

VIVIENDA ESTUDIANTIL CON ESPACIOS EDUCATIVOS COMPLEMENTARIOS

ESCUELA DE ARQUITECTURA

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

Juan Andres Alvarez Orellana
Santiago Valdivieso Malo

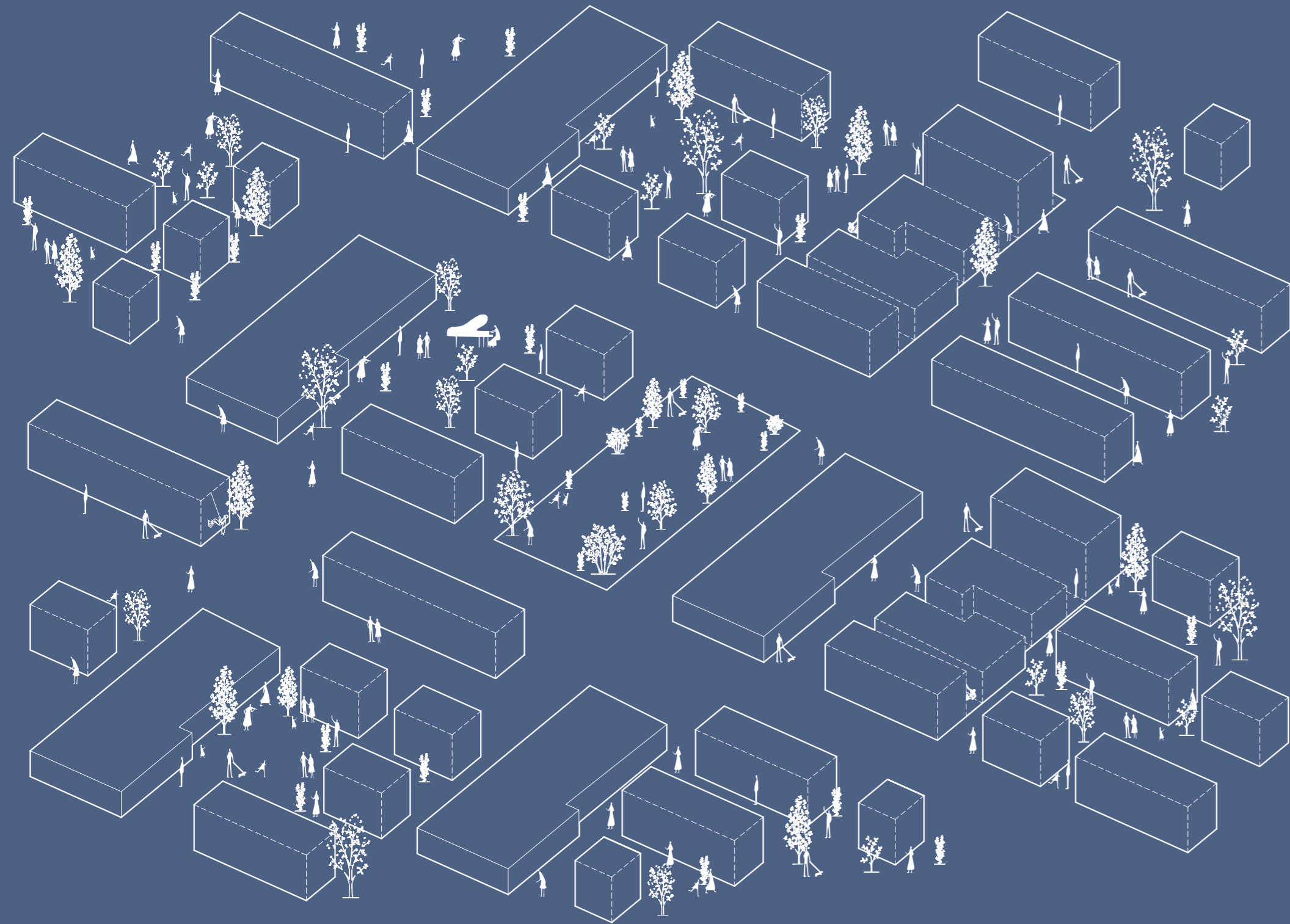
Martín Durán Hermida

Cuenca - Ecuador
2026



UNIVERSIDAD
DEL AZUAY

FACULTAD DE
ARQUITECTURA



VIVIENDA ESTUDIANTIL
CON ESPACIOS
EDUCATIVOS
COMPLEMENTARIOS

Dedicatorias

Dedicamos esta tesis, con profundo amor y gratitud, a nuestros padres, quienes han sido nuestro mayor apoyo y ejemplo de esfuerzo, perseverancia y amor incondicional. Gracias por acompañar en cada etapa de este camino, por creer en nosotros, por sus sacrificios y por impulsar siempre a seguir adelante.

A nuestros amigos, por estar presentes en los momentos de alegría, cansancio y dificultad; por sus palabras de ánimo, su compañía y por hacer más llevadero este proceso con su cariño y apoyo sincero.

A profesores, por compartir sus conocimientos, por guiarme con exigencia, y por contribuir a mi formación académica y profesional.

Y a nuestras parejas, por su apoyo, comprensión y compañía durante este proceso; por motivarme en los días difíciles y celebrar conmigo cada logro alcanzado.

En honor a Julio Valdivieso de parte de Santiago Valdivieso.

Y finalmente, a nosotros mismos, por no rendirnos, por superar cada obstáculo y por demostrarnos que somos capaces de alcanzar aquello que nos proponemos.

A todos ustedes, gracias por ser parte de este sueño cumplido.

Santiago y Juan

Agradecimientos

Expreso mi más sincero agradecimiento a todas las personas que hicieron posible la realización de esta tesis y que, de una u otra manera, formaron parte de este proceso académico y personal.

A mi madre, por su amor incondicional, apoyo constante, paciencia y confianza. Gracias por ser mi motivación y por acompañarme en este camino.

A mis amigos, por su compañía, sus palabras de ánimo y por estar presentes en los momentos de esfuerzo, cansancio y alegría.

Con especial reconocimiento a Juan Álvarez, María Emilia Quevedo, Juan Javier Valdivieso y Marcela Malo, por su apoyo y contribución durante este proceso.

Finalmente, agradezco a todas aquellas personas que, directa o indirectamente, aportaron a la culminación de esta investigación.

A todos, muchas gracias.

Santiago Valdivieso

Agradezco profundamente a mis padres, Wilson y Priscila, por su amor, esfuerzo y apoyo incondicional durante toda mi formación académica. Gracias por acompañarme y motivarme en cada etapa de este camino.

A mis hermanas, Samantha y María Eliza, por su cariño, compañía y apoyo constante a lo largo de este proceso tan importante en mi vida.

A Valentina, por su paciencia, comprensión y apoyo incondicional durante esta etapa. Gracias por acompañarme y motivarme en cada momento de este camino académico y personal.

A Santiago Valdivieso, compañero de tesis y amigo, por el compromiso, dedicación y trabajo compartido durante el desarrollo de este proyecto.

Finalmente, agradezco a mis amigos y compañeros, por el apoyo, las conversaciones y las experiencias compartidas que hicieron inolvidable esta etapa universitaria.

Juan Alvarez

Índice

Resumen.....	08	04 Programa.....	56-57
Abstract.....	09	4.1 Ubicación.....	58-59
01 Objetivos.....	10-13	4.2 Programa	60-62
02 Introducción.....	14-15	4.3 Área Verde.....	63
2.1 Problemática.....	16-19	4.4 Densidad Poblacional	64-65
2.2 Justificación	20-21	4.5 Factibilidad Económica	66-71
2.3 Marco Teórico.....	22-27	4.6 Plantas Arquitectónicas	72-77
2.4 Referentes.....	28-37	4.7 Tipologías.....	78-81
03 Lugar.....	38-39	4.8 Seccion	82-85
3.1 Ubicación	40-43	4.9 Estudio de Tramo	86-87
3.2 Densidad Habitacional	44	05 Construcción.....	88-89
3.3 Llenos y Vacíos.....	45	5.1 Plantas Estructurales	90-91
3.4 Equipamientos y Transporte	46	5.2 Planos de Ductos	92-93
3.5 Usos de Suelo.....	47	5.3 Secciones.....	94-95
3.6 Actividades en la Vereda.....	48	5.4 Secciones Constructivas.....	96-100
3.7 Patrimonio.....	49	5.5 Renders	101-109
3.8 Propuesta Urbana	50-55	06 Conclusión	110-113
		07 Bibliografía.....	114-118

Resumen

El Centro Histórico de Cuenca, especialmente María Auxiliadora, enfrenta despoblamiento, terrenos sub-utilizados, falta de áreas verdes, espacios públicos insuficientes y carencia de infraestructura educativa práctica. El proyecto tiene como objetivo diseñar un anteproyecto urbano-arquitectónico de vivienda estudiantil con espacios educativos complementarios, incorporando estrategias de densificación, movilidad sostenible y áreas verdes para revitalizar el sector. Se desarrolla mediante análisis del lugar, diagnóstico urbano, estudio de referentes locales e internacionales y definición de criterios arquitectónicos, ambientales y funcionales. Que resulta en una propuesta en la cual integra vivienda, talleres, espacio público y sostenibilidad, fortaleciendo la vida urbana, la habitabilidad y la relación entre academia, comunidad y patrimonio.

Palabras Clave

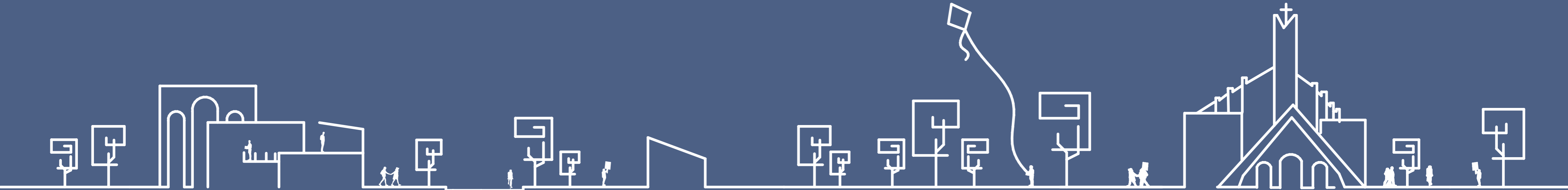
vivienda estudiantil, espacios educativos, María Auxiliadora, Centro Histórico, revitalización urbana.

Abstract

The Historic Center of Cuenca, especially the María Auxiliadora neighborhood, Faces depopulation, underutilized land, a lack of green spaces, insufficient public areas, and a shortage of practical educational infrastructure. This project aims to design a preliminary urban-architectural project for student housing with complementary educational spaces, incorporating densification strategies, sustainable mobility, and green areas to revitalize the sector. It is developed through site analysis, urban diagnostics, a study of local and international precedents, and the definition of architectural, environmental, and functional criteria. The result is a proposal that integrates housing, workshops, public space, and sustainability, strengthening urban life, livability, and the relationship between academy, the community, and heritage.

Keywords

student housing, educational spaces, María Auxiliadora, Historic Center, urban revitalization.



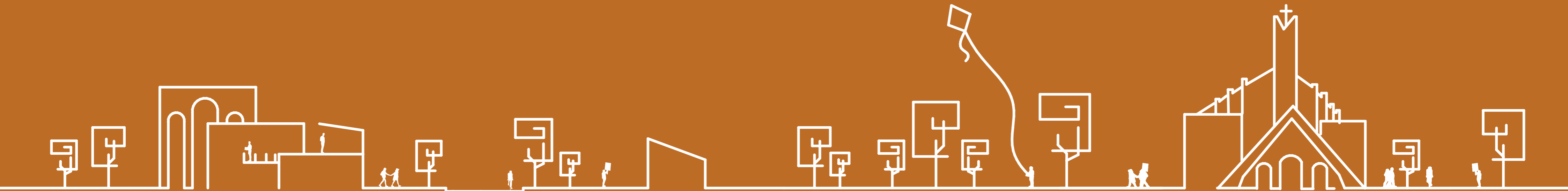


Objetivo General

Diseñar un anteproyecto urbano-arquitectónico de vivienda estudiantil y espacios educativos complementarios que contribuya al mejoramiento de la densidad habitacional, la integración social y la recuperación de espacios verdes en el Centro Histórico de Cuenca.

Objetivos Específicos

01. Realizar el análisis de la zona de María Auxiliadora, considerando aspectos urbanos, patrimoniales y necesidades de usuarios con el fin de identificar oportunidades de mejora urbano-arquitectónica
02. Analizar referentes de proyectos locales e internacionales relacionados con vivienda estudiantil, espacios educativos complementarios, densificación urbana e incorporación de áreas verdes, con el fin de identificar estrategias arquitectónicas, urbanas y ambientales aplicables a la intervención en contextos históricos como María Auxiliadora en el Centro Histórico de Cuenca.
03. Realizar un diseño urbano orientado a la revitalización del sector María Auxiliadora, integrando espacios públicos, movilidad sostenible y áreas verdes para fortalecer la habitabilidad y la vocación educativa del Centro Histórico de Cuenca.
04. Diseñar el anteproyecto arquitectónico de vivienda estudiantil y espacios educativos, estableciendo criterios de diseño, funcionalidad y articulación con el tejido urbano existente, mejorando la calidad de vida de sus habitantes y usuarios de María Auxiliadora



2.1 Problemática

Cuenca, reconocida como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1999, enfrenta desafíos en la gestión de su crecimiento urbano. En sectores como María Auxiliadora existen terrenos subutilizados que representan una oportunidad para integrar vivienda, espacio público y sostenibilidad. Los principales problemas se centran en la falta de espacios públicos y áreas verdes, la necesidad de repensar la movilidad urbana y los impactos sociales como el abandono y la gentrificación.

Los espacios públicos son clave para la convivencia, pero en ciudades latinoamericanas como Cuenca han sido tratados como elementos secundarios, generando una distribución desigual de áreas verdes y afectando la calidad de vida. En María Auxiliadora, los terrenos disponibles permiten reactivar el tejido urbano con proyectos que integren vivienda y espacio público, mejorando la seguridad, la socialización y el sentido de pertenencia.

Además, Existe una carencia de espacios de taller y experimentación para estudiantes, lo que limita el aprendizaje práctico y la conexión con la comunidad. Muchos no cuentan con infraestructuras adecuadas para procesos de diseño, prototipado o construcción real, reduciendo el aprendizaje experiencial. Esta falta también debilita el vínculo entre la academia y el entorno urbano. Los terrenos disponibles podrían convertirse en laboratorios urbanos o talleres abiertos con participación de estudiantes, docentes y comunidad. Así se fortalecería la formación práctica, la innovación y el desarrollo sostenible y participativo.



Imagen 2. Taller de Cerámica, Archdaily

Ante esta realidad, emergen ideas como las supermanzanas y la ciudad de los 15 minutos, que buscan reorganizar la vida urbana bajo criterios de proximidad y sostenibilidad. Salvador Rueda (2017) sostiene que las supermanzanas permiten liberar gran parte del espacio vial destinado a automóviles, transformándolo en calles peatonales y áreas de convivencia. Aplicar este modelo en María Auxiliadora permitiría recuperar espacio subutilizado y conectar equipamientos, viviendas y talleres mediante redes de movilidad activa, mejorando la cohesión social, reduciendo la contaminación y revalorizando el espacio público.

Por otro lado, Carlos Moreno (2023) plantea la ciudad de los 15 minutos como un modelo donde las personas puedan acceder a sus actividades cotidianas a pie o en bicicleta. Este enfoque reduce la dependencia del vehículo privado y el deterioro ambiental.

Otra problemática es la deficiencia en sostenibilidad ambiental y gestión del agua. En María Auxiliadora

se presentan empozamientos por falta de drenaje urbano sostenible y uso limitado de pavimentos permeables. Además, muchas edificaciones carecen de estrategias bio climáticas, aumentando el consumo energético.

Estas condiciones evidencian la necesidad de repensar el diseño urbano como un proceso integral que integre sostenibilidad, inclusión social y calidad ambiental.



Imagen 3. Ciudad de Barcelona, Bearfotos

No obstante, cualquier estrategia de revitalización urbana en Cuenca debe considerar los fenómenos de gentrificación y desplazamiento poblacional. Diversos estudios han demostrado que la designación patrimonial de la ciudad ha impulsado un modelo de regeneración orientado al turismo, generando el reemplazo de viviendas tradicionales por hoteles, residencias de lujo y comercios turísticos (Cabrera-Jara, 2019; Cabrera-Jara & Bernal-Reino, 2020). Este proceso ha modificado la composición social del centro histórico y ha desplazado a los residentes originales, especialmente de ingresos medios y bajos, hacia sectores periféricos.

Como advierte Carrión (2005), los patrimonios históricos han pasado a ser objetos de deseo simbólicos y financieros, donde el valor social del espacio urbano se subordina a las lógicas del mercado y del turismo.

En este contexto, la vivienda como derecho y el espacio público como ámbito de encuentro se ven desplazados por intereses especulativos.

La zona de María Auxiliadora condensa estas tensiones. Es un sector con potencial para resolver déficits habitacionales, educativos y ambientales, pero también vulnerable a la especulación inmobiliaria y a la pérdida de identidad local. El desafío consiste en integrar vivienda, espacio público, talleres educativos y sostenibilidad ambiental bajo un modelo de planificación que respete la escala humana.

De esta manera, el proyecto busca aportar a un modelo de regeneración urbana más equitativo, donde los espacios subutilizados se transformen en entornos de convivencia, aprendizaje y sostenibilidad.



Imagen 4. ¿Gentrificación o Progreso?, Armando Barrera



2.2 Justificación

La justificación del proyecto se fundamenta en la necesidad de revitalizar y densificar el Centro Histórico de Cuenca, una zona patrimonial que, pese a su relevancia cultural, ha experimentado un proceso de despoblamiento y pérdida de vitalidad urbana. Según datos del censo de 2010, la densidad poblacional descendió a aproximadamente 86 habitantes por hectárea, evidenciando un debilitamiento del tejido social, la presencia de inmuebles subutilizados y la disminución de actividades urbanas. Frente a esta situación, el proyecto propone incorporar vivienda estudiantil junto con talleres educativos, como una estrategia para reactivar el área y optimizar el uso del suelo.

La inclusión de vivienda estudiantil responde a la cercanía del sector con instituciones educativas que generan un flujo constante de estudiantes. Actualmente, este grupo enfrenta una oferta habitacional limitada en el centro, lo que implica desplazamientos desde zonas

periféricas y afecta su calidad de vida. Proveer vivienda cercana no solo cubre esta necesidad, sino que también dinamiza la economía local, incentiva nuevos servicios y promueve una convivencia intergeneracional. Además, la presencia estudiantil aporta vitalidad al espacio público y mejora la seguridad urbana.

En complemento, los talleres educativos fortalecen la dimensión cultural y formativa del sector, promoviendo creatividad, intercambio y colaboración. Su integración diversifica los usos del suelo y consolida un centro histórico más activo, inclusivo y socialmente cohesionado.



Imagen 6. Espacios Subutilizados, Google Earth

Otro eje esencial de esta propuesta es la sostenibilidad ambiental, orientada a mejorar la resiliencia urbana frente a los desafíos climáticos actuales. El proyecto plantea un incremento significativo de áreas verdes, en concordancia con las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud, que establece entre 10 y 15 m² por habitante para garantizar bienestar físico, psicológico y ambiental. Estas áreas funcionan como espacios de descanso, encuentro y mitigación de isla de calor, además de mejorar la calidad del aire y fomentar la biodiversidad urbana.

A esta estrategia se suma la implementación de tecnologías de gestión sostenible del agua, tomando como referencia modelos como el Climate Tile de Copenhague. Este sistema permite la captación, filtración y reutilización del agua de lluvia, aprovechando para riego o usos sanitarios.

En ciudades como Cuenca, donde se evidencian escorrentías superficiales, empozamientos y sistemas de alcantarillado saturados, la aplicación

de este tipo de infraestructura verde representa una solución innovadora que favorece la infiltración, reduce riesgos de inundación y transforma superficies impermeables en elementos activos de sostenibilidad.

Integrar estas estrategias convierte al proyecto en un modelo replicable para el manejo responsable del agua en contextos patrimoniales.

En conjunto, la propuesta de vivienda mixta, talleres educativos y estrategias ambientales constituye una respuesta integral que busca repoblar el área, fortalecer el tejido social y consolidar un entorno urbano más sostenible, equilibrado y resiliente.



Imagen 7. Reciclaje de Agua Lluvia, THIRD NATURE

2.3.1 Espacio público como eje de la vida urbana

El espacio público es fundamental en la ciudad porque permite la socialización, convivencia y expresión ciudadana. Carrión (2019) señala que no debe entenderse únicamente como un espacio físico, sino como una interacción social que estructura la vida colectiva. Históricamente, lugares como el ágora y el foro fueron el origen de la ciudad, al funcionar como escenarios de encuentro, intercambio y participación. Sin embargo, en la actualidad, el espacio público ha sido relegado por un urbanismo funcional que prioriza lo privado y reduce su papel estructurador dentro del tejido urbano.

Por su parte, Gehl (2010) destaca que la calidad de vida urbana depende directamente de la escala humana. Señala que calles, plazas y parques diseñados para el peatón fomentan la seguridad, la vitalidad y la cohesión social, al propiciar actividades cotidianas, encuentros espontáneos y permanencia en el espacio. Además, enfatiza que los espacios bien

diseñados invitan a las personas a usarlos, generando ciudades más activas y habitables.

En este sentido, la carencia de áreas verdes y espacios públicos adecuados limita la construcción de ciudadanía y el acceso equitativo a la ciudad. La ausencia de estos espacios reduce las oportunidades de interacción social, afecta el bienestar físico y psicológico de los habitantes y debilita el sentido de pertenencia hacia el entorno urbano. Por ello, su recuperación resulta esencial para lograr ciudades más inclusivas, sostenibles y socialmente cohesionadas.



