos procesos y evitar su desplazamiento. Muchas de estas estrategias enfocan su teoría en las necesidades de los residentes actuales, necesidades como vivienda, entorno laboral y participación dentro de la toma de decisiones. Diversos autores coinciden en las medidas necesarias para prevenir la gentrificación, lo cual nos permite considerar múltiples estrategias que buscan proteger la esencia y accesibilidad de los barrios.

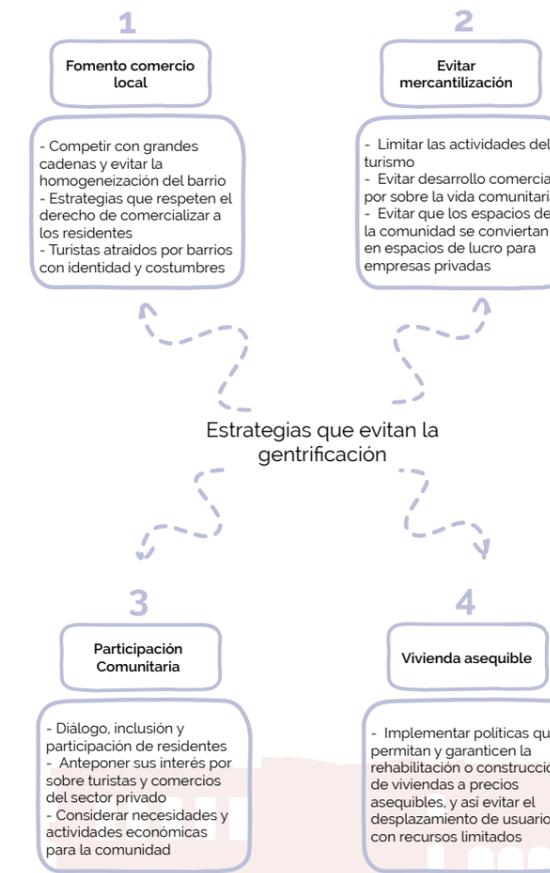


Fig 03: Comercio en El Vado. Fuente: Autoría propia.

Algunos autores como Álvaro Mazorra y Daniel Quezada, aluden a estrategias como el fomento del comercio local que apoyan a los pequeños comercios y negocios locales para que puedan competir con las grandes cadenas y evitar la homogeneización del barrio, lo que puede contribuir a la pérdida de identidad del lugar (Mazorra Rodríguez, 2023, p. 220). Según Quezada (2023), la intervención y estrategias urbanas buscan una "limpieza" urbana. Esta limpieza urbana busca minimizar negocios locales y traer a grandes cadenas de restaurantes, cafeterías y espacios que promuevan el turismo, actividades que se apropian de plazas y parques destinados a las familias barriales, por lo cual es fundamental impulsar estrategias, que respeten el derecho de comercializar a los residentes del barrio. Según Hernán Alvarado, directivo de El Vado, afirma que el verdadero objetivo nunca fue el turismo. Lo que los barrios buscan es preservar su identidad, mantener sus costumbres y satisfacer sus propias necesidades, además de contar con una infraestructura que refleje su historia. Todo esto, a su vez, resulta atractivo para los turistas que buscan vivir la historia de un barrio contada por sus propios residentes. El fomento de comercio busca una variedad en el tejido comercial de los centros históricos, por lo que evita desplazar aquellos negocios que no sean destinados al turismo; que por el contrario, busca promoverlos de mejor manera para incrementar los ingresos de sus residentes.

Otras formas de evitar el proceso de gentrificación se enfocan en el diálogo, inclusión y participación de residentes de las zonas, como una forma de escuchar y anteponer sus intereses por sobre los beneficios a turistas y comercios del sector privado. Como expresa Mazorra (2023) en su texto, que las estrategias urbanas deben involucrar a los residentes en la planificación urbana y en la toma de decisiones, además de establecer regulaciones que protejan a los inquilinos de aumentos excesivos de alquiler y desalojos injustificados, manteniendo así a la población en sus hogares. Se debe considerar las necesidades y actividades económicas presentes que la comunidad necesita según Quezada (2023).

Dentro de estas estrategias también se habla de evitar la mercantilización de los espacios públicos y priorizar el bienestar de los residentes. (Jover & Díaz-Parra, 2020, p. 6). Todas estas regulaciones limitarán las actividades del turismo con el propósito de que estas no interfieran en las actividades diarias y estructura de los barrios ya establecidos en los centros históricos. Evitar la mercantilización limita el turismo y el desarrollo comercial por sobre la vida comunitaria, evita que los espacios de la comunidad se conviertan en espacios de lucro para inmobiliarias y empresas privadas, permite que estos espacios permanezcan como un área de desarrollo de la cultura y la apropiación de los residentes. Según Mazorra (2023) afirma que el lugar donde vivimos se rige en base a una estructura social y refleja la brecha existente, lo que va consolidando la forma en la que la ciudad se desarrolla, se asienta y que contribuye a la desigualdad económica. Otro de los problemas que desplaza a los usuarios, es la falta de infraestructura digna con un coste asequible para todos. Por esta razón, es necesario implementar políticas que permitan y garanticen la rehabilitación o construcción de viviendas a precios moderados y así evitar el desplazamiento de usuarios de recursos limitados. Esta estrategia evita la desigualdad entre los usuarios permitiendo que la ciudad entera pueda ser habitada sin necesidad de pertenecer a una estructura social.

Dentro del proyecto, el fomento del comercio local es una de las estrategias escogidas por lo que se han seleccionado actividades comerciales tradicionales del barrio, como la implementación de una hojalatería, y la conservación de la peluquería existente en el inmueble. Esta estrategia fortalece la economía local, evita el mercantilismo y brinda un espacio a pequeños comercios que frecuentemente han sido desplazados. Además, el uso de estrategias como la vivienda asequible y la participación comunitaria, son elementos fundamentales para el diseño, ya que promueve la vida comunitaria, mantiene a sus residentes actuales e incluye espacios acorde a las necesidades de sus residentes.

El Vado como ejemplo de dinámicas barriales que evitan la gentrificación

Dentro de la ciudad de Cuenca, el papel que cumple el barrio El Vado tiene gran importancia debido a los aspectos que lo involucran y hacen único, como su historia, arquitectura, cultura y tradiciones; elementos que han permitido a los locatarios desarrollar dinámicas barriales que evitan procesos de gentrificación. Ricaurte (2021) menciona que El Vado se estableció junto con la fundación de Cuenca, convirtiéndose en el primer barrio de la ciudad. Desde entonces, su crecimiento masivo se ha reflejado en la implementación de varios tipos de comercios y equipamientos que dan prioridad a la mano de obra artesanal y a las organizaciones sociales de los locatarios, sin embargo, es un barrio complejo, que está lejos de ser perfecto pero que cuenta con características que evidencian su autenticidad.

Uno de los lugares más significativos para El Vado es "La plazoleta Cruz del Vado" debido a que funciona como un espacio flexible urbano que los moradores utilizan a manera de escenario para distintos festejos a lo largo de todo el año. La razón de su relevancia se debe a que en este lugar se ubica la cruz del Vado, elemento simbólico para el barrio y la ciudad de Cuenca debido a que como lo menciona la Fundación Municipal Turismo para Cuenca (2023) "La actual cruz suplanta a la vieja cruz de piedra. La funcionalidad de este elemento fue señalar el límite de la urbe en tiempos de la colonia." Por esta razón es un elemento al que se le atribuye respeto y se le celebra cada 3 de mayo, fecha en la que se da cabida una fiesta tradicional donde participan en su mayoría los residentes para homenajear la cruz con eventos culturales, religiosos, fuegos pirotécnicos y deportivos.

Es necesario mencionar que el desarrollo comercial del barrio se ha visto impulsado gracias a la arquitectura patrimonial presente en la mayoría de sus construcciones. Esto ha permitido que ciertos inmuebles se conviertan en referentes arquitectónicos para la ciudad, como es el caso de la casona donde se ubica el hotel "Cruz del Vado", el cual destaca gracias a su fachada, puesto que conserva el mármol rosado extraído localmente, según indica la Fundación Municipal Turismo para Cuenca (2023). Sin embargo, estas cualidades arquitectónicas también son el reflejo del "lujoso estilo de vida de la época en que fue construida" y que hasta la fecha, representan una segregación de clases, al considerar los costos elevados del hotel frente al estilo de vida de las personas que habitan en las viviendas colectivas del barrio. En definitiva, El Vado es un barrio lleno de arquitectura única, que permite tanto a los residentes como a la gente externa sentirse atraídas hacia él.

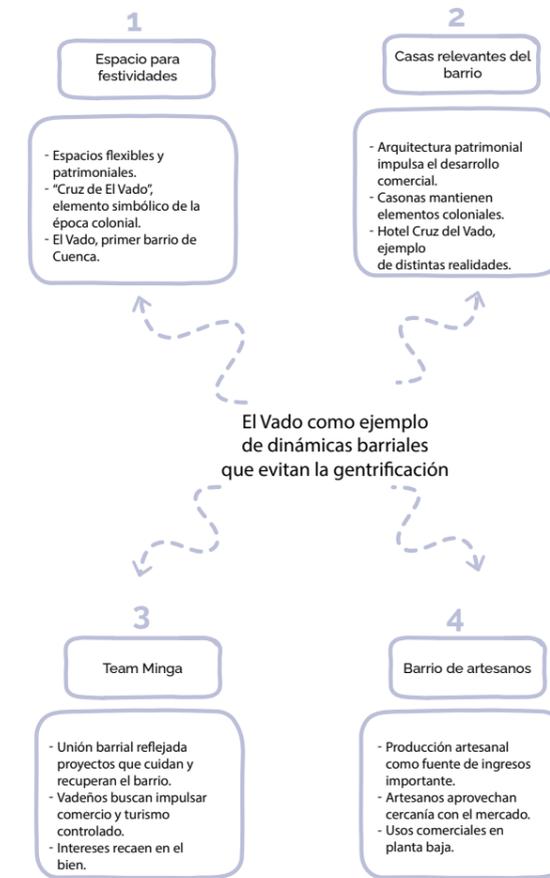


Fig 04: Festividades en "Plazoleta Cruz del Vado". Fuente: Autoría propia.

Existen proyectos que evidencian la unión entre locatarios, según menciona Diario el Mercurio (2023) los habitantes de esta zona se han organizado junto a la Universidad de Cuenca para desarrollar el proyecto "Team Minga" con el fin de construir junto a los habitantes dinámicas para cuidar y recuperar el patrimonio del barrio. Los moradores señalan que desean que se prioricen las actividades culturales que llamen al turismo y así incrementar el comercio, pero consensuando con la colectividad puesto que no quieren que su barrio sea inhabitable. Los habitantes se han organizado para mostrar su interés por potenciar lo que el barrio ofrece, sin dejar de lado que lo que ellos buscan es evitar procesos de gentrificación. El proyecto "Team Minga" contrasta con lo mencionado por Sánchez & Sánchez (2021), "El segundo aspecto es lo 'moderno', ejecutado por las iniciativas de inversionistas y gobiernos para "recuperar" los Centros Históricos "repoblándolos" con grupos de mayores ingresos." (p. 99). En estos casos, el beneficio no está pensado para los residentes.

Gracias a la unión barrial, El Vado ha mantenido sus tradiciones a lo largo de los años, puesto que hoy en día se consagra como un barrio de artesanos debido a que según lo menciona GAD Municipal del Cantón Cuenca (2019) "El trabajo con metales -sobre todo con hojalata- ha tenido gran preeminencia en Cuenca" (p. 228). Además se debe considerar la proximidad que el sector tiene con el mercado "Diez de Agosto", que permite que varios artesanos y comercios se ubiquen en esta zona para comercializar sus artesanías o productos. Así mismo, esta situación se refleja en la distribución en planta baja de los inmuebles puesto que, en su mayoría las casas en su parte posterior están destinadas para residencia y hacia el frente como negocios. En el libro "El Vado, barrio de corrientes de agua y música," realizado por el GAD Municipal del Cantón Cuenca (2019) Graciela Vintimilla, moradora del barrio desde niña, confirma que "El Vado siempre se distinguió como espacio artesanal, destacando los sombrereros, ebanistas, hojalateros y carpinteros" (p. 227). La producción artesanal es característica del barrio y tiene gran peso en el movimiento comercial.



Condiciones de habitabilidad en viviendas colectivas

Las malas condiciones de habitabilidad pueden afectar negativamente al vínculo emocional entre los usuarios, limitar sus actividades diarias y favorecer a la pérdida de control sobre el espacio que habitan (Orlando et al., 2023, p.). Las condiciones de habitabilidad son un aspecto fundamental que nos permite pensar en los espacios y cómo estos deben responder a las necesidades de los usuarios que la habitan. Para que estas viviendas sean verdaderamente habitables y confortables deben cumplir con aspectos como garantizar servicios básicos, mantener a los usuarios aislados de las condiciones climáticas que lo rodean y en general brindar buenas condiciones físicas y materiales.



Fig 05: Baño en vivienda colectiva.
Fuente: Autoría propia.

Dentro de las viviendas colectivas los servicios básicos como agua potable, electricidad y saneamiento son fundamentales para el mantenimiento de zonas de uso comunal. Por lo general la falta de estos servicios crea problemas de higiene en zonas húmedas como baños y cocinas por la falta del manejo y desecho adecuado de los residuos. El uso comunal de las viviendas colectivas debe mantener un adecuado aseo para evitar la propagación de enfermedades y bacterias en estos espacios de uso frecuente. Para esto también es necesario que los usuarios sean los encargados de mantener estos espacios en orden evitando la humedad, respetando horarios de limpieza y velando por la integridad del otro. Según la ONU los asentamientos humanos deben garantizar el adecuado uso de servicios básicos debido a que la falta de estos no solo afecta su salud física sino que también involucra su estabilidad mental por la preocupación constante que implica vivir sin estos recursos (2015).

Otros factores que definen la calidad de vida, se mide con la cantidad de iluminación y ventilaciones que los espacios reciben. A pesar de que son variables importantes cuando hablamos de habitabilidad la mayoría de conventillos deciden pasar por alto el uso de estos. En el artículo "Mi vida va a ser mucho mejor de lo que ha sido" se realiza la comparación de un antes y después de una rehabilitación. Si bien la iluminación no fue percibida como una necesidad al principio, una vez que se crearon espacios iluminados los usuarios lo vieron como un beneficio necesario para una mejora en la calidad de vida. En cuanto a la ventilación, los usuarios vieron necesario el uso de la misma para regular la temperatura y humedad de un espacio, todo esto se relaciona con sensaciones subjetivas como la obtención de espacios cálidos, agradables y con mejores vistas además asociarlo con temas de salud en cuestión de una mejora respiratoria (Orlando-Romero, L. et al. 2023).

Es necesario mantener los espacios internos aislados de las condiciones climáticas externas, asegurar el mantenimiento de los materiales, y garantizar un refugio para el frío y calores intensos. Para un aislamiento térmico es necesario una mejora técnica en fachadas y cubiertas así como evitar huecos en los cerramientos exteriores. Estas medidas de confort también garantizan que los espacios no requieran de mecanismos externos para mejorar el clima interior, no solo por temas de la falta de accesibilidad económica sino también por garantizar un cuidado ambiental. Es necesario considerar que para brindar un costo asequible en estas rehabilitaciones, se podría recurrir a materiales o sistemas constructivos vernaculares o tradicionales. Se debe considerar un aislamiento acústico para garantizar la privacidad entre usuarios, además de evitar la contaminación acústica de las calles. Este al igual que el anterior se debe lograr con materiales asequibles y de fácil mantenimiento.

Otro recurso encontrado para mejorar la habitabilidad es el uso de espacios con una distribución que permita la accesibilidad de todos los usuarios y la privacidad de actividades. Dentro de esta sección también se habla de evitar el hacinamiento, debido a que se debe permitir el acceso de personas de acuerdo a la cantidad de espacio que se disponga. "Entre los efectos negativos del hacinamiento y las dificultades con el uso de los espacios, se han descrito malestar psicológico, depresión, e insomnio" (Orlando-Romero, L. et al. 2023, p. 2)

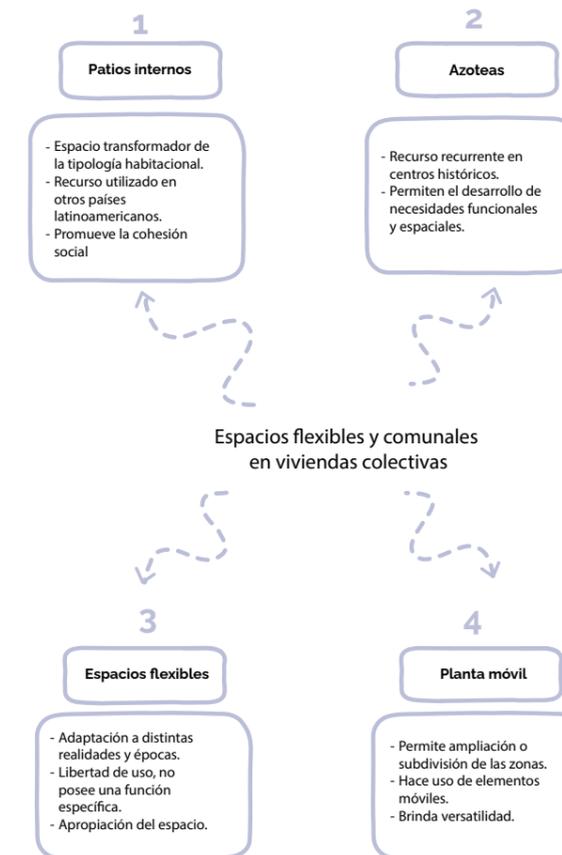
"Se ha visto que las viviendas de baja calidad constructiva limitan la capacidad de las personas de habitar su espacio debido a la estrechez, produciendo una pérdida de control sobre la vivienda" (Orlando-Romero, L. et al. 2023, p. 3). Por esta razón, la rehabilitación debe ofrecer espacios que a pesar de sus medidas mínimas puedan ser espacios de apropiación y desarrollo de actividades de los usuarios. Estos espacios requieren de mobiliarios flexibles que permitan la liberación del espacio o que puedan ser usados en distintas zonas de la vivienda. Todas estas opciones con la finalidad de otorgar una mejor calidad de vida a los usuarios sin importar su nivel económico.

Espacios flexibles y comunales en viviendas colectivas

El espacio comunal dentro de una vivienda colectiva es altamente necesario, no únicamente porque estas áreas puedan servir para generar espacios dedicados al ocio, trabajo o desarrollo individual de los habitantes, sino también al considerar que "concebimos el espacio... como aquel que permite la construcción de identidades y realidades individuales compartidas, favoreciendo e influyendo en la integración social" (Dziekonsky et al., 2015, p. 30). De esta forma, la cohesión social entre residentes es un factor central al momento de planificar, ya que permite la satisfacción residencial, la misma que proporciona una buena calidad de vida, y que llega a influir incluso en la salud mental (González et al, 2024).

Es necesario encontrar casos de estudio que nos permitan identificar formas de integración entre los actuales y nuevos residentes. De esta manera Delgadillo menciona que la tipología habitacional de América se transformó con la incorporación del patio: "Con ese mismo principio ordenador se construyen en México las primeras casas de vecindad en el siglo XVIII" (Sánchez & Sánchez, 2021, p. 100). Este ejemplo de espacio comunal nos muestra la integración de un concepto de casa patrimonial reinterpretado de modo que permita la conexión y promueva la cohesión social en un entorno donde habitan varias familias como es el caso de las viviendas colectivas.

Sin embargo, no es la única opción para incentivar la unión de los residentes puesto que, al hablar de espacios comunales, las azoteas pueden ser una opción interesante dentro de este tipo de inmueble. Son espacios que hoy en día han tomado gran popularidad sobre todo al considerar los procesos de densificación de las ciudades. "Las azoteas son superficies disponibles para el uso de las comunidades que habitan los edificios y se transforman en relevantes cuando reportan lugares para el desarrollo de necesidades funcionales y espaciales" (Torres et al., 2023, p. 215). De esta manera, las azoteas nos dan la opción de crear espacios comunales exteriores de uso propio para los residentes, sin dejar de lado sus condiciones de zonas privadas.



Por otro lado, al realizar la búsqueda de información se encontró que el concepto referente a los "espacios flexibles" es constantemente mencionado. Macias Garnica (2019) define a la flexibilidad como; "la adaptación a diferentes necesidades a lo largo de la vida útil de la obra, se podría entender esto como una modificación constante que se le hace al espacio; está realizada por los usuarios" (p. 10). La adaptabilidad de un espacio comunal también se refiere a la libertad de uso que las personas puedan darle al mismo sin estar condicionadas por una función en específica, lo que permite la apropiación del espacio por parte de los residentes.

De igual modo, para favorecer la versatilidad de los espacios comunales se busca aumentar el número de actividades y las posibilidades de ampliación que se puedan realizar en el espacio. Según menciona Valenzuela (2004) "La planta móvil, es aquella que contiene en su interior uno o más elementos móviles, que permiten la subdivisión del espacio en recintos menores y/o de tamaños diversos" (p. 75). Este concepto puede ser aplicable a las áreas comunales y dotarlos de la característica "flexible" ya que permiten dividir o ampliar los espacios comunales sin necesidad de utilizar elementos que delimiten de manera sólida.

