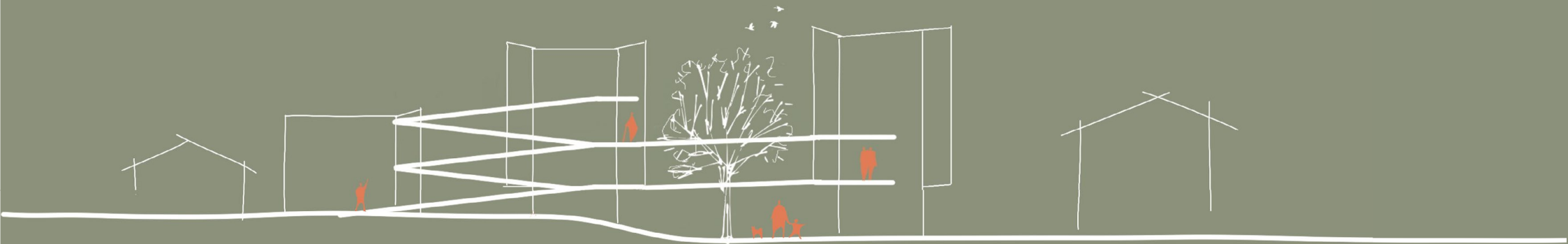


Vivienda colectiva popular para la reactivación de un centro de manzana junto a la Plazoleta del Vado

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



Autores:
Daniel Francisco Guamán Quizhpi
María Inés León Pino

Directora:
María Isabel Carrasco Vintimilla

TOMO I



Dedicatoria

Dedico este trabajo a Dios, por ser mi guía y mi fuerza en cada paso de este camino.

A mis padres, Carlos y Karina, por ser el amor y el apoyo más grande de mi vida. Gracias por acompañarme con tanto cariño en cada etapa, no solo de esta carrera, sino también de mi vida. Por estar siempre pendientes de mí, por sostenerme silenciosamente en cada desvelo. Gracias por enseñarme, desde el ejemplo y el corazón, el valor de la constancia, el esfuerzo y el amor con el que deben hacerse las cosas.

A mi hermano, Carlos, por ser una de las personas que más admiro. Gracias por inspirarme siempre con tu fortaleza, tu dedicación y la manera tan noble y genuina que tienes de ser.

A mi abuelita Tina, por enseñarme desde pequeña que las personas que realmente brillan son aquellas que aman, ayudan y entregan todo desde el corazón.

Y a Francisco, mi compañero de tesis y de tantas amanecidas, risas y momentos difíciles. Gracias por hacer que este camino, aunque no siempre fue sencillo, también estuviera lleno de recuerdos que siempre voy a guardar con cariño. Compartir este proceso contigo hizo que todo valiera mucho más la pena.

Este logro lleva un pedacito de cada uno de ustedes.

-María Inés León Pino

A Luis y María, mis padres por guiarme en el camino de la perseverancia, por mostrarme que a través del esfuerzo puedo llegar a cumplir mis objetivos, gracias por su presencia y ayuda en este recorrido.

A Sofía mi hermana por apoyarme en los días difíciles a través de su carisma, es grato poder superar los días con tu ayuda.

A mis abuelos que en sus trabajos diarios fueron el ejemplo de la honestidad, su dedicación deja en mí la obligación de jamás rendirme.

A María Inés, por el compartir de esta experiencia, tu esencia está en este trabajo y dentro mí siempre hay algún recuerdo feliz de lo que significa estar junto a ti, tu espontaneidad fue todo lo necesario para sobrellevar todas las madrugadas, gracias por todo.

-Daniel Francisco Guamán Quizhpi

Agradecimientos

Queremos expresar nuestro más sincero agradecimiento a todas las personas que hicieron posible el desarrollo de este trabajo.

A los habitantes, propietarios y usuarios del sector, quienes nos abrieron sus puertas y compartieron sus experiencias, permitiéndonos comprender el lugar desde una perspectiva más cercana y humana. Su colaboración fue fundamental para el desarrollo de nuestro proyecto.

A nuestra directora de tesis, Isabel Carrasco, por su guía, apoyo y acompañamiento constante durante todo este proceso. Sus aportes fueron esenciales para nuestro crecimiento académico y personal. De igual manera, agradecemos profundamente a Ana Rodas por su apoyo, enseñanzas y disposición a lo largo de este camino, acompañándonos de manera cercana en cada etapa del desarrollo de este proyecto.

A nuestros docentes de la carrera, quienes contribuyeron a nuestra formación profesional mediante sus conocimientos y experiencias.

Finalmente, agradecemos de manera especial a nuestras familias, amistades y personas cercanas, por su apoyo incondicional, paciencia y motivación durante cada etapa de este proceso. A todos, muchas gracias.

INDICE

01

Antecedentes

Resumen
Objetivos
Problemática

XIII
IX
X

Revisión de literatura

1.1. Vivienda colectiva popular y habitabilidad
1.2. Estrategias de diseño según diferentes tipos de usuarios
1.3. Relación entre espacio público y vivienda colectiva
1.4. Síntesis de estrategias teóricas

2
4
6
8

02

Análisis de referentes

2.1. Selección de referentes
2.2. Descripción de referentes
2.3. Análisis de referentes
2.4. Estrategias aplicables

12
14
18
26

03

Análisis de sitio

3.1. Ubicación zona de estudio
3.2. El Vado: Evolución histórica, identidad y transformación urbana
3.3. Vestigios históricos próximos
3.4. Memoria de El Vado
3.5. Áreas verdes y espacio público
3.6. Ruido ambiental
3.7. Estado visual de viviendas
3.8. Categoría patrimonial de viviendas
3.9. Relación de alturas-contexto inmediato
3.10. Análisis de tramo
3.11. Estado actual predio
3.12. Demoliciones en planta baja y alta
3.14. Fotografías del estado actual

32
34
36
37
38
39
40
41
42
43
44
46
49

04

Propuesta

4.1 Descripción de la propuesta
4.2. Estrategias proyectuales
4.3. Zonificación
4.4. Dibujos arquitectónicos
4.5. Vistas del proyecto

52
53
54
55
82

05

Conclusión y anexos

5.1. Reflexiones finales
5.2. Recomendaciones
5.3. Anexo
5.4. Bibliografía

100
102
104
108

Resumen

El Centro Histórico de Cuenca presenta numerosas viviendas colectivas que, pese a sus condiciones de hacinamiento y baja habitabilidad, continúan alojando a grupos prioritarios que dependen de la centralidad urbana para su vida cotidiana. Paralelamente, la trama urbana histórica presenta espacios vacíos en los centros de manzana que pueden ser aprovechados. Frente a esta problemática, este trabajo propone un anteproyecto de vivienda popular colectiva integrada a un nuevo espacio público en el interior de una manzana, junto a la Plazoleta del Vado. A partir del análisis urbano, histórico y social del sector, y del estudio de referentes en contextos patrimoniales, la propuesta busca mejorar la habitabilidad, fortalecer la cohesión social, reactivar el tejido histórico del barrio y contribuir a la recuperación de su identidad residencial y comunitaria.

Palabras clave: Habitar colectivo, vivienda intergeneracional, patrimonio habitado, reactivación barrial, inclusión urbana.

Abstract

The Historic Center of Cuenca contains numerous collective housing units that, despite conditions of overcrowding and low habitability, continue to accommodate priority groups who depend on urban centrality for their daily lives. At the same time, the historic urban fabric contains vacant spaces within block interiors that can be repurposed. In response to this issue, this research proposes a preliminary design for collective popular housing integrated with a new public space within a block interior, adjacent to Plazoleta del Vado. Based on the urban, historical, and social analysis of the area, as well as the study of architectural references in heritage contexts, the proposal seeks to improve habitability, strengthen social cohesion, reactivate the historic urban fabric of the neighborhood, and contribute to the recovery of its residential and community identity.

Keywords: Collective dwelling, intergenerational housing, inhabited heritage, neighborhood reactivation, urban inclusion.

Objetivos

General:

Desarrollar el anteproyecto arquitectónico para la reactivación del interior de una manzana junto a la Plazoleta del Vado en el Centro Histórico de Cuenca, a través de un proyecto de vivienda colectiva popular y espacio público inclusivo que mejore la calidad de vida de los habitantes del sector y fortalezca la cohesión urbana y social.

Específicos:

1. Identificar, a través de la revisión de literatura, las necesidades habitacionales de los grupos prioritarios —familias trabajadoras del mercado, adultos mayores y estudiantes— con el fin de establecer lineamientos de diseño adecuados para la vivienda colectiva popular.

2. Estudiar proyectos referentes que integren vivienda colectiva y/o espacio público en contextos patrimoniales, como base para definir estrategias de intervención.

3. Analizar las condiciones urbanas y espaciales del entorno inmediato para comprender las dinámicas de uso y la interacción entre los habitantes del sector.

4. Diseñar un anteproyecto arquitectónico que combine vivienda colectiva popular y espacio público, conectando la Plazoleta del Vado con la calle Tarqui para reactivar el interior de manzana e impulsar la inclusión urbana en el Centro Histórico de Cuenca.

Problemática

El Centro Histórico de Cuenca ha experimentado transformaciones demográficas significativas debido a los cambios socioeconómicos ocurridos durante las últimas décadas. Sin embargo, a pesar de los procesos de renovación urbana y encarecimiento progresivo del suelo ciertos grupos poblacionales continúan viviendo en el centro, aun cuando las condiciones habitacionales son precarias.

Muchas de estas familias se alojan en edificaciones patrimoniales que únicamente se integran a la ciudad a través de sus fachadas, donde la falta de ventilación, baja iluminación natural, carencia de servicios básicos y espacios inapropiados para la vida cotidiana se vuelve una constante. Esta permanencia no se debe a la calidad del espacio, sino al bajo costo del alquiler y a la necesidad de mantener proximidad con sus lugares de trabajo o estudio (Espinoza et al, 2019).

De acuerdo con Pauta Calle (2019), la dinámica residencial en estas áreas se ha visto influenciada por procesos de renovación urbana que, aunque buscan conservar el patrimonio, también empujan a que muchos habitantes queden relegados a espacios reducidos y en condiciones cada vez más precarias dentro de las mismas estructuras antiguas. A esto se suma que, según el Censo 2022 del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), la provincia del Azuay presenta un saldo migratorio interno

positivo, lo que significa que recibe más población de la que expulsa y por lo tanto, se genera una presión directa sobre la oferta de vivienda en Cuenca. Esta demanda suele atenderse en sectores de bajo costo, donde una vivienda unifamiliar se fragmenta para crear varios cuartos que puedan acoger a diferentes tipologías de familias.

Además, según el informe de rendición de cuentas 2023 de la Universidad de Cuenca, una proporción significativa de sus estudiantes de grado provienen de otras provincias, lo que condiciona a que barrios como El Vado oferten cuartos en arriendo debido a su cercanía al campus central.

Por otro lado, en el mismo sector debido a la presencia del Mercado 10 de Agosto, así como de otros servicios y comercios muchas familias buscan establecer su lugar de residencia en este barrio, con datos obtenidos a través del SIS Urbano de Lacta LAB se evidencia que existe una media de familias menores a tres integrantes, con una densidad de aproximadamente 100-200 hab/ha en cuadras cercanas a dicho mercado, lo que sugiere que existe demanda de vivienda en el sector. De la misma manera, otro de los grupos poblacionales que necesitan espacio adecuado de residencia son los adultos mayores, comparando los datos declarados por el INEC, la población +65 años pasó de 38.900 (2001) a 59.460 (2022), representando

actualmente un 10,5% de los habitantes total del cantón, este crecimiento muestra que es necesario el dotar de espacios residenciales enfocados en las necesidades habitacionales de este grupo etario. Adicionalmente la Constitución de Ecuador (2008) establece en su artículo 36 que los adultos mayores son un grupo vulnerable y que por lo tanto tendrán atención prioritaria y especializada entre otras temas el acceso a programas de vivienda.

Por otro lado, uno de los aspectos que también requiere atención dentro del Centro Histórico es el espacio verde, a pesar de que existen varias plazas y plazoletas, el área verde no alcanza a consolidar un porcentaje adecuado frente al área construida. Según León Torres (2023) estos espacios contienen un 0,15% de área verde, lo que evidencia un déficit significativo de infraestructura verde dentro del casco histórico. Esto se contrasta con el mínimo recomendado por las Organización de Naciones Unidas de 9m² de área verde por habitante, este parámetro puede ser aprovechado en centros de manzanas abiertos, donde se disponga de espacio verde público. Estos espacios representan una oportunidad debido a la trama histórica de la ciudad de Cuenca, a pesar de su trazado consolidado en el interior de las viviendas se disponen de patios que pueden agruparse para generar nueva área verde para la ciudad.

Con este contexto, el presente proyecto busca integrar dos aspectos necesarios para mejorar las condiciones habitacionales y urbanas del centro histórico de Cuenca, por un lado se plantea generar una nueva residencia colectiva social que pueda albergar a adultos mayores, estudiantes y trabajadores del Mercado 10 de Agosto y adicionalmente dotar más área verde pública a la ciudad a través de una conexión peatonal que atraviesa una cuadra y conectando el centro de manzana con la plazoleta Cruz del Vado y la Calle Tarqui.



Figura 01. Imagen actual del centro de manzana. Autoría propia.

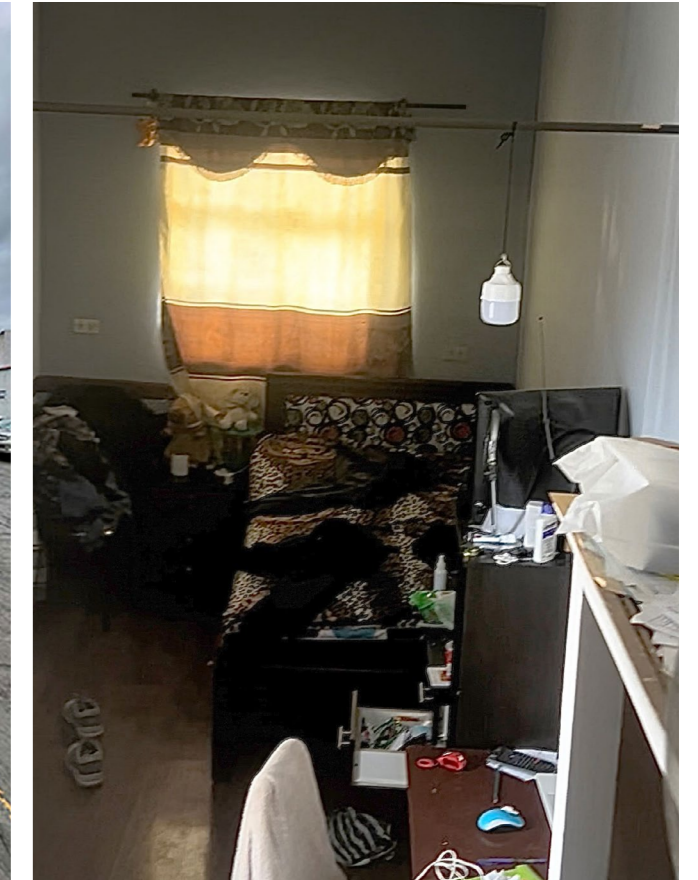


Figura 02. Imagen interior de un cuarto de arriendo. Autoría propia.

CAP 01

REVISIÓN DE LITERATURA

1.1. Vivienda colectiva popular y habitabilidad

La vivienda se puede concebir como el acto de habitar que es generadora de la ciudad, es espacio donde se manifiestan diferencias individuales y expresiones colectivas, y por lo tanto genera vínculo afectivos hacia un lugar determinado (Turner, 2018). De igual manera esta cumple con tres funciones básicas: cobijo, seguridad, localización. La primera se cumple cuando ofrece protección al habitante de la hostilidad del entorno, este tiene que ser habitable y sobre todo permitir el acceso a un contexto de desarrollo social.

Lo colectivo se manifiesta dentro de los procesos organizativos de un grupo específico de habitantes, sus formas de organización son variadas ya que pueden incluir a varios actores, dentro de estas pueden estar: centros de asistencia técnica, cooperativas de vivienda y desarrolladores sociales. Lo popular nace a través de esta interrelación de actores que permite crear soluciones a sistemas colectivos donde el objeto final es la democratización del acceso de la vivienda a través de su producción social (Ortiz Flores, 2012).

Adicionalmente, la vivienda colectiva se entiende como un organismo que supera la repetición del tipo, es decir se entiende como la capacidad de ofrecer soluciones singulares a través de procesos de producción en serie que facilitan su construcción, de tal manera que estas soluciones

espaciales responden a las condiciones propias de cada lugar, contexto y necesidades, provocando que el resultado sea apropiado para los habitantes y que por lo tanto su integración con el paisaje existente no condicione su diversidad y versatilidad (Montaner 2015).

Se entiende a la habitabilidad como la capacidad de un espacio para satisfacer necesidades funcionales, simbólicas y sociales; no puede considerarse únicamente desde métricas espaciales o de dimensiones físicas, de igual manera Gazmuri (2013) indica que la habitabilidad integra no solo las condiciones materiales del espacio, sino también la interacción sociocultural entre quienes lo habitan, el capital social y económico de las familias, la estructura socioespacial de la ciudad y la composición del núcleo familiar.

De esta forma, un conjunto de vivienda colectiva es adecuado cuando posibilita condiciones funcionales que permitan a los usuarios, a través de la experiencia cotidiana, apropiarse del espacio y convertirlo en un entorno de bienestar. Aunque la arquitectura opera desde lo material y lo espacial, es posible generar estrategias de diseño que respondan a la complejidad de estas dinámicas.

Estrategias de diseño para vivienda colectiva

Las estrategias de diseño vinculadas a la vivienda colectiva son múltiples y responden a los problemas contemporáneos de densidad urbana, movilidad, cambios demográficos y transformaciones familiares. Valenzuela (2004) plantea que el espacio debe ser transformable, para esto la flexibilidad es una estrategia esencial y que puede manifestarse mediante la incorporación de componentes móviles o removibles como tabiques, paneles, módulos o sistemas de mobiliario integrados.

Esto permite que el espacio adopte distintas configuraciones sin afectar su estructura original. Adicionalmente, la diversidad implica la presencia de configuraciones espaciales que respondan a necesidades diferenciadas, por ejemplo: unidades diseñadas para una persona mayor, para estudiantes, o para familias pequeñas. La variabilidad se relaciona con la posibilidad de que los espacios se utilicen de forma no prevista inicialmente, siempre que mantengan funcionalidad. En síntesis, estas estrategias habilitan que una misma unidad puede alojar distintos modos de vida de manera digna (ver figura 01) (Montaner et al., 2011; Valenzuela, 2004).

Estas estrategias se concretan en tres modos: planta libre, planta móvil y recintos neutros. La planta libre libera el espacio estructural para permitir

mayor adaptabilidad, la planta móvil introduce componentes que transforman la configuración interior y el recinto neutro evita usos excesivamente específicos, para que pueda reconvertirse sin dificultad (Valenzuela, 2004).

De igual manera, el proceso de diseño de espacios residenciales parte en su mayoría de veces desde el programa arquitectónico este se define como "una pregunta, una teoría, o al menos un conjunto de hipótesis. El proyecto es la respuesta "tan fragmentaria y provisoria como el programa mismo" (Saquis en Ficasrelli, 2022, p 15.) Es decir, el espacio se piensa desde un uso posible y deseado por el usuario, sin embargo, como se evidencia según el autor, el tiempo desempeña un papel relevante dentro de esta concepción de la vivienda, debido a que lo largo de los años las necesidades cambian, por lo tanto el programa siempre tuvo su carácter provisorio.

Es así como, según Ficasrelli (2022), es necesario incluir las siguientes variables dentro del proceso de diseño: privacidad, dinámicas de cohabitación, construcción de lo colectivo, y reconocimiento del ciclo vital familiar. Estas variables se entienden como características que deberían albergar las unidades habitacionales. Las necesidades de privacidad cambian con el tiempo, en la niñez los hermanos pueden compartir un cuarto, sin embargo en la

adolescencia cada uno busca su independencia.

Las dinámicas de cohabitación hacen referencia a cómo los miembros de una familia interactúan dentro de la vivienda y como las diferentes áreas de la misma promueven o limitan esta relación. La construcción de colectivo se muestra como una postura de oposición ante la fragmentación del espacio social y privado, esta variable muestra que es conveniente pensar en programas que convoquen la interacción social dentro y fuera de cada residencia. Por último, el reconocimiento del ciclo familiar se refiere a la constante evolución de la estructura familiar y cómo a lo largo de los años sus necesidades se transforman, como aspecto relevante muestra que es necesario la accesibilidad sin barreras, de tal manera que el espacio sea sensible a los cambios del ciclo vital familiar (Fiscarelli, 2022).

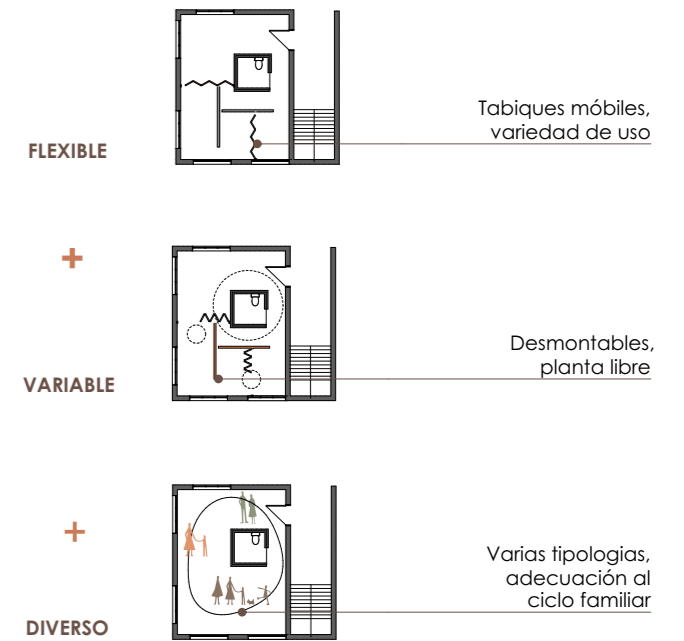


Figura 03: Estrategias de adaptabilidad. Autoría propia.

1.2. Estrategias de diseño según diferentes tipos de usuarios

La variable imprescindible dentro de la vivienda colectiva son sus habitantes; estos como ya se anotó, pueden ser diversos, es así que para entender sus necesidades se debe establecer una relación entre habitante-proyectista que permita entender los cambios sociales y cómo las estrategias proyectadas permiten habitar el presente (Montaner et al., 2011).

Desde la característica generacional se pueden diferenciar las necesidades habitacionales (ver figura 02). Para la presente revisión de literatura se recopila estrategias y parámetros a partir del libro *Metric Handbook-Planning and design data* (Littlefield, 2008) que guían el diseño de vivienda colectiva para *1.estudiantes universitarios*, y *2.adultos mayores*. Para el grupo de familias comerciantes se utiliza otros autores. A continuación se describen las principales características a considerar:

1.Estrategias para estudiantes universitarios

Los estudiantes universitarios se caracterizan por ser jóvenes que provienen de diferentes contextos sociales, culturales y económicos, con presupuestos limitados y ciclos académicos que exigen espacio para estudiar y descansar. Los cuartos destinados a estudiantes deben contar con un mínimo de 10 m² y pueden ampliarse hasta 18 m² cuando incorporan baño o cocina privada. En configuraciones

compartidas, los baños deben incluir un WC, un lavamanos y una ducha por cada cinco estudiantes, su ubicación debe ser estratégica ya que debe ser próxima a los cuartos pero no visible de manera directa, garantizando ventilación natural y buena iluminación.

El diseño debe favorecer ambientes de estudio, áreas de encuentro, salas de música, lavandería común y zonas de ocio que permitan interacción sin comprometer la privacidad. De la misma manera, la seguridad es indispensable, esto incluye accesos controlados, iluminación de recorridos y estructuras claras que reduzcan riesgos dentro del conjunto.

2.Estrategias para adultos mayores

Los adultos mayores requieren una aproximación distinta, donde la movilidad, la salud, la autonomía y la seguridad son prioridades. El concepto de *Very Sheltered Housing - Viviendas muy protegidas* - (VSH) establece que la vivienda debe adaptarse a las características de movilidad, salud y sociabilidad de cada persona. Las dimensiones del cuarto pueden oscilar entre 9.6 m² (mínimo) y 15.3 m² cuando se incluye un baño privado. Elementos esenciales son: accesibilidad universal, radios de giro adecuados, baños asistidos, iluminación homogénea que

permita diferenciar horarios, espacios exteriores cubiertos y soleados, circulaciones claras y fácilmente reconocibles, ventanas bajas o balcones accesibles para vincularlos con el exterior.

El diseño para adultos mayores debe evitar corredores largos, escalones, cambios bruscos de nivel o cualquier elemento que produzca desorientación. Además, deben existir espacios comunes que fomenten el encuentro, la conversación y el acompañamiento mutuo. Adicionalmente, se anota que es imprescindible que todos los espacios sean pensados para otorgar la mayor autonomía posible a cada habitante.

3. Estrategias para familias trabajadoras del mercado

Las personas que trabajan en actividades vinculadas a mercados y comercio popular suelen enfrentar condiciones laborales informales, con ingresos fluctuantes y horarios extensos. En este sentido, Link et al. (2022) señalan que existe una relación directa entre informalidad laboral y precariedad habitacional, particularmente en ciudades latinoamericanas. Esta condición, lleva a plantear la necesidad de extender hacia la vivienda espacios que completamente la actividad laboral, así se podrá otorgar soluciones a problemas sociales

estructurales desde la espacialidad.

De igual manera, la cercanía a lugares de trabajo desempeña un rol fundamental ya que una adecuada localización reduce tiempos de desplazamiento y permite resguardar insumos de trabajo, mantener esta relación de cercanía mantiene vivas las dinámicas sociales de barrio y por tanto de la ciudad, estimulando la relación entre comercio, patrimonio histórico, cultura, identidad. (Xurigué, 2016)

Como estrategias específicas se toma como referencia las características de vivienda de interés social del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda que cita que el local habitable mínimo es de 6m², con ninguna dimensión menor a 2m, el área de cocina mayor a 4m, dormitorio mayor a 6m con un lado mínimo de 2.20 y una área total de 50m² para una vivienda de 2 dormitorios. Estas referencias de áreas se muestran como mínimos aplicables para el desarrollo de vivienda económica.

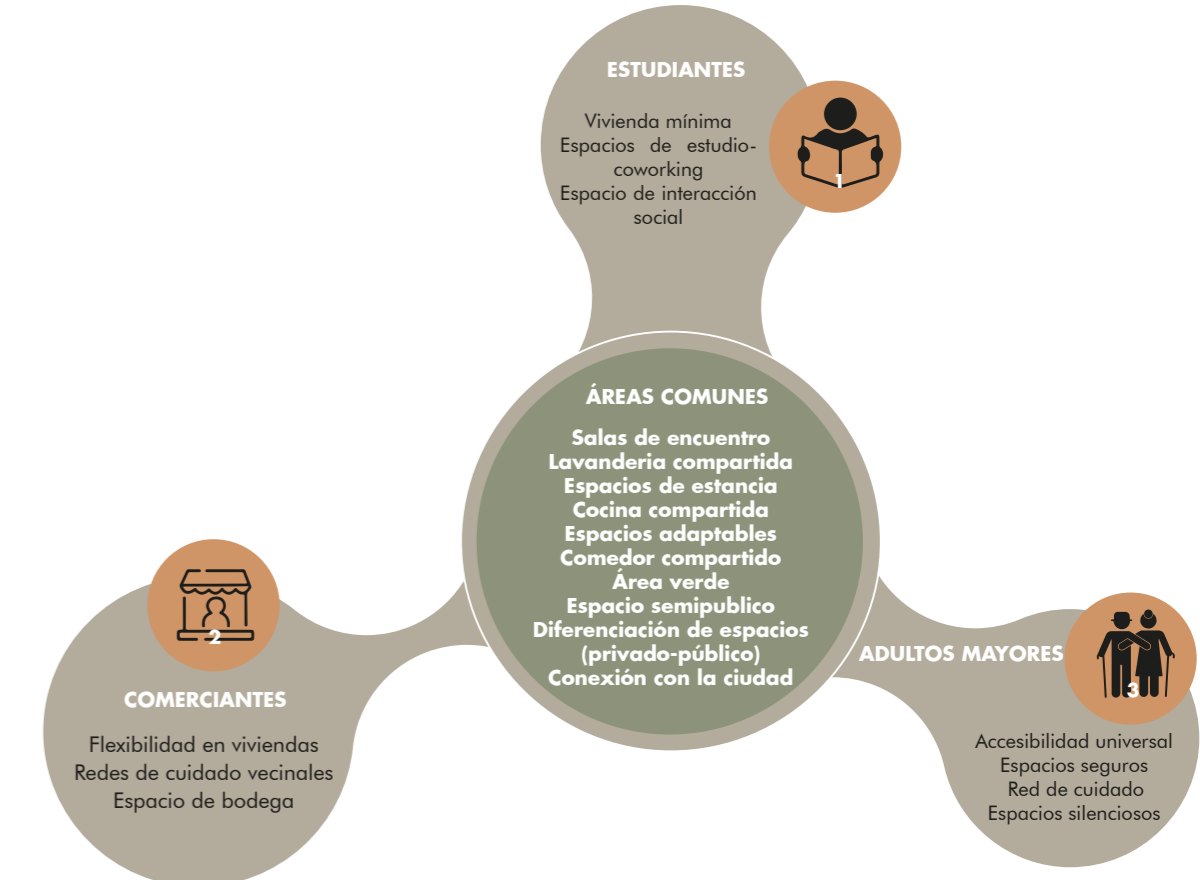


Figura 04: Diagrama de necesidades habitacionales. Autoría propia.

1.3. Relación entre espacio público y vivienda colectiva

El espacio público posee condiciones que promueven la interacción y cohesión social dentro de sus características está que "el ámbito de lo general -incluye a todos-, lo común -es de todos-, lo colectivo -se comparte entre todos- y lo supraindividual -se ubica éticamente sobre todos-" (Arroyo, 2020, p.3).

Sin embargo esto se consolida siempre y cuando los habitantes no anteponen sus individualidades, cuando esto sucede el espacio público se convierte en un espacio de difícil encuentro con los otros, desencadenando que la ciudad sea un espacio de controversias y luchas (Arroyo, 2020).

Dentro de una vivienda colectiva "los espacios comunes en copropiedad constituyen una instancia intermedia entre el ámbito doméstico (privado e íntimo) y el edificio o complejo residencial en su conjunto" (Arroyo, 2020, p.10). Esta característica mediadora se genera siempre que existan redes vecinales consolidadas, además si el espacio se libera para el acceso al público externo se asegura su nexo con la ciudad; sin embargo esto atraviesan un problema de percepción, ya que son vistos como inseguros y de alto costo de mantenimiento, a pesar de esto, el espacio común es imprescindible ya que aporta a generar vida social dentro de los conjuntos y por lo tanto en la ciudad.

Este nexo con la ciudad, se logra a través del espacio intermedio, aquel que está en los límites de lo privado y lo colectivo, su característica de transición logra potenciar la socialización. Esto se logra a través de una relación adecuada entre la planta baja y fachadas con el espacio público, es decir como balcones, pasillos, terrazas y galerías ofrecen comunicación con calles, veredas y plazas; en esta acción se genera un juego de miradas interior-exterior y exterior-interior que resultan en espacios sociales más dinámicos que integran a la vivienda con la ciudad (Montaner et al., 2011).

Gutiérrez-Mozo et al. (2021) y Wen (2025) subrayan la importancia de que estos espacios cuenten con iluminación natural, mobiliario flexible, accesibilidad universal, vegetación integrada, ventilación cruzada y transiciones fluidas entre áreas privadas, semipúblicas y públicas. Esto no solo mejora las condiciones de habitabilidad, sino que también favorece la interacción social, el acompañamiento intergeneracional y el sentimiento de pertenencia dentro del conjunto residencial.

Espacio público en centros de manzana

Los centros de manzana son espacios tradicionalmente ocultos o residuales que, sin embargo, poseen un enorme potencial

para convertirse en infraestructura pública o semipública. Romero et al. (2023) señalan que cuando estos espacios se abren o se vinculan mediante recorridos interiores, pueden mejorar la permeabilidad urbana, promover movilidad activa y ampliar la superficie verde en sectores donde no es posible crear nuevos parques o plazas.

Su recuperación permite:

- generar áreas de encuentro vecinal
- mejorar ventilación e iluminación
- promover recorridos peatonales alternativos, reducir la rigidez de la cuadrícula urbana
- introducir dinámicas de uso mixto y actividades socioculturales

En el Centro Histórico de Cuenca, Durán (2020) analizó 25 manzanas y evidenció una morfología secundaria articulada por patios, recintos, porches y vacíos que rompen la regularidad de la cuadrícula.

Estos espacios colectivos internos se configuran como parte del patrimonio urbano y pueden transformarse en nodos articuladores de nuevas dinámicas comunitarias.

El vacío residual provocado por cambios de uso de suelo en la cuadra estudiada del barrio el Vado

(ver figura 3) se muestra como una oportunidad para crear un punto de encuentro entre familias, estudiantes y adultos mayores, además que su incorporación como espacio verde público dentro de una propuesta de vivienda colectiva resulta pertinente para integrar la vida doméstica con la vida urbana, potenciando la cohesión social y la calidad ambiental del centro histórico.



Figura 05: Mapa de llenos y vacíos en centros de manzana sector El Vado. Autoría propia.

1.4. Síntesis de estrategias teóricas

A partir de la literatura revisada se evidencian características comunes dentro de las necesidades habitacionales de los grupos poblacionales analizados.

Estas incluyen: áreas comunes que propicien la interacción social, accesibilidad universal como reconocimiento del ciclo vital familiar, flexibilidad espacial para acoger distintas tipologías de familias, presencia de espacios abiertos con buena iluminación y visuales que permitan generar redes vecinales. Además, se destaca la importancia de establecer una diferenciación clara entre espacios públicos, semiprivados y privados, condición fundamental para configurar entornos seguros y legibles dentro de un conjunto habitacional.

Estas estrategias, sin embargo, no se presentan de manera uniforme, sino que responden a las particularidades de cada grupo. En el caso de los estudiantes, se evidencia la necesidad de contar con áreas complementarias como salas de estudio, lavandería, cocina compartida y espacios para actividades recreativas. Para los adultos mayores, se prioriza la accesibilidad universal, la orientación espacial sencilla, iluminación homogénea y la existencia de zonas de encuentro que faciliten el acompañamiento social. Por otro lado, para personas que trabajan en entornos de mercado o comercio informal, se reconoce la importancia de

disponer de espacios de almacenamiento seguros, proximidad al lugar de trabajo y áreas comunes que cuenten con vigilancia social para sostener relaciones de cuidado.

Desde el componente urbano, la incorporación de centros de manzana dentro de la trama histórica permite introducir variaciones espaciales capaces de albergar nuevos usos, mejorar las condiciones ambientales al incrementar el área verde y, sobre todo, actuar como un nexo entre el ámbito privado de la vivienda colectiva y la estructura pública de la ciudad.

De esta manera, las estrategias identificadas no solo atienden necesidades individuales, sino que consolidan un habitar colectivo (ver figura 4) en el que las redes sociales, el apoyo mutuo y el uso compartido del espacio fortalecen la vida comunitaria dentro del centro histórico.