Imagen 8. La ecología al centro de Chile, Gehl, 2021

2.3.2 Ciudad de 15 minutos, cercanía y resiliencia urbana

El término “ciudad de 15 minutos”, propuesto por Carlos Moreno, surge como respuesta a problemas de expansión urbana, dependencia del vehículo privado y largos desplazamientos cotidianos. Este modelo plantea que funciones esenciales como vivienda, trabajo, comercio, educación y recreación se desarrollen dentro de un radio accesible a pie o en bicicleta, promoviendo proximidad y eficiencia urbana (Moreno, 2023).

Se fundamenta en tres principios clave: el cronourbanismo, que busca reorganizar la relación entre tiempo y espacio para reducir la movilidad obligada; la cronotopía, que permite la coexistencia de múltiples usos en un mismo lugar a lo largo del día; y la topofilia, que fortalece el sentido de pertenencia y la identidad del barrio. Además, Moreno (2024) vincula este modelo con la reducción de emisiones contaminantes, destacando el papel del urbanismo en la lucha contra el cambio climático.

Esta propuesta se relaciona con las ideas de Jane Jacobs, quien defendía la mezcla de usos, la diversidad y la densidad como elementos fundamentales para la vitalidad urbana. Jacobs argumentaba que los barrios activos, con funciones diversas y presencia constante de personas, generan mayor seguridad, interacción social y dinamismo económico.

La ciudad de 15 minutos promueve un modelo urbano sostenible, inclusivo y centrado en el bienestar de las personas, donde el entorno urbano se convierte en ejes fundamentales del desarrollo urbano contemporáneo.



Imagen 9. Comunidad Regenerativa de 15 minutos para San Diego, Gehl, 2022

2.3.3 Supermanzanas

El concepto de supermanzanas, propuesto por Salvador Rueda, plantea una solución innovadora frente a problemas de movilidad, contaminación y escasez de espacio público en las ciudades contemporáneas. Este modelo consiste en reorganizar la estructura urbana mediante la restricción del tránsito vehicular en los bordes de ciertas manzanas, liberando el interior para el uso prioritario de peatones y ciclistas. De esta manera, se puede destinar hasta un 70 % del espacio urbano a actividades comunitarias, áreas verdes y espacios de convivencia (Rueda, 2017).

Las supermanzanas forman parte del urbanismo ecosistémico, un enfoque que busca equilibrar las dinámicas urbanas con el medio ambiente, promoviendo la reducción de emisiones, la mejora de la calidad del aire y la creación de entornos más saludables, seguros y equitativos. Además, este modelo favorece la cohesión social al generar espacios de encuentro y permanencia que fortalecen la vida comunitaria.

Asimismo, las supermanzanas se conciben como “fractales urbanos”, es decir, unidades replicables a diferentes escalas dentro de la ciudad. Esta característica permite su implementación progresiva, adaptándose a diversos contextos urbanos sin necesidad de transformaciones radicales.

En el caso de María Auxiliadora, su aplicación permitiría articular terrenos subutilizados, reducir la congestión vehicular y fomentar una movilidad más activa y sostenible, consolidando un entorno urbano más eficiente y orientado al bienestar de sus habitantes.



Imagen 10. Urbanismo Barcelona, Jo Nle

2.3.4 Gentrificación y despoblamiento

Aunque los modelos urbanos sostenibles proponen alternativas para mejorar la calidad de vida, la experiencia de Cuenca y otras ciudades patrimoniales evidencia riesgos asociados a procesos como la gentrificación y el despoblamiento. Cabrera-Jara (2019) señala que la declaratoria de Patrimonio de la Humanidad impulsó un modelo de regeneración urbana centrado en el turismo, lo que derivó en la transformación de viviendas colectivas en hoteles, residencias de lujo y comercios orientados al visitante, desplazando a poblaciones de menores ingresos.

Cabrera-Jara y Bernal-Reino (2020) destacan la tensión ética de este proceso, ya que se prioriza una imagen idealizada del centro histórico, muchas veces inspirada en modelos europeos, por encima de la equidad social.

Esta visión ha contribuido a invisibilizar el desplazamiento de los habitantes originales, presentando el

centro como un espacio vacío o subutilizado, cuando en realidad responde a dinámicas de exclusión.

Por su parte, Carrión (2005) advierte que los centros históricos se convierten en objetos de consumo simbólico y económico, donde el valor del espacio se subordina a intereses turísticos y de mercado. Esto debilita su función como lugar de encuentro social y convivencia.

En este contexto, la gentrificación no solo implica una reducción poblacional, sino también una transformación de la identidad cultural, la privatización del espacio público y la pérdida del derecho a la ciudad para sus habitantes tradicionales.



Imagen 11. Plaza Santa Ana, Pedro Espinoza, 2022

2.3.5 Residencia estudiantil

La residencia estudiantil constituye un componente clave dentro de los sistemas urbanos contemporáneos, al responder a las dinámicas de movilidad académica y a la creciente demanda de alojamiento cercano a instituciones educativas. Según Chatterton (2010), este tipo de vivienda no solo satisface una necesidad habitacional, sino que también configura espacios de socialización, intercambio cultural y construcción de comunidad entre estudiantes. En este sentido, la residencia estudiantil trasciende su función básica y se convierte en un elemento activo en la vida urbana.

Desde una perspectiva urbana, su localización estratégica en áreas centrales o bien conectadas permite reducir los tiempos de desplazamiento, fomentar el uso de medios de transporte sostenibles y disminuir la presión sobre las infraestructuras de movilidad (Kenyon, 2011). Asimismo, su integración en tejidos consolidados contribuye a la revitalización de sectores urbanos

mediante la incorporación de población joven, activa y dinámica.

Por otro lado, la residencia estudiantil también puede entenderse como un espacio híbrido que combina lo privado y lo colectivo. Estos entornos promueven nuevas formas de habitar basadas en la flexibilidad, la convivencia y el uso compartido de servicios, lo que favorece modelos de vida más sostenibles y colaborativos.

En contextos latinoamericanos, su implementación adquiere mayor relevancia debido a la limitada oferta de vivienda accesible para estudiantes, lo que refuerza su potencial.



Imagen 12. Coliving Interlomas, A 001, 2020

2.3.6 Educación activa

El aprendizaje requiere una relación entre teoría y práctica. Según Kolb (2015), el aprendizaje experiencial se basa en la reflexión y la acción directa sobre el entorno, permitiendo que el conocimiento surja de la experimentación en contextos reales. En este sentido, los talleres de construcción, laboratorios urbanos y espacios de experimentación son fundamentales para consolidar una formación integral, donde los estudiantes aplican conocimientos teóricos mediante la práctica colectiva (Schön, 2016).

La ausencia de espacios limita el desarrollo de habilidades críticas, creativas y técnicas, dificultando la comprensión del proceso constructivo y su impacto social. Por ello, las universidades deben promover entornos que incentiven la participación activa (Dewey, 1938).

Asimismo, las universidades contemporáneas cumplen un rol clave en la transformación urbana y social.

Etzkowitz y Leydesdorff (2020) proponen el modelo de la triple hélice, que fomenta la cooperación entre universidad, empresa y sociedad para generar innovación.

En el contexto de Cuenca, la falta de talleres o espacios experimentales cercanos a los campus limita esta relación. La activación de terrenos subutilizados, como los de María Auxiliadora, permitiría fortalecer la vinculación entre academia y comunidad, promoviendo proyectos participativos.

Estos espacios funcionan como laboratorios urbanos donde los estudiantes desarrollan habilidades técnicas, conciencia social y trabajo interdisciplinario aplicado al territorio.



Imagen 13. Nueva Escuela de Arquitectura de Aarhus, ARQA, 2022

2.4.1 Centro Comunitario PILARES

El Centro Comunitario PILARES Valentín Gómez Farías, diseñado por a|911, es un referente de arquitectura social que puede analizarse desde la perspectiva de talleres para estudiantes y espacios de formación comunitaria. Su objetivo es generar aprendizaje, encuentro y cohesión social mediante áreas abiertas, flexibles y permeables, articuladas con el parque circundante. Su implantación diluye los límites entre interior y exterior, integrando actividades educativas, culturales y recreativas con el entorno urbano.

La estructura utiliza materiales como ladrillo, concreto aparente y celosías, favoreciendo iluminación y ventilación natural, lo que crea condiciones adecuadas para el trabajo colectivo. Estas decisiones reducen el consumo energético y evidencian un enfoque sostenible en la arquitectura pública.

Desde el ámbito educativo, el edificio funciona como un laboratorio

vivo donde los estudiantes analizan la relación entre espacio, comunidad y función social.

El proyecto demuestra que la arquitectura puede fomentar inclusión, creatividad y aprendizaje más allá del aula. Sus espacios promueven intercambio cultural, capacitación técnica y participación ciudadana, ampliando las oportunidades formativas.

Así, PILARES invita a repensar los talleres como motores de cambio urbano, especialmente en contextos con limitado acceso educativo. La combinación de sostenibilidad, flexibilidad espacial y compromiso social lo posiciona como un modelo replicable que fortalece la relación entre arquitectura, territorio y comunidad.



Imagen 14. Centro Comunitario PILARES, Archdaily

El Centro Comunitario PILARES Valentín Gómez Farías, diseñado por a|911, presenta una organización espacial que articula talleres educativos, espacios culturales y áreas públicas en torno a una circulación central que integra todo el proyecto. La planta se compone de volúmenes rectangulares combinados con plazas, jardines y zonas de estancia que fortalecen la interacción comunitaria.

El acceso principal se ubica en una plaza abierta que distribuye a los usuarios hacia los distintos talleres. A ambos lados se localizan programas educativos especializados: hacia un lado, talleres técnicos como electrónica, electricidad y joyería; y hacia el otro, espacios como ciberescuela, robótica y áreas de lectura.

En la parte central se sitúan los talleres culturales, como cineclub y artes del cuerpo, concebidos como espacios flexibles para actividades colectivas.

Estos se organizan alrededor de un corredor con relaciones visuales hacia los jardines, promoviendo una experiencia educativa abierta e integrada al entorno.

El proyecto incluye espacios públicos como jardines temáticos, áreas de estancia y un huerto, que fomentan el aprendizaje al aire libre. También incorpora un anfiteatro para eventos comunitarios.

El conjunto se complementa con circulaciones amplias y conexión directa entre módulos y espacios exteriores, consolidando un modelo de aprendizaje abierto, comunitario y sostenible.

Coefficientes

COS: 270 / 650 = 0.41

CUS: 270 / 650 = 0.41



Imagen 15. Centro Comunitario PILARES, Archdaily



2.4.2 CoLiving Interlomas

El Coliving Interlomas, diseñado por A-001 Taller de Arquitectura, propone una reinterpretación contemporánea de la vivienda estudiantil, centrada en la convivencia, el aprendizaje compartido y la construcción de comunidad. El proyecto se organiza mediante cuatro torres de recámaras distribuidas en distintos niveles, articuladas por una secuencia de espacios comunes que funcionan como conexiones físicas y sociales. Esta disposición fomenta la interacción cotidiana y fortalece el sentido de pertenencia entre los usuarios.

Los espacios privados se complementan con áreas colectivas que amplían las posibilidades de uso y promueven una vida más participativa.

Entre ellas destacan salas de estudio para trabajo grupal, una cocina común que incentiva la convivencia diaria, terrazas abiertas para descanso y socialización, y un roof garden concebido como punto de encuentro.

Estos espacios favorecen el aprendizaje informal y la interacción espontánea.

La materialidad combina concreto aparente, madera y elementos metálicos, generando un equilibrio entre solidez y calidez. Esta mezcla construye una identidad contemporánea acorde con el perfil juvenil de los usuarios. Además, la incorporación de vegetación en terrazas y áreas comunes refuerza el enfoque sostenible, mejorando el confort ambiental.

En conjunto, el proyecto plantea una alternativa al modelo tradicional de residencia estudiantil, integrando privacidad y vida colectiva en un entorno flexible, dinámico y adaptado a las nuevas formas de habitar.



Imagen 18. CoLiving Interlomas, Archdaily

La distribución del Housing Anáhuac presenta una organización espacial eficiente y funcional, adecuada para proyectos de vivienda estudiantil. El diseño integra zonas privadas, semi-privadas y colectivas, permitiendo equilibrar la vida independiente con la convivencia entre los usuarios.

Los dormitorios se organizan alrededor de un eje común que garantiza privacidad sin aislar al estudiante. Esta disposición facilita accesos claros y una circulación ordenada, evitando cruces innecesarios.

La inclusión de una habitación accesible evidencia un enfoque inclusivo que responde a diversas necesidades.

En el centro del conjunto se ubican las áreas de estancia y comedor, concebidas como espacios de encuentro e interacción. La estancia articula la relación entre dormitorios y exteriores, favoreciendo actividades de descanso, conversación o estudio informal. La cocina y el comedor común promueven dinámicas colaborativas, fomentando la integración social.

El proyecto incorpora una barra de estudio que refuerza el carácter académico, ofreciendo un espacio accesible para el trabajo individual y grupal. Asimismo, los espacios exteriores ajardinados funcionan como zonas de descanso, aportando ventilación, iluminación natural y bienestar emocional.

En conjunto, constituye una referencia clara de vivienda estudiantil funcional y equilibrada.

Coefficientes

COS: 354 / 462 = 0.41

CUS: 708 / 462 = 0.41

DENSIDAD: 12 / 0.0462 = 259.74



Imagen 19. CoLiving Interlomas, Archdaily



2.4.3 Casa del Cipres

El proyecto Casas del Ciprés, diseñado por Surreal Estudio en el centro histórico de Cuenca, plantea una propuesta residencial que se integra de forma respetuosa con su contexto patrimonial. Desde su concepción, prioriza la preservación de elementos existentes como muros, medianeros y vegetación, reforzando la memoria urbana y la identidad local. Esta estrategia demuestra que la arquitectura contemporánea puede dialogar con el patrimonio mediante decisiones tipológicas y materiales coherentes.

El planteamiento se orienta a una densificación de baja altura, respetando las volumetrías tradicionales. El proyecto se organiza en tres bloques escalonados que se adaptan a la topografía, generando terrazas habitables con vistas al río Tomebamba y a la ciudad.

Esta disposición mejora la habitabilidad al incorporar espacios exteriores privados y semiprivados.

En términos materiales, el uso de ladrillo visto reutilizado establece continuidad con las construcciones tradicionales de Cuenca. Su aplicación en distintos elementos aporta una imagen coherente y cálida, además de promover sostenibilidad mediante la reutilización.

Para estudiantes de arquitectura, este proyecto constituye un referente en vivienda en contextos patrimoniales, al evidenciar cómo combinar calidad habitacional, respeto por el entorno y aportes contemporáneos que fortalecen la integración urbana.



Imagen 22. Casa del Cipres, BICUBIK

2.4.4 Climate Tile

El sistema Climate Tile de Third Nature constituye un referente innovador de infraestructura urbana sostenible orientada a la gestión eficiente del agua de lluvia. Esta baldosa permeable, desarrollada e implementada en Copenhague, está diseñada para redirigir una parte significativa del exceso hídrico generado por eventos de precipitación intensa, reduciendo la carga sobre los sistemas de drenaje tradicionales y minimizando el riesgo de inundaciones urbanas.

Su funcionamiento se basa en un sistema interno de canales, perforaciones y tuberías que captan el agua proveniente de aceras, cubiertas y otras superficies impermeables. Esta agua es conducida hacia depósitos subterráneos o áreas verdes cercanas, donde puede ser reutilizada para riego o infiltrarse gradualmente en el subsuelo, restableciendo parcialmente el ciclo natural del agua dentro de entornos urbanos densos.

Además de su función hidráulica, el sistema mejora la calidad del espacio urbano al evitar acumulaciones superficiales, reducir empozamientos y contribuir a la mitigación del efecto isla de calor mediante el suministro de agua para la vegetación. Asimismo, su implementación resulta económicamente eficiente cuando se integra en proyectos de renovación de aceras o infraestructura existente.

En este sentido, Climate Tile representa una solución replicable que transforma superficies impermeables en infraestructuras ecológicas activas, promoviendo resiliencia, sostenibilidad y una mejor relación entre ciudad, agua y medio ambiente.

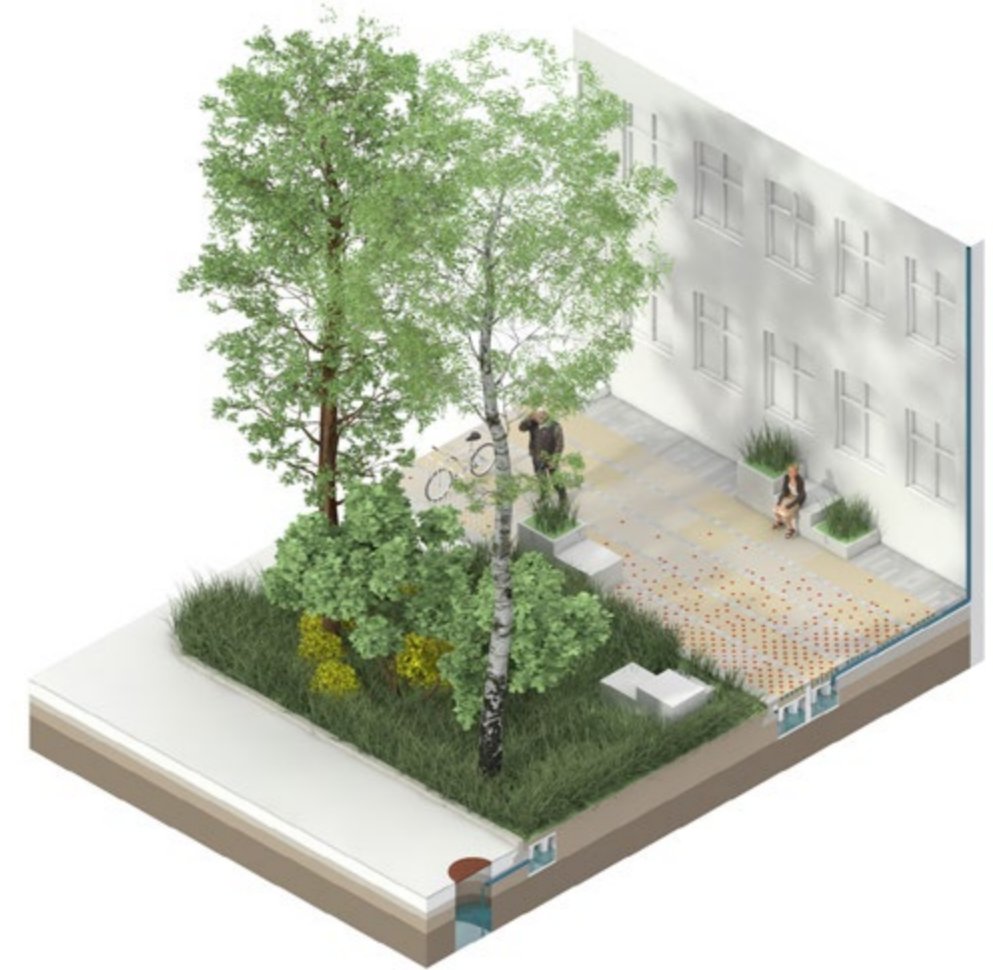
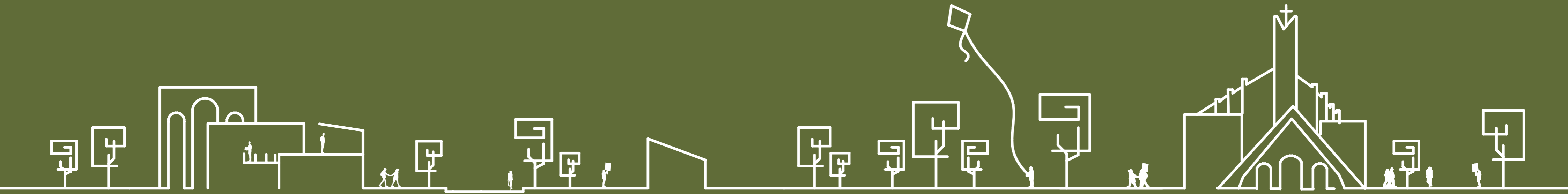


Imagen 23. Sistema de Piso Sostenible, THIRD NATURE



3.1 Ubicación

La intervención propuesta se localiza en la ciudad de Cuenca, dentro del área consolidada del Centro Histórico, específicamente en el barrio de María Auxiliadora. A nivel macro, el sector forma parte de una zona estratégica por su cercanía a equipamientos urbanos, áreas verdes, corredores viales y servicios públicos que articulan gran parte de la dinámica urbana de la ciudad. Su ubicación permite una conexión directa con diferentes sectores mediante transporte público y movilidad peatonal, facilitando el acceso de residentes y visitantes.

El barrio presenta una mezcla de usos residenciales y comerciales que generan actividad constante durante el día, aunque también evidencia procesos de subutilización de ciertos espacios urbanos y pérdida progresiva de habitantes en el centro histórico. En este contexto, la intervención busca integrarse al tejido urbano existente y aportar a la reactivación social y espacial del sector, fortaleciendo la relación entre vivienda, espacio público y vida comunitaria dentro de una zona de alto valor patrimonial y urbano, promoviendo además nuevas dinámicas de permanencia, integración vecinal y apropiación colectiva.



El barrio María Auxiliadora surge durante el siglo XX como parte del proceso de expansión urbana de Cuenca, respondiendo a la necesidad de vivienda cercana al Centro Histórico. Su desarrollo se dio mediante una ocupación progresiva de lotes, consolidándose con viviendas de baja altura y tipologías tradicionales. Estas construcciones reflejaban dinámicas familiares y formas de vida comunitarias propias de la época. Desde sus inicios, el sector mantuvo una escala humana bien definida, lo que permitió generar una identidad barrial cohesionada.

