



**UNIVERSIDAD
DEL AZUAY**

FACULTAD DE
ARQUITECTURA

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

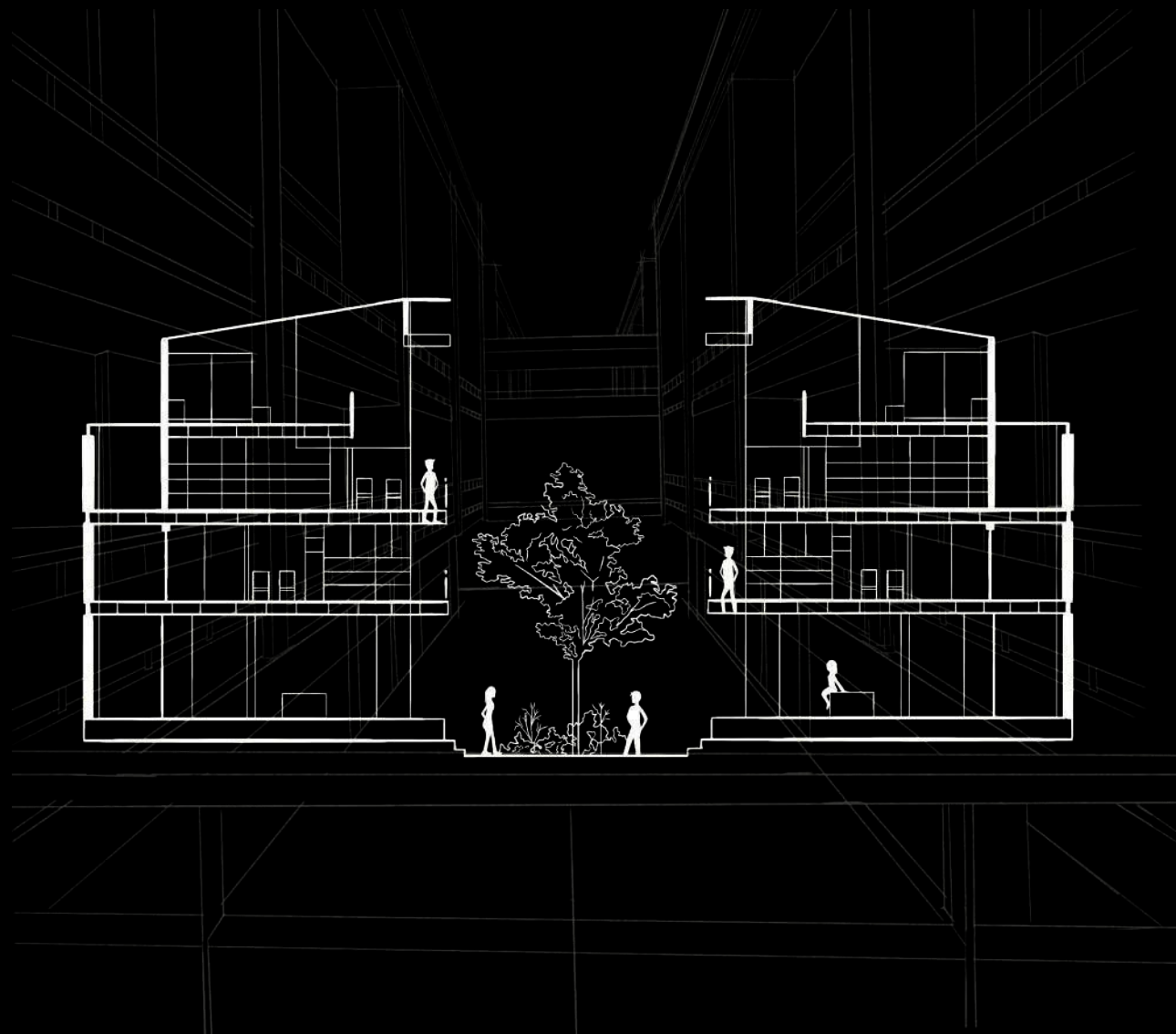
**RESIDENCIA ESTUDIANTIL CON EQUIPAMIENTOS
BARRIALES Y ESPACIOS DE INTEGRACIÓN SOCIAL**

Universidad del Azuay
Facultad de Arquitectura

Cuenca, Ecuador

Autor
Wilson Sebastián León Márquez

Director
Arq. Santiago Carvajal Ochoa



“La ciudad ocurre en los espacios
entre los edificios”

-Jan Gehl

Agradecimientos

Agradezco a la Universidad del Azuay por haberme brindado la formación académica y las herramientas necesarias para desarrollar este proyecto de manera integral y comprometida.

Expreso también mi sincero agradecimiento a los directores del proyecto de titulación, por su guía, acompañamiento, y dedicación a lo largo de este proceso. Cada una de sus observaciones y aportes fue fundamental para fortalecer y enriquecer este trabajo. Asimismo, agradezco a todos los docentes que formaron parte de mi trayectoria universitaria, quienes, con sus enseñanzas y experiencia, contribuyeron a mi formación profesional y personal.

Finalmente, agradezco profundamente a mi familia, amigos y seres queridos, por su apoyo incondicional, confianza y constante motivación. Por acompañarme en los momentos más difíciles, por creer en mí incluso en los días de incertidumbre y por cada palabra de aliento que me impulsó a seguir adelante. Este logro también les pertenece, porque fueron parte esencial de este camino.

Dedicatoria

A mis padres, Wilson y Maricela, por ser el apoyo firme e incondicional a lo largo de este camino. Gracias por creer en mi desde el primer día, por cada esfuerzo, consejo y palabra de aliento. Su amor, paciencia y confianza fueron el impulso que me sostuvo en cada etapa de este proceso.

A Camila, por acompañarme durante toda esta aventura. Gracias por estar presente en los días más difíciles, por tu comprensión, apoyo y por recordarme siempre que podía seguir adelante incluso cuando las dudas aparecían.

A mis seres queridos que ya no están, mis abuelos y mi hijo, quienes permanecen en mi memoria y corazón. Su recuerdo fue una motivación constante para culminar este sueño y continuar avanzando con fortaleza y esperanza

Y finalmente, a mí mismo, por no rendirme. Por mantener la pasión y la motivación incluso en los momentos más complejos, por la constancia, el esfuerzo y la dedicación invertidos en este camino.

Resumen

El sector de María Auxiliadora, ubicado en el Centro Histórico de Cuenca, evidencia problemáticas relacionadas con la pérdida de población residente, el debilitamiento de las dinámicas sociales y la escasa activación de ciertos espacios urbanos. Estas condiciones, influenciadas por procesos de expansión hacia la periferia y transformaciones en el uso del suelo, han generado una disminución de la habilidad y permanencia dentro del sector. En respuesta, el presente proyecto plantea una residencia estudiantil con equipamientos barriales y espacios de integración social concebida como una estrategia de revitalización urbana y reactivación del tejido social. La propuesta incorpora residencia para estudiantes, espacios comunitarios y áreas de uso público en planta baja con el fin de fortalecer la realación entre la arquitectura y el entorno urbano inmediato. La metodología empleada integra análisis urbano y territorial, revisión bibliográfica y estudio de estrategias contemporáneas relacionadas con densificación habitacional, movilidad peatonal, permeabilidad urbana y regeneración del centro histórico. Como resultado se desarrolla un anteproyecto arquitectónico orientado a promover la interacción social, incentivar la permanencia residencial y contribuir a una ciudad más accesible, activa e integrada

Palabras clave.

Residencia estudiantil, integración social, revitalización urbana. equipamientos barriales, densificación residencial, permeabilidad urbana

Resumen

The María Auxiliadora neighborhood, located in the Historic Center of Cuenca, exhibits problems related to the loss of resident population, the weakening of social dynamics, and the limited activation of certain urban spaces. These conditions, influenced by processes of expansion toward the periphery and transformations in land use, have led to a decrease in the ability to remain in and stay within the neighborhood. In response, this project proposes a student residence with neighborhood amenities and spaces for social integration, conceived as a strategy for urban revitalization and the reactivation of the social fabric. The proposal incorporates student housing, community spaces, and public areas on the ground floor in order to strengthen the relationship between the architecture and the immediate urban environment. The methodology employed integrates urban and territorial analysis, a literature review, and a study of contemporary strategies related to housing densification, pedestrian mobility, urban permeability, and the regeneration of the historic center. As a result, an architectural preliminary project is developed aimed at promoting social interaction, encouraging residential permanence, and contributing to a more accessible, active, and integrated city.

Keywords:

Student residence, social integration, urban revitalization, neighborhood amenities, residential densification, urban permeability

Contendidos

CAP 01/

13
13

CAP 02/

2. INTRODUCCIÓN

16
20
32
38

CAP 03/

3. LUGAR

52
78
80

CAP

04/

4. PROGRAMA

110
116
120
126
130
136
140
142

CAP

05/

5. CONSTRUCCIÓN

146
149
150

CAP

06/

01

OBJETIVOS

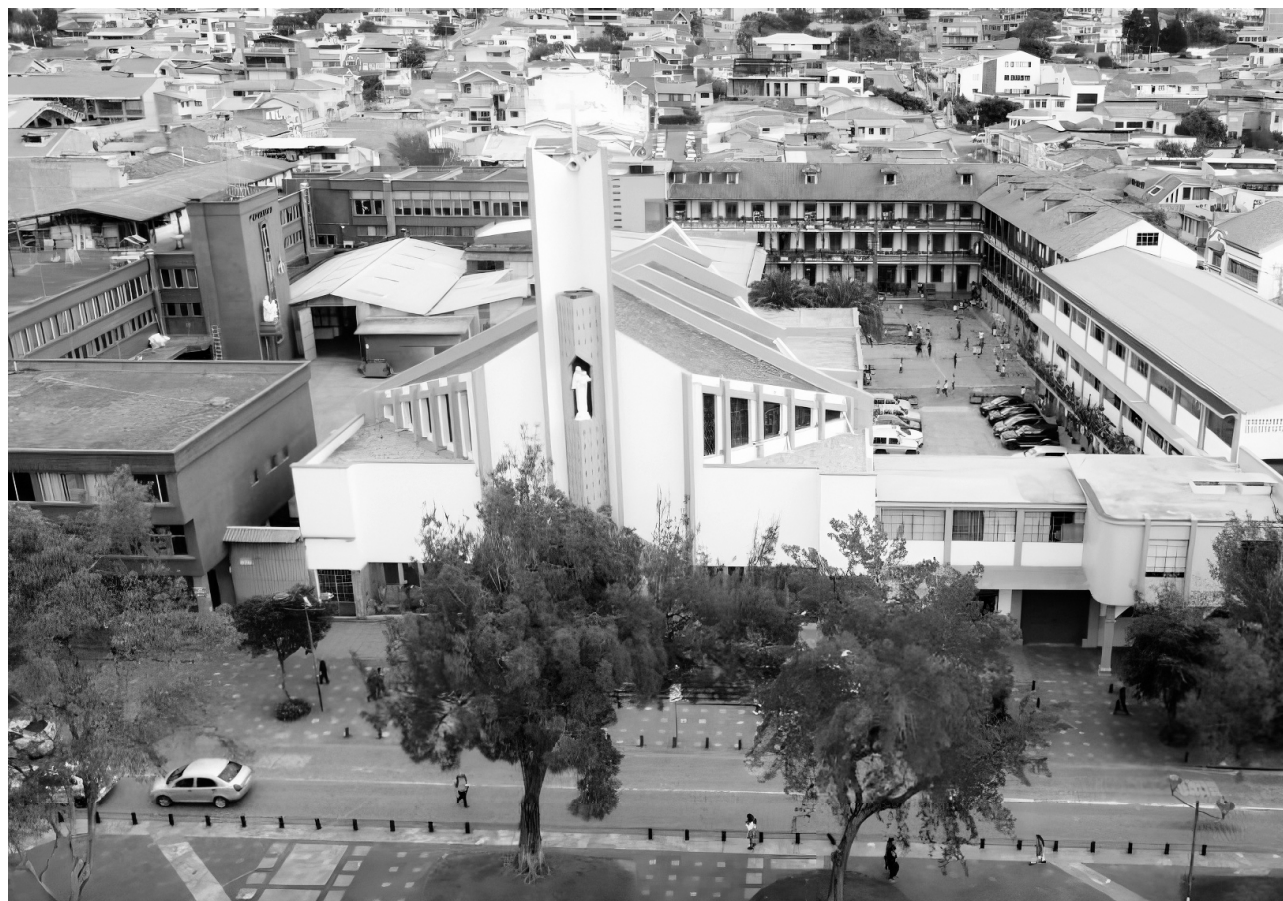


Fig. 01. Vista área de María Auxiliadora. **Fuente:** Unidad Educativa Técnico Salesiano. Edificación: Elaboración propia

1. OBJETIVOS

1.1 OBJETIVO GENERAL

Diseñar un proyecto urbano arquitectónico en predios con edificaciones sin protección patrimonial del Centro Histórico de Cuenca que articule residencia estudiantil, equipamientos barriales y espacios de integración social, con el propósito de revitalizar el tejido urbano, fomentar la habitabilidad y promover un uso más eficiente y sostenible.

1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

01.- Identificar a través de la revisión de literatura tendencias y enfoques relevantes que fundamenten el desarrollo del proyecto.

02.- Analizar estrategias proyectuales sobre vivienda y espacio público en terrenos subutilizados.

03.- Plantear estrategias de diseño urbano para las manzanas aledañas al parque María Auxiliadora que se va a intervenir, de manera que se integren adecuadamente al contexto.

04.- Diseñar un anteproyecto arquitectónico en los predios seleccionados del Centro Histórico para vivienda, equipamientos comunales y espacio público.

02

INTRODUCCIÓN

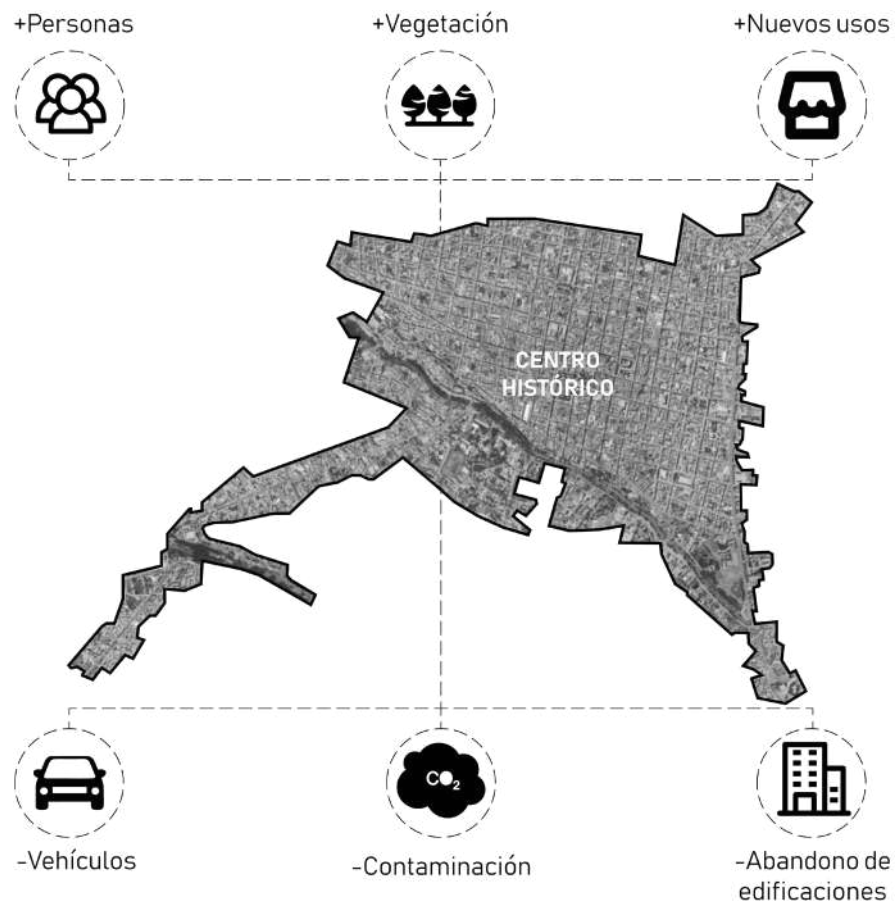
2.1 PROBLEMÁTICA Y JUSTIFICACIÓN

En los últimos años, las ciudades latinoamericanas han experimentado un crecimiento acelerado hacia la periferia, generando un problema de movilidad, pérdida de densidad poblacional en los centros históricos y un debilitamiento de la vida urbana tradicional. Como respuesta surgen modelos de planificación como “ciudad de 15 minutos” y las “supermanzanas” que buscan re-organizar el territorio urbano priorizando la proximidad, la habitabilidad y la recuperación del espacio público.

El centro histórico de la ciudad de Cuenca fue declarado patrimonio de la humanidad por la UNESCO en 1999, por lo cual, es un lugar de gran valor patrimonial, cultural y arquitectónico para la ciudad, tiene una expansión de aproximadamente 294 hectáreas, el centro histórico está configurado por una cuadrícula, un tejido urbano regular aparentemente repetitivo.



Fig. 02. Centro histórico de Cuenca. Fuente: El Mercurio (9 de agosto, 2024). Edificación: Elaboración propia



El centro histórico presenta una alta congestión vehicular y peatonal durante las horas de la mañana y la tarde. Sin embargo, en la noche la dinámica cambia drásticamente: la ausencia de actividades provoca una disminución del flujo de personas, lo que convierte al sector en un espacio solitario y con una mayor percepción de inseguridad.

Actualmente, enfrenta un progresivo desdoblamiento debido a factores como la migración hacia nuevas urbanizaciones que quedan en las periferias del centro, el encarecimiento de la vivienda, falta de equipamientos adecuados y áreas verdes de calidad. Esto ha provocado un debilitamiento de la vitalidad urbana en el centro, un incremento en la desocupación de inmuebles y una reducción en la diversidad de usos.

La disminución de la población residente en el centro histórico ha generado un desbalance en el uso del suelo, con predominio de

Fig. 03. Problemáticas y oportunidades urbanas. Fuente: Elaboración propia

actividades comerciales y turísticas, y una carencia de espacios públicos de calidad que fomenten la convivencia. Esta situación contribuye al deterioro patrimonial y limita el derecho a una ciudad más equitativa y accesible.

La gentrificación es un fenómeno urbano que suele manifestarse en los centros históricos a través del incremento del valor del suelo y de la vivienda, lo cual provoca el desplazamiento de la población residente hacia sectores periféricos y transforma la dinámica social del lugar. En el caso del Centro Histórico de Cuenca, este proceso se refleja en el encarecimiento de las viviendas y en la conversión de numerosos inmuebles en locales comerciales, oficinas o alojamientos turísticos.

Ante esta situación, se justifica la necesidad de repensar el rol del Centro Histórico de Cuenca como un espacio vivo, sostenible

y equitativo. Frente al despoblamiento residencial, el encarecimiento de la vivienda y la pérdida de vitalidad urbana, resulta prioritario generar propuestas que permitan reactivar la vida cotidiana en este sector patrimonial. Además, la aplicación de modelos como la ciudad de 15 minutos y las supermanzanas aporta un marco innovador que puede contribuir a mejorar la movilidad, diversificar los usos del suelo y recuperar la función social del espacio público.

2.2 MARCO TEÓRICO

DESPOBLAMIENTO DEL CENTRO HISTÓRICO

Los centros históricos constituyen el corazón cultural y social de las ciudades, al concentrar patrimonio arquitectónico, actividades tradicionales y dinámicas urbanas de valor colectivo. Estos que “empiezan a vaciarse de sociedad debido a que los CHs están perdiendo población residente. En suma, al perder centralidad los CHs se transforman en lugares o barrios históricos y dejan de ser lo que son: centros” (Carrión, F. 2004). Esto es motivado por la migración hacia las periferias, el encarecimiento del suelo y la transformación del uso de los inmuebles hacia fines comerciales o turísticos.

“Los nuevos usos turísticos acentúan procesos de gentrificación (exclusión y fragmentación social), por su impacto en la vivienda y la habitabilidad en los centros históricos (Pineda, A., & Velasco, M. 2017). Este fenómeno ha sido ampliamente documentado en ciudades

latinoamericanas, donde la expansión urbana ha debilitado la densidad poblacional de los cascos históricos, reduciendo su vitalidad cotidiana y generando una pérdida progresiva de su función como espacio de vida urbana.

“Las intervenciones de restauración, rehabilitación y regeneración del patrimonio edificado, han beneficiado a un grupo privilegiado originando el desplazamiento de los más vulnerables” (Cabrera-Jara, 2019), de esta manera, comienza a generar una relocalización de personas que no tienen el poder adquisitivo para vivir en los centros históricos. Janoscjka (2016) nos dice que “la desposesión urbana se manifiesta en la mercantilización del suelo y en la privatización del espacio público, procesos que erosionan derechos colectivos y memorias urbanas” (p. 14). En el caso de Cuenca, la salida de población del centro histórico ha generado inmuebles desocupados, disminución en la diversidad de usos y una reducción en

la cohesión social del área. Además, esto ha deteriorado la vitalidad urbana del centro, ya que los espacios públicos pierden intensidad de uso y se vuelven más propensos a la inseguridad. La falta de residentes permanentes limita la conformación de redes de apoyo comunitario, mientras que la concentración de actividades en horarios específicos como administrativos, comerciales y turísticos, produce un desolamiento del área en las noches y fines de semana. A nivel económico, la ausencia de población estable afecta la sostenibilidad de pequeños negocios tradicionales, generando una mayor dependencia del turismo como única fuente de dinamismo, lo que hace al centro histórico vulnerable a crisis externas. “El desplazamiento no solo implica el desalojo material de los habitantes, sino también su exclusión simbólica y psicológica de espacios que dejan de ser suyos” (Janoschka, 2016, p. 11).

Por lo tanto, los centros históricos no solo

Tabla de Proyección Poblacional del Cantón Cuenca 2010-2034			
Año de proyección	Spline de Ajuste Poblacional CH		
	Pro- Lineal	Pro- Cuadrática	Pro- Cúbica
1990	67.175	67.175	67.175
1995	62.890	62.911	62.905
2000	58.605	58.612	58.612
2021	57.748	57.748	57.748
2005	54.265	54.279	54.276
2010	49.912	49.912	49.912
2015	45.559	45.528	45.548
2020	41.205	41.144	41.213
2025	36.852	36.760	36.934
2030	32.499	32.376	32.741
2035	28.145	27.992	28.662

representan un conjunto de edificaciones antiguas, sino que constituyen espacios donde convergen la memoria colectiva, la identidad urbana y las dinámicas sociales que configura a la ciudad en su conjunto. En otras palabras, “la importancia de los centros históricos radica en la posibilidad de preservar y potenciar la memoria, para generar sentidos de identidad por función y pertenencia, y de convertirse en plataforma de innovación del conjunto de la ciudad” (Camón, F., & Hanley, L. (n.d.). 2025).