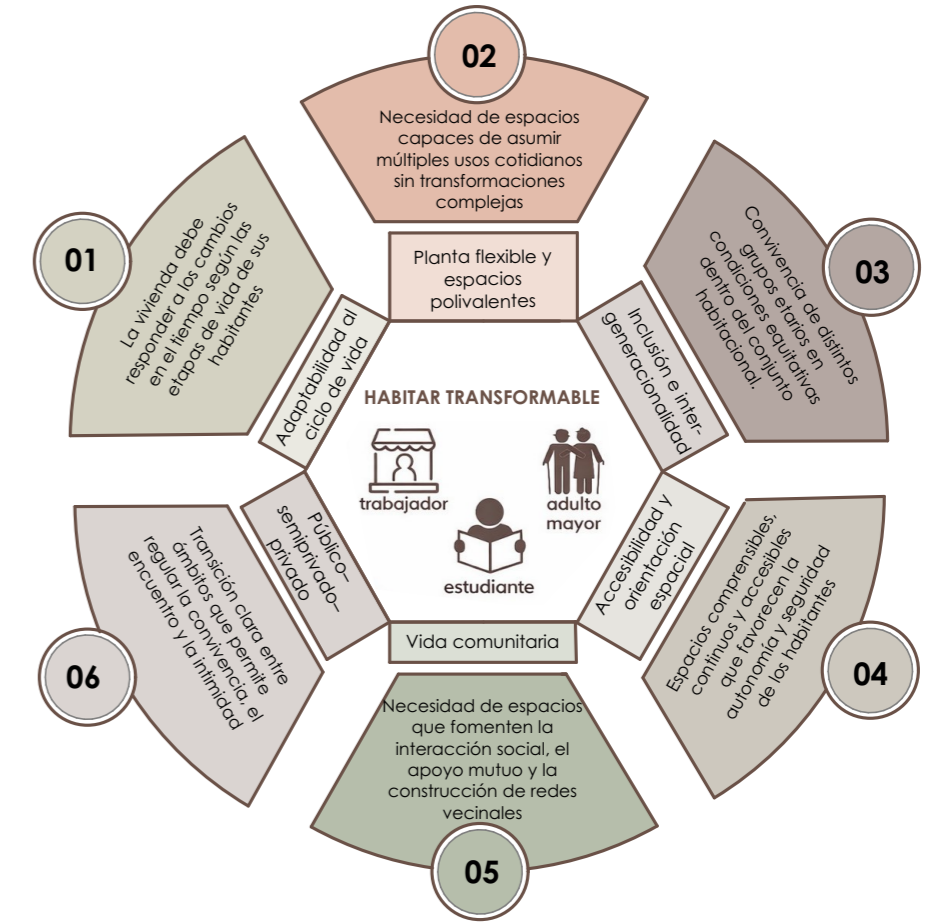


Figura 06: Síntesis de necesidades habitacionales. Autoría propia.

2.1. Selección de referentes

Para el desarrollo del anteproyecto es necesario identificar referentes que aporten criterios útiles para el diseño de vivienda colectiva social y espacio público en el interior de la manzana, estableciendo un proceso claro de búsqueda y selección. Para ello, se revisaron proyectos publicados en plataformas especializadas como ArchDaily y Arquitectura Viva.

Aunque la revisión inicial incluyó mas proyectos, el proceso se filtró mediante un análisis que consideró aspectos clave para el anteproyecto, tales como: el emplazamiento y su relación con el tejido urbano, la presencia y calidad del espacio público, la organización funcional, las tipologías habitacionales, las estrategias formales y los sistemas constructivos empleados.

A partir de estos criterios, se seleccionaron aquellos proyectos que no sólo demostraron pertinencia conceptual, sino también resultados arquitectónicos relevantes, evidenciada en su reconocimiento profesional (algunos de ellos premiados o publicados en plataformas especializadas o en eventos como la Bienal Española de Arquitectura y Urbanismo y la Bienal Internacional de Paisaje

de Barcelona) y en la claridad de sus estrategias espaciales. Con el fin de evidenciar esta selección, se elaboró una tabla comparativa (Tabla 1) que organiza los cuatro referentes escogidos según los criterios mencionados, demostrando por qué estos proyectos resultan los más adecuados para orientar el anteproyecto.

Los referentes elegidos destacan por abordar problemáticas directamente relacionadas al contexto de estudio: intervenciones en tejidos consolidados, integración de vivienda colectiva con espacios públicos, articulación de patios y recorridos permeables, soluciones para mejorar la habitabilidad en entornos densos y propuestas contemporáneas capaces de convivir con estructuras preexistentes.

Estas cualidades justifican su selección y los convierten en herramientas metodológicas valiosas para orientar el diseño del proyecto en El Vado, aportando criterios aplicables tanto a nivel urbano como arquitectónico.

Referente	Jardín Interior de Manzana Agustí Centelles	Pasajes Residenciales	Raw Rooms – 43 Viviendas Sociales	Tête en l'air
Emplazamiento	Inserto en un tejido urbano denso del Eixample; recuperación de un vacío interior de manzana.	Implantación en tejido consolidado; mantiene crujías existentes y suma nuevas intervenciones.	Manzana abierta con relación al paisaje insular; adaptación a condiciones climáticas.	Parcela urbana estrecha; edificación en altura que libera planta baja permeable.
Espacio público	Plaza central activa, recorridos transversales y vegetación perimetral.	Pasajes longitudinales y patios articuladores; integración de circulación peatonal.	Áreas comunes elevadas y espacios intermedios compartidos.	Planta baja permeable, terrazas colectivas y espacios comunitarios
Funcionalidad	Sectores diferenciados: recreación, estancia y circulación.	Viviendas organizadas en torno a patios; ventilación cruzada e iluminación natural.	Distribución flexible y unidades adaptables con enfoque de co-living.	Circulaciones externas que fomentan la interacción continua entre residentes.
Tipologías	No contiene vivienda; su aporte radica en la organización espacial del espacio público.	Tipologías diversas: patios centrales, patios longitudinales y bloques laterales.	Tipologías compactas y modulares basadas en repetición eficiente.	Tipologías verticales con vacíos intermedios y balcones activos.
Estrategia formal	Muros perimetrales que enmarcan el espacio; lectura clara del vacío interior.	Combina preexistencias con nuevas estructuras contemporáneas.	Geometrías simples y repetitivas que optimizan el volumen construido.	Fachada permeable con balcones y vacíos que dinamizan la volumetría.
Sistema constructivo	Muros de contención, vegetación trepante y pavimentos	Sistemas tradicionales combinados con módulos nuevos y ligeros.	Sistema estructural basado en BTC (Bloque de Tierra Comprimida).	Estructura ligera con prefabricados de madera y balcones volados

Tabla 1: Aspectos de selección en referentes. Autoría propia

2.2. Descripción de referentes

2.2.1. Jardín interior de manzana del Eixample Agustí Centelles

Ubicación: Barcelona, España

Año: 2019

Arquitectos: Anna Fumadó Ciutat, Francesc Puig Esteban

El Jardín Interior de Manzana Agustí Centelles transforma un vacío residual del Eixample en un espacio público articulado, permeable y ambientalmente activo. La intervención abre la manzana mediante un eje peatonal transversal que conecta calles antes desvinculadas, fortaleciendo la continuidad del recorrido urbano (observar Figura 5).

La vegetación se dispone en bordes y puntos estratégicos (visible en la Figura 6) suavizando la relación con las medianeras y mejorando el confort ambiental en un entorno altamente densificado. Además, las áreas de estancia, explanadas y mobiliario urbano estructuran un espacio que favorece la interacción social y la apropiación ciudadana (Martínez & Rius, 2018).



Figura 07. Vista general del eje peatonal y conexión transversal en el interior de manzana. Fuente: Anna Fumadó Ciutat, 2019.



Figura 08. Disposición de vegetación y zonas de estancia en el jardín interior. Fuente: Anna Fumadó Ciutat, 2019.

2.2.2. Pasajes residenciales

Ubicación: Santa Fé, Colombia

Año: 2018

Arquitectos: El Taller de (S)

El proyecto Pasajes Residenciales reinterpreta el tejido tradicional conservando la crujía frontal e incorporando nuevas estructuras modulares integradas al contexto. Su organización se basa en patios, pasajes longitudinales y vacíos que garantizan ventilación cruzada, iluminación natural y circulación permeable.

Los patios y vacíos verticales estructuran el conjunto y permiten el ingreso de luz en profundidad, además de articular los recorridos con vegetación (ver figura 7). Los pasajes elevados conectan los bloques mediante circulaciones abiertas, generando unidad formal y continuidad espacial (observar figura 8).

La relación entre interior y exterior se establece a través de transparencias, balcones y terrazas vinculadas a los patios centrales (ver figura 9), configurando un gradiente entre lo público y lo privado dentro del conjunto. (El Taller de S, 2019).

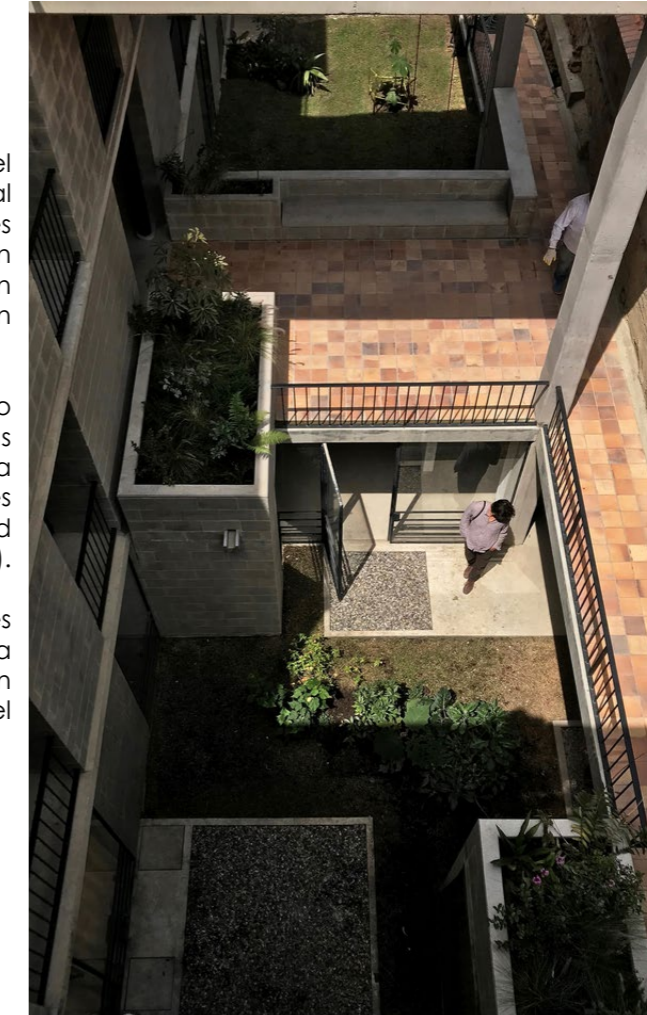


Figura 09. Patio central y sistema de vacíos verticales que estructuran la iluminación y ventilación natural. Fuente: El Taller de S, 2019.



Figura 10. Pasaje longitudinal elevado y articulación de bloques mediante circulaciones abiertas. Fuente: El Taller de S, 2019.



Figura 11. Vinculación visual entre espacios interiores y patios a través de elementos transparentes y balcones. Fuente: El Taller de S, 2019.

2.2.3. RAW ROOMS - 43 viviendas sociales

Ubicación: Ibiza, España
Año: 2022
Arquitectos: Peris+Toral Arquitectes

Raw Rooms – 43 viviendas sociales constituye un referente significativo por su aproximación integral a la vivienda colectiva desde la eficiencia espacial y la sostenibilidad constructiva.

El proyecto emplea BTC (bloque de tierra comprimida) como sistema estructural portante, reduciendo el impacto ambiental y mejorando el comportamiento térmico mediante la masa e inercia del material. Los espacios interiores evidencian una modulación clara y repetitiva, donde la eliminación de pasillos tradicionales permite optimizar la superficie útil y generar continuidad espacial. La estructura portante define el orden del proyecto sin rigidizar su organización (ver Figura 10).

La relación entre interior y exterior se resuelve mediante patios y aperturas estratégicas que favorecen la ventilación cruzada y la iluminación natural, estableciendo una transición gradual entre ámbitos privados y comunes (ver Figura 11). De esta manera, el proyecto demuestra que la vivienda social puede alcanzar calidad ambiental, flexibilidad y vida comunitaria a partir de una lógica constructiva racional y materiales de bajo impacto (Estudio COR & Cervera, 2021).



Figura 12. Espacio interior con muros portantes de BTC y organización modular. Fuente: Peris+Toral Arquitectes, 2022.

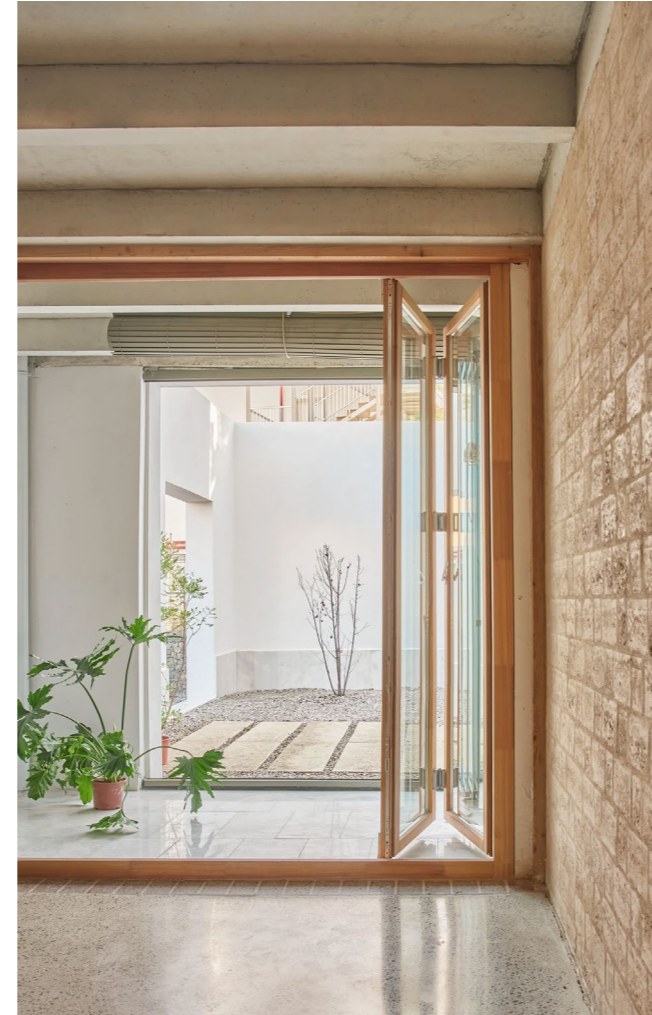


Figura 13. Relación interior–exterior y sistema de patios para ventilación cruzada. Fuente: Peris+Toral Arquitectes, 2022.

2.2.4. Tête en l'air

Ubicación: París, Francia
Año: 2013
Arquitectos: KOZ ARCHITECTES

Tête en l'air es un edificio de vivienda colectiva ubicado en un patio interior dentro de un tejido urbano denso en París. El acceso se produce a través de un paso estrecho generado por la edificación patrimonial hacia la calle, la cual fue restaurada para mantener la coherencia del conjunto.

La ampliación posterior se construye íntegramente en madera mediante componentes prefabricados, optimizando el proceso constructivo y unificando la materialidad del proyecto.

La propuesta organiza la vida comunitaria a través de circulaciones exteriores, balcones activos, terrazas colectivas y pasarelas elevadas que generan una red de espacios intermedios (ver figura 12). Estos elementos articulan los volúmenes en torno al patio y refuerzan la relación entre arquitectura y vegetación.

Los vacíos centrales favorecen la iluminación natural, la ventilación cruzada y la continuidad visual entre los distintos niveles (ver figura 13), mientras que los volúmenes sobresalientes configuran áreas adicionales orientadas hacia el jardín común. La disposición escalonada y la apertura de fachadas hacia el interior consolidan un sistema espacial donde los recorridos, las terrazas y los balcones estructuran la experiencia colectiva del conjunto (ver figura 14) (KOZ Architectes, 2016).



Figura 14 .Acceso y configuración volumétrica en madera alrededor del patio interior. Fuente: KOZ Architectes,2016.



Figura 15. Fachada interior con balcones activos y circulaciones exteriores vinculadas al jardín común. Fuente: KOZ Architectes,2016.

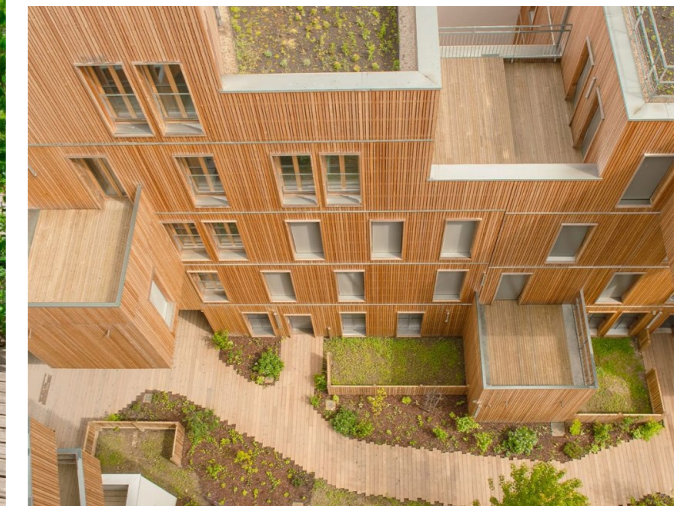


Figura 16.Vista superior del patio central y red de espacios intermedios que articulan los niveles.Fuente: KOZ Architectes,2016.

2.3. Análisis de referentes

2.3.1. Jardín interior de manzana del Eixample Agustí Centelles

1. Apertura transversal de la manzana para mejorar la permeabilidad y conexión entre frentes urbanos.
2. Activación del vacío interior mediante un eje peatonal y espacios de estancia colectiva.
3. Renaturalización de bordes como estrategia de reorganización del límite construido y mejora ambiental.
4. Integración del acceso dentro de la morfología patrimonial existente, respetando la lectura histórica de la fachada.
5. Revelación de un "jardín oculto" interior como nueva centralidad del proyecto.
6. Recorrido de acceso como umbral hacia el espacio interior.
7. Secuencia de compresión y expansión espacial en el acceso.
8. Consolidación de una explanada central destinada a encuentro, permanencia y uso comunitario.
9. Incorporación de áreas lúdicas, zonas de estancia y espacios flexibles vinculados al recorrido principal.

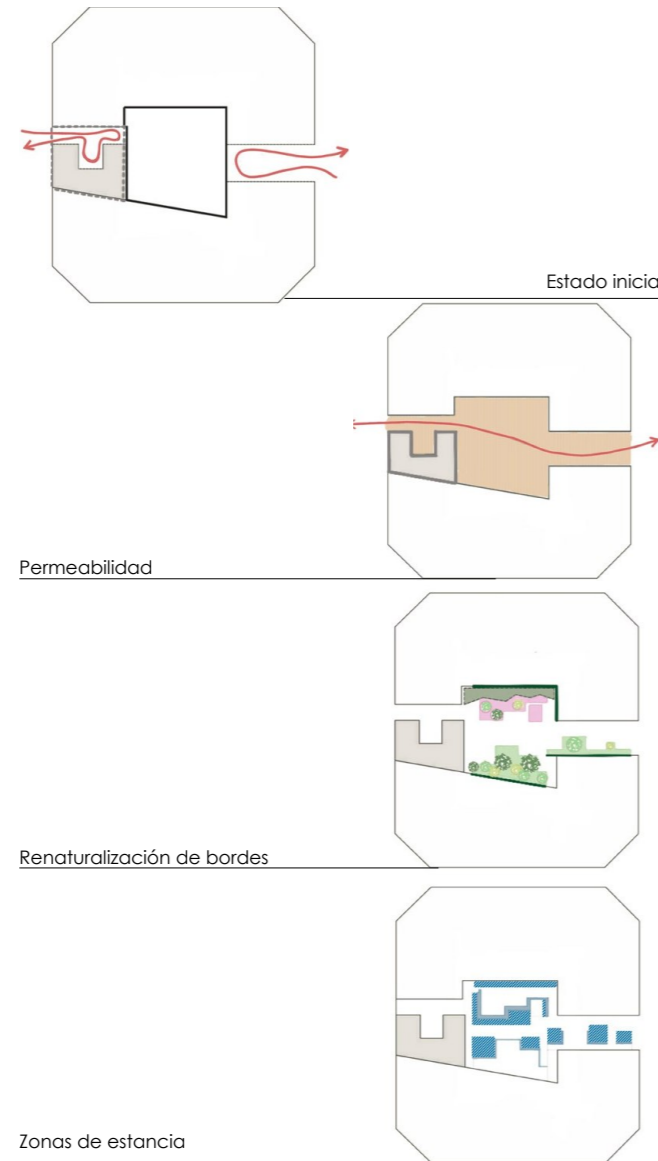


Figura 17. Diagrama de estrategias. Fuente: elaboración propia a partir de Anna Fumadó Ciutat.

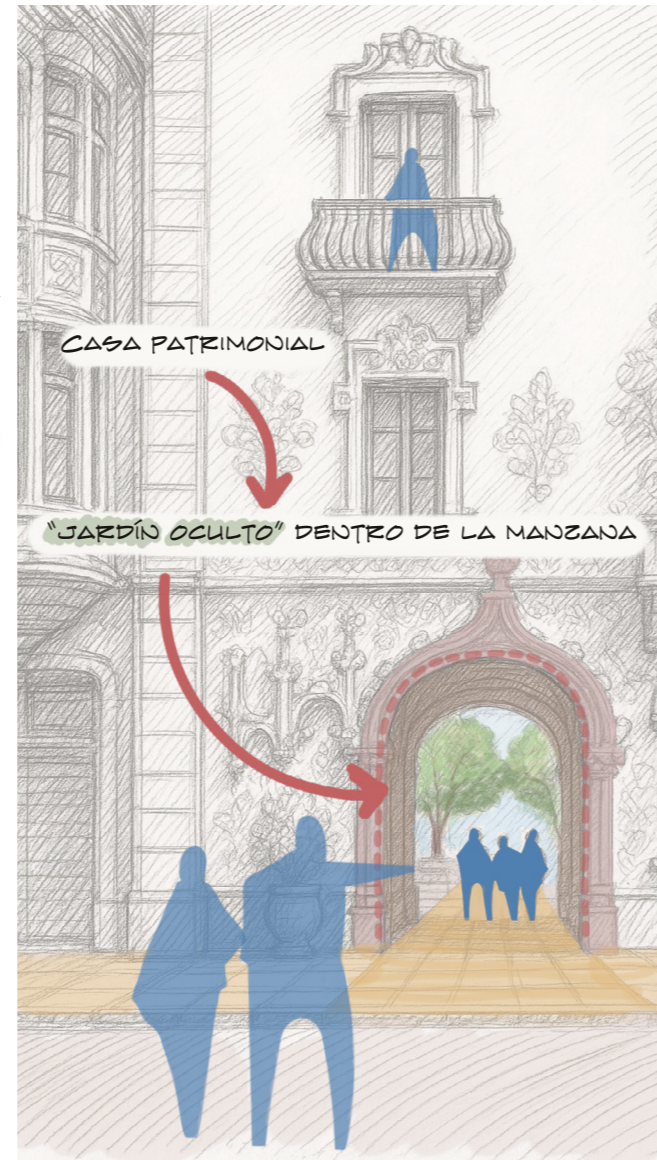


Figura 18. Boceto conceptual del acceso desde la edificación patrimonial hacia el jardín interior. A partir de fotografía e COAC Landscape.

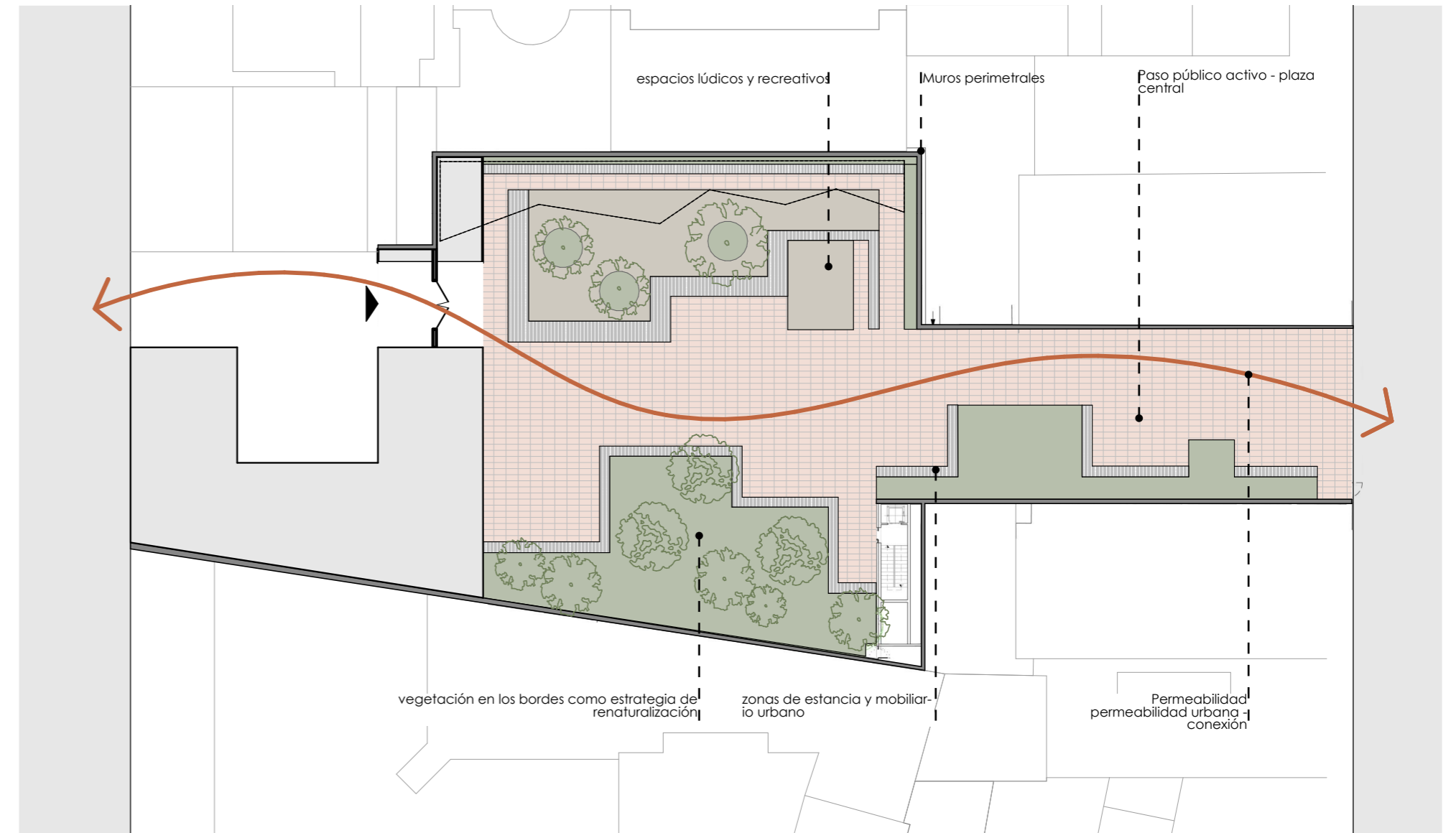


Figura 19. Esquema en planta del centro de manzana: eje peatonal, zonas de estancia y renaturalización en bordes. Fuente: COAC Landscape. Elaboración propia

2.3.2. Pasajes residenciales

1. Conservación de la primera crujía como estrategia de continuidad e integración con el tejido histórico existente
2. Implantación de nuevos volúmenes modulares articulados mediante patios y espacios intermedios conectores.
3. Incorporación de patios de distintas dimensiones para circulación, ventilación y actividades complementarias.
4. Variación en el tamaño y apertura de los patios para mejorar habitabilidad, apropiación y grados de interacción social.
5. Integración de espacios de doble altura para potenciar relaciones visuales entre niveles.
6. Uso de patios y vacíos como núcleos de iluminación y ventilación natural.
7. Construcción de una circulación continua y permeable mediante ejes transitables, pasarelas y recorridos exteriores que conectan transversalmente bloques y espacios intermedios.
8. Distribución lineal de los espacios para reforzar continuidad y permeabilidad dentro del conjunto.

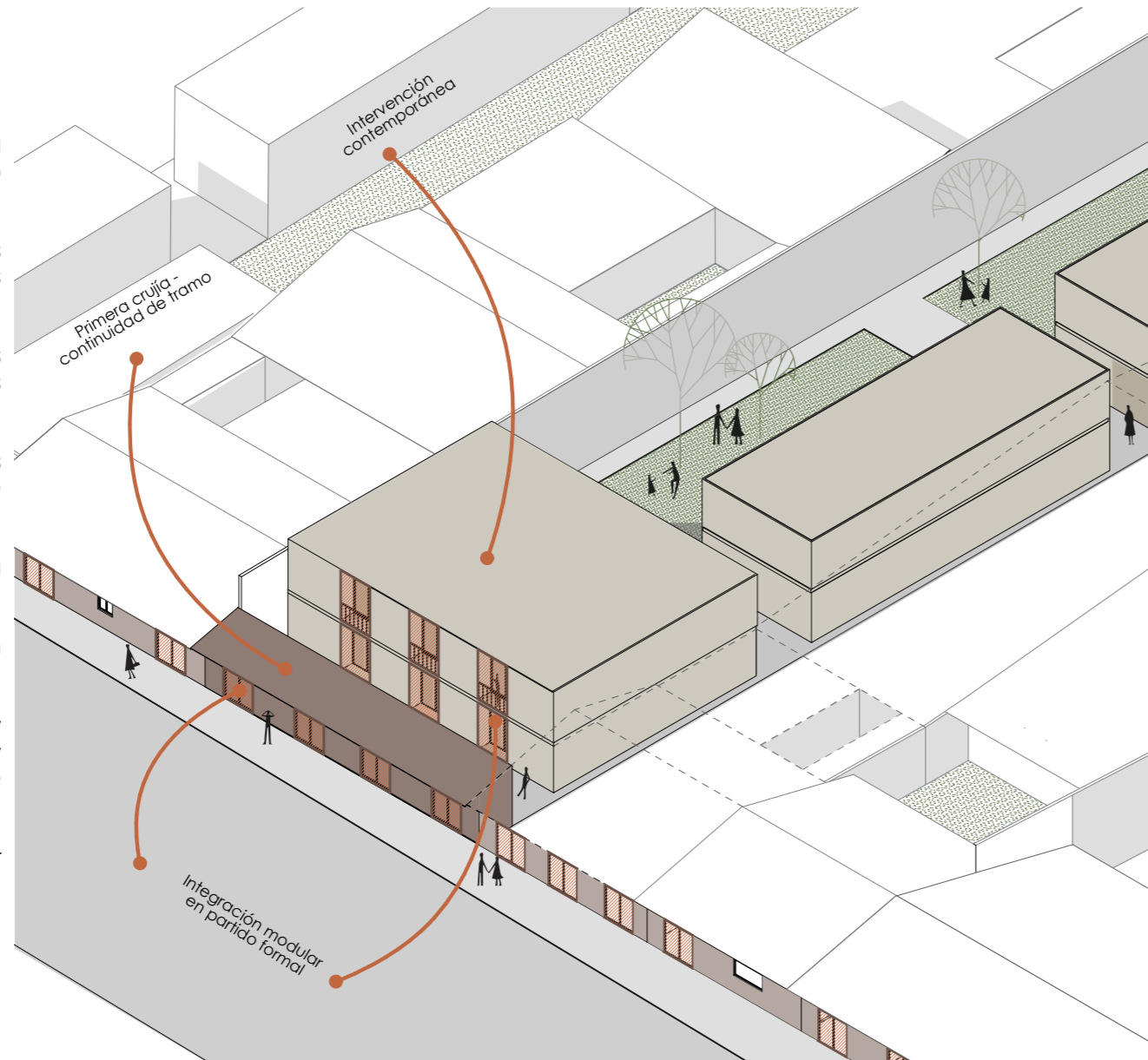


Figura 20. Axonometría conceptual: continuidad de crujía e integración modular. Autoría propia.

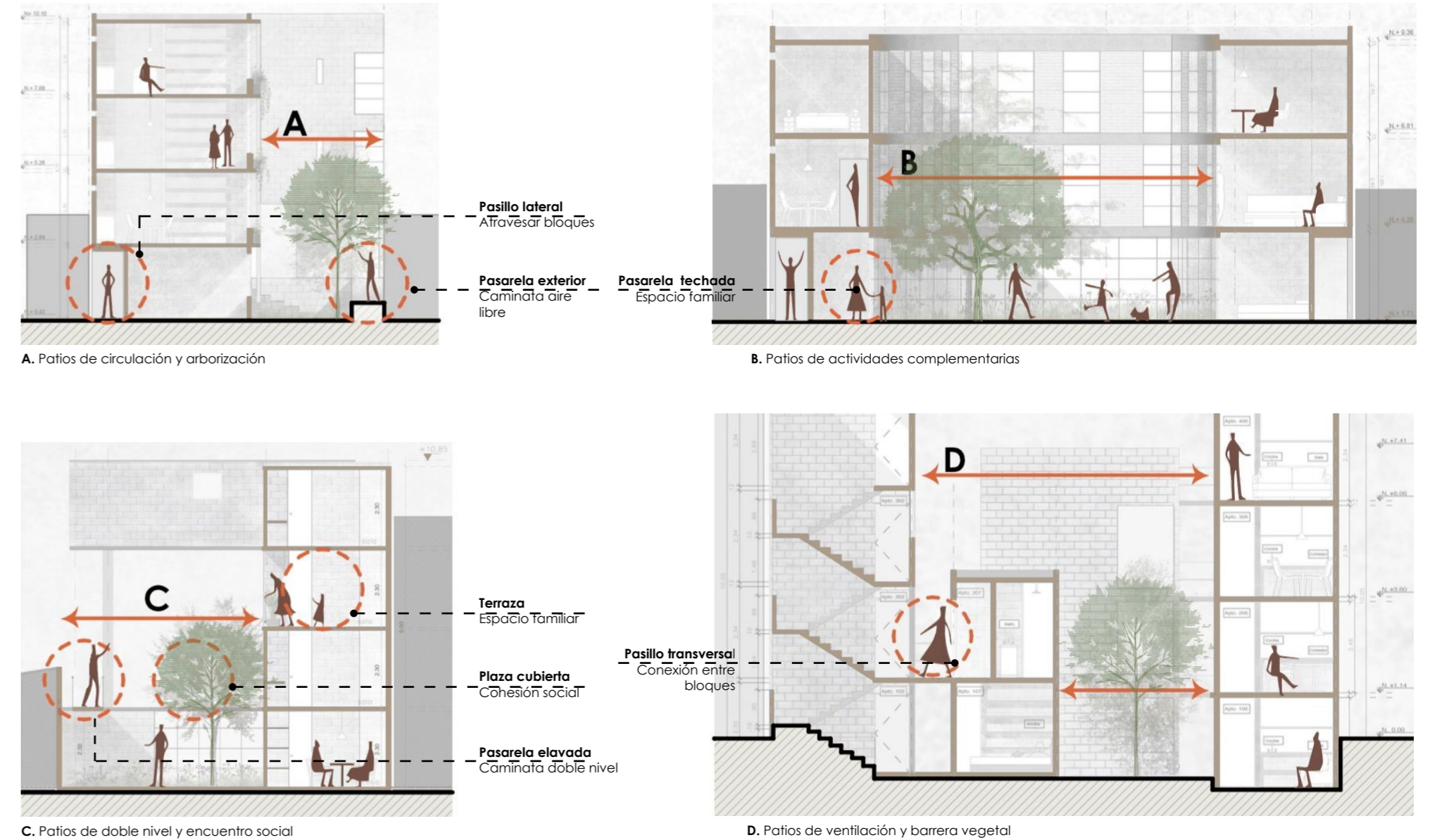


Figura 21. Tipologías de patios y cortes del sistema de espacios intermedios. Fuente: ArchDaily. Elaboración propia.