Con el paso del tiempo, el barrio se consolidó gracias a la incorporación de equipamientos que fortalecieron su vida urbana. La presencia de iglesias, centros educativos y espacios públicos, especialmente el parque de María Auxiliadora, permitió estructurar la dinámica social del sector. Estos elementos funcionaron como puntos de encuentro y promovieron la interacción entre los habitantes. Se generó así un tejido urbano activo basado en la convivencia cotidiana. Las actividades comunitarias y el uso constante del espacio público contribuyeron a consolidar el barrio.

En las últimas décadas, el barrio ha experimentado transformaciones derivadas de la presión urbana del Centro Histórico. Se ha incrementado la presencia de comercio y servicios, así como la subdivisión de predios para intensificar el uso del suelo. También han surgido edificaciones de mayor densidad y usos mixtos. A pesar de estos cambios, el barrio mantiene su escala humana y su carácter tradicional. Esta dualidad entre transformación y permanencia genera oportunidades para procesos de renovación urbana equilibrada.



3.2 Densidad Habitacional

El análisis de la densidad poblacional en el Centro Histórico de Cuenca, basado en datos del censo de 2010, evidencia una disminución progresiva de habitantes en esta zona, a pesar de su importancia urbana y patrimonial. Mientras que históricamente el centro ha mantenido una alta ocupación, en la actualidad se identifican sectores con densidades que oscilan entre 30 y 60 hab/ha y 60 a 90 hab/ha, como se observa en la imagen referencial. Estas cifras reflejan un proceso de despoblamiento que ha debilitado la vitalidad urbana y el uso continuo del espacio.

En contraste, existen áreas puntuales donde la densidad alcanza valores entre 90 y 120 hab/ha, acercándose a niveles considerados óptimos para garantizar un equilibrio entre habitabilidad, eficiencia del suelo y dinamismo urbano.

Diversos estudios urbanos señalan que una densidad aproximada de 120 hab/ha permite sostener un uso activo del espacio público.

La reducción de población en el centro histórico está vinculada a factores como la gentrificación, el cambio de uso hacia actividades turísticas y la migración hacia periferias. Esto ha generado vacíos urbanos y una menor intensidad de usos.

En este contexto, el área de estudio presenta una oportunidad estratégica para incrementar la densidad de manera controlada, promoviendo vivienda que recupere la vida urbana. Alcanzar densidades cercanas a 120 hab/ha permitiría reactivar el tejido social, optimizar la infraestructura existente y fortalecer la sostenibilidad.

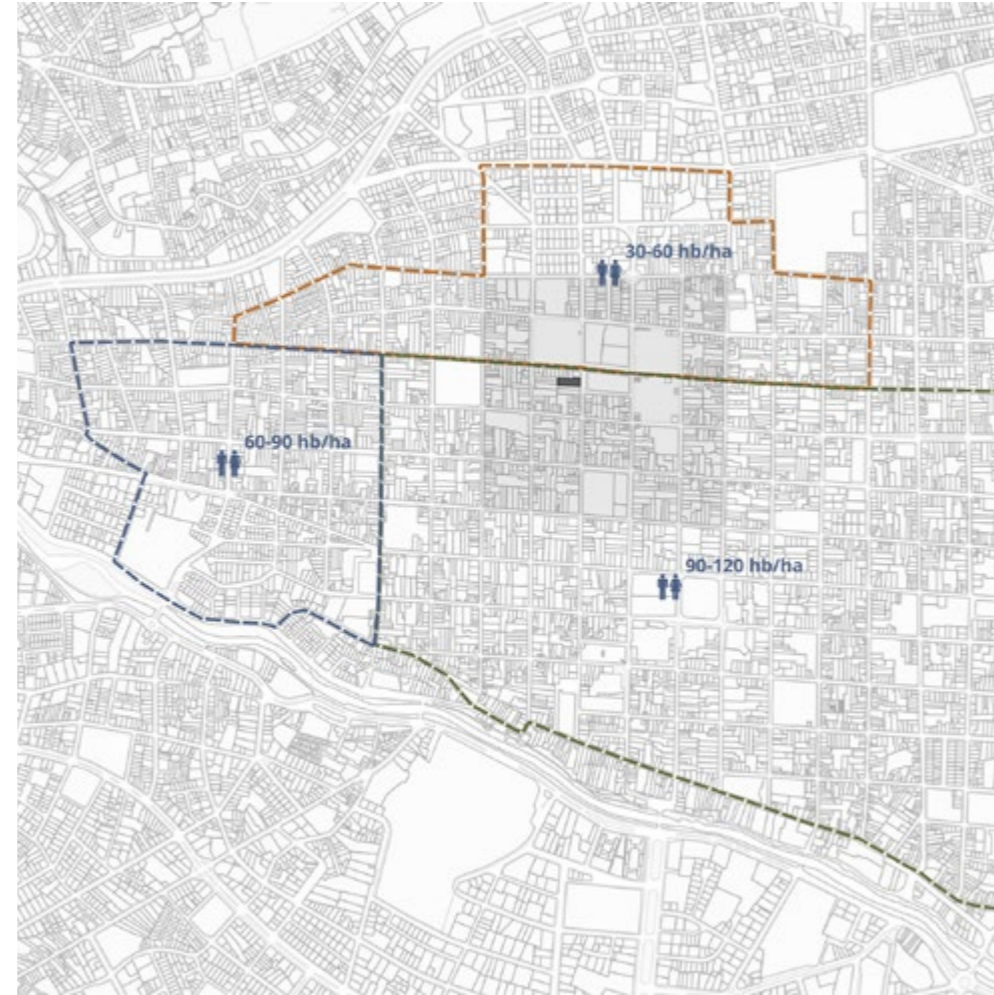
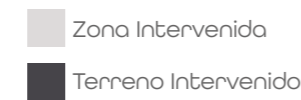


Imagen 26. Mapa de Densidad, Autoría Propia



3.3 Llenos y Vacíos

El análisis de llenos y vacíos en el sector de María Auxiliadora evidencia un tejido urbano consolidado, caracterizado por una alta ocupación del suelo. Las áreas representadas en azul (Llenos) muestran una continuidad edificada predominante, propia de un contexto histórico donde las construcciones definen claramente el espacio público y consolidan la estructura de manzana. Esta condición favorece la percepción de un entorno compacto, con frentes urbanos continuos que fortalecen la vida barrial y la relación entre vivienda y calle.

Por otro lado, los vacíos (en blanco), aunque menos predominantes, cumplen un rol importante dentro del tejido. Estos se distribuyen de manera dispersa y corresponden principalmente a patios interiores, lotes subutilizados y estacionamientos.

Su presencia revela una fragmentación interna en ciertas manzanas, lo que disminuye la eficiencia en el uso del suelo.

Asimismo, se identifican vacíos de mayor escala vinculados a equipamientos o espacios abiertos, que aportan permeabilidad y permiten la entrada de luz y ventilación. Sin embargo, muchos de estos espacios carecen de articulación con el entorno inmediato.

En conjunto, la relación entre Llenos y vacíos muestra un equilibrio inestable que representa una oportunidad para intervenir, densificar de forma controlada y mejorar la calidad urbana del sector.



Imagen 27. Mapa de Llenos y vacíos, Autoría Propia



3.4 Equipamientos y Transporte

El eje urbano presenta alta accesibilidad en términos de transporte público, lo que refuerza su potencial como corredor caminable y articulador de movilidad sostenible. Diversas líneas de bus circulan por el eje y sus vías aledañas, generando una red que conecta distintos sectores de la ciudad. Esta superposición de rutas facilita el acceso de estudiantes, residentes y trabajadores, consolidando el eje como un punto estratégico dentro del sistema urbano.

De manera complementaria, la presencia del tranvía constituye un elemento clave para la movilidad. En la plaza del proyecto se ubican dos paradas, lo que facilita desplazamientos de mediano y largo alcance. La integración entre buses, tranvía y recorridos peatonales fortalece un corredor.

Asimismo, existen estaciones de bicicleta pública en las inmediaciones, ampliando las opciones de transporte sostenible y favoreciendo la intermodalidad.

Esto permite combinar caminatas con trayectos cortos en bicicleta, reduciendo la dependencia del vehículo privado.

La jerarquía vial del entorno también optimiza la movilidad. Las vías principales conectan zonas densas, mientras las secundarias distribuyen el tráfico, evitando congestión en el eje peatonal. Además, veredas amplias y pasos seguros generan un entorno accesible e inclusivo.

En conjunto, esta integración convierte al eje en un núcleo eficiente, sostenible y seguro, promoviendo movilidad limpia y mejor calidad de vida urbana.

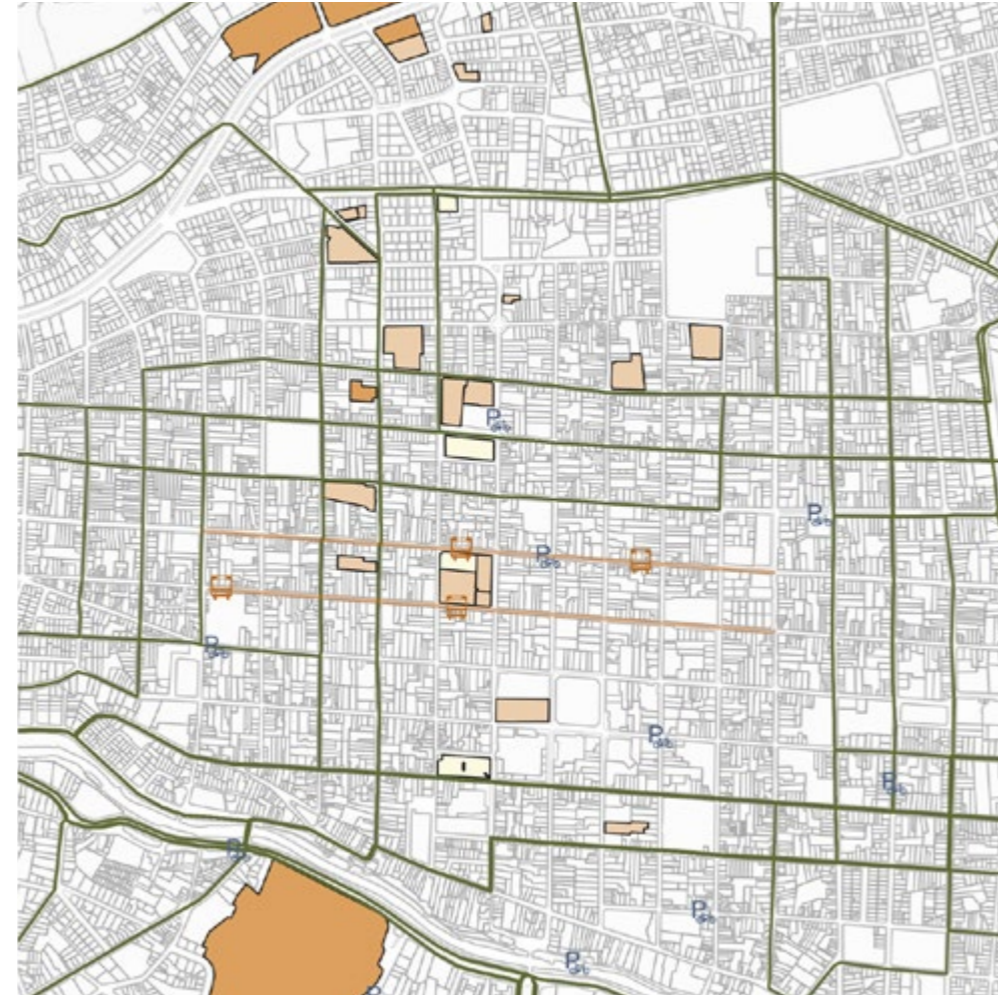


Imagen 28. Equipamientos y Transporte, Autoría Propia



3.5 Usos de Suelo

El mapa de usos de suelo del sector evidencia la mezcla funcional que caracteriza esta zona del Centro Histórico de Cuenca, reflejando un tejido urbano compacto, diverso y dinámico. Se observa un predominio de vivienda distribuida en la mayoría de manzanas, lo que confirma una base residencial histórica que, aunque vigente, se encuentra presionada por el crecimiento de actividades comerciales y de servicios. Esta condición genera un entorno heterogéneo donde coexisten tipologías tradicionales y nuevas adaptaciones.

Los comercios se concentran principalmente en esquinas y frentes hacia vías de mayor flujo, configurando corredores que estructuran la movilidad. Su presencia es significativa pero de escala barrial, lo que mantiene el carácter local del sector.

Por su parte, los servicios se agrupan en ciertos ejes, evidenciando su rol articulador.

Incluyen oficinas, consultorios e instituciones vinculadas al turismo y atención social.

La presencia de equipamientos educativos, culturales y administrativos refuerza la centralidad del área, aunque también genera presión sobre la movilidad y el espacio público.

Las áreas de producción, aunque minoritarias, reflejan la permanencia de actividades artesanales y talleres tradicionales, lo que evidencia un valor histórico y potencial de revitalización.

En conjunto, el sector presenta una intensa mezcla de usos que genera tensiones, pero también oportunidades para promover una revitalización equilibrada, fortaleciendo la identidad.



Imagen 29. Usos de Suelo, Autoría Propia



3.6 Actividades en la Vereda

El mapa de actividades del sector revela un uso intensivo del espacio público, con alta presencia peatonal, estancias prolongadas y concentración de vendedores ambulantes. Esta dinámica muestra un corredor urbano activo, donde la interacción social, el comercio y la movilidad configuran una vida urbana vibrante, aunque tensionada por la falta de infraestructura adecuada.

Las agrupaciones de personas se concentran en nodos estratégicos como paradas de transporte, esquinas con sombra, accesos a equipamientos y frentes comerciales. Estos puntos reflejan tanto la atracción del sector como la ausencia de espacios formales de estancia.

La presencia de comercio informal, responde a la alta afluencia peatonal. Este fenómeno aporta vitalidad y diversidad económica, pero también genera conflictos como saturación de aceras y obstrucción de flujos.

Su ubicación se relaciona con zonas de alta visibilidad y cercanía a transporte.

El mapa evidencia además patrones de movilidad intensa en calles con mayor conectividad, que funcionan como corredores dinámicos donde convergen recorridos diarios y actividades espontáneas.

En conjunto, el sector presenta un alto potencial para intervenciones urbanas que organicen flujos, mejoren las condiciones de permanencia y regulen el comercio informal, fortaleciendo la habitabilidad, la seguridad peatonal y la calidad del espacio público.



Imagen 30. Actividades en la Vereda, Autoría Propia

3.7 Valor Patrimonial

El mapa de valor patrimonial del sector evidencia una marcada heterogeneidad en la calidad de los inmuebles, con una presencia considerable de edificaciones clasificadas como de valor negativo o sin valor arquitectónico. Esta condición refleja procesos de deterioro, falta de mantenimiento y sustitución progresiva de construcciones tradicionales, especialmente en zonas con menor control normativo.

La abundancia de predios con valor negativo indica la pérdida de características originales o la presencia de alteraciones significativas que afectan la integridad del tejido histórico.

Estas edificaciones, muchas veces degradadas o construidas sin criterios de conservación, generan fragmentación urbana y reducen la coherencia del entorno. Paralelamente, se identifican lotes vacíos o construcciones sin valor que representan oportunidades.

El análisis muestra que estos predios se concentran en manzanas donde la dinámica urbana ha favorecido el reemplazo de viviendas tradicionales por estructuras de baja calidad. Esta situación refuerza la necesidad de proyectos de renovación que aporten valor sin afectar el patrimonio existente.

La identificación de estas áreas permite definir zonas estratégicas para la implantación del proyecto, evitando intervenir en inmuebles protegidos y enfocando acciones en predios con mayor potencial de transformación. Estas zonas ofrecen oportunidades para incorporar nuevas tipologías residenciales, áreas verdes y mejoras en el espacio público.



Imagen 31. Valor Patrimonial, Autoría Propia



3.8 Propuesta Urbana

El plan urbano para el sector de María Auxiliadora plantea una intervención integral orientada a reorganizar el territorio y fortalecer su carácter educativo. La estrategia central consiste en la creación de un eje vial a lo largo de la avenida General Torres, conectando el sur y el norte del sector y articulando las instituciones educativas cercanas.

Este eje se concibe como una estructura que organiza actividades, facilita la movilidad académica y mejora la accesibilidad para estudiantes, docentes y residentes.

La avenida se transforma en un espacio activo, incorporando plazas, áreas de descanso y zonas culturales que funcionan como puntos de encuentro. Estos espacios públicos mejoran la calidad urbana, promueven la convivencia y aportan mayor seguridad.

Las secciones viales responden a un enfoque centrado en el peatón, mediante aceras ampliadas, franjas

verdes, arborización y ciclovías que fomentan la movilidad sostenible. Esta configuración reduce la presencia del automóvil y mejora el confort ambiental.

Asimismo, la integración de talleres y espacios formativos complementarios refuerza el carácter educativo del sector, permitiendo actividades prácticas y colaborativas.

En conjunto, el plan consolida un corredor urbano que articula educación, espacio público y movilidad, promoviendo un entorno más dinámico, accesible y cohesionado.

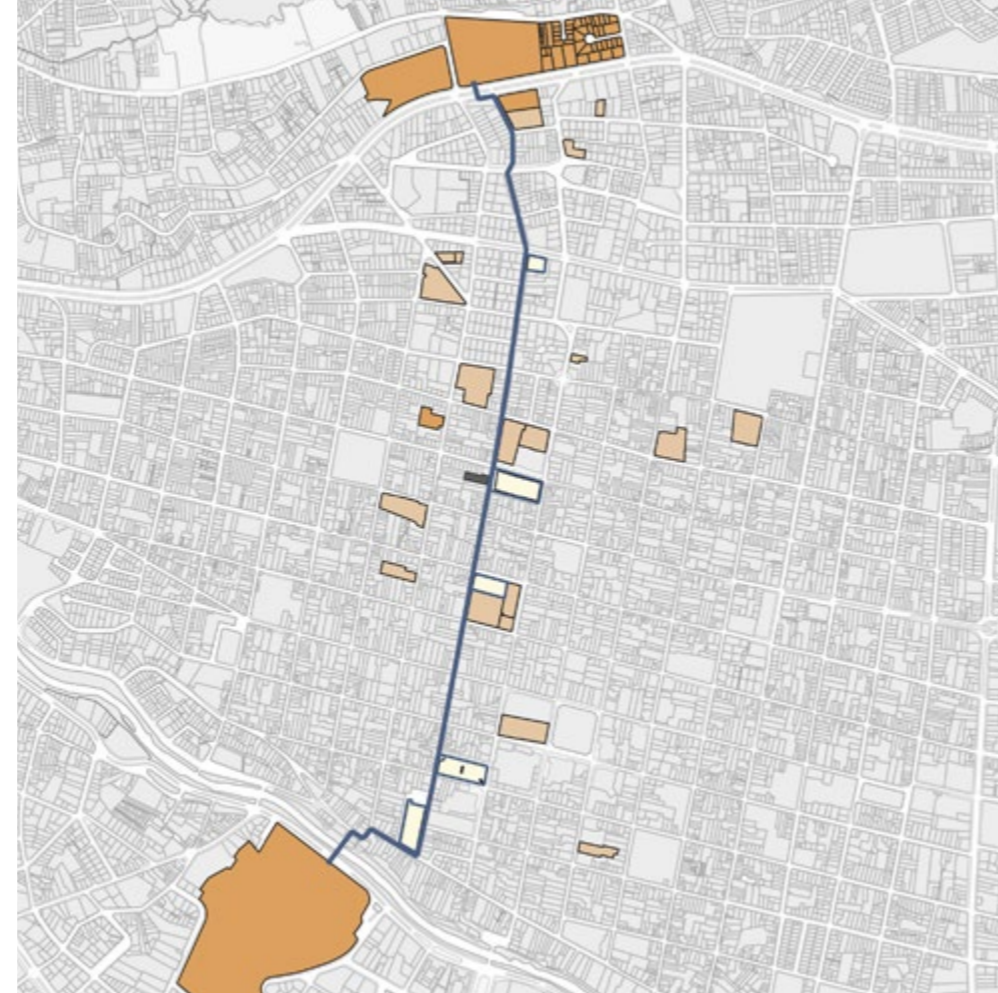
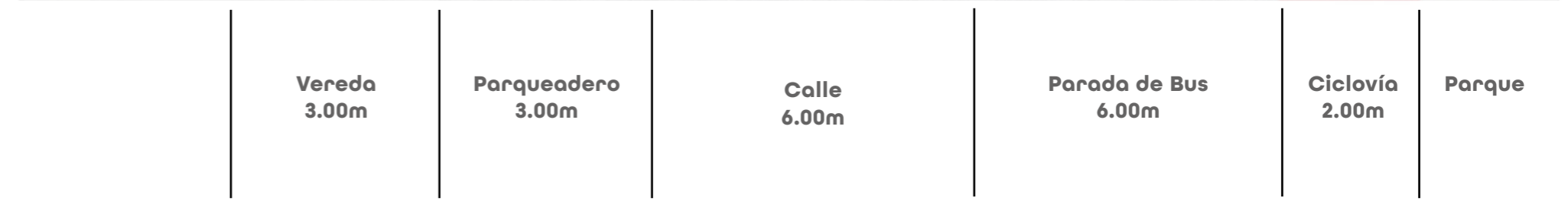
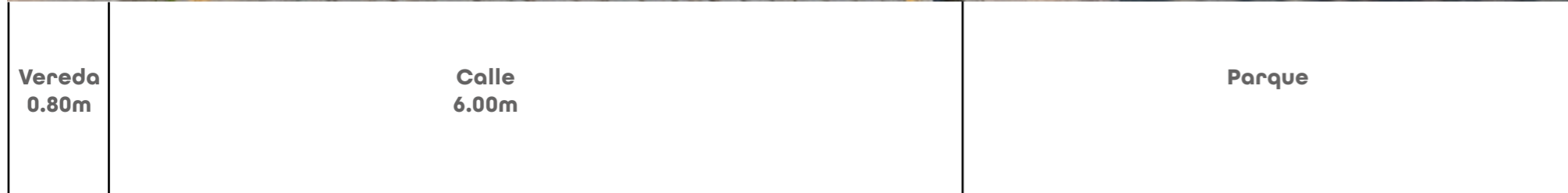


Imagen 32. Propuesta Urbana, Autoría Propia

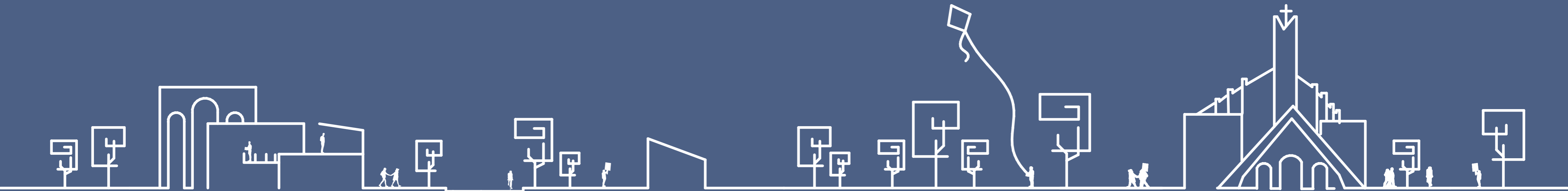
- Universidades
- Colegios
- Plazas
- Intervención
- Eje Urbano



- Intervención
- Proyectos de Tesis Relacionados
- Eje Secundario
- Eje Urbano







4.1 Ubicación

El emplazamiento del proyecto se ubica en un punto estratégico del sector María Auxiliadora, dentro del centro urbano consolidado de Cuenca. El terreno, con una superficie de 858.34 m², se localiza frente al parque del sector, un espacio público que actúa como articulador social, recreativo y ambiental. Esta ubicación permite insertar el proyecto en un entorno dinámico, caracterizado por flujos peatonales constantes y actividades comunitarias.