Lejos de concebirse únicamente como áreas patrimoniales sujetas a conservación, los centros históricos deben entenderse como espacios dinámicos que pueden orientar nuevos modelos de desarrollo urbano como la ciudad de los 15 minutos o las supermanzanas. “El centro histórico no debe verse como un lugar del pasado, sino como un gran proyecto urbano capaz de articular la ciudad” (Camón, F., & Hanley, L. (n.d.). 2025).

Fig. 04. Proyección poblacional del área actual del CH. Año: 2022. **Fuente:** Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. Elaboración: Equipo de Planificación DGAHP 2022

CIUDAD DE 15 MINUTOS

La pérdida de población genera vacíos en el tejido social y limita la diversidad de usos del suelo, transformando los centros históricos en espacios más orientados al turismo y al comercio que a la vida cotidiana de sus habitantes. Frente a esta problemática, surge el concepto de la ciudad de 15 minutos, propuesto por Carlos Moreno, que plantea reorganizar la ciudad de manera que los servicios esenciales vivienda, trabajo, comercio, educación y espacios de recreación estén accesibles a pie o en bicicleta en un máximo de 15 minutos. La aplicación de este modelo en centros históricos busca reactivar la vida residencial, recuperar la función social de los barrios y equilibrar la movilidad, promoviendo un entorno urbano más habitable y sostenible.

Al desarrollar la idea de la ciudad de los 15 minutos Moreno, C (2023) plantea 3 ejes filo-

sóficos:

Cronourbanismo: Se refiere a la gestión del tiempo en la ciudad, es decir, a la posibilidad de reorganizar la vida urbana para que las personas puedan acceder a servicios y actividades esenciales en un tiempo reducido, Busca equilibrar el tiempo de trabajo, ocio, cuidado y movilidad. evitando los largos desplazamientos que hoy caracterizan a muchas ciudades.

Cronotopía: Se refiere a la integración del tiempo y el espacio. No basta con que los servicios estén físicamente cercanos, sino que también deben estar disponibles en horarios adecuados a las necesidades de los ciudadanos. Es la coincidencia entre la oportunidad temporal y la proximidad espacial.

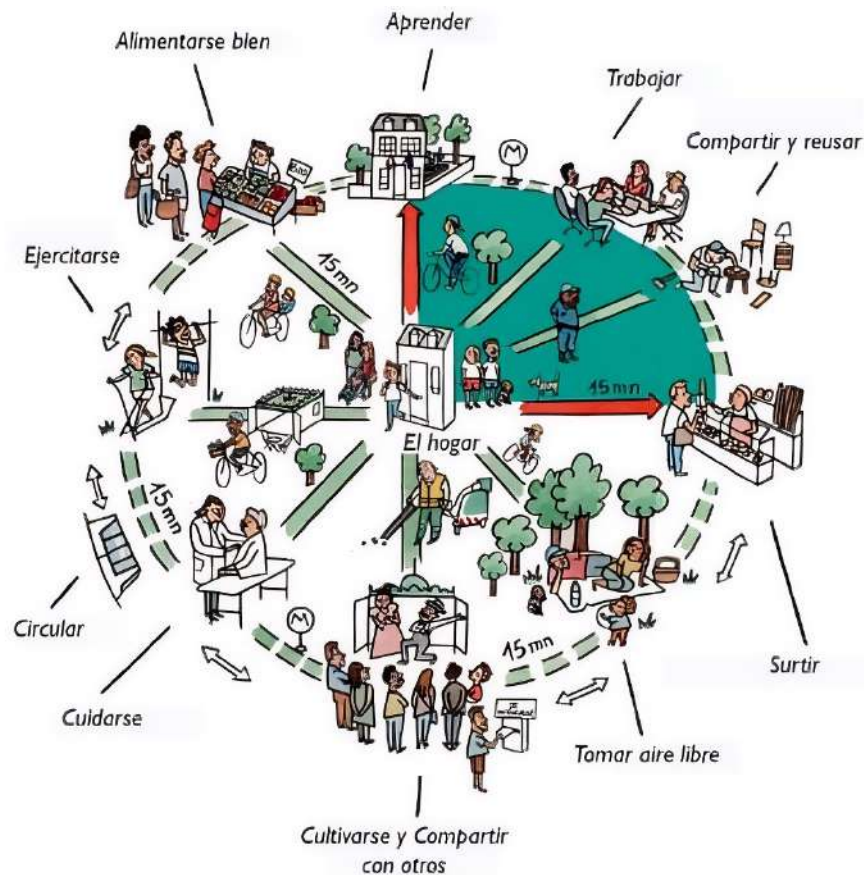
Topofilia: Significa el apego emocional al lugar. La ciudad de 15 minutos busca que los habitantes desarrollen vínculos afectivos con su entorno cercano, fomentando la identidad barrial, la cohesión social y el sentido de pertenencia a la comunidad.

Se debe defender la mezcla de usos y la complejidad como factores de vitalidad y seguridad de una ciudad, por lo cual, Jacobs (1969/2013) establece “4 condiciones indispensables: diversidad de funciones, manzanas pequeñas, mezcla de edificios de distintas épocas y concentración humana suficientemente densa”.

De igual manera, Jan Gehl (2010) propone: una clasificación de las actividades que ocurren en el espacio público: necesarias, opcionales y sociales. Las necesarias son inevitables (ir al trabajo, hacer compras), las opcionales dependen de la calidad del entorno (pasear, sentarse al aire libre), y las sociales surgen de manera espontánea al coincidir con otros.

Asimismo, Jan Gehl (2010) afirma que:

Las ciudades deben equilibrar el movimiento con el estar, es decir, propiciar



lugares donde la gente pueda detenerse, observar, conversar y convivir. Cuando se privilegia únicamente el flujo vehicular, se pierde la riqueza de la vida urbana, mientras que los espacios diseñados para el “estar” generan vitalidad y comunidad. A lo que se suma Jacobs (1969/2013) que nos dice: “las ciudades no se desarrollan porque los automóviles se muevan más rápido o porque los edificios sean más altos; se desarrollan porque la gente encuentra en ellas cercanía, contacto y diversidad para crear nuevas formas de trabajo y vida”.

Si cumpliéramos con lo que nos dicen los 3 autores podríamos evitar los largos trayectos en automóviles y cambiarlo por movilidad más amigable con el medio ambiente. Las ciudades son responsables de aproximadamente el 70% de las emisiones globales de gases de efecto invernadero y más del 75% del consumo de energía mundial, lo que convierte a la planificación urbana es un fac-

Fig.05. Representación gráfica del modelo urbano de proximidad en la ciudad de los 15 minutos. **Fuente:** Ategal

tor clave para mitigar el cambio climático.

“Los barrios son la escala mínima en la que puede medirse la vitalidad de una ciudad; si un barrio permite a sus habitantes resolver la mayoría de sus necesidades cotidianas, entonces la ciudad en su conjunto florece” (Jacobs, 1969/2013). La aplicación de este modelo en centros históricos busca reactivar la vida residencial, recuperar la función social de los barrios y equilibrar la movilidad, promoviendo un entorno urbano más habitable y sostenible.

En el caso de Cuenca, la aplicación de este modelo se convierte en algo pertinente debido a su escala compacta y su trazado urbano tradicional. Este enfoque permitiría recuperar la función residencial de un área que ha sufrido despoblamiento progresivo, incentivando la rehabilitación de viviendas vacías o subutilizadas para atraer nuevamente a familias y residentes permanentes.

Asimismo, la diversificación de usos del suelo contribuiría a consolidar la proximidad de servicios básicos, comercio, educación, cultura y espacios de recreación, de manera que la vida cotidiana pueda desarrollarse sin depender del vehículo privado. Con ello se potencia la vitalidad barrial y se reduciría la actual fragmentación de horarios que limita el dinamismo nocturno en la zona.

SUPERMANZANAS

Las supermanzanas, planteadas por Salvador Rueda en Barcelona, surgen como una estrategia innovadora de reorganización urbana que busca devolver el espacio público a las personas, priorizando la movilidad peatonal y ciclista sobre el tránsito motorizado. Este modelo propone la reconfiguración de varias manzanas tradicionales en una unidad mayor donde se restringe el tráfico vehicular interno, permitiendo la creación de espacios más seguros, habitables y sostenibles.

Al inicio la idea de generar supermanzanas no fueron del todo aceptadas, “la primera supermanzana se implementó en 1993 y, aunque enfrentó rechazo inicial, hoy es una de las zonas más atractivas de la ciudad” (Rueda, 2021).

Rueda (2017) no dice que: “el tamaño de las supermanzanas, de 400 × 400 metros, se selecciona porque el tiempo que tarda un coche a 20 km/h en recorrerlas es similar al tiempo que tarda una persona caminando a 4 km/h, lo que permite una mejor sincronización del tráfico y priorización del transporte público”.

“Una ciudad empieza a convertirse en ciudad cuando existe espacio público, ya que es la “casa de todos”, un lugar de encuentro para intercambio, ocio, cultura, expresión, democracia y para el movimiento” (Rueda et al., 2017, p.13). Para que esto funcione de esa manera tenemos que generar más espacios públicos que nos permitan desarrollar lo antes mencionado, por lo cual, “el interior de

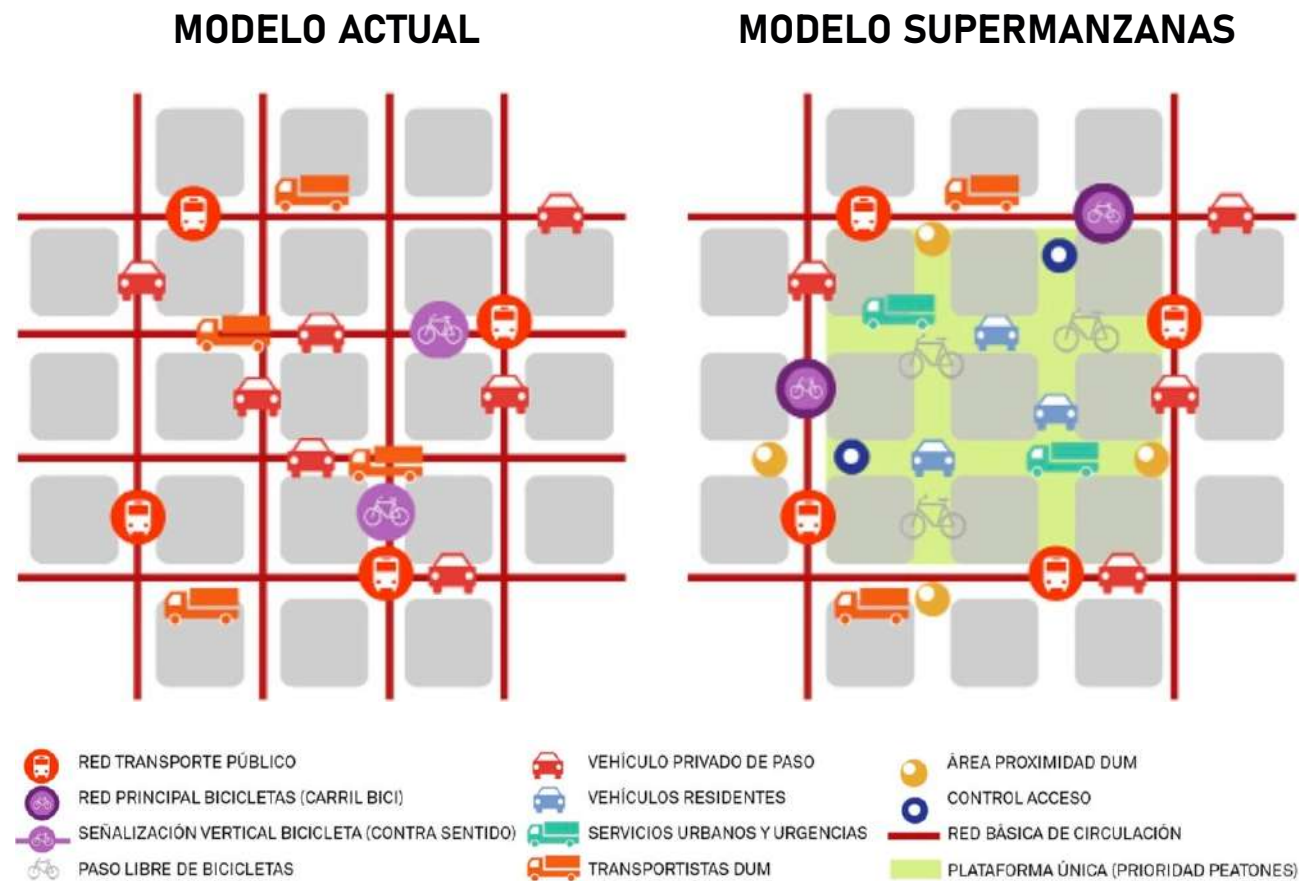


Fig.06. Plan de Movilidad Urbana de Barcelona PMU 2013-2018. Fuente: Ayuntamiento de Barcelona

cada supermanzana es un espacio ganado para pasear, ir en bici, jugar, sentarse a charlar con los vecinos...” (López. Vicente, Media, M. A., 2020). Esto subraya cómo el diseño arquitectónico redefine el uso de las calles interiores como espacios de convivencia, más allá del tránsito vehicular.

Además se pudo llegar a generar espacios públicos sin necesidad de destruir la infraestructura presente, en Barcelona se logró “crear 163 nuevas plazas de 2000m² en promedio, sin derruir ningún edificio” (Jordá, 2023). Este dato demuestra que las supermanzanas no requieren grandes obras ni demolición, sino un rediseño inteligente del espacio existente.

Al generar estos espacios públicos para el disfrute de los ciudadanos, se reduce el tráfico de vehículos motorizados, Rueda et al. (2017) enfatiza que: “las supermanzanas permiten dedicar más del 70% del espacio ac-

tualmente ocupado por tráfico a movimientos peatonales y en bicicleta, mejorando así la calidad del espacio público y reduciendo la contaminación y el ruido". De igual manera, Jordá (2023) nos dice que: "el 85% del espacio urbano está dedicado a la movilidad". Este dato subraya la gran predominancia del automóvil en la estructura de la ciudad, dejando solo un 15% para peatones, ciclistas y áreas públicas.

Para dar prioridad al peatón y regresarle el derecho al espacio público debe existir un equilibrio entre movilidad y espacio público, "El tráfico principal se redirige a las calles del perímetro. En el interior se cambian las direcciones para que no se pueda atravesar en línea recta" (López. Vicente, Media, M. A., 2020). Esta es la estrategia de diseño urbano para priorizar al peatón sin comprometer del todo la movilidad. Si se redirige de manera eficiente la redistribución del tráfico, se puede llegar a "reducir en un 70% el espacio de-

dicado a la movilidad con solo una reducción del 15% del tráfico" (Jordá, 2023). Esto evidencia que no es necesario eliminar el tráfico por completo para recuperar gran parte del espacio público para las personas.

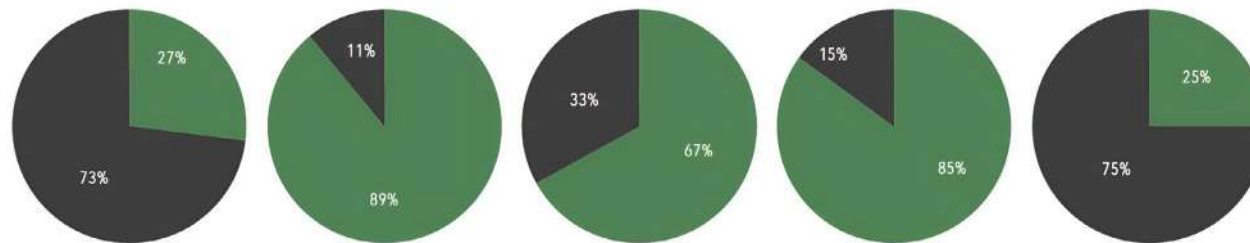
Este modelo de reorganización urbana aporta positivamente al medioambiente ya que reduce la contaminación, el ruido y las islas de calor, mitigando efectos negativos sobre la salud pública. de esta manera, Nieuwenhuijsen (2023) nos dice que:

La implementación del modelo de Supermanzanas en Barcelona ha sido lenta, pero, donde se ha implementado, se han observado mejoras en indicadores ambientales, de estilo de vida y salud, aunque no de forma consistente(...) Los niveles medios anuales de contaminación atmosférica por NO2 se reducirían un 24%... y los niveles de ruido de tráfico disminuirían un 5,4%. Esto obviamente genera un impacto en la salud pública, "hay 1000 muertos al año por causas

como contaminación, ruido, altas temperaturas, falta de ejercicio, etc"(Jordá,2023) esto refleja la relación directa de la configuración urbana y la salud de sus habitantes. Hay que incrementar la actividad física y mitigar efectos del cambio climático por medio de la implementación de las supermanzanas. A esto se suma Mark Nieuwenhuijsen que nos dice que habría un incremento de esperanza de vida y ahorro económico al "aumentar la esperanzas de vida en casi 200 días de media por persona y permitir un ahorro económico anual de 1,7 mil millones de euros".

Este modelo promueve la creación de espacios verdes y actividades saludables, impactando positivamente en el bienestar de los habitantes "esto implica una re-organización del espacio urbano para reducir la infraestructura vial dedicada a los automóviles, redistribuyendo estos espacios para favorecer la movilidad activa, áreas verdes y espacios públicos de encuentro social"

MODELO ACTUAL



MODELO SUPERMANZANAS



(Nieuwenhuijsen, M. 2023). De esta manera, “el proyecto original de las supermanzanas podría prevenir 667 muertes prematuras al año” (ISGlobal, 2019) .

El modelo de las supermanzanas ofrece un marco espacial de intervención para reorganizar el tráfico vehicular en el centro histórico de Cuenca. Este esquema plantea restringir la circulación de automóviles dentro de ciertas agrupaciones de manzanas, relegando la movilidad motorizada a los perímetros y liberando los espacios interiores para el peatón y el ciclista. De esta manera, calles hoy congestionadas podrían transformarse en corredores verdes, plazas de encuentro y espacios culturales que respeten la escala y el valor patrimonial del entorno. Además, la aplicación de supermanzanas favorecería la cohesión social, al generar un espacio público más seguro y accesible, que incentive el uso comunitario y el sentido de pertenencia hacia el centro histórico.

Fig.07. Plan de Movilidad Urbana de Barcelona PMU 2013-2018. Fuente: Ayuntamiento de Barcelona

CUENCA CIUDAD UNIVERSITARIA

En el año 2011, la ciudad de Cuenca recibió el reconocimiento oficial como Ciudad Universitaria de la República del Ecuador, una distinción otorgada por la Asamblea Nacional en mérito a su legado histórico, cultural y educativo. Esta declaratoria representó más que un título honorífico, ya que posicionó a la ciudad dentro de un nuevo escenario de responsabilidad y proyección, orientado a fortalecer su rol como centro de formación académica a escala nacional e internacional.

A partir de este reconocimiento, Cuenca ha experimentado un crecimiento sostenido en su actividad universitaria, consolidándose como un polo de atracción para estudiantes provenientes no solo de la región austral, sino de distintas provincias del país e incluso del extranjero. Según datos presentados por Castillo y Tenesaca (2019), durante el período académico 2019–2020, la ciudad albergó a más de 11.000 estudiantes

foráneos distribuidos en sus principales instituciones de educación superior. Este incremento poblacional estudiantil ha enriquecido la dinámica urbana, social y cultural de Cuenca, pero al mismo tiempo ha evidenciado limitaciones en la oferta de infraestructura habitacional especializada.

La condición de Ciudad Universitaria implica la obligación de garantizar espacios adecuados que favorezcan tanto el desempeño académico como el desarrollo integral de la comunidad estudiantil. Si bien los avances en materia educativa son notables, persisten desafíos asociados a la calidad de vida de los estudiantes, especialmente en lo relacionado con el acceso a vivienda segura, funcional y correctamente integrada al entorno urbano.

En este contexto, la implementación de una residencia estudiantil en Cuenca adquiere una relevancia estratégica. Este tipo de equipamiento no debe entenderse únicamente

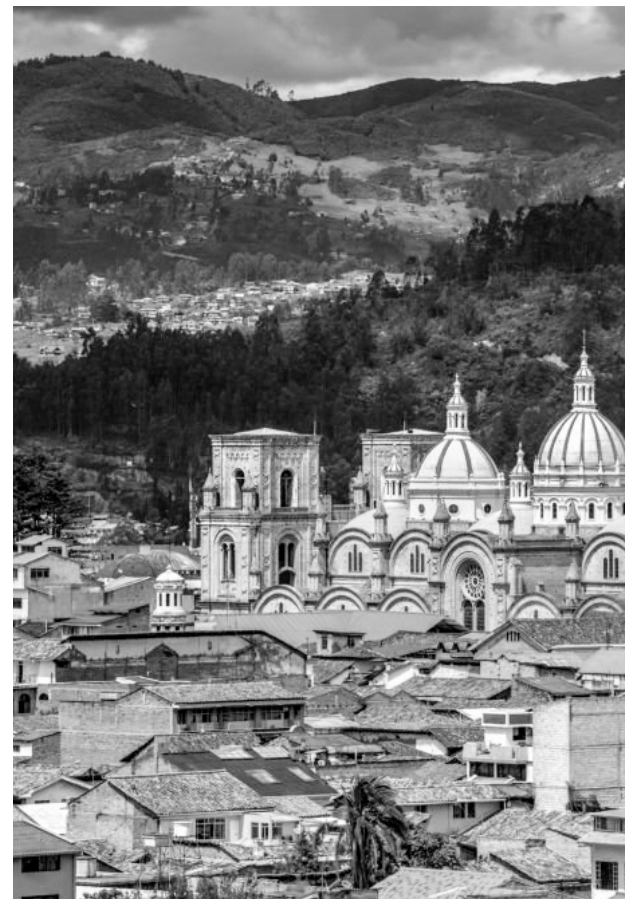


Fig.08. Centro histórico de Cuenca Fuente: iStock

te como una solución de alojamiento, sino como una pieza urbana capaz de promover la convivencia, el intercambio académico y el bienestar colectivo. Atender esta necesidad permitirá no solo responder a la demanda existente, sino también reforzar el posicionamiento de Cuenca como un referente universitario, sentando bases sólidas para un desarrollo urbano donde la educación y la habitabilidad se articulen en beneficio de la ciudad y de quienes la habitan.

RESIDENCIA ESTUDIANTIL

El concepto de “residencia” tiene su origen en el latín *residere*, término que alude a la acción de establecerse en un lugar de manera permanente o temporal, así como al espacio físico que se habita. De acuerdo con Pérez y Gardey (2010), la palabra puede referirse tanto al acto de permanecer en un sitio por razones específicas como al hogar en el que una persona desarrolla su vida cotidiana.

En el ámbito universitario, la residencia estudiantil se configura como una tipología habitacional pensada para un grupo de usuarios con características particulares. Se trata de una forma de vivienda transitoria destinada a estudiantes que, aun proveniente de distintos contextos sociales, culturales y económicos, comparten intereses académicos y una etapa vital común. Esta condición favorece la creación de vínculos sociales y el fortalecimiento de la relación entre el individuo, su entorno inmediato y el contexto cultural que lo rodea.