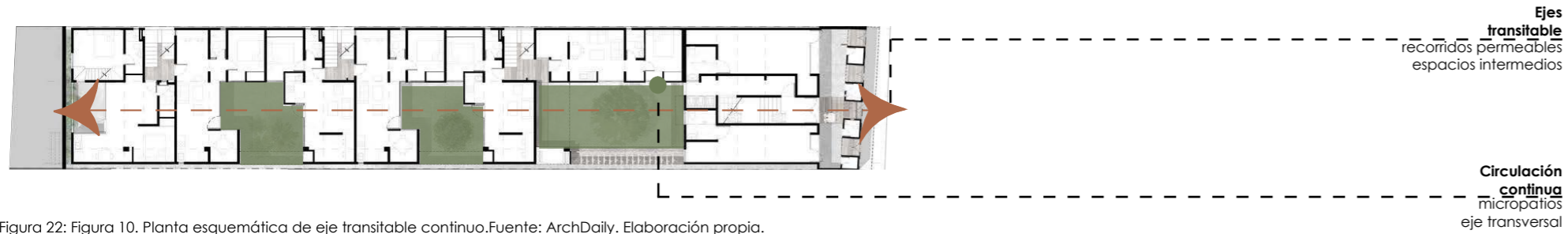


Figura 22: Figura 10. Planta esquemática de eje transitable continuo. Fuente: ArchDaily. Elaboración propia.

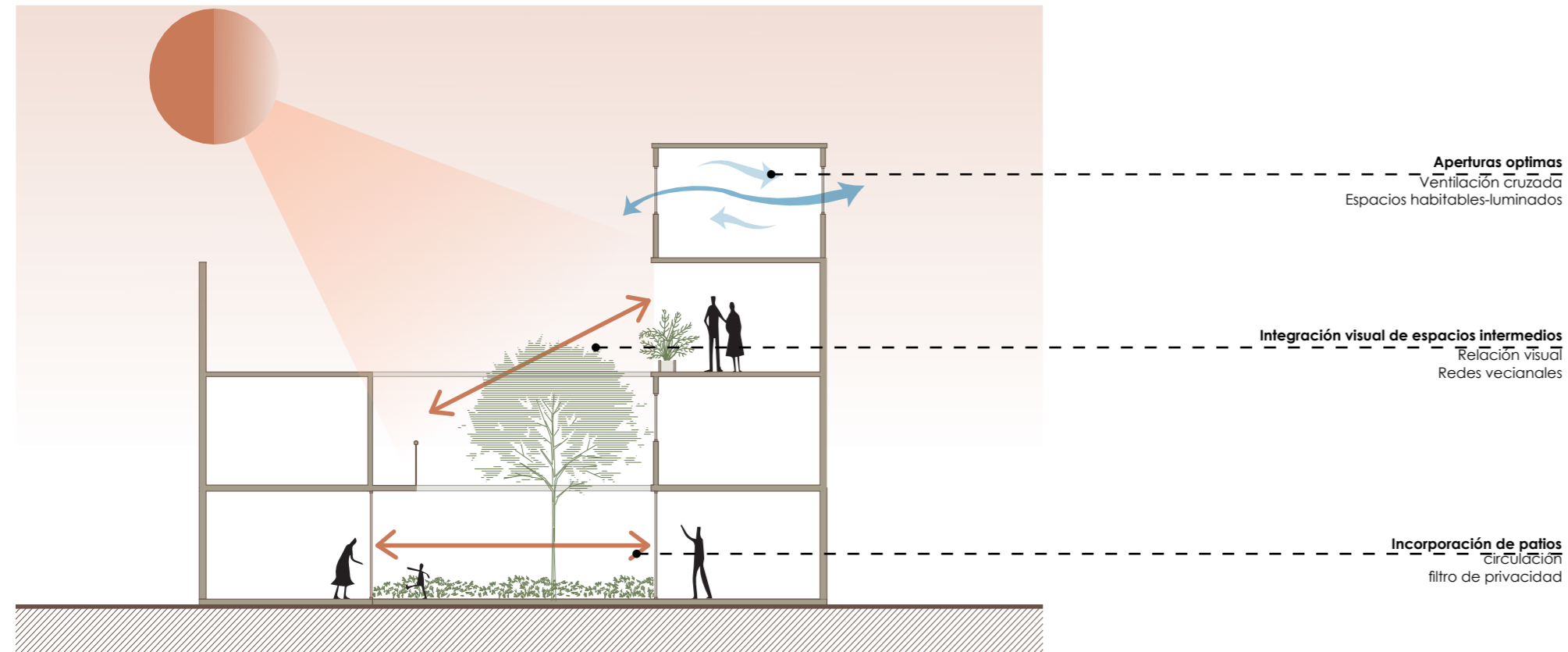


Figura 23: Esquema de patio interior y relación entre niveles. Elaboración propia.

2.3.3. RAW ROOMS -43 viviendas sociales

1. Modulación espacial uniforme mediante habitaciones de igual dimensión (12 m²), organizada a partir de una trama estructural repetible y adaptable basada en muros portantes cada 3.20 m.
2. Flexibilidad programática mediante espacios sin jerarquías tradicionales, permitiendo configuraciones variables.
3. Vinculación directa de las viviendas con el exterior para garantizar ventilación cruzada, iluminación natural y confort pasivo.
4. Creación de porosidad espacial mediante aperturas amplias, relaciones visuales cruzadas y conexiones continuas entre ambientes.
5. Integración de espacios compartidos para fomentar la interacción cotidiana y la convivencia comunitaria.
6. Uso de BTC (Bloques de Tierra Comprimida) como sistema estructural portante y material de bajo impacto ambiental.
7. Incorporación de materiales locales y estrategias constructivas sostenibles para reducir la huella de carbono del proyecto.
8. Aplicación de estrategias bioclimáticas mediante ventilación natural, masa térmica y optimización ambiental pasiva.

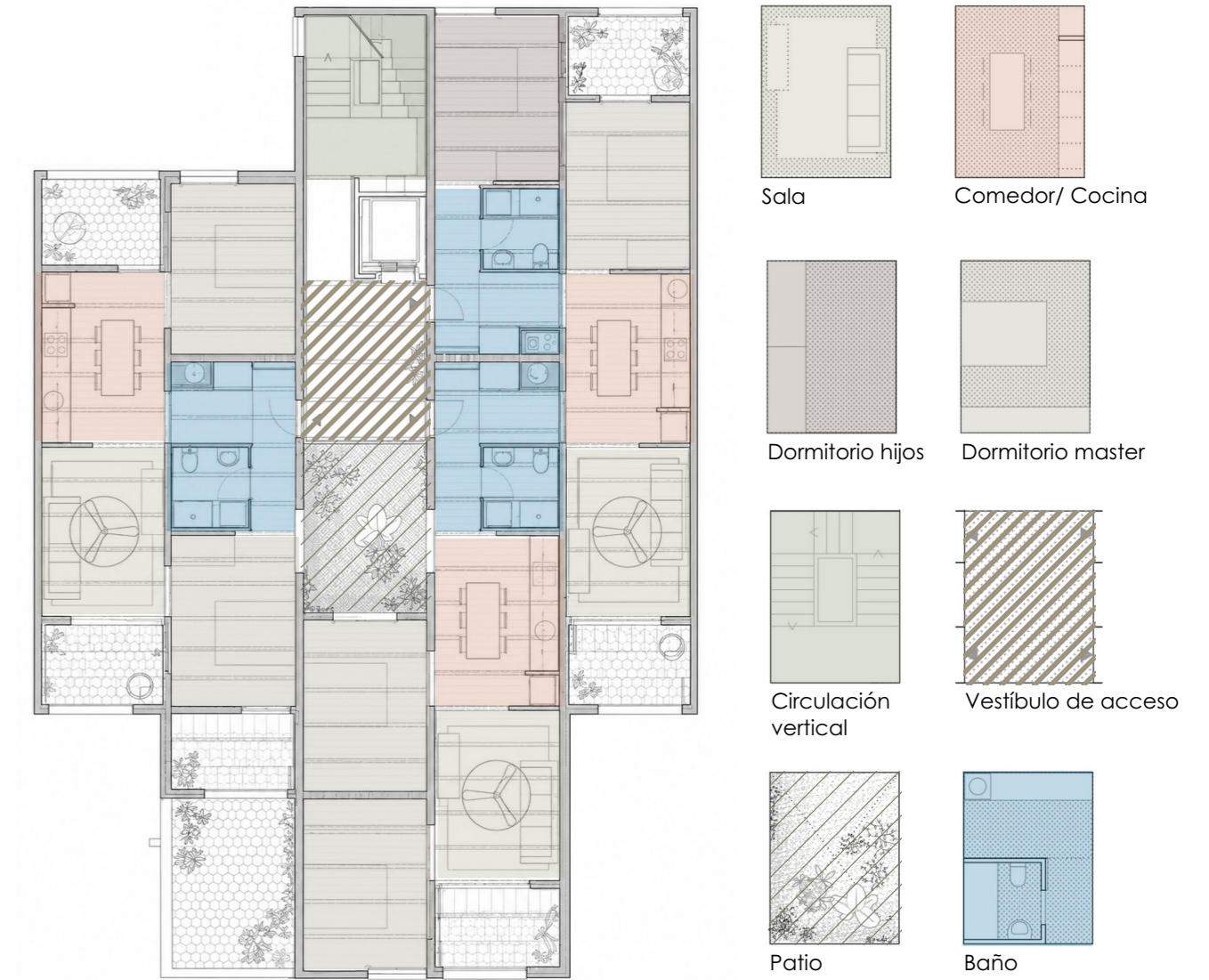


Figura 24. Esquemas de tipologías y matriz modular. Fuente: Peris Toral. Elaboración propia.

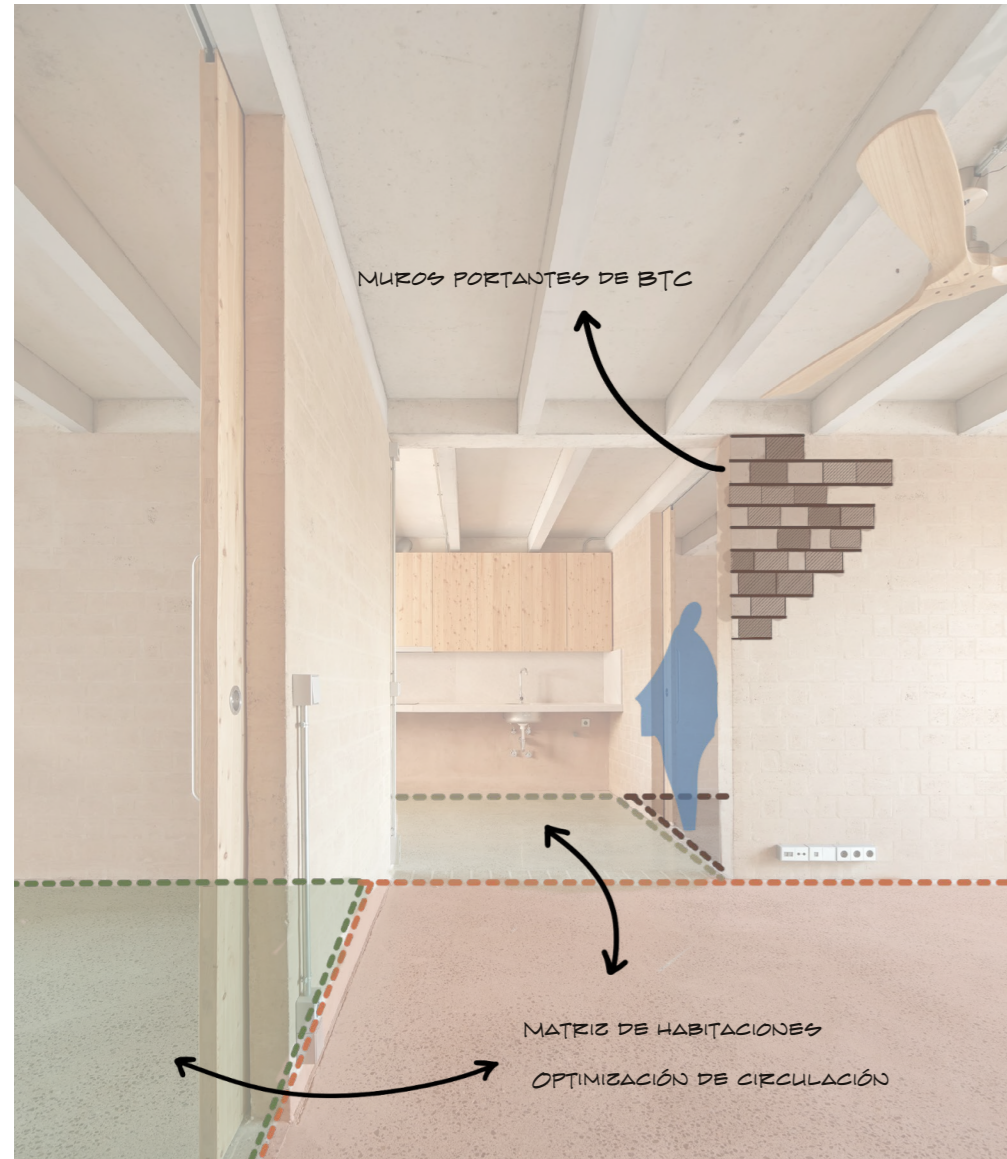


Figura 25: Perspectiva interna: Muros portantes de BTC y continuidad espacial. Fuente: Peris Toral. Elaboración propia.

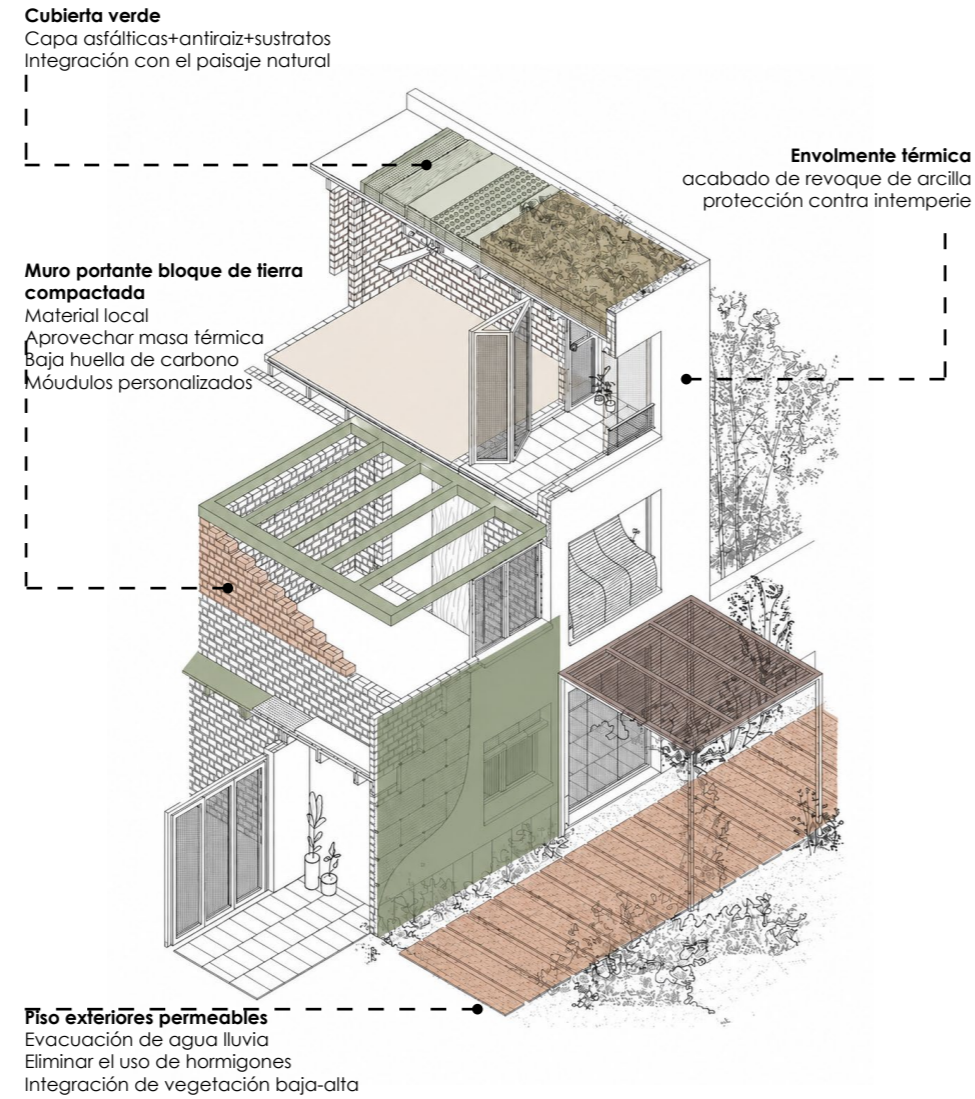


Figura 26: Esquema constructivo. Fuente: Peris Toral. Elaboración propia.

2.3.4. Tête en l'air

1. Adaptación volumétrica al contexto construido, mediante bloques de diferentes alturas para no afectar el soleamiento ni la ventilación de las edificaciones vecinas.
2. Integración urbana del conjunto a través de una composición volumétrica que aporta unidad al entorno existente.
3. Generación de patios intermedios mediante la separación entre bloques, organizados en un gradiente público-privado desde el ingreso.
4. Incorporación de vegetación como elemento articulador para acompañar recorridos, reforzar transiciones espaciales y mejorar la calidad ambiental.
5. Integración y conservación de estructuras preexistentes como estrategia para preservar la identidad patrimonial dentro del tejido histórico.
6. Articulación entre lo nuevo y lo existente mediante bloques de circulación que conectan las áreas restauradas con las nuevas intervenciones.

Leyenda:

- intervención nueva
- núcleos de circulación
- preexistencia

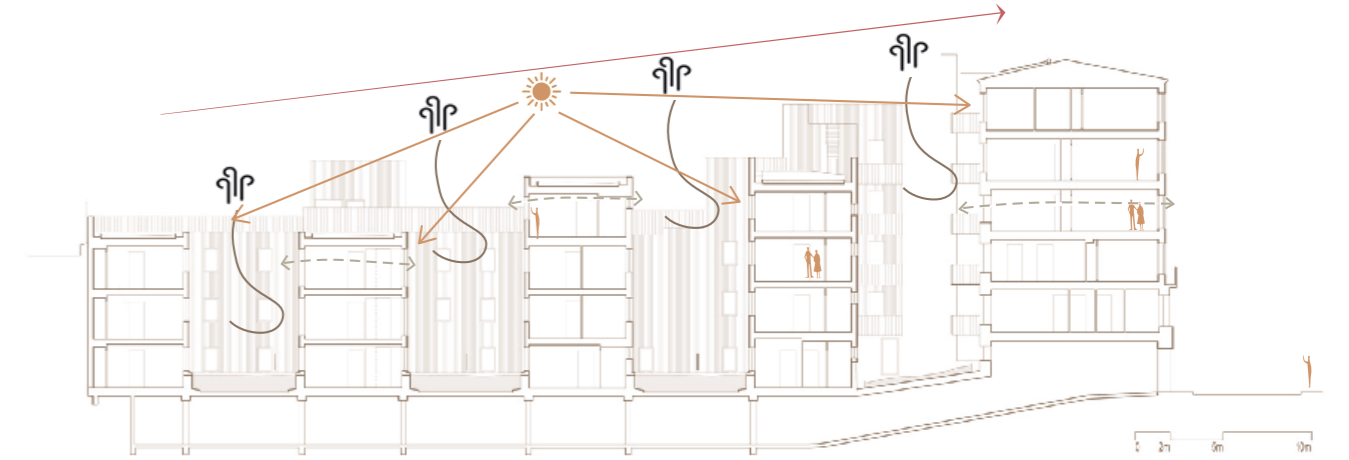


Figura 27: Esquema corte : escalonamiento volumétrico y estrategia bioclimática. Figura 24: Esquema constructivo. Fuente: Koz Architectes. Elaboración propia.

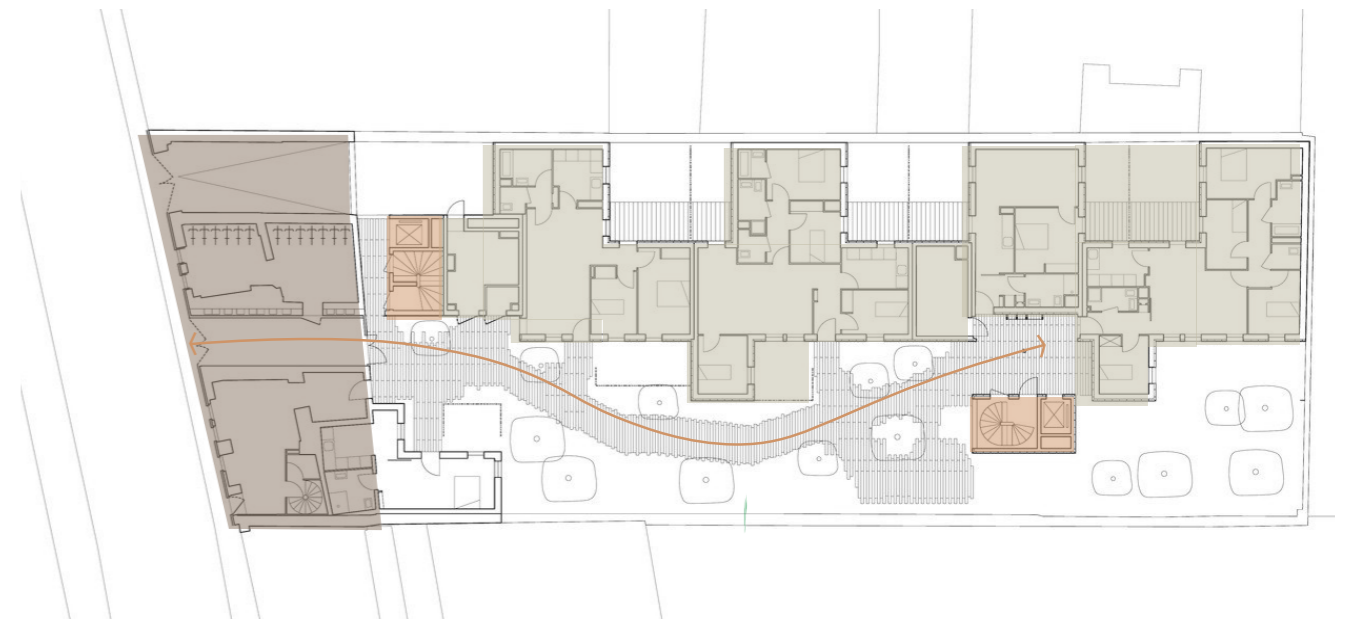


Figura 28 : relación entre preexistencia, núcleos de circulación e intervención nueva. Fuente: Koz Architectes. Elaboración propia.

2.4. Estrategias aplicables

A partir del análisis teórico y del estudio de los referentes arquitectónicos, se realizó una síntesis de las estrategias consideradas más relevantes para el proyecto. Los planteamientos desarrollados desde la teoría(ver figura 28) se identifican también en los proyectos analizados, donde estos conceptos se traducen en decisiones concretas de diseño. De esta manera, los referentes no solo ejemplifican las ideas estudiadas, sino que evidencian su aplicación práctica. Con base en esta relación entre teoría y casos reales, se seleccionaron aquellas estrategias que demostraron coherencia y pertinencia, adaptándolas a las condiciones específicas de la propuesta en El Vado.

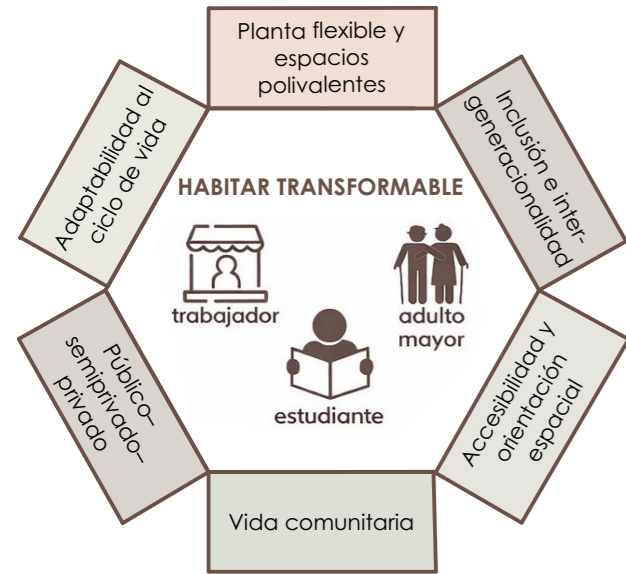


Figura 29: Esquema resumen de estrategias de diseño. Autoría propia.

Material sostenible y térmicamente eficiente
Técnicas tradicionales
Bajo costo

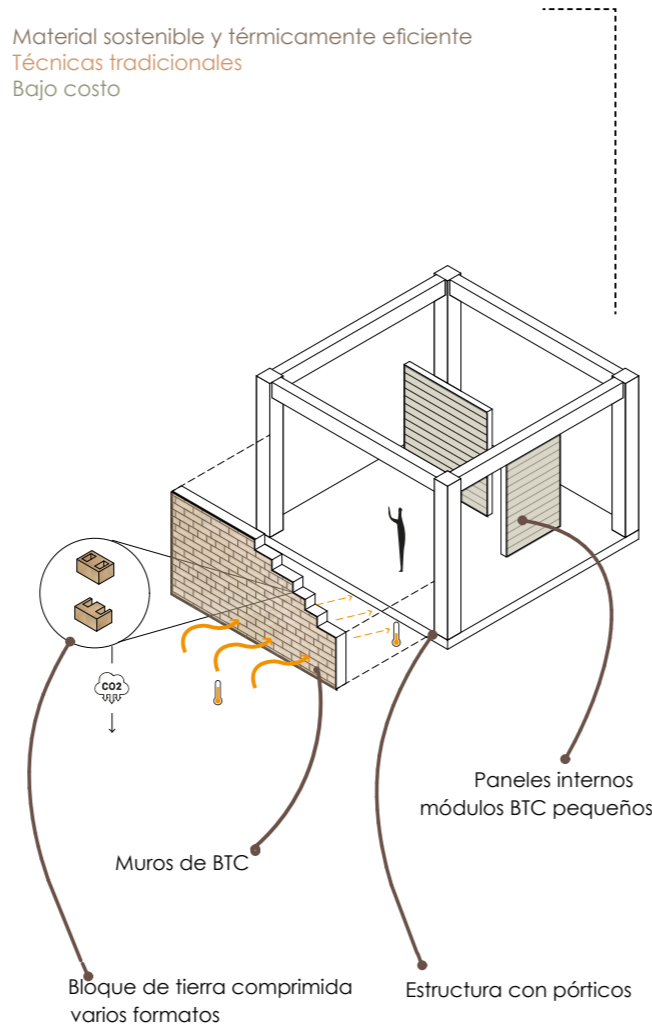


Figura 30: Esquema de uso de BTC para muros divisorios. Autoría propia

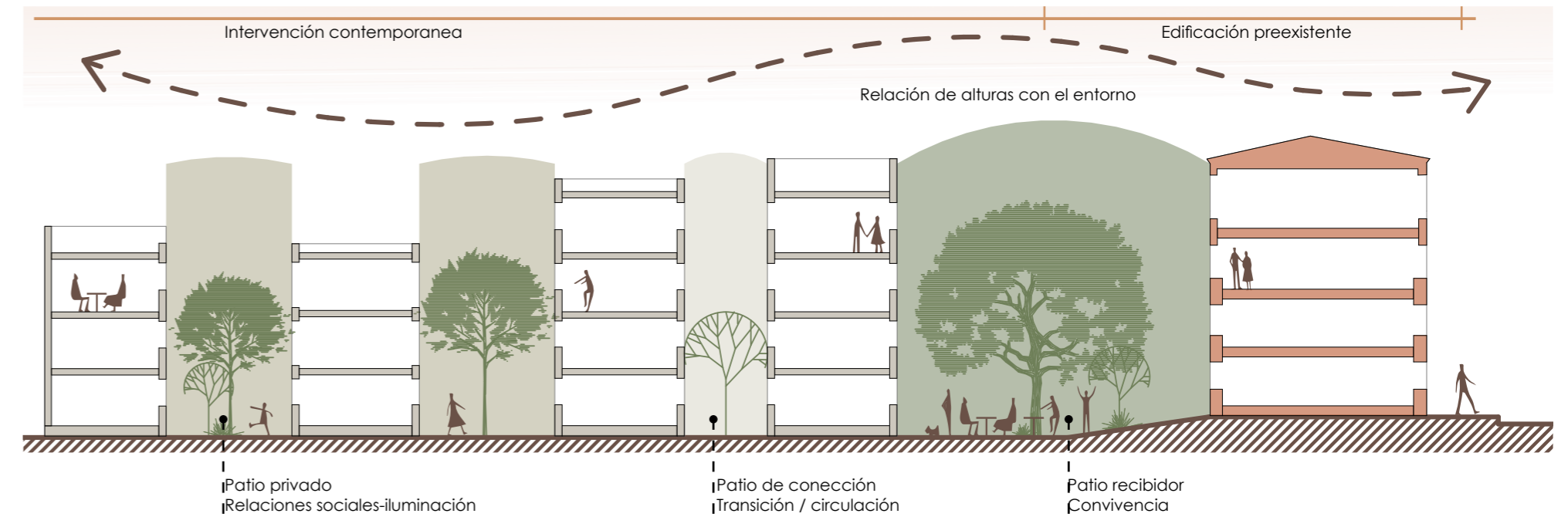


Figura 31: Sección longitudinal, relación de patios y bloques. Autoría propia.

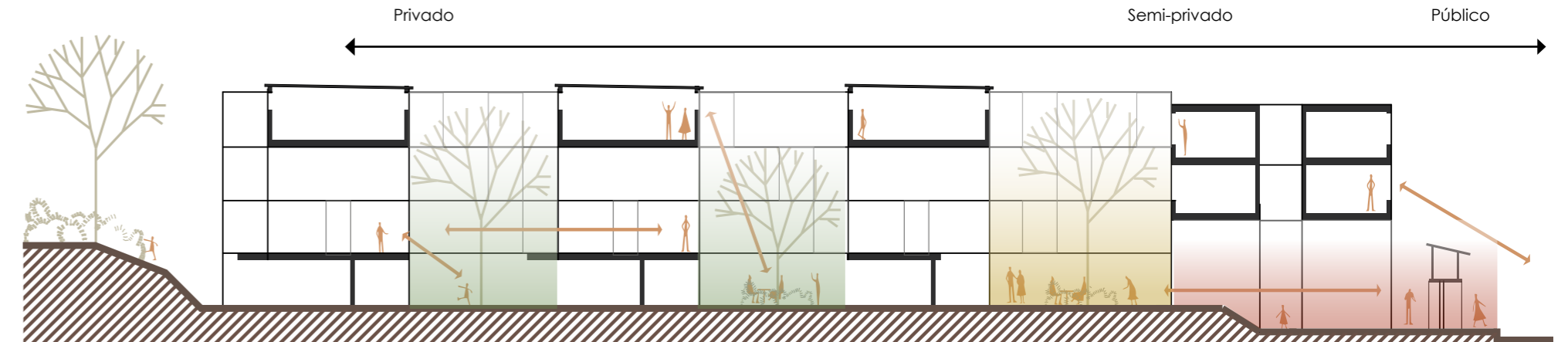


Figura 32: Sección longitudinal, gradiente de espacio público a privado. Autoría propia.

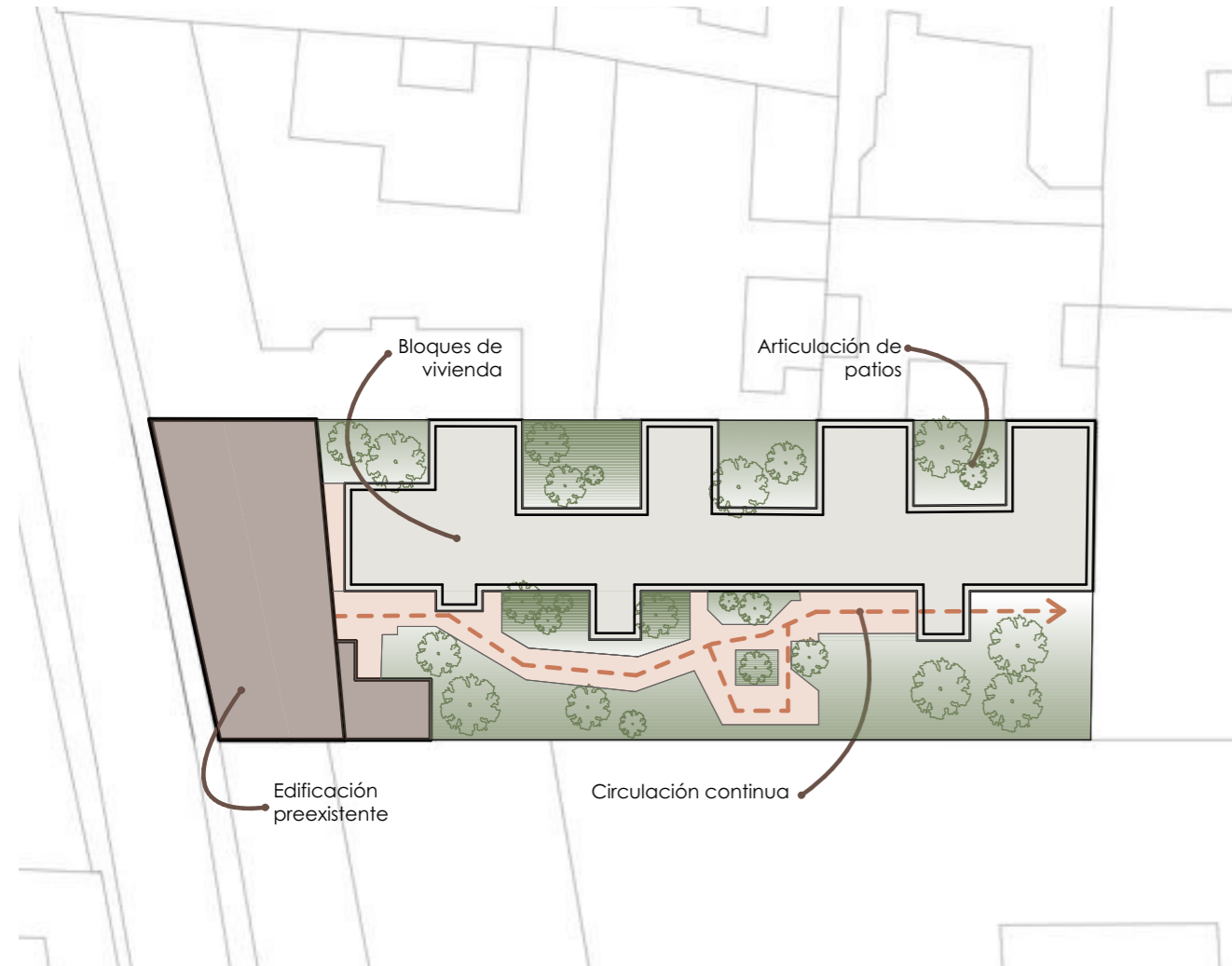


Figura 33: Relación de edificaciones existentes con nueva intervención. Autoría propia

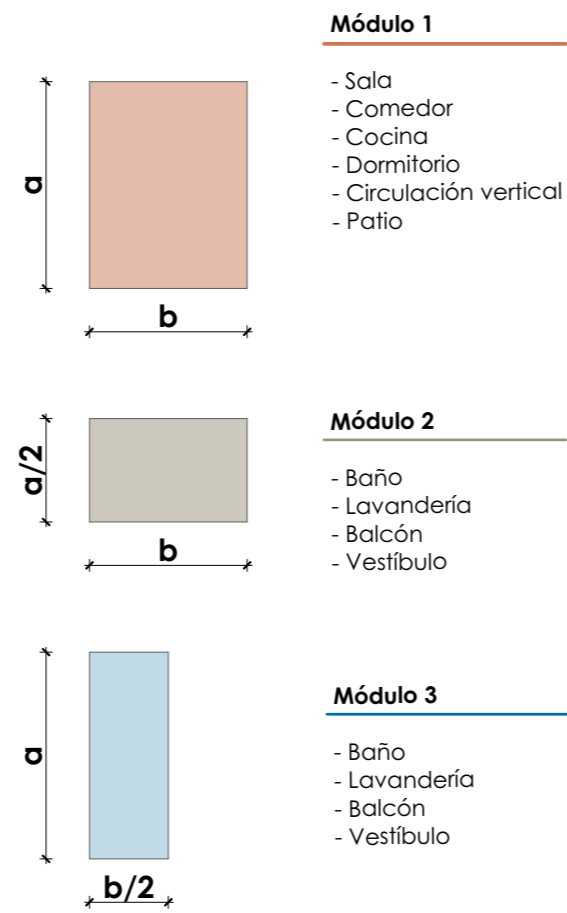


Figura 34: Esquema de modulación para tipologías. Autoría propia.