Históricamente, el lote ha sido subutilizado, funcionando como parqueadero informal. Esta condición representa una oportunidad para resignificar el espacio, transformándolo en un elemento activo que aporte valor urbano, social y ambiental al barrio.

El entorno inmediato presenta viviendas de baja y media densidad, unto con comercios barriales y vías que conectan con otros sectores de la ciudad.

La cercanía al parque aporta cualidades paisajísticas como vegetación, sombra y espacios de interacción, generando un ambiente favorable para la convivencia.

Asimismo, el sector cuenta con buena accesibilidad mediante transporte público, con varias líneas de bus cercanas. La presencia de servicios e instituciones educativas refuerza su potencial urbano.

La topografía plana del terreno facilita su intervención y su relación con el parque permite aprovechar iluminación natural y ventilación cruzada, mejorando la calidad espacial del proyecto.



Imagen 38. Ubicación, Autoría Propia

■ Terreno Intervenido



4.2 Programa

La propuesta programática del proyecto establece una transición gradual entre lo público y lo privado, organizada a partir de un eje central de circulación. En la fachada y planta baja se ubican los espacios educativos y complementarios, concebidos como áreas de interacción abiertas a la comunidad y vinculadas a actividades culturales, académicas y creativas, como talleres, coworking, galería y fotografía.

A medida que el usuario avanza por el pasillo central, el proyecto adquiere un carácter más íntimo y controlado, generando una jerarquía espacial progresiva. Esta transición conduce hacia las áreas de vivienda estudiantil, las cuales se emplazan en las zonas de mayor privacidad y tranquilidad, garantizando confort y aislamiento respecto a las actividades públicas del conjunto. De esta manera, el recorrido arquitectónico funciona como un filtro espacial que organiza el programa desde lo colectivo hacia lo residencial.

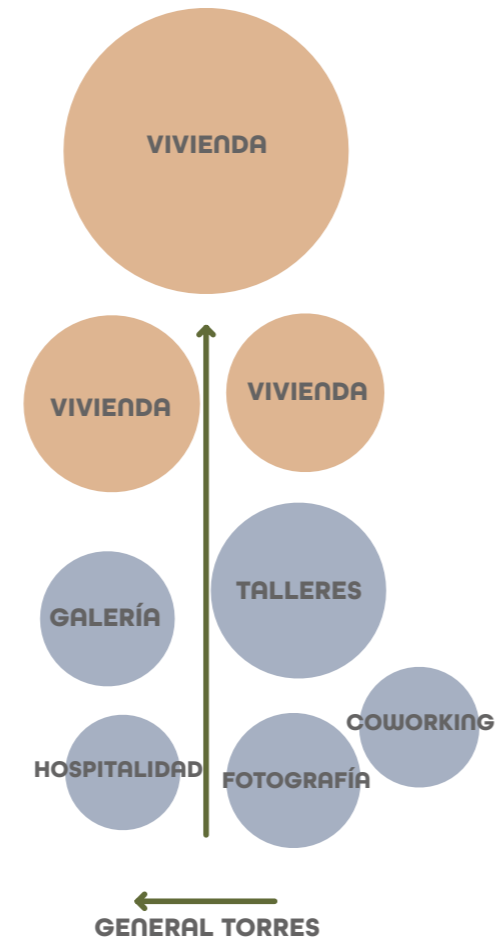
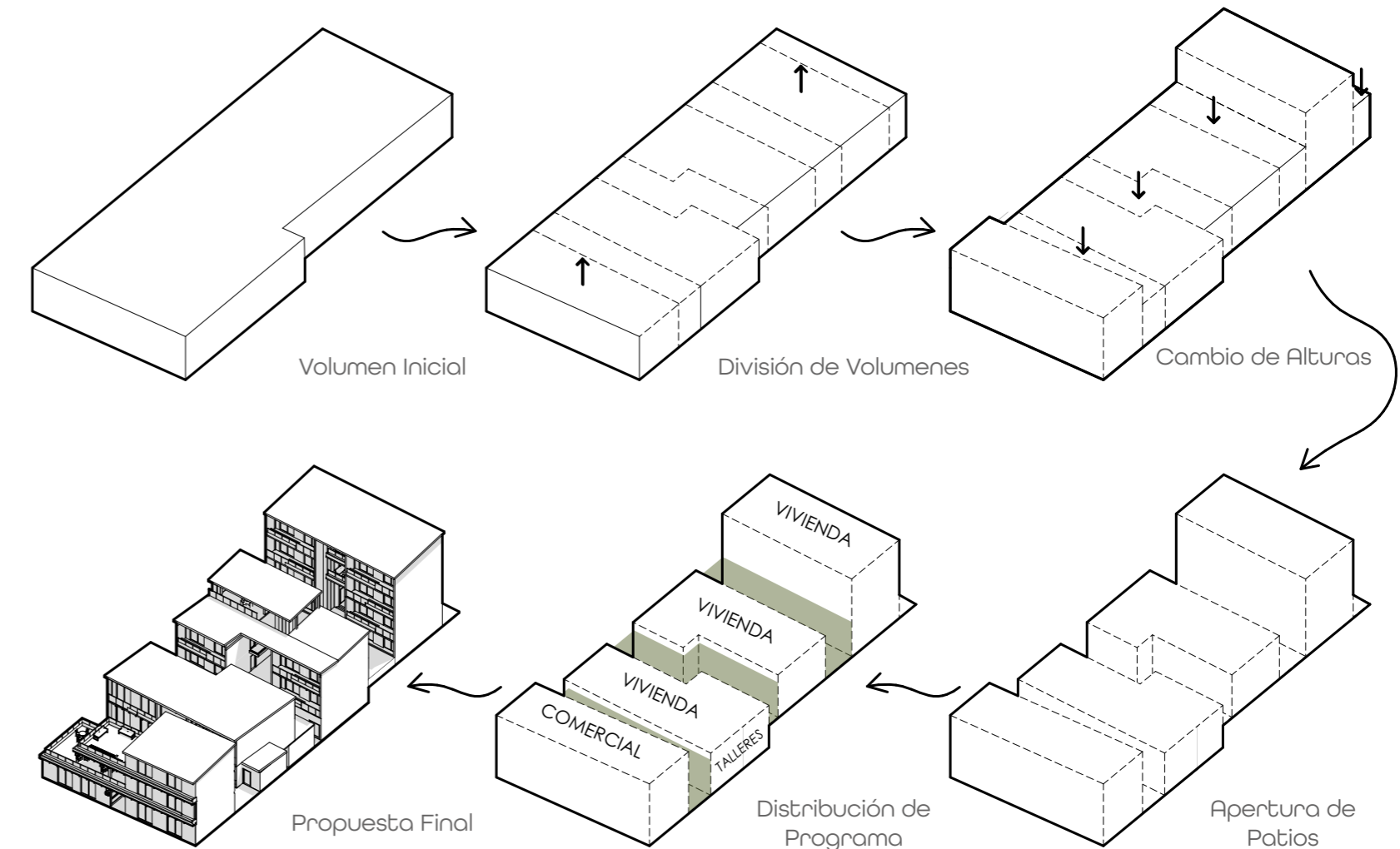


Imagen 40. Autoría Propia, Organigrama



Antonio Vega Muñoz



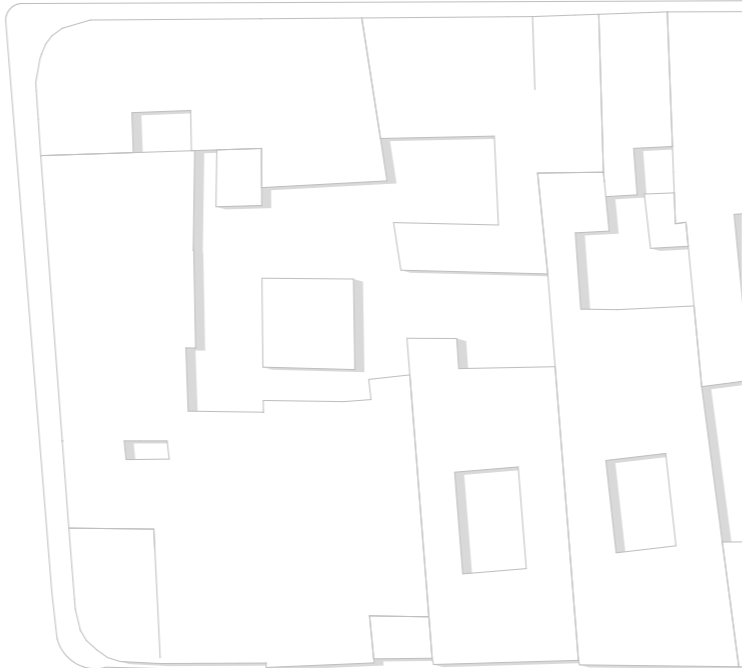
Gaspar Sangurima

General Torres

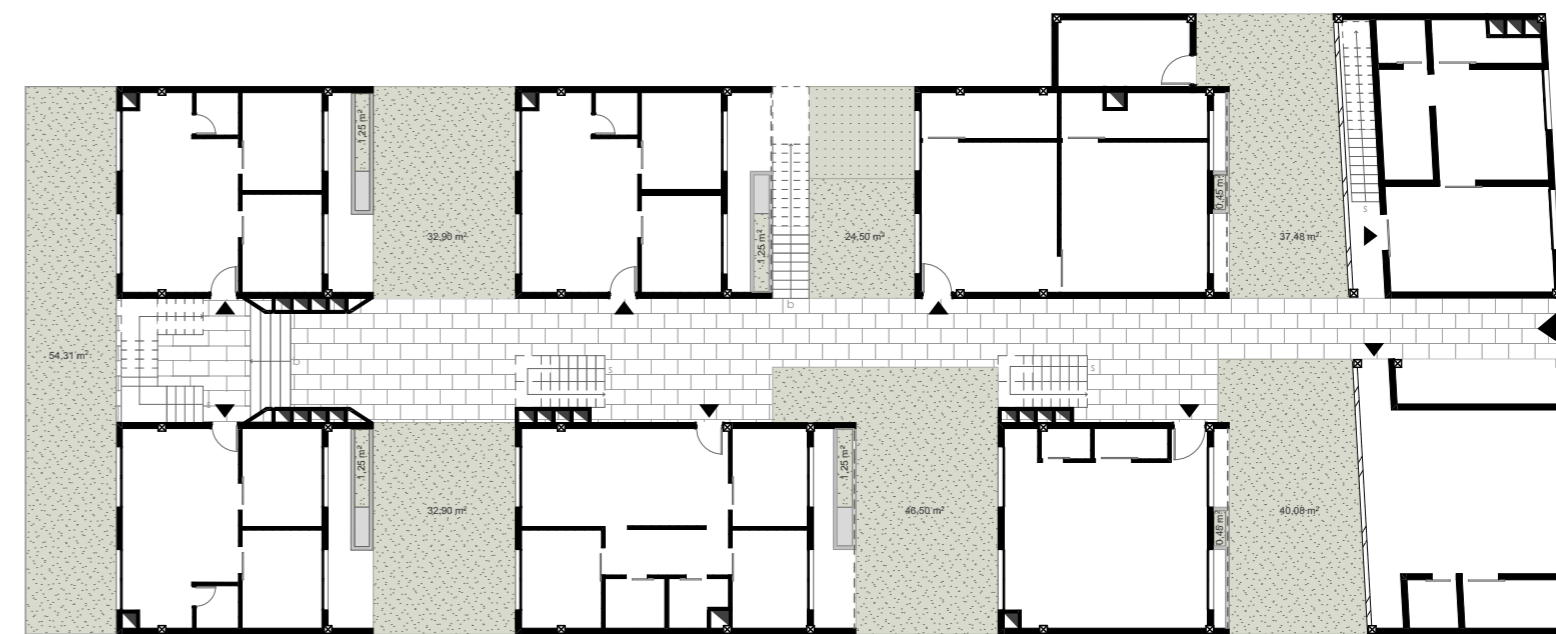
Parque María Auxiliadora



Carlos Crespi



4.3 Metros Cuadrados de Área Verde



Área Verde
Escala 1:250



285.47 m2 de área verde
31 habitantes

9.20 m2 de área verde por habitante

4.4 Densidad Poblacional

La primera tabla evidencia la disminución progresiva de la densidad poblacional en el Centro Histórico entre 1982 y 2010, reflejando un proceso de despoblamiento residencial causado por cambios de uso de suelo y migración hacia nuevas áreas urbanas. Esto justifica la necesidad de incorporar vivienda para reactivar el sector. La segunda tabla muestra la distribución de departamentos y habitantes por planta. La tipología 1 cuenta con 11 departamentos para 22 habitantes, mientras que la tipología 2 posee 3 departamentos para 9 habitantes. En total, el proyecto alberga 31 habitantes, contribuyendo a la recuperación y densificación residencial del área intervenida, fortaleciendo la permanencia poblacional dentro del centro histórico y promoviendo mayor actividad urbana residencial.

Densidad Poblacional desde 1982 a 2010

Año	Unidad	Densidad
1982	hb/ha	179
2001	hb/ha	147
2010	hb/ha	100

Tabla 1. Densidad Poblacional de 1982 a 2010, Autoría Propia

Densidad Poblacional de la Manzana

Descripción	Unidad	Cantidad
Área de la Manzana	m2	11000
Habitantes	u	130
Densidad	hb/ha	118
COS	%	74
CUS	%	170

Tabla 3. Densidad Poblacional, Autoría Propia

Densidad Poblacional del Proyecto

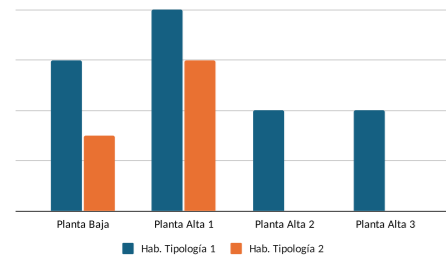
Descripción	Unidad	Cantidad
Área del Terreno	m2	890
Habitantes	u	31
Densidad	hb/ha	348
COS	%	77
CUS	%	230,6

Densidad Poblacional Total

Descripción	Unidad	Cantidad
Área de la Manzana	m2	11000
Habitantes	u	161
Densidad	hb/ha	146
COS	%	80
CUS	%	190

Tipologías de Viviendas y Habitantes

El gráfico resume la cantidad de habitantes por tipología en cada planta del proyecto. La tipología 1 presenta mayor presencia habitacional, mientras la tipología 2 se concentra únicamente en los primeros niveles residenciales.



Descripción / Pisos	Planta Baja	Planta Alta 1	Planta Alta 2	Planta Alta 3	Total Proyecto
Número de Departamentos de Vivienda Tipología 1	3	4	2	2	11
Número de Habitantes por Departamento	2	2	2	2	2
Total Habitantes Tipología 1	6	8	4	4	22
Número de Departamentos de Vivienda Tipología 2	1	2	0	0	3
Número de Habitantes por Departamento	3	3	3	3	3
Total Habitantes Tipología 2	3	6	0	0	9
Total Habitantes	9	14	4	4	31

Tabla 2. Tipologías de Viviendas y Habitantes, Autoría Propia

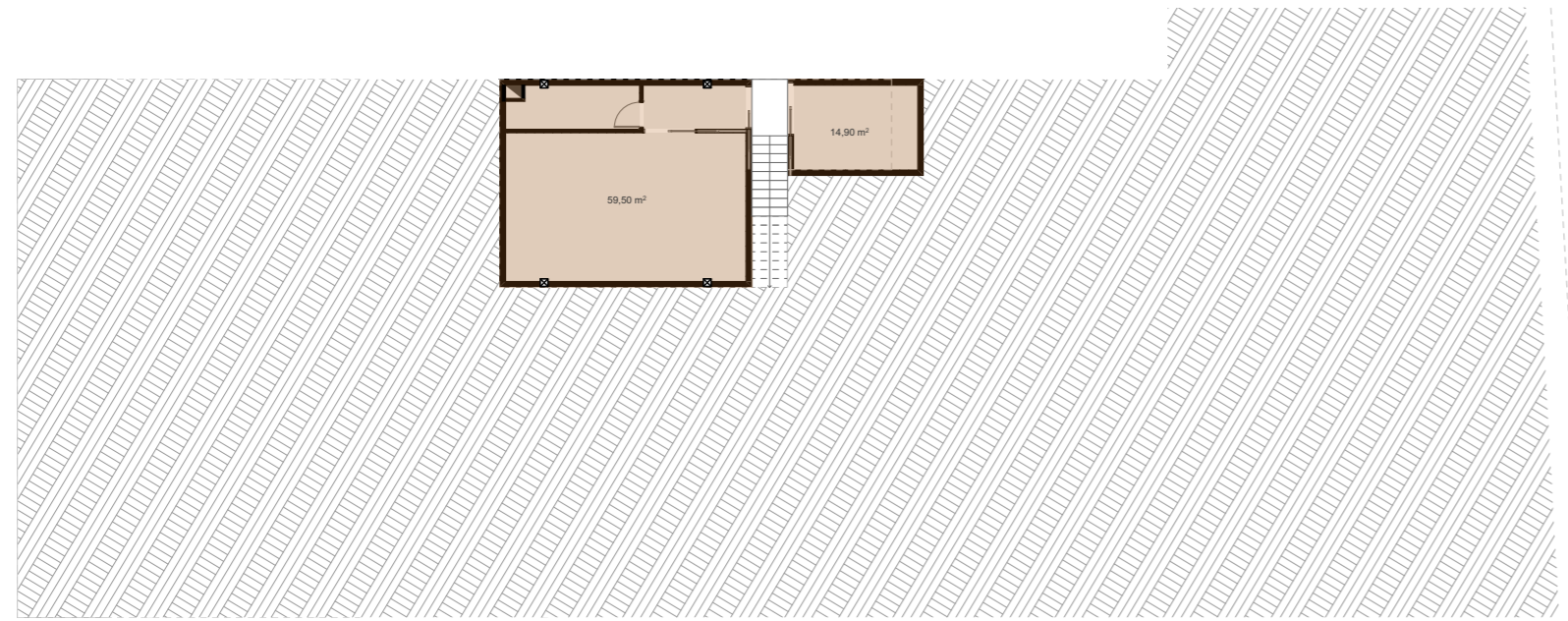
La primera tabla demuestra la relación entre densidad poblacional, COS y CUS, analizando tanto la manzana existente, el proyecto individual y la integración de la manzana con la propuesta arquitectónica. Estos datos permiten comprender el impacto urbano del proyecto y su aporte al aprovechamiento del suelo dentro del Centro Histórico. La segunda tabla presenta el porcentaje de participación de departamentos y habitantes según cada tipología de vivienda, evidenciando la distribución residencial planteada. Esto permite identificar la capacidad habitacional del proyecto y el equilibrio entre las diferentes tipologías implementadas para responder a las necesidades de vivienda estudiantil.