Las residencias universitarias acogen, en su mayoría, a estudiantes que han debido desplazarse desde sus lugares de origen para continuar su formación superior. Este proceso implica dejar atrás redes familiares y sociales consolidadas para enfrentarse a realidades urbanas y culturales nuevas. Por ello, estos espacios deben concebirse como entornos acogedores,

capaces de facilitar la adaptación, promover la interacción entre pares y responder a las demandas propias de la vida académica.

Diversos autores subrayan la relevancia del confort y la apropiación espacial dentro de esta tipología habitacional. Montaner destaca la necesidad de proyectar espacios donde los estudiantes puedan sentirse verdaderamente a gusto, entendiendo que, aunque se trate de una vivienda temporal, los materiales y el diseño deben contribuir a generar identidad y sentido de pertenencia. En este sentido, Ana Priscila Valle señala que son escasos los espacios concebidos específicamente para las dinámicas y necesidades del estudiante universitario (Zerna, 2016).

Históricamente, las residencias estudiantiles han estado estrechamente ligadas al surgimiento de las universidades. Arnés (2005), en su estudio *Residencia Universitaria en la Isla Teja, Valdivia*, señala que este tipo de

alojamiento aparece de manera paralela a la consolidación de las instituciones de educación superior, evidenciando que la necesidad de hospedaje ha sido un componente inherente a la vida universitaria desde sus orígenes. Ejemplo de ello son algunas de las universidades más antiguas del mundo, como Bolonia, Oxford, Cambridge y la Sorbona, donde la residencia ha cumplido un rol fundamental dentro de la estructura académica.

Residencias estudiantiles en Ecuador

La provisión de residencias estudiantiles en el Ecuador ha sido históricamente limitada. Un antecedente relevante se remonta a 1960, cuando Gilberto Gatto Sobral impulsó la construcción de la primera residencia universitaria del país, más de tres siglos después de la creación de la Universidad Central del Ecuador en 1651. No obstante, este edificio no incorporó servicios complementarios esenciales como administración, mantenimiento o lavandería, lo que redujo su

funcionalidad y provocó su posterior abandono. En la actualidad, la edificación cumple otros usos, como centro médico y oficinas.

Este hecho evidencia la escasa trayectoria nacional en el desarrollo de sistemas arquitectónicos destinados específicamente a la vivienda estudiantil. A pesar de la existencia de algunas iniciativas similares, la oferta sigue siendo reducida. Según Enríquez y Ordóñez (2012), de las 75 universidades registradas en la SENESCYT, únicamente siete cuentan con residencias estudiantiles, lo que equivale aproximadamente al 9 % del total.

En el contexto actual, la necesidad de este tipo de equipamientos es cada vez más evidente, especialmente para estudiantes que se trasladan a ciudades universitarias como Cuenca ante la falta de opciones académicas en sus lugares de origen. Sin embargo, la ausencia de políticas claras, proyectos integrales o modelos adecuados de residencia

universitaria ha dificultado el acceso a soluciones habitacionales apropiadas. Como señala Zerna (2016), muchos estudiantes enfrentan serias dificultades para encontrar espacios que respondan a sus necesidades básicas de vivienda y estudio, ya que son escasos los alojamientos concebidos específicamente para esta población.

COMEDORES SOCIALES

Los comedores sociales son espacios destinados a brindar alimentación gratuita o a bajo costo a personas en situación de vulnerabilidad, con el objetivo de asegurar el acceso a una nutrición adecuada y preservar la dignidad de sus usuarios. Más allá de cubrir una necesidad básica, estos lugares favorecen la construcción de lazos comunitarios y redes de apoyo social.

En América Latina, los comedores comunitarios han surgido como respuestas colectivas frente a la pobreza y la desigualdad



Fig.09. Comedor comunitario. Fuente: Quito Informa

estructural. De acuerdo con Nieto (2020), estos espacios no solo cumplen una función alimentaria, sino que también actúan como ámbitos de cohesión social e inclusión, donde la acción comunitaria y estatal se articulan para fortalecer la convivencia y el bienestar colectivo.

En el Ecuador, los comedores comunitarios también forman parte de las acciones sociales para atender a poblaciones vulnerables, como adultos mayores y habitantes en situación de riesgo nutricional. Por ejemplo, en Quito varios centros ofrecen almuerzos saludables a personas mayores con bajos ingresos, complementando la atención alimentaria con actividades de bienestar y socialización que buscan mejorar sus condiciones de vida y salud.

2.3 REFERENTES URBANOS

SUPERMANZANAS

Modelo urbano en el centro histórico de Cuenca

La propuesta de intervención urbana en el Centro Histórico de Cuenca se origina a partir de un proceso de análisis exhaustivo desarrollado desde inicios del año 2020, el cual incorporó la ejecución de pruebas piloto realizadas los días 25 y 26 de enero de ese mismo período. Esta iniciativa responde a la necesidad de plantear un modelo urbano alternativo que contribuya de manera efectiva a mejorar la calidad de vida de la población, a través de la disminución de los desplazamientos urbanos y la integración de usos cotidianos dentro de unidades urbanas planificadas de forma estratégica.

El levantamiento de información en territorio, que incluyó procesos de capacitación y participación comunitaria, se desarrolló a lo largo de aproximadamente un mes y medio de trabajo continuo. Este proceso

permitió reconocer importantes carencias en las condiciones de habitabilidad del área de estudio, así como una serie de problemáticas de carácter estructural y funcional derivadas del diagnóstico general.

Entre los principales hallazgos se identifica un déficit significativo de áreas verdes y espacios públicos, reflejado en la limitada disponibilidad de apenas 1.47 m² de plazas y 0.35 m² de parques por habitante, lo que evidencia la necesidad inmediata de incorporar espacios públicos y áreas verdes de calidad.

De igual manera, la baja calidad de la movilidad peatonal constituye una problemática relevante, manifestada en el hecho de que el 50.7% de los cruces carecen de infraestructura peatonal adecuada y el 95.1% de los tramos no cuentan con arbolado, lo que restringe la accesibilidad y confort del desplazamiento a pie dentro del Centro Histórico.

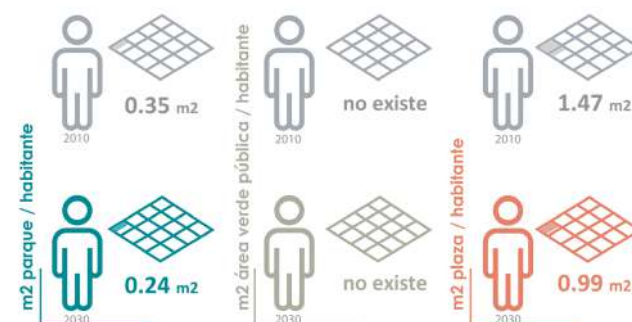


Fig.10. Modelo urbano Centro Histórico Fuente: GAD municipal de Cuenca

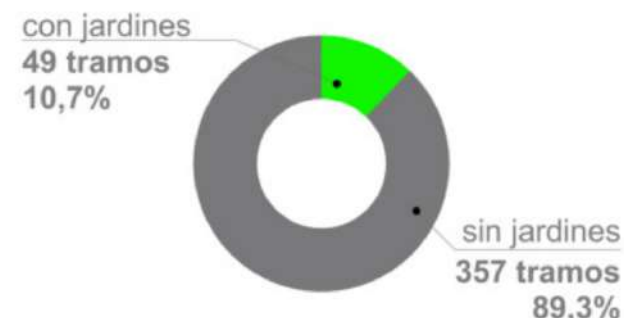


Fig.11. Modelo urbano Centro Histórico Fuente: GAD municipal de Cuenca

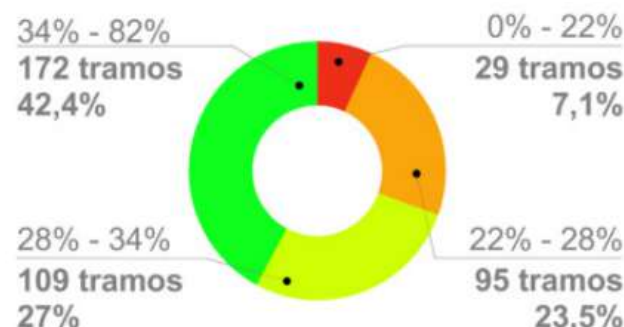


Fig.12. Modelo urbano Centro Histórico Fuente: GAD municipal de Cuenca

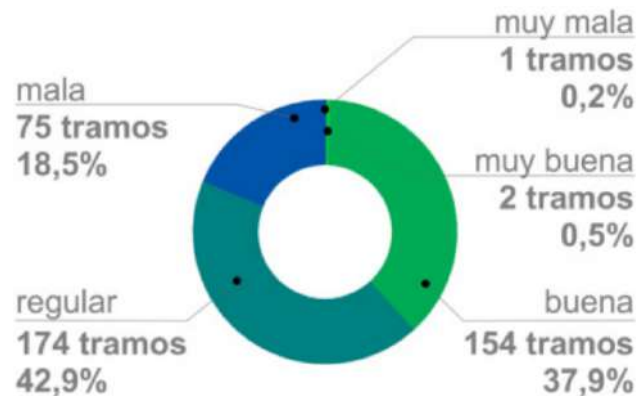


Fig.13. Modelo urbano Centro Histórico **Fuente:** GAD municipal de Cuenca

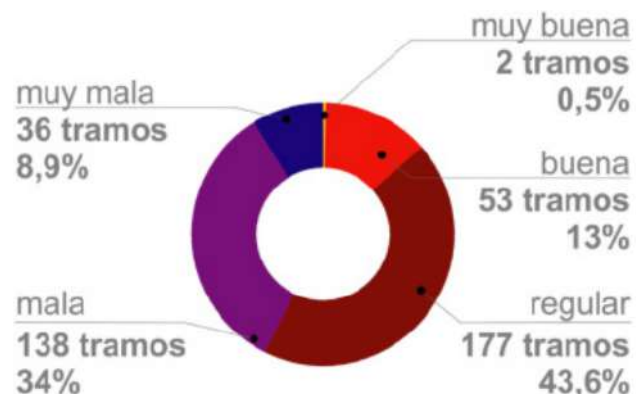


Fig.14. Modelo urbano Centro Histórico **Fuente:** GAD municipal de Cuenca

A estas carencias se añaden los problemas de contaminación ambiental y sonora, frente a los cuales la incorporación de infraestructura verde se plantea como una estrategia de mitigación mediante la creación de barreras naturales. Asimismo, la percepción de inseguridad generada por la ocupación del espacio público por comercio ambulante incide negativamente en la vida cotidiana de la población, lo que hace necesaria la implementación de intervenciones urbanas integrales.

Estas deben considerar instrumentos de ordenamiento territorial que regulen las actividades informales, junto con mejoras significativas en los sistemas de iluminación ubicados de manera estratégica y soluciones de diseño urbano orientadas a reforzar la seguridad peatonal de forma inclusiva. De este modo, se promueve un uso activo y permanente del espacio público a lo largo del día, incluyendo horarios nocturnos y fines de semana.

La propuesta se plantea como respuesta directa a la disminución sostenida de población residente que ha venido afectando al Centro Histórico, con el objetivo de revertir esta tendencia mediante procesos de densificación planificada, mejoras en las condiciones de habitabilidad y la atención a los déficits funcionales identificados. En este marco, se llevó a cabo un levantamiento actualizado de información sobre usos de suelo y edificación, considerando que estas dinámicas son cambiantes y requieren evaluaciones constantes.

El enfoque integral adoptado que articula los ejercicios piloto con instancias de participación comunitaria constituye la base metodológica de la propuesta urbana, asegurando coherencia entre las etapas de diagnóstico, análisis y formulación de las estrategias proyectuales.

A partir del análisis realizado, se plantean una serie de estrategias de intervención urbana, entre las cuales destacan:

-La reorganización del tejido urbano mediante la agrupación de manzanas en supermanzanas, con el fin de construir una estructura territorial más legible y coherente

-La incorporación de criterios de diseño universal en los sistemas de circulación, garantizando recorridos accesibles y continuos, sin barreras para el desplazamiento peatonal.

-De manera complementaria, se propone una jerarquización vial basada en distintos rangos de velocidad (10, 20, 30, 40, 50 y 90), estrategia orientada a disminuir la centralidad del automóvil dentro del espacio urbano

-En relación con lo anterior, el desarrollo de tipologías diferenciadas de secciones viales permite revalorizar el espacio



Fig.15. Modelo urbano Centro Histórico Fuente: GAD municipal de Cuenca



Fig.16. Modelo urbano Centro Histórico **Fuente:** GAD municipal de Cuenca



Fig.17. Modelo urbano Centro Histórico **Fuente:** GAD municipal de Cuenca

público, priorizando al peatón a través de aceras de mayor dimensión y la implementación de calles peatonales que transforman la experiencia cotidiana de la ciudad.

El trabajo desarrollado en el ámbito del modelo urbano del Centro Histórico da como resultado la formulación de un plan general de espacios públicos, acompañado de un conjunto de lineamientos y recomendaciones aplicables a las supermanzanas definidas. Estas propuestas tienen como objetivo principal fortalecer las condiciones de habitabilidad del área de estudio y se sustentan directamente en los análisis y diagnósticos previamente realizados.

En este marco, se plantean tipologías viales orientadas a una gestión más eficiente y equilibrada del espacio urbano, con el propósito de recuperar y consolidar espacio público en sectores tradicionalmente destinados a la circulación vehicular. Asimismo, la matriz de

priorización se establece como una herramienta operativa que permite ordenar y programar las intervenciones en el espacio público, atendiendo de manera progresiva los déficits identificados en cada supermanzana.

De esta manera, el modelo urbano propuesto para el Centro Histórico se configura como una guía estratégica para la implementación y mejora de espacios públicos en el Centro Histórico de Cuenca, contribuyendo a una ciudad más accesible, habitable y orientada a las personas.

CIUDAD DE 15 MINUTOS

Plan de Melbourne 2017-2050

El Plan Melbourne 2017-2050 se desarrolla como respuesta al intenso crecimiento poblacional que actualmente atraviesa el estado de Victoria, considerado el tercer gran proceso de expansión demográfica en la historia de la ciudad. Esta dinámica solo encuentra precedentes en dos etapas clave que redefinieron profundamente la configuración urbana de Melbourne: la Fiebre del Oro entre 1851 y 1854, período en el que la población se multiplicó de manera acelerada y dejó como herencia una estructura urbana caracterizada por amplios bulevares y arquitectura representativa; y la etapa posterior a la Segunda Guerra Mundial, entre 1947 y 1966, que impulsó un modelo de ciudad extensiva y consolidó el patrón suburbano mediante una expansión territorial de gran escala. La actual etapa de crecimiento, que ha permitido a Melbourne sobrepasar los 4.5 millones de habitantes y posicionarse como una ciudad de alcance global, hizo

evidente la necesidad de contar con un enfoque integral de planificación a largo plazo. Este debía coordinar de manera coherente las políticas de uso del suelo, el desarrollo de infraestructura y los sistemas de movilidad, proyectando la ciudad hacia el horizonte del año 2050.

El Plan plantea como objetivo central garantizar que Melbourne mantenga su carácter distintivo, elevados estándares de habitabilidad, sostenibilidad ambiental y accesibilidad, frente al escenario de crecimiento demográfico excepcional que actualmente atraviesa la metrópoli. Para materializar esta visión de largo plazo, la estrategia adopta como elemento estructurante el concepto de “vivir localmente en barrios de 20 minutos”, entendido como un modelo innovador de organización urbana.

Este enfoque supone una evolución en la planificación contemporánea, al ir más allá de la

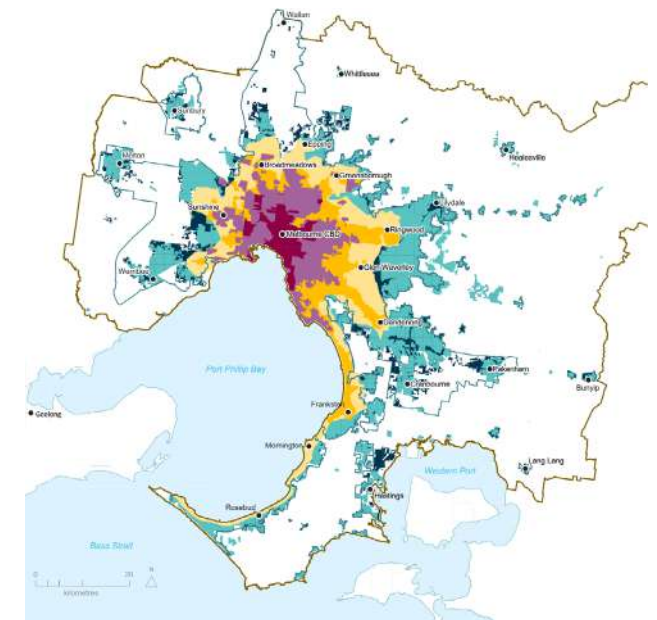


Fig.18. Plan de Melbourne 2017-2050 **Fuente:** Department of transport and planning of Melbourne



Fig.19. Plan de Melbourne 2017-2050 **Fuente:** Department of Environment, Land, Water and Planning



Fig.20. Plan de Melbourne 2017-2050 **Fuente:** Department of transport and planning of Melbourne

simple concentración física del tejido urbano y promover una combinación equilibrada entre densidad, cercanía a servicios cotidianos, disponibilidad de espacios públicos de calidad y acceso a oportunidades de empleo a escala barrial. De este modo, el modelo de barrios de 20 minutos se consolida como un pilar para el desarrollo de una Melbourne conformada por comunidades inclusivas, activas y saludables. En este marco, el plan define una serie de principios orientadores que guían la formulación de sus estrategias urbanas:

- Protección del patrimonio y de los valores naturales como base del crecimiento urbano.
- Posicionamiento de Melbourne como ciudad global competitiva con infraestructura y empleo estratégico.
- Fortalecimiento del centro urbano y su articulación con centros suburbanos.
- Adaptación climática y transición hacia una ciudad baja en carbono.
- Vida cotidiana en barrios de 20 minutos con

servicios accesibles.

- Inclusión social y económica para todos los habitantes.
- Comunidades seguras, saludables y con vivienda accesible.
- Inversión en transporte para un crecimiento urbano equilibrado.
- Gobernanza colaborativa entre Estado, sector privado y comunidad.

En conjunto, estos principios configuran una visión urbana integral que orienta el crecimiento de Melbourne hacia un modelo más equilibrado, sostenible y centrado en las personas. El énfasis en la vida a escala barrial, la accesibilidad a servicios, la protección ambiental y la articulación entre movilidad, infraestructura y gobernanza demuestra cómo la planificación estratégica a largo plazo puede responder eficazmente a los desafíos del crecimiento urbano contemporáneo.

2.4 REFERENTES ARQUITECTÓNICOS

60 VIVIENDAS SOCIALES. BLOQUE D EN LA ILLA GLÓRIES DE BARCELONA

Tipo: Patio-interior Urbano

Fecha: 2024

Ciudad: Barcaldine

País: España

Arquitectos:

Este conjunto residencial está concebido como un **sistema permeable**, atravesado por múltiples huecos que conectan ambas fachadas del edificio y se vinculan con los **patios interiores**. Esta porosidad no solo aprovecha las condiciones climáticas de la zona, sino que también genera espacios comunes que fomentan la **interacción social** entre vecinos, sin comprometer la privacidad de cada vivienda.



Fig.21. Fachada exterior 60 viviendas sociales. Bloque D en la illa glòries de Barcelona Fuente:SV60 arquitectos. Fotografía: José Hevia

Densificación Sostenible

El proyecto responde al contexto urbano de Barcelona con una propuesta de densificación en altura que optimiza el uso del suelo, pero con una escala humana. Reinterpreta el bloque residencial tradicional, adaptándolo a un entorno urbano densamente poblado.

Patios Interiores

La residencia organiza sus espacios en torno a patios interiores que se convierten en espacios de descanso. Estos patios no solo distribuyen funcionalmente los ambientes, sino que también generan microclimas que mejoran la calidad ambiental.

Permeabilidad y sostenibilidad.

La permeabilidad es un eje central del proyecto, lograda mediante la integración de patios, jardines y ventanales que conectan los espacios interiores con el paisaje. Esto no solo facilita la interacción visual con el entorno, sino que también mejora el confort térmico, reduciendo la necesidad de sistemas artificiales de climatización.

Patios Interiores ■



Fig.22. Planta explicativa, Bloque D en la illa glòries de Barcelona Fuente: SV60 arquitectos. Edición: elaboración propia

Relación Interior-Exterior

La fachada del edificio incluye terrazas generosas y jardines privados que actúan como extensiones del espacio interior, promoviendo una conexión directa con el exterior. Estas áreas verdes no solo mejoran la calidad ambiental, sino que también ofrecen privacidad y espacios para el descanso.

Revalorización de la vida urbana

El proyecto fomenta una vida urbana activa, integrando espacios que promueven el encuentro social y la conexión con la ciudad, manteniendo al mismo tiempo una atmósfera íntima en los espacios privados.

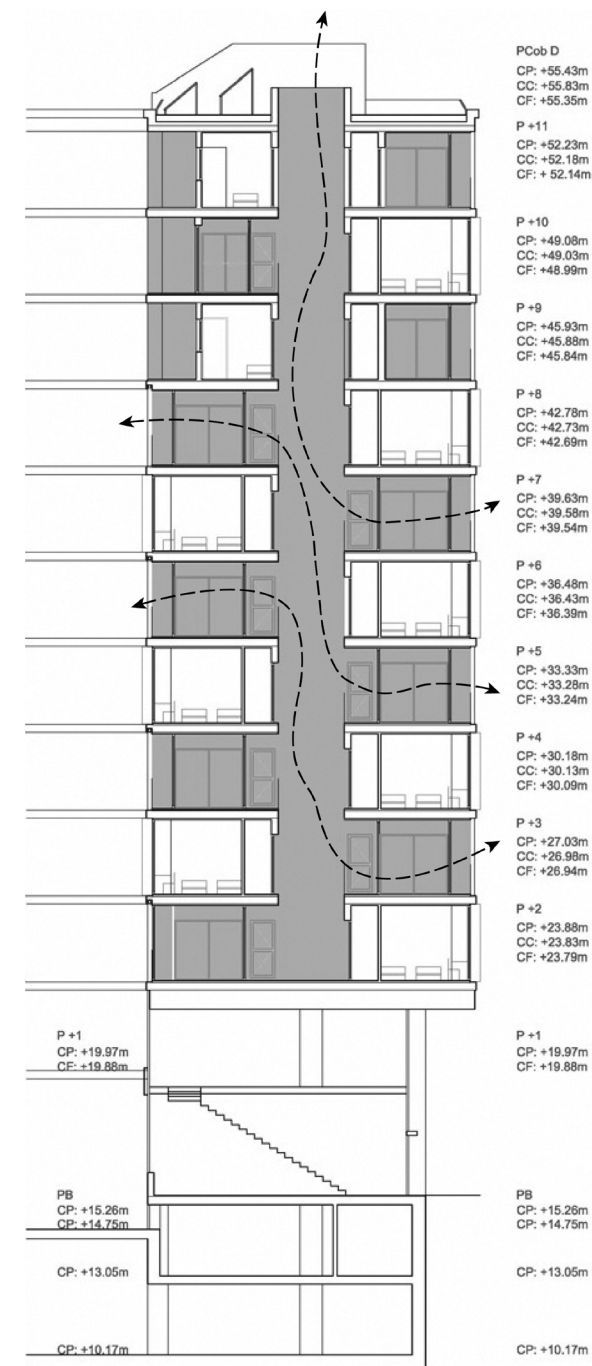


Fig.23. Fachada y sección, Bloque D en la illa glòries de Barcelona Fuente: SV60 arquitectos.