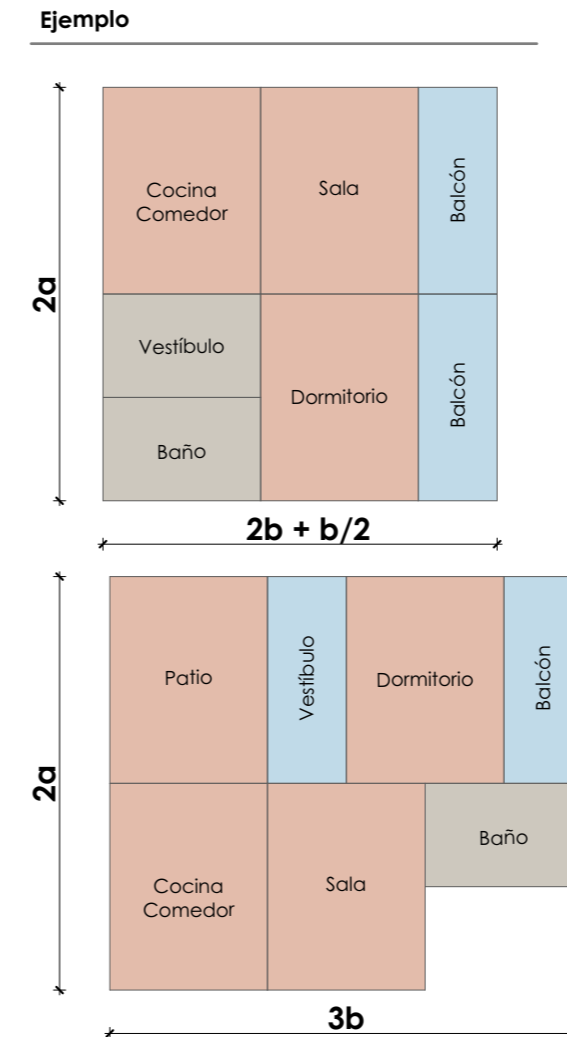


Figura 35: Centro de manzana activo. Autoría propia.

3.1. Ubicación zona de estudio

El predio se encuentra ubicado en el Centro Histórico de Cuenca, en una zona estratégica cercana a importantes equipamientos urbanos, como la Universidad de Cuenca, el Mercado 10 de Agosto y el Río Tomebamba, entre otros. A partir de esta localización, se desarrolla una isócrona de 10 minutos a pie con el objetivo de identificar y analizar las principales características urbanas, funcionales y sociales del sector.

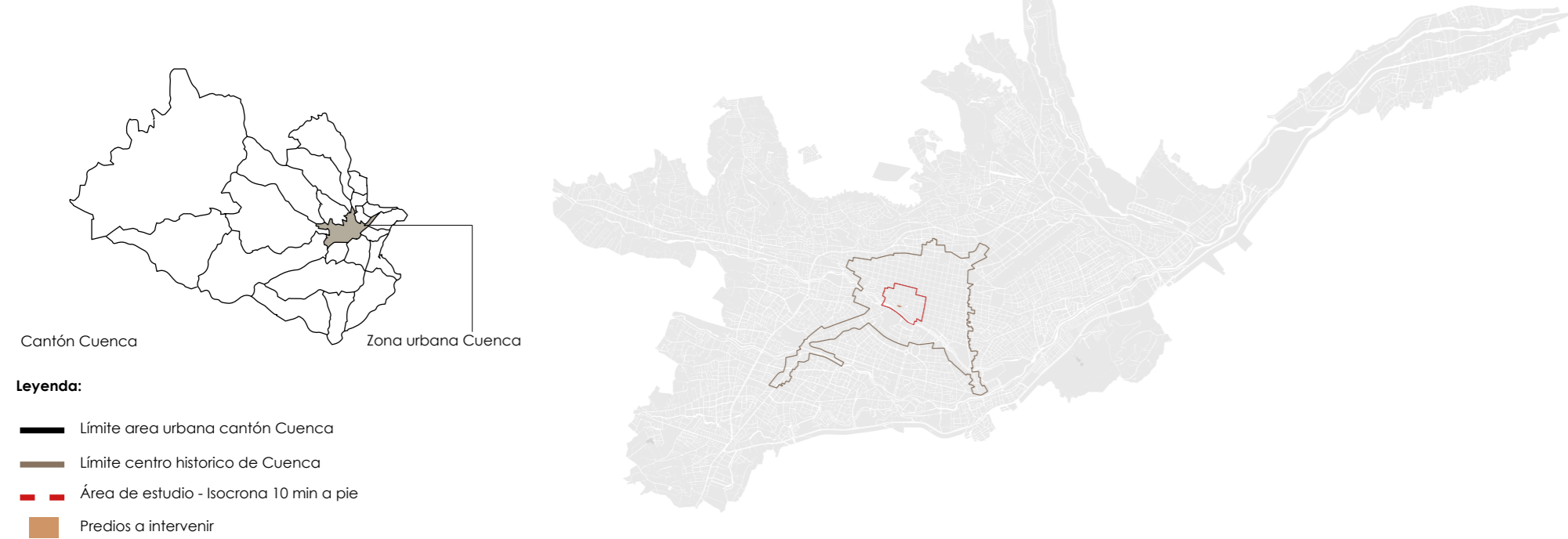
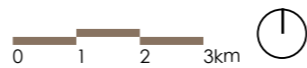


Figura 36: Ubicación de la zona de estudio, escala urbana. Autoría propia.



Leyenda:

- Espacio público, plazas duras.

Figura 37: Área de estudio. Autoría propia.



3.2. El Vado: Evolución histórica, identidad y transformación urbana

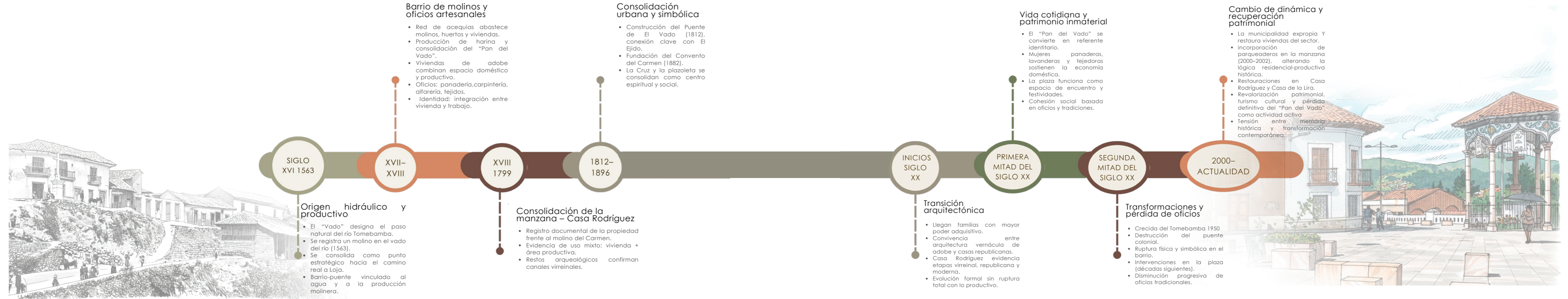


Figura 38: Evolución histórica de el Vado. Autoría propia

3.3. Vestigios históricos próximos

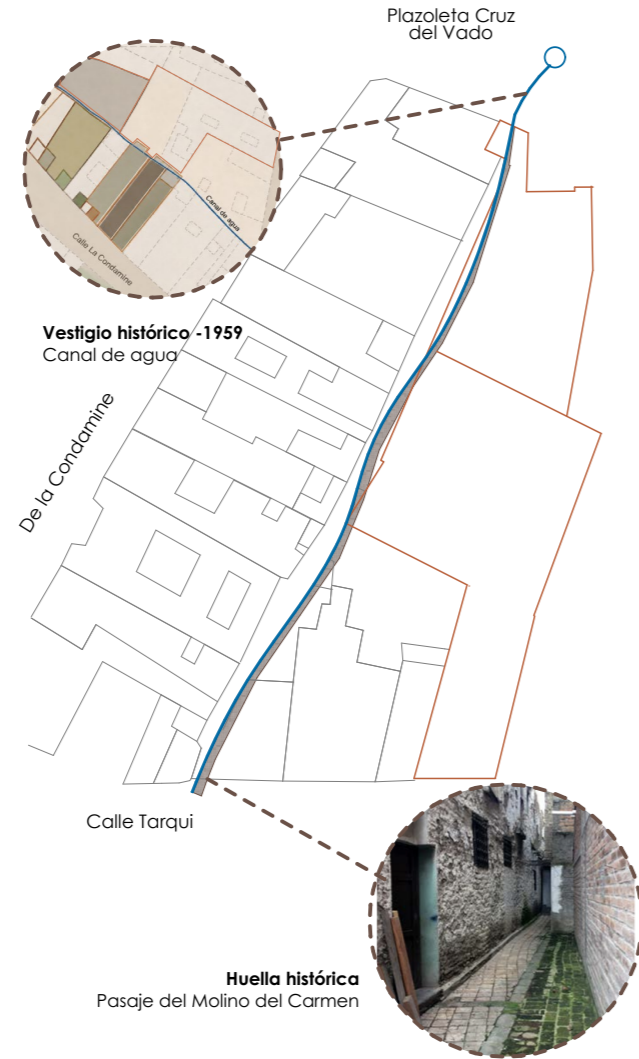


Figura 39: Recorrido del canal antiguo al el molino del Carmen. Fuente: Adaptación Áreas Históricas y Patrimoniales

Según una publicación de la Dirección de Áreas Históricas del GAD de Cuenca, en el sector de la plazuela de la Cruz del Vado existió un molino denominado "Molino del Carmen", destinado a la producción de harina para el abastecimiento de la ciudad. Este molino funcionaba mediante energía hidráulica, por ello hacia el sentido sureste existía un canal que conducía el agua necesaria para su funcionamiento.

Adicionalmente, cada predio con frente a la calle La Condamine poseía un derecho de uso sobre dicho canal. Con la desaparición del molino y las posteriores transformaciones urbanas del sector, el canal fue desapareciendo y, en ciertos tramos, dio lugar a un estrecho pasaje que aún permanece en el tejido urbano.



Figura 40: Esquema situación actual del canal. Elaboración propia.

3.4. Memoria de El Vado

Como parte del análisis del sitio, se realizaron entrevistas a habitantes y usuarios del sector con la finalidad de obtener información sobre la memoria colectiva del barrio y las necesidades habitacionales de los distintos perfiles entrevistados.

Se entrevistó a dos personas residentes del sector, dos comerciantes del Mercado 10 de Agosto y dos estudiantes que actualmente habitan en el barrio. Entre los principales aportes del primer grupo de entrevistados, se destaca cómo, a lo largo de los años, el barrio ha migrado hacia una dinámica principalmente turística, provocando el desplazamiento progresivo de sus residentes, oficios y tradiciones. Asimismo, el constante flujo vehicular ha contribuido a la pérdida de su carácter residencial y al debilitamiento de las relaciones vecinales.

Desde la perspectiva de los comerciantes, la identidad del barrio se encuentra fuertemente ligada al comercio, sin embargo, fuera de la dinámica del mercado, muchos espacios son utilizados únicamente como bodegas, evidenciando una pérdida de interacción social entre las personas que frecuentan el sector diariamente. Por otro lado, los estudiantes consideran que la ubicación estratégica y la proximidad a distintos equipamientos urbanos convierten al barrio en un lugar adecuado para el desarrollo de su vida cotidiana.



Figura 41: Collage memoria de El Vado. Autoría propia.

3.5. Áreas verdes y espacio público

El análisis de áreas verdes y espacio público evidencia una carencia significativa de espacios verdes dentro del área de estudio. Si bien existen elementos como la ribera del río y la Plazoleta Cruz del Vado en proximidad al predio, estos corresponden principalmente a espacios duros o lineales, y no satisfacen plenamente la necesidad de áreas verdes accesibles y de permanencia para los habitantes del sector. La consolidación urbana del centro histórico ha limitado la presencia de vegetación y espacios abiertos de calidad, lo que refuerza la importancia de incorporar áreas verdes en la propuesta como estrategia de mejora ambiental y social.

Leyenda:





-  Espacio público: Plazas, plazoletas
-  Espacio verde público: Ribera Río
-  Predio
-  Isocrona de 10min a pie




Figura 42: Plazas, parques y áreas verdes en la zona de estudio. Autoría propia.

3.6. Ruido ambiental

El mapa de ruido ambiental muestra que la manzana se encuentra rodeada por vías de alta intensidad vehicular, como la calle Tarqui y las arterias perimetrales, donde se registran niveles elevados de contaminación sonora. La circulación constante de buses y tráfico pesado no solo incrementa el ruido urbano, sino también la contaminación atmosférica asociada, afectando las condiciones ambientales del sector. Esto evidencia que el predio no solo enfrenta un déficit de espacio verde, sino también una problemática ambiental relacionada con el ruido y las emisiones, factores que deben ser considerados en la estrategia de intervención para mejorar la habitabilidad y el confort urbano.

Leyenda:

-  Isocrona de 10min a pie

Escala de ruido ambiente

80dB

60dB

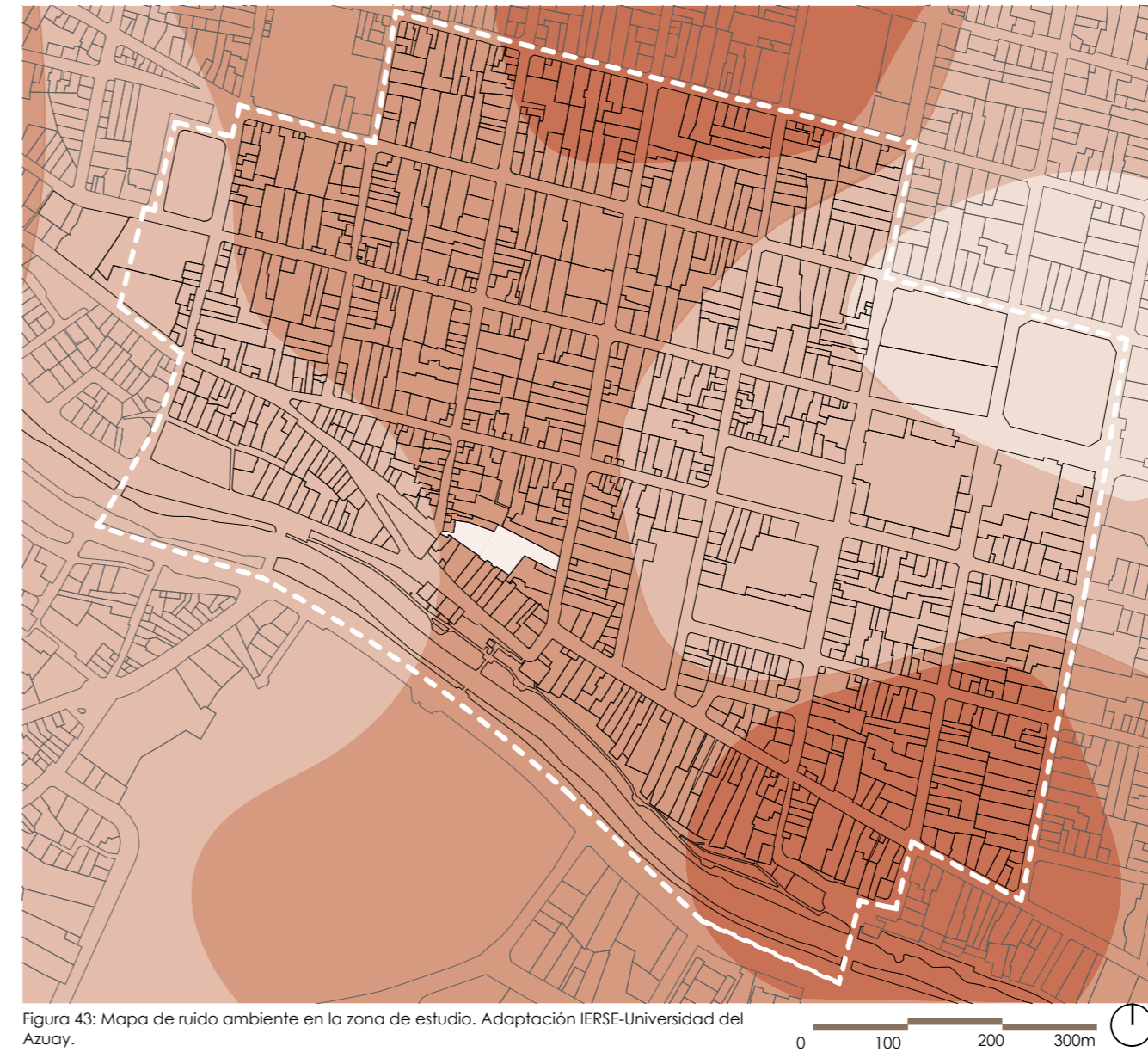


Figura 43: Mapa de ruido ambiente en la zona de estudio. Adaptación IERSE-Universidad del Azuay.

3.7. Estado visual de viviendas

Buen estado: Fachada en buen aspecto, sin fisuras ni humedad; elementos de fachada y ornamentales bien conservados.

Estado regular: Desgaste leve o moderado en pintura y acabados de fachada; pequeñas grietas o humedad.

Mal estado: Deterioro avanzado en elementos de fachada con fisuras, humedad y corrosión.

El análisis del estado visual de las viviendas muestra una combinación de edificaciones en buen y regular estado dentro de la manzana. En el caso específico del predio de intervención (conformado por dos lotes) se identifica que uno se encuentra en buen estado de conservación, mientras que el otro presenta un estado regular, evidenciando necesidad de mantenimiento puntual en elementos de fachada. Esta condición no representa un deterioro crítico, sino una oportunidad de revalorización, mediante acciones de rehabilitación, mejora de acabados y puesta en valor de la imagen urbana. La intervención puede, por tanto, fortalecer la calidad estética y funcional del conjunto, consolidando una fachada activa que aporte positivamente al entorno inmediato.

Leyenda:

- Buen estado (+)
- Estado regular (±)
- Mal estado(-)
- Edificaciones VAR A y E (No consideradas para intervención)



Figura 44: Mapa de estado visual de las edificaciones. Autoría propia.



3.8. Categoría patrimonial de viviendas

En cuanto al valor patrimonial, el entorno inmediato presenta predominio de edificaciones sin valor y de valor ambiental. Dentro del predio de intervención, uno de los lotes posee valor ambiental, lo que implica que su intervención debe respetar la morfología, escala y relación con el contexto, permitiendo acciones de rehabilitación, adecuación interior o refuncionalización sin alterar los elementos que aportan al paisaje urbano. El segundo lote está clasificado como sin valor patrimonial; sin embargo, recientemente fue objeto de una remodelación municipal. Ambos predios se encuentran actualmente subutilizados (uno funciona como parqueadero y el otro presenta áreas sin uso), lo que evidencia un potencial de activación. La propuesta busca aprovechar la infraestructura existente y la inversión pública reciente, integrando ambos lotes en una intervención que optimice su uso, respete el contexto patrimonial y reactive la dinámica urbana del sector.

Leyenda:

- Edificaciones VAR A (valor arquitectónico A)
- Edificaciones VAR B (valor arquitectónico B)
- Edificaciones A (valor ambiental)
- Edificaciones SV (sin valor)



Figura 45: Mapa de categorías patrimoniales de las viviendas. Área Historicas y Patrimoniales GAD Cuenca

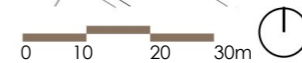
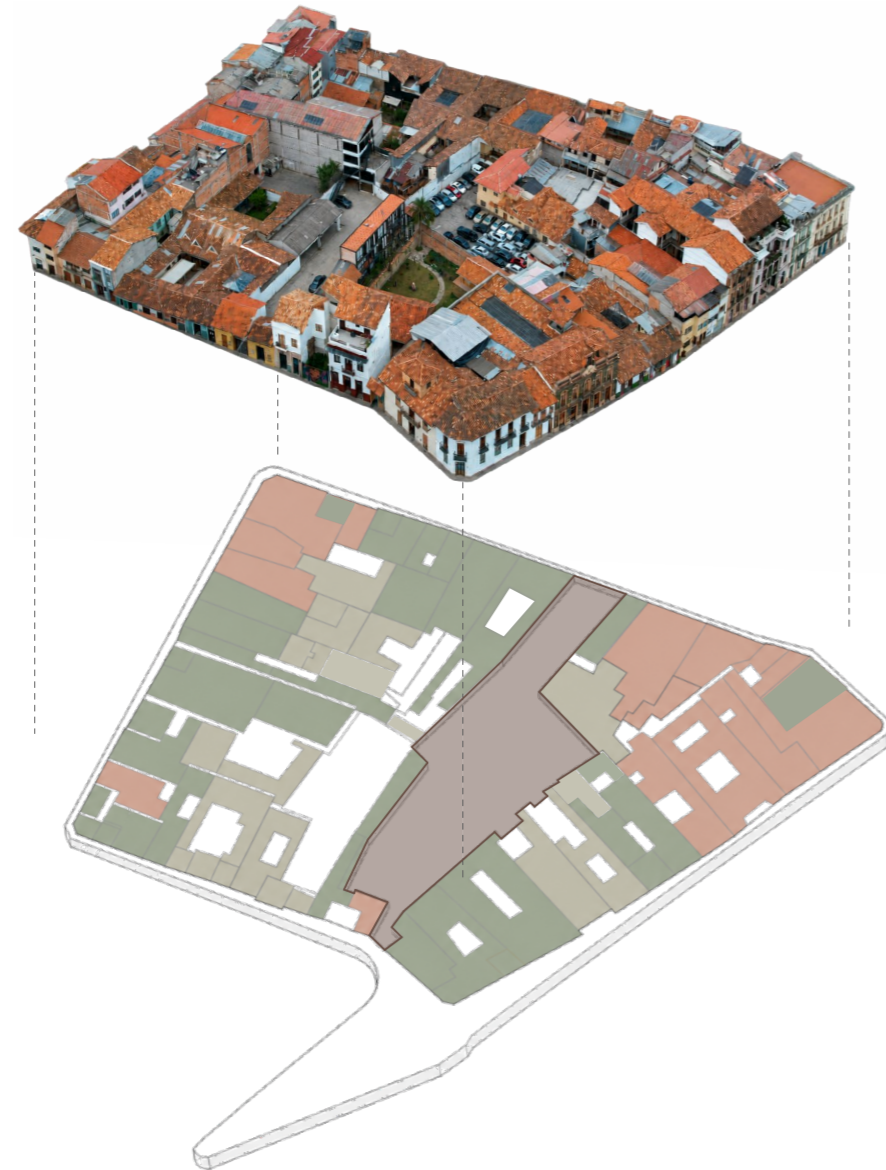


Figura 14: Esquema corte. Autoría propia

3.9. Relación de alturas-contexto inmediato

Las alturas de la cuadra se encuentran, en su mayoría, dentro de un mismo rango. Hacia la calle Tarqui (ver figura 46), se evidencia una continuidad en aleros y cumbreros, mostrando además, en relación de tercios, un ritmo constante entre llenos y vacíos.

Como elementos destacados, se identifican edificaciones que superan la altura promedio, rompiendo con la continuidad característica del centro histórico y proyectando una mayor sombra hacia los patios interiores de la manzana.



Leyenda:

- Edificaciones con altura mayor $h > 8.50m$
- Edificaciones con altura media de $h \pm 6.50 - 8.50m$
- Edificaciones con altura baja $h < 6.50$

Figura 46: Mapa de alturas del contexto inmediato. Autoría propia.

3.10. Análisis de tramo



Figura 47. Tramo calle Tarqui. Autoría propia



Figura 48. Fachada estado actual. Autoría propia.

3.11. Estado actual predio

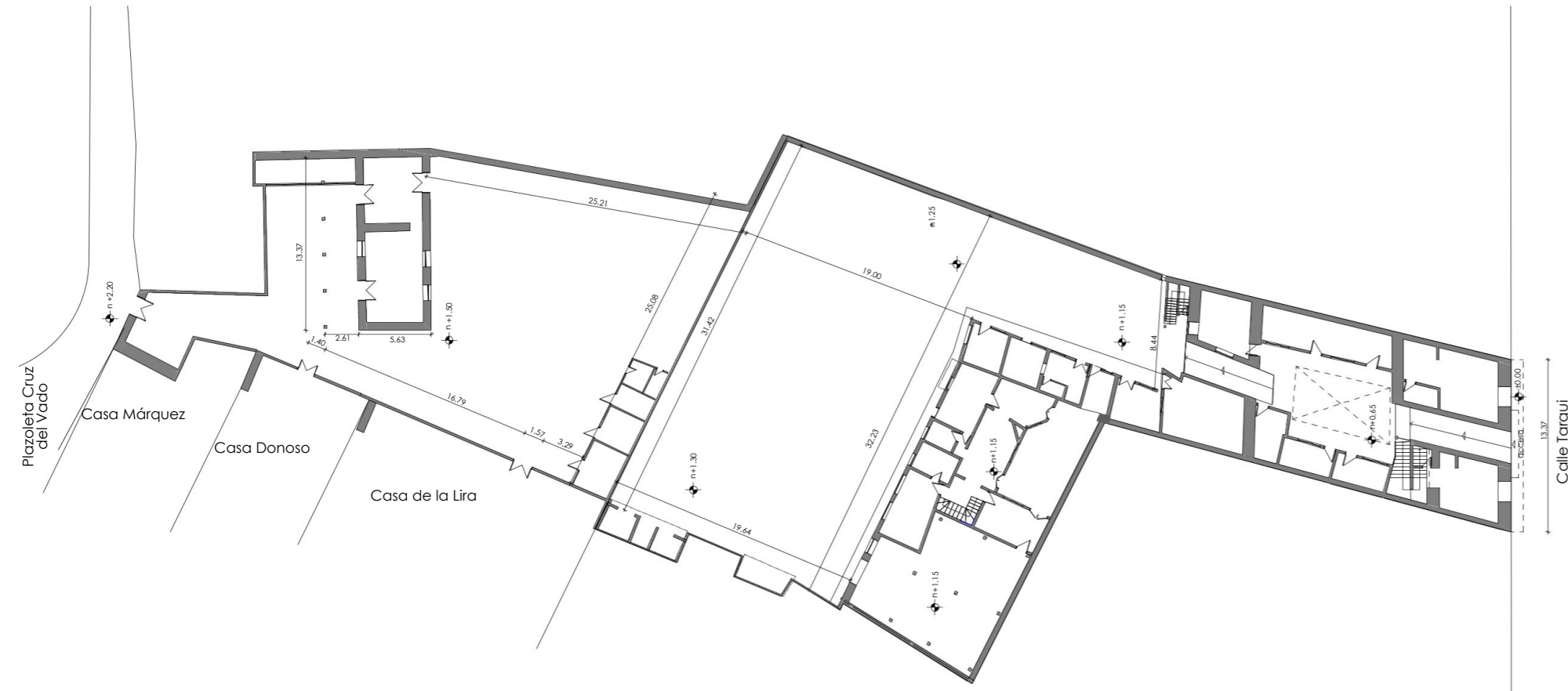


Figura 49. Planta baja existente. Autoría propia.

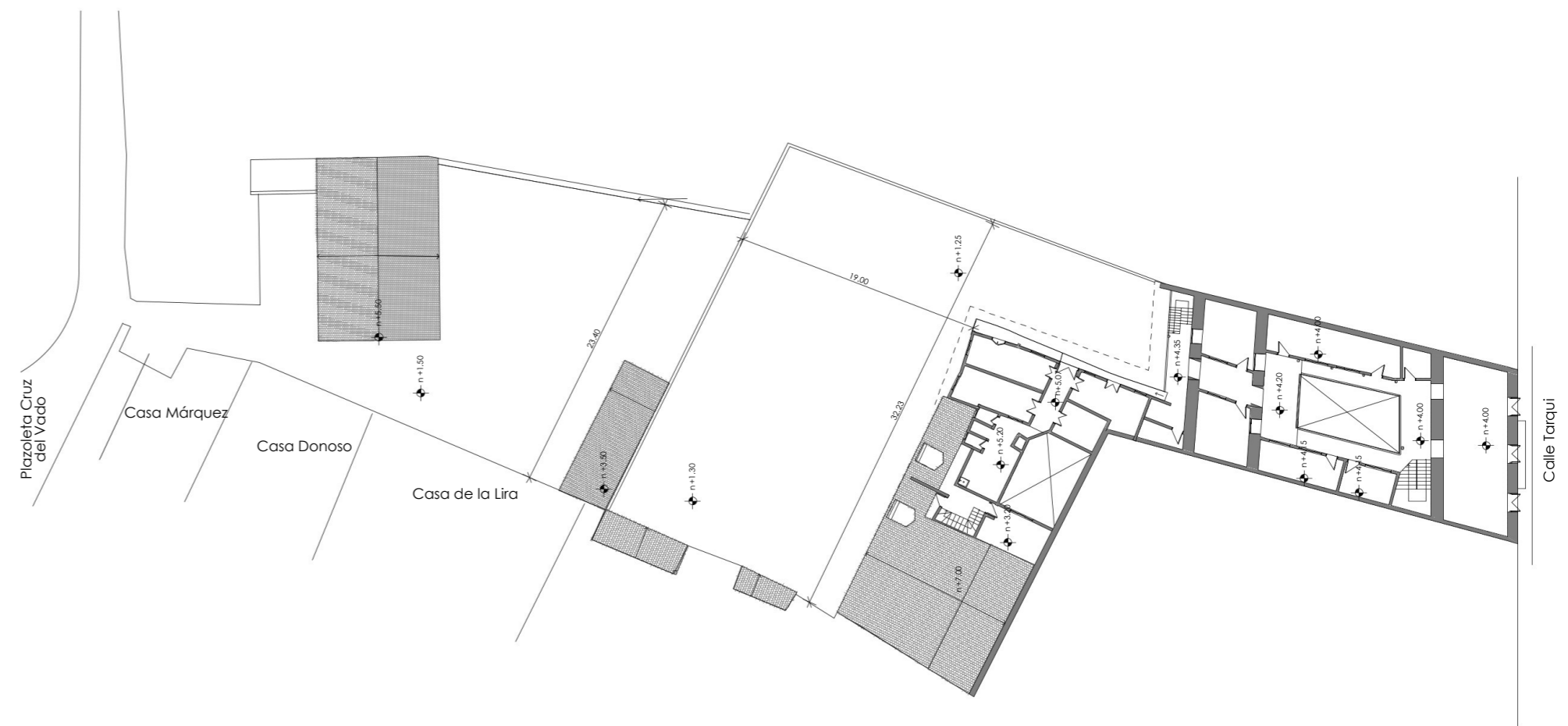


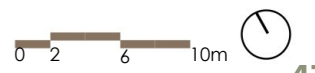
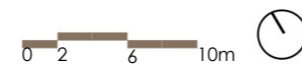
Figura 50. Planta alta existente. Autoría propia

3.12. Demoliciones en planta baja y alta



Figura 51. Planta baja - elementos a demoler. Autoría propia.

Figura 52. Planta alta - elementos a demoler. Autoría propia.



3.13. Programa actual



3.14. Fotografías del estado actual



Figura 54. Puerta hacia plazoleta Cruz del Vado. Autoría propia.



Figura 55. Espacio interno subutilizado. Autoría propia.



Figura 56. Espacio de parqueo. Autoría propia.



Figura 57. Patio casa patrimonial. Autoría propia.

4.1 Descripción de la propuesta

El proyecto se desarrolla a partir de los elementos que dan identidad al barrio de El Vado: sus costumbres, oficios y formas de habitar el espacio. Desde esta lectura del lugar, se plantea la recuperación del centro de manzana actualmente subutilizado, transformándolo en un nuevo espacio público para la ciudad, articulado con bloques residenciales destinados a adultos mayores, estudiantes y familias vinculadas al Mercado 10 de Agosto.

La convivencia entre estos distintos perfiles busca consolidar una comunidad intergeneracional, capaz de generar espacios diversos y dinámicos donde la interacción cotidiana fortalezca la memoria colectiva y preserve el carácter histórico y social que define al sector.



Figura 58.Collage memoria histórica. Autoría propia.



Figura 59.Collage de reinterpretación. Autoría propia.

4.2. Estrategias proyectuales

Conexión urbana - centro de manzana - reinterpretación del canal

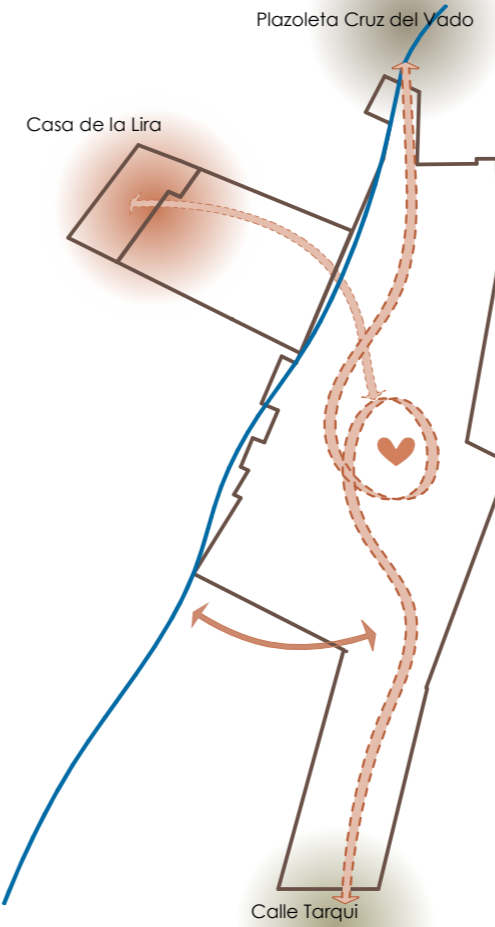


Figura 60.Estrategia conexión. Autoría propia

Grilla estructural y bloqueamiento

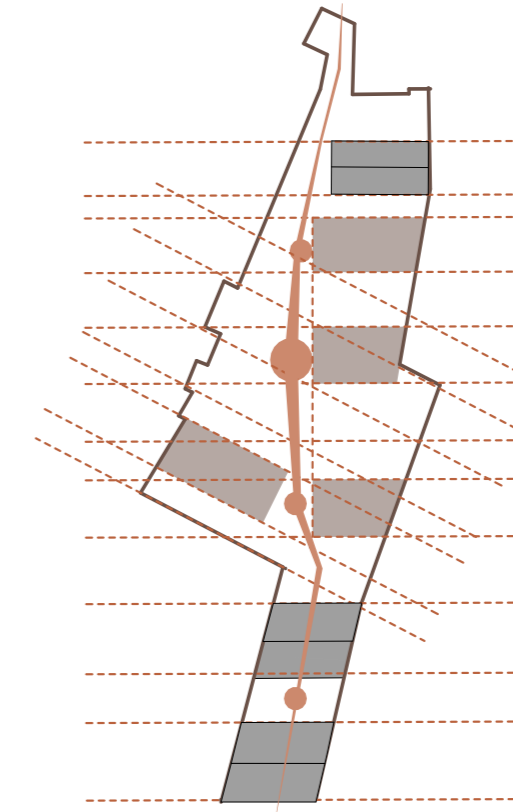


Figura 61.Estrategia emplazamiento Autoría propia.