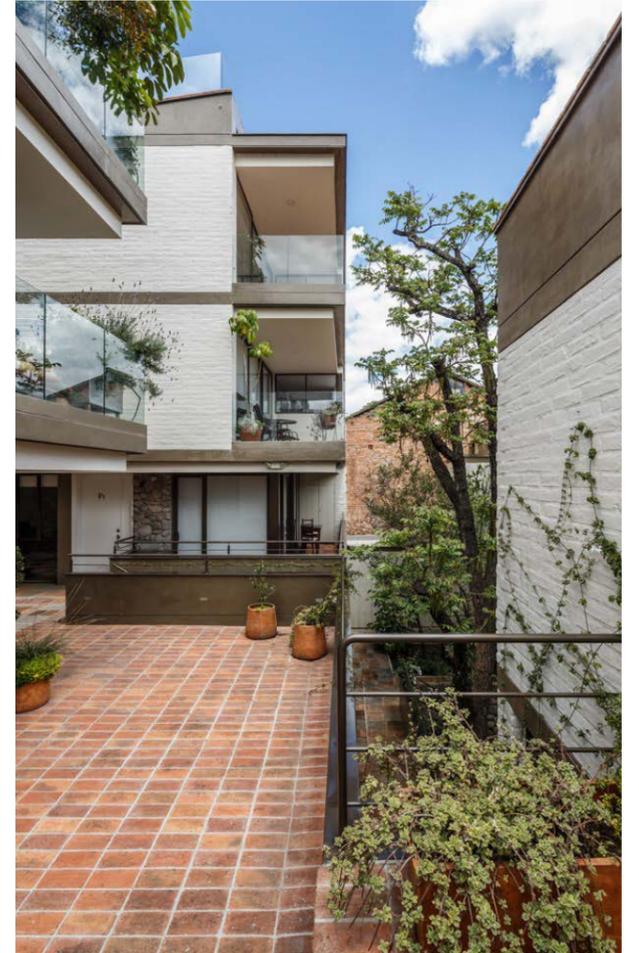


Fig 06: Espacio flexible en "Casa del Nogal"
Fuente: Bicubik Fotografía de arquitectura
Recuperado de: <https://www.bicubik.photo/projects/casa-del-nogal-cuenca/>

Reflexiones

A modo de cierre, es importante repasar cuáles fueron los factores fundamentales encontrados en esta búsqueda para mejorar la calidad de vida de los usuarios dentro de la vivienda colectiva. Entender el contexto en que se desarrolla el análisis es necesario para saber cómo actuar, qué implementar y cómo continuar. En este caso el Centro Histórico es un punto de interés debido a sus normas por mantener lo patrimonial, mejorar la habitabilidad y evitar el proceso de gentrificación que atraviesa. Todo esto es necesario reflexionar para llegar a un punto en común, un punto en donde los usuarios de todo un barrio sean escuchados, sus tradiciones, centros culturales y manera de vivir sean antepuestas a intereses privados. Con el fomento del comercio local, como una forma de mantener estables a sus residentes sin afectar sus ingresos económicos y evitar el monopolio.

A la luz de las estrategias encontradas y las dinámicas barriales que presenta El Vado, este se muestra como un barrio con un potencial económico, comercial y social establecido que prioriza la estructura del diario vivir de sus habitantes. A pesar de los intentos por parte de los residentes por mejorar su economía existen pocos espacios en donde los artesanos pueden comercializar sus productos. Es un barrio al que le importa el turismo, pero alimenta esta actividad a través de su propia cultura y gente; con centros culturales que exponen la historia del sector y locales que muestran sus trabajos hechos a mano. Todo esto con el propósito de que El Vado presente su cultura pero contada desde la perspectiva de las mismas personas que dan vida a este lugar.

Por último, la habitabilidad es una serie de cambios tanto tangibles como intangibles que transforman la forma de vivir de las personas y reducen la violencia dentro de las viviendas colectivas. En El Vado existen varios inmuebles de este tipo, muchos de los cuales se encuentran en un estado de deterioro, por la falta de mantenimiento. Así mismo, las viviendas se caracterizan en su mayoría por disponer en su planta baja de comercios y en las plantas superiores de residencias. Es por esta misma razón que El Vado necesita una flexibilidad de espacios dentro de sus viviendas que permita a los usuarios manejar de mejor forma sus actividades diarias; así como también espacios dignos e iluminados para un buen desarrollo de sus habitantes. Se necesita una arquitectura que además de contar lo histórico sepa que su fin realmente está en servir a la comunidad y sus necesidades al darles la libertad de desarrollarse individualmente.

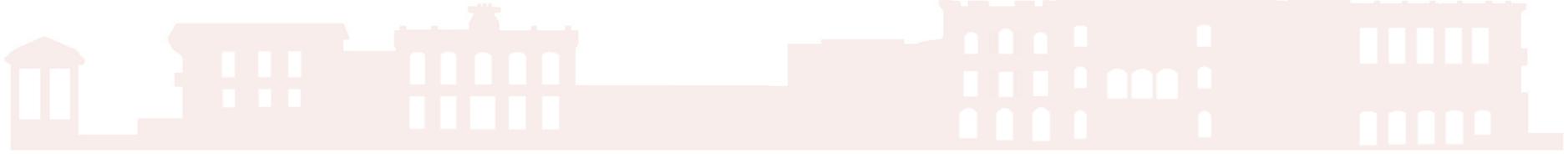


Fig 07: Movimiento de gente en "Plazoleta Cruz del Vado"
Fuente: Autoría propia

02

Estudio de casos

Antecedentes

Para la propuesta de diseño, es necesario encontrar referentes que permitan proponer espacios que solventen las necesidades de las distintas realidades, tanto de los actuales como de futuros residentes. De esta manera, en este capítulo se ha realizado la selección de varios proyectos, que tienen un enfoque en la vivienda, esto al considerar que cada uno posee aspectos ya sea dentro de su programa, volumetría, materialidad, entre otros; que los hacen únicos e interesantes de analizar.

La selección de los referentes se ha realizado por medio de una matriz en Excel, donde se ubican doce proyectos en total, cada uno de ellos con características de interés para este trabajo. En dicha matriz, se ha considerado específicamente aspectos de programa, entorno, sistemas constructivos y una última casilla de "otros", esta última hace referencia a la facilidad de conseguir información ya sea digital o presencial (acudir al sitio). Es fundamental analizar todos estos aspectos, ya que permiten profundizar en cada proyecto y así conocer cuáles son los que responden de mejor manera en los temas de interés.

Una vez realizada la calificación, se concluye que aquellos tres proyectos con la mayor cantidad de casillas marcadas tendrán la mejor puntuación, por lo que serán los seleccionados para ser usados como referentes. En este caso, la "Casa del Nogal" de Carlos Espinoza, "Cohousing entre patios" de Estudio sAtt y "La Borda" de LACOL Arquitectura Cooperativa, son los tres proyectos elegidos, ya que nos permitirán conocer soluciones y estrategias útiles, las cuales pueden ser adaptadas e implementadas en este anteproyecto.



| | Ficha Informativa | | | | | Valores arquitectónicos | | | | | | | | | | | |
|-----|---|------------------|--------------------------------|------|-------------------------|-----------------------------------|-----------------|---------|--------------------|-----------------------|------------------------|--------|------------------------|------------|---------------|---------------------------|-------|
| | Nombre del proyecto | Foto referencial | Autor | Año | Ciudad - País | Programa | | | | | Entorno | | Sistemas Constructivos | | Otros | | |
| | | | | | | Usos mixtos (comercio y vivienda) | Patios internos | Azoteas | Espacios Flexibles | Espacios Comunitarios | Diversidad de usuarios | Urbano | Rural | Vernacular | Contemporáneo | Accesibilidad Información | Total |
| Po1 | Casa del Nogal | | Carlos Espinoza | 2015 | Cuenca - Ecuador | X | X | X | | X | X | X | | X | | 100% digital + In situ | 7/8 |
| Po2 | Castors, 13 Viviendas Cret De Roc | | Jean-Pierre Genevois | 2015 | Saint-Etienne - Francia | | | | X | X | X | X | | | X | 70% digital | 5/8 |
| Po3 | Rigaud La Codha | | Bureau Bonhôte & Zapata | 2018 | Chêne-Bougeries, Suiza | | X | | | X | X | X | | | X | 100% digital | 5/8 |
| Po4 | Vivienda cooperativa la Balma | | LACOL Arquitectura Cooperativa | 2021 | Barcelona - España | X | | | | X | X | X | | | X | 90% digital | 5/8 |
| Po5 | Vivienda cooperativa Feld4 | | MASSstudio | 2022 | Basilea, Suiza | | | | X | X | X | X | | | X | 100% digital | 5/8 |
| Po6 | Cohousing entrepatios | | Estudio sAtt | 2011 | Madrid - España | X | X | X | X | X | X | X | | | X | 100% digital | 8/8 |
| Po7 | La Chalmeta 32 Unidades de Vivienda Cooperativa | | Pau Vidal + Vivas Arquitectos | 2021 | Barcelona - España | X | | X | | X | X | X | | | X | 100% digital | 6/8 |
| Po8 | Edificio de Viviendas en Passatge Marimon | | Mateo Arquitectura | 2013 | Barcelona - España | X | | | | X | | X | | | X | 90% digital | 4/8 |
| Po9 | La Borda | | LACOL Arquitectura Cooperativa | 2014 | Barcelona - España | X | X | X | X | X | X | X | | | X | 100% digital | 8/8 |
| P10 | Casa del Ciprés | | Surreal Estudio | 2018 | Cuenca - Ecuador | X | X | X | | | X | X | | X | | 100% digital | 6/8 |

Casa del Nogal

Autor: Carlos Espinoza
Año: 2015
Lugar: Cuenca - Ecuador

La casa del Nogal se encuentra cerca de los alrededores del Mercado 10 de Agosto, y cerca de la Calle Larga. El proyecto consolida 24 departamentos con diferentes áreas según la cantidad de usuarios y seis patios que ayudan a respetar la vegetación preexistente. Esta casa construida hace 100 años con un deterioro masivo por la falta de mantenimiento, es un proyecto que busca densificar una parte consolidada de la ciudad de Cuenca pero que con el tiempo tuvo muchos desplazamientos por su falta de habitabilidad y altos precios. La cercanía con el Mercado se podría ver como un factor negativo, pero bien dijo el Arquitecto Carlos Espinoza, que este contexto no se muestra como una desventaja sino como una oportunidad para fortalecer y dar a los residentes un enfoque hacia la cultura. (ARQA, 2018.)

Este estudio de caso fue elegido por su ubicación en un barrio importante de la ciudad, frente a una calle transitada, en un predio que usa los patios interiores, jardines y terrazas como estrategia proyectual. Además de ser un buen referente en la forma en que se adapta a su entorno construido, tanto en alturas, materialidad y cumple con los servicios básicos para una buena habitabilidad de sus locatarios.



Fig 08: "Casa del Nogal"
Fuente: Autoria propia

Fig 09: Patio interno "Casa del Nogal"
Fuente: Proyectos Inmobiliarios ISAM
Recuperado de: <https://isamproyectos.com/es/proyectos/casas-del-nogal/>

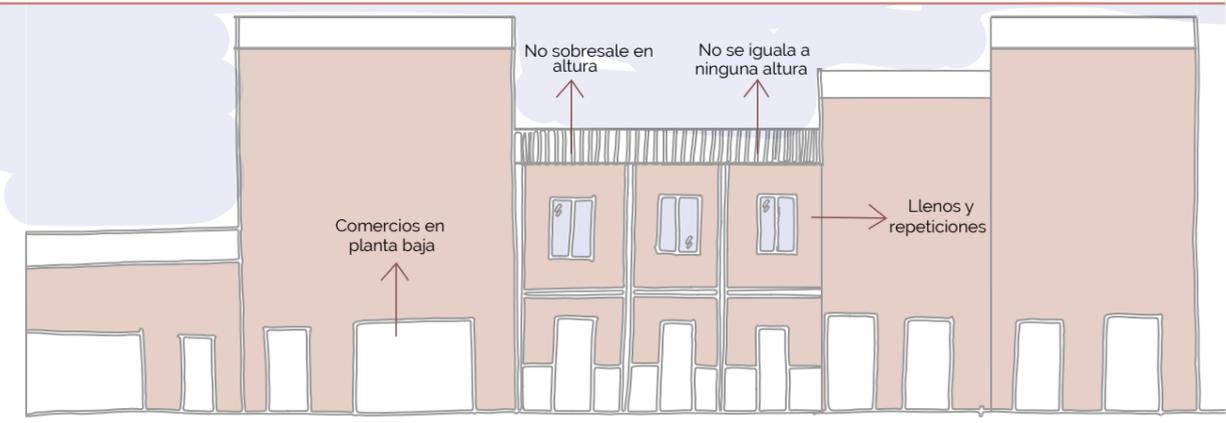
El lugar y la topografía juegan un papel importante en la comunicación del proyecto con El Barranco, esta fue una de las soluciones que hizo que el proyecto conectara con su contexto. Como podemos ver en la figura 12 se necesitaba planificar espacios en la vivienda que permitan que los usuarios puedan disfrutar de las vistas, además de conectar con la Calle Larga, todo esto con la ayuda de los árboles de nogal y jardines lo que proporcionó una unidad paisajística al condominio.

Como podemos ver en la figura 11 uno de los factores que condicionan el emplazamiento en gran medida fue la localización de los árboles existentes, pues se buscaba una forma de que los bloques respeten el entorno existente pero que a su vez permitan que el programa funcione de la mejor manera. Su programa abarca 2 usos, el comercio en la planta baja directa a la Calle Larga como podemos ver en la figura 10 y el uso residencial en su interior. Un uso que responde a la trama en la que se desenvuelve al continuar con una línea de negocio en la planta baja, que permite que las viviendas sean más íntimas y alejadas de la transitada Calle Larga.

Se buscaron estrategias que den respuesta al lugar y la solución del programa, de esta forma se enfrentan a la topografía accidentada del barranco usándolo a su favor, todo esto con el propósito de aumentar densidad pero con alturas que no sobresalgan de su trama urbana. Lo que la topografía permitió realizar fueron 7 bloques en distintos niveles, lo que permitía el uso de terrazas y que todos estos bloques mantengan una vista hacia las montañas y ríos, como podemos observar en la figura 12. Durante todo el recorrido del proyecto estos bloques no son aislados pues se percibe una continuidad e interacción por sus patios, puentes peatonales y nogales que terminan por unificar todo el proyecto. Por último, el uso de materiales encontrados en el mismo sitio terminó por darle un toque de pertenencia al proyecto además del uso de sistemas constructivos conocidos y que armonizan con la materialidad del Centro Histórico. (ARQA, 2018.)

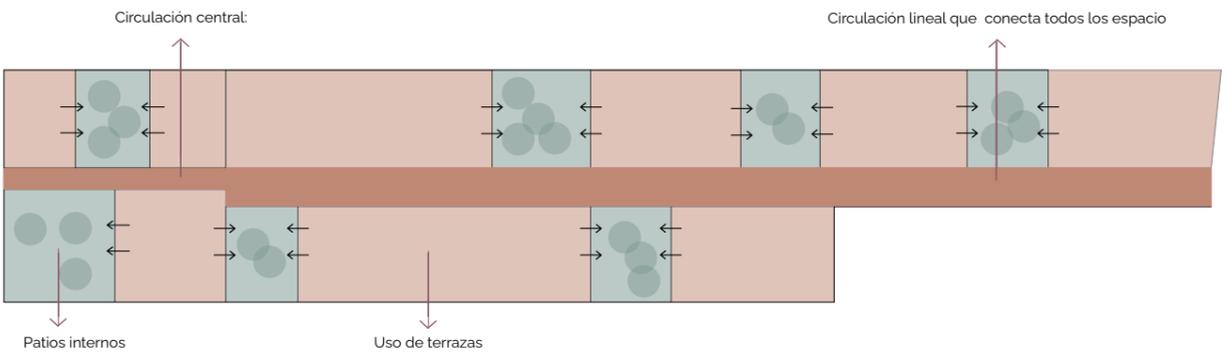


Fig 10: Diagrama alzado "Casa del Nogal"
Fuente: Autoría propia



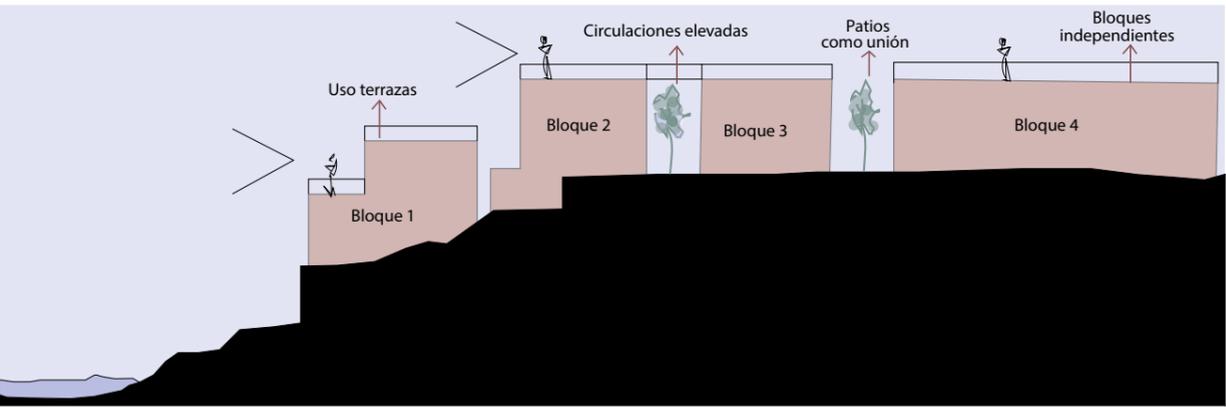
- Área edificada
- Patios internos

Fig 11: Diagrama planta baja Casa del Nogal
Fuente: Carrasco y Sempertegui (modificado)
Recuperado de: Repositorio UDA



- Altura 4 pisos + terraza
- Altura 3 pisos + sótano + terraza

Fig 12: Diagrama sección Casa del Nogal
Fuente: Carrasco y Sempertegui (modificado)
Recuperado de: Repositorio UDA



Cohousing Entrepatrios

Autor: Estudio sAtt

Año: 2011

Lugar: Madrid - España

Este proyecto de vivienda colectiva ubicado en Madrid, España, tiene como interés principal una modalidad asociada al derecho de uso del inmueble, lo que significa que el habitante obtiene el derecho de utilizar la vivienda sin necesariamente ser su propietario. Esta situación permite que la vivienda cuente con precios asequibles para todas las clases sociales, ya que una cooperativa es la financiadora del proyecto, mas no una entidad privada. (Entrepatrios, 2018). La intención es permitir que los protagonistas sean los locatarios, puesto que ellos han estado tan presentes en el diseño del proyecto como los profesionales a cargo del mismo.

El proyecto busca que los residentes lleguen a apropiarse del lugar y, de esta forma, desarrollar un sentimiento de pertenencia hacia su vivienda y en general, de todos los espacios comunales y flexibles diseñados para el disfrute del usuario. No existe un único tipo de residente, lo interesante es que todos los habitantes tienen distintas condiciones de edad y género, lo que permite que tanto las dinámicas como las opiniones sean variadas y aporten al sentimiento de cohesión social entre los locatarios gracias a que cada usuario ha sido considerado por los profesionales para el diseño del proyecto. (Entrepatrios, 2018).



Fig 13: Fachada "Entrepatrios"
Fuente: Entrepatrios
Recuperado de: <https://www.entrepatrios.org/las-carolinas/>

Fig 14: Incidencia solar en exterior de "Entrepatrios"
Fuente: Entrepatrios
Recuperado de: <https://www.entrepatrios.org/>



Otra razón de importancia es el peso que el proyecto se atribuye a las dinámicas sociales y en cómo estas se ven relacionadas con el diseño participativo, el cual se refleja en los espacios comunales de diversos usos como una terraza comunal lograda gracias al retranqueo del último piso, lo que además permite mantener la misma altura con las viviendas contiguas, (figura 16). Así mismo, se vale mencionar la lavandería compartida junto al parqueadero de bicicletas, un taller e incluso un local comunal con cocina que sirve para realizar cualquier tipo de festejo. La distribución de todos estos espacios permite a los usuarios mantener dentro de su cotidianidad dinámicas sociales que impulsan una interacción activa y participativa entre ellos, (figura 17 y 18). (Entrepacios, 2018).

Al realizar un organigrama de la planta del proyecto, se puede observar que cuenta con varias estrategias interesantes en cuanto a su programa y circulaciones. Una de ellas, es la relación que se genera entre lo público y privado, ya que hace uso de una galería como articuladora entre los dos espacios, de tal forma que se respete la privacidad de los residentes, sin perder la relación con la calle. Asimismo, también resalta el enlace que las viviendas generan con los patios posteriores, ubicados en el adosamiento, puesto que, al igual que existe la estrecha relación entre lo público y privado, también se observa una significativa relación entre lo privado y lo comunal, como se muestra en la figura 17

Fig 15: Área verde flexible en adosamiento
Fuente: Entrepacios
Recuperado de: <https://www.entrepacios.org/>

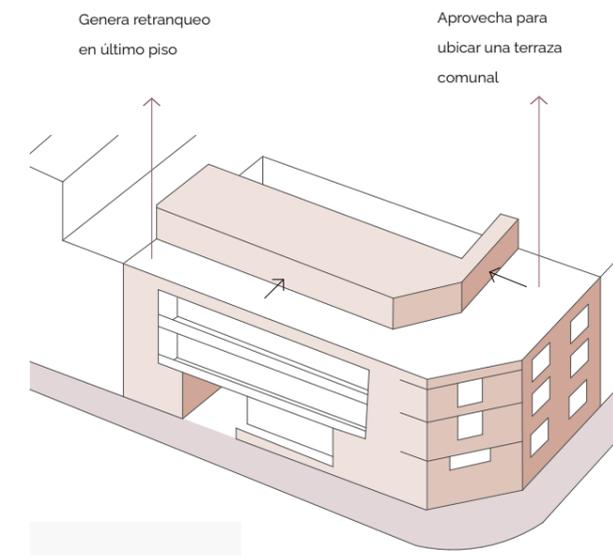


Fig 16: Volumetría "Entrepacios".
Fuente: Autoría propia.