Tipologías de Viviendas y Habitantes

Indicador	Tipología 1	Tipología 2	Total
Habitantes por Departamento	2	3	
Número de Departamentos	11	3	14
Número de Habitantes	22	9	31
Participación de Departamentos	79%	21%	100%
Participación de Habitantes	71%	29%	100%

Tabla 4. Autoría Propia

4.5 Validad Económica



Subsuelo
Escala 1:250

■ Áreas Vendibles
■ Áreas Comunes

Área Comunal: 74.4 m²



Planta Baja
Escala 1:250

■ Áreas Vendibles
■ Áreas Comunes

Área Comunal: 435.72 m²

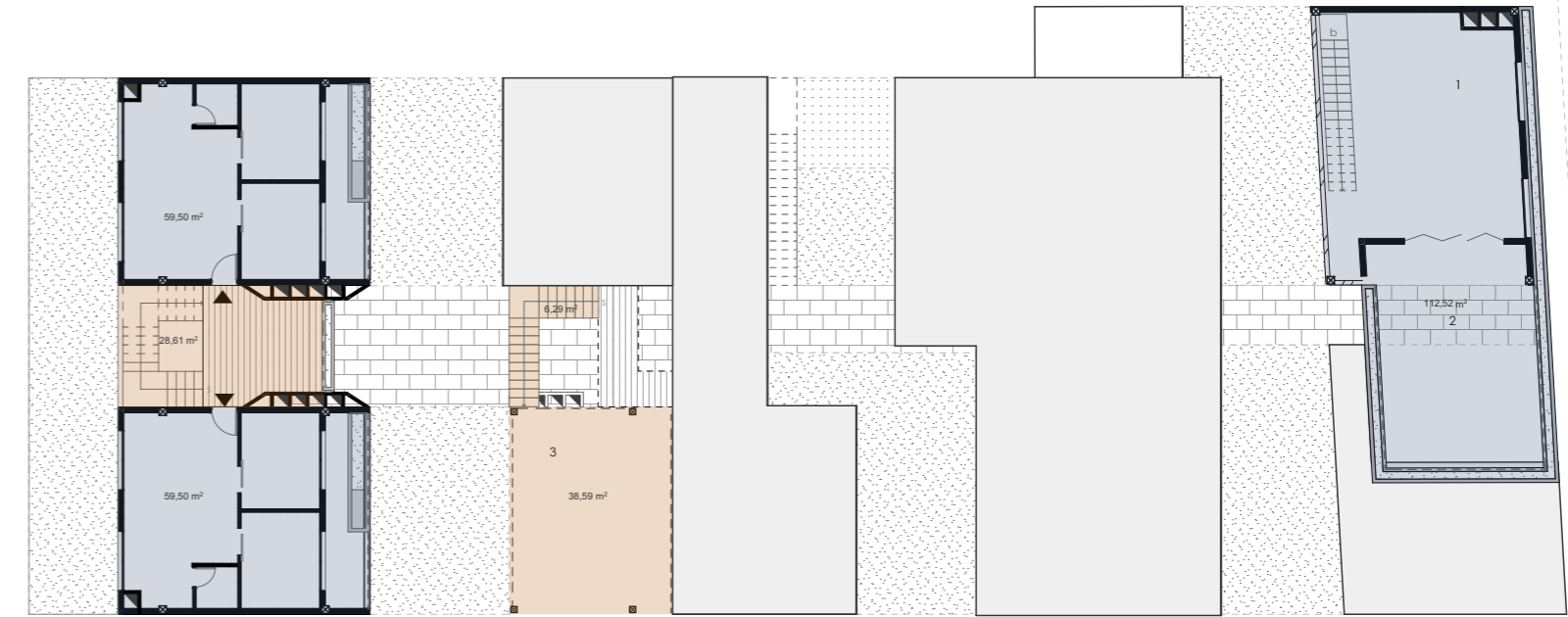
Área Vendible: 525.66 m²



Planta Alta 1
Escala 1:250

- Áreas Vendibles
- Áreas Comunes

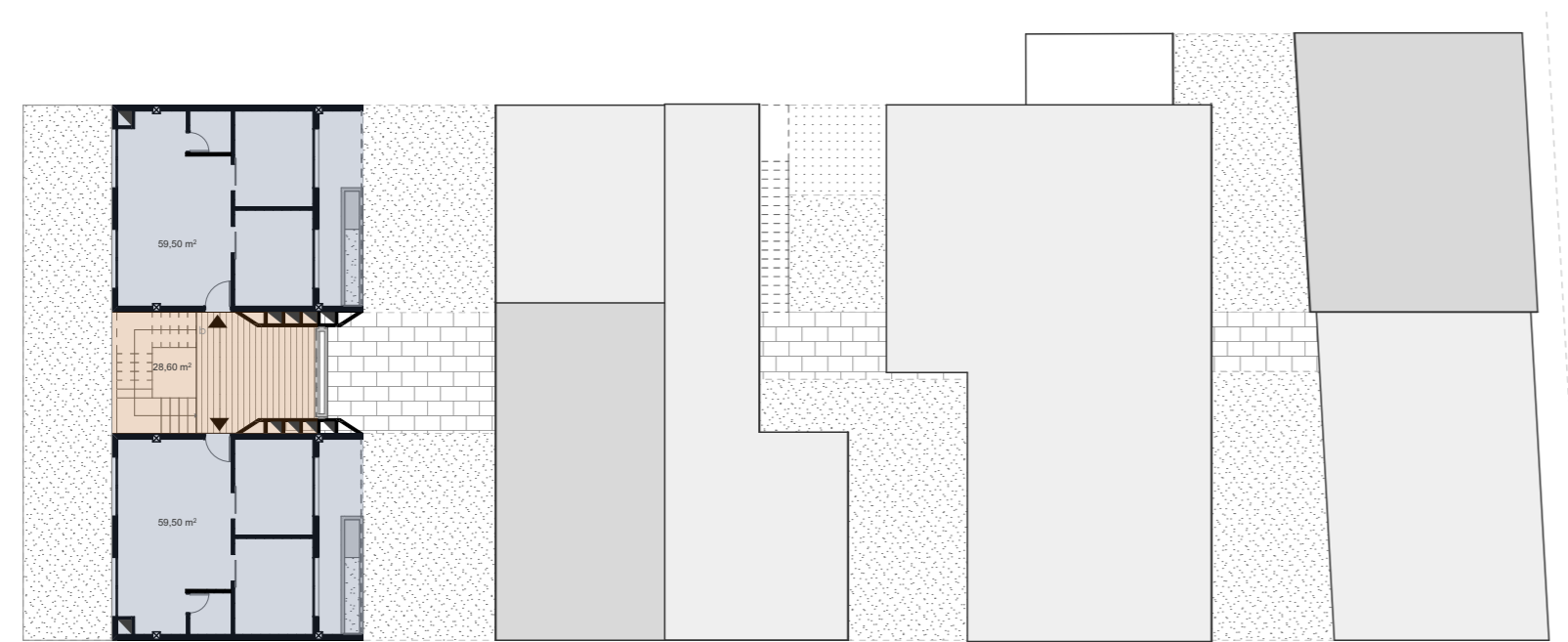
Área Comunal: 46.07 m²
Área vendible: 537.09 m²



Planta Alta 2
Escala 1:250

- Áreas Vendibles
- Áreas Comunes

Área Comunal: 57.69 m²
Área Vendible: 231.52 m²



Planta Alta 3
Escala 1:250

- Áreas Vendibles
- Áreas Comunes

Área Comunal: 19.10 m²

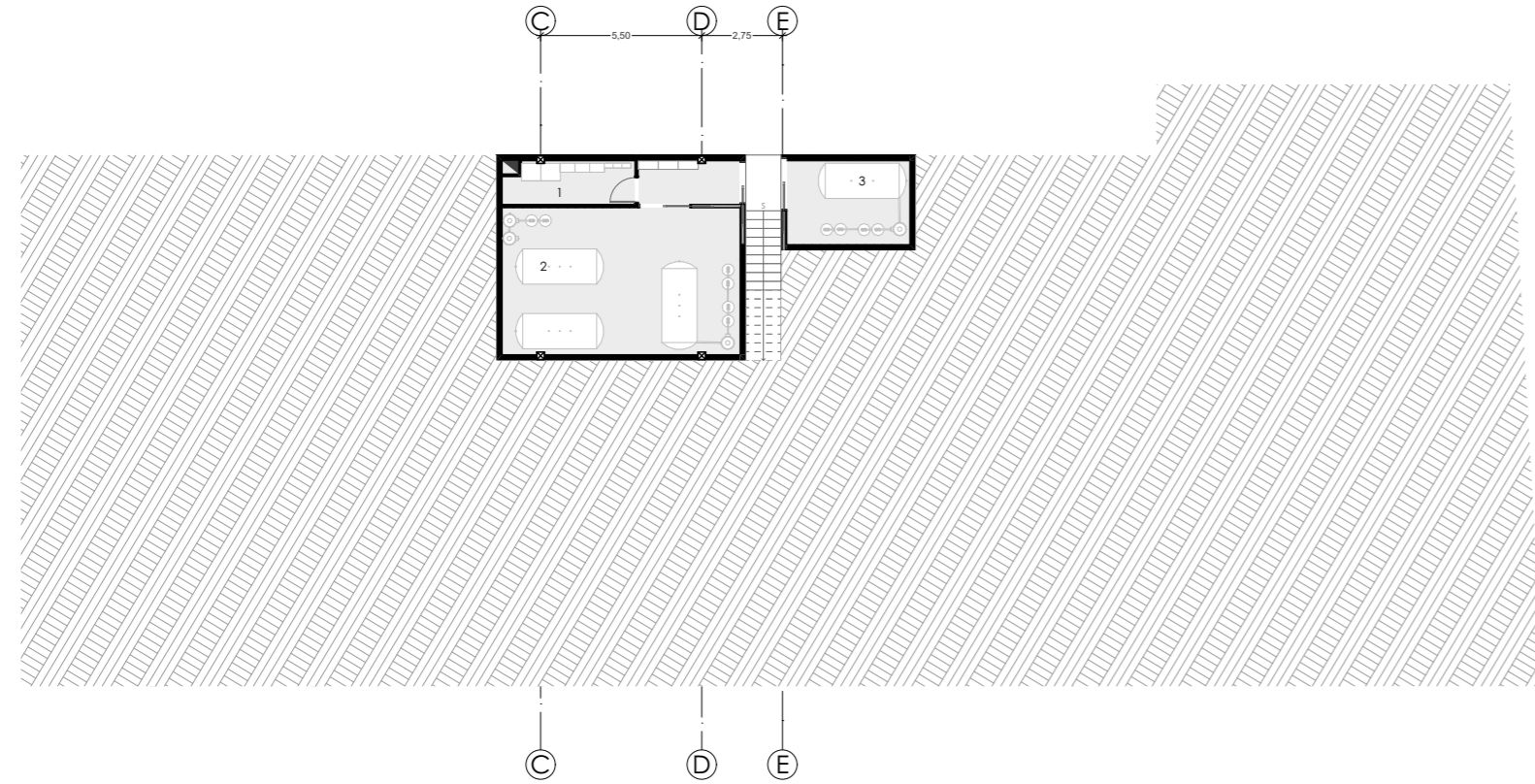
Área Vendible: 119 m²

Factibilidad Económica

Descripción	Unidad	Cantidad	Pu	Monto	
Costo del Terreno	m ²	890	500	445000	
Total m ² de Construcción	m ²	2053	600	1231524	
m ² Venta Monto Inversión/Venta	m ²	1413	1186,27	1676524	
Insidencia Costo Terreno en Cada m ²				445000	Valor Menor o Igual a 350 USD/m ²
				1413	314,87
m ² Construidos no Vendibles	m ²	639			
Porcentaje de Áreas Comunes	%	31,1			
m ² Construidos en Planta Baja	m ²	685			
m ² Construidos Totales	m ²	2062,5			
COS	%	77			
CUS	%	230,6			

Tabla 5. Factibilidad Económica, Autoría Propia

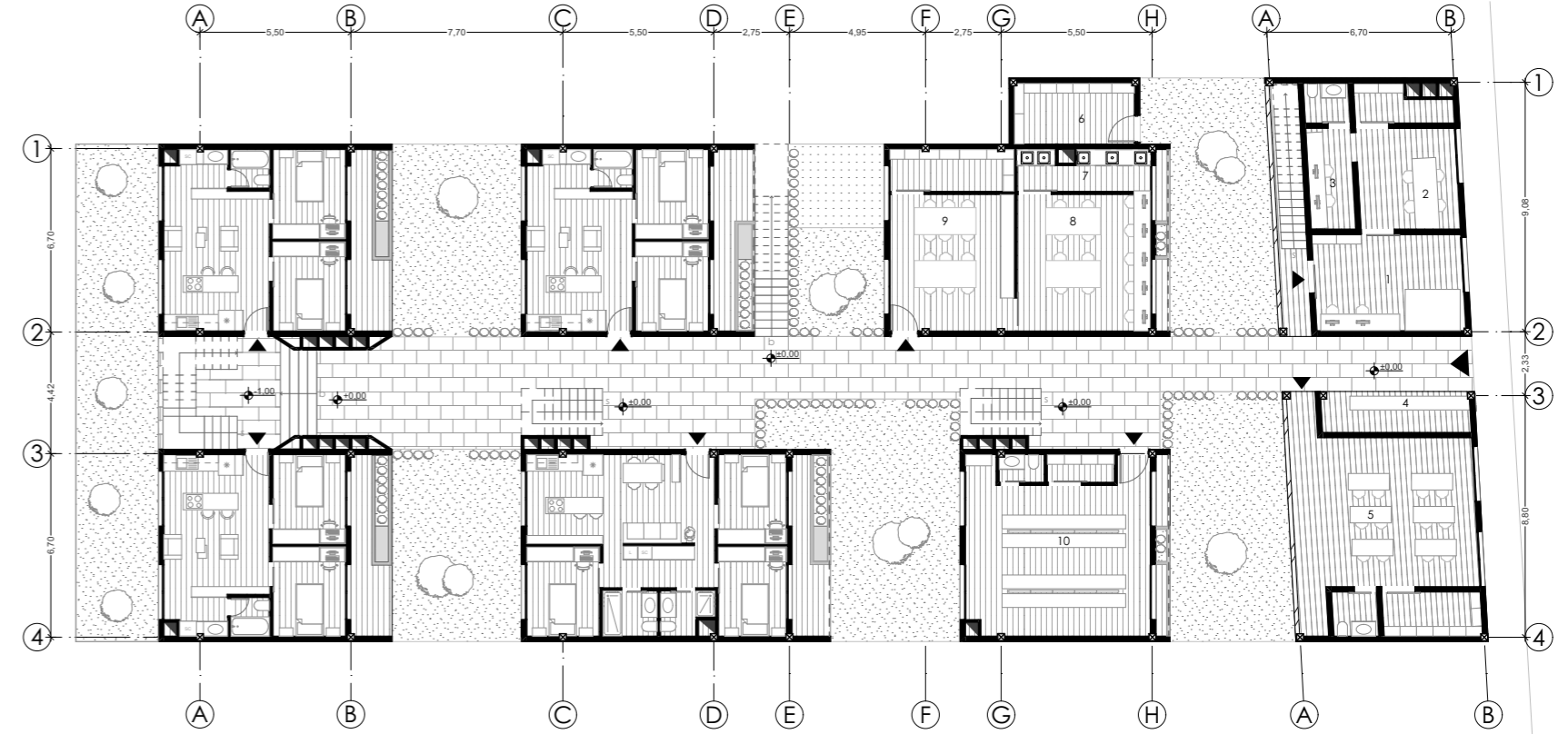
4.6 Plantas Arquitectónicas



Subsuelo
Escala 1:250



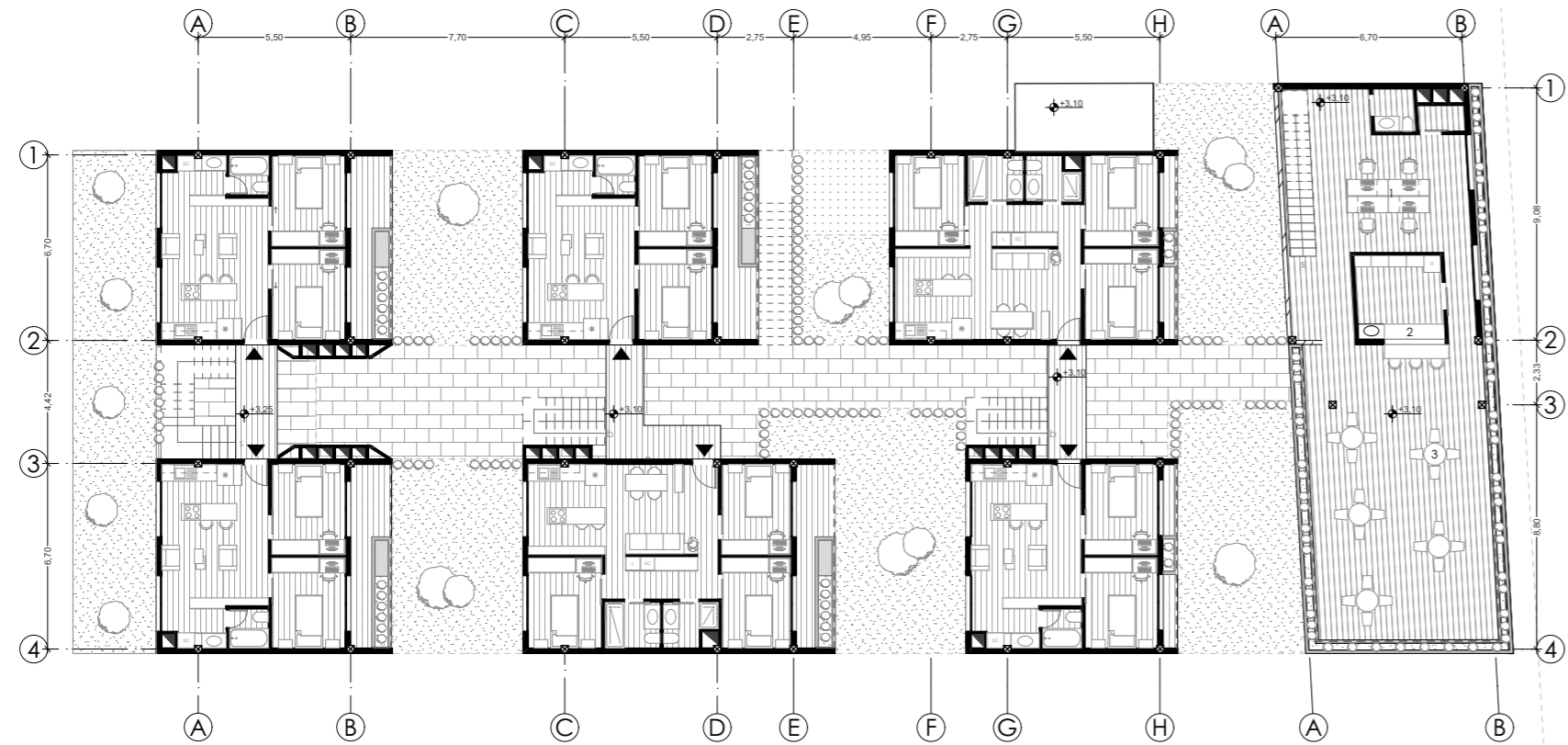
1. Cuarto de Racks
2. Cuarto Hidrosanitario
3. Cuarto de Gas



Planta Baja
Escala 1:250



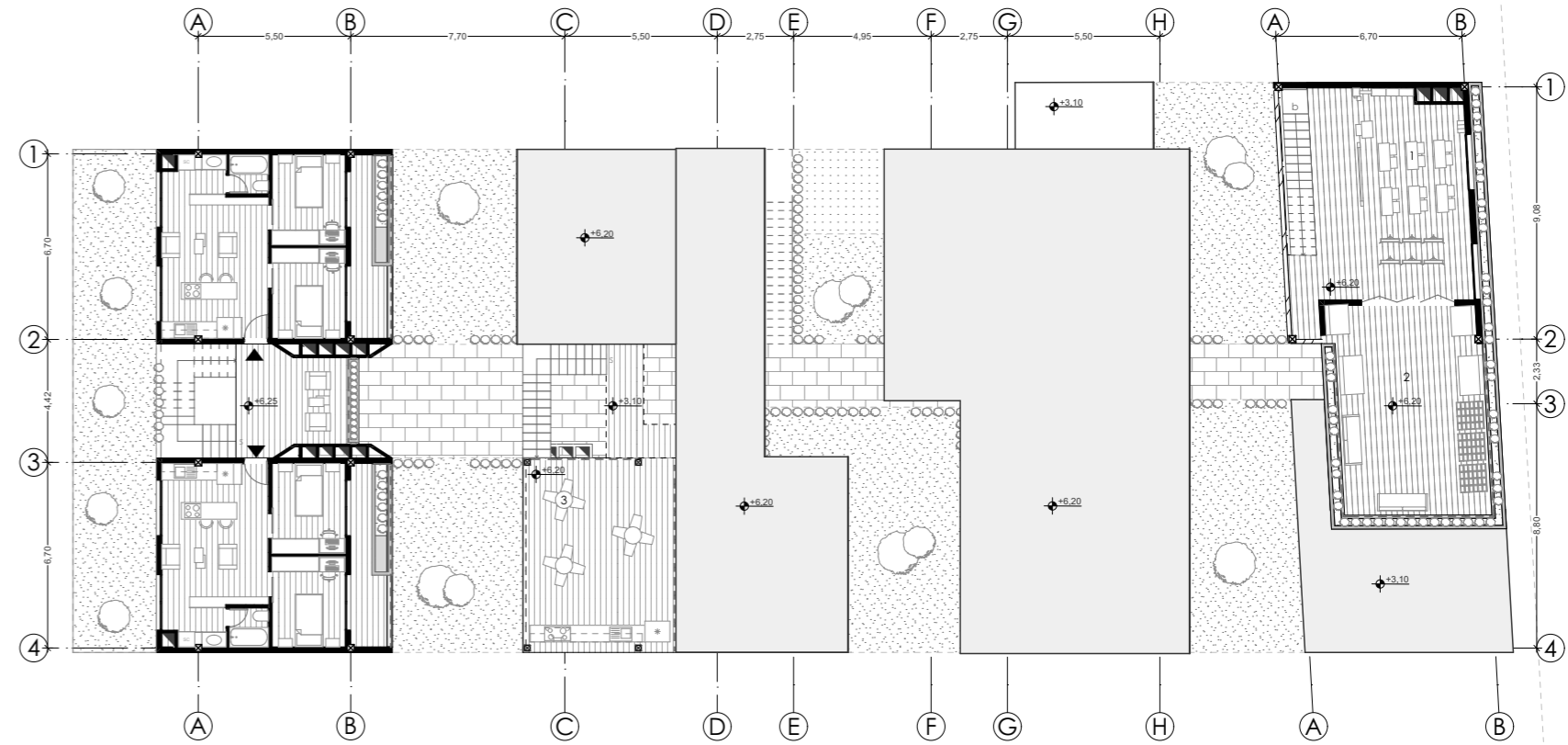
1. Área de Fotografía
2. Área de Locución
3. Área de Edición
4. Recepción
5. Área de Hospitalidad
6. Bodega Jardín
7. Área de Lavado
8. Área de Carpintería
9. Área de Maquetería
10. Galería