Fig.24. Fachada exterior. Bloque D en la illa glòries de Barcelona **Fuente:** SV60 arquitectos. Fotografía: José Hevia



Fig.25. Fachada exterior. Bloque D en la illa glòries de Barcelona **Fuente:** SV60 arquitectos. Fotografía: José Hevia

CASA DEL CIPRÉS

Tipo: Vivienda

Fecha: 2018

Ciudad: Cuenca

País: Ecuador

Arquitectos: Surreal Estudio

El proyecto parte del principio de construir sobre lo construido, **conservando los elementos de valor histórico** y paisajístico del lugar, como el muro de contención, los árboles del jardín que se integran al paisaje del río Tomebamba, y el muro medianero, vestigio de la parcelación colonial y republicana.

Se propone una **densificación controlada** del Centro Histórico, como estrategia para contrarrestar su despoblamiento, garantizando viabilidad urbana y calidad arquitectónica mediante un modelo de alta densidad y baja altura, coherente con el carácter del sector del Barranco.

Además, el proyecto asume un enfoque de reciclaje urbano y material, reutilizando ladrillos preexistentes en muros portantes, cuyas pátinas permiten una integración cromática con el entorno. El aparejo del ladrillo se convierte en un elemento expresivo esencial, replicado incluso en cubiertas y pasamanos, reforzando la identidad material del conjunto.



Fig.26. Fachada exterior.Casa del ciprés Fuente: Archivo BAQ. Fotografía: Bicubik

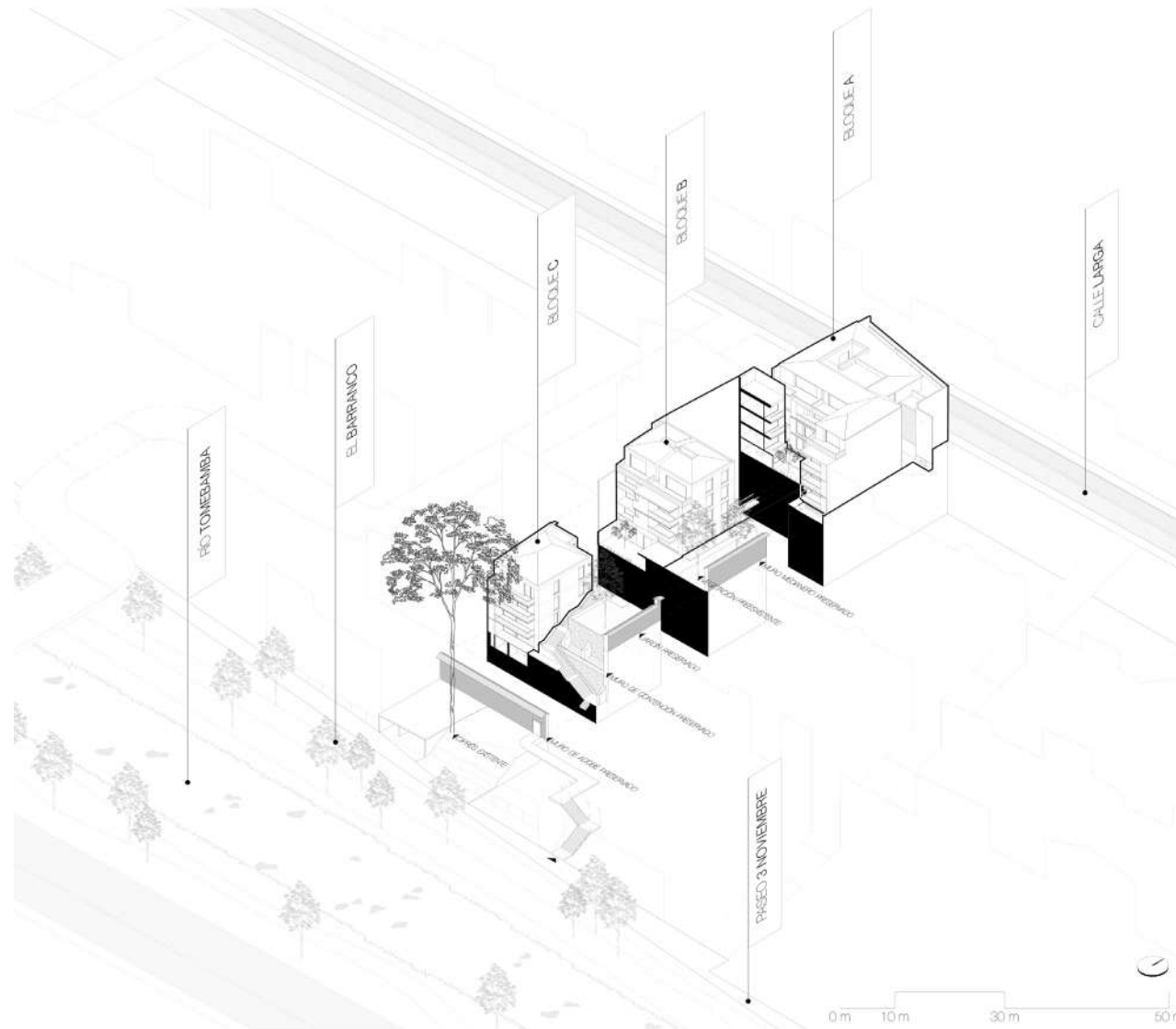


Fig.27. Axonometría explicativa. Casa del ciprés **Fuente:** Archivo BAQ.

Conexión con el contexto y el patrimonio

Se presenta como un ejemplo de arquitectura contemporánea que responde de manera sensible y coherente a su contexto histórico, ambiental y social. El proyecto alcanza un equilibrio entre la conservación del patrimonio, la integración armónica del paisaje natural y la generación de espacios que favorecen una relación continua entre el interior y el exterior.

Diseño de espacios y zonas de estancia

La vivienda se sitúa en un entorno histórico y busca integrarse respetuosamente, dialogando con la arquitectura tradicional mediante proporciones, colores y materiales que evocan la estética del lugar. La presencia del ciprés, que da nombre al proyecto, actúa como eje simbólico y físico, conectando la vivienda con su entorno natural y cultural

Generación de patios interiores

La casa organiza sus espacios en torno a patios interiores que se convierten en nodos de interacción y contemplación. Estos patios no solo distribuyen funcionalmente los ambientes, sino que también generan microclimas que mejoran la calidad ambiental. Las zonas de estancia están diseñadas para ser flexibles y acogedoras, fomentando actividades familiares y sociales en un ambiente de calma y conexión con la naturaleza.

Materialidad

La materialidad de la residencia destaca por su uso de elementos locales como ladrillo y piedra que dialogan con el entorno y refuerzan la conexión con el patrimonio. El empleo de concreto y acero, aporta modernidad y durabilidad contrastando de manera armónica con los materiales de climatización.



Fig.28. Fachadas Interiores y patios internos. Casa del ciprés Fuente: Archivo BAQ. Fotografía: Bicubik



Fig.29. Fachada exterior.Casa del ciprés **Fuente:** Archivo BAQ. Fotografía: Bicubik

Permeabilidad y sostenibilidad

La permeabilidad es un eje central del proyecto, lograda mediante la integración de patios, jardines y ventanales que conectan los espacios interiores con el paisaje. Esto no solo facilita la interacción visual con el entorno, sino que también mejora el confort térmico, reduciendo la necesidad de sistemas artificiales de climatización.

Relación con el patrimonio

La Casa del Ciprés se inspira en la arquitectura vernácula y la reinterpreta con un lenguaje contemporáneo. Este enfoque crea un puente entre lo tradicional y lo moderno, ofreciendo un espacio habitable que honra el pasado mientras responde a las necesidades actuales.

JARDÍN INTERIOR DE MANZANA DEL EIXAMPLE AGUSTÍ CENTELLES

Tipo: Vivienda

Fecha: 2019

Ciudad: Barcelona

País: España

La reurbanización del patio interior de manzana Agustí Centelles, recupera el espacio originario destinado a jardín de la modernista Casa Macaya, obra de Puig i Cadafalch. La intervención, habilita un nuevo paso peatonal que conecta el Paseo San Juan con la C / Roger de Flor a través de la isla y redescubre la fachada posterior de la emblemática casa. Un nuevo jardín para la contemplación y el reposo, aislado del ruido de las calles del Eixample.

El espacio público se sitúa en cubierta de un aparcamiento subterráneo, cuya estructura se ha debido reforzar para soportar las nuevas cargas de urbanización. Se libera el espacio central, presidido por el edificio modernista. La vegetación se concentra en los laterales: en el lado sur en forma de parterre y en el lado norte con una pérgola de glicinias. El paso pavimentado se estructura a partir de un eje en relación con el cuerpo central de la fachada del palacio modernista. Distintos ensanchamientos van configurando diversos ámbitos de estancia tanto en el pasaje como en el espacio interior de isla, además de recoger las distintas salidas..



Fig.30. Jardín interior de manzana Fuente: Bienal Internacional de paisatge Barcelona



Fig.31. Jardín interior de manzana Fuente: Bienal Internacional de paisatge Barcelona

Conexión Urbana

El proyecto introduce un paso peatonal que conecta el Paseo San Juan con la Calle Roger de Flor, fomentando la movilidad y la integración urbana. La permeabilidad del suelo se optimiza con pavimentos porosos y vegetación que mejoran la gestión del agua y mitigan el efecto de isla de calor.

Espacios de estancia y socialización

Un eje principal vincula el diseño con la fachada posterior de la Casa Macaya, organizando áreas de estancia en puntos estratégicos. Estas zonas, equipadas con bancos y sombras, invitan al descanso y la interacción social en un entorno tranquilo.

Estrategias urbanas y vegetación

La vegetación se concentra en un parterre al sur y una pérgola de glicinias al norte, que aportan sombra, aislamiento acústico y biodiversidad. Estos elementos integran naturaleza y diseño, mejorando la calidad ambiental del espacio.

Materialidad

La materialidad del patio interior Agustí Centelles se caracteriza por una cuidadosa selección de elementos que combinan funcionalidad, durabilidad y estética, respetando el contexto histórico de la Casa Macaya. El pavimento utiliza materiales porosos que favorecen la permeabilidad del suelo, permitiendo la gestión eficiente del agua de lluvia y reduciendo el impacto ambiental.

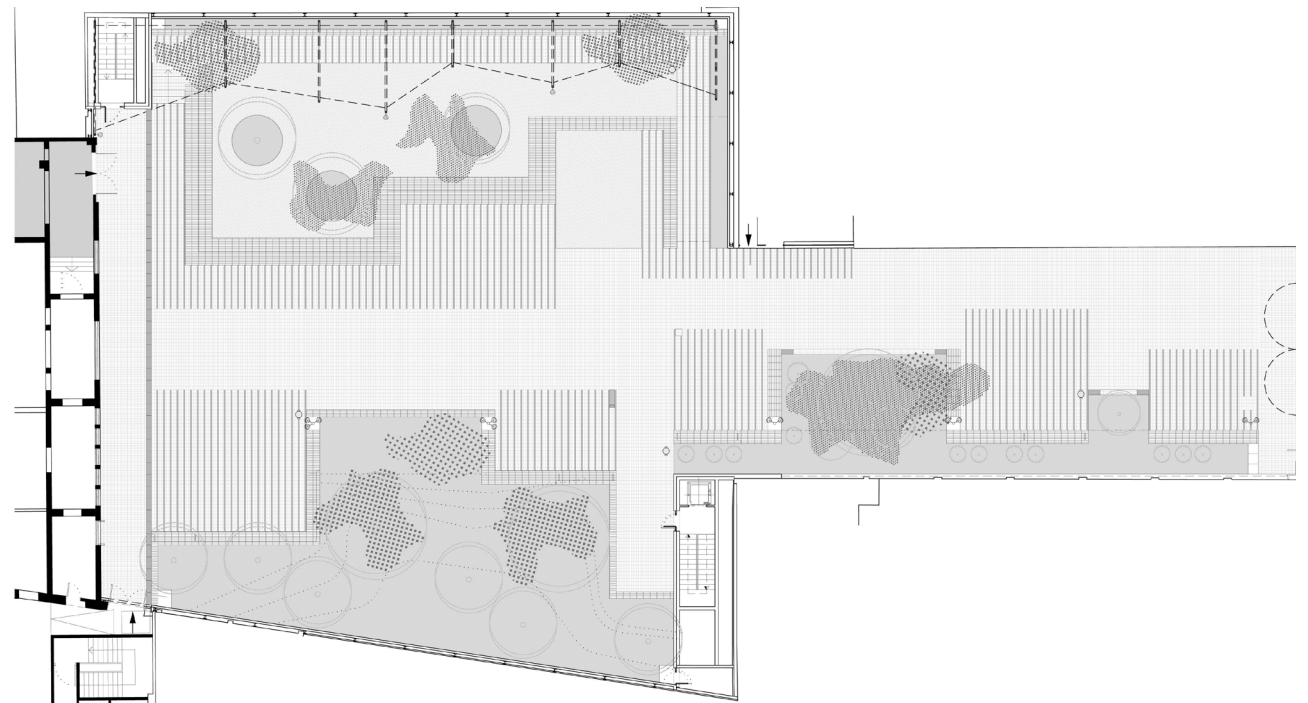


Fig.32. Planta arquitectónica. Jardín de manzana Fuente: Biental Internacional de paisatge Barcelona

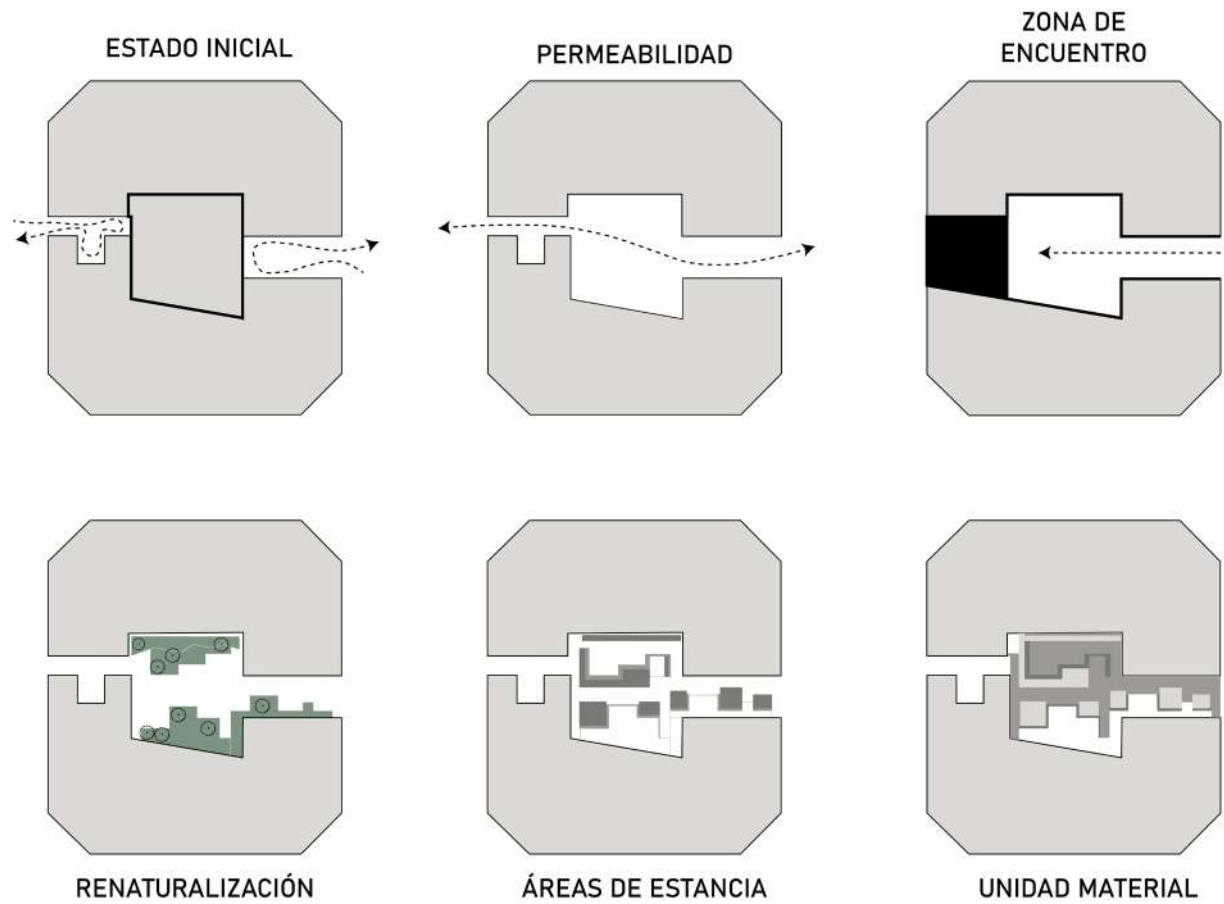


Fig.33. Estrategias urbanas. Jardín interior de manzana **Fuente:** Bienal Internacional de paisatge Barcelona. Edición propia

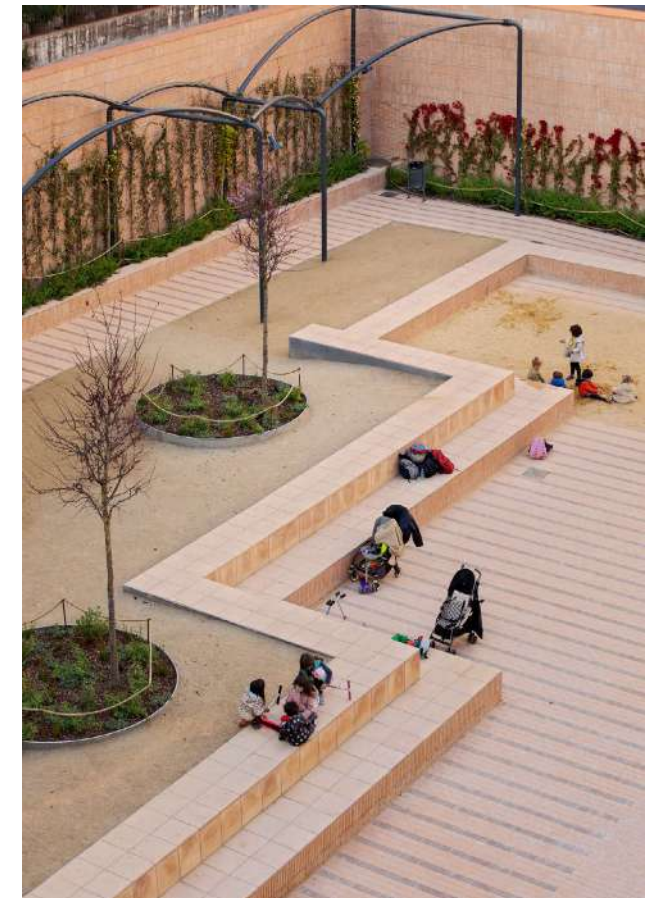


Fig.34. Jardín interior de manzana **Fuente:** Bienal Internacional de paisatge Barcelona

03

LUGAR

3.1 ANÁLISIS DE SITIO

Análisis Macro

Ubicación

El predio a intervenir se ubica en el corazón del Centro Histórico de Cuenca, dentro de la parroquia Gil Ramírez Dávalos, específicamente entre las calles Antonio Vega Muñoz y Juan Montalvo, a tan solo dos cuadras del parque María Auxiliadora. Esta localización estratégica no solo garantiza una fuerte conexión con el tejido urbano patrimonial, sino que también ofrece un entorno dinámico que enriquece las posibilidades de intervención y desarrollo del proyecto.