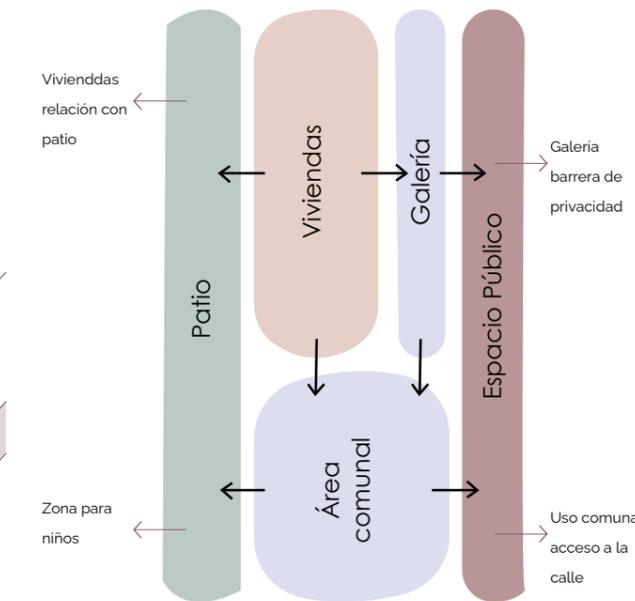


Fig 17: Organigrama planta baja.
Fuente: Autoría propia.

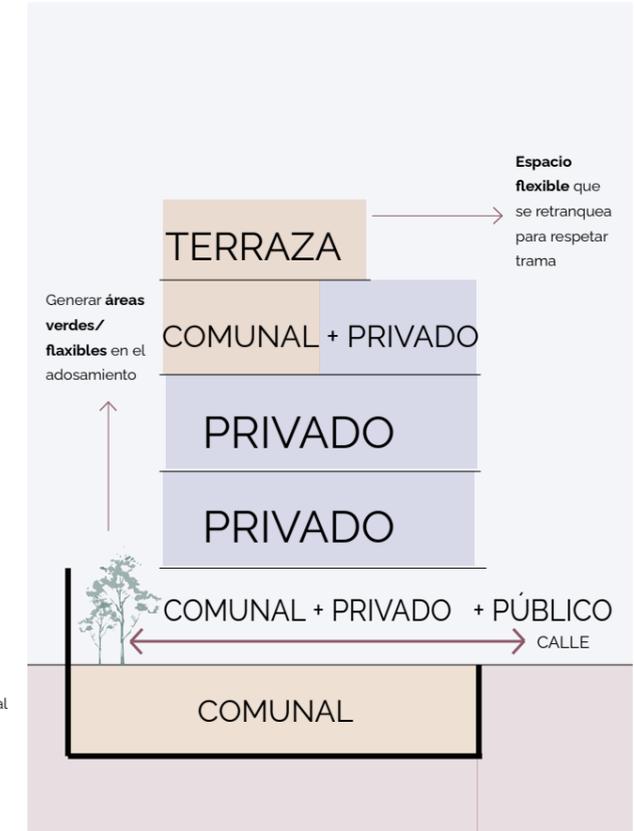


Fig 18: Diagrama de sección.
Fuente: Autoría propia.

La Borda

Autor: LACOL Arquitectura Cooperativa

Año: 2014

Lugar: Barcelona - España

Este proyecto ubicado en Barcelona, España nace con un grupo de vecinos con el propósito de resolver sus necesidades de una vivienda digna, una intervención con estructura cooperativa que responde a un contexto de crisis habitacional y que articula sus espacios a través de un patio interno. Esta intervención se encuentra en un entorno con varios equipamientos comerciales a su alrededor, además de estar rodeado por edificios de varios metros de altura, por este motivo el proyecto responde a su contexto por medio de una planta baja comercial. (Lacol, 2019)

En 3000 m2 se edificó el edificio sobre un terreno público para después ceder el derecho de las viviendas a los socios de la cooperativa, en este intercambio la propiedad adquiere un valor gracias a las viviendas construidas. La Borda fue un proyecto que se pensó para el avance y cambios en las necesidades de la comunidad, por tal motivo, la infraestructura queda abierta para futuras ampliaciones o modificaciones. Gran parte de los espacios comunales fueron colocados en planta baja con la intención de continuar con la calle y el espacio público, y así mantener las viviendas más privadas, dejando entrar por medio del patio central únicamente la iluminación y ventilación. (Lacol, 2019)

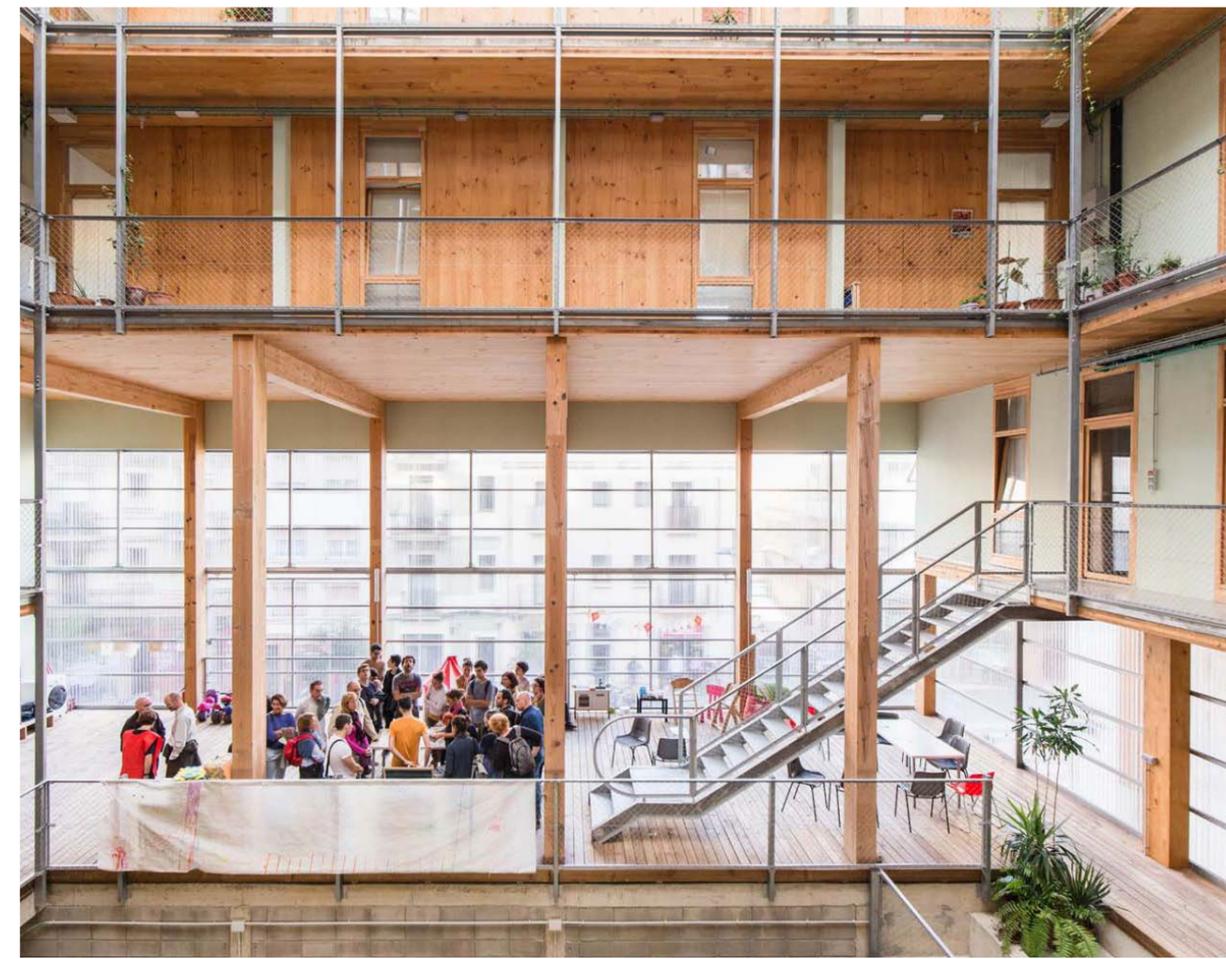


Fig 19: Fachada edificio "La Borda"
Fuente: ArchDaily
Recuperado de: <https://www.archdailycl/cl/922182/edificio-la-borda-lacol>

Fig 20: Espacio comunal "La Borda"
Fuente: LACOL
Recuperado de: <https://www.lacol.coop/projectes/laborda/>

Uno de los propósitos de La Borda es la interacción activa entre usuarios, por tal motivo el proyecto otorga un total de 25% de su superficie para la realización de reuniones, talleres, cocinas comunitarias y terrazas, todos estos espacios destinados a uso de la comunidad e invitados, como se muestra en la figura 20, donde se puede observar la distribución y relación de los espacios con el patio interno, (figura 21). De esta forma, se rompe el diseño de un edificio con espacios individualistas y pasa a entenderse como una sola casa que no muestra un límite entre lo privado y público. (Lacol, 2019).

Para este punto los autores necesitaban estrategias de sustentabilidad que se articulen con el patio interno. De este modo, hacen uso de una cubierta en este espacio central, para que funcione como un invernadero y capte la radiación solar en invierno, de tal manera que cumpla la función de una chimenea; pero que a su vez que permita la ventilación en días calurosos y aporte iluminación natural a todos los espacios como se muestra en la figura 21 y 23. Dentro del diseño de los departamentos se contempló una visión que permite la ampliación o reducción del espacio gracias al uso de tabiques de madera y puertas corredizas en interiores. (Lacol, 2019).

Por otro lado, la distribución de las distintas tipologías de viviendas en todos los pisos se adapta tanto a la estructura del edificio, como a la cantidad de usuarios que habitan en dichos espacios. Así, el proyecto promueve la interacción de las distintas realidades de los usuarios, sin estar condicionados por barreras de edad o diferentes situaciones económicas. Un aspecto interesante a destacar es la conexión existente entre todas las tipologías con el patio interno, puesto que como se mencionó, éste garantiza una correcta ventilación e iluminación de las tipologías (figura 22). (Lacol, 2019).

La intención de crear una vivienda digna y asequible fue lo que impulsó a la comunidad a la construcción de este espacio, una oportunidad para todos con un alcance de bajo presupuesto. Este se logró por medio de una financiación en la construcción por parte de una cooperativa. Lo que establece una baja cuota mensual de los inquilinos, aunque para esto se debe contar con la cantidad mínima de habitantes en la intervención. Otra de las soluciones fue un low-tech, término que hace referencia a la realización de un taller que permite que la misma comunidad continúe con los procesos finales de construcción de la obra, situación que dio un paso a una reducción en los costos. (Lacol, 2019).

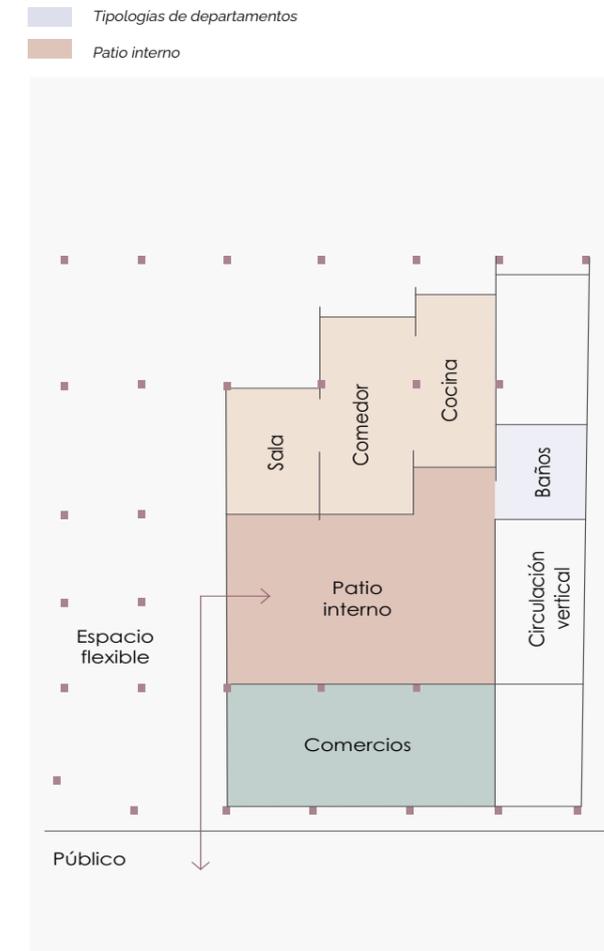


Fig 21: Planta baja "La Borda"
Fuente: Autoría propia

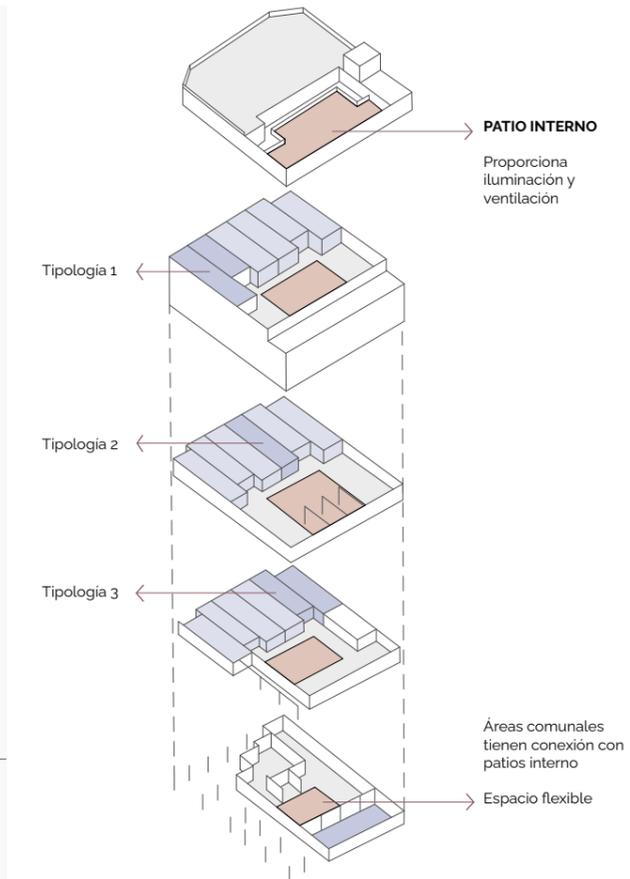


Fig 22 : Axonometría, patio interno y tipologías
Fuente: Autoría propia (modificado)
Recuperado de: Libro BAQ 2024

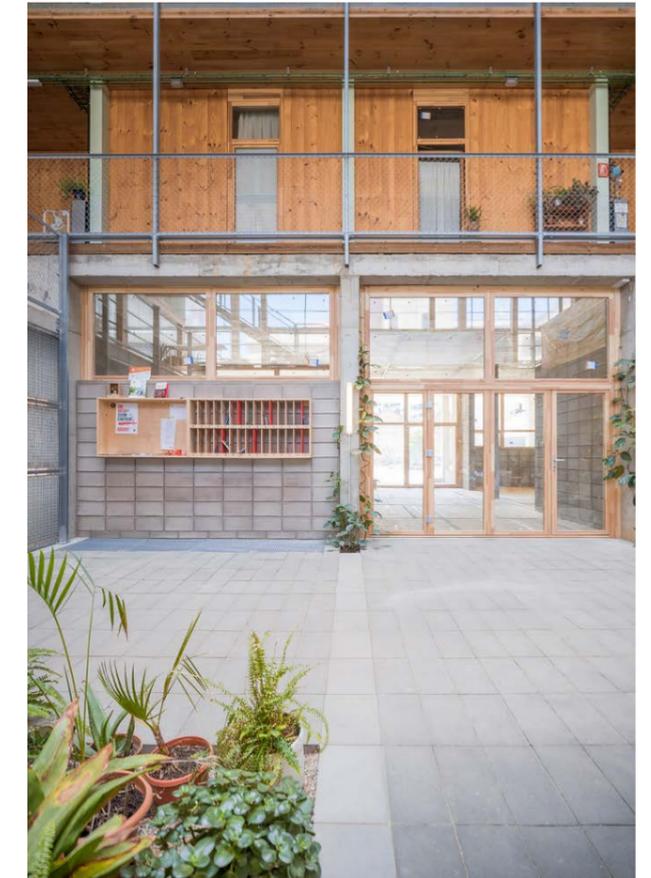


Fig 23: Patio interno
Fuente: ArchDaily
Recuperado de: <https://www.archdailycl/cl/g22182/edificio-la-borda-lacol>

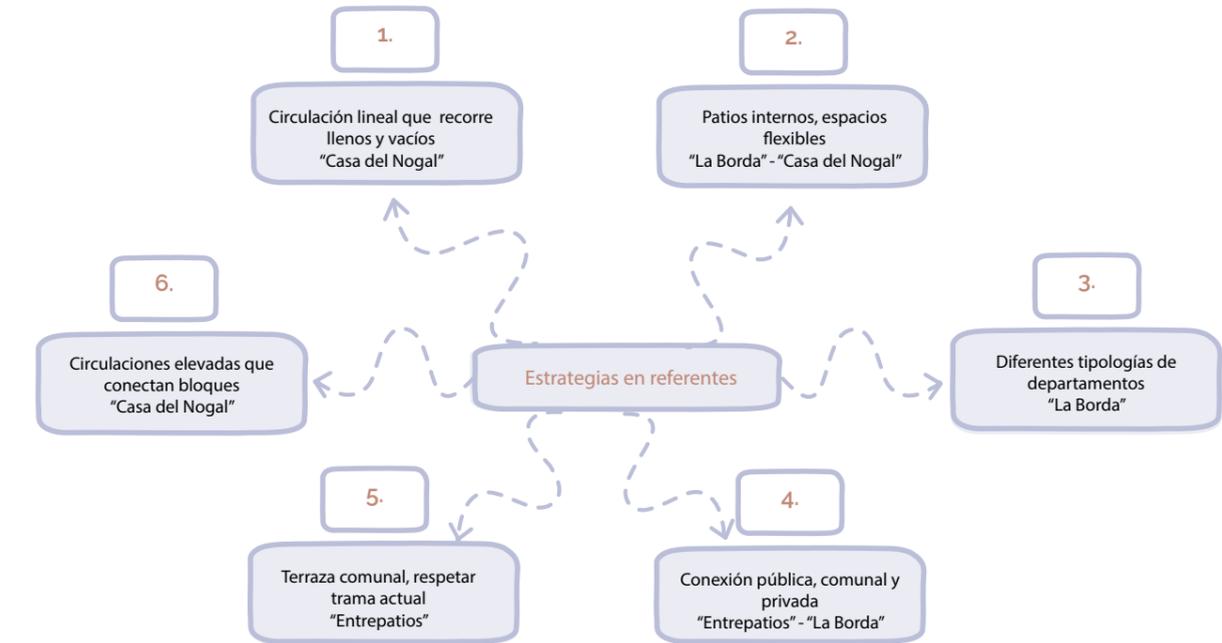
Reflexiones

Para finalizar, los tres referentes seleccionados han sido de gran ayuda al momento de comprender las dinámicas en viviendas colectivas. A continuación se mencionan las estrategias rescatadas de cada uno de los proyectos seleccionados y que servirán para el desarrollo de la propuesta de este trabajo. Del primer referente, la Casa del Nogal, destaca la forma en que utiliza una circulación lineal como factor clave para conectar todos los bloques de vivienda y patios internos. De este modo, genera espacios llenos y vacíos a lo largo del recorrido del proyecto y que, a su vez, garantizan una buena ventilación e iluminación en cada bloque residencial. Además, recurre a circulaciones elevadas, lo que permite que el proyecto se mantenga articulado entre sí.

Al analizar "Entrepatios", una de las primeras estrategias que sobresalieron, fue la distribución del programa en planta baja, puesto que logra una conexión entre las tres escalas, lo público, comunal y privado; de una forma sencilla y directa. Para la unión entre lo público y privado, recurre a una galería que funciona como una zona de transición permeable. Así también, aprovecha la ubicación en planta de las viviendas unifamiliares para generar un enlace directo con el patio interno y las áreas comunales, de tal forma que cada una de ellas tengan conexión con espacios al aire libre. Por otro lado, en la última planta alta aprovecha para emplazar una terraza comunal que genera un espacio flexible para el usuario, y que gracias a su retranqueo, crea un vacío que respeta la trama urbana actual.

En cuanto al último referente, "La Borda", hace uso de un patio interno como estrategia principal, que le permite enlazar tanto las zonas privadas como comunales, y que garantiza que cada una de las viviendas cuenten con una buena iluminación y ventilación. Más allá de entenderse como un espacio central, es un espacio flexible que le permite al usuario generar una apropiación de éste. En este sentido, el patio interno se convierte en una articulación que enlaza los espacios. Asimismo, se rescatan las distintas tipologías de departamentos dependiendo de la cantidad de usuarios de manera que el proyecto promueve la interacción de distintas realidades.

Todas las estrategias mencionadas tendrán un papel clave en la propuesta del anteproyecto, ya que permiten tener una dirección clara sobre cómo diseñar, comprender el espacio y sobre todo las necesidades de las personas que habitan dicho lugar. De esta manera, se ha realizado un mapa mental a modo de resumen en el que se ubican las estrategias rescatadas de los referentes.



03

Análisis de sitio

Antecedentes

En este capítulo se ha realizado un análisis detallado del proyecto, que abarca desde su contexto histórico hasta el análisis del sitio. Se evalúan los espacios de la vivienda, sus condiciones actuales y la calidad de sus recubrimientos. Asimismo, se analizó la calidad de vida de los residentes y se dio a conocer los datos obtenidos durante el levantamiento del inmueble.

Se incluye una valoración del tramo para comprender su contexto, así como la identificación del valor patrimonial del inmueble y los materiales utilizados en su construcción a lo largo del tiempo. Además, se llevó a cabo un análisis de la problemática existente, la condición de los materiales y los sistemas constructivos empleados. Finalmente, se ha examinado los usos del espacio y su distribución, determinando el número de usuarios actuales, cuánta área tiene destinada a la recreación, usos en planta baja y relación con la calle.