Adaptación al contexto y desniveles

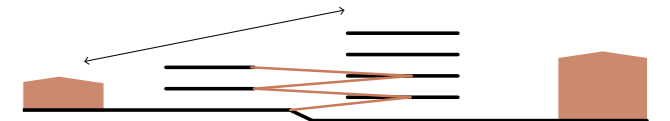


Figura 62.Estrategia adaptación. Autoría propia.

4.3. Zonificación

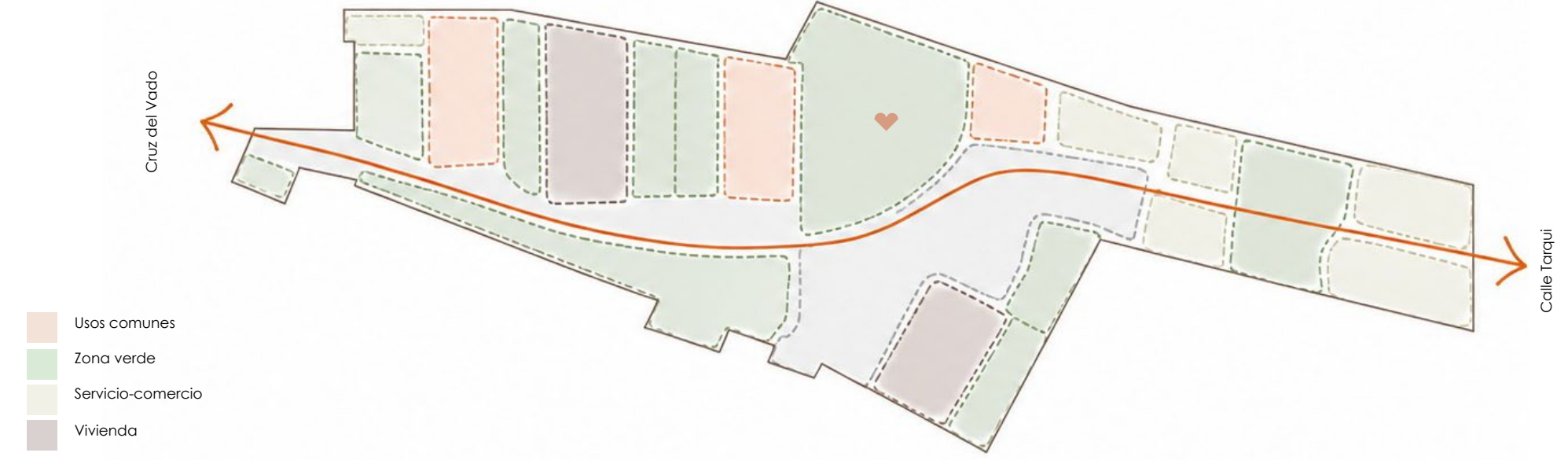


Figura 63. Zonificación en planta baja. Autoría propia.

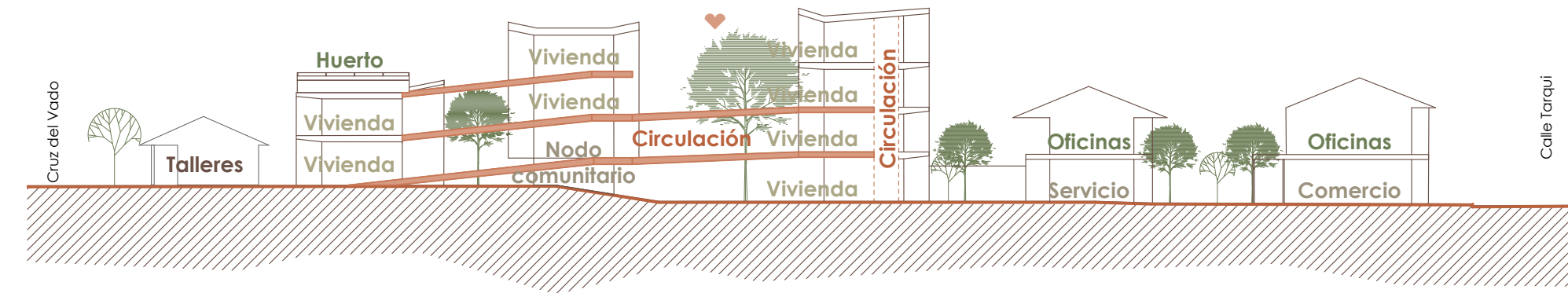


Figura 64. Zonificación general por bloques. Autoría propia.

4.4. Dibujos arquitectónicos



Figura 65. Emplazamiento - planta baja. Autoría propia.

Leyenda

1. Panadería tradicional
2. Cafetería
3. Patio recibidor-gastronómico
4. Administración
5. Cuarto de telecomunicaciones
6. Lavandería comunitaria
7. Baño público
8. Sala de estudios
9. Parqueo de bicicletas
10. Patio con zona de estancia
11. Tipología residencia estudiante
12. Plaza central multiusos
13. Cuarto de basura
14. Gimnasio
15. Baños
16. Centro de cuidado infantil
17. Patio corazón de manzana + zona infantil
18. Zona de estancia con vegetación
19. Cuarto de grupo electrógeno y medidores
20. Patio privado deportivo
21. Patio privado infantil
22. Patio privado de adultos mayores
23. Tipología de residencia adultos mayores.
24. Patio productivo
25. Talud de estancia

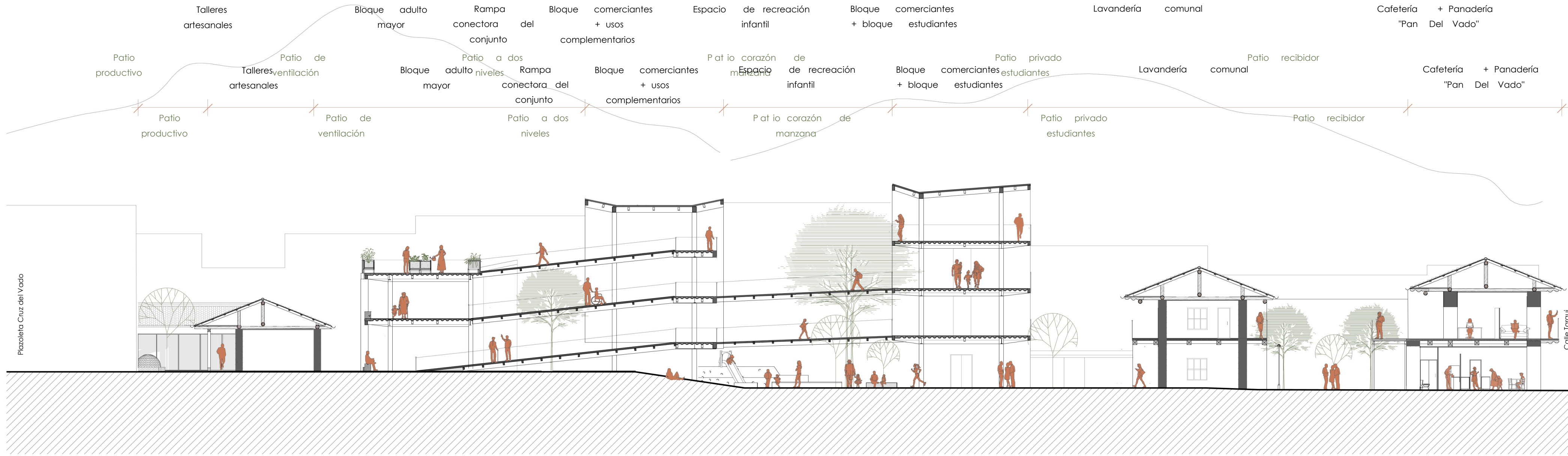


Figura 66. Corte logitudinal. Autoría propia.

cap 05

4.4.1. Ficha técnica del proyecto

Datos

Áreas

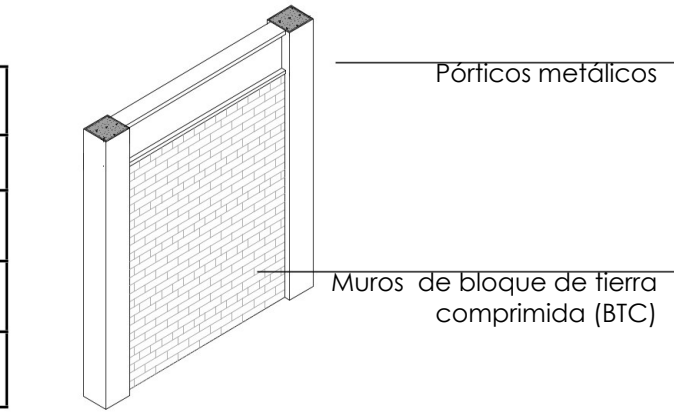
Área total del predio	2100 m2
Área construcción	2521.13 m2
Área construcción en planta baja	714,21 m2
Coefficiente de ocupación del suelo	34,01%
Área verde	1385,7 m2

Número de habitantes

Habitantes estudiantes	16
Habitantes familias comerciantes	22
Habitantes adultos mayores	8
Total	46
Densidad habitantes/hectárea	230

Tabla 2. Datos proyecto. Autoría propia.

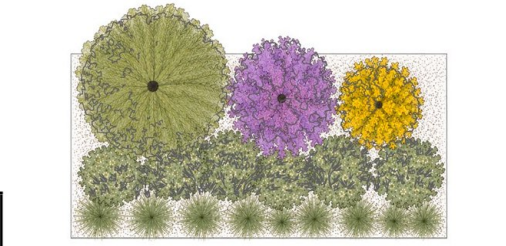
Materialidad



Impacto ambiental	60 kg CO2 / m3
Característica acústica	56.3 dB
Conductividad térmica	0,81 W/mk
Transmitancia térmica e=20	U ≈ 4.05 W/m² K

Tabla 3. Características BTC. Fuente: Calderón 2024. Autoría propia.

Vegetación



- Salix babylonica
Sauce
- Jacaranda mimosifolia
Jacaranda
- Myrtus communis
Mirto

Figura 67. Esquema de vegetación dentro del proyecto. Autoría propia.

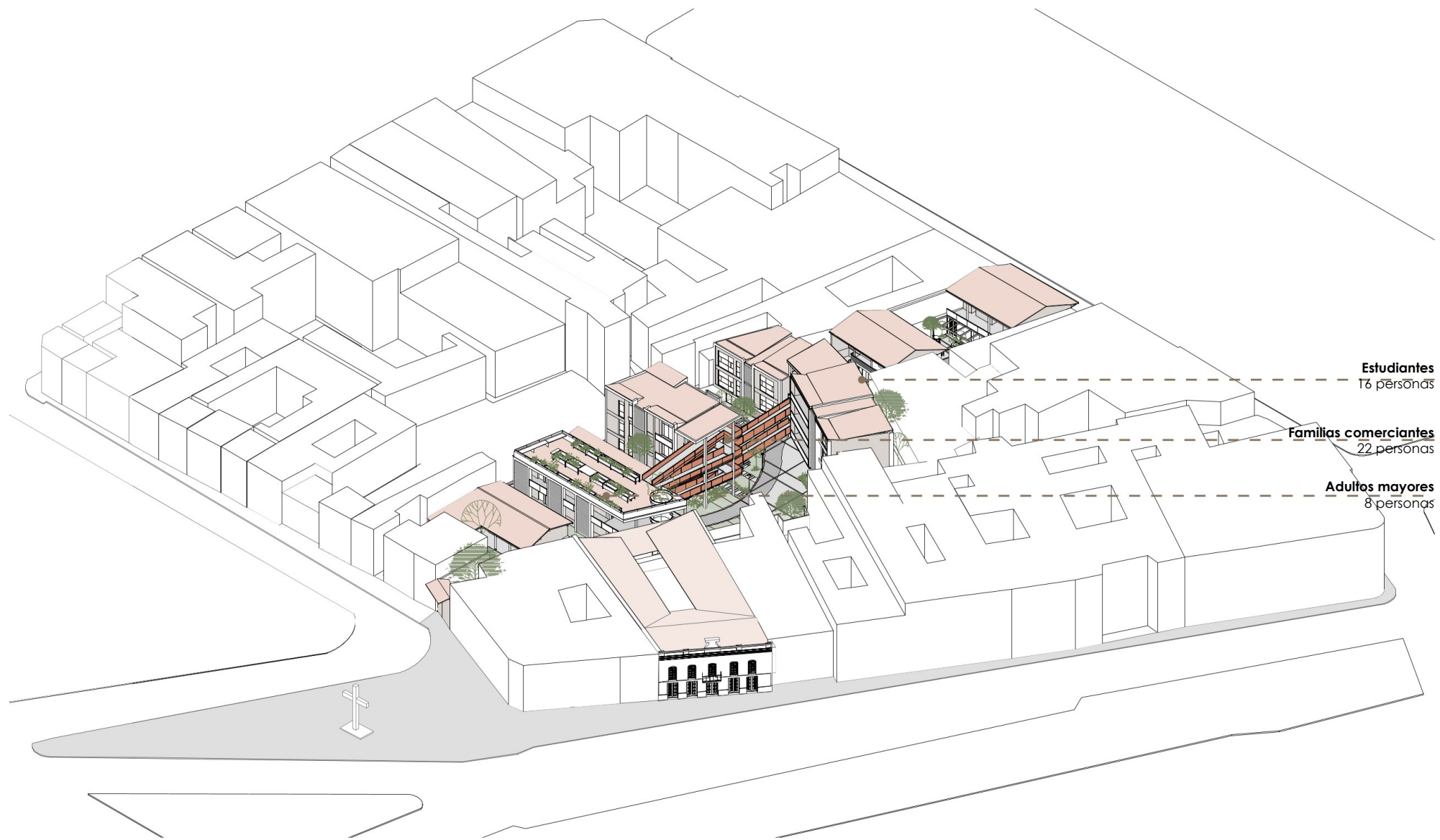


Figura 68. Axonometría total del proyecto. Autoría propia

4.4.2. Espacios comunes en planta baja



Figura 69. Planta referencial. Autoría propia.

Patio A: Plaza de estancia con extensión exterior de cafetería + Patio recibidor

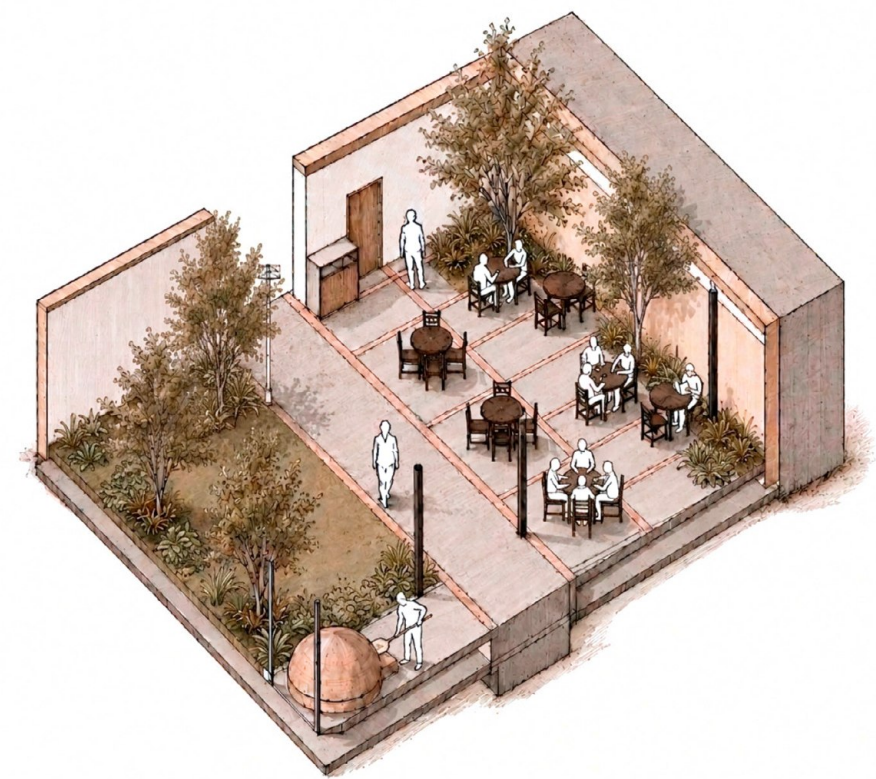


Figura 70. Patio recibido. Fuente: Elaboración propia asistida mediante inteligencia artificial (Nano Banana 2,2026)

Patio B: Patio privado de estudiantes + Área de encuentro y convivencia

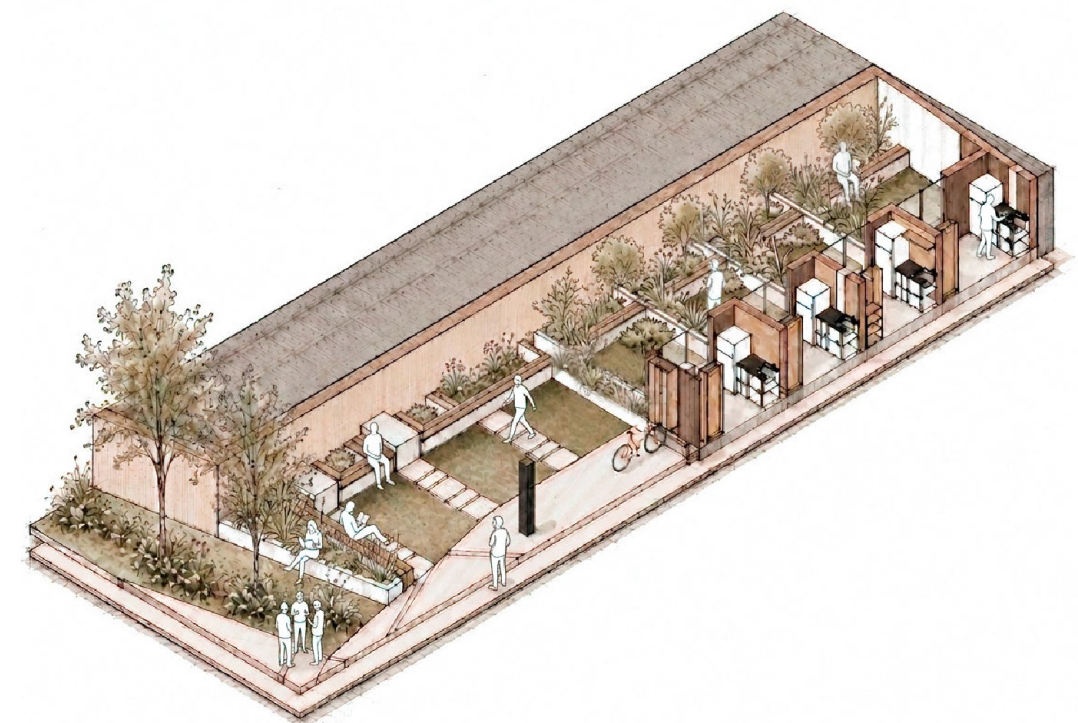


Figura 71. Axometría patio estudiantes. Fuente: Elaboración propia asistida mediante inteligencia artificial (Nano Banana 2,2026)

Patio C: Plaza dura multiusos para ferias artesanales + Talud como área de estancia y descanso



Fuente: Elaboración propia asistida mediante inteligencia artificial (Nano Banana 2,2026)

4.4.3. Espacios comunes en el bloque

Patio D: Área verde central – Corazón de manzana + Estancia y recreación infantil



Figura 73. Patio central. Fuente: Elaboración propia asistida mediante inteligencia artificial (Nano Banana 2,2026)

Patio E: Adultos mayores y extensión usos comunes + Área de estancia y descanso



Figura 74. Axometría taller. Fuente: Elaboración propia asistida mediante inteligencia artificial (Nano Banana 2,2026)

Patio F: Patio productivo con talleres artesanales + Área verde de ingreso descanso

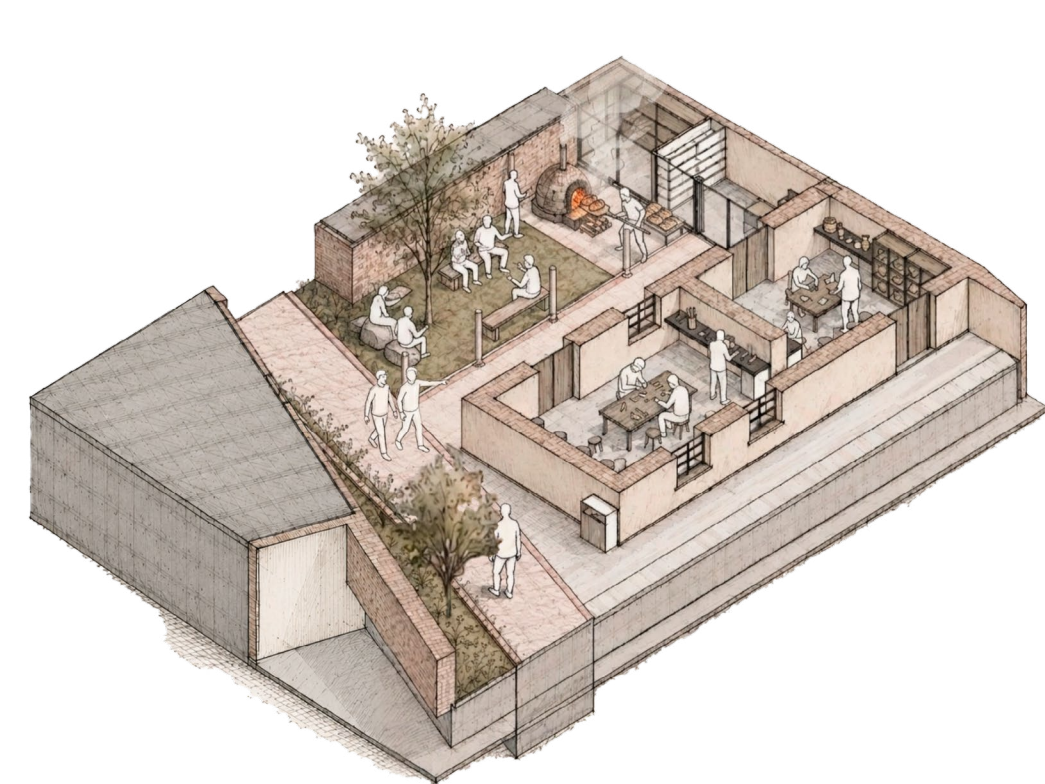


Figura 75. Patio privado adulto mayor. Fuente: Elaboración propia asistida mediante inteligencia artificial (Nano Banana 2,2026)



Figura 75. Planta baja tipo emplazamiento. Autoría propia



Figura 69. Planta referencial. Autoría propia.

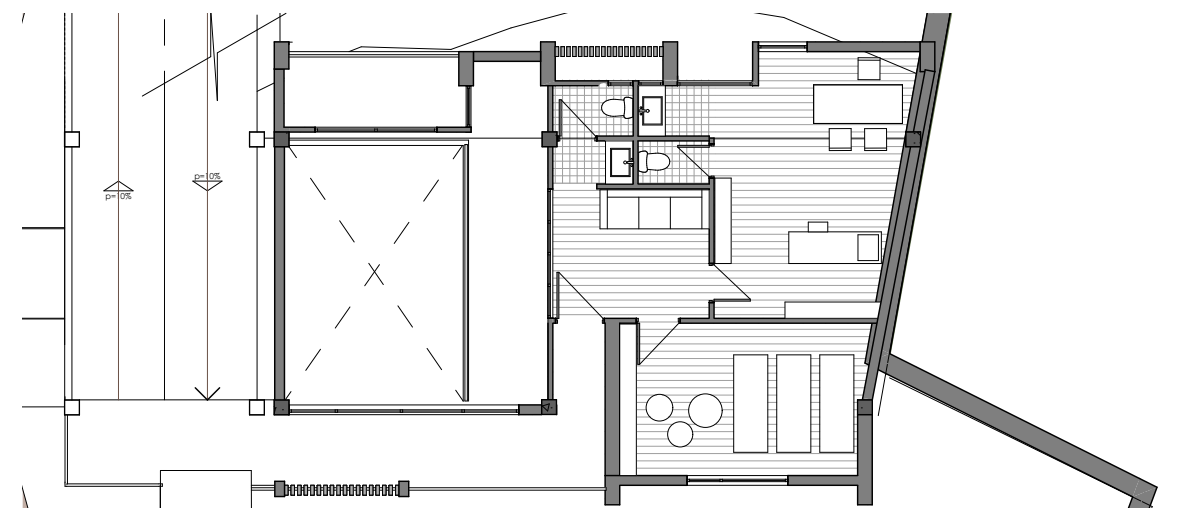
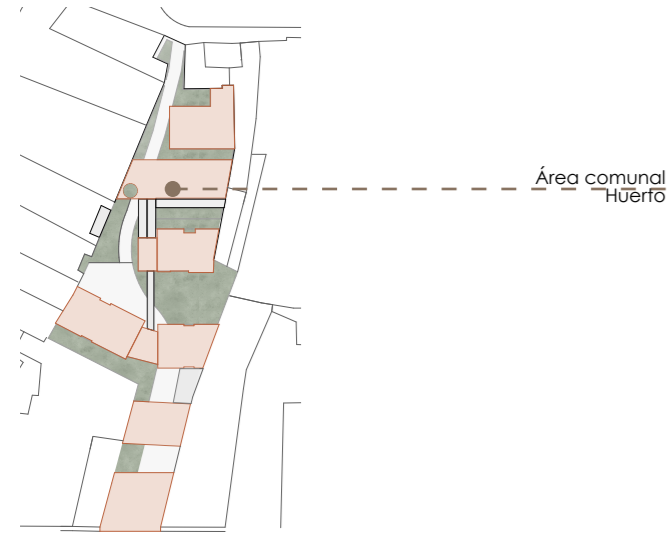


Figura 76. Planta baja tipo emplazamiento. Autoría propia



Área comunal Huerto

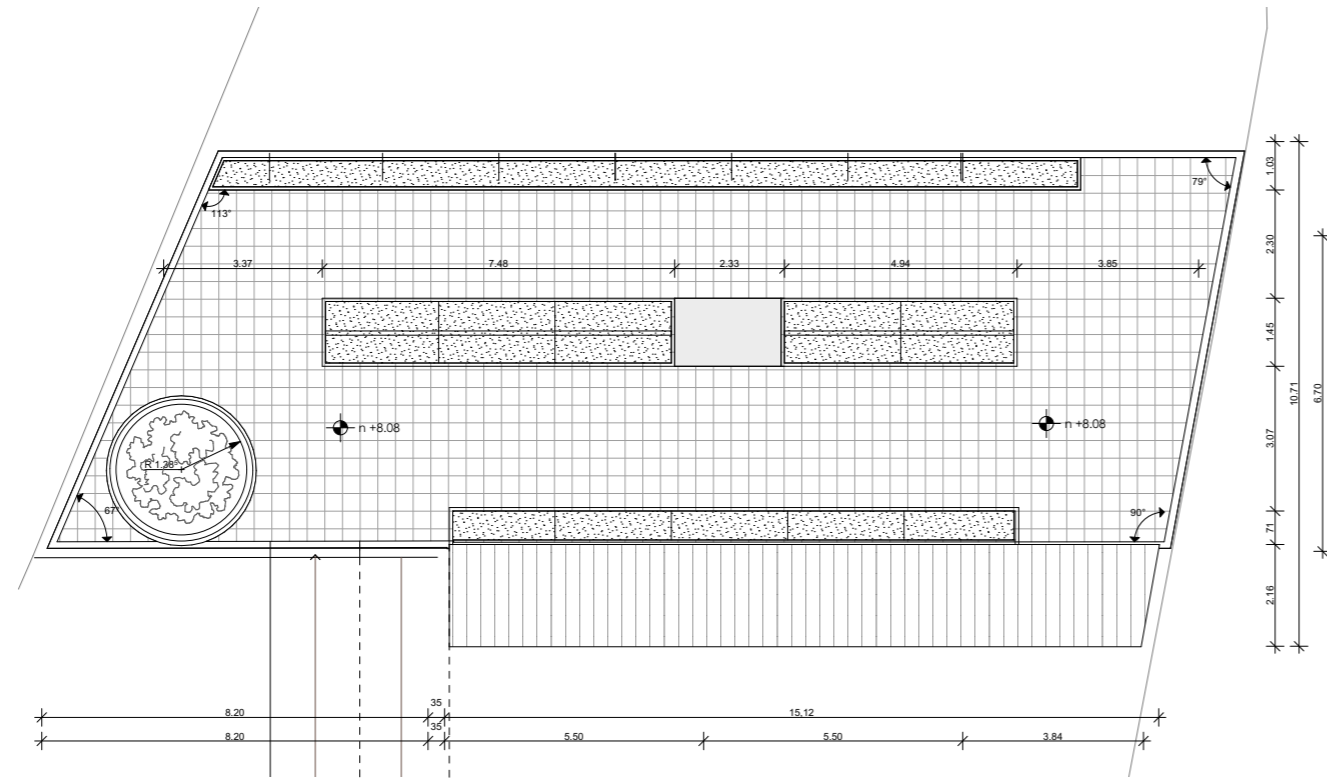


Figura 77. Planta cubierta-huerto. Autoría propia.

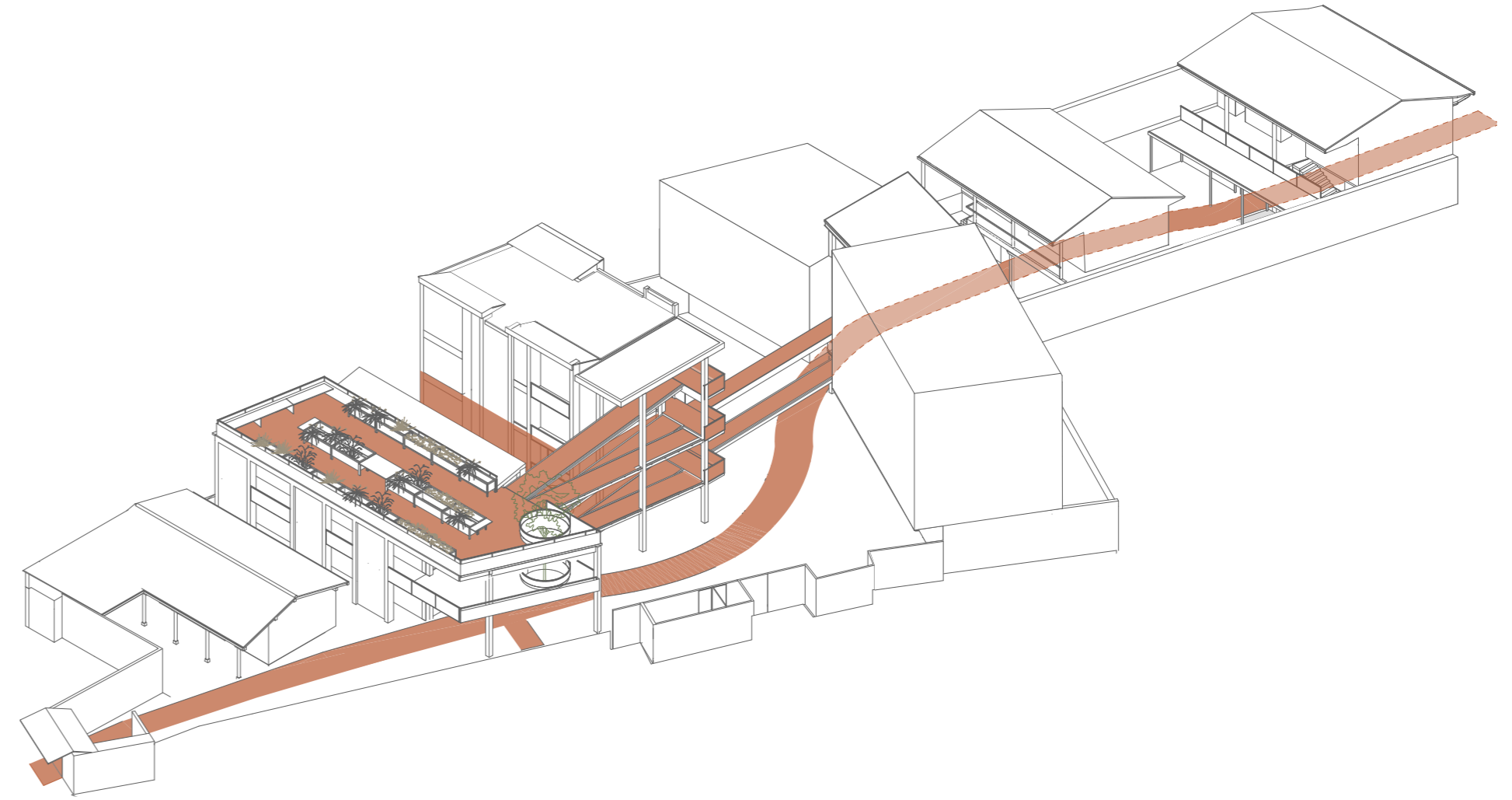
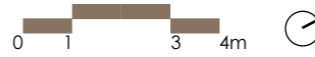


Figura 78. Esquema de espacios comunes. Autoría propia.

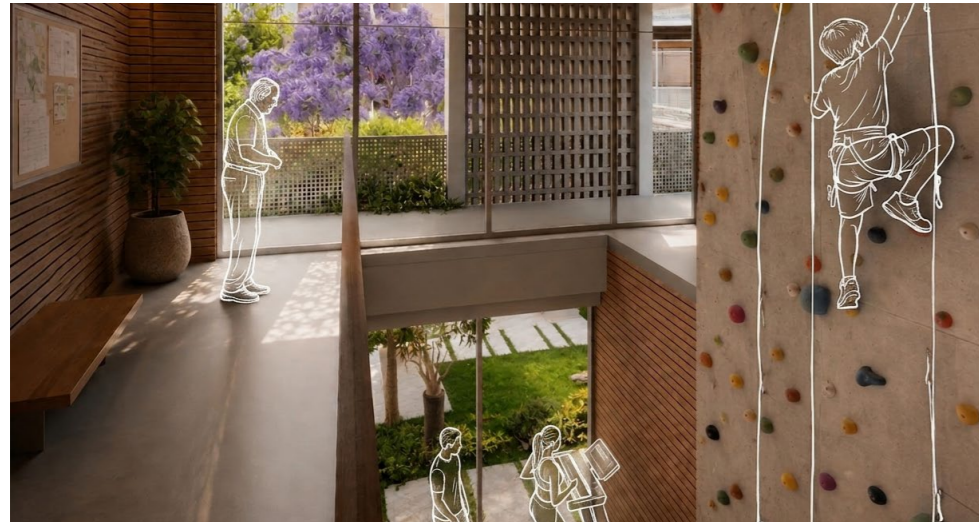


Figura 79. Gimnasio a doble altura. Autoría propia.



Figura 81. Huerto comunitario. Autoría propia.



Figura 82. Centro de cuidado infantil. Autoría propia.



Figura 80. Área multiusos. Autoría propia.