Predio a intervenir ■

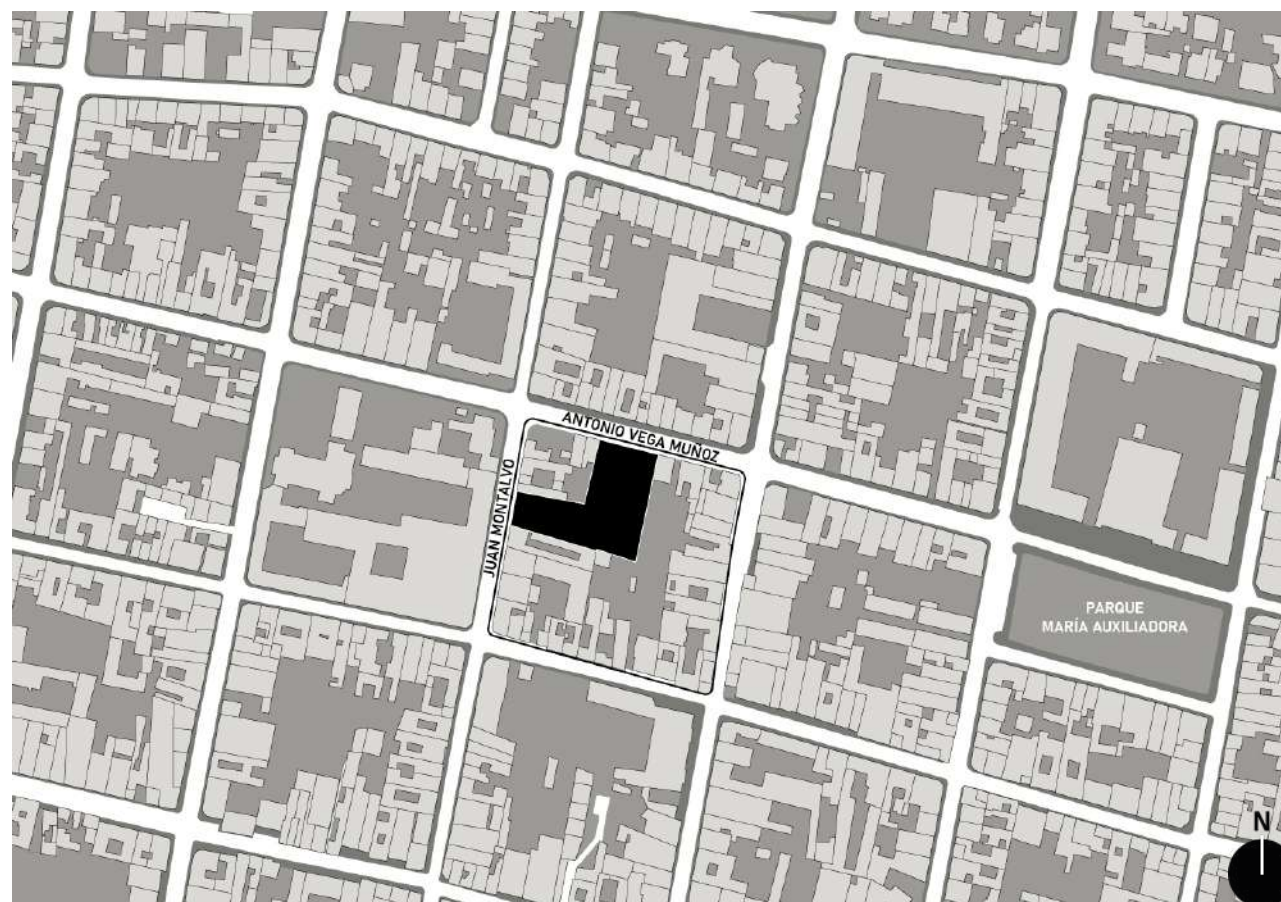


Fig.35. Ubicación predio a intervenir Fuente: Elaboración Propia

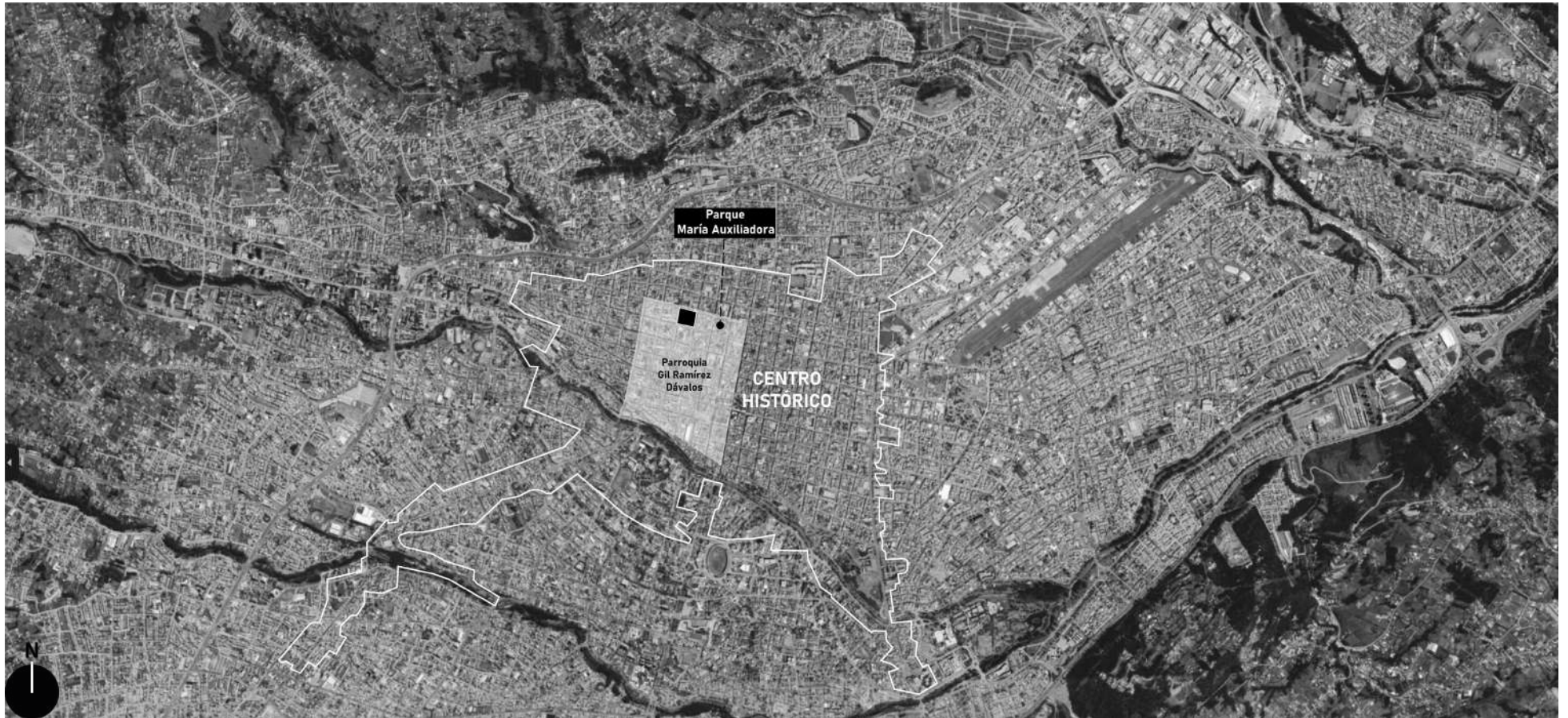


Fig.36. Ubicación relación con la ciudad Fuente: Elaboración Propia

Transporte Público

Tranvía

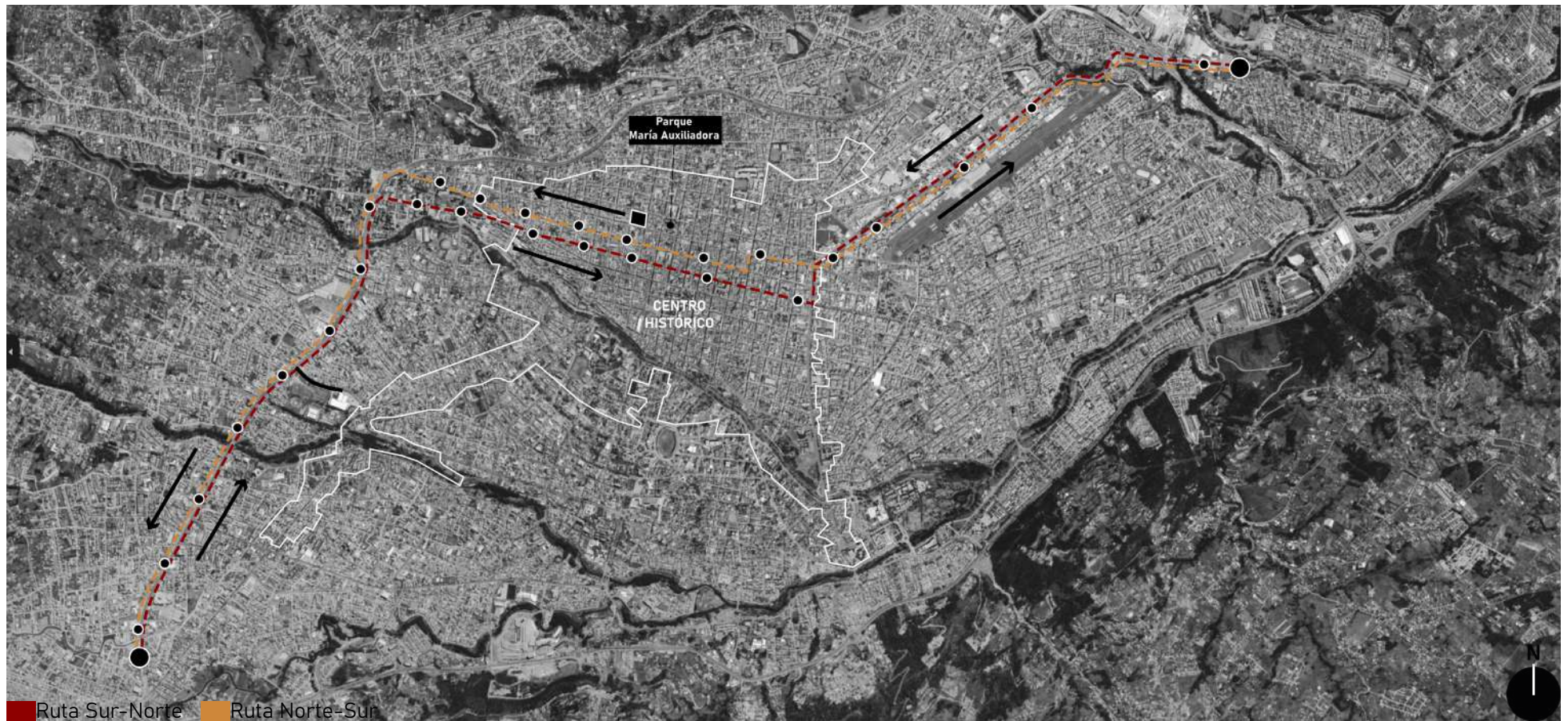


Fig.37. Relación tranvía-predio a intervenir Fuente: Elaboración Propia

Relación con la ciudad

Equipamientos relevantes cercanos



Fig.38. Equipamientos relevantes cercanos **Fuente:** Elaboración Propia

Análisis Meso

Densidad poblacional

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento territorial (POT,2009), en el núcleo central del casco histórico la densidad poblacional es baja, oscilando entre 0-50 habitantes por hectarea. Esto se debe a la migración de los habitantes hacia las áreas de expansión, lo que ha generado un progresivo abandono de la vivienda a favor de usos comerciales, administrativos y turísticos, lo cual, distorciona la dinámica urbana y residencial del sector. La manzana donde se ubica el predio a intervenir tiene una densidad de 210 hab/ha. Esto demuestra que aunque en el centro histórico se ha perdido densidad existen sectores donde viven muchas personas en espacios reducidos

0-100 hab/ha
 101-200 hab/ha
 201-350 hab/ha
 Manzana a intervenir 210hab/ha

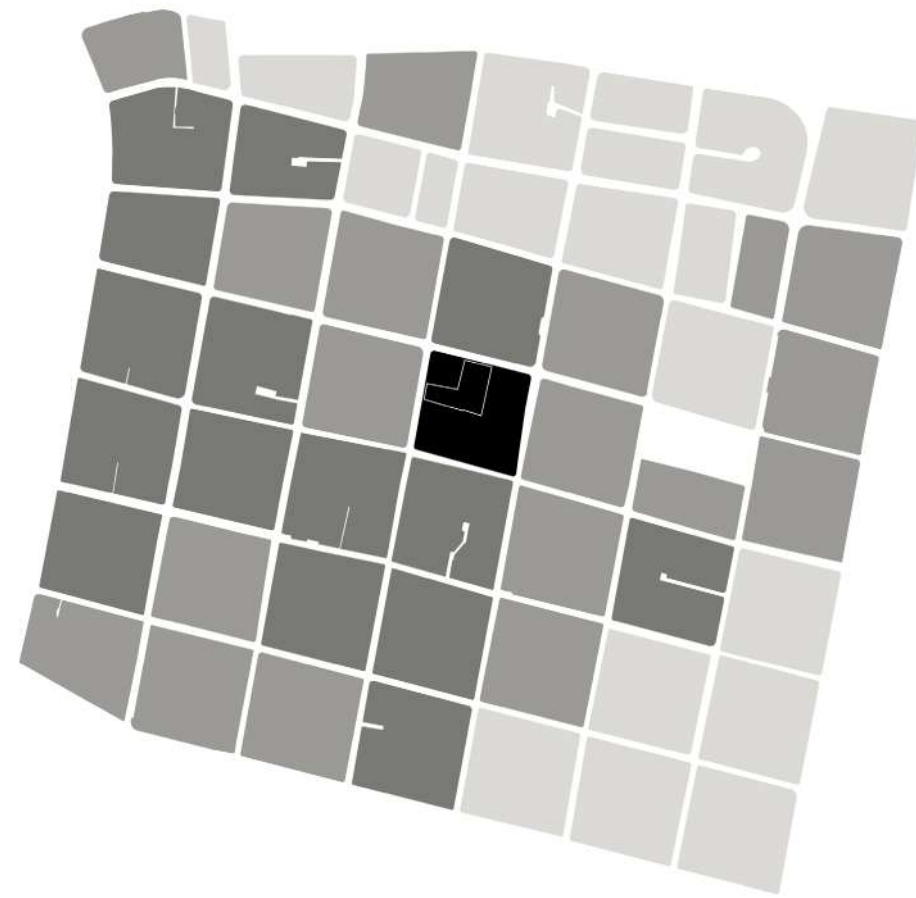


Fig.39. Densidad Fuente: Elaboración Propia

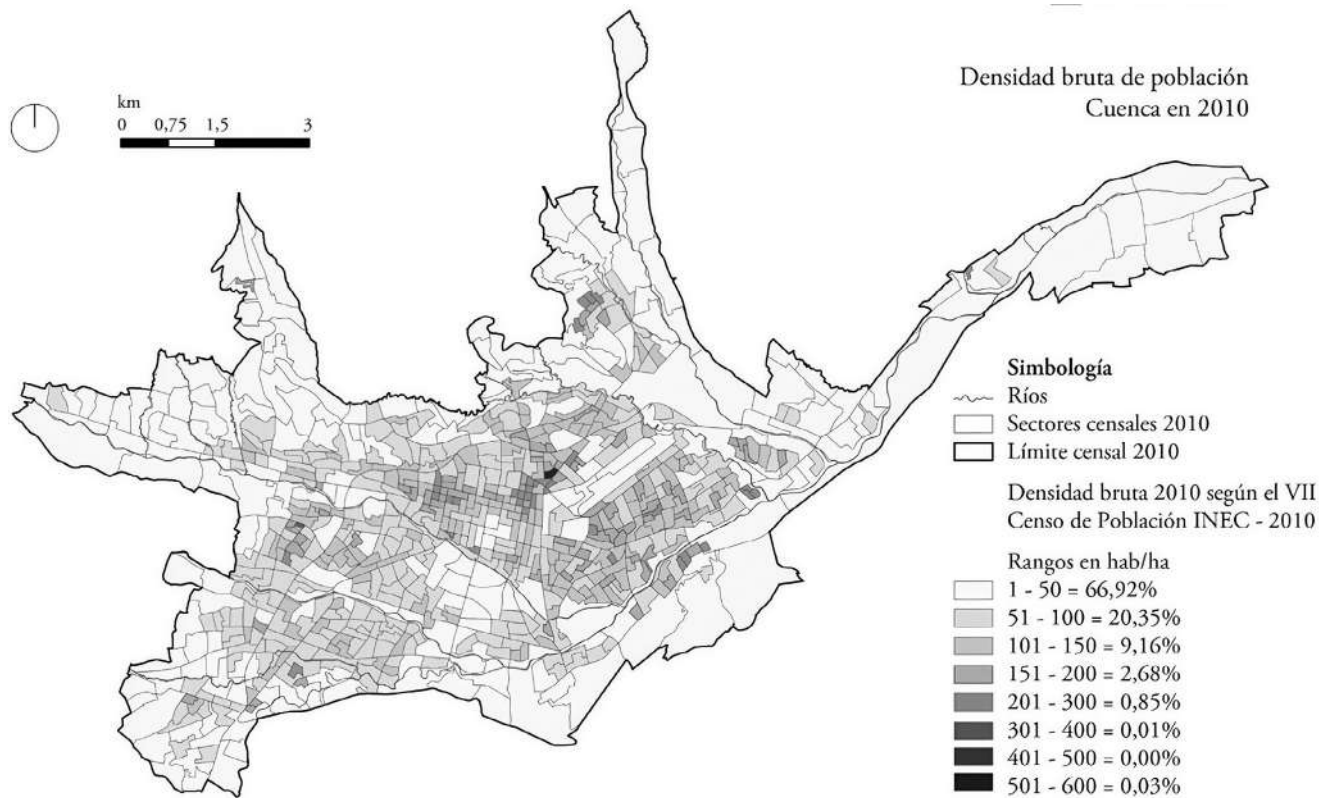


Fig.40. Densidad bruta de población Cuenca en 2010 **Fuente:** La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad.El caso de Cuenca, Ecuador. Hermida et al., 2015, pág 38

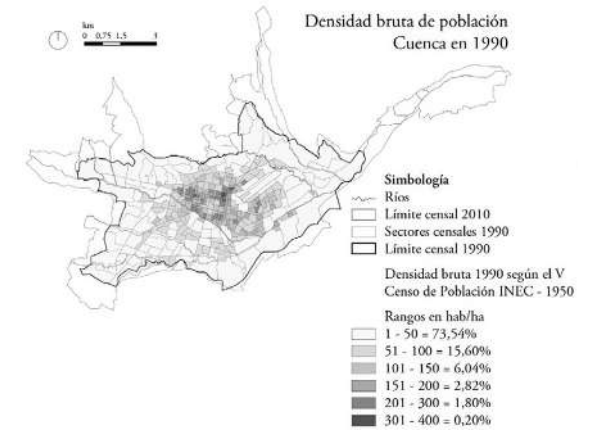


Fig.41. Densidad bruta de población Cuenca en 1990 **Fuente:** La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad.El caso de Cuenca, Ecuador. Hermida et al., 2015, pág 38

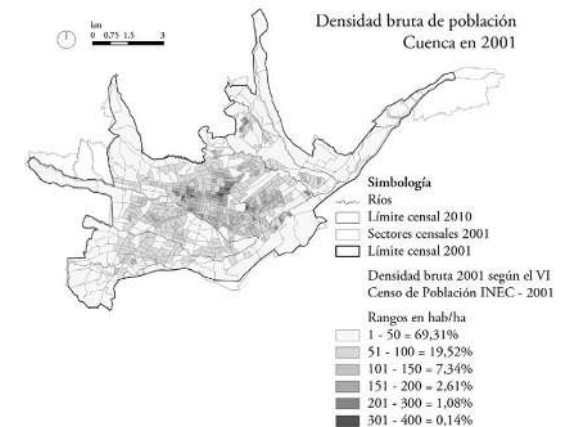


Fig.42. Densidad bruta de población Cuenca en 2001 **Fuente:** La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad.El caso de Cuenca, Ecuador. Hermida et al., 2015, pág 38

Usos del suelo

El sector presenta una fuerte actividad en planta baja, caracterizada por una alta concentración de comercios, servicios y pequeños talleres de producción. Esta dinámica urbana genera un flujo constante de personas y evidencia el potencial del área para consolidar espacios peatonales que fortalezcan la interacción social y la actividad económica. La presencia de estos usos activos sugiere la oportunidad de mejorar las condiciones de accesibilidad, continuidad y permanencia en el espacio público, favoreciendo un entorno más seguro, atractivo y funcional para los habitantes y visitantes del barrio.

Comercio		Producción	
Vivienda		Servicio	
Equipamiento		No identificado	
Inmueble desocupado		Lote sin identificar	

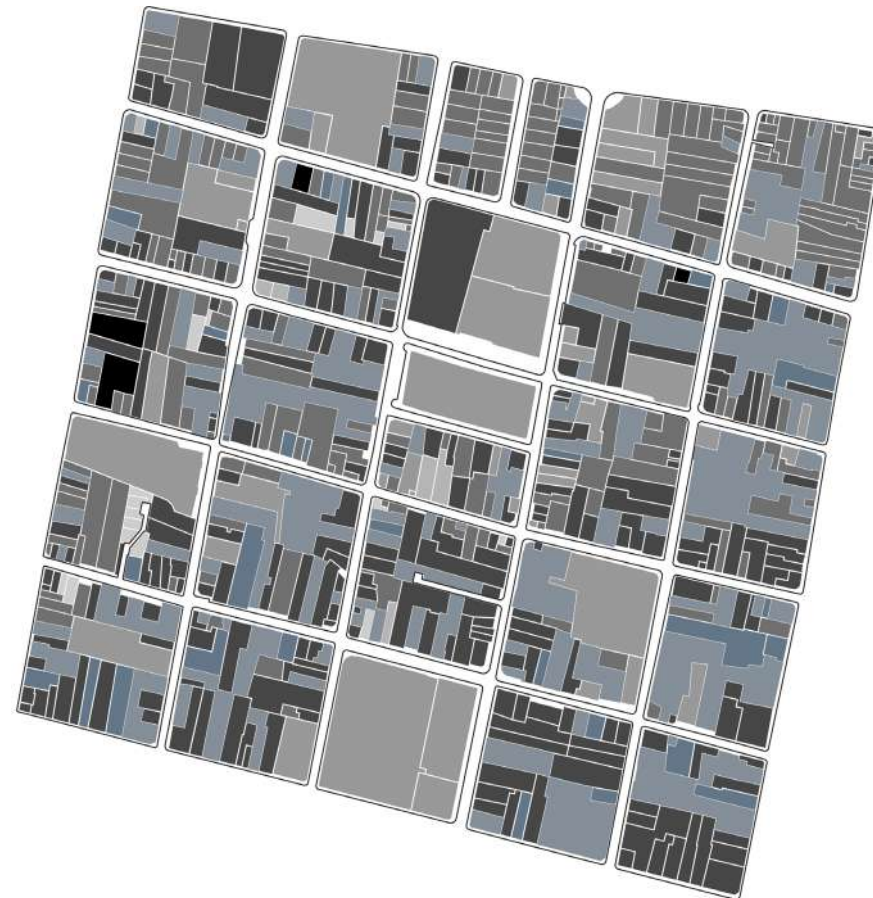


Fig.43. Usos del suelo **Fuente:** Elaboración propia



Actividades en la vereda

En el sector, las actividades desarrolladas en la vereda se relacionan principalmente con la permanencia y el intercambio social, destacándose acciones como comprar y conversar. Estas dinámicas son potenciadas por la presencia del parque María Auxiliadora, el cual funciona como punto de encuentro y articulador de la vida del sector



Fig.44. Actividades en la vereda Fuente: Elaboración propia

- ◆ Comprando
- Conversando
- △ Sentado
- Parado

Evaluación patrimonial

El sector presenta una mayoría de predios catalogados con Valor B y otros sin valor patrimonial especial, lo cual abre oportunidades de intervención sin comprometer la integridad histórica del área. La presencia de estos inmuebles con menor restricción permite plantear acciones de mejora urbana que aporten vitalidad al barrio, fortalezcan su imagen arquitectónica y generen espacios más atractivos para el peatón. Intervenir estratégicamente en estos predios puede incrementar la calidad del entorno, estimular el interés por recorrer la zona y contribuir a una experiencia urbana más segura y dinámica

Valor emergente	■	
Valor A	■	■ Sin valor Especial
Valor B	■	■ Valor Negativo
Ambiental	■	□ Sin registro