El análisis comienza con una línea de tiempo que cuenta la historia del barrio "El Vado", como se puede observar en la figura 24, la evolución que ha tenido el mismo y como ha sido su transición con el pasar de los años, toda la información recopilada en esta línea de tiempo se encuentra en el libro "El Vado, barrio de corrientes de agua y música. Arquitectura de transición" realizado por la dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, departamento de investigaciones históricas, antropológicas y técnicas en el año 2019.

Esta historia comienza con una cruz que durante mucho tiempo y aún en la actualidad es un símbolo de honra entre los Vadeños, narra una historia pero contada desde la perspectiva de los residentes de un barrio que cambia y se adapta a las profesiones de sus locatarios. El análisis no solo intenta contar la historia del barrio sino también dar a conocer acerca de este cambio en la tipología de la casa tradicional de El Vado, de cómo la arquitectura también marcó grandes hitos y se conserva hasta ahora, de cómo la gente a pesar de ir cambiando con el tiempo ha tratado de mantener sus costumbres y tradiciones, tal vez muchas se perdieron en el tiempo pero la identidad vadeña sigue entre sus residentes. Esta línea de tiempo narra la historia de un barrio que acoge muchos oficios desde panadería hasta hojalatería, un barrio que ha perdurado en el tiempo.



Fig 24: El Vado siglo XIX
Fuente: Archivo Histórico Fotográfico, Biblioteca Víctor M. Albornoz, Museo y Parque Arqueológico Pumapungo (MPAP), Ministerio de Cultura y Patrimonio del Ecuador (MCYP).

1563-1566

Actividades económicas como cultivo, molino y productos con harina, existencia de molinos y hornos dentro de las casas. Destacan árboles de capulí, durazno, nogal y alfalfa.



1797

Arquitectura evolucionó aumentando sus habitaciones, espacios como salas y patios empedrados con piedra de río. Se comenzó a usar el término "tiendas a la calle".



1812

Construcción del Puente de El Vado que conforma un eje central para la circulación de vehículos y personas hasta la actualidad.



1900

Era común registrar las propiedades según la distancia que tenían de la cruz, elemento que además llegó a identificar todo el sector como el Barrio de la Cruz de El Vado.

1950

Crecida del río Tomebamba que destruyó el puente colonial de El Vado, provocando grandes problemas para el transporte y la muerte de quienes intentaron cruzar.



Historia de El Vado

El Vado, un lugar histórico que forjó su historia cerca del gran Tomebamba, un lugar de transición y conexión que permitió el crecimiento del barrio. Este barrio refleja evolución y transformación desde su arquitectura hasta la invención de sistemas que ayudan a facilitar la vida barrial. Se destaca la creación de canales usados para el transporte del elemento líquido vital para limpieza de hogares o para la elaboración del pan artesanal que marcó el inicio de la vida doméstica. El Vado antes conocido como "alto río del Vado de San Francisco" fue un barrio que destacó por un gran número de oficios y por la participación de sus mujeres, quienes se hacían cargo de sus hogares, aumentaban sus bienes y todo esto sin la presencia de un hombre y aunque no se identifica las razones específicas, fueron quienes tomaron un papel significativo dentro del barrio. Toda la información recopilada en esta línea de tiempo proviene del libro "El Vado, barrio de corrientes de agua y música. Arquitectura de transición" realizado por el Gad Municipal de Cuenca.

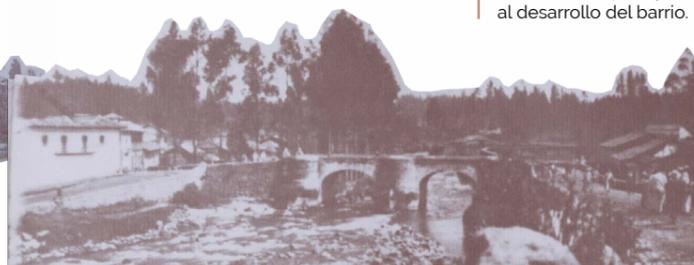
1701-1732

Casas del Vado modestas y sencillas con sistemas constructivos, teja y madera, aunque con la llegada de más oficios la barriada tuvo una evolución.



1797-1812

Sugiere que el lugar cambió de características en la Plazoleta Cruz del Vado en donde se especifica la existencia de la Cruz en el sector.



1892

La construcción del Monasterio de San José ante la necesidad de un espacio de devoción en un sector que hasta entonces se había considerado peligroso además de que ayudó al desarrollo del barrio.



1921

Construcción de un kiosco para resguardar el símbolo religioso que sería también aporte al ornato de la ciudad.

1959

Todavía se visualizaban algunos pasadizos entre casas que luego se perdieron cuando fueron incluidos dentro de las construcciones para ampliar los espacios edificados.



Actualidad

El comercio artesanal hacia que muchas de las casas en su parte posterior sean destinadas para residencia y hacia al frente un negocio, práctica que hasta el día de hoy se mantiene y pone en evidencia la categoría del vecindario como espacio consagrado a la actividad mercantil.

Además gracias a las reformas urbanísticas y negocios inaugurados la sensación de inseguridad a disminuido en el barrio, gracias al turismo fomentado en el centro histórico en especial en el Vado

Casas representativas

- Casa de la Lira: fundada por el músico Luis Pauta Rodríguez con miras a apoyar a artistas además de un importante referente en relación a las artes musicales en la ciudad del Tomebamba.

- Casa de Óscar: Escuela de Bellas Artes donde compartió cátedra con insignes artistas que han pasado a formar parte importante de la historiografía del arte azuayo.

- Casa del Museo: La edificación tiene más de una centuria de antigüedad y alberga una suerte de galería que consiste en una combinación de anticuario y museo

- Centro El Prohibido: Vivienda y comercio artístico, es habitual que saquen las obras a la calle, como una manera de tomarse el espacio urbano



Actualidad, costumbres y cultura

Muchas de las tradiciones y oficios que se practican desde la época colonial perduran con el tiempo, otros se perdieron entre una generación y otra pero, el fervor de ver crecer el barrio sigue intacto entre sus moradores que recuerdan con mucho cariño a sus antepasados y sus prácticas. El Vado como uno de los barrios más antiguos de Cuenca, actualmente es un símbolo de paso de una Cuenca moderna, a una más histórica. Guarda la historia de muchos personajes que se dedicaban a la música, a la pintura y el arte, por tal motivo la arquitectura del barrio demuestra tal interés en mostrar a la gente una parte de la historia y el arte de sus ilustres protagonistas además del arte que la gente tiene para ofrecer. El Vado es un barrio lleno de cultura que ha luchado contra la gentrificación y ha mantenido a la mayoría de sus habitantes, dando paso a los artesanos y al turismo pero contando su propia historia y dando la oportunidad a su misma gente para ser quienes la cuenten.

Oficios a través del tiempo

- En la época colonial indígenas se dedicaban a la carpintería, se conocía al barrio como "Vado de los Carpinteros".

- En el siglo XX, se dedicaban a la panadería, oficio que ayudó al ascenso del barrio.

- Viviendas modificadas para dar espacio al comercio artesanal, artículos tanto utilitarios como decorativos.

- Las peluquerías y barberías tradicionales que mantienen enseres típicos del oficio como la decoración de antaño.

- Algunos oficios olvidados que eran propias del sector como la fabricación de hielo y la zapatería.

Costumbres y cultura

- La Fiesta de la Cruz conmemorada el 2 y 3 de mayo, celebración más idiosincrática del barrio.

- Conmemoración del Circuito Pedestre de la Cruz del Vado festividad representativa del lugar.

- Prácticas de la gente joven donde se congregaban en la plaza de la cruz a jugar "ganar la esquina".

- Elección del rey y la reina además de un compartir de chicha.

- Una costumbre de antaño era la venta de musgo para la ejecución de los pesebres en la Navidad, actualmente ya no se realiza.

- Pase del niño, tradición creada por Rosa Palomeque, originaria del barrio

Fuentes

Toda la información e imágenes rescatadas para este texto se sacaron de la siguiente cita: Manosalvas Sacta, F. (Dir.), & Tómmerbakk Sorensen, M. (Coord.). (2019). El Vado, barrio de corrientes de agua y música. Arquitectura de transición. Imprenta LNS - Editorial Don Bosco. ISBN 978-9942-8822-3-3.

Imágenes históricas de El Vado

Archivo Histórico Fotográfico, Biblioteca Víctor M. Albornoz, Museo y Parque Arqueológico Pumapungo (MPAP), Ministerio de Cultura y Patrimonio del Ecuador (MCP).



Análisis del tramo

Valorización arquitectónica del inmueble.

Al realizar el levantamiento e investigación de la vivienda se encontró que posee "Valor negativo" como parte de su trama, según la (Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, 2010): "Son aquellas edificaciones que por razones de escala, tecnología utilizada, carencia de cualidades estéticas en su concepción, deterioran la imagen urbana del barrio". Además de que, menciona la susceptibilidad de demolición y sustitución por nueva edificación.

Esta condición puede reflejarse al realizar un análisis en el que se aprecien como el resto de las casas del tramo cuentan con "Valor arquitectónico A" mostrado en la figura 25 en café claro y "Valor arquitectónico B" con color morado claro. Además de con ritmos, diseño de carpinterías, elementos arquitectónicos semejantes y en general fachadas con un estilo patrimonial que permiten mantener una concordancia en el tramo. La vivienda actual escogida para esta tesis resalta entre las demás de una manera desfavorable ya que carece de todos los elementos anteriormente mencionados, como por ejemplo, el uso de una materialidad indiferente a su tramo lo que provoca discontinuidad en el mismo.



Fig 25: Valores arquitectónicos en tramo
Fuente: Visor Geoportail Cuenca
Recuperado de: <https://ide.cuenca.gob.ec/geoportail-web/viewer.jsf>



| | | | | | | | | | |
|------------------|---------|---------|---------|---------|----------------|---------|---------|---------|---------|
| Predio analizado | | | | | | | | | |
| 2 pisos | 2 pisos | 2 pisos | 1 piso | 1 piso | 2 pisos | 3 pisos | 3 pisos | 3 pisos | 3 pisos |
| Valor B | Valor B | Valor A | Valor B | Valor B | Valor negativo | Valor A | Valor A | Valor B | Valor B |
| | | | | | | | | | |



Fig 26: Análisis del tramo
Fuente: Autoría propia

Físico-arquitectónico del inmueble

Estado actual

Para el proyecto de tesis se decidió unificar dos viviendas adosadas en el sector El Vado, las cuales funcionan como vivienda colectiva y en planta baja tiene locales comerciales que dan hacia la calle. Esta decisión fue tomada al considerar que desde la fachada ambas viviendas tienen características muy similares, como se muestra en la figura 27, lo que sugiere que probablemente en el pasado ambas fueron una misma construcción y que en la actualidad la una es espejo de la otra. Esta idea se apoya en el hecho de que al recorrer el interior del inmueble se pudo identificar una pared divisoria justo en la mitad de las dos casas (figura 26).

Debido a permisos por parte de los dueños y encargados de las viviendas, no se logró ingresar a la que está ubicada a la izquierda de la figura 27, sin embargo, sí obtuvimos la autorización por parte de dueños y arrendatarios para ingresar a la que se encuentra a la derecha de la misma figura. Todos los usuarios nos facilitaron el levantamiento del sitio ya que permitieron que ingresemos a sus hogares a tomar medidas y fotos sin ninguna oposición. Para realizar el análisis de sitio, se tomó como referencia esta situación de viviendas espejo, y así unificar ambas construcciones.

Al realizar el levantamiento durante el mes de noviembre de 2024, se descubrió que la división interna del terreno de la casa a la que tuvimos acceso es más compleja de lo que aparenta. Este terreno cuenta con dos propietarios: una persona es dueña de la parte posterior izquierda, señalada en gris oscuro en la figura 28, mientras que el resto del terreno le pertenece a otro dueño, marcado en azul en la misma figura. Aunque existe esta división, la propietaria de la zona marcada en gris oscuro comparte el mismo acceso que los demás inquilinos por lo que tiene constante contacto con la mayoría de ellos.

Por dentro, existe una clara diferencia entre el estado físico de los departamentos, ya que algunos de los que están en planta baja y primera planta alta han sido recién remodelados por lo que cuentan con buenas instalaciones adaptadas a las necesidades de los usuarios, sin embargo, la vivienda ubicada al fondo del terreno y algunos departamentos de las plantas altas tienen problemas evidentes. Complicaciones como ingresos de agua incontrolados debido a falta de aleros, medidas insuficientes en cuartos y gradas, así como la inexistencia de espacios comunales.



Fig 27: Fachada frontal de vivienda a intervenir
Fuente: Autoría propia

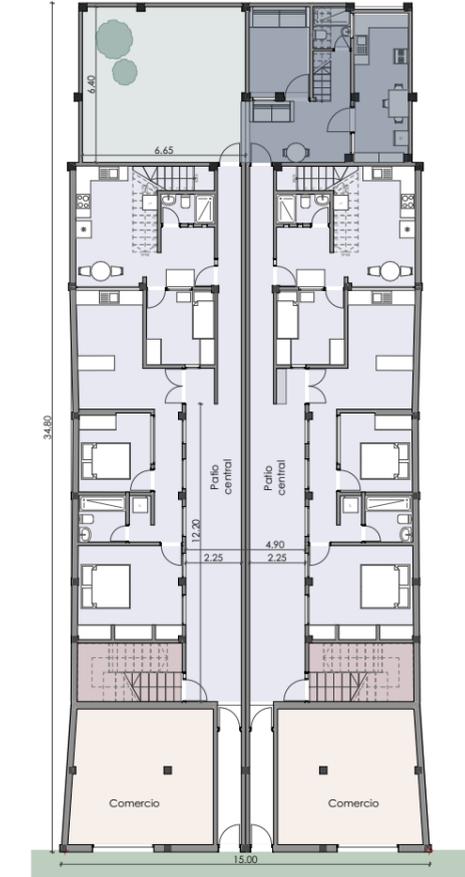


Fig 28: División por dueños
Fuente: Autoría propia



Físico-arquitectónico del inmueble

Estado actual

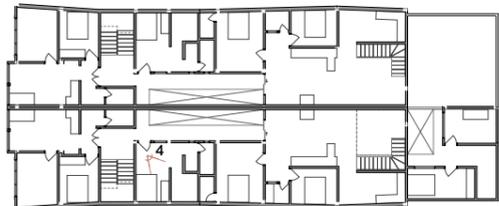


Fig 29: Planta baja y primera planta alta del inmueble seleccionado
Fuente: Autoría propia



1
Lo más cercano a un espacio de reunión entre los usuarios, es el pasillo de acceso a los cuartos, el cual también sirve como parqueadero de motocicletas.

Fig 30: Pasillo de acceso
Fuente: Autoría propia



2
Espacio sin un uso en específico. Al no contar con un pared que le proteja del exterior, cuando llueve, se inunda el interior provocando que el agua ingrese al resto de la vivienda.

Fig 31: Interior vivienda
Fuente: Autoría propia



3
Las gradas son angostas, con un ancho de 70cm y 65cm en ciertas partes. Además, no todas las contrahuellas tienen las mismas dimensiones.

Fig 32: Gradas angostas
Fuente: Autoría propia



4
Este cuarto no cuenta con medidas adecuadas para circular. Se puede observar que la cama y el escritorio están casi pegados.

Fig 33 : Cuarto con medidas insuficientes
Fuente: Autoría propia

Cuadro estado actual de materiales

La vivienda actualmente posee una serie de combinaciones de materiales en paredes y terminados, cielo raso, estructura y pisos. Al momento de realizar el registro fotográfico del inmueble queda claro que existen zonas que han sido intervenidas con remodelaciones y otras que no. Así, el estado actual de cada espacio depende de la posibilidad de remodelación que tenga cada dueño, esto último al considerar que existen tres dueños en total, dos de los cuales utilizan sus inmuebles para generar ingresos con arriendos y la última dueña, una señora de la tercera edad, cuya casa se ubica al fondo y es la que se encuentra en peor estado.

| | | | | |
|----------------------|--|--|---|--|
| Paredes y terminados |  Enlucido |  Ladrillo |  Cerámica | |
| Cielo raso |  Entablado |  Estuco |  Panelado |  Bloques de vidrio |
| Estructura |  Vigas y columnas de hormigón |  Cerchas de metal |  Vigas de madera |  Columnas de madera |
| Terminados en pisos |  Cerámica 15x15cm pequeña |  Cerámica 50x50cm grande |  Entablado | |

Fig 34: Tabla resumen del estado actual de materiales
Fuente: Autoría propia

Físico-arquitectónico del inmueble

La materialidad de la vivienda no muestra un valor patrimonial, ya que esta no hace uso de materiales o técnicas vernáculos. En el caso de los muros, estos se resuelven con mampostería de ladrillo y enlucido (figura 35); en general se hace uso de tonos claros para el recubrimiento de pintura en exteriores e interiores. En los departamentos que han sido remodelados, la pintura se encuentra en buen estado, sin embargo, en el resto de zonas se puede apreciar varias partes de las superficies descascaradas.

En los techos, se observa gran variedad de materiales dependiendo de la zona; para el pasillo que conecta todos los espacios, se utiliza un vidrio junto con cerchas de metal que cubren los pasillos de las dos casas (figura 36). Por otro lado, el cielo raso en los balcones que dan al pasillo están resueltos con un entablado de madera recubierto de pintura blanca, mientras que, al interior de los departamentos, también se utiliza el entablado junto con el gypsum como materiales principales, los mismos que, en ciertas zonas tienen un terminado con enlucido, y en otras no.



La vivienda cuenta con un sistema constructivo mixto, sin embargo, a pesar de que en la mayoría de la estructura se resuelve por medio de vigas y columnas de hormigón, existen zonas donde se encuentran vigas de madera, sobretodo en las zonas que no han pasado por una renovación, como lo es la vivienda de la señora de la tercera edad. Por otro lado, desde el exterior es posible observar que la colocación de la mampostería de ladrillo responde a un sistema de arcos de medio punto, práctica común en las construcciones antiguas, aspecto reflejado en la figura 37.



Fig 35: Pared interior
Fuente: Autoría propia



Fig 36: División entre viviendas
Fuente: Autoría propia



Fig 37: Arco de medio punto en muro exterior
Fuente: Autoría propia

Físico-arquitectónico del inmueble

Usos

El terreno tiene un área total de 520m², los cuales están distribuidos en usos residenciales y comerciales. En los dibujos del organigrama y la planta baja, (figura 38 y 39) se observa que las viviendas se distribuyen en el perímetro del terreno dejando un pequeño patio central, pero que debido a las modificaciones realizadas, actualmente funciona únicamente como un pasillo que comunica las viviendas con el exterior. En total encontramos 5 viviendas en este primer piso las mismas que poseen dormitorios, baños y lavanderías, algunas de estas como ya mencionamos fueron remodeladas y otras se encuentran en un mal estado, todo esto debido a los diferentes dueños. Durante todo el recorrido en la casa no se encontró ningún área destinada a uso comunal o de reuniones, pues el único espacio existente sirve de bodega o almacenamiento, así mismo, la única área verde se encuentra sin mantenimiento y al estar ubicada en la parte posterior de una de las viviendas, no todos los inquilinos tienen acceso. En cuanto a los núcleos verticales podemos encontrar 4, de los cuales 2 son centrales y funcionan para todos los arrendatarios mientras que, los restantes son de uso privado.

La primera planta alta (figura 40) es únicamente de uso residencial con 6 viviendas, algunos de estos departamentos tienen medidas mínimas y en ellos residen varios usuarios en un solo espacio. En su mayoría son estudiantes los que arriendan estas instalaciones o personas de edad avanzada. Por otro lado, algunos departamentos se encontraban bien iluminados por el pasillo central y tragaluces, mientras que en otros la luz era escasa, ya que se iluminaban a través de otros departamentos. Algo que cabe recalcar es la falta de ventilación en los espacios, lo que provoca la acumulación de olores, pues si bien cuentan con ventanas, éstas son fijas y no permiten el paso o circulación del aire.

Por último, la segunda planta alta contiene una vivienda con una terraza exclusiva para el arrendatario, como podemos ver en la figura 41. En este último piso se realizaron algunas modificaciones para adaptar un nuevo departamento, asumiendo que inicialmente su uso era únicamente azotea y que con el paso del tiempo este fue evolucionando hasta convertirse en el departamento con las mejores vistas debido a su altura y usos más privados. En esta casa, que en su principio era una y actualmente se encuentra fragmentada, se puede encontrar diferentes condiciones de habitabilidad en cada espacio, por lo cual el propósito es unificar nuevamente este espacio y mejorar la habitabilidad junto con el confort.