Planta Alta 1
Escala 1:250



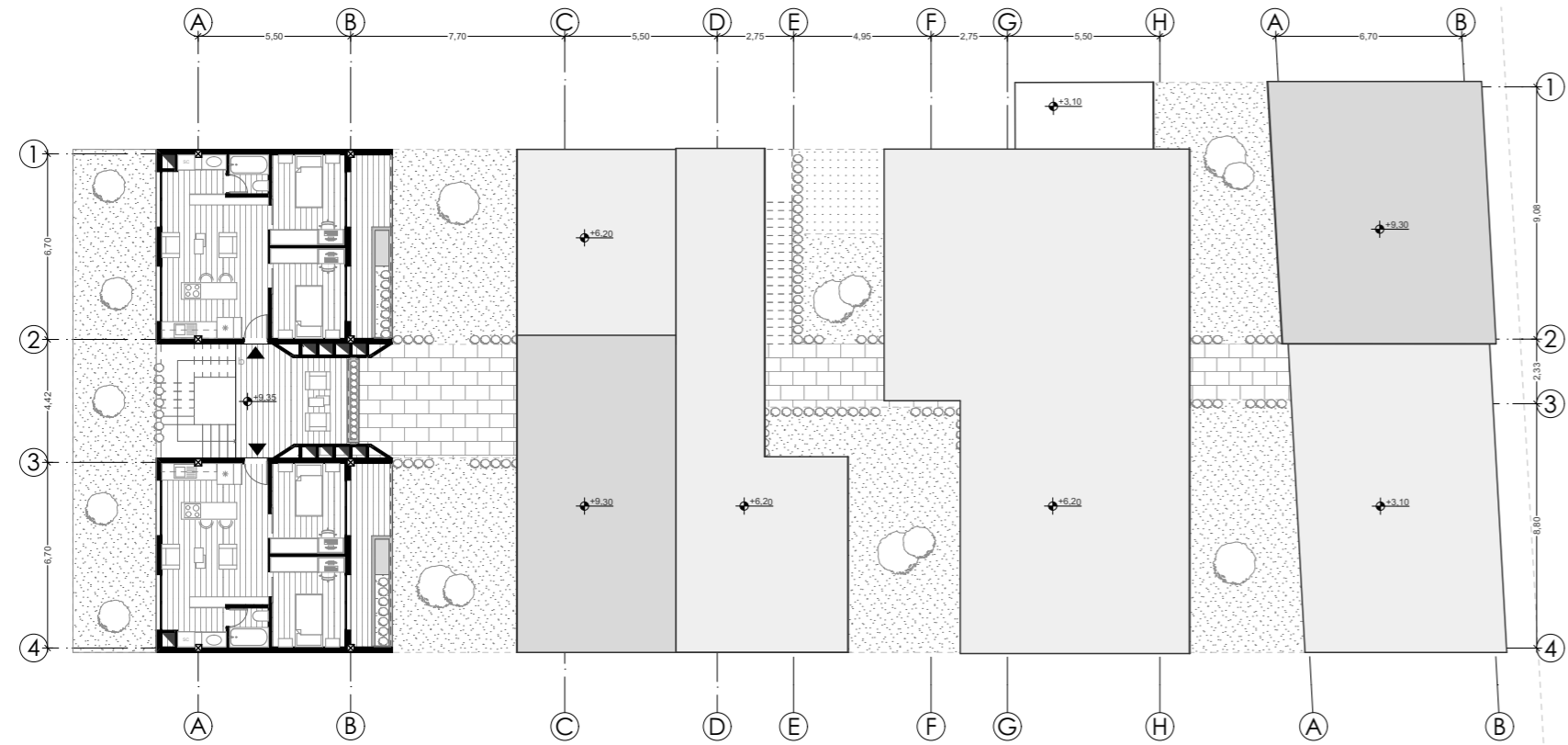
- 1. Co-Working
- 2. Bar Restaurante
- 3. Rooftop Bar