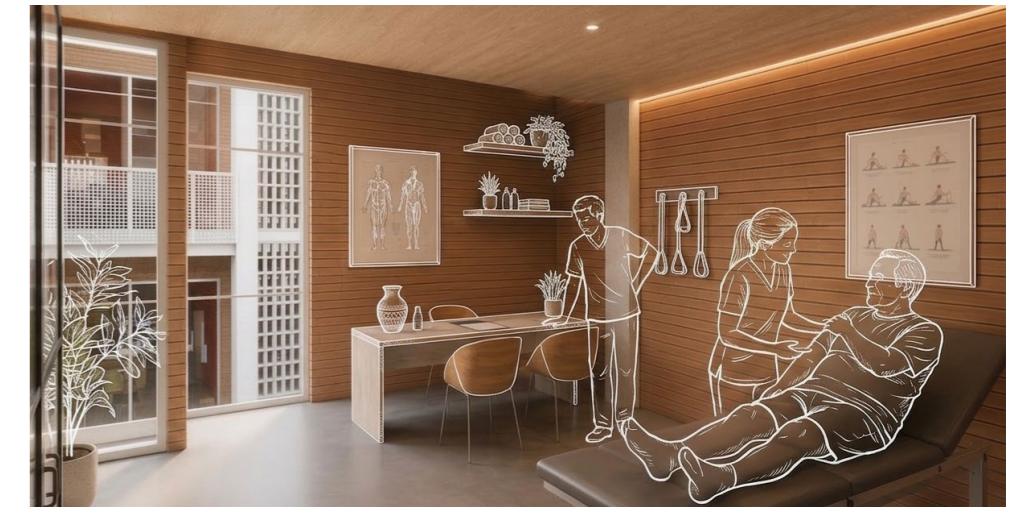


Figura 83. Zona de fisioterapiaW. Autoría propia.

4.4.4. Modulaci3n de espacios

La modulaci3n de los espacios parti3 de la generaci3n de un m3dulo base, el cual responde a la grilla estructural conformada por luces de 5.50 x 5.50 m. A trav3s de luces cortas, se busca generar plantas libres que permitan mayor flexibilidad y variabilidad en las diferentes tipolog3as .

De esta manera, el m3dulo se descompone en partes proporcionales que, al integrarse, dan como resultado espacios habitables capaces de responder a distintas necesidades. En el caso de las tipolog3as ubicadas en los linderos, estas presentan variaciones espec3ficas que garantizan su correcta funcionalidad.

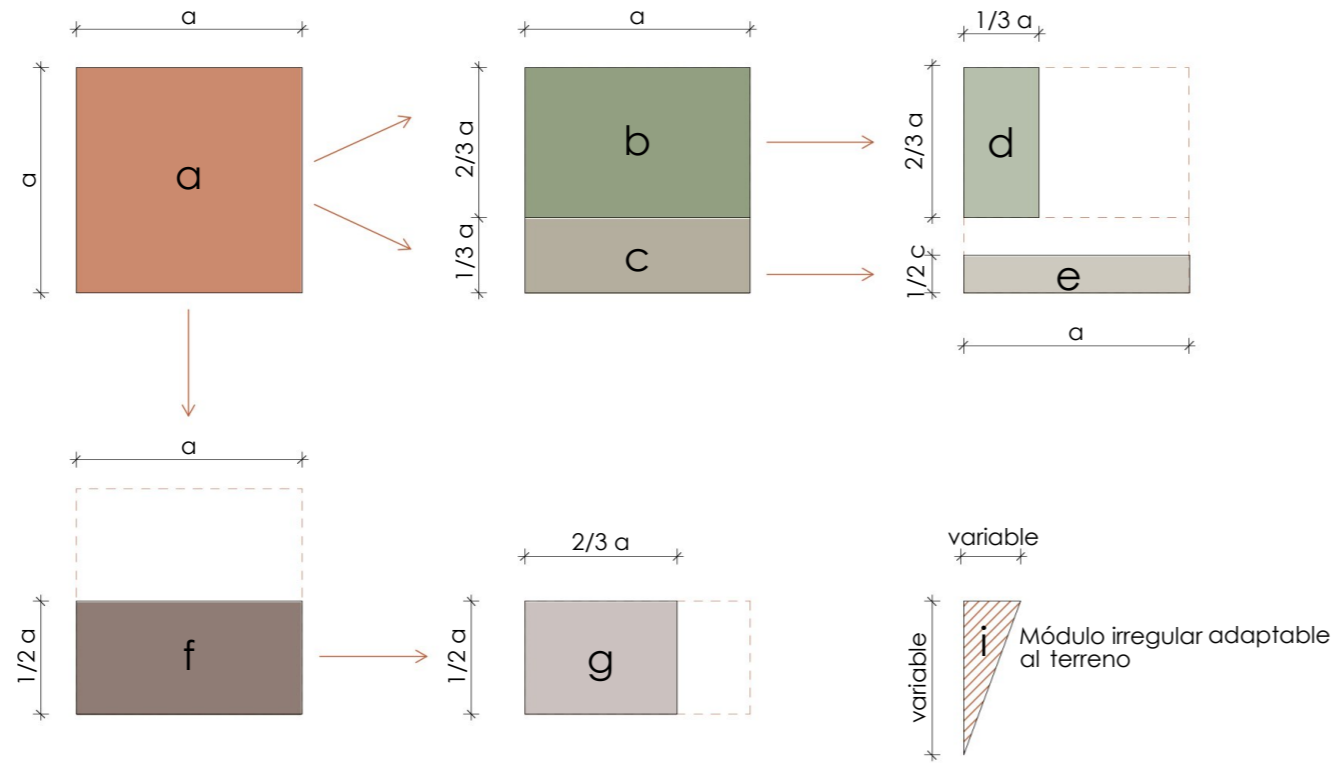


Figura 84. Esuema de modulaci3n. Autor3a propia.

4.4.5. Tipolog3as de viviendas

Tipolog3a de estudiantes

Datos:
Tipo suite monoambiente: 4 unidades

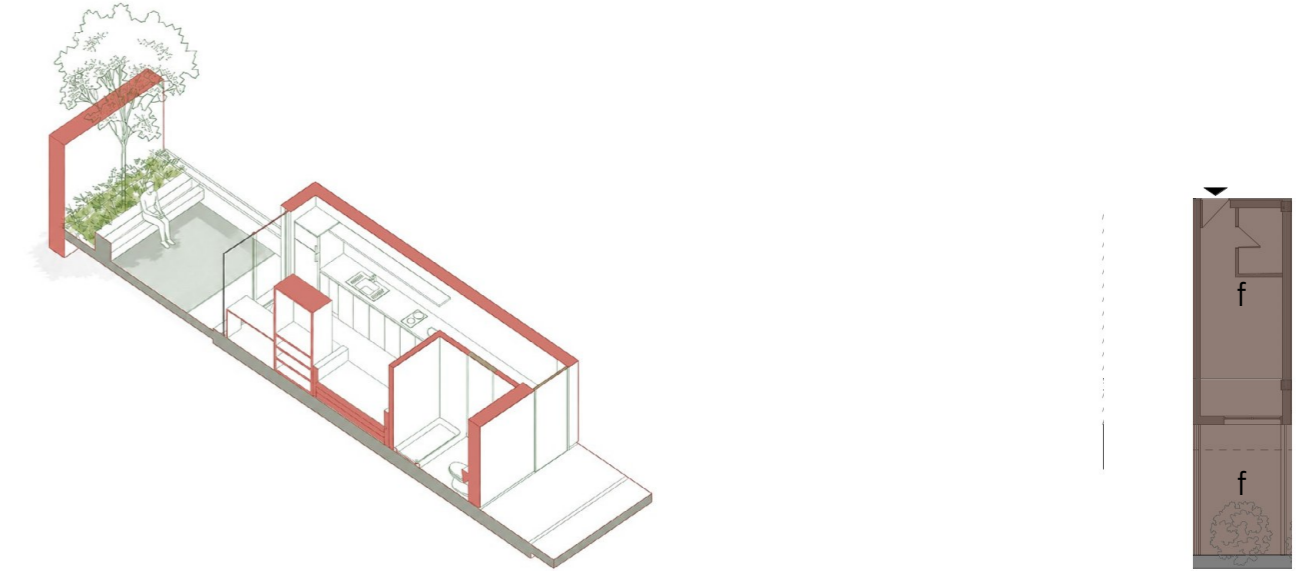


Figura 85. Axometría tipolog3a suite y esquema de modulaci3n. Autor3a propia.

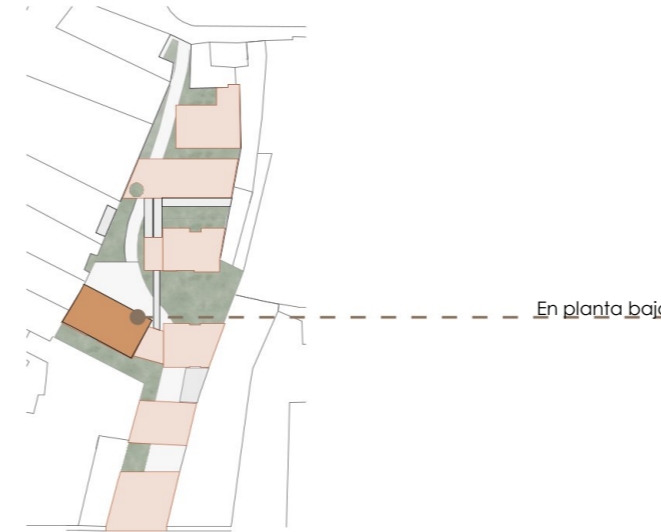


Figura 66. Planta referencial. Autor3a propia.

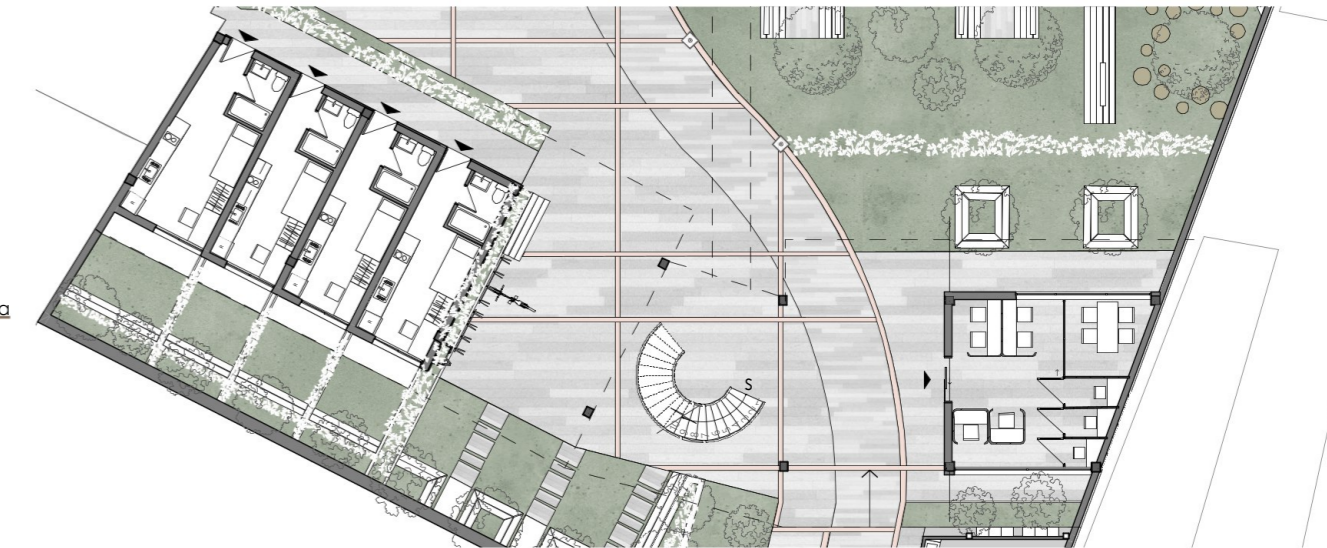


Figura 86. Planta baja bloque A. Autor3a propia.

Tipología de estudiantes

Datos:
Tipo cuartos: 12 unidades
Características compartidas:
Sala, cocinca, comedor, sanitarios, lavandería

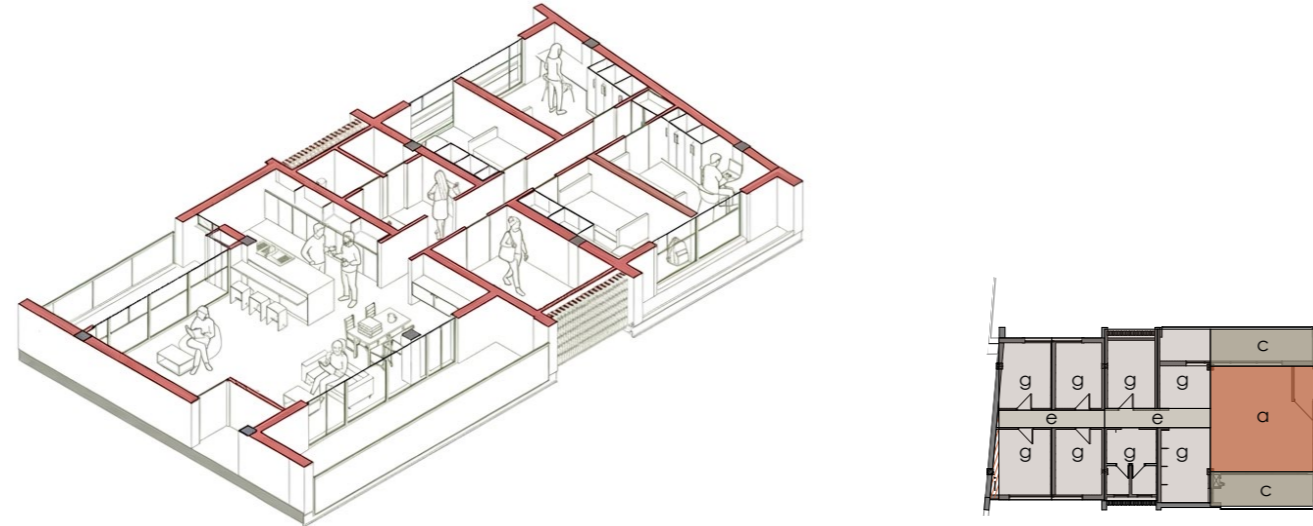


Figura 87. Axonometría tipología cuartos y esquema de modulación. Autoría propia.

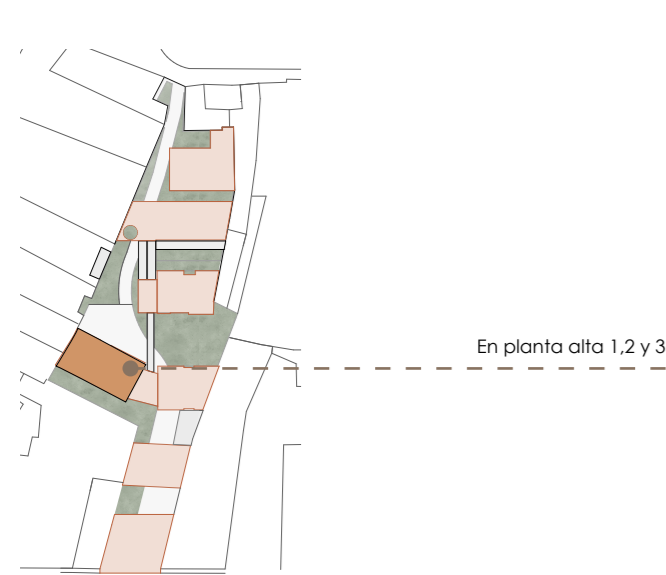
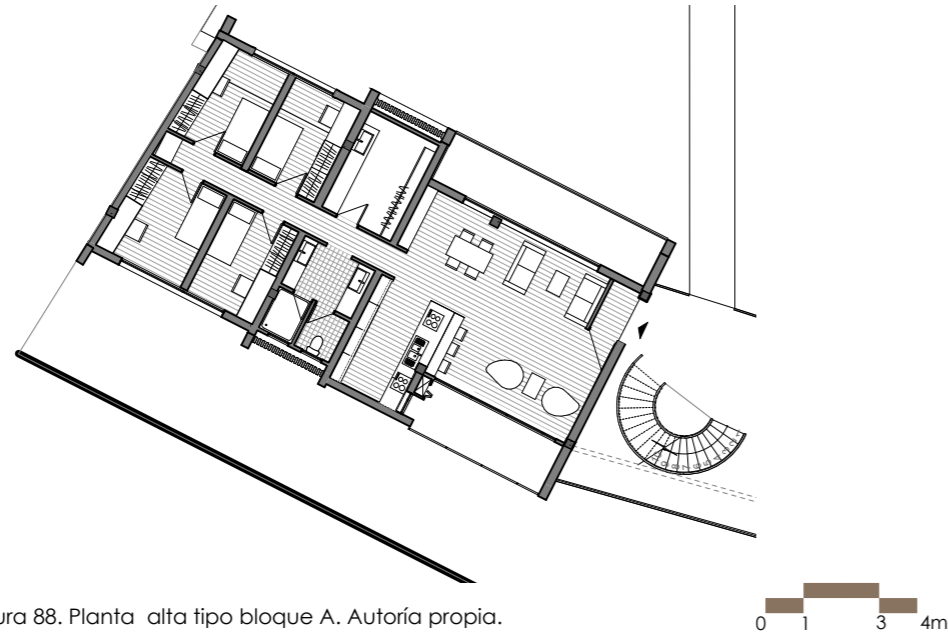


Figura 66. Planta referencial. Autoría propia.



Figura 88. Planta alta tipo bloque A. Autoría propia.



Tipología de familia comerciante A

Datos:
Tipo suite A.1: 2 unidades
Dos dormitorios A.2: 2 unidades

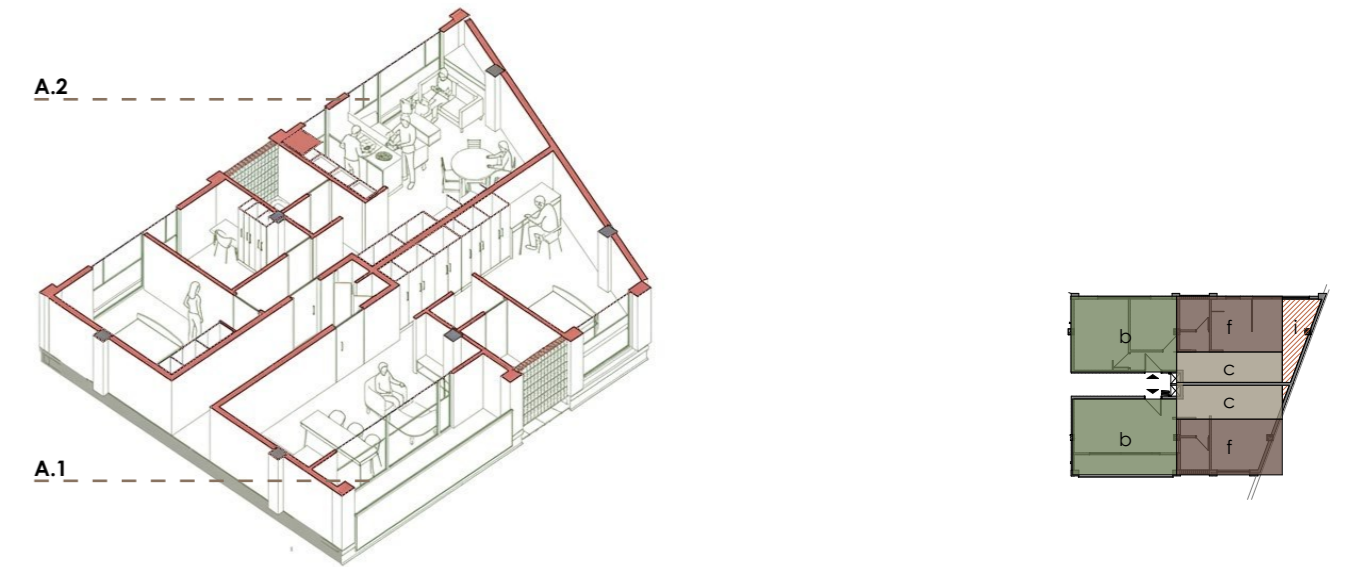


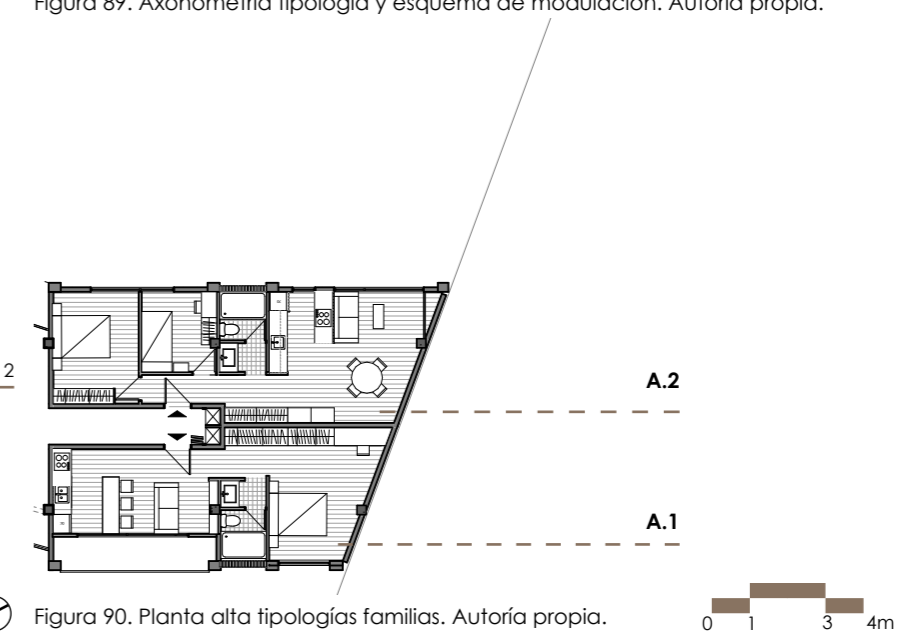
Figura 89. Axonometría tipología y esquema de modulación. Autoría propia.



Figura 66. Planta referencial. Autoría propia.



Figura 90. Planta alta tipologías familias. Autoría propia.



Tipología de familia comerciante

Datos:

Tipo suite B.1: 2 unidades
Dos dormitorios B.2: 2 unidades

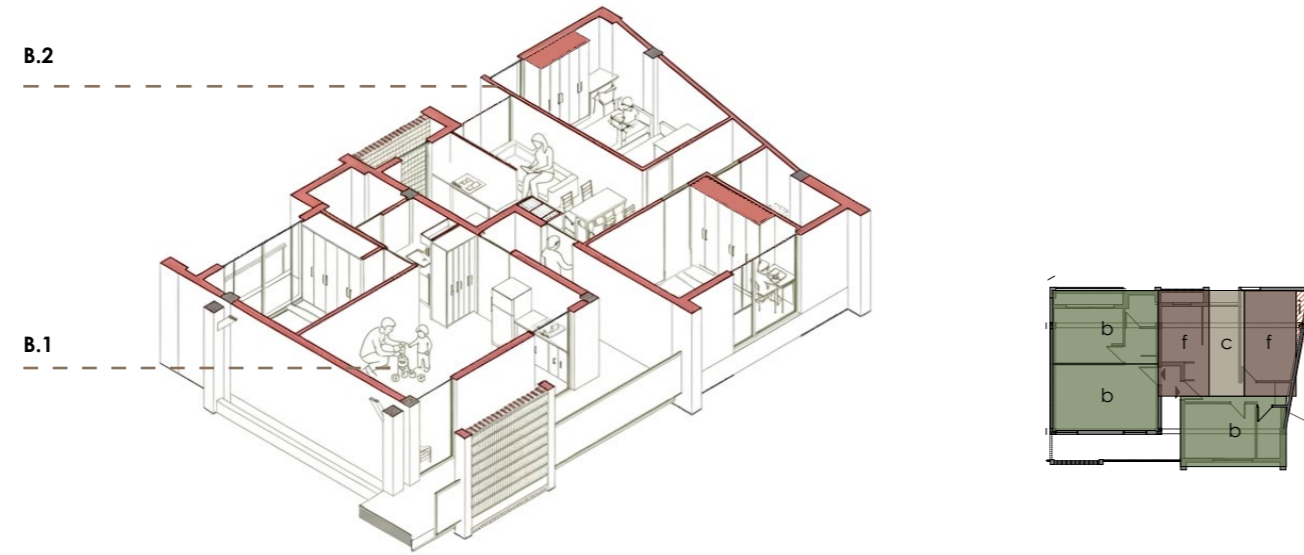


Figura 91. Axonometría tipología familias bloque B y esquema de modulación. Autoría propia.

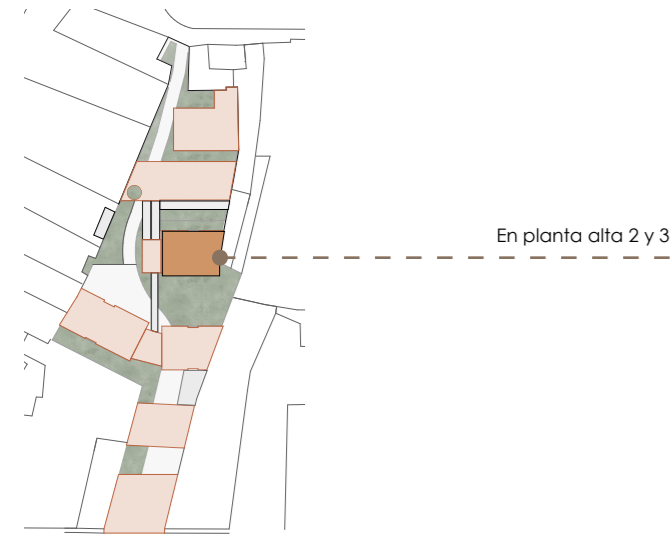
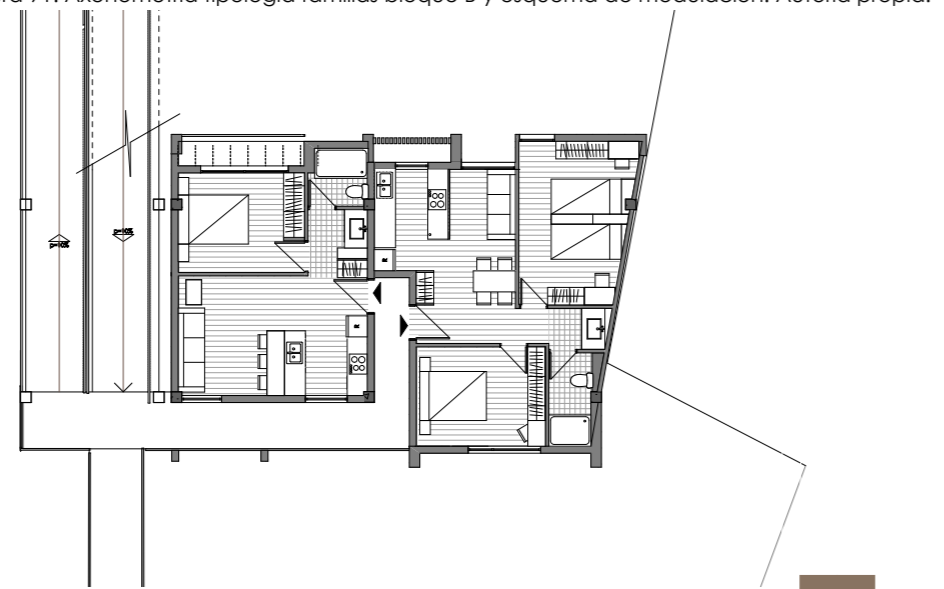


Figura 66. Planta referencial. Autoría propia.



Figura 92. Planta alta tipo bloque B. Autoría propia.



0 1 3 4m

Tipología adulto mayor

Datos:

Tipo suite: 4 unidades

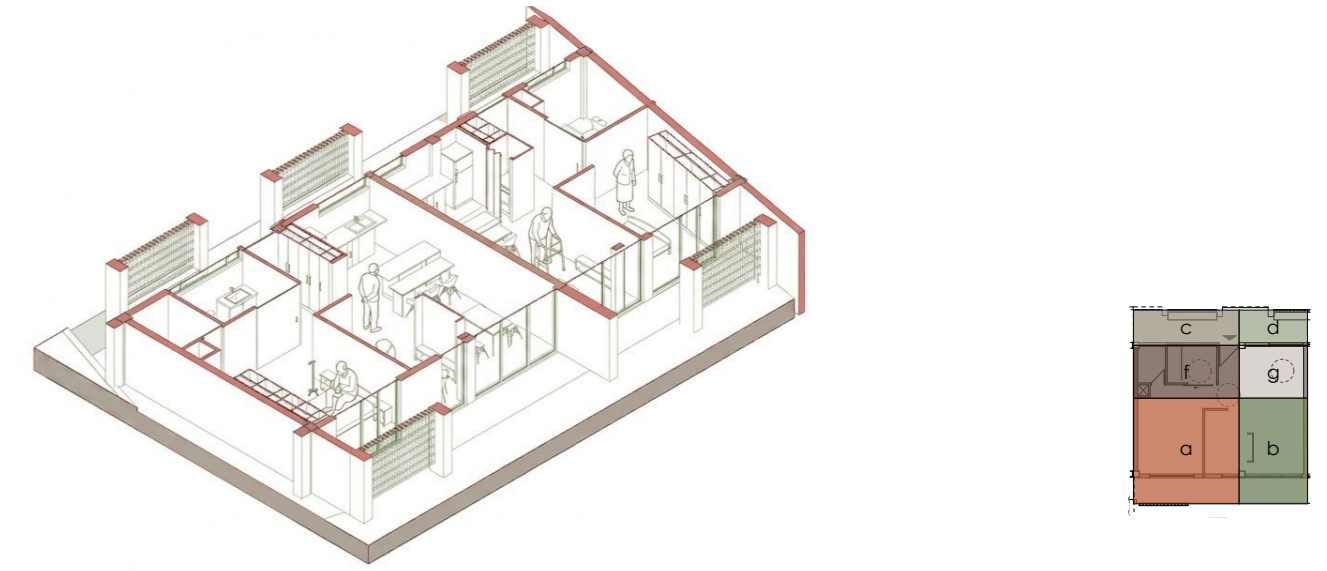


Figura 93. Axonometría tipología adulto mayor y esquema de modulación. Autoría propia.

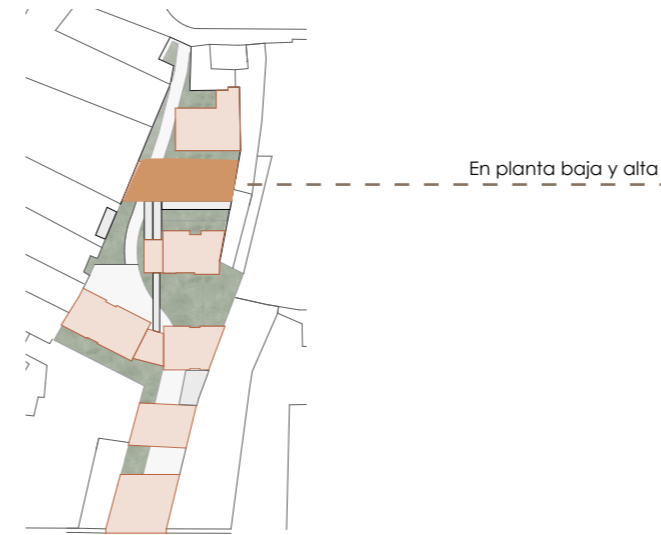
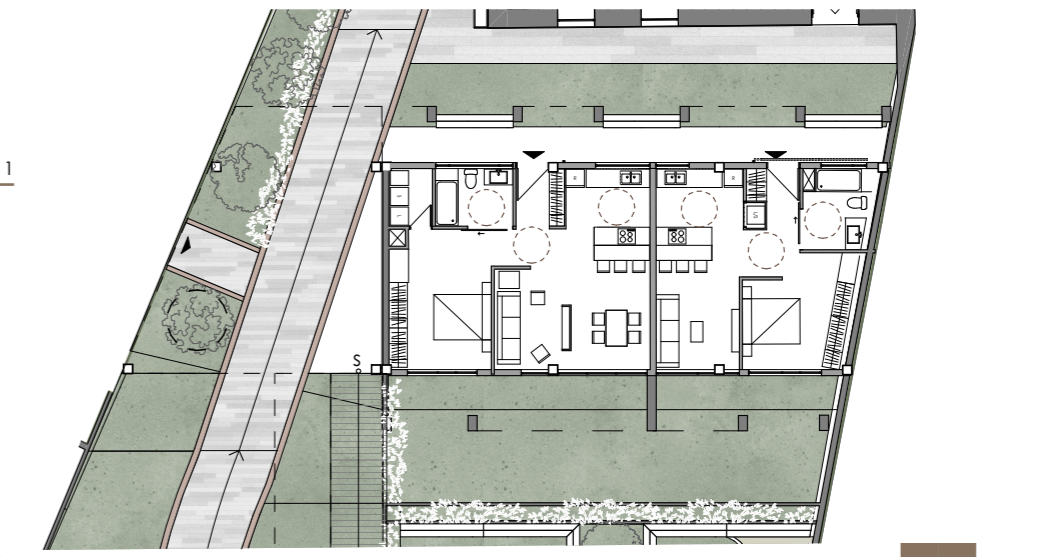


Figura 66. Planta referencial. Autoría propia.



Figura 94 Planta tipologías adulto mayor. Autoría propia.



0 1 3 4m

4.4.6. Alzados

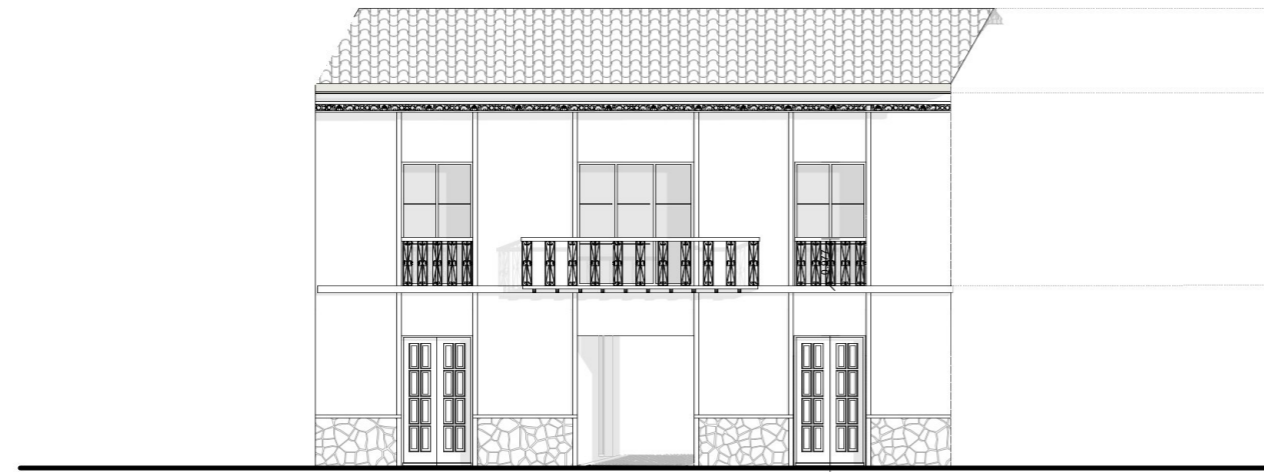


Figura 95. Alz A. Alzado Calle Tarqui. Autoría propia.



Figura 97. Alz C, bloque A. Autoría propia.



Figura 66. Planta referencial. Autoría propia.



Figura 96. Alz B. Alzado interior patio. Autoría propia.