0 2 4 6 8 10 mts

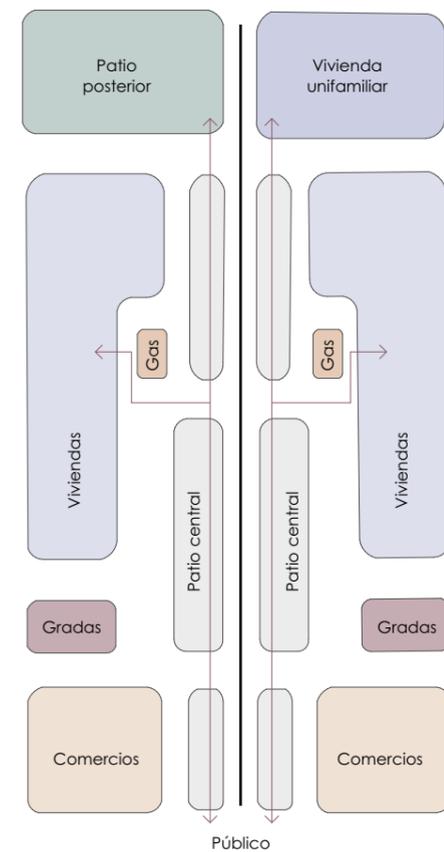


Fig 38 : Organigrama planta baja
Fuente: Autoría propia

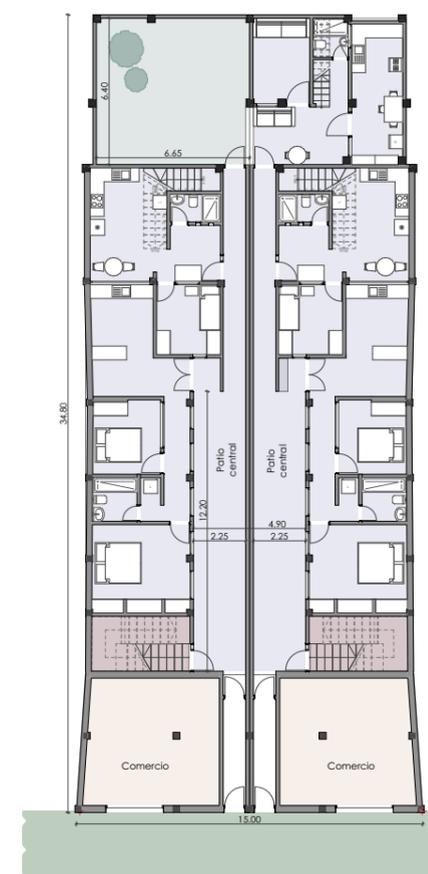


Fig 39 : Planta baja
Fuente: Autoría propia

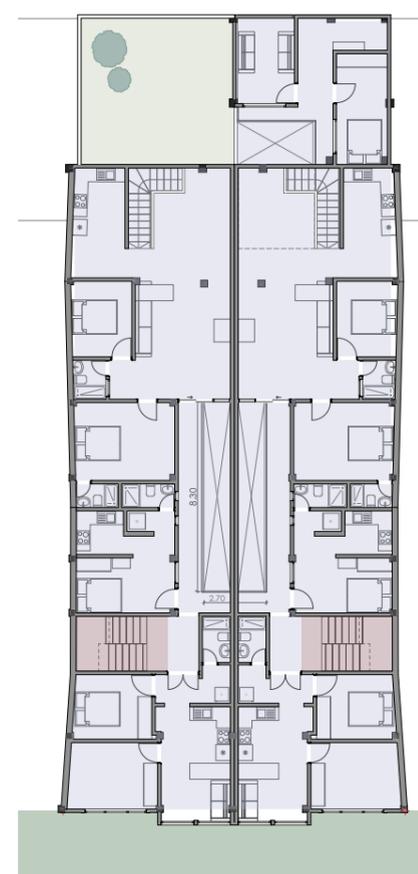


Fig 40: Primera planta alta
Fuente: Autoría propia

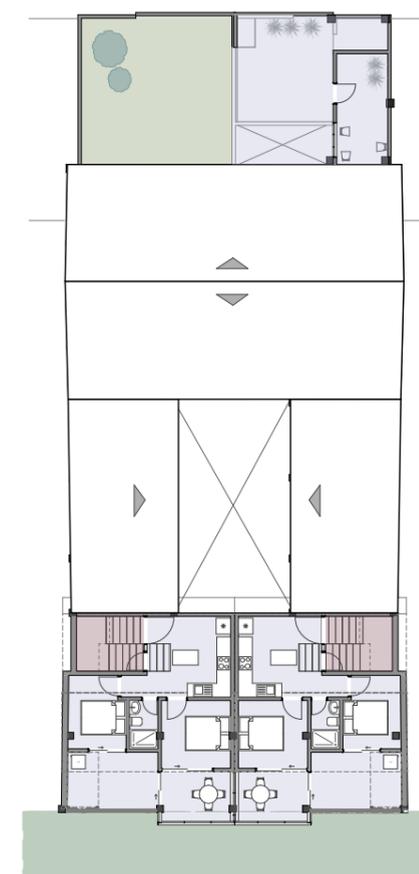


Fig 41: Segunda planta alta
Fuente: Autoría propia

Reflexiones

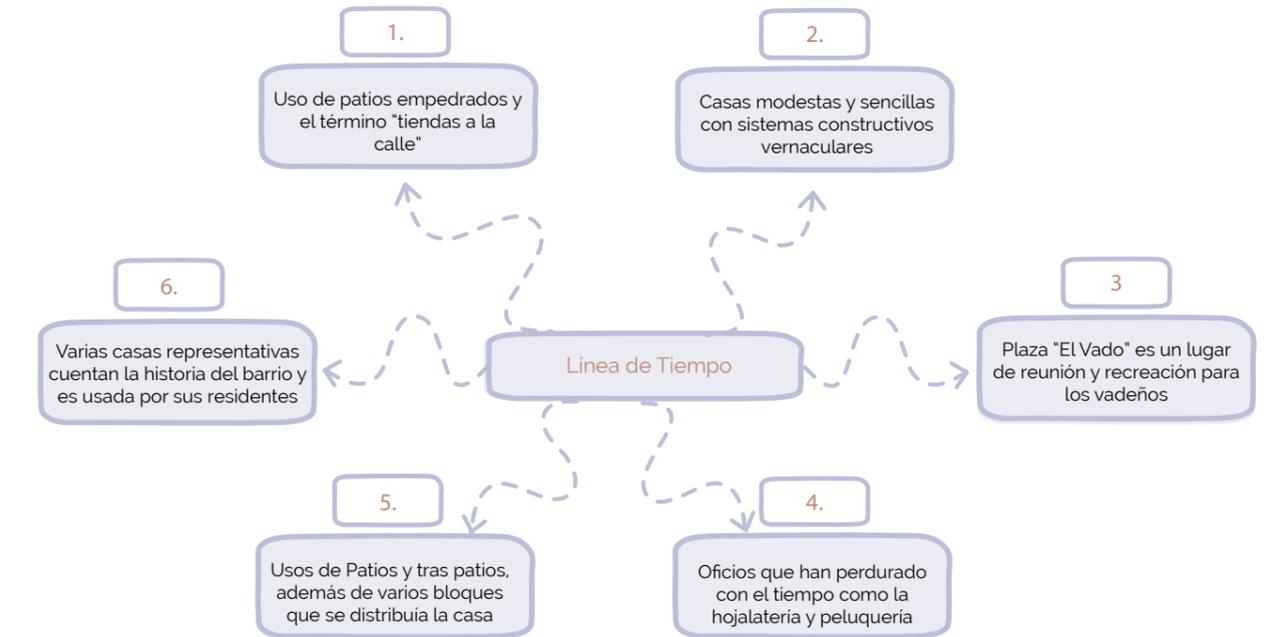
Para cerrar este capítulo, es necesario repasar los aspectos más relevantes encontrados durante el análisis. Se inicia con la línea de tiempo, donde se destaca el uso de una tipología sencilla, la presencia del patio y traspatio, y la tradición histórica del comercio en planta baja con acceso desde la calle, un dato estipulado en la escritura del inmueble. Todos estos elementos son fundamentales para integrarlos en nuestro proyecto y lograr una reinterpretación de lo histórico hacia una propuesta actual. Este análisis también nos permite conocer los oficios tradicionales de El Vado, lo que sirve como respaldo para la selección de los comercios en planta baja. La intención es preservar la esencia del barrio y evitar el desplazamiento de los pequeños comerciantes, manteniendo la tradición de la zona.

A partir del estudio realizado, se concluye que la calidad de los espacios y su distribución requieren modificaciones. Como se mencionó en el análisis, la iluminación y ventilación son beneficios de los que pocos residentes gozan. A esto se suman las malas condiciones de habitabilidad de algunos inquilinos, la baja densidad de departamentos, además de la deficiente espacialidad de las viviendas. Durante el análisis estructural, se identificó un sistema mixto de hormigón y madera, donde el problema no radica en los materiales en sí, sino en su distribución. Una de las principales consecuencias de esta disposición es la limitación de los espacios: a pesar de estar embebida en las paredes, la estructura restringe la expansión del patio y genera un bloque macizo y sin control, impidiendo el adecuado ingreso de luz solar.

Otro factor determinante es que la casa mantiene un nivel negativo dentro de su tramo, lo que lleva a cuestionar si se mantiene o se demuele. Luego de un análisis no solo estético, sino también funcional, se concluyó que la mejor decisión es demoler el inmueble.

Esta demolición no solo permite reformar los espacios internos, sino que también servirá para integrarlos con la trama urbana que los rodea, generando espacios comunales y de recreación que actualmente el inmueble no ofrece. La remodelación permitirá aumentar la densidad habitacional y dar oportunidad a más personas que necesitan un hogar a un costo accesible. Además, buscará mejorar la calidad de vida de los residentes, quienes han sido privados de espacios verdes debido a intereses particulares y divisiones previas de la propiedad. También garantizará que todos los departamentos cuenten con ingreso de luz natural y ventilación directa.

Gracias a este análisis, se ha identificado la problemática existente del inmueble y la mejor manera de abordarla, evitando repetir los mismos errores. El objetivo final es ofrecer una vivienda digna, con todos los servicios necesarios, y que el proyecto sea una reinterpretación de la historia, preservando las costumbres del barrio.



04

Propuesta

Cambios en el programa

Una vez realizado el análisis de las plantas, alzados, espacios interiores actuales y sobretodo al considerar el valor negativo de este inmueble; se concluyó no mantener el inmueble como se mencionó posteriormente, ya que al analizar distintas posibilidades de resolver la propuesta manteniendo su estado actual, se comprometían aspectos como la iluminación, ventilación, usos y espacialidad de los espacios. En este sentido, se realizó una nueva propuesta con la idea de realizar una reinterpretación de las casas históricas de El Vado, que cumplan con la tipología de patio y traspatio.

De esta manera, el organigrama y la zonificación (figura 42 y 43) de la propuesta parten de esta idea principal, que enlazados con las estrategias seleccionadas de los casos de estudio, nos permitieron encontrar soluciones que responden a las necesidades de los usuarios. En este contexto, se generaron dos volúmenes, como se muestra en la figura 45, que se mantienen articulados por medio de un patio y un traspatio interno lo que permite que el recorrido desde el exterior en planta baja se perciba como una sucesión de zonas que van desde lo público, pasan por lo comunal y por último llegan a lo privado, característica que se rescató tanto del proyecto de "Entrepacios", como de "La Borda", donde se muestra la importancia del patio interno gracias a las relaciones que este espacio genera con el resto de zonas comunales.

Fue necesario realizar un diagrama de la sección (figura 44), para poder comprender las conexiones que se estaban generando entre los dos volúmenes y todos los pisos del proyecto, para poder garantizar la articulación de los espacios. Por medio de este dibujo se llegó a la decisión de utilizar circulaciones elevadas que promuevan el uso de todas las zonas comunales, especialmente aquellas ubicadas hacia la calle y que poseen vistas directas del río Tomebamba y a la ciudad de Cuenca, además de ser una estrategia utilizada en la "Casa del Nogal", la cual mantiene la continuidad de las circulaciones en cada uno de los pisos.

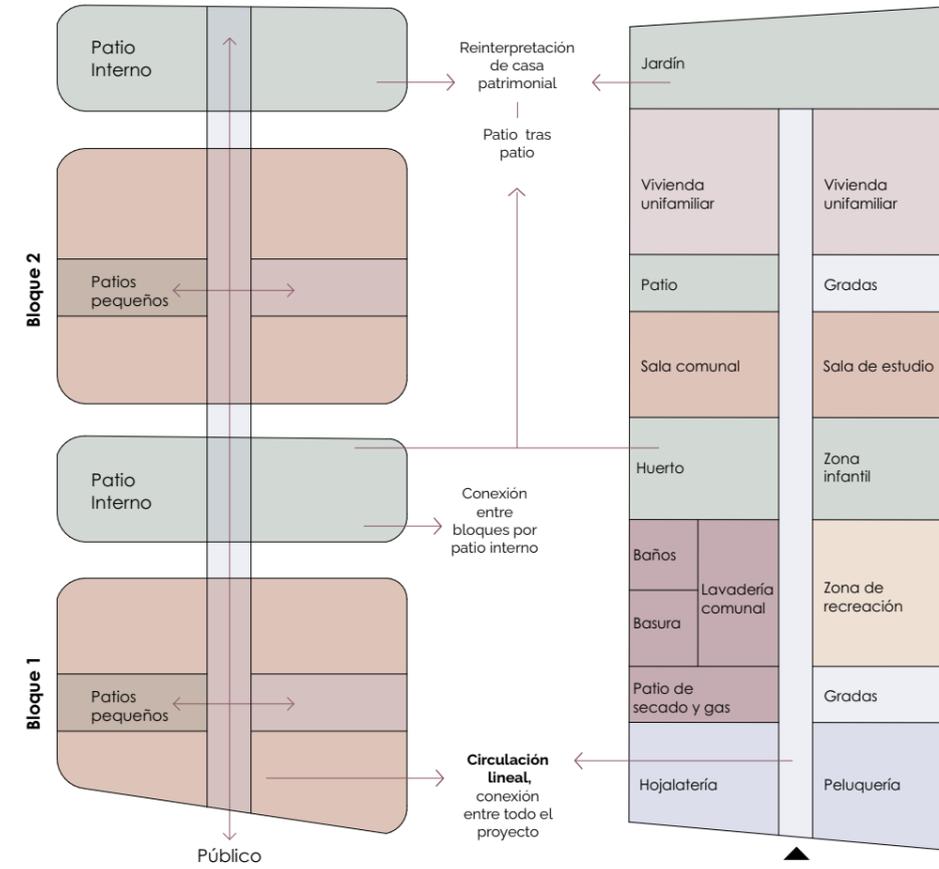


Fig 42: Organigrama
Fuente: Autoría propia

Fig 43: Zonificación
Fuente: Autoría propia

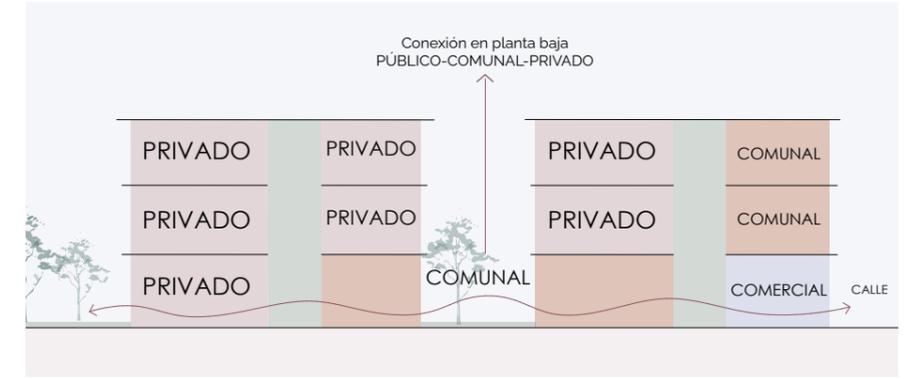


Fig 44: Diagrama sección
Fuente: Autoría propia

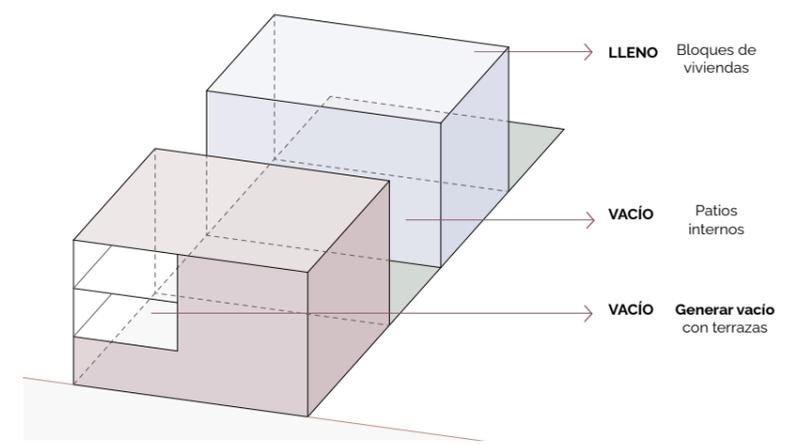


Fig 45: Volumetría
Fuente: Autoría propia

Decisiones en fachada

Al comenzar el análisis de la fachada, su trama fue un elemento imponente que debíamos respetar. Al estar ubicada en un entorno tan característico como El Vado, la edificación debía adaptarse, pero con un diseño que responda y respete su contexto. Siguiendo el referente de la Casa del Nogal, la estrategia de diseño debía respetar la trama, sus alturas y materiales.

El mayor desafío en este contexto fue la adaptación a las alturas de la trama, ya que la edificación de "El Prohibido" tenía una altura baja, mientras que la casa del otro lado alcanzaba una altura de 3 pisos, como se puede ver en la imagen 46. Inicialmente, propusimos dos bloques, cada uno con la altura de la edificación contigua, lo que resultó en dos volúmenes independientes sin conexión alguna. Esto nos llevó a buscar una solución que unifica ambos bloques sin perder la adaptación a las alturas.

El análisis de referentes fue de gran ayuda para definir cuál sería el siguiente paso, proponer estrategias para unificar los bloques. La solución que mejor se adaptó es la que se muestra en la figura 47, en la que, por medio de llenos y vacíos, logramos una integración armónica con las alturas existentes. El vacío responde al uso de terrazas comunales con vistas dirigidas hacia el río Tomebamba. Todos estos espacios frontales tienen un uso mixto, tanto comunal como comercial, permitiendo el acceso público a las mejores vistas del inmueble.

A medida que avanzamos con el análisis, rescatamos otro elemento significativo presente en las casas aledañas, el remate. Este recurso permite generar una imagen más lineal en las casas, en el caso del inmueble en El Vado no solo fue un elemento estético, sino también una solución funcional para disimular la inclinación de la cubierta.

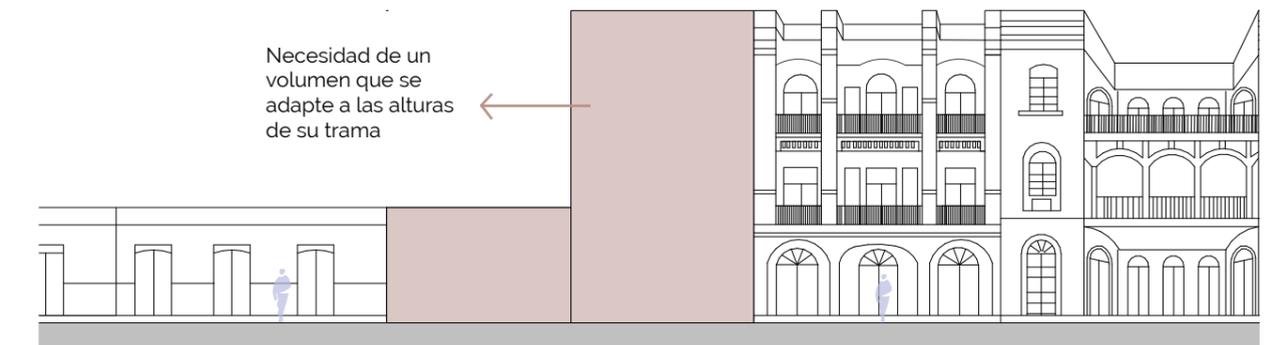


Fig 46: Concepto inicial
Fuente: Autoría propia

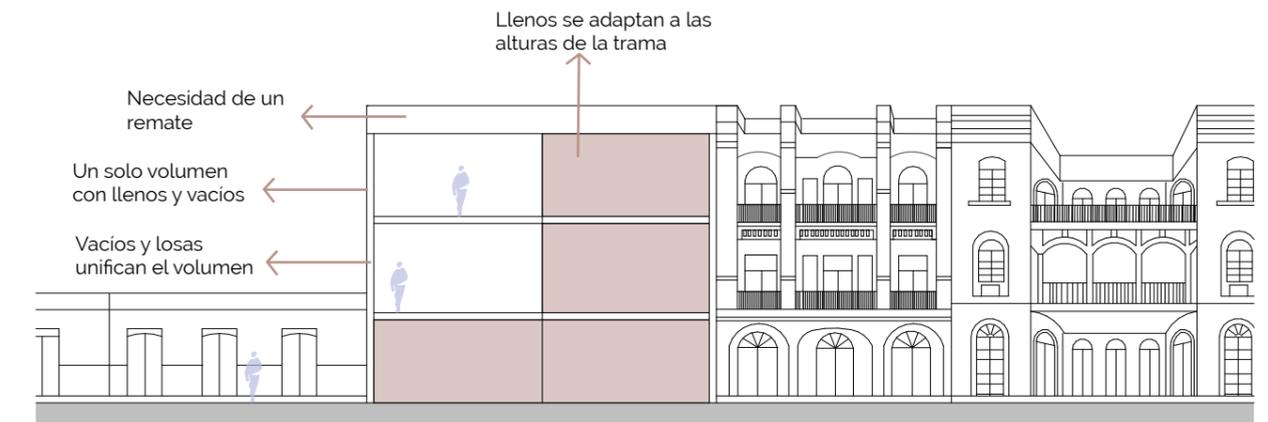


Fig 47: Diagrama de estrategia
Fuente: Autoría propia

Plantas arquitectónicas

El proceso para diseñar las plantas del proyecto, inician con el uso de un organigrama y zonificación de áreas. En el caso de la planta baja (figura 48), la intención general fue desarrollar una circulación lineal central, como se hace uso en la "Casa del Nogal", recurso que la utiliza para generar espacios llenos y vacíos al momento de recorrer el proyecto. Asimismo, se consideró de gran importancia mantener un enlace entre lo público, comunal y privado. Lo que se logra, al mantener los comercios hacia la calle, puesto que actúan como una barrera permeable entre el interior y exterior, estrategia que se rescató del proyecto "La Borda". Seguido de los comercios, se ubican la mayoría de las zonas comunales, lo que garantiza que todos los usuarios tengan fácil acceso a ellas, y por último, las viviendas unifamiliares posteriores, que gracias a su ubicación en planta garantizan su privacidad, sin comprometer su conexión con el resto del proyecto además de ser accesibles para algunos usuarios.