Planta Alta 2
Escala 1:250



- 1. Área de Estudio
- 2. Terraza Sostenible
- 3. Terraza Comunal



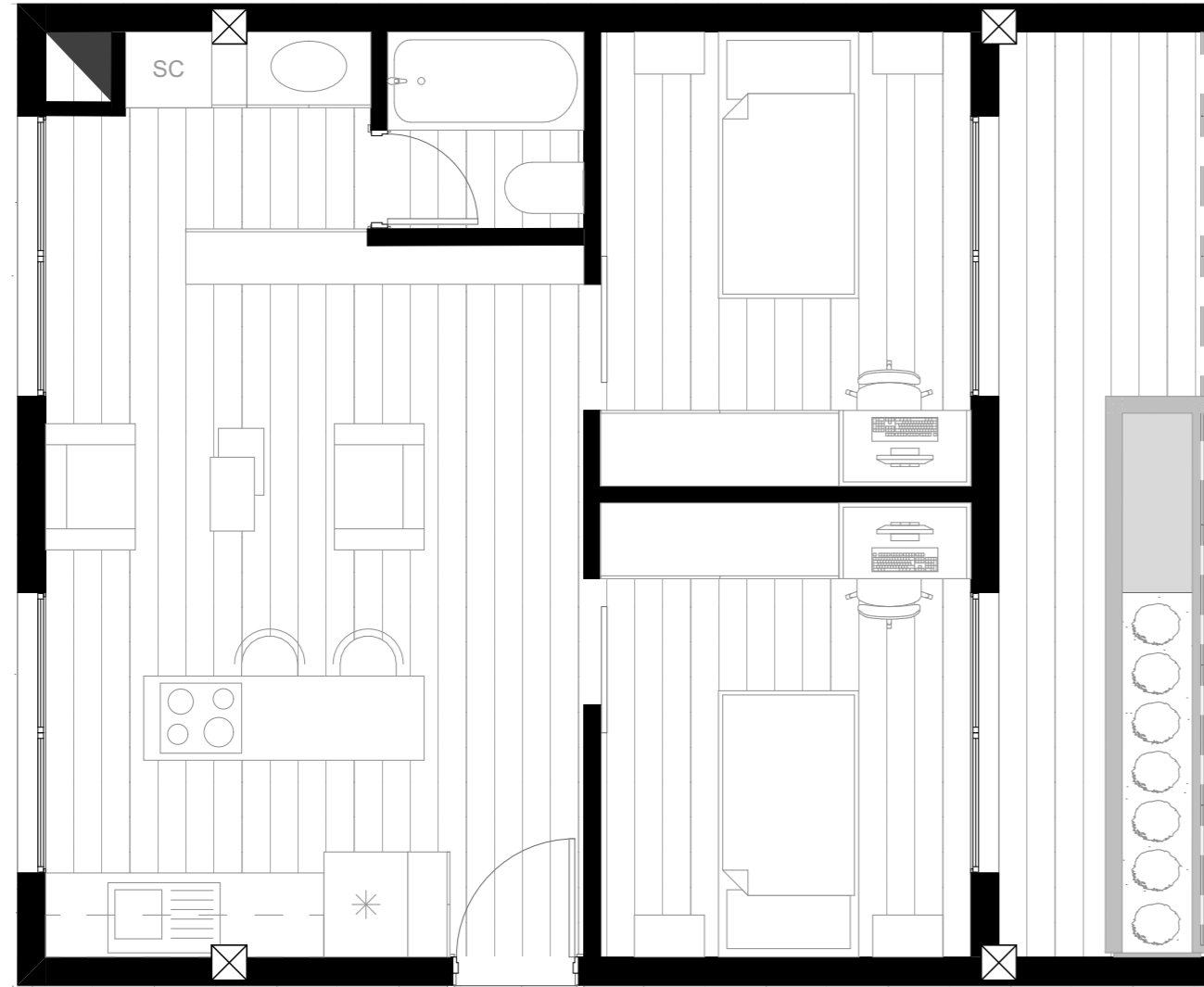
Planta Alta 3
Escala 1:250

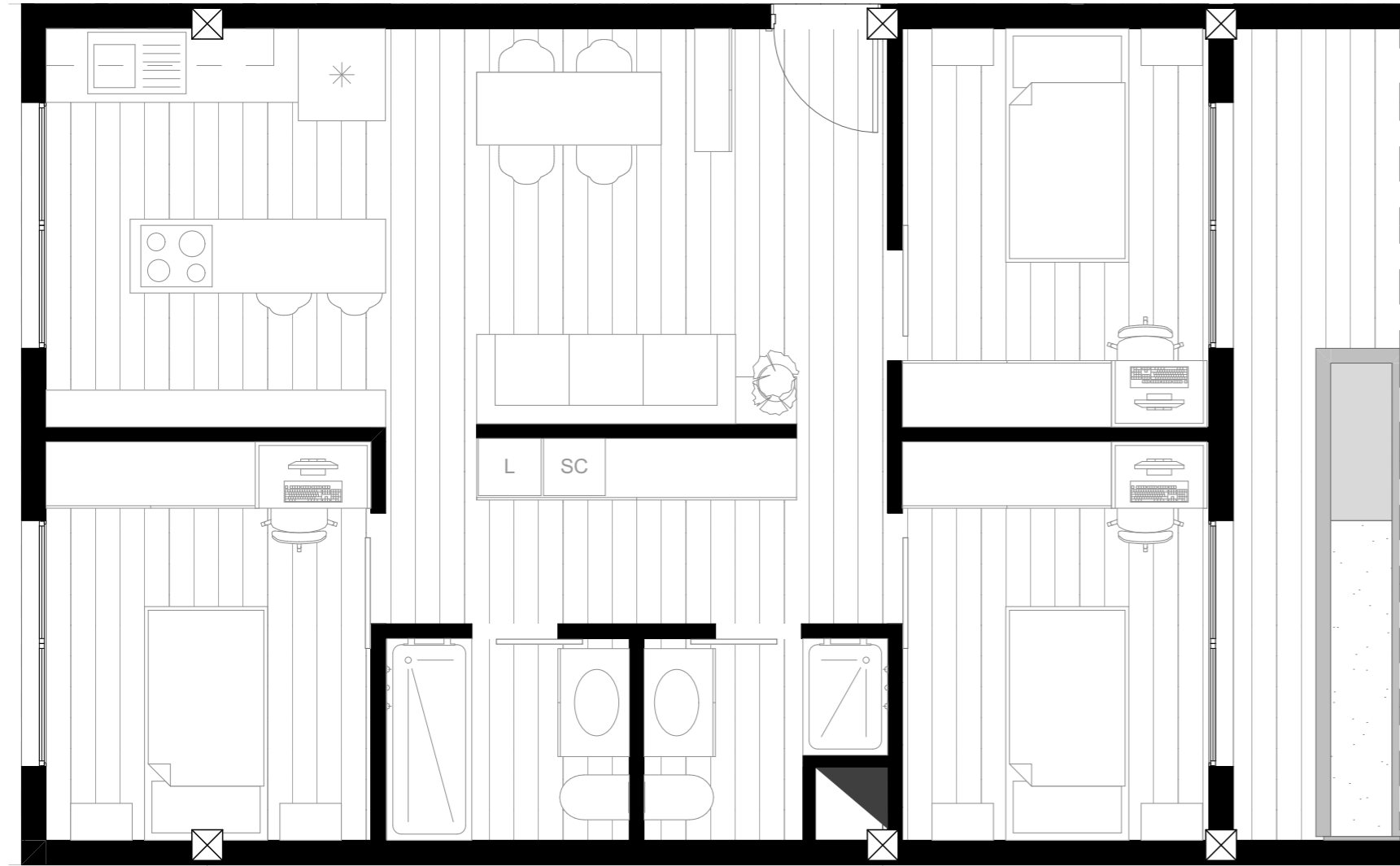


Planta de Cubiertas
Escala 1:250



4.7 Tipologías

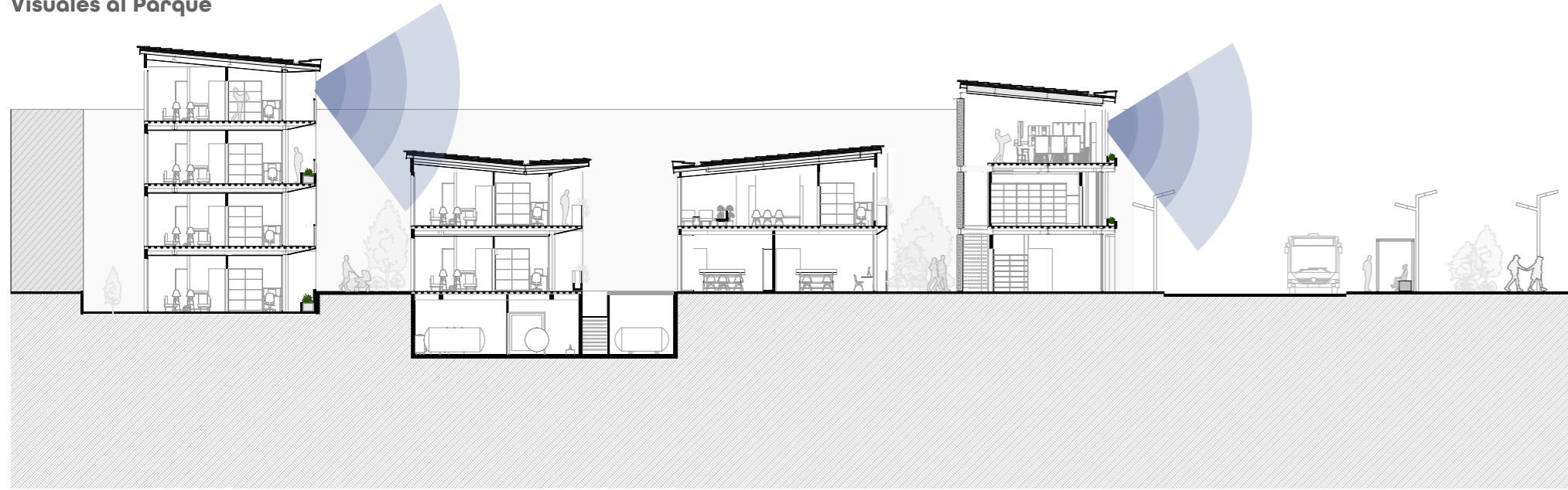




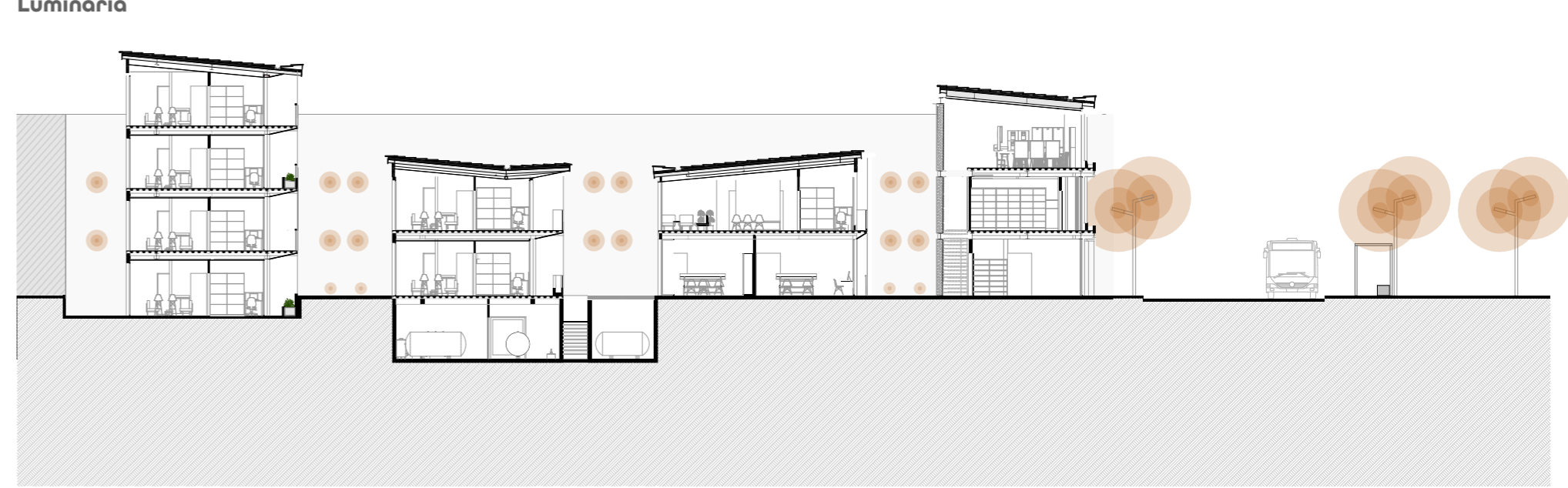
4.8 Sección



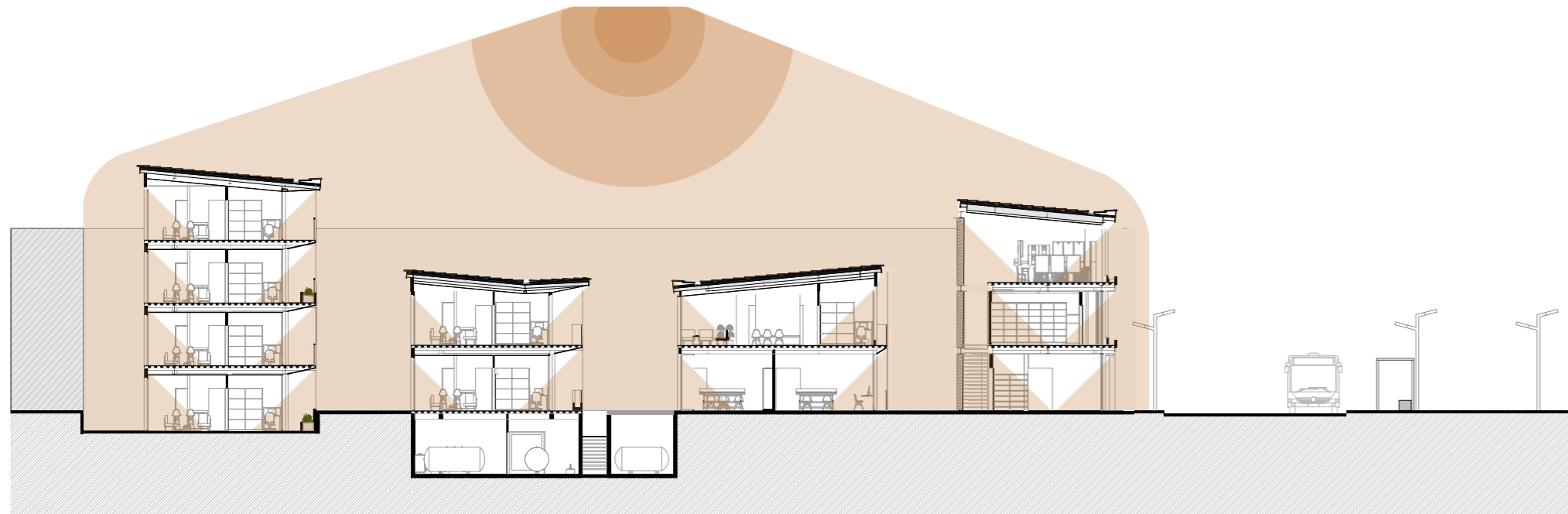
Visuales al Parque



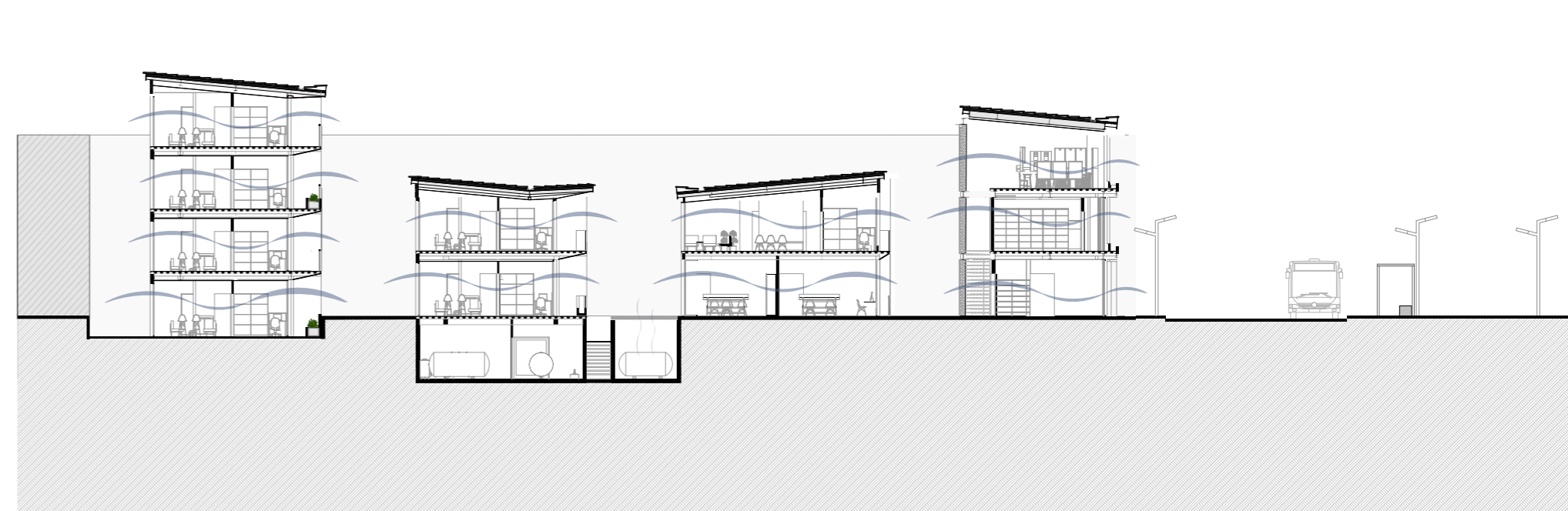
Luminaria



Incidencia Solar



Proyección del Viento



4.9 Estudio de Tramo

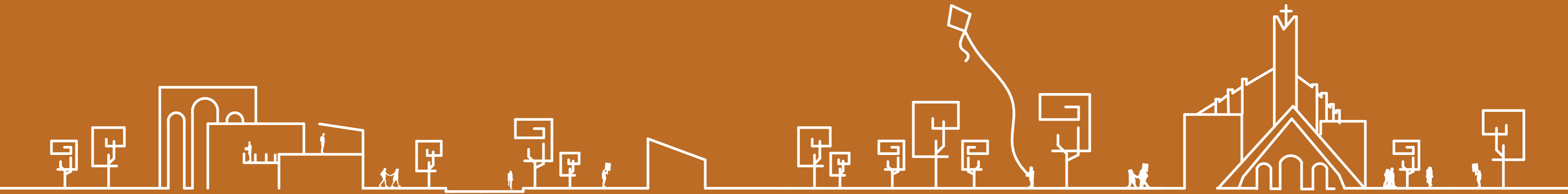


Estado Actual

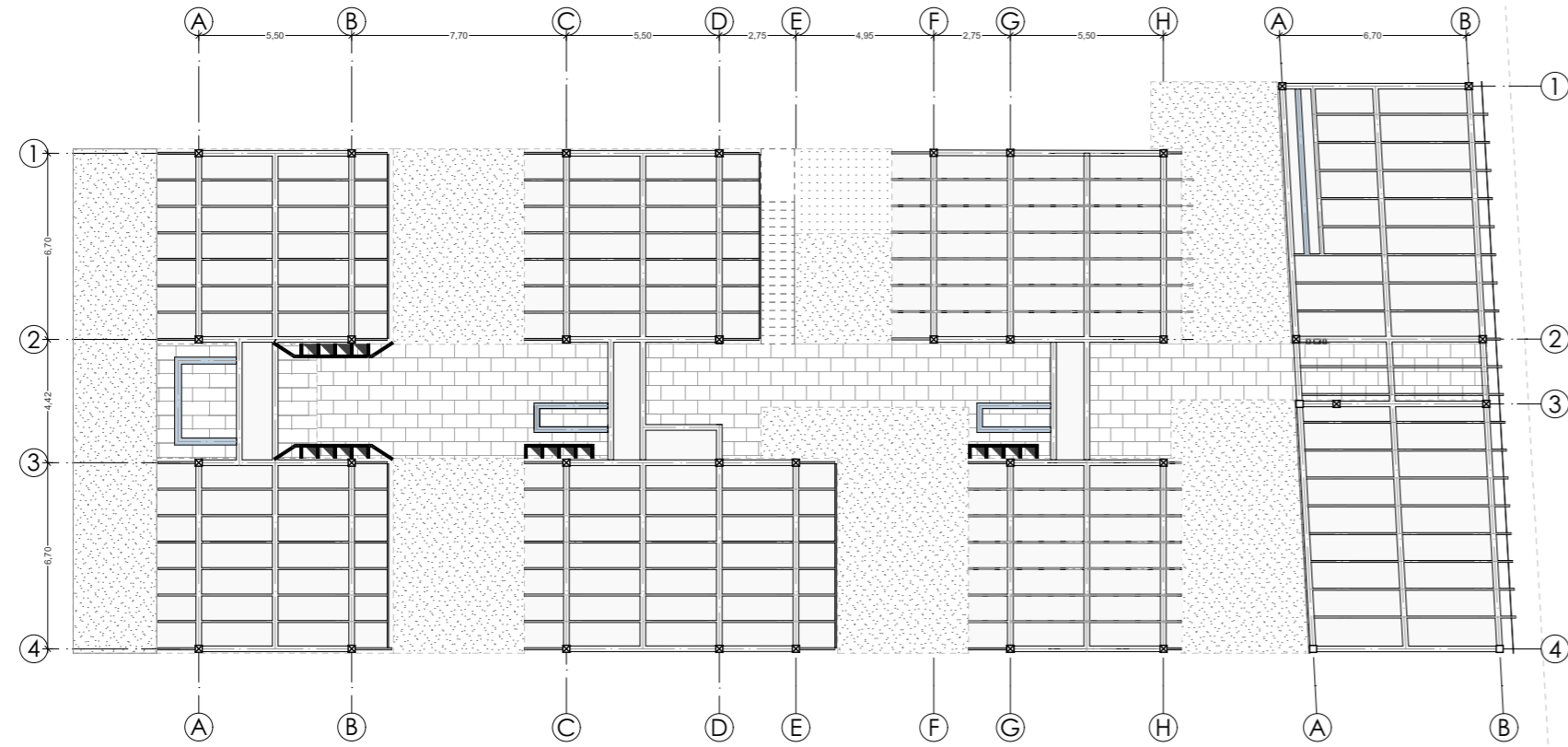


Propuesta





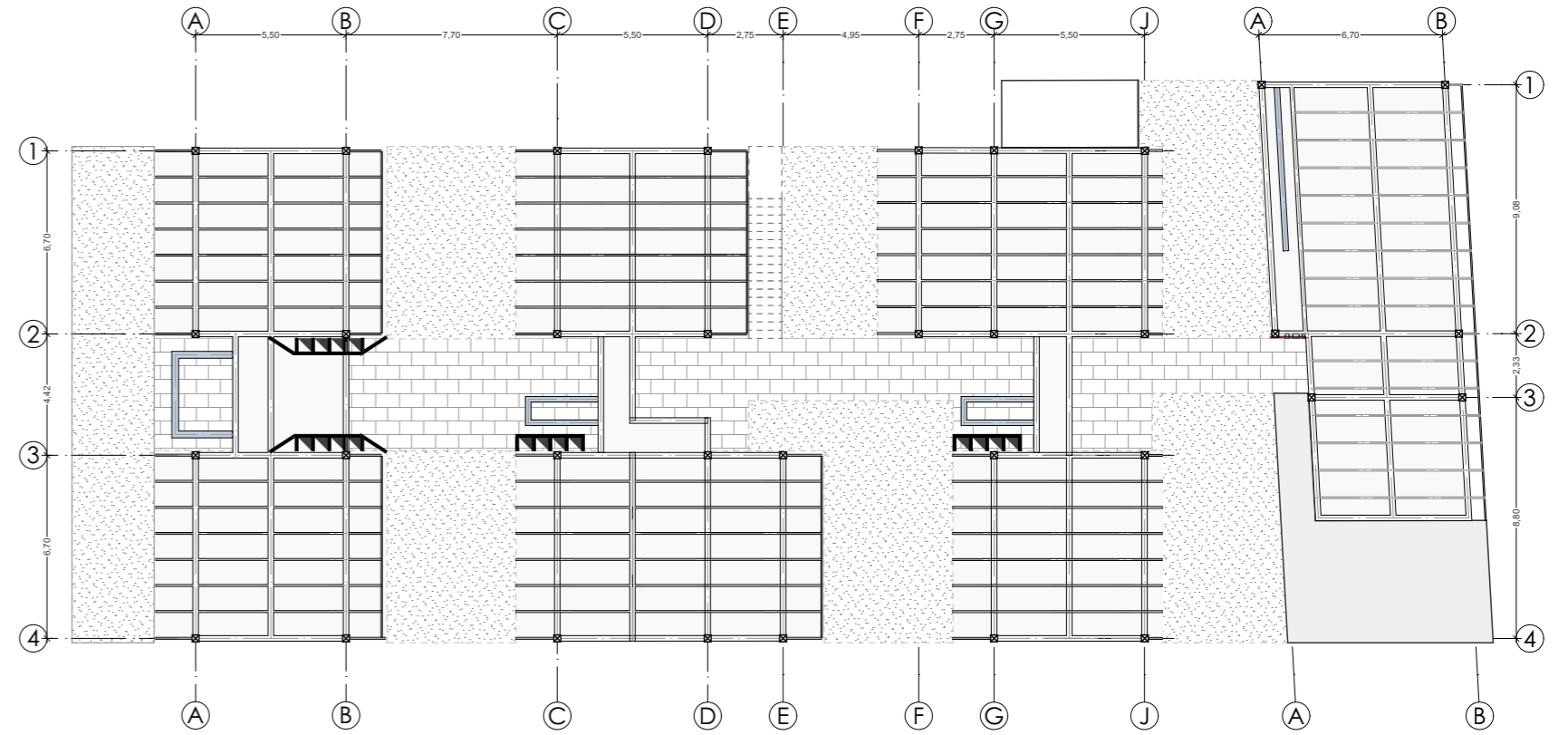
5.1 Planos Estructurales



Planta Estructura
Escala 1:250



■ Estructura Circulación Vertical
■ Estructura



Planta Estructura
Escala 1:250







■ Estructura Circulación Vertical
■ Estructura



5.2 Planos de Ductos



Planta Baja
Escala 1:250







-  Ducto de Sistema Eléctrico
-  Ducto de Gas Centralizado
-  Ducto de Agua Potable
-  Ducto de Sistema Contraincendios





-  Punto de Agua Caliente
-  Punto de Agua Fría
-  Bajante Agua Lluvia
-  Bajante Agua Servida



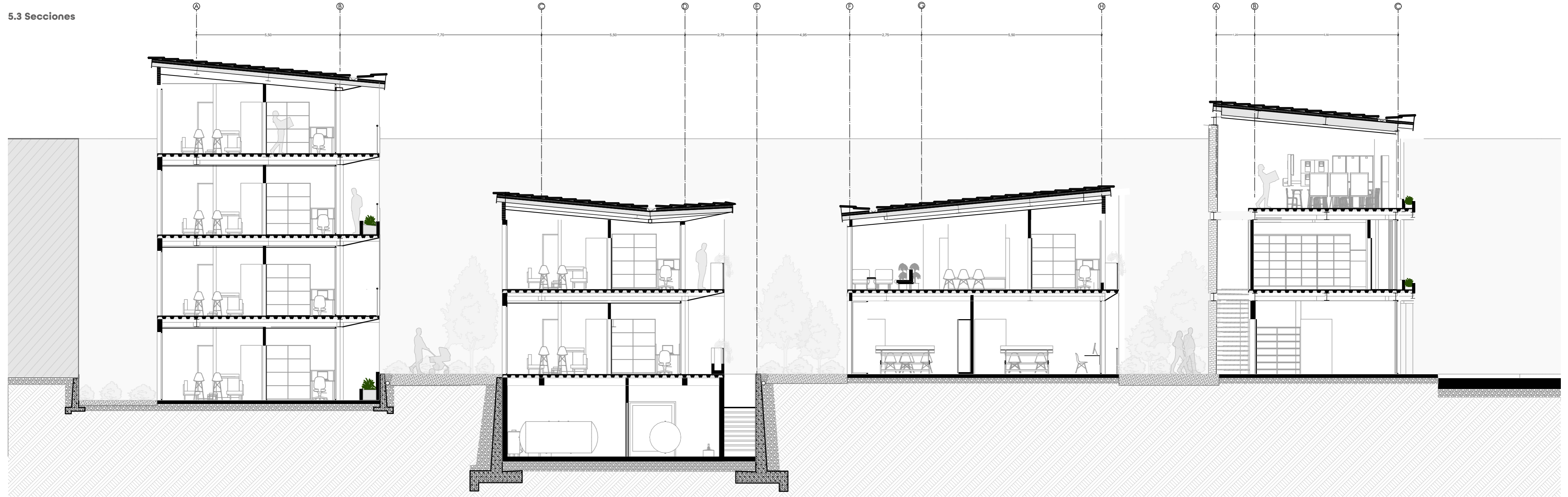
Planta Alta
Escala 1:250



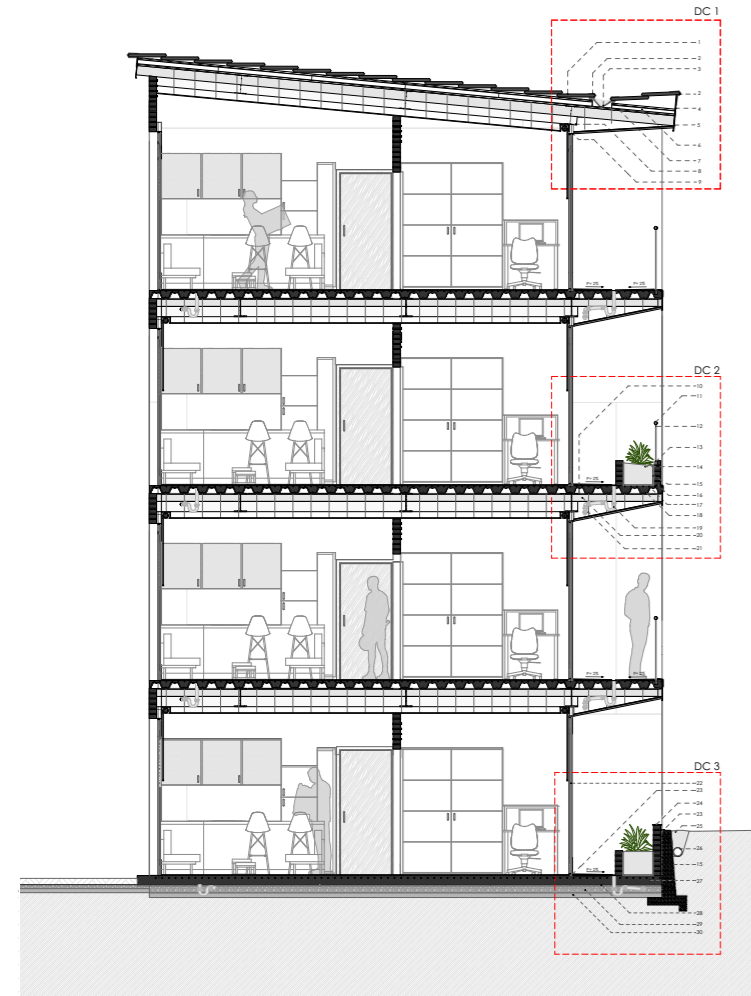
-  Ducto de Sistema Eléctrico
-  Ducto de Gas Centralizado
-  Ducto de Agua Potable
-  Ducto de Sistema Contraincendios

-  Punto de Agua Caliente
-  Punto de Agua Fría
-  Bajante Agua Lluvia
-  Bajante Agua Servida