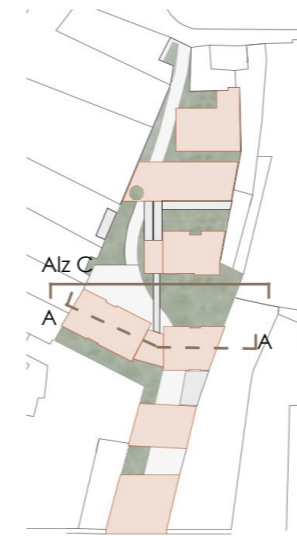


Figura 66. Planta referencial. Autoría propia.

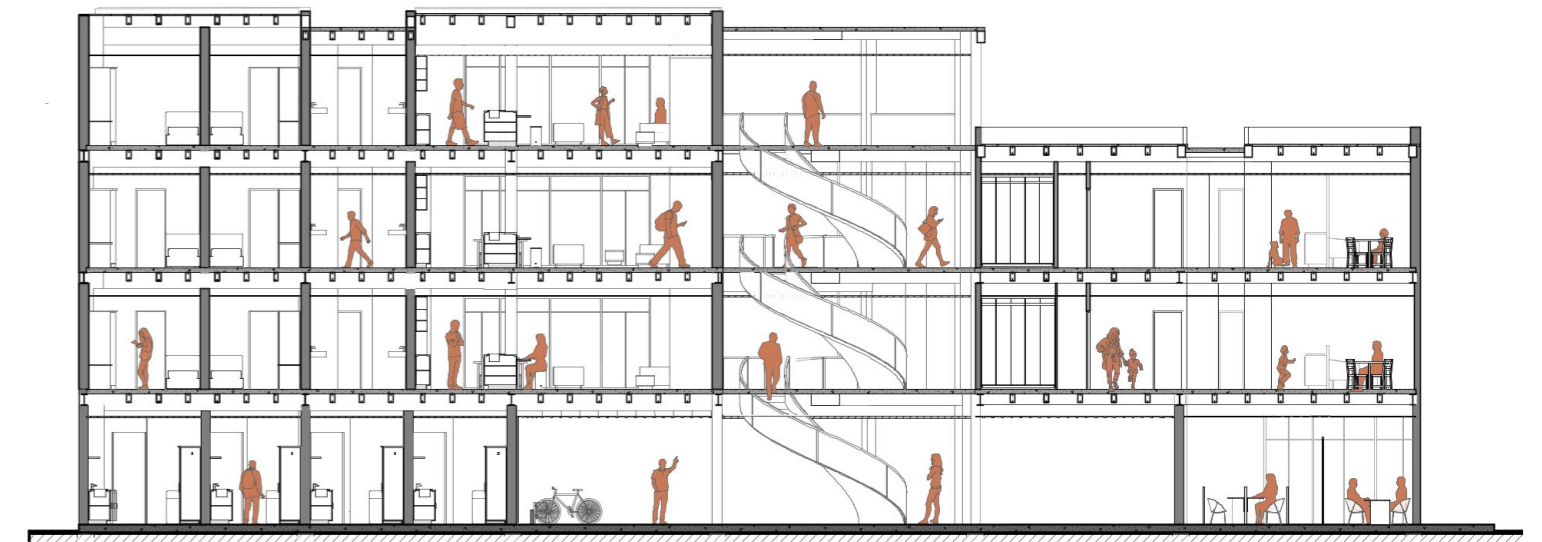


Figura 98. Corte longitudinal A-A, bloque A. Autoría propia.



Figura 99. Alz D. Alzado bloque B. Autoría propia.

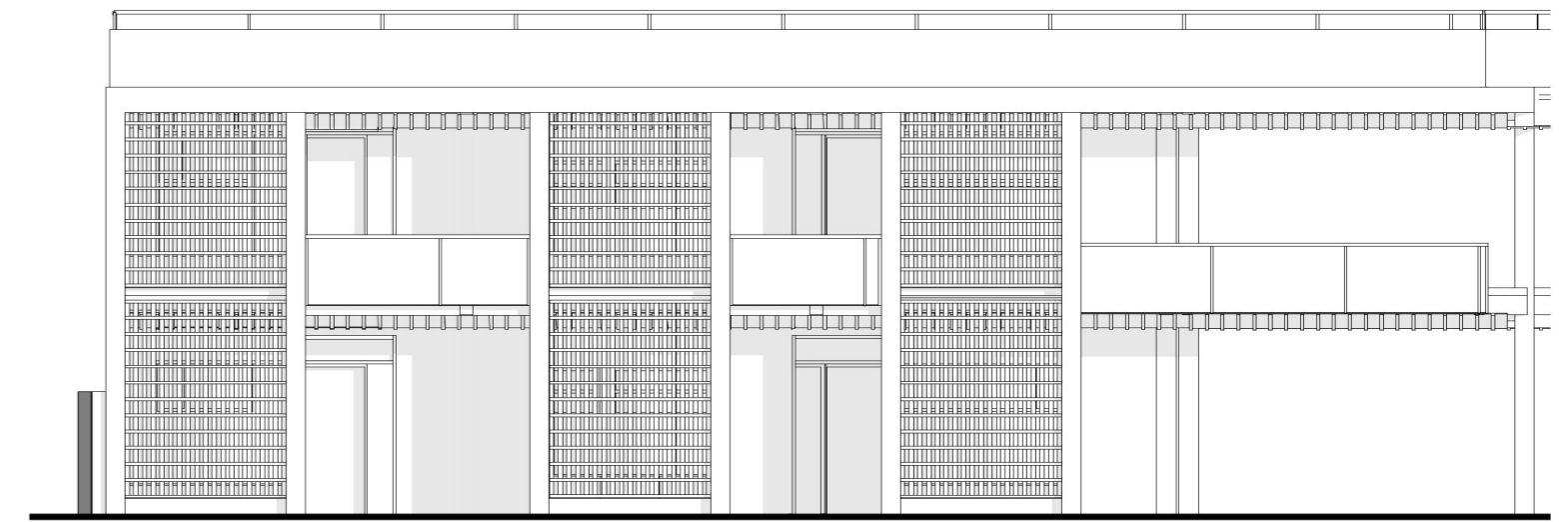


Figura 101. Alz E, bloque C. Autoría propia.

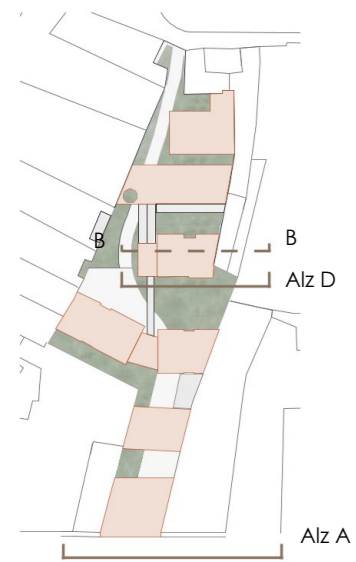


Figura 66. Planta referencial. Autoría propia.
74

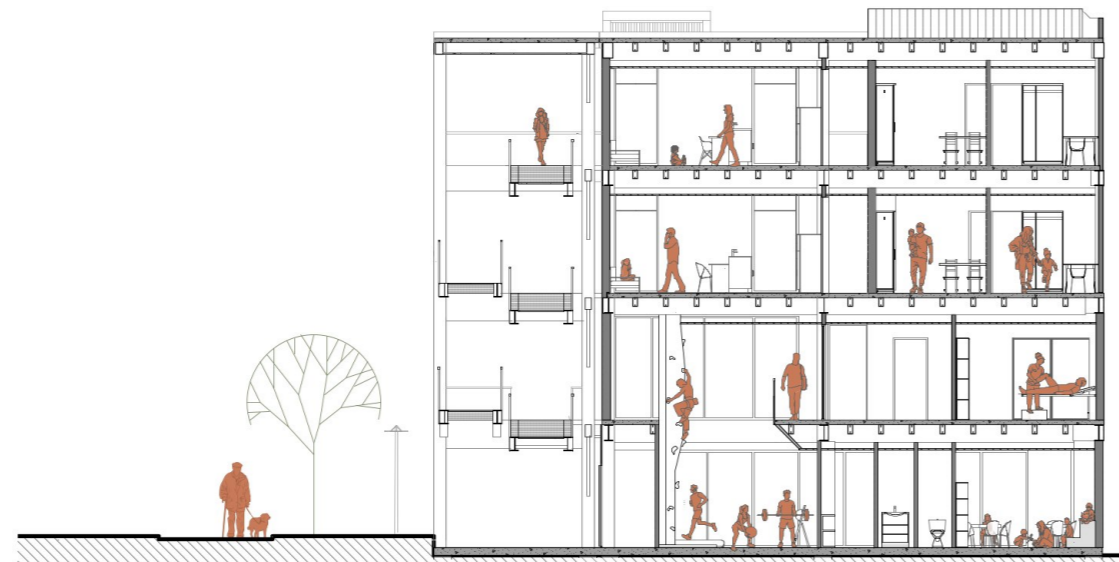


Figura 100. Corte B-B longitudinal bloque. Autoría propia.

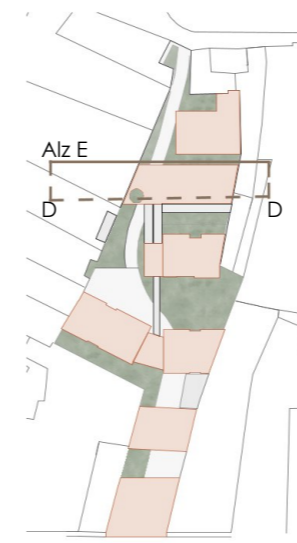


Figura 66. Planta referencial. Autoría propia.

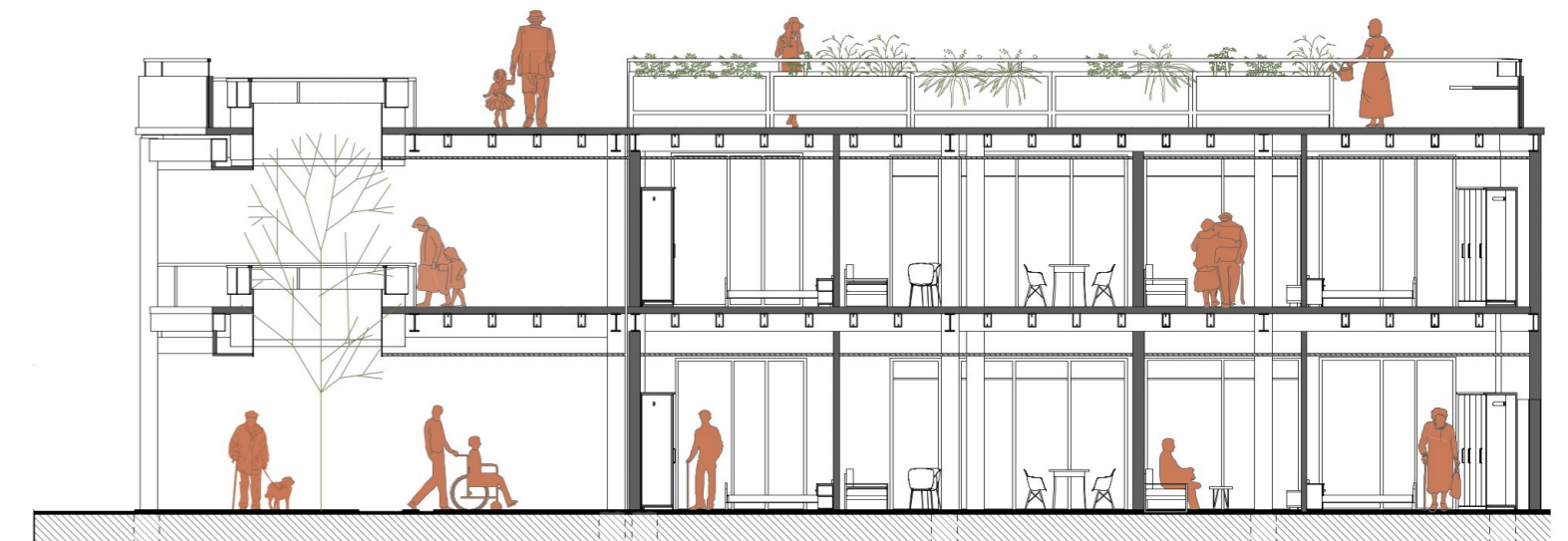


Figura 102. Corte longitudinal D-D, bloque C. Autoría propia.

4.4.7. Secciones constructivas

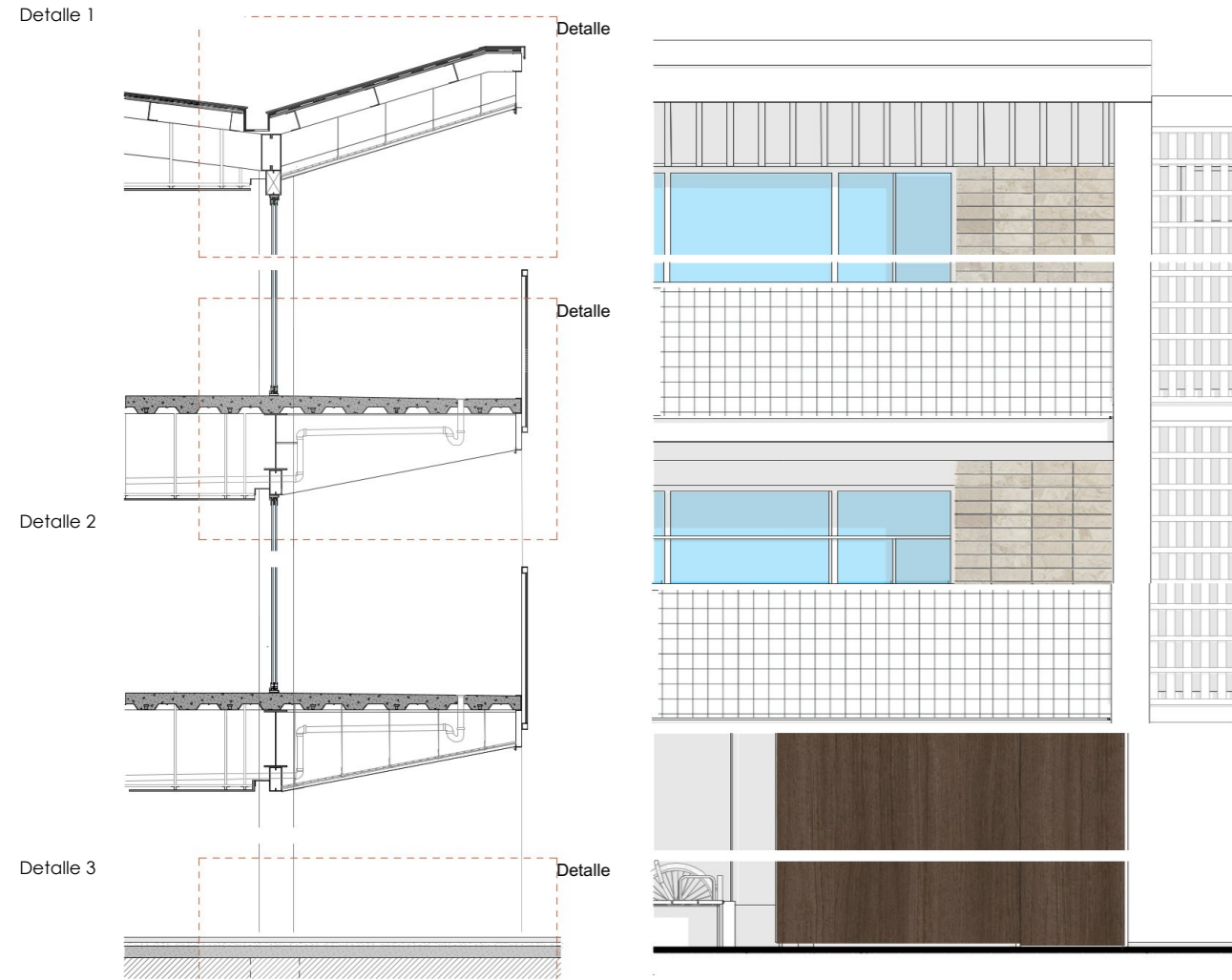


Figura 103. Sección constructiva A. Autoría propia.

Figura 104. Alzado esquemático A. Autoría propia.

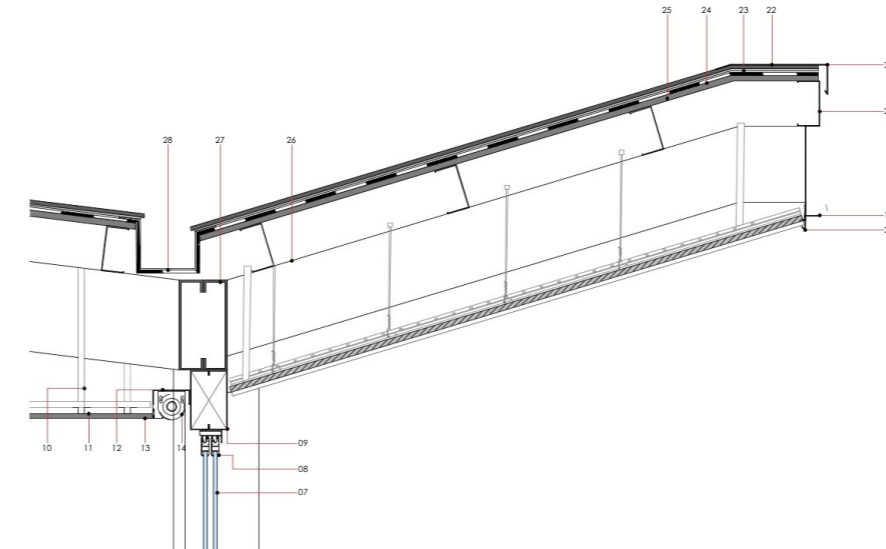


Figura 105. Detalle 1. Autoría propia.

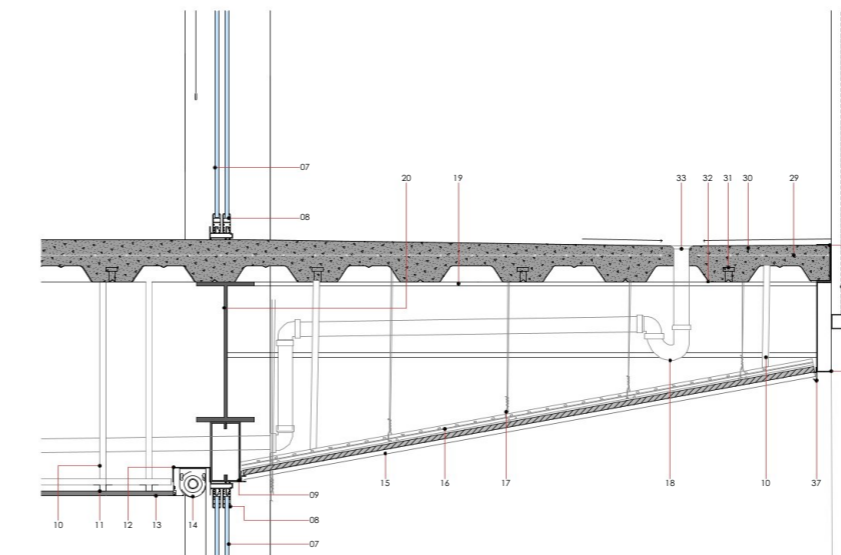


Figura 106. Detalle 2. Autoría propia.

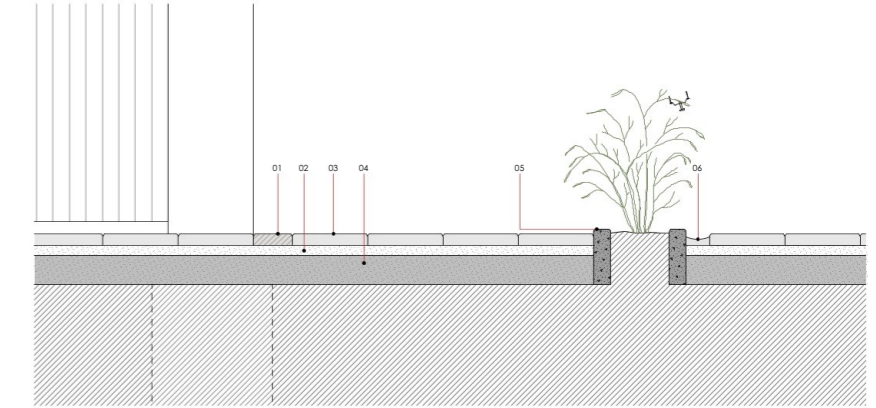


Figura 107. Detalle 3. Autoría propia.

Leyenda:

- | | |
|---|--|
| 1. Piedra tipo mármol rosa en formato de 7x20 cm | 21. Perfil metálico tipo correa "G" 120x60 mm |
| 2. Base, capa de 5 cm de arena fina | 22. Recubrimiento cerámico antideslizante en cubierta, formato de 30x30 cm |
| 3. Recubrimiento de piedra andesita martelinada en formato de 30x60 cm | 23. Capa de mortero adhesivo para cerámica |
| 4. Base de mejoramiento | 24. Impermeabilizante, capa asfáltica |
| 5. Bordillo de hormigón de 7x15x15 cm | 25. Plancha de fibrocemento de 18 mm |
| 6. Adoquín tipo canal | 26. Caja de acero 2G de 254x67x3 mm, recubrimiento con pintura anticorrosiva |
| 7. Vidrio transparente e = 8 mm | 27. Caja de acero 2G de 305x80x3 mm, recubrimiento con pintura anticorrosiva |
| 8. Carpintería de aluminio para ventana corrediza | 28. Canal de agua lluvia de acero galvanizado |
| 9. Caja de acero 2G de 200x50x3 mm, recubrimiento con pintura anticorrosiva | 29. Malla electrosoldada R84 |
| 10. Perfil metálico galvanizado tipo "C" | 30. Capa de hormigón de 240 kg/cm ² |
| 11. Perfil metálico galvanizado tipo "omega" | 31. Conector metálico para anclaje de placa colaborante |
| 12. Perfil metálico canal de 125x50x2 mm, recubrimiento con pintura anticorrosiva | 32. Placa colaborante 55 |
| 13. Cielo raso de yeso-cartón RH de 15 mm | 33. Sumidero con rejilla metálica |
| 14. Cortinero empotrado en cielo raso | 34. Perfil metálico tipo canal 300x150 mm, recubrimiento con pintura anticorrosiva |
| 15. Cielo raso exterior de plywood de 18 mm, recubrimiento con barniz | 35. Tubo metálico mecánico cuadrado, recubrimiento con pintura anticorrosiva |
| 16. Perfil de acero galvanizado tipo "T" | 36. Malla metálica de acero inoxidable para pasamanos |
| 17. Alambre de suspensión calibre 12 | 37. Goterón, perfil de acero galvanizado |
| 18. Drenaje, tubería y sifón de 75 mm | |
| 19. Perfil metálico IPE 240, recubrimiento con pintura anticorrosiva | |
| 20. Perfil metálico IPE 450, recubrimiento con pintura anticorrosiva | |

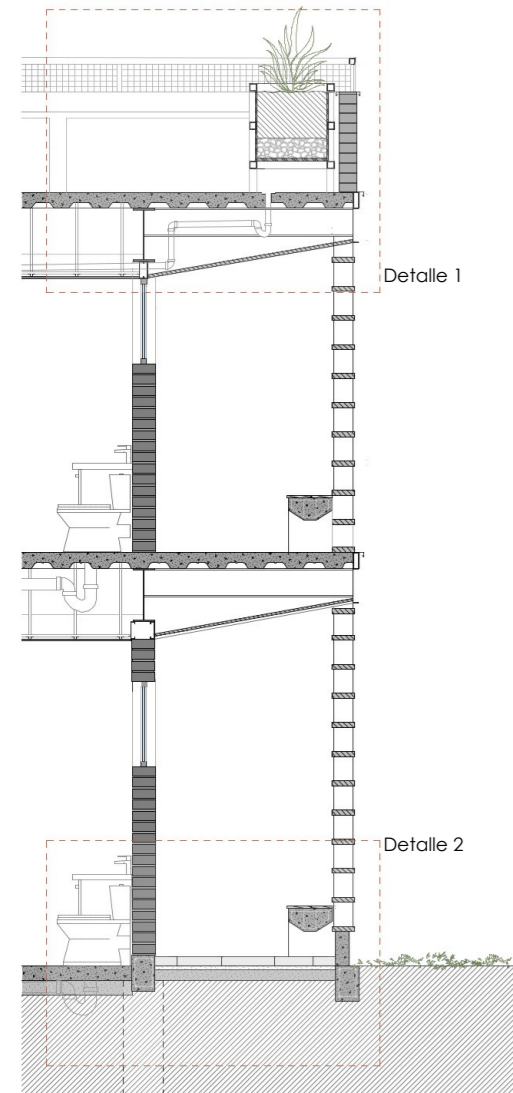


Figura 101. Sección constructiva B. Autoría propia.

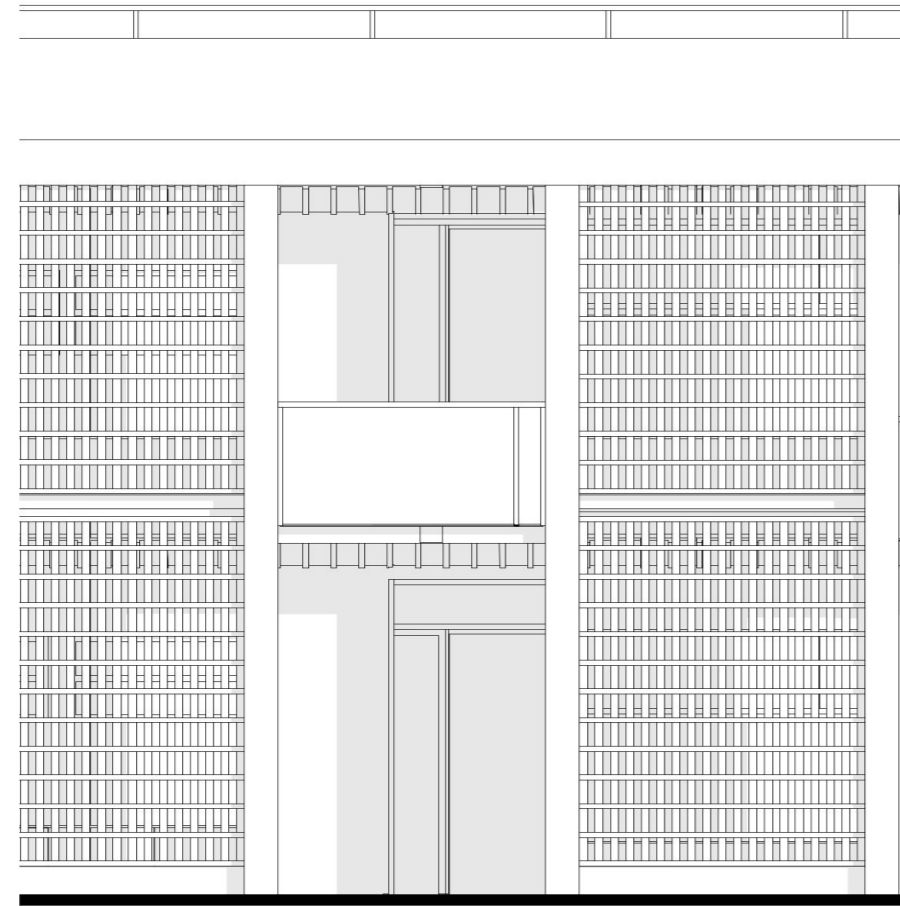


Figura 102. Alzado esquemático B. Autoría propia.

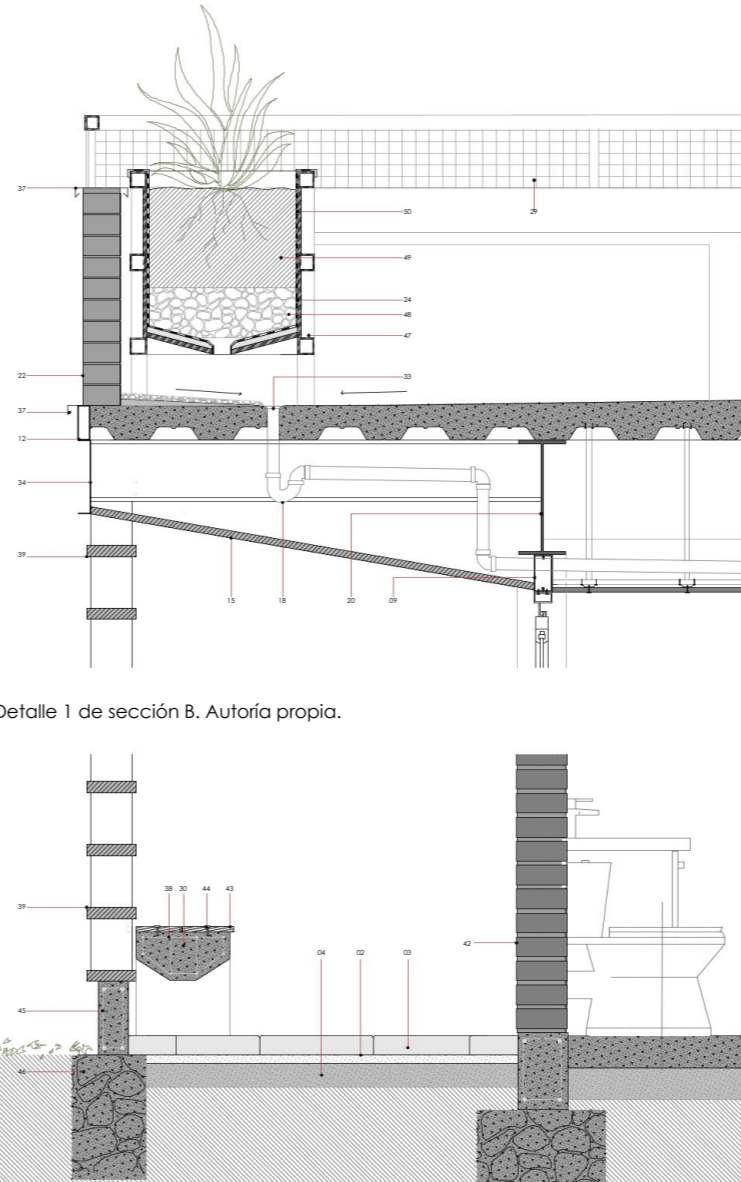


Figura 103. Detalle 1 de sección B. Autoría propia.

Figura 104. Detalle 2 de sección B. Autoría propia.

Leyenda:

- | | |
|---|--|
| 1. Piedra tipo mármol rosa en formato de 7x20 cm | 27. Caja de acero 2G de 305x80x3 mm, recubrimiento con pintura anticorrosiva |
| 2. Base, capa de 5 cm de arena fina | 28. Canal de agua lluvia de acero galvanizado |
| 3. Recubrimiento de piedra andesita martelinada en formato de 30x60 cm | 29. Malla electrosoldada R84 |
| 4. Base de mejoramiento | 30. Capa de hormigón de 240 kg/cm ² |
| 5. Bordillo de hormigón de 7x15x15 cm | 31. Conector metálico para anclaje de placa colaborante |
| 6. Adoquín tipo canal | 32. Placa colaborante 55 |
| 7. Vidrio transparente e = 8 mm | 33. Sumidero con rejilla metálica |
| 8. Carpintería de aluminio para ventana corrediza | 34. Perfil metálico tipo canal 300x150 mm, recubrimiento con pintura anticorrosiva |
| 9. Caja de acero 2G de 200x50x3 mm, recubrimiento con pintura anticorrosiva | 35. Tubo metálico mecánico cuadrado, recubrimiento con pintura anticorrosiva |
| 10. Perfil metálico galvanizado tipo "C" | 36. Malla metálica de acero inoxidable para pasamanos |
| 11. Perfil metálico galvanizado tipo "omega" | 37. Goterón, perfil de acero galvanizado |
| 12. Perfil metálico canal de 125x50x2 mm, recubrimiento con pintura anticorrosiva | 38. Acero de refuerzo, varilla corrugada de 12 mm |
| 13. Cielo raso de yeso-cartón RH de 15 mm | 39. Ladrillo panelón para celosía en formato de 22x22x7 cm |
| 14. Cortinero empotrado en cielo raso | 40. Perfil de aluminio para ventana fija tipo "juntillo" |
| 15. Cielo raso exterior de plywood de 18 mm, recubrimiento con barniz | 41. Perfil metálico L de 50x50 mm |
| 16. Perfil de acero galvanizado tipo "T" | 42. Bloque de tierra comprimida en formato de 8x20x40 cm |
| 17. Alambre de suspensión calibre 12 | 43. Recubrimiento de banco de tablón de madera |
| 18. Drenaje, tubería y sifón de 75 mm | 44. Anclaje a través de tornillo negro con taco Fischer |
| 19. Perfil metálico IPE 240, recubrimiento con pintura anticorrosiva | 45. Sobrecimiento, cadena V5 con hormigón |
| 20. Perfil metálico IPE 450, recubrimiento con pintura anticorrosiva | 46. Cimiento, hormigón ciclópeo |
| 21. Perfil metálico tipo correa "G" 120x60 mm | 47. Macetero, estructura de tubo metálico y plancha de acero galvanizado |
| 22. Recubrimiento cerámico antideslizante en cubierta, formato de 30x30 cm | 48. Drenaje, capa de piedra pequeña |
| 23. Capa de mortero adhesivo para cerámica | 49. Capa de sustrato para cultivo |
| 24. Impermeabilizante, capa asfáltica | |
| 25. Plancha de fibrocemento de 18 mm | |
| 26. Caja de acero 2G de 254x67x3 mm, recubrimiento con pintura anticorrosiva | |

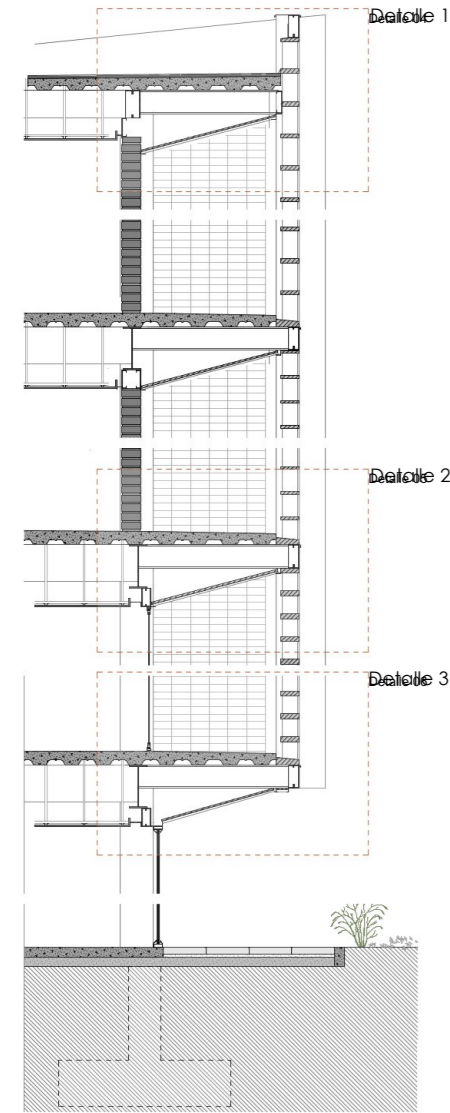


Figura 108. Sección constructiva A. Autoría propia.