Las zonas comunales tienen un papel significativo puesto que, como se estudió en los casos de estudio, es importante que cada una de ellas sea pensada para que los usuarios generen conexión y se fortalezcan las dinámicas de cohesión social entre los residentes. Además, se ha considerado que en esta propuesta puedan habitar personas con realidades o edades variadas. De esta forma, se ha buscado que existan espacios comunales que cubran cada una de las necesidades de los usuarios. Un aspecto importante a mencionar es, el recurso de paneles móviles en la zona de recreación comunal y en los negocios. El proyecto busca la versatilidad de usos en ciertas zonas, en este sentido, los paneles permiten que los espacios puedan adaptarse a las necesidades del usuario, como es el caso de los comercios, ya que el vendedor puede acomodar estos paneles a su comodidad para mostrar distintos espacios de su negocio y generar sensación de permeabilidad con el exterior.

En la primera y segunda planta alta se pueden encontrar zonas privadas y comunales, en este sentido, todas las viviendas y los cuartos individuales se relacionan con una cocina y comedor comunal. La idea detrás de esta ubicación, responde a que se busca que todos los residentes puedan aprovechar las vistas desde las zonas más privilegiadas del terreno, en este caso, las que poseen los espacios comunales en esta planta. Por otro lado, al considerar que los dos bloques de viviendas necesitaban estar conectados entre sí, se decidió utilizar circulaciones elevadas que permitan la libre circulación de los usuarios y que promuevan el uso de todos los espacios.

La distribución en cada planta responde a una serie de decisiones de prueba y error, sin embargo, las estrategias han servido como una guía para resolver cada uno de los espacios. Así mismo, desde el principio se buscaba que este anteproyecto promueva el aumento de la densidad en el Centro Histórico de Cuenca. En total, la propuesta posee 6 viviendas unifamiliares y 14 cuartos individuales, lo que permite que 32 personas habiten en él. Finalmente en cuanto a la planta de cubiertas, se conoce la normativa de uso de solamente el 25% de cubierta plana en nuevas edificaciones que se realicen en un bien patrimonial del Centro Histórico, sin embargo esta norma no fue aplicada ya que se necesitaba de una cubierta plana que permita ser al remate protagonista de las fachadas. Para cumplir con el color adecuado para la quinta fachada, se utilizó gres como material que recubre toda la superficie de la cubierta.

0 2 4 5 6 8 10mts



Fig 48: Planta baja propuesta
esc 1:300
Fuente: Autoría propia

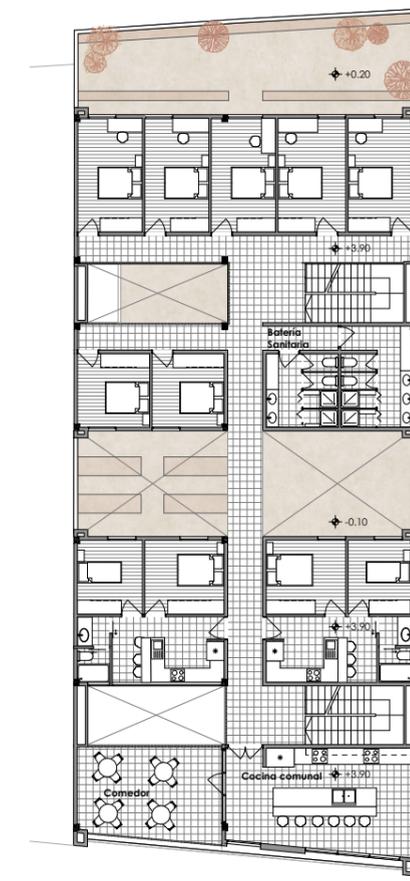


Fig 49: Primera planta alta propuesta
esc 1:300
Fuente: Autoría propia

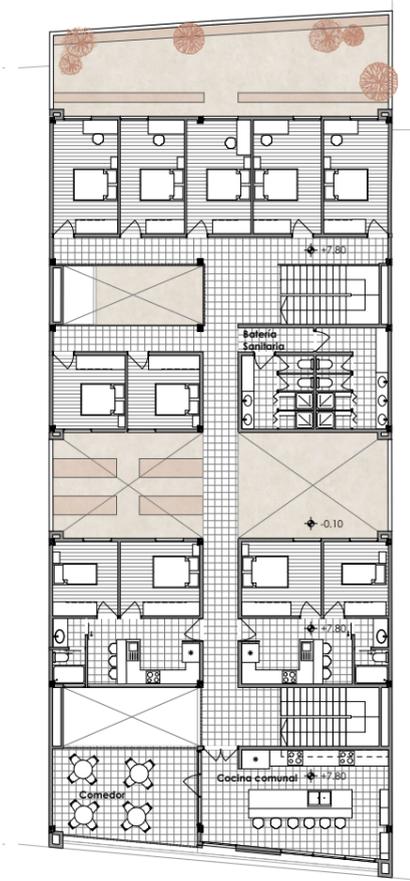


Fig 50: Segunda planta alta propuesta
esc 1:300
Fuente: Autoría propia

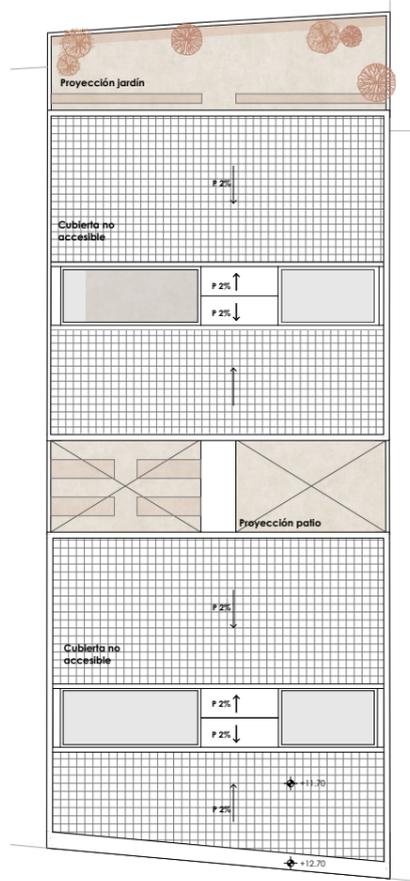
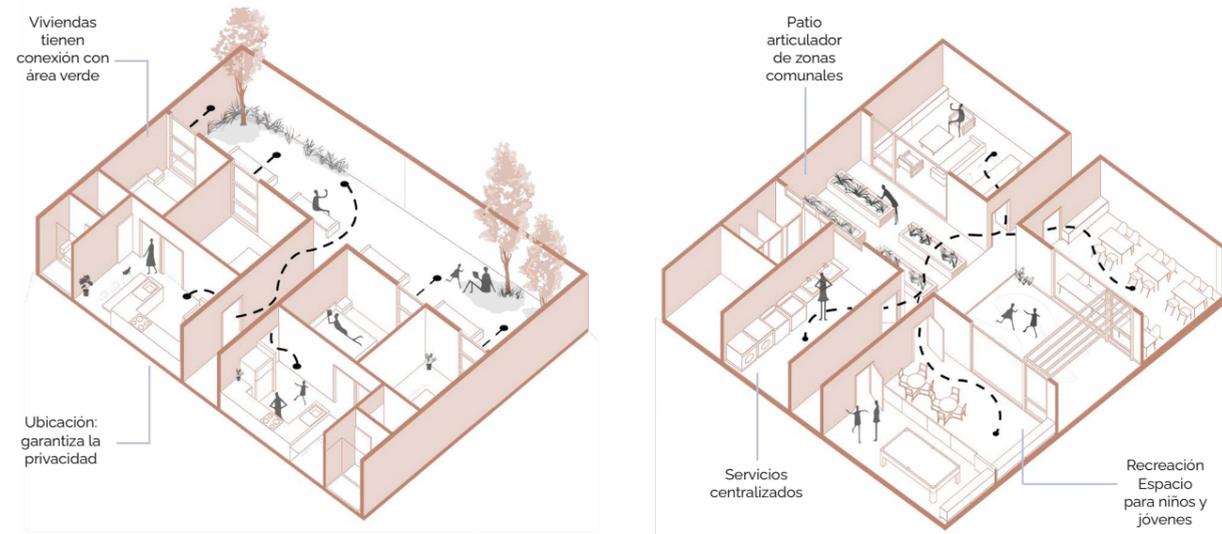


Fig 51: Planta de cubiertas propuesta
esc 1:300
Fuente: Autoría propia

Acercamientos planta baja



Privado + Área verde

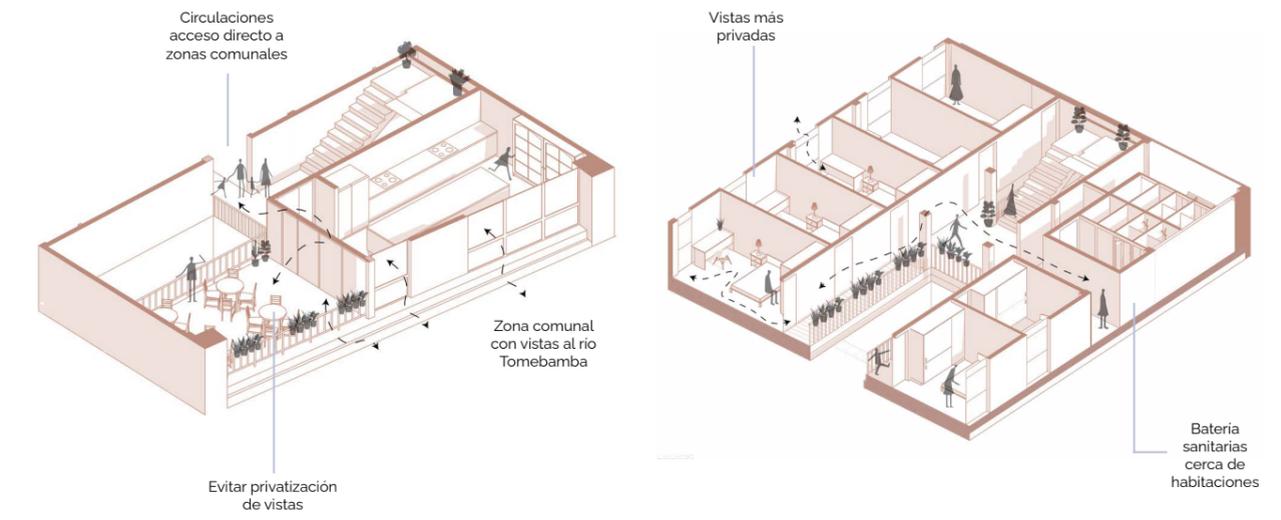
- Se busca que los habitantes de las viviendas unifamiliares, generen conexión con el patio posterior, que pese a que este no es un lugar exclusivo para ellos, aporte privacidad.
- Patio posterior funciona como un área verde flexible, que busca la apropiación de los usuarios

Comunal

- Planta baja comunal permite que todos los espacios sean accesibles y se potencie su uso.
- Centralizar las áreas de servicios, como lavandería, zona de secado, cuarto de basura, busca crear una conexión directa y facilitar la cotidianidad de los usuarios.

Fig 52 y 53: Axonometrías de acercamientos
Fuente: Autoría propia

Acercamientos primera y segunda planta alta



Comunal

- El comedor y cocina comunal se encuentran en el primer bloque que conecta con la calle peatonal, esto con el propósito de evitar la privatización de vistas.
- Además esta área conecta de forma directa con una circulación vertical cercana al acceso.

Privado

Las habitaciones individuales tienen circulación directa a las baterías sanitarias y gradas, es importante mencionar que cada habitación se ventila e ilumina a través de los patios.

Área viviendas unifamiliares: 38m²
Área cuartos individuales: 14m²

Fig 54 y 55: Axonometrías de acercamientos
Fuente: Autoría propia

Alzados arquitectónicos

Los alzados responden a un gran número de decisiones tomadas, desde su materialidad hasta el orden de sus elementos en la fachada. Como mencionamos antes, el perfil que marcan las losas ayuda a que los bloques de llenos se unifiquen, al igual que el barandal escogido, que es algo más permeable y permite visualizar mejor ese vacío intencional. El remate y las anchas paredes laterales contribuyen a cerrar el bloque y a adaptarlo al remate de la casa contigua. El mismo está conformado por filas de aparejo que ayudan a terminar el volumen y sirven a manera de goterón.

En la planta baja encontramos paneles de madera móviles, modulados de acuerdo con la fachada. Estos pueden desplazarse para otorgar mayor permeabilidad a los comercios. Siguiendo esta lógica, todas las ventanas están moduladas con el propósito de contar con una abertura más pequeña que permita la ventilación de los espacios.

La elección de los materiales responde a un ladrillo que reviste los elementos más prominentes y sobresalientes, aporta un estilo atemporal, de bajo mantenimiento y que sigue la materialidad usada en el tramo. También encontramos acero, que resalta las losas y la carpintería de las ventanas, junto con pintura beige en planta baja, cuya cromática se tomó de una casa aledaña. La profundidad de los elementos permite que ningún plano vertical sea igual a otro. En primer plano se encuentran el remate y las paredes laterales que cierran el bloque; en segundo plano, el perfil de las losas; luego, el dintel de ladrillo; y, por último, dos profundidades más donde se ubican los planos y las ventanas.



Fig 56: Alzado frontal
esc 1:300
Fuente: Autoría propia



Fig 57: Alzado posterior
esc 1:300
Fuente: Autoría propia

0 1 2 3 4



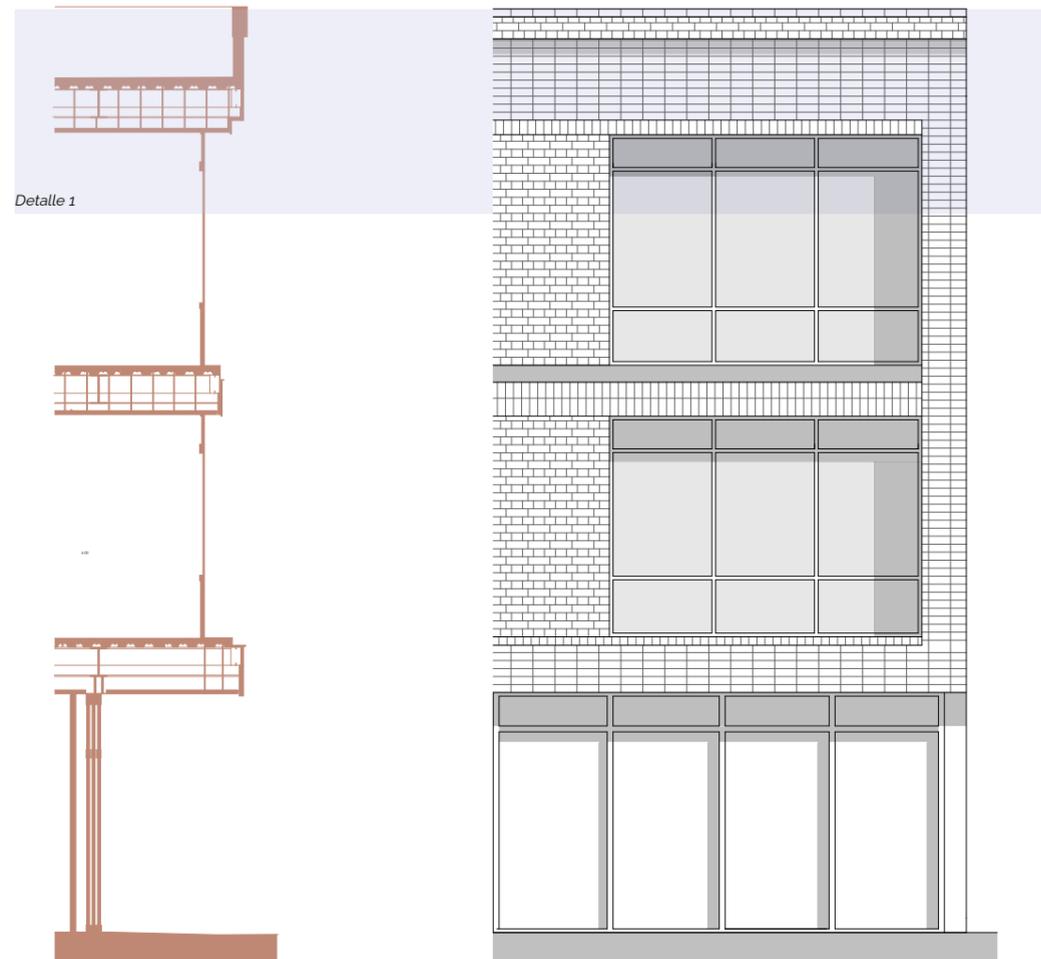
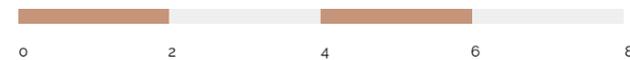
Sección general



Fig 58: Sección general
Fuente: Autoría propia

Sección constructiva fachada frontal

Cielo raso y remate

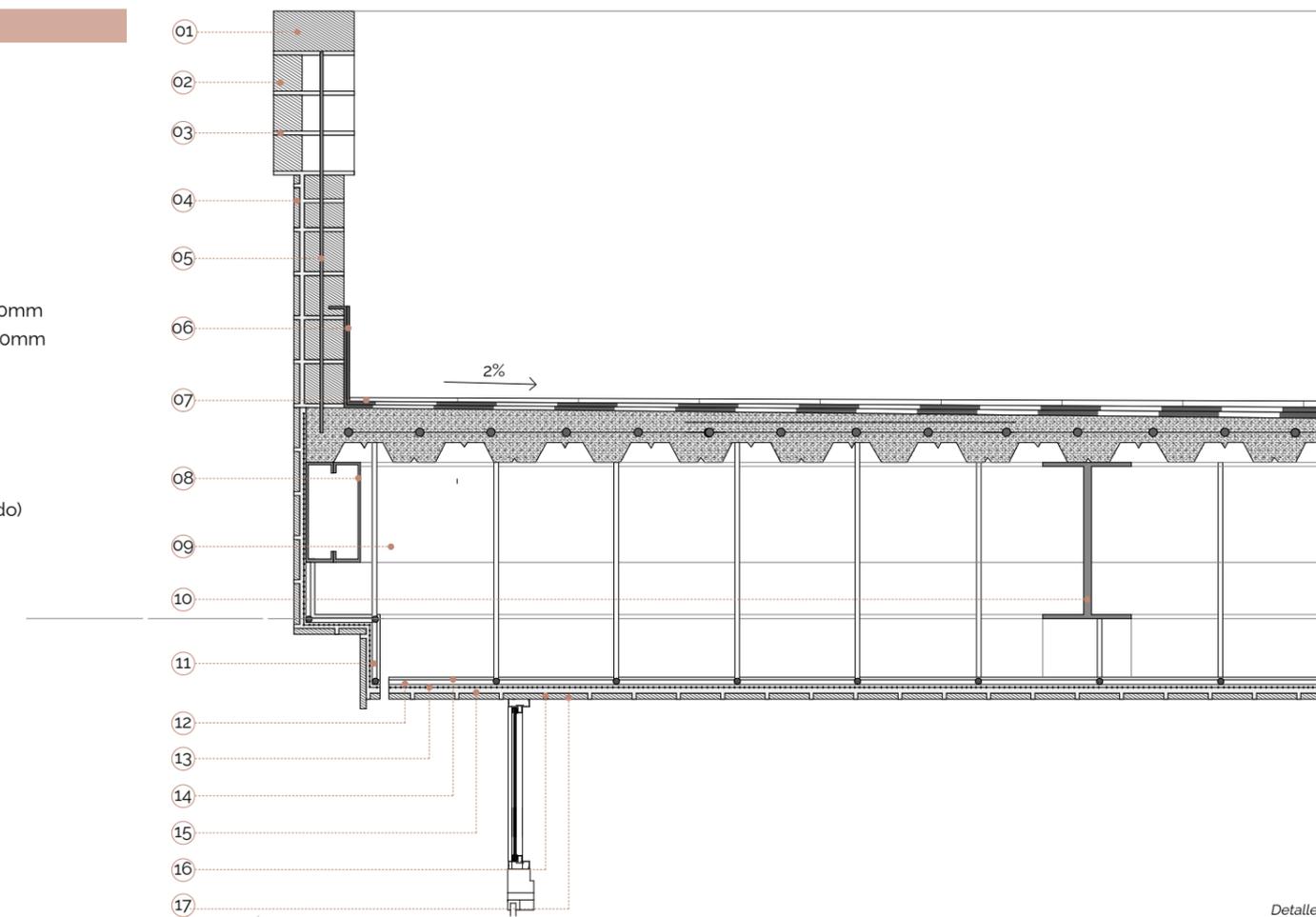


Listado del detalle

01. Ladrillo 30x10x10cm
02. Ladrillo a 45° de 30x10x10cm.
03. Mortero 1:3 de anclaje e=1.5cm
04. Fachaleta de ladrillo 30x10x2cm
05. Varilla corrugada de anclaje, Ø=12mm
06. Doble lámina impermeabilizante chova
07. Gress de 30x30cm
08. Viga de cierre, caja metálica, h=250mm, b=150mm
09. Proyección vigueta IPE A36, h=250mm, bf=120mm
10. Viga IPE A50, h=400mm, bf= 160mm
11. Varilla corrugada Ø12mm
12. Alambre de amarre galvanizado
13. Malla nervometal
14. Primera capa de mortero 1:3
15. Mortero 1:3 con terminado rugoso (champeado)
16. Mortero 1:3
17. Fachaleta de ladrillo 30x10x2cm