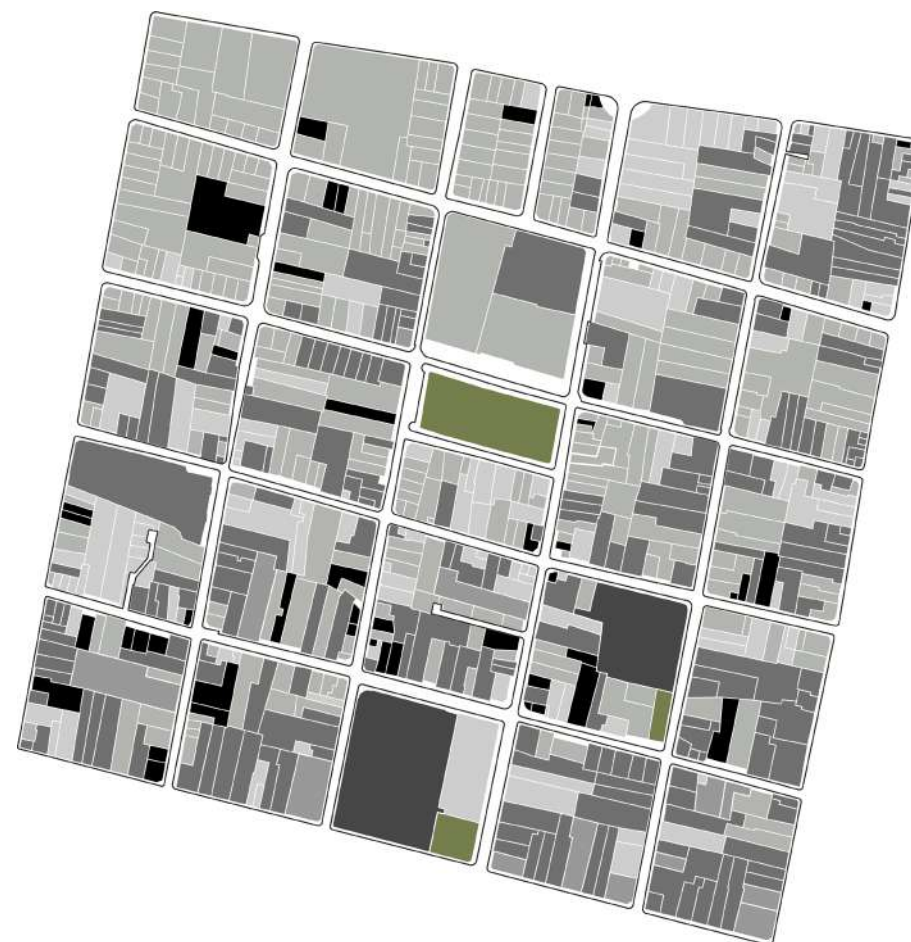
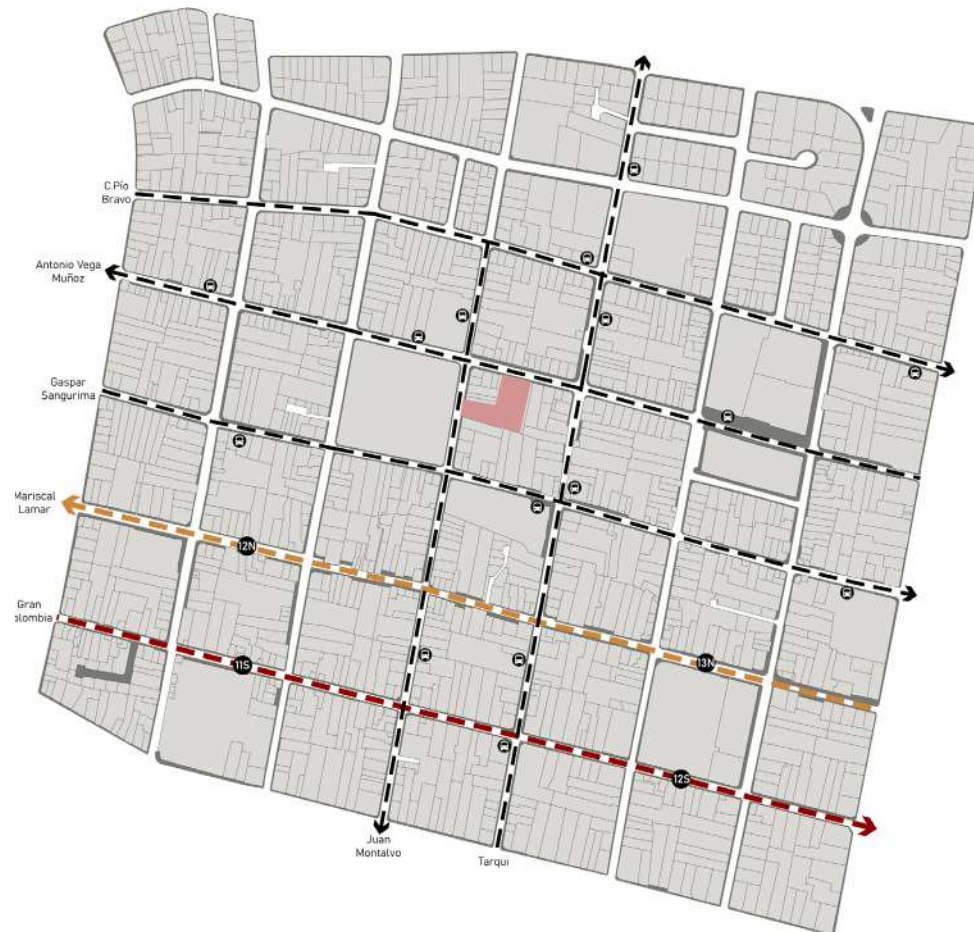


Fig.45. Evaluación patrimonial Fuente: Elaboración propia








Transporte público

El predio cuenta con una sólida accesibilidad gracias a la presencia de transporte público en su entorno inmediato, incluyendo rutas de buses urbanos y la línea del tranvía. Esta infraestructura garantiza una movilidad eficiente para usuarios y visitantes, reduciendo la dependencia del automóvil particular. La adecuada cobertura del transporte público fortalece el potencial del proyecto, asegurando su integración con la dinámica urbana existente y facilitando una conexión fluida con distintos puntos de la ciudad.



Fig.46. Transporte público Fuente: Elaboración Propia

-  Líneas de Buses
-  Ruta de Tranvía
-  Predio a intervenir

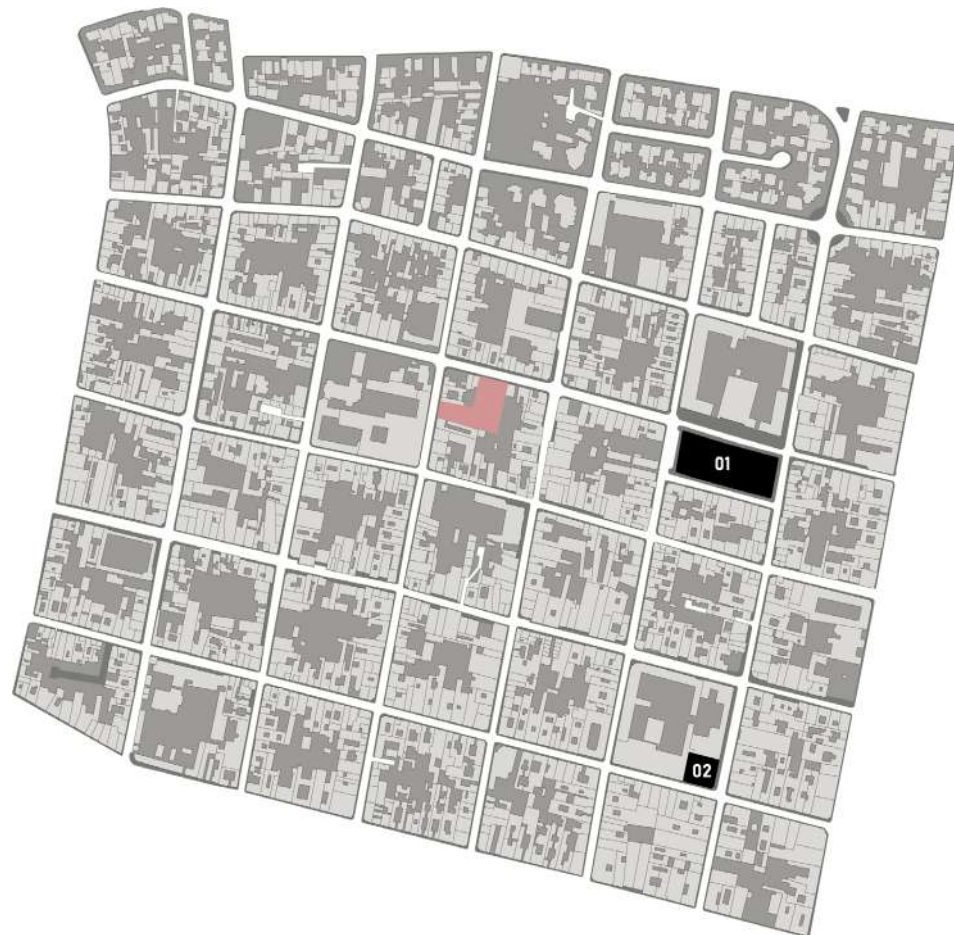
Ocupación del suelo

El predio a intervenir se localiza en el Centro Histórico, donde gran parte de las manzanas aún conservan la tipología tradicional de casa-patio, mientras que otros lotes se encuentran actualmente subutilizados como parqueaderos. Esta combinación permite identificar con claridad la morfología del tejido urbano y las variaciones en los niveles de ocupación dentro del sector. El gráfico de ocupación del suelo resulta fundamental para este análisis, ya que evidencia los patrones de llenos y vacíos, facilita la lectura de las dinámicas espaciales existentes y orienta las decisiones proyectuales hacia una propuesta coherente con la estructura histórica del entorno.

Llenos ■
Vacíos □
Predio a intervenir ■



Fig.47. Ocupación del suelo Fuente: Elaboración Propia



Espacio público/ áreas verdes

El sector evidencia una marcada deficiencia de espacios públicos y áreas verdes, situación que limita las oportunidades de esparcimiento, encuentro y calidad ambiental para los habitantes. Ante este déficit, el predio a intervenir adquiere un papel estratégico, pues ofrece la posibilidad de incorporar nuevas áreas verdes y espacios públicos que contribuyan a equilibrar el tejido urbano. Esta lectura del sitio confirma la necesidad de que el proyecto responda no solo a las demandas funcionales, sino también a la creación de entornos más inclusivos, saludables y socialmente activos.



Fig.48. Espacio público/ áreas verde **Fuente:** Elaboración Propia

- 01 Parque María Auxiliadora
- 02 Plaza Santo Domingo
- Predio a intervenir

Equipamientos cercanos

Dentro de la área de influencia se identifican diversos equipamientos que se articulan y complementan con los posibles usos proyectados para el predio a intervenir. La presencia de servicios educativos, culturales, comerciales y comunitarios fortalece el potencial del sitio, favoreciendo una integración funcional dentro del tejido urbano. Este reconocimiento de los equipamientos circundantes permite anticipar sinergias, optimizar la accesibilidad y orientar el proyecto hacia una propuesta que responda de manera coherente a las dinámicas y necesidades del sector.

- 01 Unidad educativa Técnico Salesiano: Campus Carlos Crespi
- 02 Unidad educativa Técnico Salesiano: Campus María Auxiliadora
- 03 Iglesia María Auxiliadora
- 04 Parque María Auxiliadora
- 05 Unidad educativa Octavio Cordero Palacios
- 06 Plaza Santo Domingo
- 07 Iglesia Santo Domingo
- 08 Centro de educación inicial Ciudad de Cuenca
- 09 Mercado 3 de Noviembre
- 10 Hogar Cristo Rey
- 11 Unidad educativa Miguel Moreno
- Predio a intervenir ■

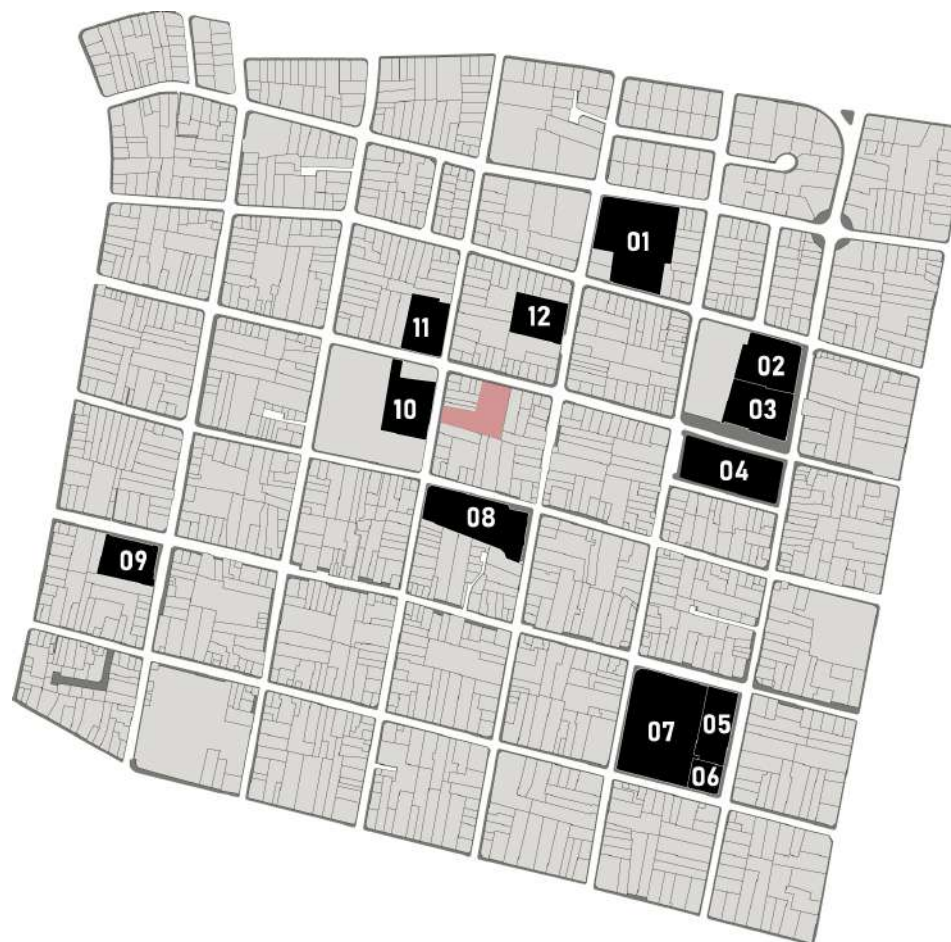
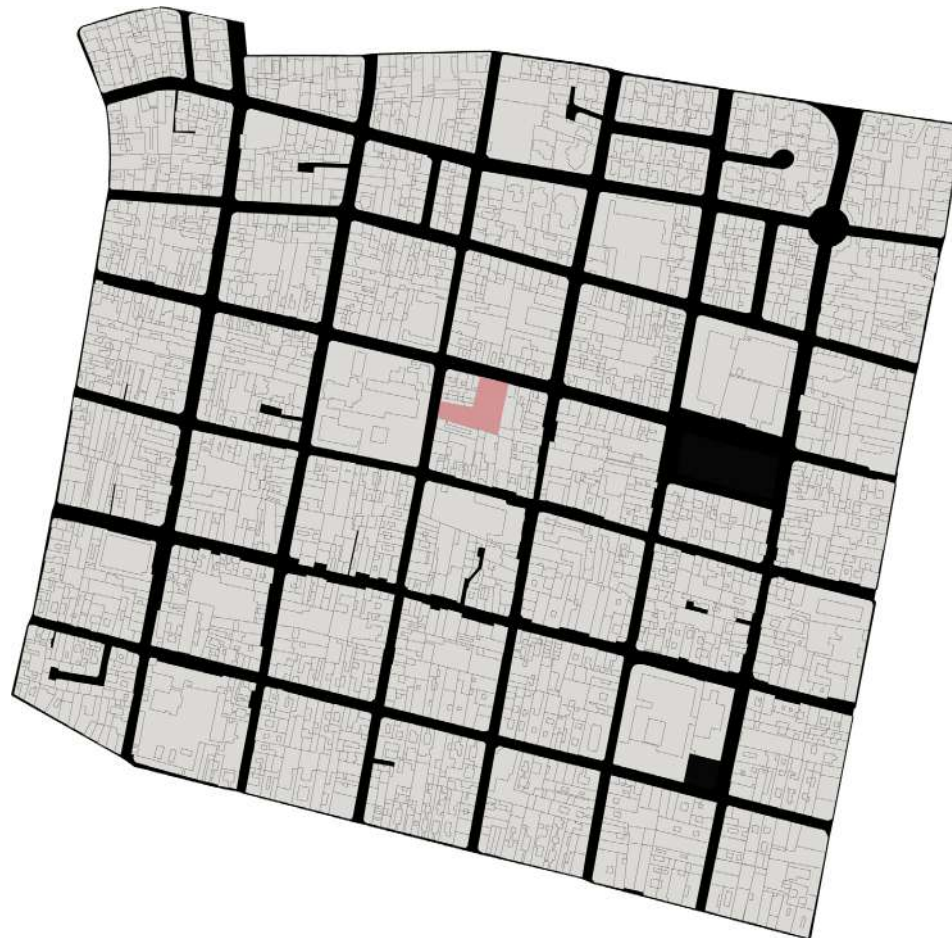


Fig.49. Equipamientos cercanos Fuente: Elaboración Propia



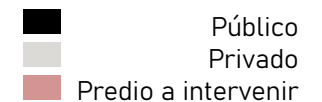


Área pública vs privada

El gráfico nos permite identificar la distribución y jerarquía de los espacios dentro del entorno inmediato del proyecto, evidenciando el predominio de áreas de carácter privado frente a una presencia más limitada de espacios públicos. Esta condición refleja una estructura urbana cerrada, donde el acceso y la permanencia colectiva se concentran en puntos específicos, como plazas, calles y equipamientos. El análisis pone en evidencia la necesidad de reforzar la transición entre lo público y lo privado, promoviendo espacios intermedios o semi-públicos que mejoren la integración urbana, la permeabilidad del tejido y la apropiación social del sector.



Fig.50. Área pública vs privada Fuente: Elaboración Propia



Jerarquía vial

El predio se encuentra rodeado por una red vial compuesta principalmente por vías colectoras y vías locales, lo que le otorga una adecuada accesibilidad sin verse expuesto a flujos vehiculares de alta velocidad o tránsito pesado. Esta condición favorece la integración del proyecto con el entorno inmediato, priorizando la movilidad peatonal y la conexión barrial, al mismo tiempo que permite una correcta articulación con el sistema vial urbano. La presencia de vías locales contribuye a un ambiente de menor escala y carácter residencial, mientras que las vías colectoras facilitan la conexión con sectores estratégicos de la ciudad.




Vías colectoras 
 Vías Locales 
 Predio a intervenir 



Fig.51. Jerarquía Vial Fuente: Elaboración Propia

Análisis Micro

Selección de terreno

Dentro de la manzana delimitada por las calles Antonio Vega Muñoz, Juan Montalvo, Tarqui y Gaspar Sangurima, se seleccionaron cuatro predios que, en conjunto, alcanzan un área total de 1999,65m². Esta superficie resulta óptima para una intervención de vivienda complementada con espacios comunales destinados al barrio, permitiendo no solo responder a las necesidades habitacionales, sino también fortalecer la vida colectiva. La implantación del proyecto en este punto estratégico posibilita la generación de un nuevo nodo urbano o hito barrial, capaz de articular dinámicas sociales, espaciales y funcionales dentro del entorno inmediato.

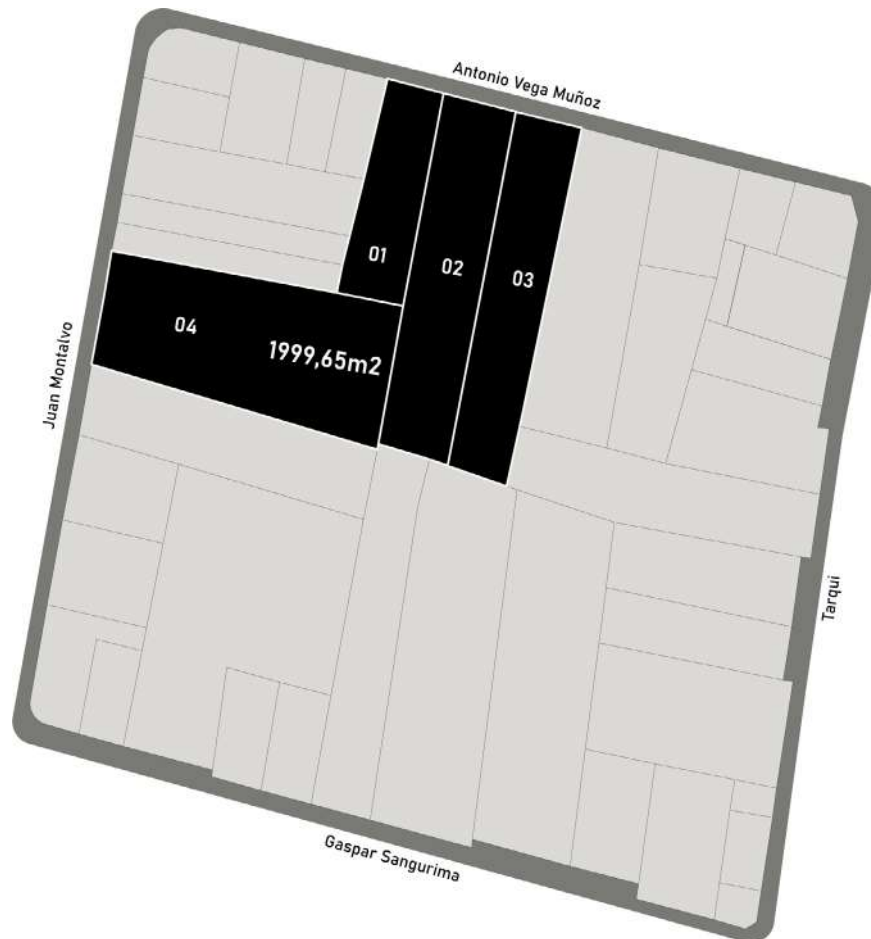


Fig.52. Selección de terrenos Fuente: Elaboración Propia

Accesos al predio

El predio total cuenta con dos accesos: uno desde la calle Antonio Vega Muñoz, con un frente de 27,75 m, y otro desde la calle Juan Montalvo, con un frente de 15,95 m. Esta condición de doble frente representa una oportunidad para generar un cruce a través de la manzana y del propio predio, favoreciendo la permeabilidad urbana y potenciando la interacción entre el barrio y las actividades propuestas. De este modo, el proyecto puede consolidarse como un elemento articulador que refuerce la conectividad y la vida comunitaria del sector.