5.3 Secciones



5.4 Secciones Constructivas



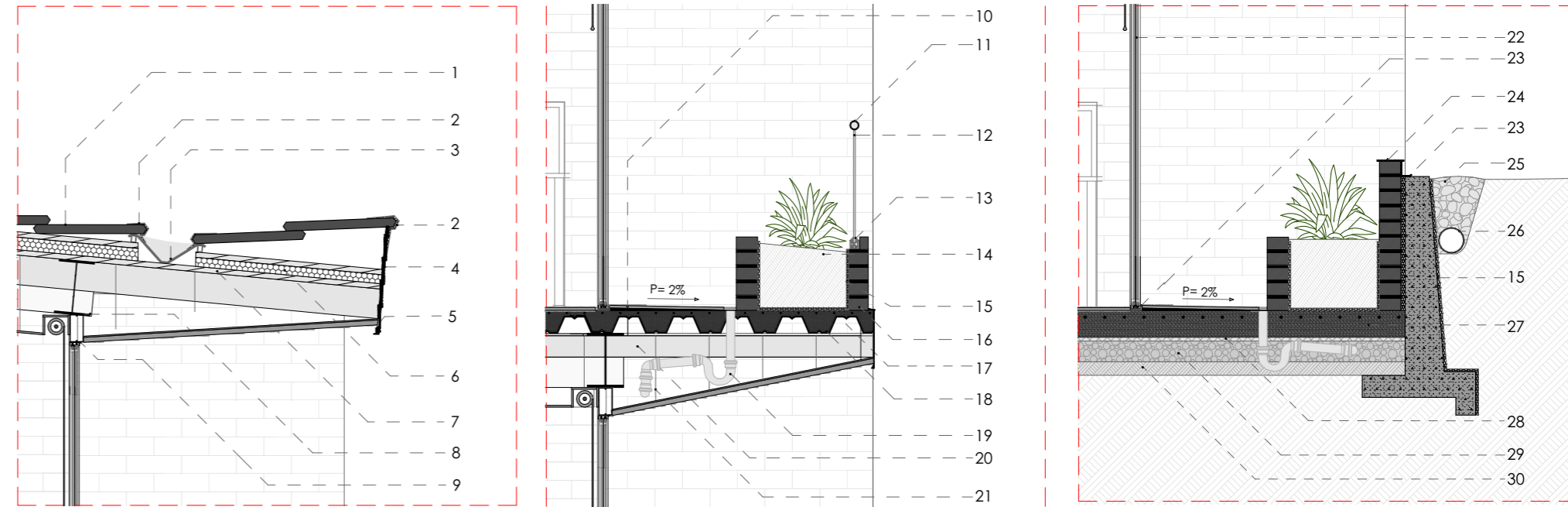
Sección Constructiva



Alzado



Axonometría



1- Teja plana de homigón 30X50cm

2- Membrana impermeabilizante hidroFuga e=5mm

3- Canalón pluvial metálico 30x15cm

4- Placa metálica perimetral e=12mm

5- Goteron con perfil metálico en L

6- Aislante térmico lana roca

7- Tablero de OSB e=18mm

8- Viga IPE 400

9- Dintel metálico con correas tipo G

10-Tablas de madera Guayacon para exteriores

11- Pasamanos tubular de acero inoxidable $\varnothing=6$ cm

12- Baranda de vidrio templado laminado e=10 mm

13- Sistema de anclaje inferior tipo U

14- Sustrato vegetal para jardineras

15- Membrana asfáltica modificada SBS

16- Ladrillo artesanal de Susudel 7x12x24.5cm

17- Malla electrosoldada $\varnothing 6$ mm @ 15x15 cm

18- Placa colaborante de acero galvanizado e=1.2 mm

19- Bajante pluvial $\varnothing 75$ mm en PVC

20- Vigüeta IPE 200

21- Sistema de suspensión con colgador metálico para cielo raso

22 Carpintería de aluminio corrediza con DVH (doble vidrio hermético)

23 Perfil L de acero inoxidable

24 Placa de acero inoxidable

25 Relleno de grava para drenaje

26 Tubo Dren $\varnothing 150$ mm

27 Losa de hormigón armado sobre terreno compactado

28 Barrera de vapor (plástico de polietileno)

29 Material de mejoramiento

30 Tierra compactada

31- Cortina enroscada oculta

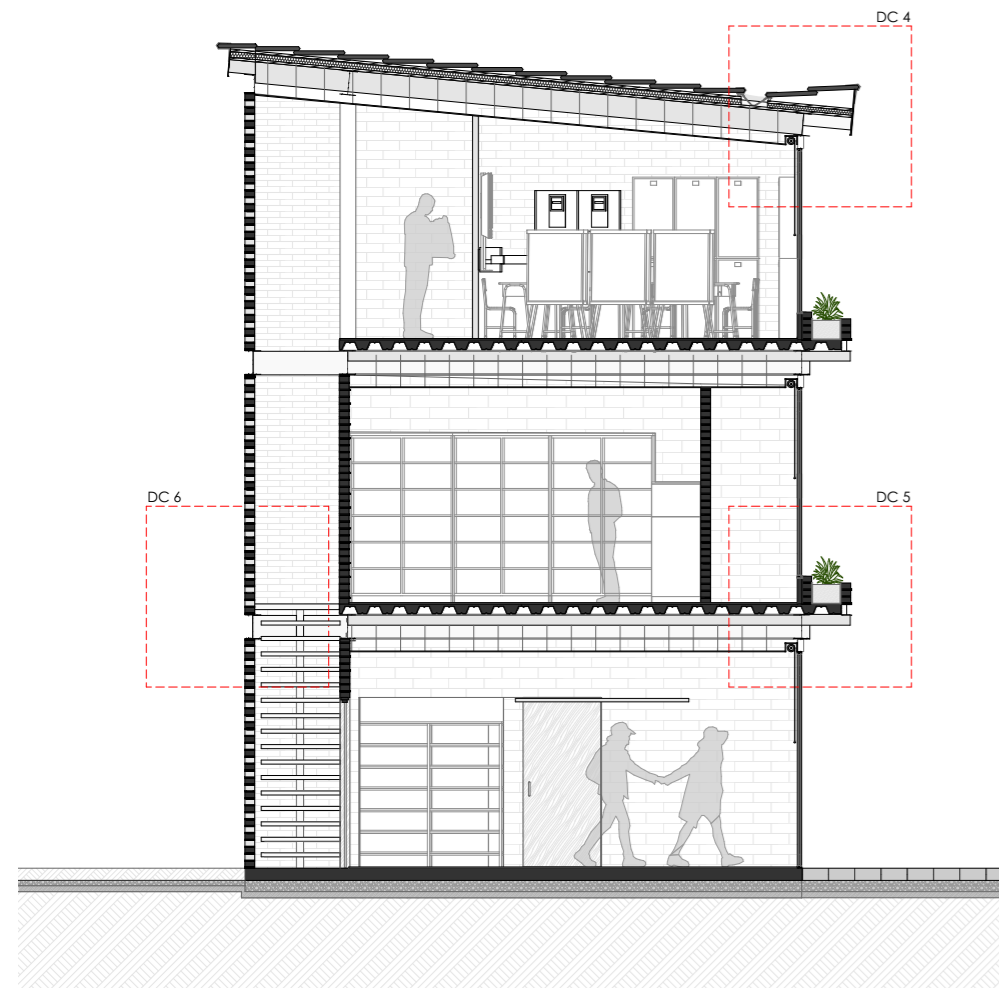
32- Viga tipo HEA 140mm

33- Panel de yeso laminado 12.5 mm

34- Anclaje por Perno de expansión

35- Viga IPE 200 para gradas de estructura metálica

36- Escalera metálica de zanca central en perfil IPE 200



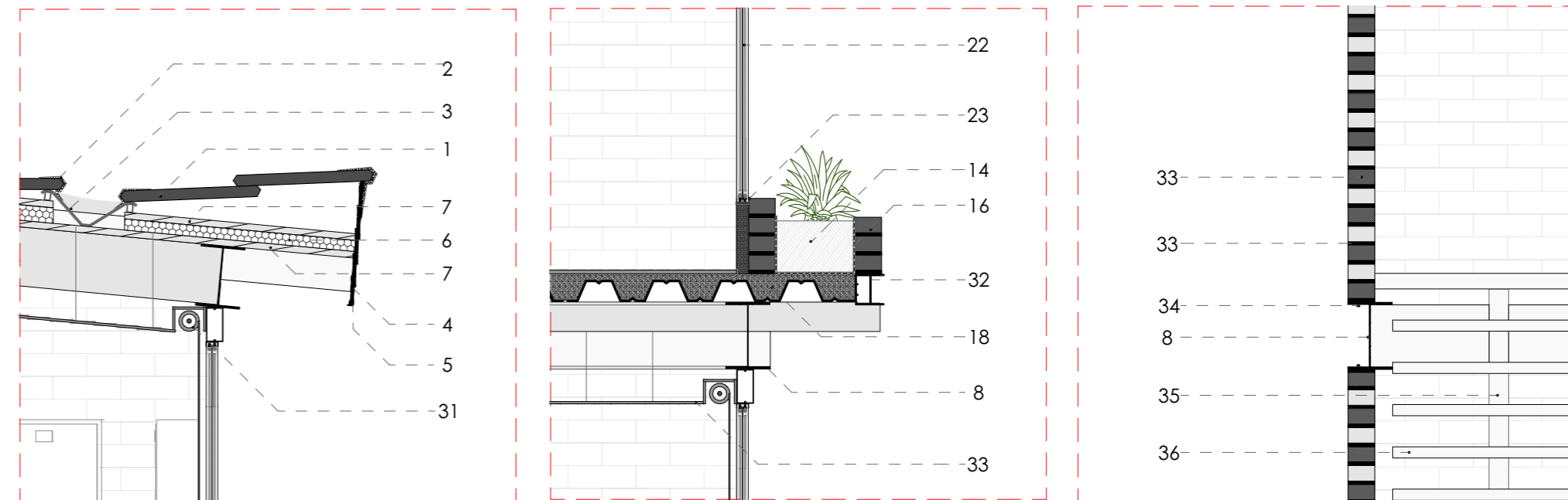
Sección Constructiva



Alzado



Axonometría



1- Teja plana de homigón 30X50cm

2- Membrana impermeabilizante hidroFuga e=5mm

3- Canalón pluvial metálico 30x15cm

4- Placa metálica perimetral e=12mm

5- Goteron con perfil metálico en L

6- Aislante térmico lana roca

7- Tablero de OSB e=18mm

8- Viga IPE 400

9- Dintel metálico con correas tipo G

10-Tablas de madera Guayacon para exteriores

11- Pasamanos tubular de acero inoxidable $\varnothing=6$ cm

12- Baranda de vidrio templado laminado e=10 mm

13- Sistema de anclaje inferior tipo U

14- Sustrato vegetal para jardineras

15- Membrana asfáltica modificada SBS

16- Ladrillo artesanal de Susudel 7x12x24.5cm

17- Malla electrosoldada $\varnothing 6$ mm @ 15x15 cm

18- Placa colaborante de acero galvanizado e=1.2 mm

19- Bajante pluvial $\varnothing 75$ mm en PVC

20- Vigüeta IPE 200

21- Sistema de suspensión con colgador metálico para cielo raso

22 Carpintería de aluminio corrediza con DVH (doble vidrio hermético)

23 Perfil L de acero inoxidable

24 Placa de acero inoxidable

25 Relleno de grava para drenaje

26 Tubo Dren $\varnothing 150$ mm

27 Losa de hormigón armado sobre terreno compactado

28 Barrera de vapor (plástico de polietileno)

29 Material de mejoramiento

30 Tierra compactada

31- Cortina enroscada oculta

32- Viga tipo HEA 140mm

33- Panel de yeso laminado 12.5 mm

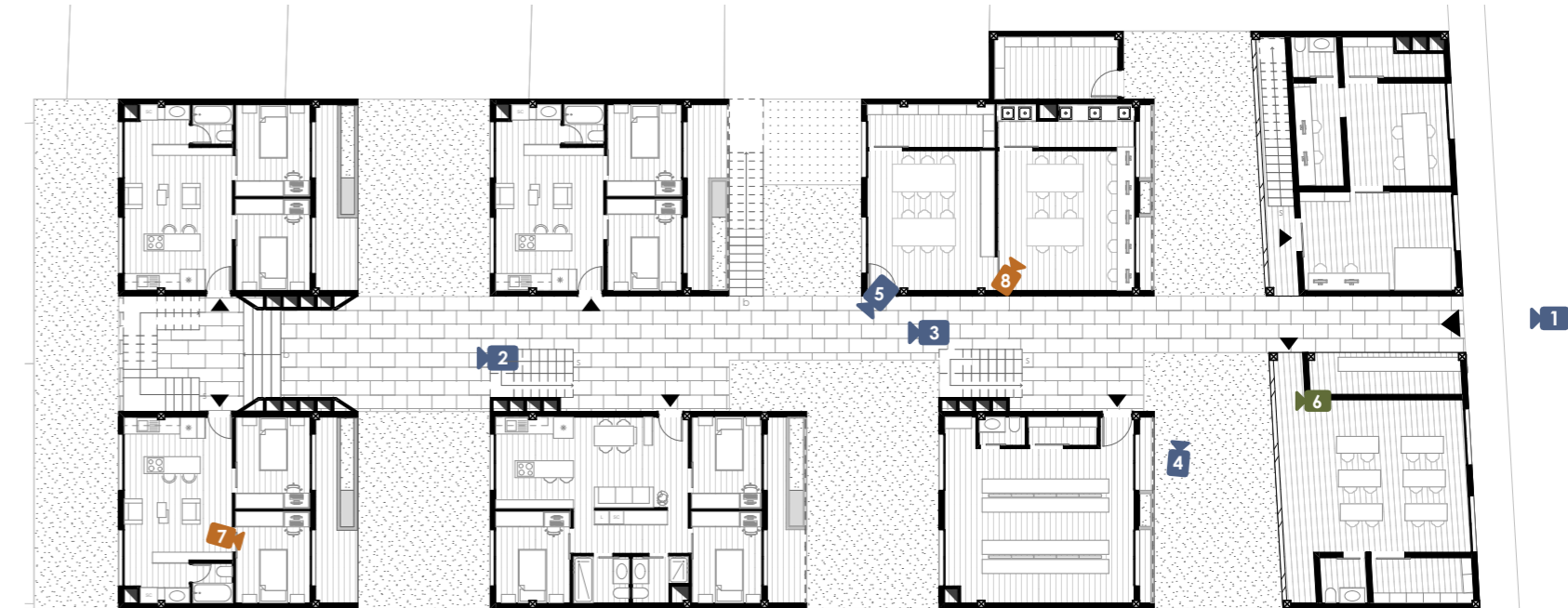
34- Anclaje por Perno de expansión

35- Viga IPE 200 para gradas de estructura metálica

36- Escalera metálica de zanca central en perfil IPE 200



Planta de Referencia de Secciones
Escala 1:250



Planta de Cámaras
Escala 1:250



Fachada Principal



Bar - Restaurante



Fachada Vivienda Estudiantil



Interiores

Bloque Central de Vivienda



Habitación Estudiantil



Patio Interior



Taller de Carpintería



Bloque de Vivienda



1 Fachada Principal



2 Fachada Vivienda Estudiantil



3 Bloque Central de Vivienda



4 Patio Interior



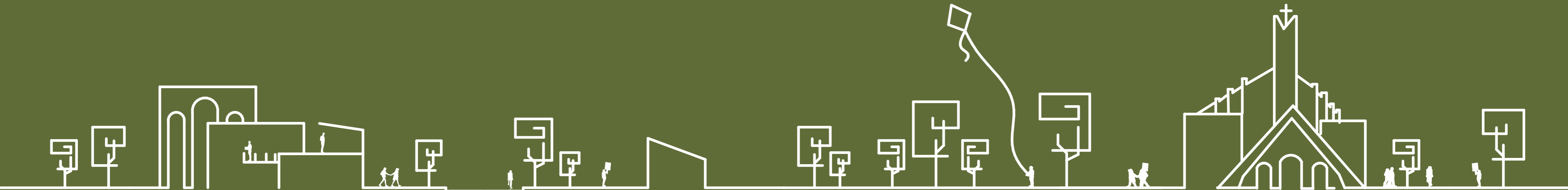


7 Cuarto Estudiantil



8 Taller de Carpintería







Vivienda Estudiantil

Se implementaron tipologías de vivienda estudiantil integradas con áreas comunales y espacios compartidos, permitiendo generar convivencia, permanencia y repoblamiento dentro del Centro Histórico. Además, la organización del proyecto garantiza privacidad y confort para los estudiantes mediante una transición gradual entre lo público y lo privado.



Área Verde

Se incorporaron 285.47 m² de áreas verdes vinculadas al espacio público, generando zonas de descanso, encuentro y confort ambiental para los usuarios. Se plantearon superficies permeables y estrategias sostenibles de manejo de agua para reducir escorrentías y mejorar la resiliencia urbana.



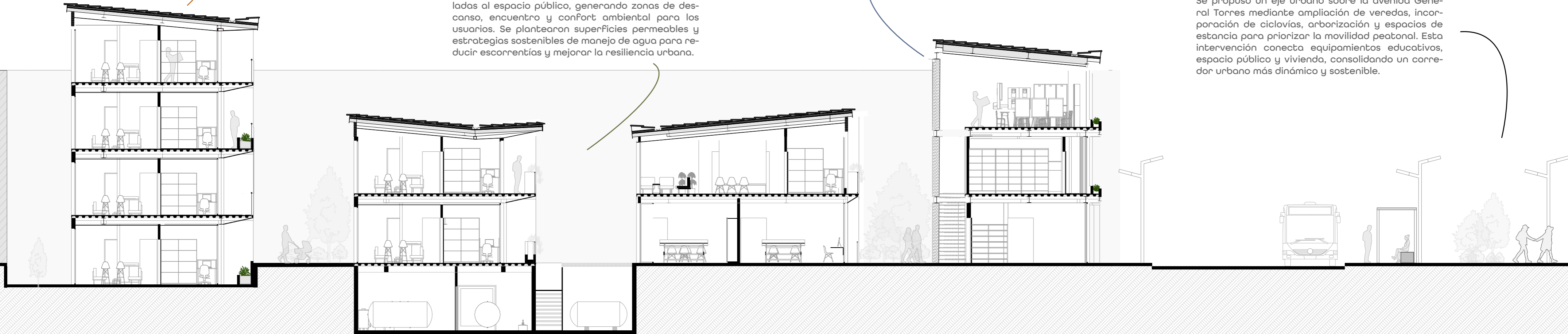
Espacios Educativos Complementarios

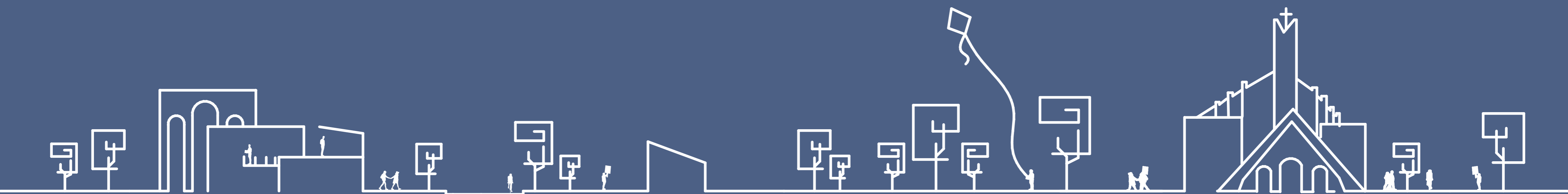
Se implementaron talleres de Fotografía, coworking, galería y espacios educativos complementarios en planta baja, con el objetivo de fomentar el aprendizaje práctico y la interacción comunitaria. Estos espacios activan el proyecto hacia la calle y fortalecen el carácter educativo del sector María Auxiliadora.



Prpuesta Urbana

Se propuso un eje urbano sobre la avenida General Torres mediante ampliación de veredas, incorporación de ciclovías, arborización y espacios de estancia para priorizar la movilidad peatonal. Esta intervención conecta equipamientos educativos, espacio público y vivienda, consolidando un corredor urbano más dinámico y sostenible.





Bibliografía

- a-001 Taller de Arquitectura. (s.f.). Coliving Interlomas. a-001. <https://a-001.com/projects/project/coliving-interlomas?lang=ES>
- a|911. (s.f.). Pilares Valentín Gómez Farías. a|911. <https://www.arq911.com/en/selected-work/architecture/pilares-valentin-gomez-farias-4>
- ArchDaily. (s.f.). Centro Comunitario PILARES Valentín Gómez Farías / a|911. ArchDaily. <https://www.archdaily.cl/cl/998934/centro-comunitario-pilares-valentin-gomez-farias-a-911/642b83e5cf0e3b6a40da4097-centro-comunitario-pilares-valentin-gomez-farias-a-911-planta-baja>
- ArchDaily. (s.f.). Coliving Interlomas / a-001 Taller de Arquitectura. ArchDaily. <https://www.archdaily.com/971971/coliving-interlomas-a-001-taller-de-arquitectura>
- Arqa. (s.f.). Una Fábrica para la arquitectura: Nueva escuela de arquitectura de Aarhus. Arqa. <https://arqa.com/arquitectura/una-fabrica-para-la-arquitectura-nueva-escuela-de-arquitectura-de-aarhus.html>
- Bicubik Photo. (s.f.). Casas del Ciprés. Bicubik Photo. <https://www.bicubik.photo/projects/casas-del-cipres/>
- Cabrera Jara, N. (2023). Reconfiguración urbana, turismo y desplazamiento en el Centro Histórico de Cuenca-Ecuador. *Anales de Arquitectura*, 5, 1-17. <https://doi.org/10.7764/AA.2023.05>
- Cabrera-Jara, N. (2019). Gentrificación en áreas patrimoniales latinoamericanas: Cuestionamiento ético desde el caso de Cuenca, Ecuador. Universidad de Cuenca. <https://investigacion.ucuenca.edu.ec/es/publications/gentrificaci%C3%B3n-en-%C3%A1reas-patrimoniales-latinoamericanas-cuestionam-2>
- Cabrera-Jara, N., & Bernal-Reino, L. (2020). Narrativas institucionales y desplazamiento poblacional en centros históricos: El caso de Cuenca. Universidad de Cuenca. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/33870>
- Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *EURE (Santiago)*, 31(93), 5-15. https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612005009300006&script=sci_arttext
- Carrión, F. (2019). El espacio público es una relación, no un espacio. *FLACSO Andes*. <https://www.flacsoandes.edu.ec/node/63271>
- Chatterton, P. (2010). The student city: An ongoing story of neoliberalism, gentrification, and commodification. *Environment and Planning A*, 42(3), 509-514. <https://doi.org/10.1068/a42293>

- Dewey, J. (1938). *Experience and education*. Macmillan.
- Etzkowitz, H., & Leydesdorff, L. (2020). The Triple Helix: University–Industry–Government innovation and entrepreneurship. *Routledge*. <https://doi.org/10.4324/9780429280461>
- Gehl, J. (2010). *Cities for people*. Island Press. <https://doi.org/10.5822/978-1-61091-023-0>
- Jacobs, J. (2011). *The death and life of great American cities* (Trabajo original publicado en 1961). Vintage Books.
- Jacobs, J. (2013). *The economy of cities* (Trabajo original publicado en 1969). Vintage Books.
- Kenyon, S. (2011). Transport and social exclusion: Access to higher education in the UK policy context. *Journal of Transport Geography*, 19(4), 763-771. <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2010.09.005>
- Kolb, D. A. (2015). *Experiential learning: Experience as the source of learning and development* (2.ª ed.). Pearson.
- Moreno, C. (2023). La ciudad de los 15 minutos: Por un nuevo urbanismo de proximidad. *Dunod*.
- Moreno, C. (2024). *The 15-minute city: A sustainable vision for the future of urban life*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781003444474>
- Navarrete, D. (2018). Turismo y gentrificación en ciudades patrimoniales mexicanas: Exclusiones sociales a través de las transformaciones urbanas y arquitectónicas en sitios patrimonio de la humanidad. *Anais Brasileiros de Estudos Turísticos*, 8(3), 32-46.
- Rueda, S. (2017). *Supermanzanas: La transición hacia un nuevo modelo urbano*. Agencia de Ecología Urbana de Barcelona. https://www.bcnecologia.net/sites/default/files/resize/Documentos/supermanzanas_documento_tecnico-280x396.pdf
- Schön, D. A. (2016). *The reflective practitioner: How professionals think in action*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315237473>
- Third Nature Architects. (s.f.). *Climate Tile*. <https://www.thirdnaturearchitects.com/case/climate-tile>
- UNESCO. (1999). *City of Cuenca: World Heritage List inscription*. UNESCO World Heritage Centre. <https://whc.unesco.org/en/list/863/>

Bibliografía Imágenes

Imagen 1: Vista aérea del terreno, Cuenca

Imagen 2: Taller de Cerámica, Archdaily

Imagen 3: Ciudad de Barcelona, BearFotos

Imagen 4: ¿Gentrificación o Progreso?, Armando Barrera

Imagen 5: Barrio María Auxiliadora

Imagen 6: Espacios SubutilizadosGoogle Earth

Imagen 7: Reciclaje de Agua Lluvia, THIRD NATURE

Imagen 8: La ecología al centro de Chile, Gehl, 2021

Imagen 9: Comunidad Regenerativa de 15 minutos para San Diego, Gehl, 2022

Imagen 10: Urbanismo Barcelona, Jo Nie

Imagen 11: Plaza Santa Ana, Pedro Espinoza, 2022

Imagen 12: CoLiving Interlomas, A 001, 2020

Imagen 13: Nueva Escuela de Arquitectura de Aarhus, ARQA, 2022

Imagen 14: Centro Comunitario PILARES, Archdaily

Imagen 15: Centro Comunitario PILARES, Archdaily

Imagen 16: Centro Comunitario PILARES, Archdaily

Imagen 17: Centro Comunitario PILARES, Archdaily

Imagen 18: CoLiving Interlomas, Archdaily

Imagen 19: CoLiving Interlomas, Archdaily

Imagen 20: CoLiving Interlomas, Archdaily

Imagen 21: CoLiving Interlomas, Archdaily

Imagen 22: Casa del Cipres, BICUBIK

Imagen 23: Sistema de Piso Sostenible, THIRD NATURE

Imagen 24: Mapa de la Ciudad, Autoría Propia

Imagen 25: Historia del barrio María Auxiliadora – Colegio Salesiano

Imagen 26: Mapa de Densidad, Autoría Propia

Imagen 27: Mapa de Llenos y Vacíos, Autoría Propia

Imagen 28: Equipamientos y Transporte, Autoría Propia

Imagen 29: Usos de Suelo, Autoría Propia

Imagen 30: Actividades en la Vereda, Autoría Propia

Imagen 31: Valor Patrimonial, Autoría Propia

Imagen 32: Propuesta Urbana – Mapa, Autoría Propia

Imagen 33: Propuesta Urbana – Axonometría, Autoría Propia

Imagen 34: Sección Vial Antes, Autoría Propia

Imagen 35: Sección Vial Después, Autoría Propia

Imagen 36: Render Propuesta Urbana 1, Autoría Propia

Imagen 37: Render Propuesta Urbana 2, Autoría Propia

Imagen 38: Mapa de Ubicación, Autoría Propia

Imagen 39: Fotografía del terreno, Autoría Propia

Imagen 40: Organigrama del Programa, Autoría Propia

Imagen 41: Diagrama de Concepto Volumétrico, Autoría Propia

Bibliografía Tablas

Tabla 1: Densidad Poblacional de 1982 a 2010, Autoría Propia

Tabla 2: Tipologías de Viviendas y Habitantes, Autoría Propia

Tabla 3: Densidad Poblacional, Autoría Propia

Tabla 4: Densidad Poblacional Total, Autoría Propia

Tabla 5: Factibilidad Económica, Autoría Propia