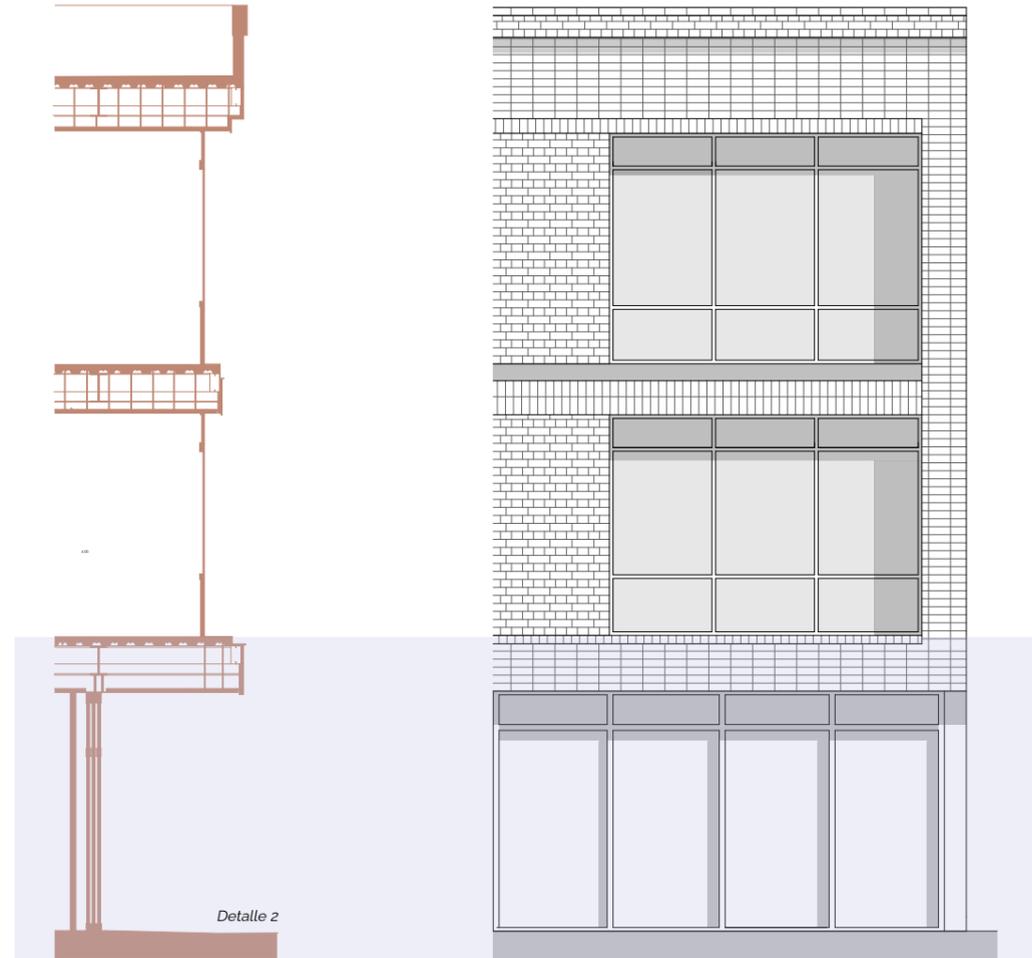
Fig 59 y 60: Ubicación en fachada frontal
Fuente: Autoría propia

Fig 61: Detalle 1 cielo raso y remate
Fuente: Autoría propia



Sección constructiva fachada frontal

Paneles móviles

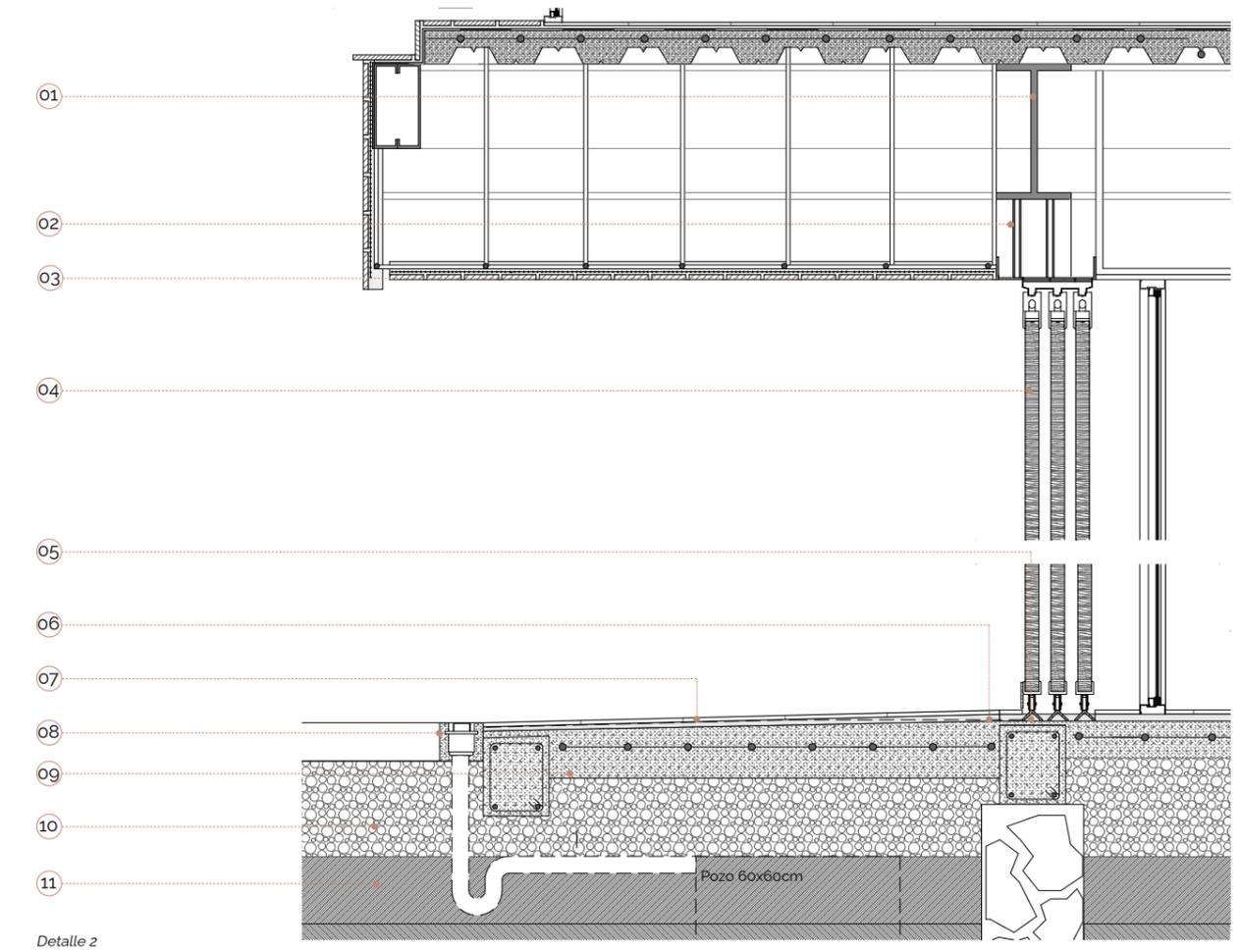


Listado del detalle

01. Viga IPE A50, h=400mm, bf= 160mm
02. Tubo metálico 1"x1.50mm
03. Perfil C metálico 300x80x4
04. Tablero madera pino 270x16x30mm
05. Ángulo importado 40x40x4mm
06. Canales internas para paneles
07. Piedra travertino 60x1.20
08. Canal de borde
09. Contrapiso de hormigón
10. Replanteo de piedra, e= 20cm
11. Material de mejoramiento compacto

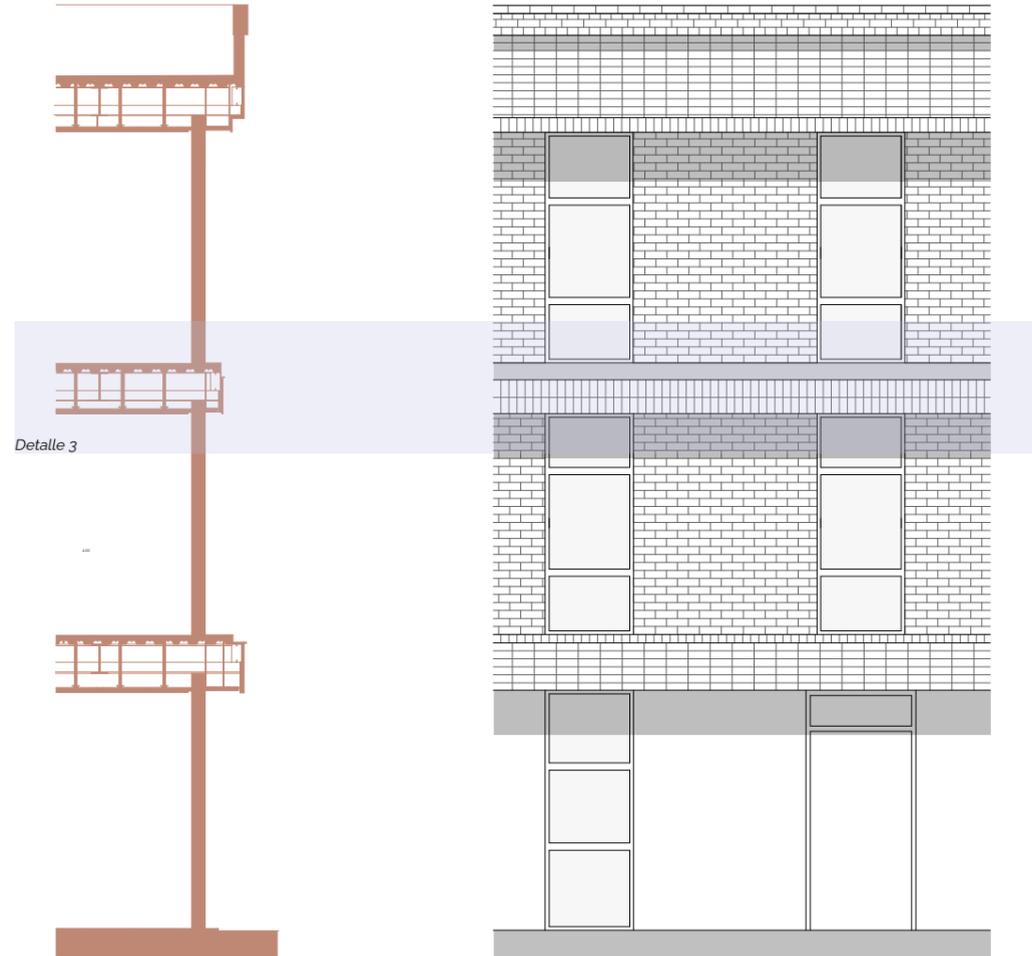
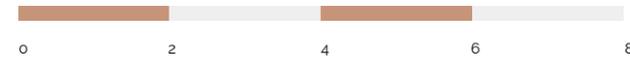
Fig 62 y 63: Ubicación en fachada frontal
Fuente: Autoría propia

Fig 64: Detalle 2 paneles móviles
Fuente: Autoría propia



Sección constructiva fachada interna

Entrepiso



Listado del detalle

01. Muro de ladrillo corrido visto 30x10x20cm
02. Enlucido mortero 1:4 e= 2cm
03. Empastado e=1cm
04. Capa de pintura beige acrílica mate para interiores, previamente una capa de imprimante
05. Porcelanato 60x1.20
06. Perfil metálico L 200x2mm
07. Viga de cierre, caja metálica, h=250mm, b=150mm
08. Perfiles omega acero galvanizado 50x25x0.50mm
09. Plancha de gypsum 1.22x2.44m

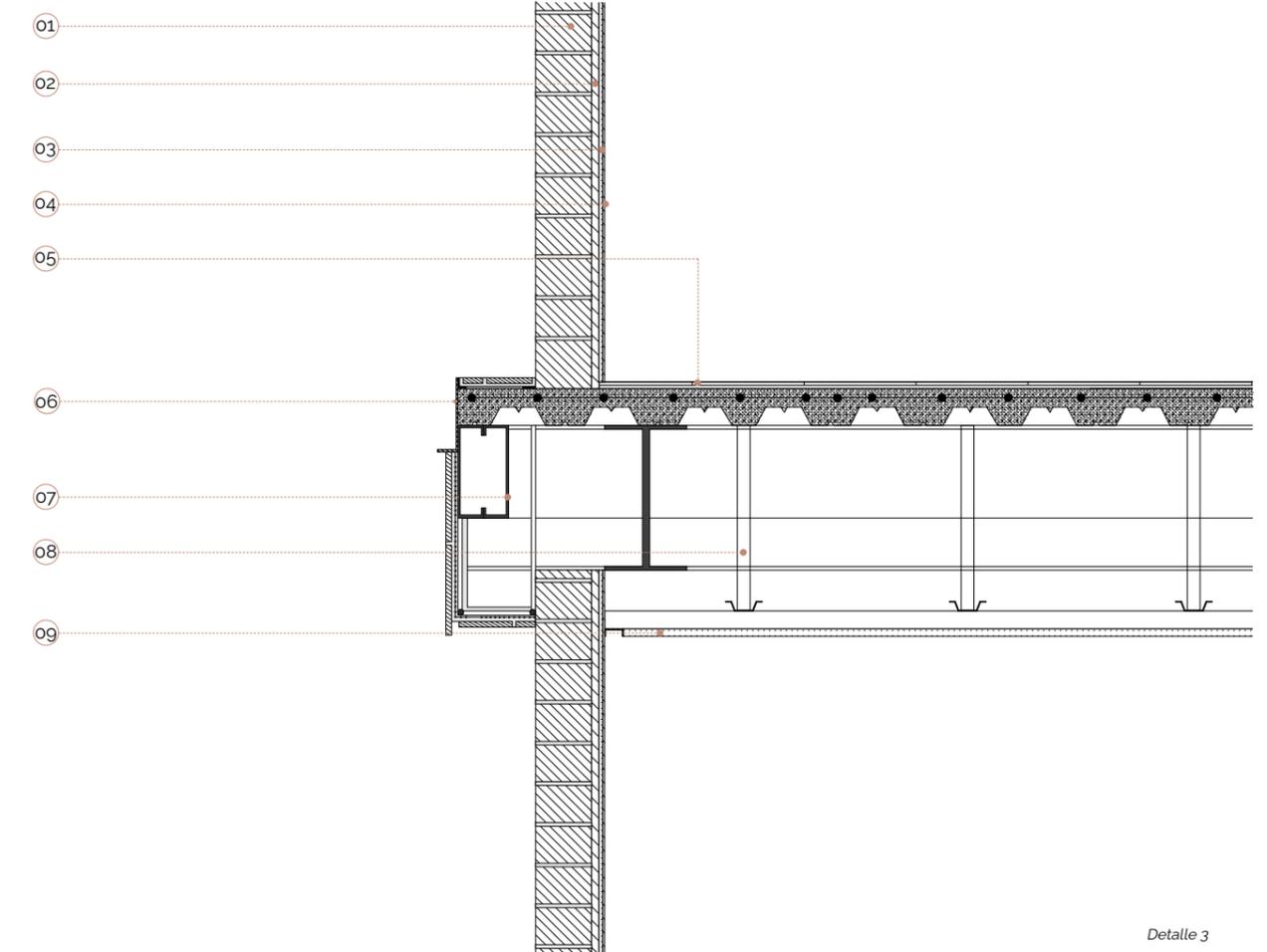


Fig 65 y 66: Ubicación en fachada posterior
Fuente: Autoría propia

Fig 67: Detalle 3 entrepiso
Fuente: Autoría propia

Comparación entre estado actual y propuesta

Se realizó una comparación entre el antes y después de la intervención, (figura 60 y 61). Así, se puede observar las decisiones que el proyecto plantea con respecto a su materialidad, colores, adaptación a las alturas del contexto y el uso de las terrazas que abren espacios vacíos en la fachada frontal, con el propósito de anclarse a las viviendas de un piso. Esta intervención busca mejorar la calidad de vida de las personas, así como también mejorar el impacto visual de la edificación dentro de su tramo actual.

A continuación, se realizó una tabla con la intención de comparar los diferentes espacios dentro del proyecto y lograr un entendimiento claro de las diferencias logradas en cuanto a número de viviendas, número de residentes, área verdes, entre otros.

| Cuadro comparativo | | |
|--------------------|---------------------------------|--|
| Referencias | Estado actual | Propuesta |
| N° viviendas | 13 viviendas | 20 viviendas |
| N° residentes | 18 residentes | 32 residentes |
| Tipologías | No existen tipologías definidas | 6 unifamiliares 14 habitaciones individualaes |
| Área verde | 60 m2 | 510 m2 |
| Área comunal | 46 m2 | 160 m2 |
| Área comercial | 71.4 m2 | 48.57 m2 |
| Circulaciones | 142.51 m2 | 257.8 m2 |



Fig 68: Tramo actual
Fuente: Autoria propia



Fig 69: Tramo con la propuesta
Fuente: Autoria propia



Imágenes de proyecto



Fig 70: Fachada desde calle La Condamine
Fuente: Carolina Rios



Fig 71: Huerto comunal
Fuente: Carolina Rios



Fig 72: Zona recreativa
Fuente: Carolina Rios



Fig 73: Patio posterior
Fuente: Carolina Rios



Fig 74: Cocina comunal
Fuente: Carolina Rios



Fig 75: Comedor comunal
Fuente: Carolina Rios

05

Conclusiones

Revisión de literatura

A modo de conclusión el proyecto busca responder y hacer uso de la teoría abordada en la revisión de literatura, junto con los casos de estudio para poder aplicar estrategias como por ejemplo, el acogimiento de comercios barriales donde destacan la peluquería y hojalatería como una forma de fomentar el comercio local de El Vado y evitar el desplazamiento de los mismos. El proyecto busca la protección de los inquilinos actuales y el desarrollo de nuevos espacios para la llegada de nuevos usuarios, para así promover la interacción entre distintas realidades, evitar la mercantilización y que no sean espacios destinados al lucro. Incrementar áreas comunales y residenciales dignas, que sean asequibles para todos, en especial para aquellos que fueron desplazados por los altos alquileres. Todas estas estrategias buscan que el proyecto evite los procesos de gentrificación, cuidar a sus residentes y seguir contribuyendo a las dinámicas que El Vado usa para evitar este proceso.

Dentro de este capítulo también se habla acerca de las condiciones de habitabilidad desarrolladas para mejorar la misma dentro del proyecto y que están basadas en la información encontrada. El proyecto se enfocó en resolver el uso correcto de iluminación y ventilación lo cual se logró por medio de la conexión entre espacios interiores y patios externos. Se ha escogido al ladrillo como material protagonista, debido a su bajo mantenimiento, esto no solo con el propósito de mejorar el confort interior sino de disminuir gastos adicionales. Además de ser un material usado dentro de su tramo específicamente en la vivienda colindante. Por último, el proyecto busca responder las necesidades actuales de los usuarios, ser incluyente y accesible al colocar las áreas comunales en pisos inferiores junto con algunas viviendas dirigidas para aquellas personas de tercera edad o con discapacidad que no pueden acceder a pisos superiores.

Finalmente la revisión de literatura menciona espacios dirigidos para la comunidad, entre estas áreas se encuentran los patios internos y terrazas, zonas pensadas para que funcionen como puntos de encuentro, recreación y que mejoren la habitabilidad. Así mismo, los espacios flexibles fue necesario implementarlos en zonas pensadas para que los residentes puedan apropiarse del lugar y moldearlo a su disfrute, como sucede en la zona de recreación, donde la persona tiene la posibilidad de adecuar el espacio y sus proporciones por medio de los paneles móviles. De esta manera, se entiende como una sola área pero que a su vez pueden ser dos zonas diferentes y aisladas.