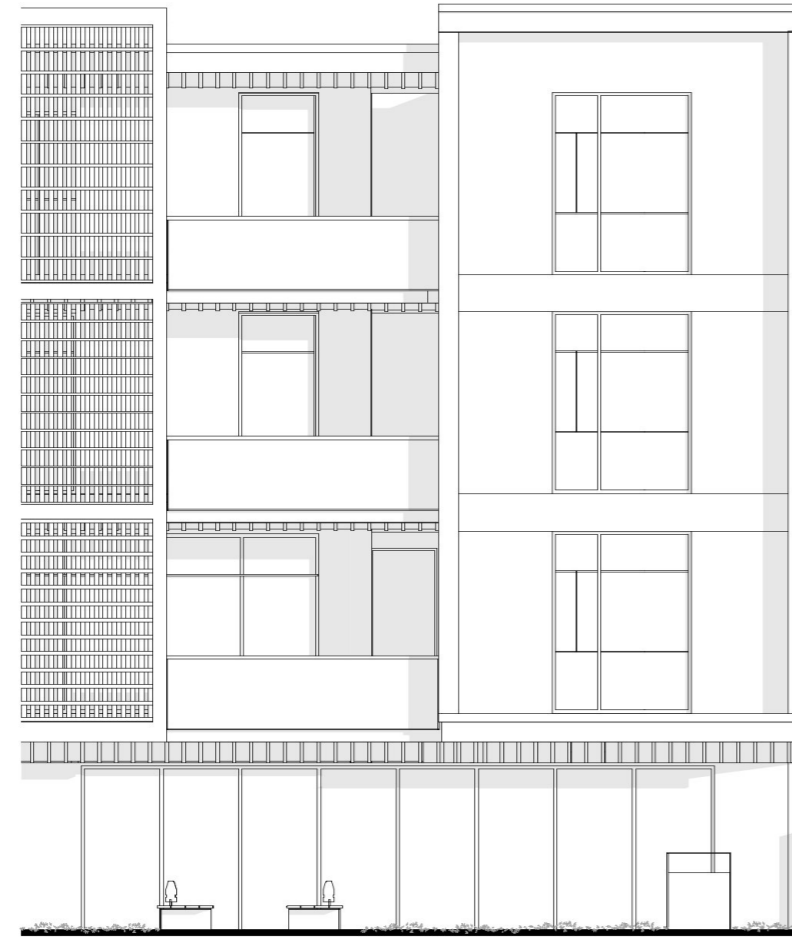


Figura 109. Alzado esquemático A. Autoría propia.

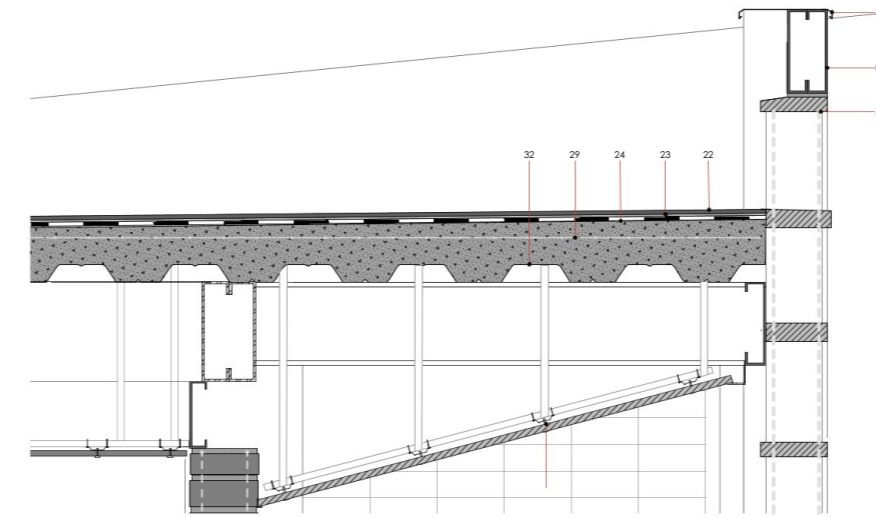


Figura 110. Detalle 1. Autoría propia.

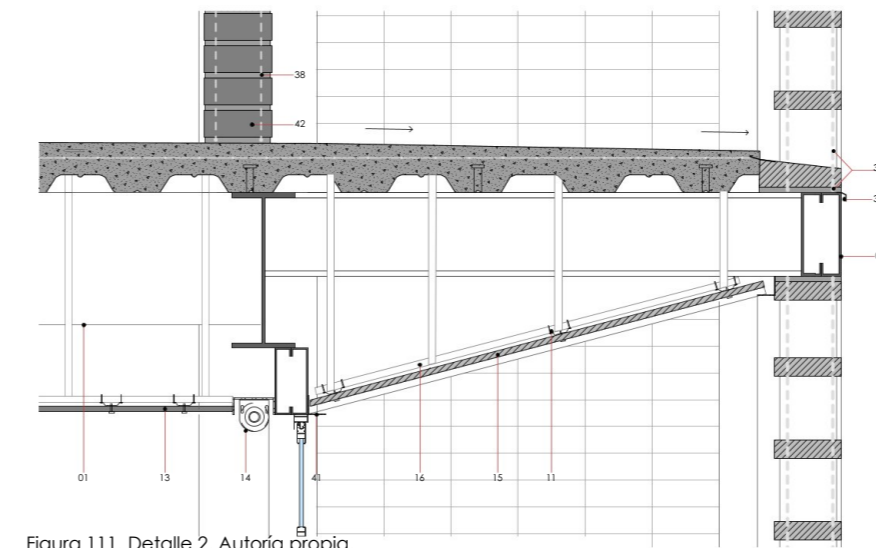


Figura 111. Detalle 2. Autoría propia.

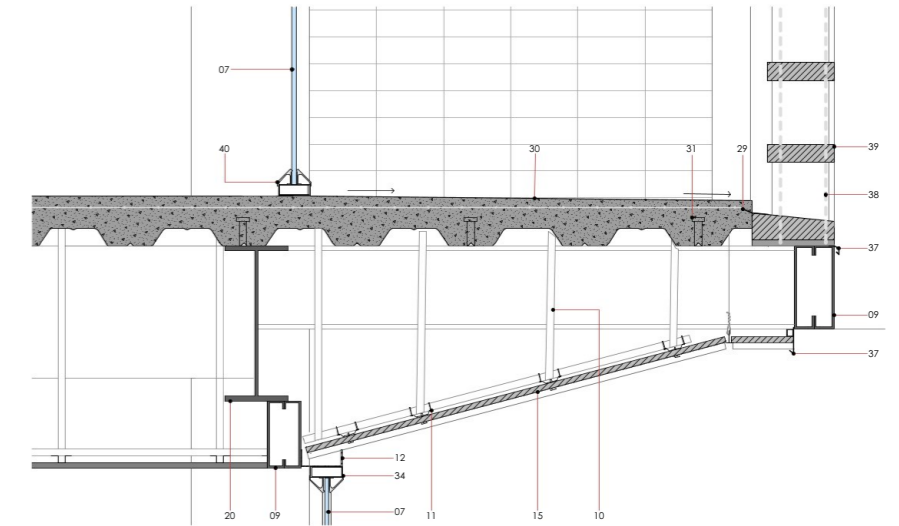


Figura 112. Detalle 3. Autoría propia.

Legenda:

- 7. Vidrio transparente e = 8 mm
- 8. Carpintería de aluminio para ventana corredera
- 9. Caja de acero 2G de 200x50x3 mm, recubrimiento con pintura anticorrosiva
- 10. Perfil metálico galvanizado tipo "C"
- 11. Perfil metálico galvanizado tipo "omega"
- 12. Perfil metálico canal de 125x50x2 mm, recubrimiento con pintura anticorrosiva
- 13. Cielo raso de yeso-cartón RH de 15 mm
- 14. Cortinero empotrado en cielo raso
- 15. Cielo raso exterior de plywood de 18 mm, recubrimiento con barniz
- 16. Perfil de acero galvanizado tipo "T"
- 18. Drenaje, tubería y sifón de 75 mm
- 19. Perfil metálico IPE 240, recubrimiento con pintura anticorrosiva
- 20. Perfil metálico IPE 450, recubrimiento con pintura anticorrosiva
- 22. Recubrimiento cerámico antideslizante en cubierta, formato de 30x30 cm
- 23. Capa de mortero adhesivo para cerámica
- 24. Impermeabilizante, capa asfáltica
- 26. Caja de acero 2G de 254x67x3 mm, recubrimiento con pintura anticorrosiva
- 27. Caja de acero 2G de 305x80x3 mm, recubrimiento con pintura anticorrosiva
- 28. Canal de agua lluvia de acero galvanizado
- 29. Malla electrosoldada R84
- 30. Capa de hormigón de 240 kg/cm²
- 31. Conector metálico para anclaje de placa colaborante
- 32. Placa colaborante 55
- 33. Sumidero con rejilla metálica
- 34. Perfil metálico tipo canal 300x150 mm, recubrimiento con pintura anticorrosiva
- 35. Tubo metálico mecánico cuadrado, recubrimiento con pintura anticorrosiva
- 36. Malla metálica de acero inoxidable para pasamanos
- 37. Goterón, perfil de acero galvanizado
- 38. Acero de refuerzo, varilla corrugada de 12 mm
- 40. Perfil de aluminio para ventana fija tipo "juntillo"
- 41. Perfil metálico L de 50x50 mm
- 42. Bloque de tierra comprimida en formato de 8x20x40 cm

4.5. Vistas del proyecto



Figura 113. Vista interior del patio recibidor desde el ingreso de la calle Tarqui. Autoría propia.



Figura 114. Vista acceso plaza. Autoría propia.



Figura 115. Vista interior de manzana. Autoría propia.



Figura 116. Vista zona de estancia. Autoría propia.



Figura 117. Vista de zona infantil. Autoría propia.



Figura 118. Vista patio corazón de manzana. Autoría propia.



Figura 119. Plaza interior. Autoría propia.



Figura 119. Vista rampas y patios privados. Autoría propia.



Figura 120. Vista de puentes conectores. Autoría propia.



Figura 121. Vista de rampas y zona de huerto comunitario. Autoría propia.



Figura 122. Huerto comunitario y vista hacia la ciudad. Autoría propia.



Figura 123. Vista del entorno inmediato desde el interior. Autoría propia.



Figura 124. Vista de la caminera interior. Autoría propia.



Figura 119. Vista de patio interior al ingreso desde la plazoleta Cruz del Vado. Autoría propia.



Figura 126. Vista de la fachada desde la Calle Tarqui. Autoría propia.



Figura 119. Vista del ingreso desde la plazuela Cruz del Vado. Autoría propia.

5.1. Reflexiones finales

El proyecto demuestra que la vivienda colectiva puede constituirse en una estrategia de recuperación urbana y social dentro del Centro Histórico de Cuenca, respondiendo a las necesidades habitacionales de grupos prioritarios como familias trabajadoras, estudiantes y adultos mayores. A partir de la revisión teórica, el análisis del contexto y el estudio de referentes, se establecieron lineamientos de diseño que permitieron desarrollar una propuesta arquitectónica capaz de integrar vivienda, espacio público y patrimonio en un mismo sistema urbano.

Asimismo, se logró cumplir el objetivo de reactivar el interior de manzana mediante la incorporación de espacios compartidos, recorridos conectores y áreas de encuentro que favorecen la convivencia cotidiana. La propuesta fortalece la relación intergeneracional entre sus habitantes, entendiendo la accesibilidad no solo como una condición física, sino como una estrategia de integración y cohesión social.

La recuperación de recorridos históricos y de la memoria urbana del barrio El Vado permitió reinterpretar elementos identitarios del sector desde una visión contemporánea, incorporando

usos, materialidades y dinámicas comunitarias vinculadas a su historia. De esta manera, el proyecto evidencia que la arquitectura puede convertirse en una herramienta de recuperación de memoria, identidad y vida colectiva.

Como impacto esperado, la propuesta busca contribuir a la revitalización residencial del Centro Histórico, promoviendo formas de habitar más inclusivas, fortaleciendo el sentido de comunidad y generando nuevos espacios de encuentro que reactiven la vida urbana del sector. Además, plantea una alternativa replicable para la recuperación de vacíos urbanos y centros de manzana subutilizados en contextos patrimoniales.



Figura 119. Axonometría general. Autoría propia.

5.2. Recomendaciones

La propuesta presenta el potencial de extenderse hacia predios aledaños actualmente subutilizados, incluyendo áreas destinadas a parqueaderos y edificaciones patrimoniales en restauración. La incorporación de estos espacios permitiría consolidar una intervención urbana de mayor alcance, fortaleciendo la continuidad del sistema de espacios públicos y colectivos planteado.

La integración de dichos predios posibilitaría generar nuevos accesos al interior de manzana desde diferentes frentes urbanos, mejorando la permeabilidad peatonal, la conectividad entre calles y la relación del proyecto con el tejido histórico circundante. Esto contribuiría a reforzar la condición del centro de manzana como un espacio articulador de actividades sociales, culturales y comunitarias.

Finalmente, se recomienda que futuras etapas de desarrollo profundicen en la gestión y articulación con actores públicos y privados para viabilizar procesos de rehabilitación patrimonial y ampliación del proyecto, permitiendo consolidar una red de espacios conectados que favorezcan la revalorización integral del barrio El Vado y fortalezcan su identidad residencial y comunitaria.

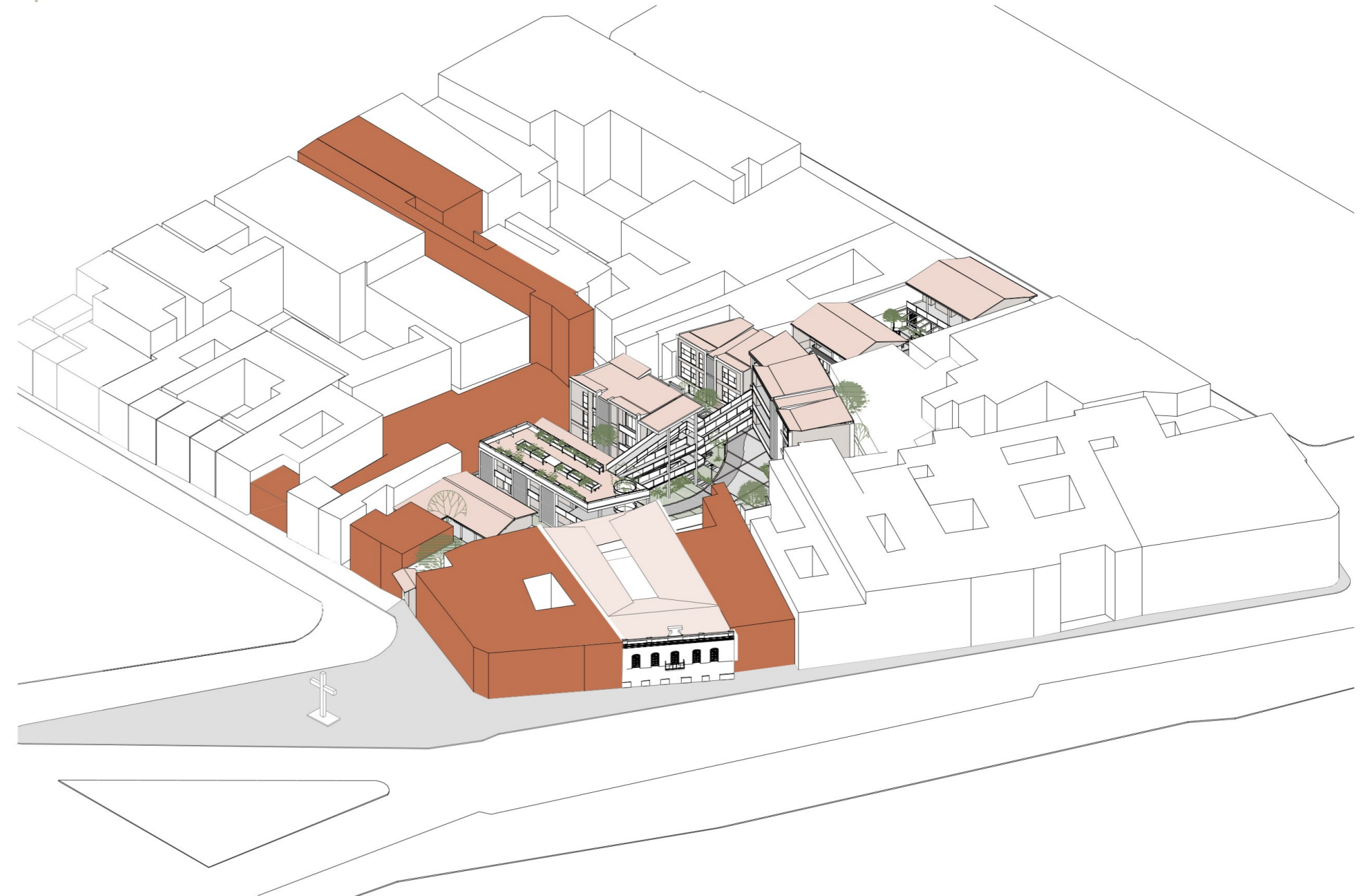
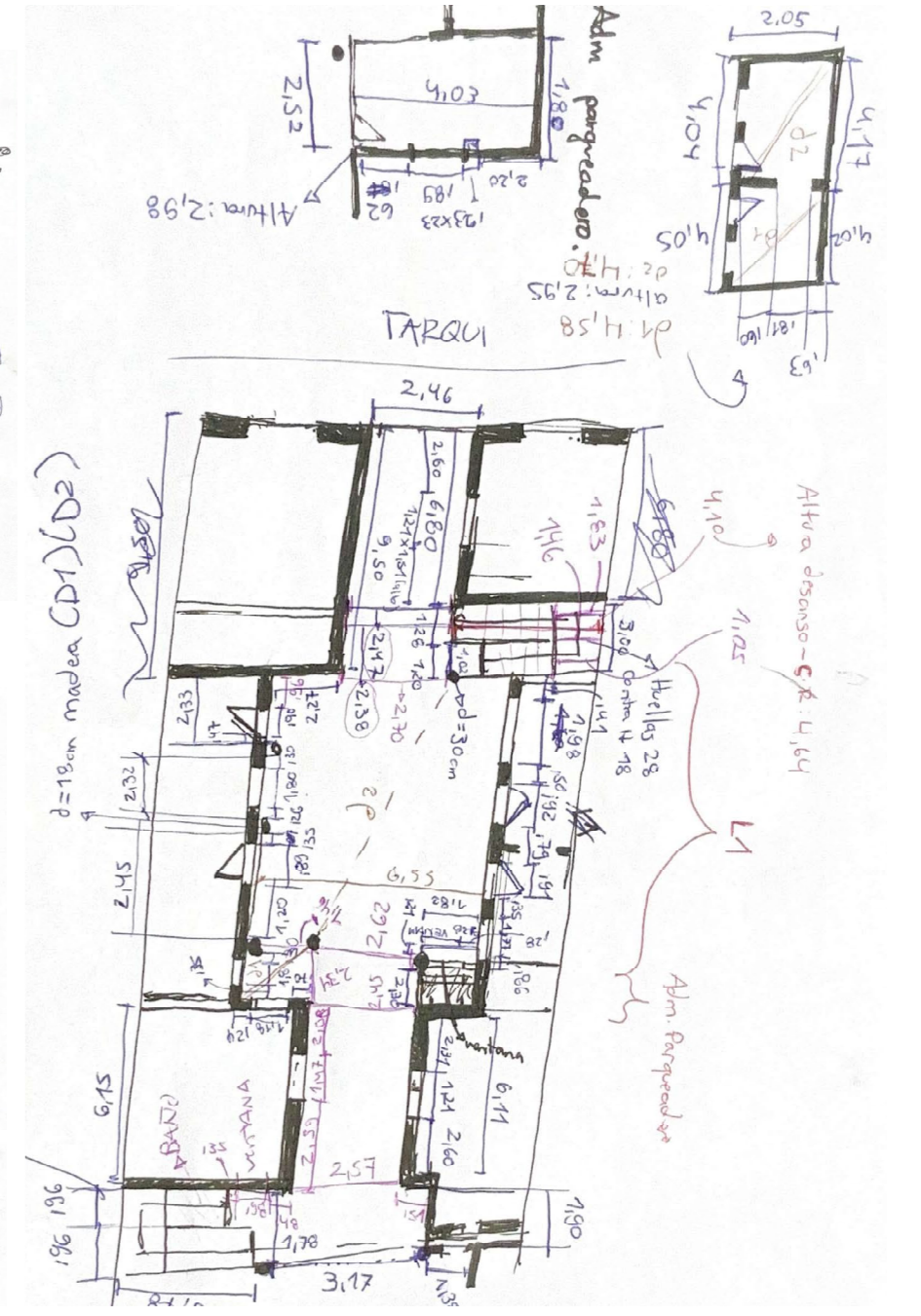
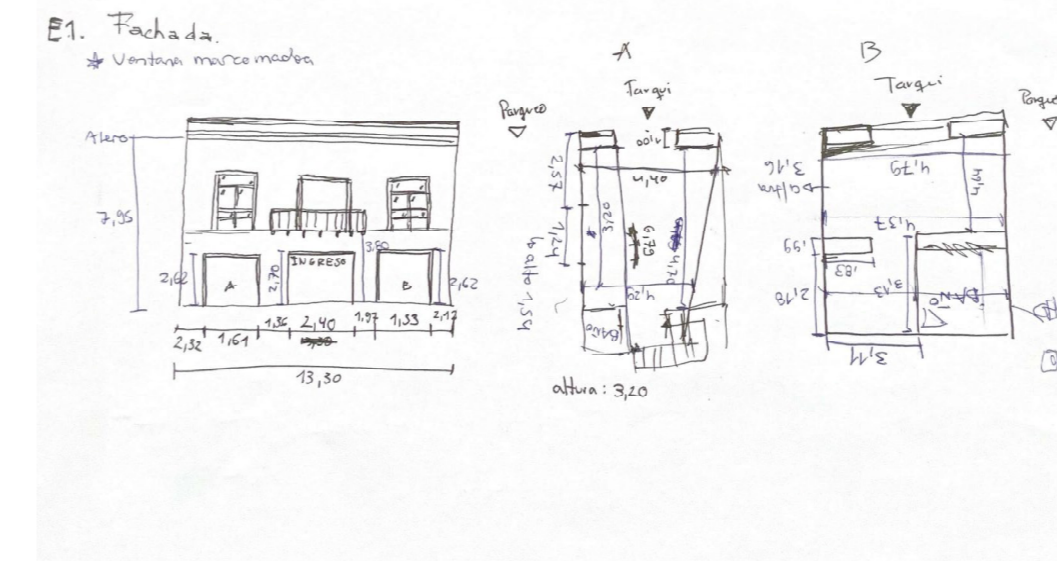
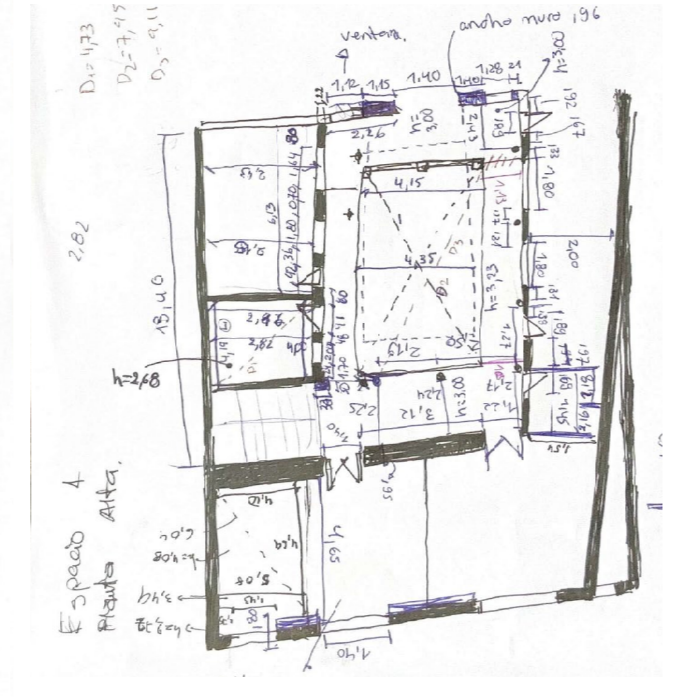
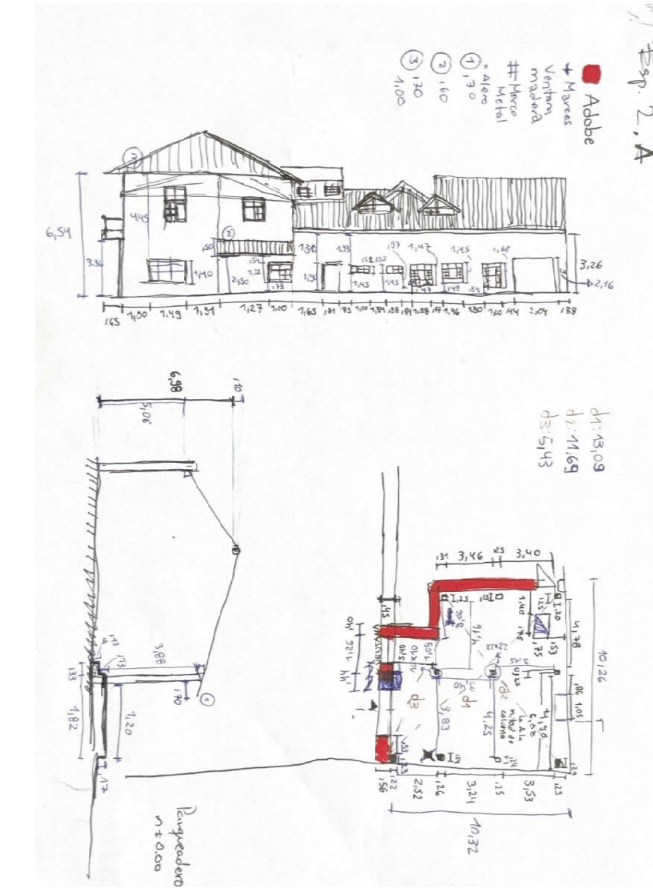


Figura 120. Axonometría general con otros predios. Autoría propia.

5.3. Anexo

Se anexa ciertas imágenes del levantamiento de los predios donde se emplaza el proyecto, este paso permitió obtener un conocimiento detallado y real de las condiciones actuales de las construcciones existentes. De igual manera, se incluyen las preguntas de las entrevistas realizadas a los habitantes del barrio El Vado, como parte del proceso de recopilación de información para comprender las dinámicas sociales, necesidades y percepciones de la comunidad.



1. Habitante del barrio El Vado

Objetivo: conocer la percepción del barrio, cambios en el tiempo y relación con el espacio público y la vivienda.

1. ¿Cómo describiría la vida social y cultural del barrio El Vado actualmente?
2. ¿Qué cambios importantes ha notado en el barrio a lo largo de los años?
3. ¿Considera que los oficios tradicionales (panadería, peluquería, calzado, cuero, hojalatería, sombreros de paja toquilla) se han mantenido o han disminuido? ¿Por qué?
4. ¿Cómo cree que el turismo ha influido en la vida cotidiana del barrio, tanto positiva como negativamente?
5. ¿Qué opinión tiene sobre las áreas verdes y espacios públicos del sector? ¿Son suficientes y bien usados?
6. ¿Cómo percibe el aumento de arriendos temporales (por ejemplo, tipo Airbnb) en el barrio?
7. ¿Qué usos observa actualmente en la Plazoleta del Vado? ¿Cree que podrían fortalecerse o diversificarse?
8. ¿Cuáles considera que son las principales ventajas y desventajas de vivir en El Vado?
9. ¿Cómo percibe la seguridad del barrio en comparación con años anteriores?
10. ¿Siente que existe una red vecinal activa entre los habitantes del sector? ¿Por qué?
11. ¿Cómo evaluaría las condiciones ambientales del barrio (ruido, tráfico, calidad del aire)?

2. Adulto mayor

Objetivo: identificar necesidades habitacionales, sociales y espaciales para un envejecimiento digno.

1. ¿Considera que el barrio El Vado ofrece condiciones adecuadas y seguras para personas de la tercera edad?
2. ¿Qué aspectos del sector mejoraría para que sea un mejor lugar para vivir a su edad?
3. ¿Qué actividades sociales, culturales o recreativas le gustaría tener cerca de su vivienda?
4. En su vivienda actual, ¿qué cosas le resultan incómodas o difíciles en el día a día?
5. ¿Qué características considera indispensables para una vivienda adecuada para personas mayores?
6. ¿Cree que es importante contar con áreas verdes o espacios públicos cercanos? ¿Por qué?
7. ¿Le gustaría vivir en un lugar donde pueda compartir con otras personas, manteniendo su privacidad?
8. ¿Qué tan importante es para usted vivir cerca de servicios, comercio y transporte?

3. Comerciante del mercado

Objetivo: entender la relación entre vivienda, trabajo, familia y espacio público.

1. ¿Le gustaría vivir en el barrio El Vado cerca de su lugar de trabajo? ¿Por qué?
2. ¿Qué tipo de productos o servicios ofrece en el mercado?
3. Fuera del mercado, ¿qué espacios necesita en su rutina diaria (descanso, reuniones, recreación, cuidado familiar, almacenamiento)?
4. ¿Ha considerado vivir en una vivienda colectiva? ¿Qué ventajas o preocupaciones tendría?
5. ¿Con quién vive actualmente (familia, hijos, pareja, otros)?
6. Mientras usted trabaja, ¿quién cuida a sus hijos o tiene personas a su cargo?
7. ¿Considera importante contar con áreas verdes o espacios públicos cerca de su vivienda? ¿Cómo evalúa los actuales?
8. ¿Actualmente arrienda o es propietario de su vivienda?
9. Si pudiera vivir cerca de su trabajo, ¿cuál sería el valor máximo de arriendo que estaría dispuesto a pagar?

4. Estudiante

Objetivo: conocer dinámicas de movilidad, vivienda, uso del espacio colectivo y presupuesto.

1. ¿De qué ciudad es y qué estudia? ¿En qué universidad y facultad?
2. ¿Cuánto tiempo le toma llegar diariamente a su lugar de estudio?
3. ¿Por qué decidió vivir en el barrio El Vado?
4. ¿Cómo evalúa las condiciones de su vivienda actual (espacio, iluminación, ventilación, ruido)?
5. ¿Cree que es importante tener áreas verdes o espacios públicos cerca de donde vive? ¿Por qué?
6. En una vivienda colectiva, ¿qué espacios le gustaría compartir (cocina, estudio, áreas comunes) y cuáles preferiría privados?
7. ¿Qué actividades realiza en su tiempo libre y dónde las lleva a cabo?
8. Qué actividades fuera de su vivienda realiza, cuáles de estas son próximas a su lugar de residencia.
9. ¿Qué medio de transporte utiliza con mayor frecuencia?
10. ¿Cuál es el valor máximo de arriendo que podría pagar mensualmente?

5.4. Bibliografía

Caballero, P. (2022, 22 diciembre). Pasajes residenciales / El Taller de (S). ArchDaily en Español. <https://www.archdaily.cl/cl/922438/pasajes-residenciales-el-taller-de-S>

Constitución de la República del Ecuador. (2008). Registro Oficial 449 de 20 de octubre de 2008.

Durán-Hermida, M. (2021). Identificación, ubicación y categorización de espacios colectivos que rompen la regularidad de una cuadrícula urbana: Análisis de 25 manzanas del Centro Histórico de Cuenca. *Diseño, Arte y Arquitectura*, 1(10), 197–212. <https://doi.org/10.33324/daya.v1i10.385>

Espinoza Mosquera, J. L., Quesada Molina, F., Calle Pesántez, A. E., & Ortiz Fernández, J. M. (2019). Sustainability standards for patrimonial housing in the Historic Center of Cuenca - Ecuador. *ESTOA. Journal of the Faculty of Architecture and Urbanism*, 8(15), 71–83. <https://publicaciones.ucuenca.edu.ec/ojs/index.php/estoa/article/view/2461>

Estudio COR, & Cervera, M. (2021). Raw Rooms – 43 viviendas sociales en Ibiza. *Arquitectura Viva*. <https://arquitecturaviva.com/obras/raw-rooms-43-viviendas-sociales-en-ibiza>

Fiscarelli, D. (2022). Vivienda social: programa, familias y nuevos modos de habitar. *Aportes desde*

la complejidad del proyecto. <https://www.redalyc.org/journal/6297/629774668011/html/#fn13>

Gazmuri Núñez, P. M. (2013). Familia y habitabilidad en la vivienda: Aproximaciones metodológicas para su estudio desde una perspectiva sociológica. *Arquitectura y Urbanismo*, 34(1), 32–47. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376834402004>

Gutiérrez-Mozo, M.-E., Parra-Martínez, J., & Gilsanz-Díaz, A. (2021). Extending the architecture of collective housing: Towards common worlds of care. *Buildings*, 11(4), 166. <https://doi.org/10.3390/buildings11040166>

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2023).

Resultados del Censo de Población y Vivienda 2022. <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/cpv-2022/>

Jardín interior de manzana del Eixample Agustí Centelles. (s. f.). Biennal. <https://landscape.coac.net/jardin-interior-de-manzana-del-eixample-agusti-centelles>

Jeanmarc. (2024, 25 septiembre). TÊTE EN L'AIR. KOZ Architectes rejoint AAGROUP Paris. <https://koz.fr/tete-en-lair/>

Leal-Menegus, A., & Escamilla-Pérez, K. (2019).

Unidad de habitaciones para estudiantes en Ciudad Universitaria, 1952: Del proyecto a la realidad, una comparativa. <https://www.redalyc.org/journal/4779/477958274010/html/>

León Torres, M. C. (2023). Análisis del área verde del espacio público en el Centro Histórico de Cuenca: Propuesta arquitectónica para la plaza del Otorongo y la plazoleta de Santo Domingo [Tesis de grado, Universidad Católica de Cuenca]. Repositorio Institucional Universidad Católica de Cuenca. <https://dspace.ucacue.edu.ec/handle/ucacue/14594>

Link, F., Señoret, A., & Figueroa Martínez, C. (2022). Del barrio al conjunto: Espacio público y sociabilidad en la vivienda social de Santiago. *Revista INVI*, 37(106), 49–72. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.67125>

Littlefield, D. (Ed.). (2012). *Metric handbook: Planning and design data* (4.ª ed.). Routledge.

Maldonado, J. L. (2025). El reto de la vivienda social frente a la emergencia residencial. *Dialnet*. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=10461680>

Montaner, J. M., Muxí, Z., & Falagán, D. H. (2011). *Herramientas para habitar el presente: La vivienda del siglo XXI*. Nobuko.

Ortiz Flores, E. (2012). Producción social de la vivienda y el hábitat: Bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales. *Habitat International Coalition*.

Pauta Calle, F. V. (2019). Housing and urban renewal in historic centers: A case study on Cuenca (Ecuador). *ESTOA. Journal of the Faculty of Architecture and Urbanism*, 8(15), 115–131. <https://doi.org/10.18537/est.v008.n015.a1>

Romero, A., Dell'Arciprete, A., Plunkett, D., Benvenuto, C., & Ferreiro, M. (2023). Centros de manzana públicos como herramienta para la integración urbana: Análisis de conjuntos de vivienda en Barcelona y Buenos Aires. *Revista SIU*. <https://revistes.upc.edu/index.php/SIU/article/view/13050>

Wen S., Chen, D., & Xu, W. (2025). Modular design strategies for community public spaces in the context of rapid urban transformation: Balancing spatial efficiency and cultural continuity. *Sustainability*, 17(16), 7480. <https://doi.org/10.3390/su17167480>

Universidad de Cuenca. (2024). Informe de rendición de cuentas 2023. <https://www.ucuenca.edu.ec/wp-content/uploads/2025/07/Informe-de-Rendicion-de-Cuentas-2023.pdf>

Valenzuela, C. (2004). Plantas transformables: La vivienda colectiva como objeto de intervención. *ARQ*, 58. <https://doi.org/10.4067/S0717-69962004005800022>

- Adicionalmente, se utilizó ChatGPT GPT-5.5, como herramienta de asistencia para la revisión gramatical, corrección ortográfica y mejora de la redacción de algunos apartados del presente documento. Su uso se limitó al apoyo en la expresión escrita, sin intervenir en el contenido, análisis o conclusiones desarrolladas por los autores.