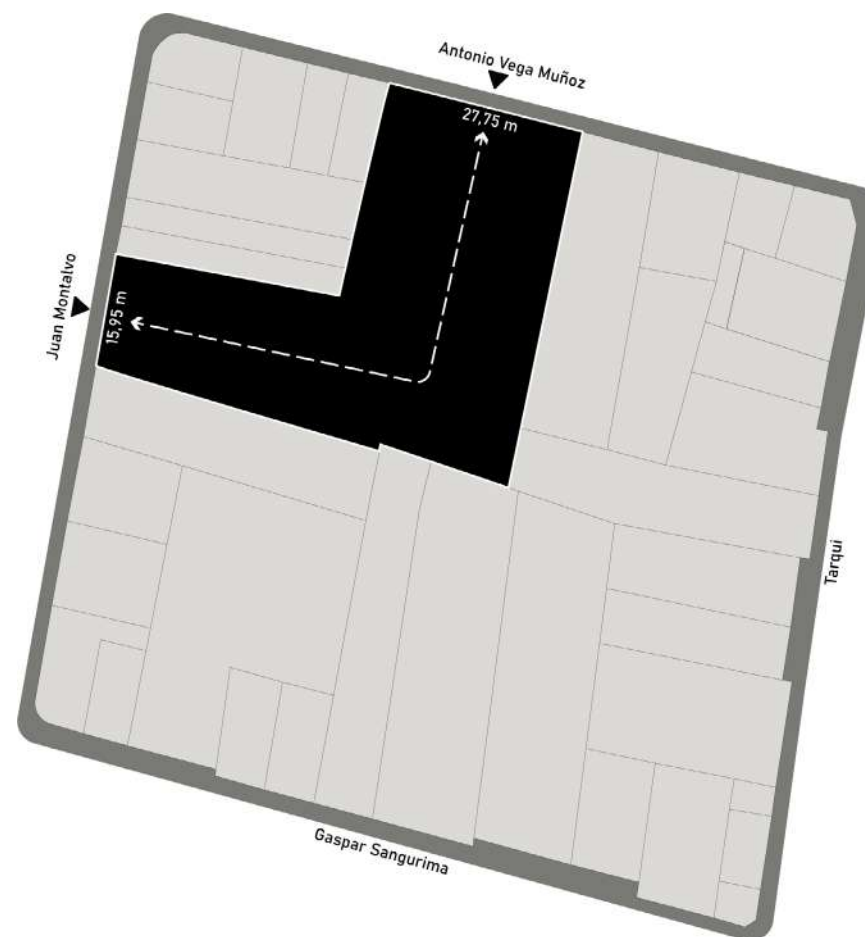
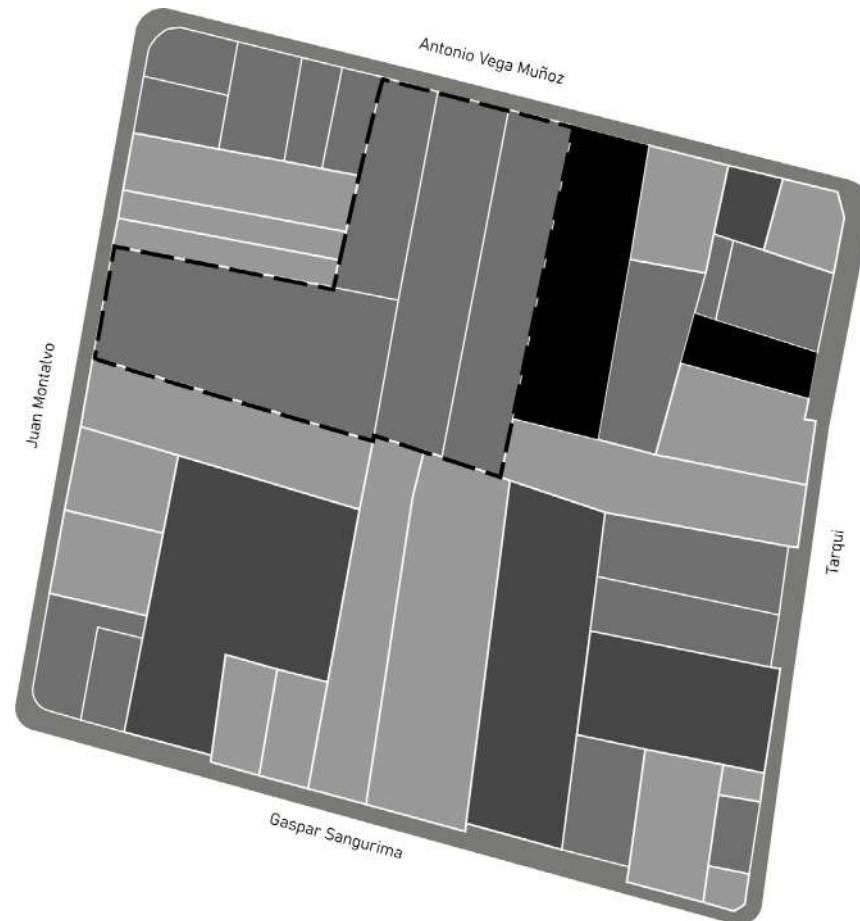


Fig.53. Accesos al predio Fuente: Elaboración Propia



Evaluación Patrimonial

En relación con la categorización patrimonial de la manzana donde se implanta el proyecto, el predio seleccionado está conformado por cuatro lotes que no presentan valor patrimonial ni se encuentran catalogados dentro de las categorías de protección. Esta condición permite plantear una intervención arquitectónica sin restricciones patrimoniales directas, otorgando mayor flexibilidad en las decisiones de diseño, siempre en coherencia con el contexto urbano y normativo del entorno inmediato.

Valor emergente	■	Sin valor Especial	■
Valor A	■	Valor Negativo	■
Valor B	■	Sin registro	□
Ambiental	■	Predios a intervenir	□



Fig.54. Evaluación Patrimonial Fuente: Elaboración Propia

Topografía

La manzana objeto de intervención presenta un desnivel topográfico aproximado de 4 m. En el predio donde se implanta el proyecto se identifica una curva de nivel que atraviesa el conjunto de terrenos a intervenir, lo que genera un desnivel interno de aproximadamente 1 m dentro del área del proyecto. Esta condición topográfica incide directamente en las decisiones de implantación y organización espacial del conjunto.

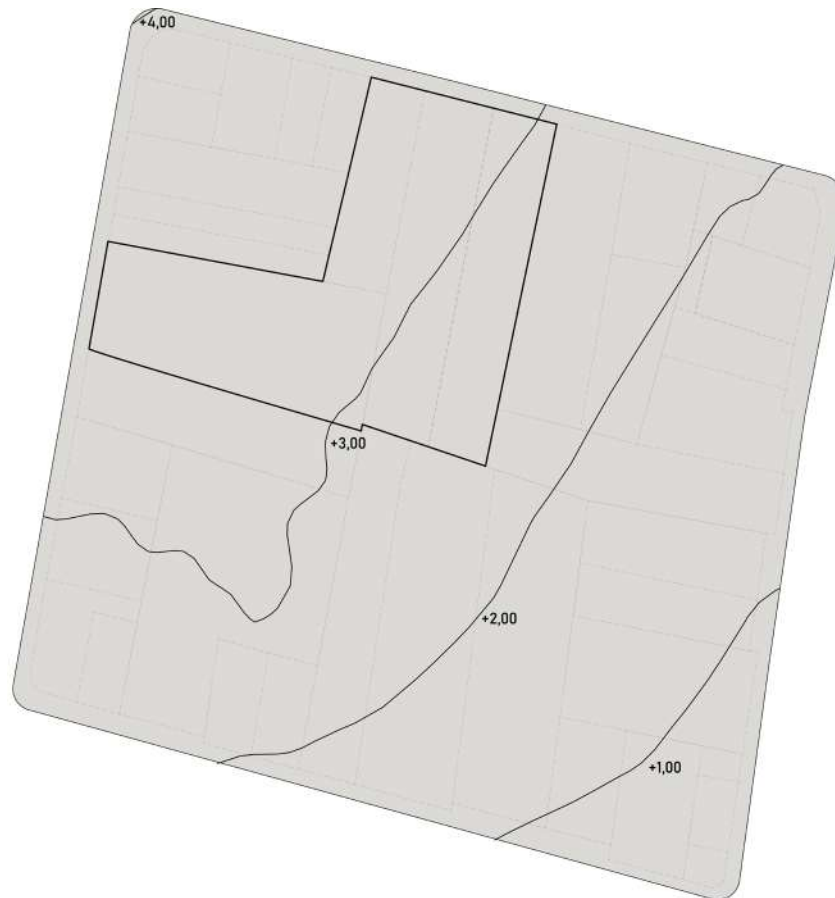


Fig.56. Topografía Fuente: Elaboración Propia

Alturas de las edificaciones

El análisis de alturas del entorno inmediato evidencia una predominancia de edificaciones de baja y media altura, con un promedio que oscila entre uno y cuatro niveles. Esta condición genera una escala urbana homogénea, la cual influye directamente en la percepción del espacio y en la relación entre llenos y vacíos dentro de la manzana. La propuesta arquitectónica se plantea en concordancia con estas alturas existentes, buscando una adecuada integración volumétrica y evitando contrastes abruptos con el contexto construido.

- 1 piso de altura
- 2 pisos de altura
- 3 pisos de altura
- 4 pisos de altura
- Parqueadero
- Predio a intervenir

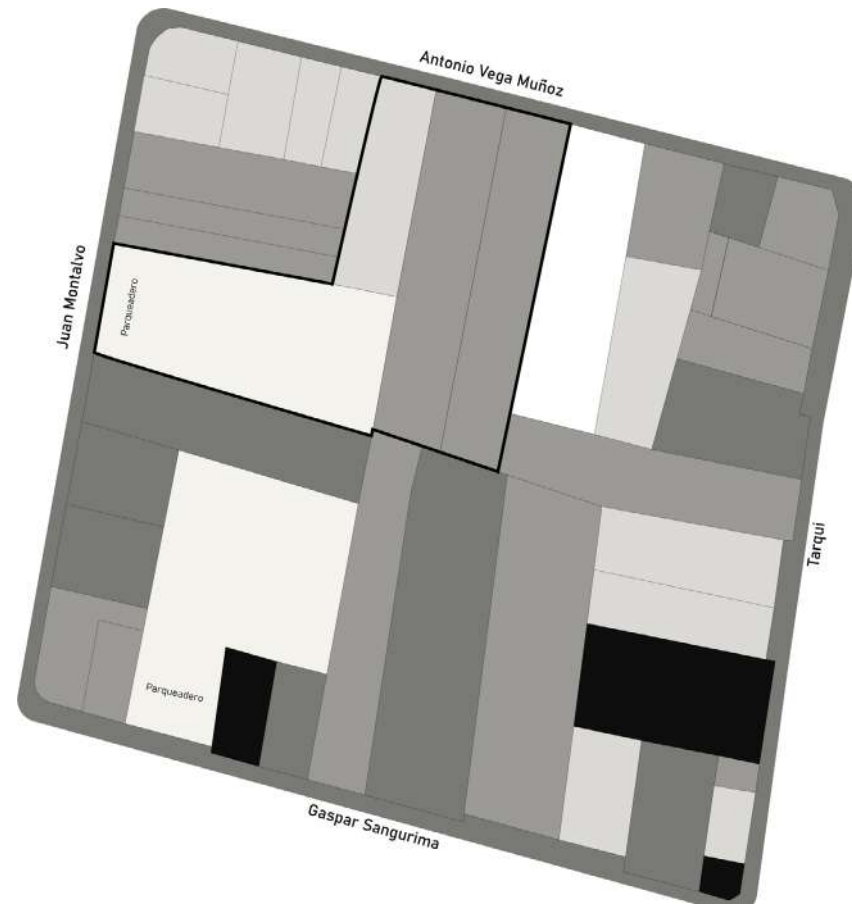


Fig.57. Alturas de las edificaciones Fuente: Elaboración Propia



Evaluación de ruido

El análisis de ruido del área de intervención evidencia niveles sonoros variables a lo largo del día, generados principalmente por el tránsito vehicular y la actividad urbana del entorno. Durante las horas de mayor afluencia se registran incrementos en la intensidad sonora, mientras que en horarios nocturnos estos disminuyen. Estas condiciones inciden en la calidad ambiental del sector, por lo que el proyecto incorpora estrategias de diseño orientadas a la mitigación del ruido y al mejoramiento del confort acústico de los usuarios.

Punto de monitoreo	Zona	Año	Hora	Tipo	Valor
R_25 Gran Colombia	Zona Comercial -CM	2025	7h00	horario	74.7 db
R_25 Gran Colombia	Zona Comercial -CM	2025	10h00	horario	70.4 db
R_25 Gran Colombia	Zona Comercial -CM	2025	13h00	horario	71.5 db
R_25 Gran Colombia	Zona Comercial -CM	2025	15h00	horario	71.4 db
R_25 Gran Colombia	Zona Comercial -CM	2025	18h00	horario	72.7 db
R_25 Gran Colombia	Zona Comercial -CM	2025	21h00	horario	68.1 db

Fig.58. Nivel de ruido promedio diurno/nocturno en punto de control **Fuente:** LlactaLab

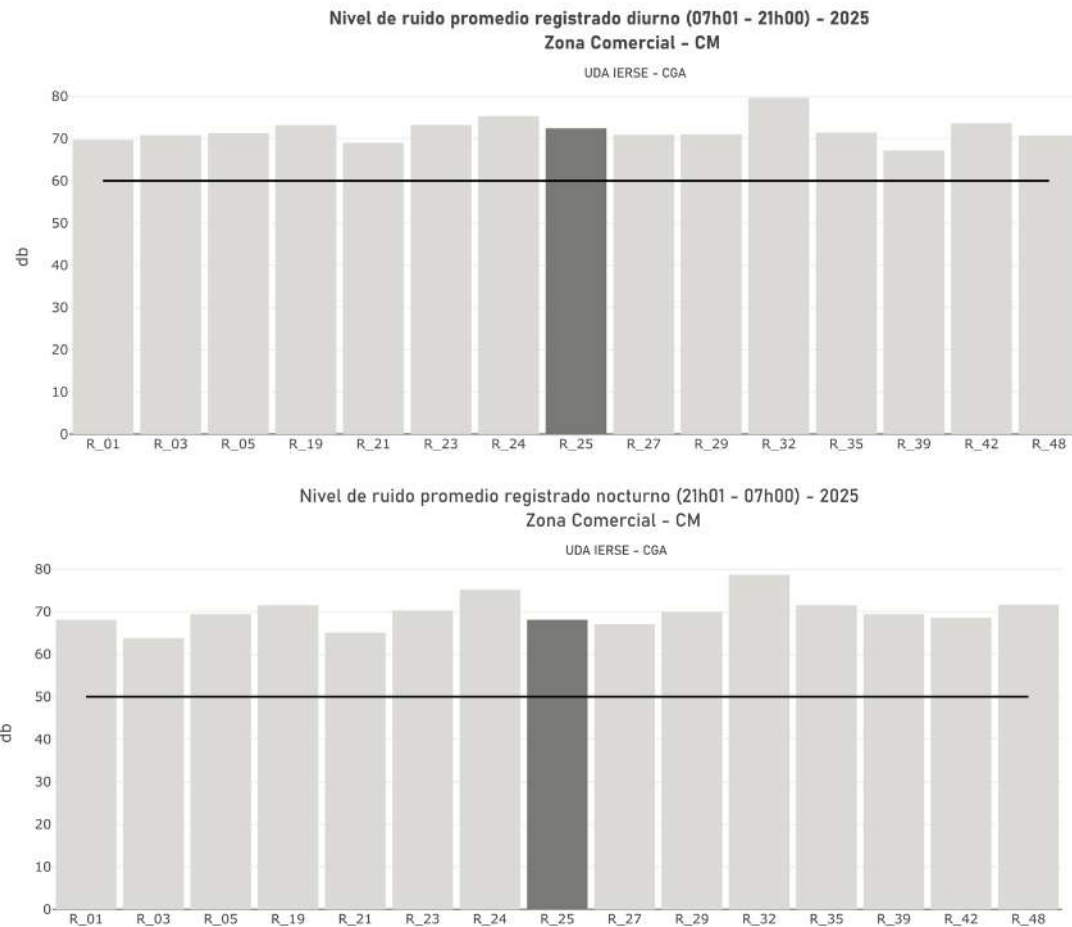


Fig.58. Nivel de ruido promedio diurno/nocturno **Fuente:** LlactaLab

■ R_25 Sector de interés

COS y CUS permitidos

El análisis del COS y CUS, establece las condiciones de ocupación y edificabilidad del proyecto. El COS permitido para este conjunto de predios es del 70% define el porcentaje máximo de ocupación en planta baja, influyendo en la implantación y en la generación de áreas libres. Por su parte, el CUS del 210% regula la superficie total construible, condicionando la altura y el número de niveles. Estos parámetros aseguran una propuesta acorde a la normativa y al contexto urbano.

Edificaciones	COS %	CUS%	Altura alto (m)	Altura cumbre (m)	Materiales en fachada
Una Planta	80	80	3	6	
Dos Plantas	70	140	6	9	Fachada enlucida y pintada, o tratada con materiales de la región (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros que contribuyan al ornato del sector donde se emplacen).
Tres Plantas	70	210	9	12	Puertas y ventanas de madera.
Cuatro Plantas	70	280	12	15	Mixtas (madera-ferro)

Fig.99. Cuadro Cos/Cus permitidos Fuente: GAD municipal de Cuenca

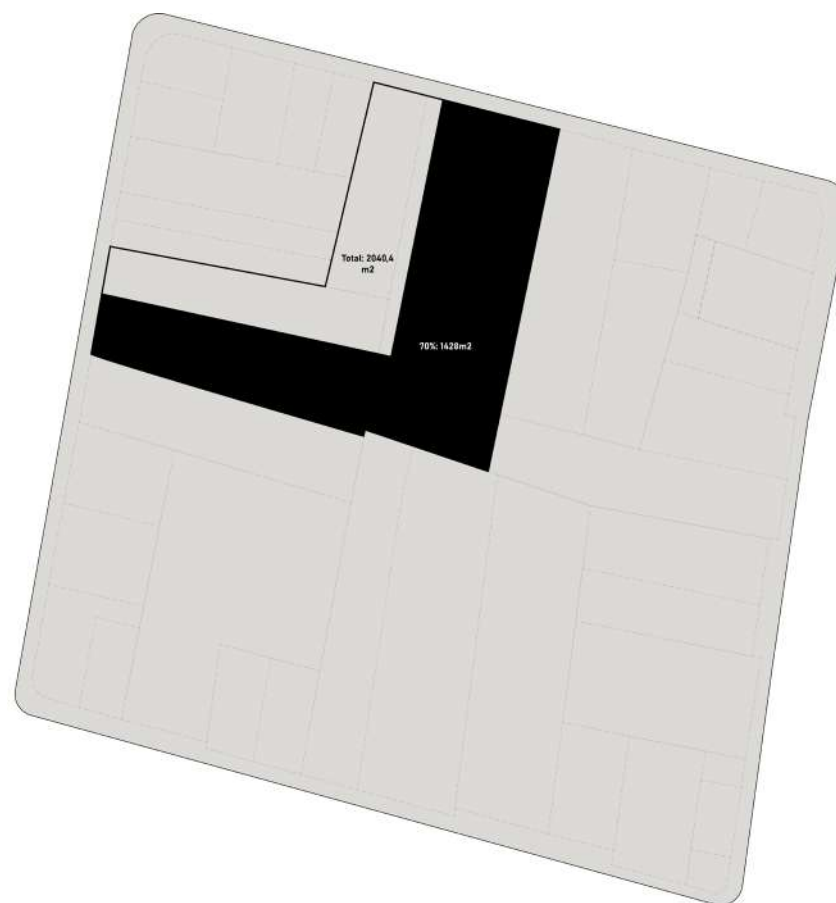
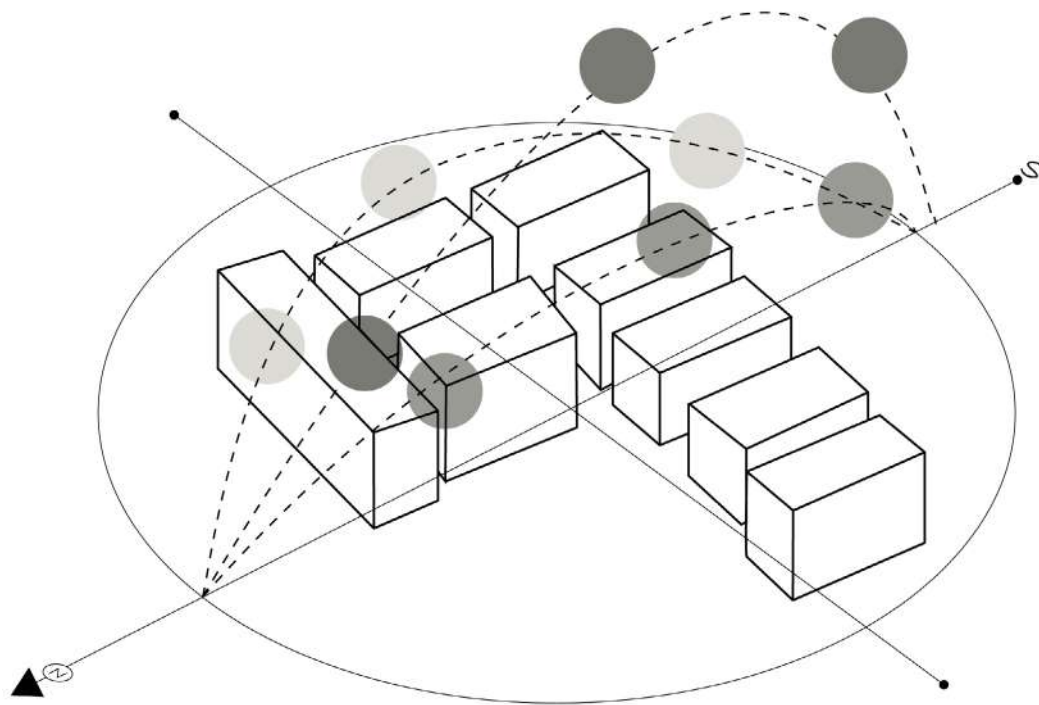


Fig.59. Cos/Cus permitidos Fuente: Elaboración Propia





Análisis de soleamiento

El análisis de soleamiento del proyecto considera las condiciones climáticas y la ubicación geográfica de la ciudad de Cuenca, caracterizada por su proximidad a la línea ecuatorial y por presentar una incidencia solar relativamente constante durante el año. Sin embargo, la trayectoria del sol varía según los solsticios y equinoccios, generando diferentes condiciones de iluminación y asoleamiento sobre la edificación. Durante el solsticio de junio, el recorrido solar se inclina hacia el norte, provocando una mayor incidencia de radiación solar en las fachadas orientadas hacia esta dirección. En contraste, durante el solsticio de diciembre, el asoleamiento se desplaza hacia el sur, incrementando la exposición solar en las fachadas opuestas.