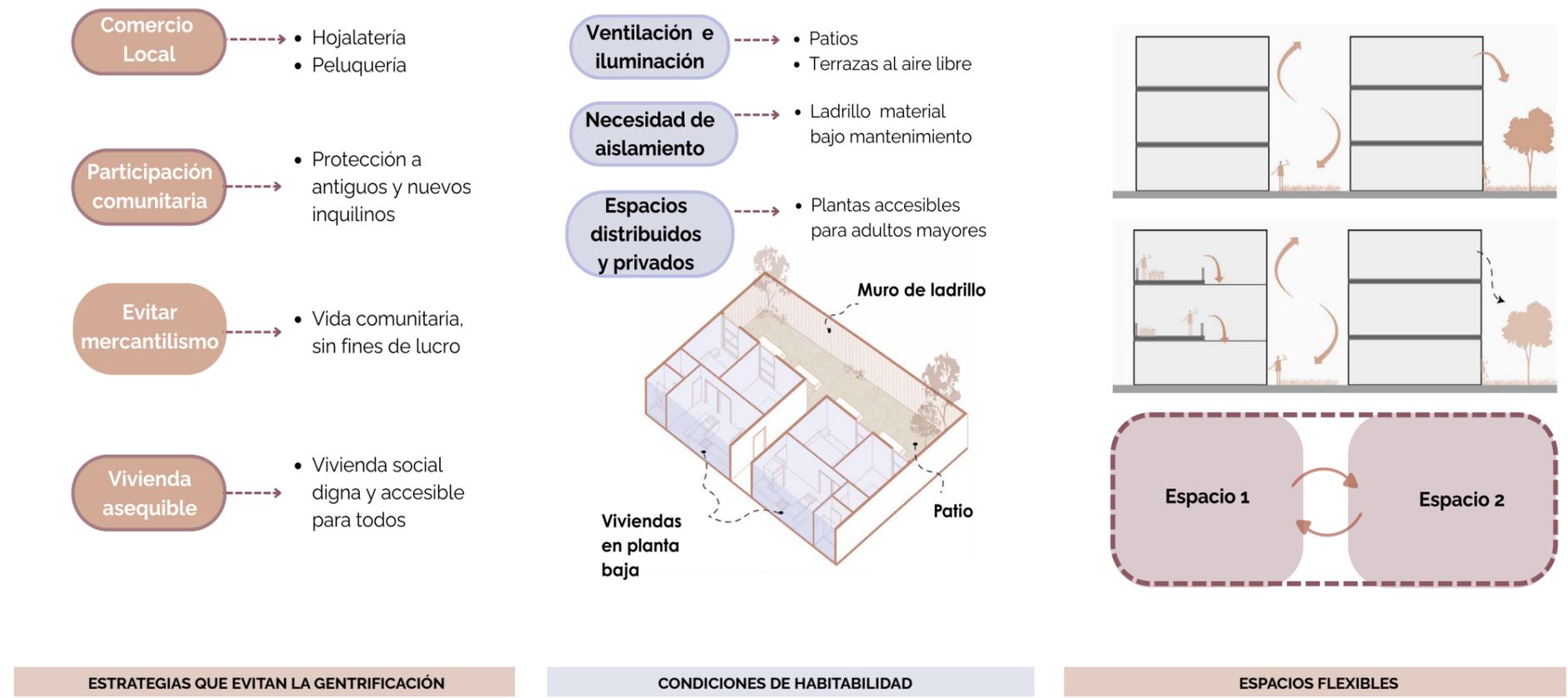
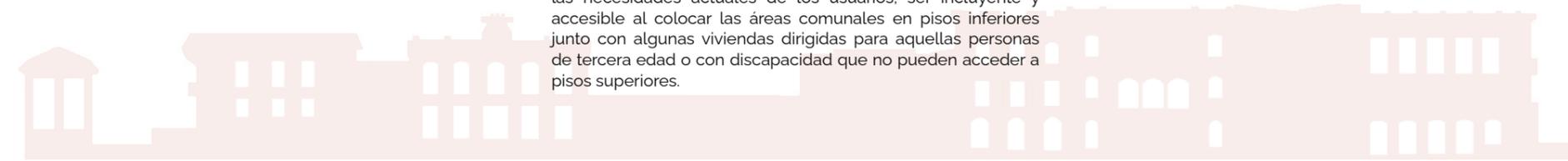


Fig 76: Mapa mental. Fuente: Autoría propia

Fig 77: Mapa mental. Fuente: Autoría propia

Fig 78: Diagramas conceptuales. Fuente: Autoría propia

Casos de estudio

Dentro del proyecto fue necesario el aporte de referentes que brinden estrategias iniciales. La casa del Nogal nos brindó la estrategia del uso de terrazas y circulaciones elevadas, las mismas que se involucraron dentro de las zonas comunales. Las terrazas fueron una forma de aprovechar las mejores vistas que el proyecto posee hacia el río Tomebamba y la ciudad de Cuenca, espacios que no privatizan las vistas y son accesibles para todos. En cuanto a las circulaciones elevadas, estas permiten la comunicación directa entre los dos bloques residenciales con la cocina comunal, además de promover la vida en comunidad.

Entrepatrios es un referente que nos ayudó a profundizar las 3 escalas del proyecto, en donde se habla del uso de lo público, comunal y privado. Estas tres escalas se reflejan en planta baja, con la función que se le fue dando a cada espacio. El contacto con la calle comienza con los comercios de uso público, seguidos de los usos comunales como lavanderías, zona de niños, salas de estudio, entre otras y finalizando con viviendas que se relacionan con el patio posterior y que brindan más privacidad a estos espacios.

Finalmente, La Borda nos muestra que el uso de diferentes tipologías permite la interacción de distintas realidades, así, se llegó a dos, una vivienda unifamiliar dirigida a un mayor número de usuarios y la tipología de habitación individual. Todas las tipologías se encuentran relacionadas para que así no se pierda la visión de convivir entre residentes.

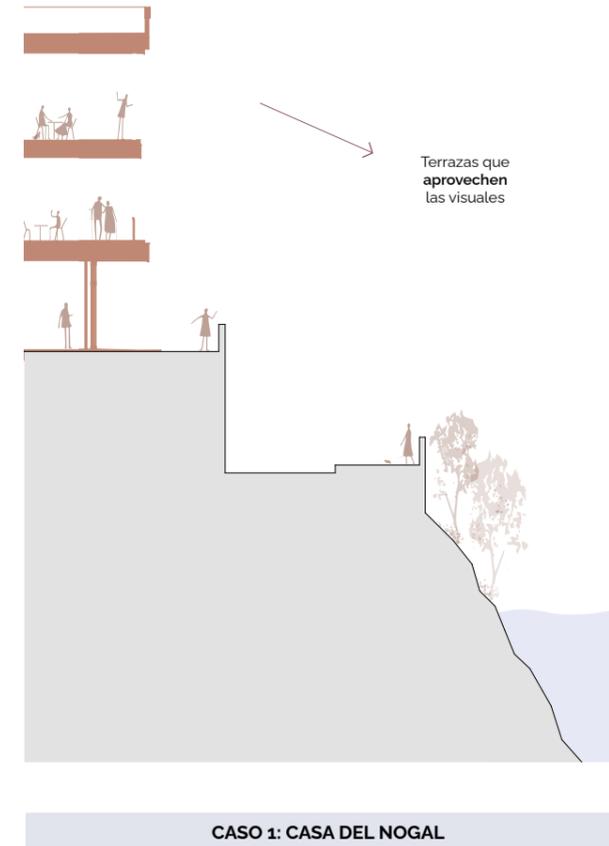


Fig 79: Diagrama visuales
Fuente: Autoría propia

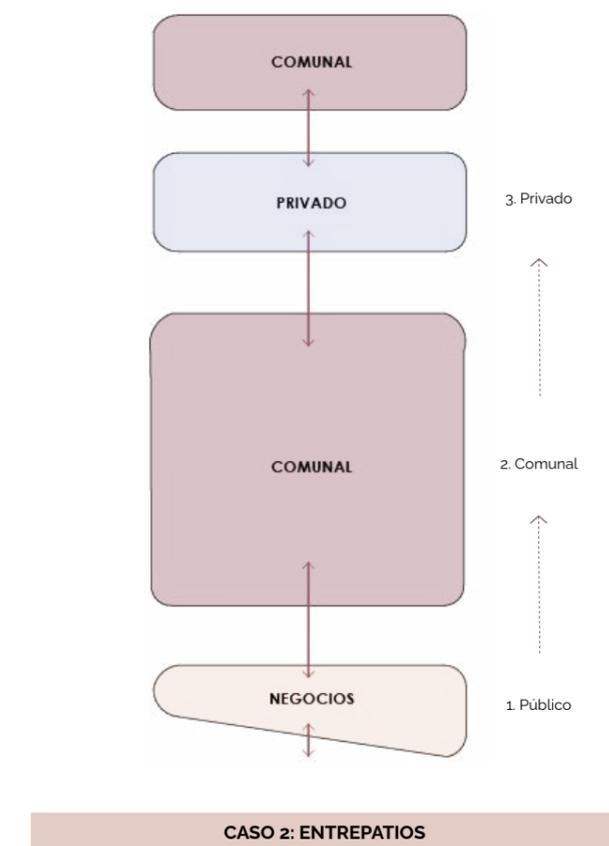


Fig 80: Distribución conceptual
Fuente: Autoría propia

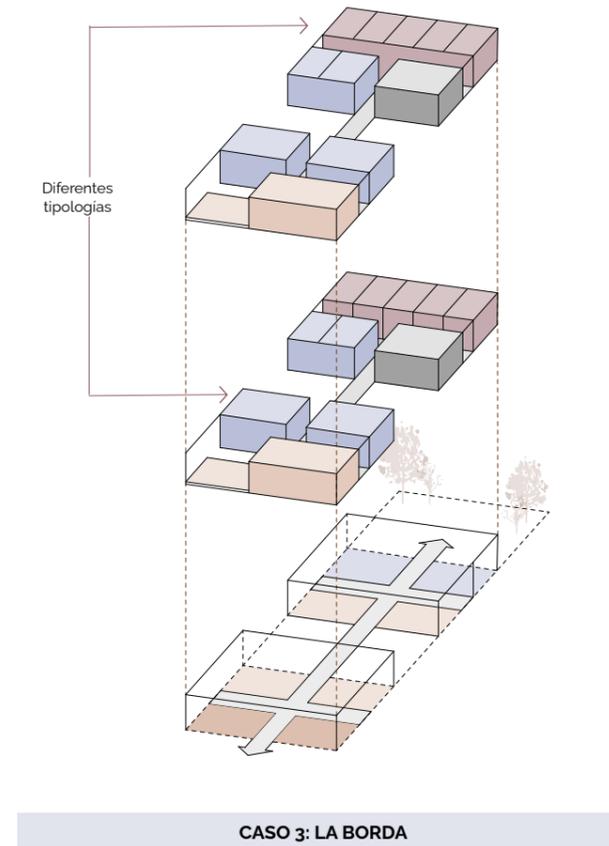


Fig 81: Diagrama volumetría
Fuente: Autoría propia

Recomendaciones

Al realizar este trabajo se identificó 2 recomendaciones de intervención, la primera habla sobre la importancia del análisis del tramo y cómo este puede llegar a intervenir dentro del diseño proyectual. Una forma de apoyar esta recomendación es debido a que en los primeros pasos de proyección del trabajo se dejó de lado el contexto y se comenzó a diseñar las estrategias de forma independiente, lo que llevó a la toma de decisiones sin fundamentos, donde no se consideraban alturas, ritmos y otros aspectos de relevancia, incluso decisiones sobre la materialidad y cromática. Todo esto al considerar que dentro del Centro Histórico, las intervenciones se manejan bajo normativas.

Por otro lado, se puede observar en la figura 71 que se han identificado varias viviendas del sector El Vado con un valor negativo, por que lo que se recomienda que otras tesis exploren esta temática, no solo con el propósito de mejorar el tramo estético en el que inciden sino de seguir implementando viviendas asequibles. Es un tema que permite analizar las necesidades dentro de la vivienda, para que esta sea digna de habitar, y que permite conocer distintas realidades que nos rodean.

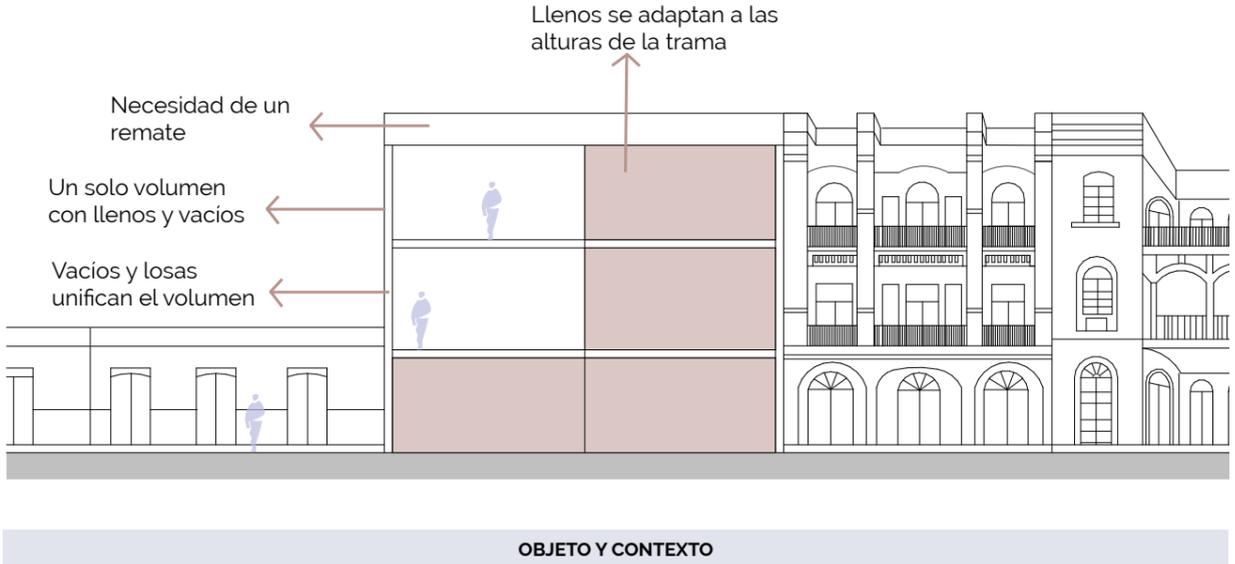


Fig 82: Concepto inicial
Fuente: Autoría propia



Fig 83: Viviendas con valor negativo en El Vado
Fuente: Autoría propia

Bibliografía



Problemática y capítulo 1

- Barragán, M. (2017, julio 24). Gentrificación: Fronteras que amplían la desigualdad. Dejusticia. <https://www.dejusticia.org/column/gentrificacion-fronteras-que-amplian-la-desigualdad/> Cuenca, F. M. T. P. (2023b, mayo 2). BARRIO EL VADO. VisitCuenca. <https://visitcuencaecuador.com.ec/barrio-el-vado/#:~:text=La%20actual%20cruz%20est%C3%A1%20forjada,se%20mantiene%20hasta%20la%20actualidad.>
- Dziekonsky, M., Rodríguez, M. J., Muñoz, C., Henríquez, K., Pavéz, A., & Muñoz, A. (2015). Espacios públicos y calidad de vida: Consideraciones interdisciplinarias. *Revista Austral de Ciencias Sociales*, 28, 29-46. <https://doi.org/10.4206/racs.2015.n28-02>
- Fernández, M. E., & Farías Velásquez, I. (2024). Conventillos, violencia y vida cotidiana, Santiago-Chile, 1880-1930: un análisis de expedientes judiciales. *Revista chilena de Higiene*, 16(41), 1-34.
- GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2019). El Vado, barrio de corrientes de agua y música. *Arquitectura de transición: historia, arqueología e intervenciones arquitectónicas*. Cuenca: GAD Municipal del Cantón Cuenca.
- González, F., Baeza Rivas, F. A., Valdebenito, R., Sánchez, B. N., Díez-Roux, A., & Vives Vergara, A. (2024). Improvements in habitability and housing satisfaction after dwelling regeneration in social housing complexes. *The RUCAS study. Social Science & Medicine*, 355, 117090. <https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2024.117090>
- Herembás, P. N. (2023, 31 agosto). El Vado, recuperación del patrimonio tangible e intangible. *El Mercurio*. <https://elmercurio.com.ec/2023/08/31/casa-rodriguez-el-vado-recuperacion-patrimonio-cuenca/>
- Hernández Sánchez, A. y de la Torre Sánchez, C. E. (2021). "La vecindad", exclusión urbana en Centros Históricos. Pobreza y migración en barrios de Puebla (México). *Bitácora Urbano Territorial*, 31(III): 95-108. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v31n3.87823>
- Macías-Garnica, L.-C. (2019). 'DUCBLE', vivienda innovadora. Universidad Católica de Colombia. Recuperado de <https://repository.ucatolica.edu.co/server/api/core/bitstreams/fdb6fc47-4c14-4818-a283-f5ec9c5aff26/content>
- Ministerio de Cultura y Patrimonio del Ecuador. (s.f). Cuenca. Recuperado el 15 de diciembre 2024, de <https://www.patrimoniocultural.gob.ec/cuenca/>
- López, María. «La turistificación de Lavapiés. Transformaciones de un barrio multicultural a partir de su renovación urbana». *Academia XXII* 12, n° 23 (2019): 172-190. doi: <http://dx.doi.org/10.22201/fa.2007252Xp.202123.80165>
- Pacheco Avilés, D. I., & Sarmiento Sánchez, X. A. (2015). El conventillo como tipología de vivienda en el centro histórico de Cuenca [Tesis de pregrado, Universidad de Cuenca]. Repositorio Institucional Universidad de Cuenca. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/22315>
- Pineda, A., & Velasco, M. (Coords.). (2017). Ciudades y centros históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad. Volumen I. Universidad Nacional Autónoma de México. <https://olmeca.puec.unam.mx/index.php/publicaciones/146-publicaciones-digitales/pd-patrimonio/1132-espacio-publico-seguridad-y-patrimonio-cultural-en-centros-historicos-2>
- Quezada, D. (2018). La gentrificación comercial y estigmatización a partir de la violencia. El caso del centro histórico de Ciudad Juárez, Chihuahua, 2009-2017. *Revista de Urbanismo*, 38, 1-16.
- Ricaurte, J. F. (2021, 16 noviembre). La historia de Cuenca comienza en El Vado. *Nan Magazine*. <https://www.nanmagazine.com/la-historia-de-cuenca-comienza-en-el-vado/>
- Sanchez, A. H., & De la Torre Sanchez, C. E. (2021). "La vecindad", exclusión urbana en Centros Históricos. Pobreza y migración en barrios de Puebla (México). *Bitácora Urbano Territorial*, 31(III): 95-108. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v31n3.87823>
- Santos-Izquierdo, F., Blanco-Vílchez, M., Romero-Padilla, Y., & Navarro Jurado, E. (2023). Turismo y política urbana: rehabilitación, turistificación y transformación del tejido comercial del Centro Histórico de Málaga. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (99), 2-32.
- Torres, M. E. P., Torres, M. P., & Lou, J. C. (2023). Habitar las azoteas. *Tsantsa Revista de Investigaciones Artísticas*, 14, 213-222. <https://doi.org/10.18537/tria.14.0115>
- Valenzuela, C. (2004). Plantas transformables: La vivienda colectiva como objeto de intervención. *ARQ (Santiago)*, (58), 74-77. Recuperado de https://www.researchgate.net/publication/250371251_Plantas_transformables_La_vivienda_colectiva_como_objeto_de_intervencion



Capítulo 2 y 3

- Entrepatrios. (2018, 20 de marzo). Entrepatrios estrena sitio web. Recuperado el 12 de mayo de 2025, de <https://www.entrepatrios.org/2018/03/20/entrepatrios-estrena-sitio-web/>
- Espinoza, C. (2018). El Nogal ARQA. Recuperado de <https://arqa.com/arquitectura/el-nogal.html>
- GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2019). El Vado, barrio de corrientes de agua y música. *Arquitectura de transición: historia, arqueología e intervenciones arquitectónicas*. Cuenca: GAD Municipal del Cantón Cuenca.
- Lacol. (2019, 1 de agosto). Edificio La Borda. *ArchDaily en Español*. Recuperado el 13 de mayo de 2025, de <https://www.archdaily.cl/cl/922182/edificio-la-borda-lacol>
- Surreal Estudio. (2017). Casa del Nogal. *Bicubik Photography*. <https://www.bicubik.photo/projects/casa-del-nogal-cuenca/>



Figuras

Figura 1. Interior de conventillo

Figura 2. Interior de conventillo

Figura 3. Comercio en El Vado

Figura 4. Festividades en Plazoleta Cruz del Vado

Figura 5. Baño vivienda colectiva

Figura 6. Espacio flexible en Casa del Nogal

Figura 7. Movimiento de gente en Plazoleta Cruz del Vado

Figura 8. Casa del Nogal

Figura 9. Patio interno Casa del Nogal

Figura 10. Diagrama alzado Casa del Nogal

Figura 11. Diagrama planta baja Casa del Nogal

Figura 12. Diagrama de sección Casa del Nogal

Figura 13. Fachada "Entrepacios"

Figura 14. Incidencia solar en exterior de "Entrepacios"

Figura 15. Área verde flexible en adosamiento

Figura 16. Volumetría "Entrepacios"

Figura 17. Organigrama planta baja "Entrepacios"

Figura 18. Diagrama sección "Entrepacios"

Figura 19. Fachada edificio "La Borda"

Figura 20. Espacio comunal "La Borda"

Figura 21. Planta baja "La Borda"

Figura 22. Axonometría patio interno y tipologías

Figura 23. Patio interno "La Borda"

Figura 24. El Vado siglo XIX

Figura 25. Valores arquitectónicos en el tramo

Figura 26. Análisis del tramo

Figura 27. Fachada frontal de vivienda a intervenir

Figura 28. División por dueños

Figura 29. Planta baja y primera planta alta del inmueble seleccionado

Figura 30. Pasillo de acceso

Figura 31. Interior vivienda

Figura 32. Gradas angostas

Figura 33. Cuarto con medidas insuficientes

Figura 34. Tabla resumen del estado actual de los materiales

Figura 35. Pared interior

Figura 36. División entre viviendas

Figura 37. Arco de medido punto en muro exterior

Figura 38. Organigrama planta baja

Figura 39. Planta baja actual

Figura 40. Primera planta alta

Figura 41. Segunda planta alta

Figura 42. Organigrama

Figura 43. Zonificación

Figura 44. Diagrama sección

Figura 45. Volumetría

Figura 46. Concepto inicial

Figura 47. Diagrama estrategia

Figura 48. Planta baja propuesta

Figura 49. Primera planta alta propuesta

Figura 50. Segunda planta alta propuesta

Figura 51. Planta de cubiertas propuesta

Figura 52 y 53. Axonometrías de acercamientos en planta baja.

Figura 54 y 55. Axonometrías de acercamientos en primera y segunda planta baja.

Figura 56. Alzado frontal

Figura 57. Alzado posterior

Figura 58. Sección general

Figura 59 y 60. Ubicación en fachada frontal

Figura 61. Detalle de cielo raso y remate

Figura 62 y 63. Ubicación en fachada frontal

Figura 64. Detalle de paneles móviles

Figura 65 y 66. Ubicación en fachada posterior

Figura 67. Detalle entrepiso

Figura 68. Tramo actual

Figura 69. Tramo con la propuesta

Figura 70. Fachada desde calle La Condamine

Figura 71. Render huerto comunal

Figura 72. Render zona recreacional

Figura 73. Render patio posterior

Figura 74. Render cocina comunal

Figura 75. Render desde el comedor comunal

Figura 76. Mapa mental

Figura 77. Mapa mental

Figura 78. Diagramas conceptuales

Figura 79. Diagrama visuales

Figura 80. Diagrama distribución conceptual

Figura 81 Diagrama volumetría

Figura 82. Concepto inicial

Figura 83. Viviendas con valor negativo



UNIVERSIDAD
DEL AZUAY

DISEÑO
ARQUITECTURA
Y ARTE
FACULTAD