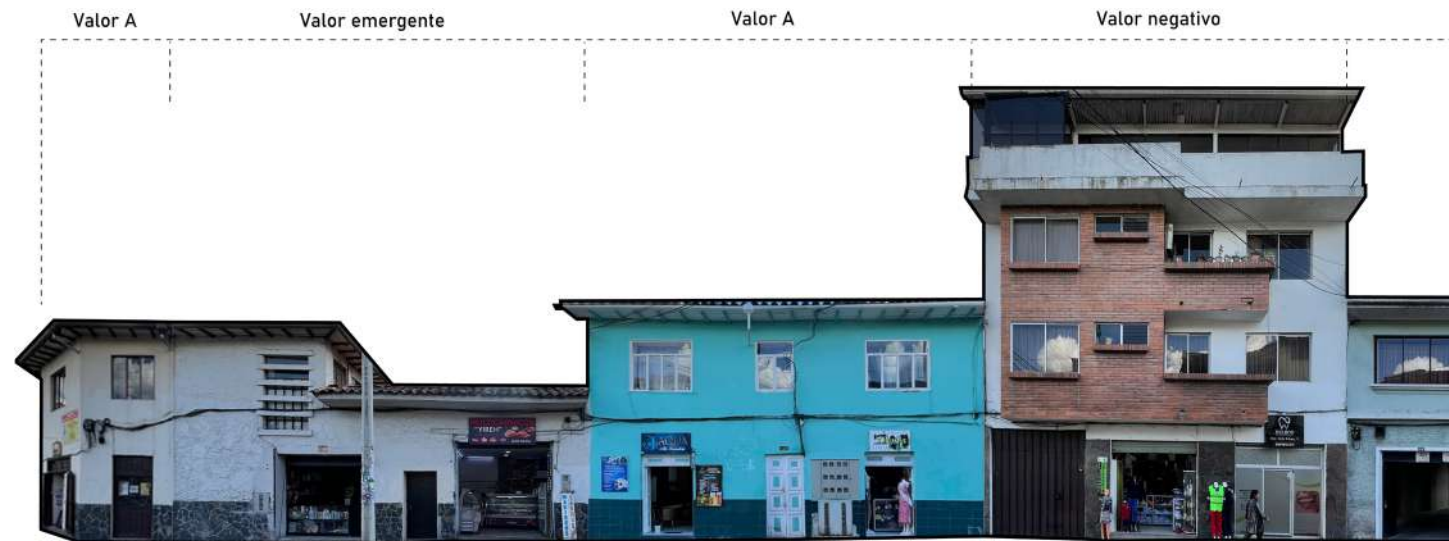
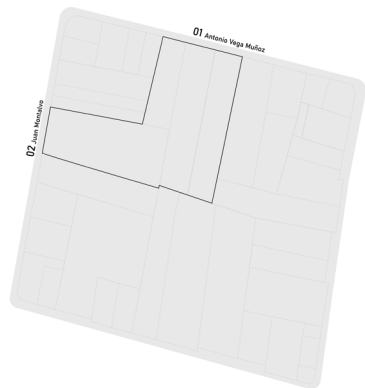
Análisis de fachadas

01 fachadas de la calle Vega Muñoz

Se observa que la mayoría de edificaciones tienen entre 3 y 2 pisos. Por lo cual, al intervenir el predio se permitira máximo 3 pisos de altura

02 Fachadas de la calle Juan montalvo

Se observa una predominancia de las edificaciones de 1 piso, sin embargo las que colindan a nuestro pedrio a intervenir tienen 2-3 pisos, por lo cual, 3 pisos sera el máximo de altura permitida en este tramo



01 Fachada Vega Muñoz





Fig.61. Análisis de fachada-Antonio Vega Muñoz Fuente: Elaboración Propia

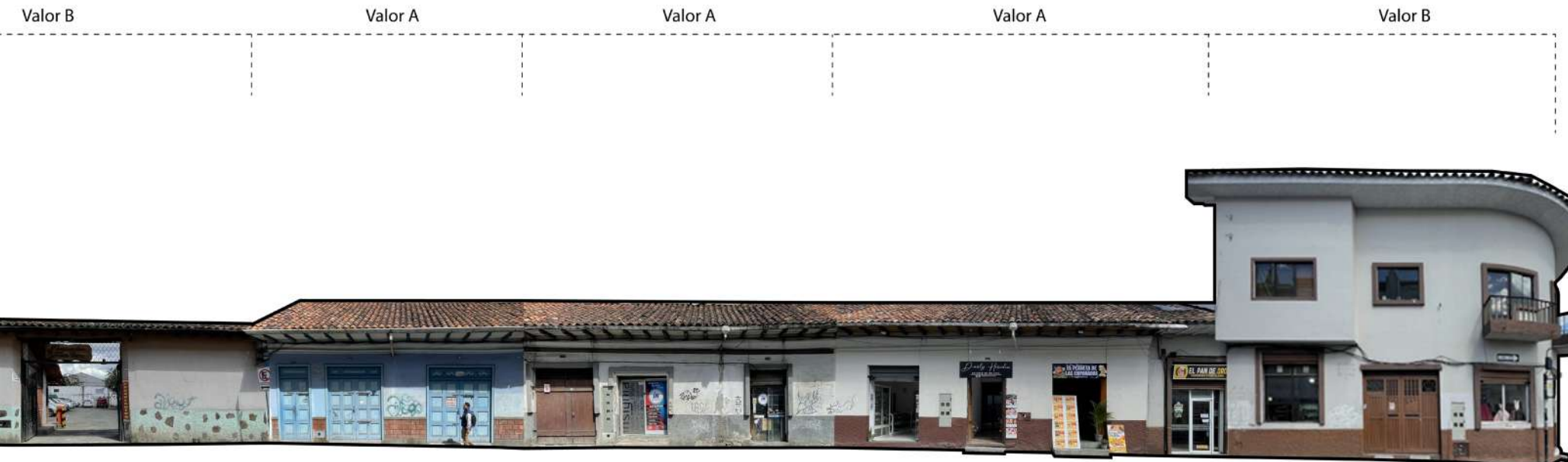


Fig.62. Análisis de fachada-Juan Montalvo Fuente: Elaboración Propia

3.2 VIALIDAD ECONÓMICA

La viabilidad económica del proyecto se sustenta en un análisis integral de costos, áreas construidas y potencial de rentabilidad, permitiendo determinar la factibilidad de la propuesta arquitectónica y urbana planteada. El estudio considera el valor del terreno, los costos estimados de construcción y la relación entre áreas vendibles y no vendibles, con el objetivo de garantizar un equilibrio entre inversión, funcionalidad y sostenibilidad económica. A partir de estos parámetros, se evidencia un aprovechamiento eficiente del suelo mediante la densificación controlada y la incorporación de usos mixtos que fortalecen la dinámica urbana del sector.

La propuesta, enfocada en residencia estudiantil complementada con equipamiento barriales y espacios de integración social, permite diversificar las actividades dentro del proyecto y generar un mayor valor tanto económico como urbano. Asi-

mismo, la distribución de áreas comunales y los metros cuadrados no comercializables se mantienen dentro de parámetros viables, permitiendo optimizar la relación entre inversión y retorno económico.

De igual manera, los indicadores urbanos y edificatorios, como el COS y el CUS, reflejan un adecuado aprovechamiento del lote y una correcta utilización de la capacidad constructiva permitida, consolidando una propuesta compacta y eficiente. En consecuencia, el análisis demuestra que el proyecto no solo es económicamente factible, sino que también aporta beneficios sociales y urbanos, promoviendo nuevas dinámicas de convivencia, actividad comercial y revitalización del entorno inmediato

ANALISIS DE FACTIBILIDAD

Residencia estudiantil con equipamientos barriales y espacios de integración social.						
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PU	MONTO		
COSTO TERRENO	M2	2.000	\$ 500,00	\$ 999.825,00		
TOTAL M2 DE CONSTRUCCION	M2	6.307	\$ 600,00	\$ 3.784.110,00		
M2 VENTA MONTO INVERSIÓN/VENTA	M2	4.801	\$ 996,51	\$ 4.783.935,00		
INCIDENCIA COSTO TERRENO EN CADA M2 DE VENTA				\$ 999.825,00	VALOR MENOR IGUAL A 250 USD/M2	
				4.801		\$ 208,27
M2 CONSTRUIDOS NO VENDIBLES	M2	1506,15				
PORCENTAJE DE AREAS COMUNALES	%	23,9				
M2 CONSTRUCCIÓN PLANTA BAJA	M2	1.290,9				
M2 CONSTRUCCIÓN TOTALES	M2	6.306,9				
COS	%	64,6				
CUS	%	315,4				

Fig.63. Análisis de viabilidad económica Fuente: Elaboración Propia

3.3 DISEÑO URBANO

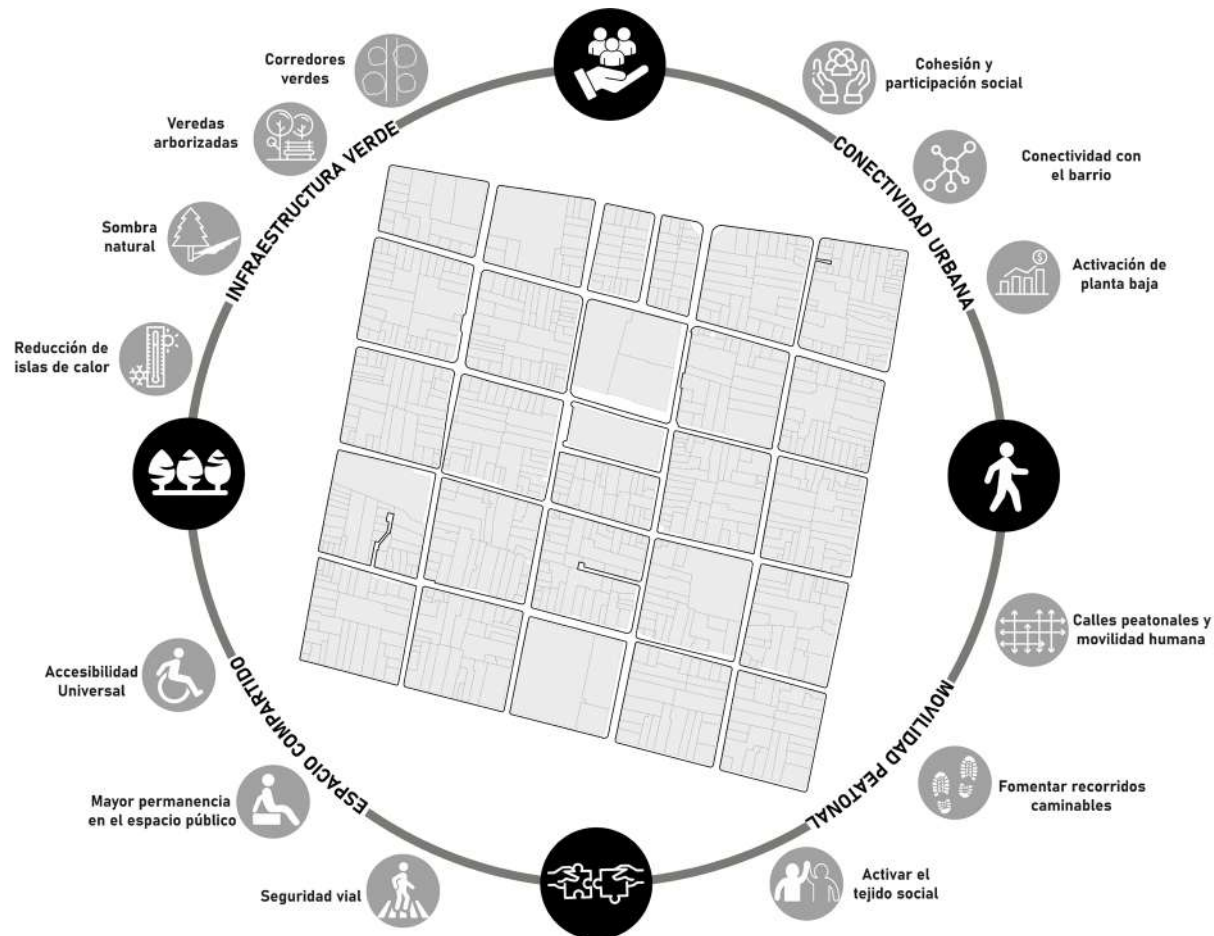
Relación con la ciudad

El predio a intervenir se ubica dentro del área de intervención urbana propuesta y se destinará a vivienda, específicamente a una residencia estudiantil. Debido a esta función, la conectividad con las universidades cercanas resulta fundamental. En este caso, el sitio posee una localización estratégica, ya que se encuentra próximo a la Universidad de Cuenca, tanto al Campus Central como al Campus del Centro Histórico y a la Universidad Católica de Cuenca. Gracias a esta cercanía, los estudiantes de estas instituciones serían los principales beneficiarios de la residencia estudiantil y, al mismo tiempo, usuarios directos de la intervención urbana planteada para el barrio, aportando dinamismo y fortaleciendo la relación entre el proyecto y su entorno inmediato.

- 01 Universidad católica de Cuenca.
- 02 Universidad de Cuenca-Campus Centro histórico
- 03 Parque MNaría Auxiliadora
- 04 Universidad de Cuenca- Campus Central



Fig.64. Relación con la ciudad Fuente: Elaboración propia



Idea conceptual del proyecto

El proyecto se articula en torno a cuatro conceptos rectores que guían la estrategia integral de diseño:

- 01 Conectividad urbana**
- Cohesión y participación social
 - Conectividad con el barrio
 - Activación de planta baja

- 02 Movilidad peatonal**
- Calles peatonales y movilidad humana
 - Fomentar recorridos caminales
 - Activar el tejido social

- 03 Espacio compartido (plataforma única)**
- Accesibilidad Universal
 - Mayor permanencia
 - Seguridad vial

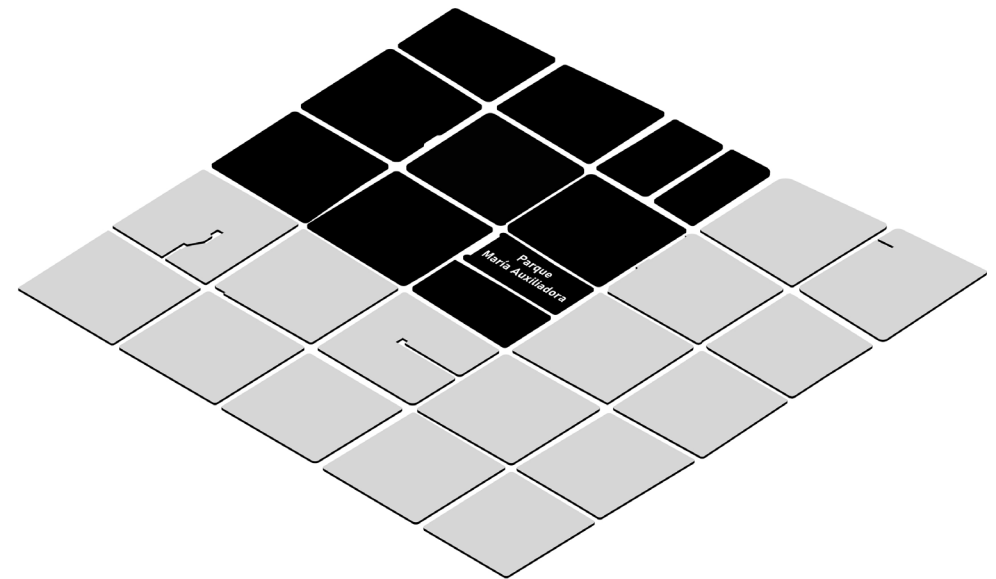
- 04 Infraestructura verde**
- Corredores verdes
 - reducción de islas de calor
 - Sombra natural
 - Veredas arborizadas

Fig.65. Estrategias urbanas Fuente: Elaboración propia

Estrategias urbanas

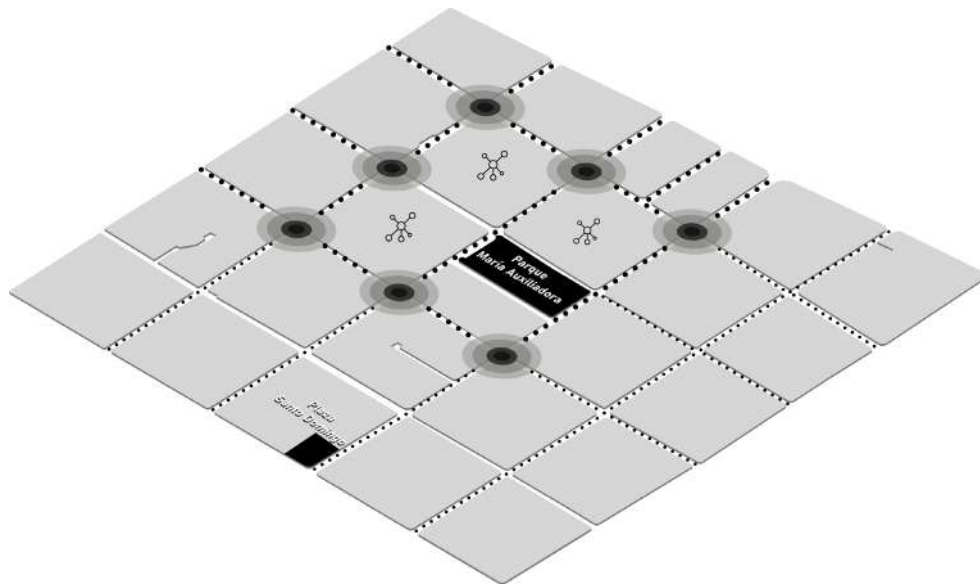
Las estrategias urbanas para el barrio María Auxiliadora se estructura a partir de la conformación de una supermanzana, lo que permite reorganizar la circulación vehicular y priorizar los desplazamientos peatonales y ciclistas. Al trasladar el tráfico motorizado hacia los perímetros, las calles interiores se transforman en espacios más seguros y flexibles, integrándose de manera directa con el parque María Auxiliadora, que actúa como eje articulador del sector. La incorporación de tramos de plataforma única y conexiones peatonales continuas fortalece la accesibilidad, mejora la movilidad de corta distancia y fomenta un uso más inclusivo del espacio público.

Paralelamente, la estrategia de infraestructura verde se vuelve fundamental para la calidad ambiental del barrio. Se proponen corredores verdes que aumentan la cobertura vegetal, generan sombra natural y reducen las islas de calor, al tiempo que mejoran los metros cuadrados de área verde por habitante. Esta red ecológica vinculada al parque y a las calles interiores aporta confort térmico, promueve la biodiversidad y contribuye a construir un entorno urbano más resiliente, saludable y sostenible



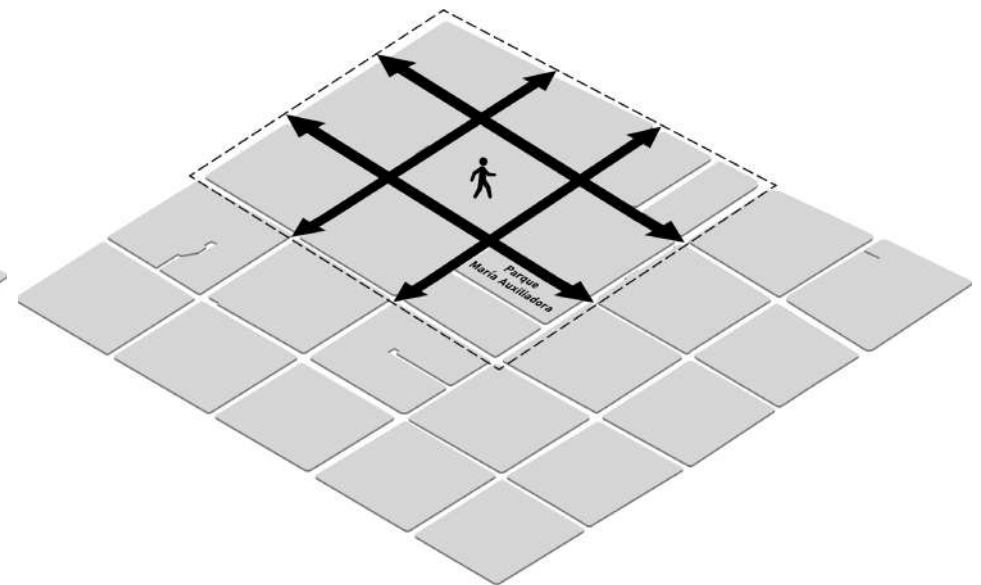
01 Supermanzana

Selección estratégica de 9 manzanas para la conformación de una supermanzana que integra el parque María Auxiliadora.



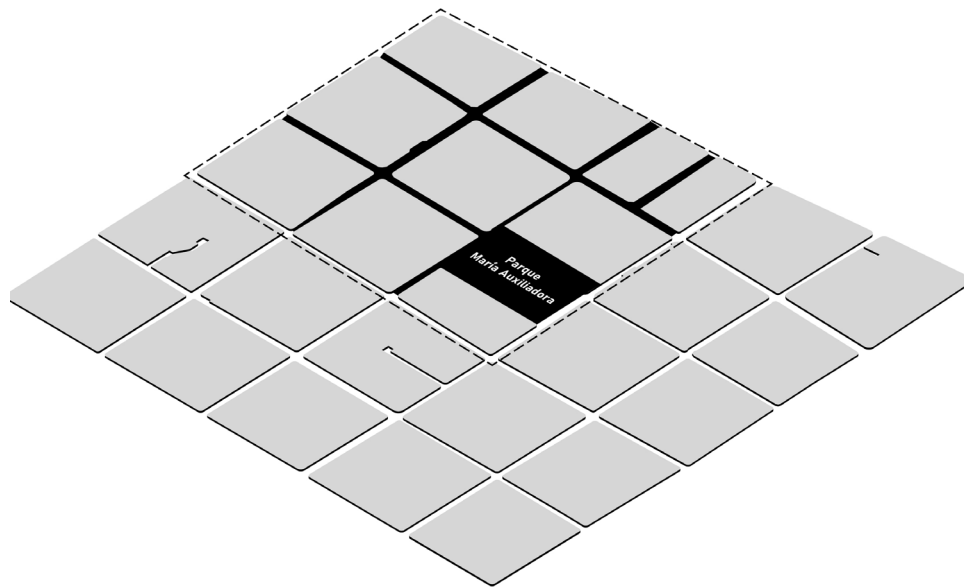
02 Conectividad urbana:

Conectar por medio de **microplazas** en los puntos de intersección de las vías que se conectan con el parque María Auxiliadora y Plaza Santo Domingo



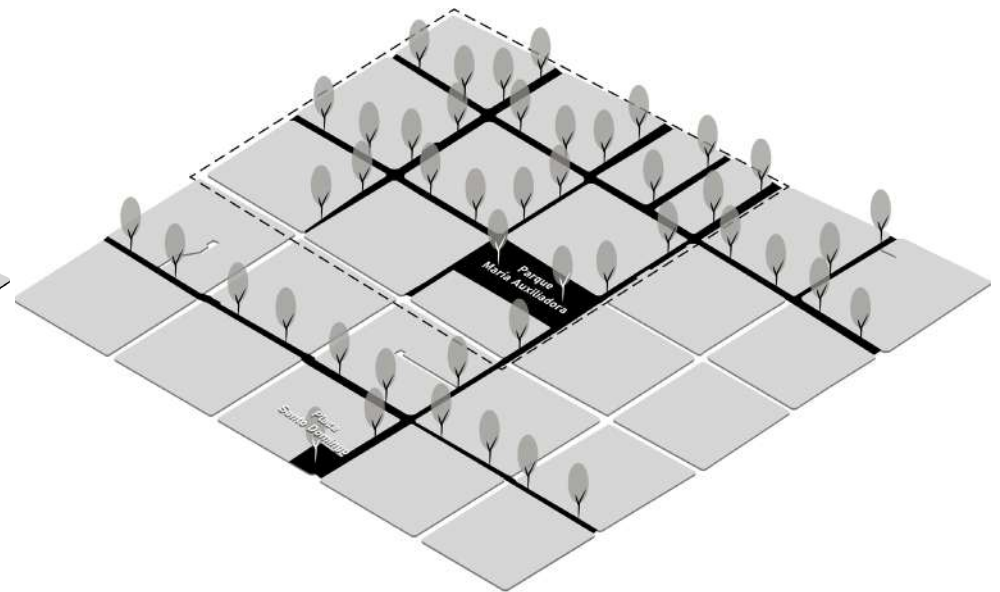
03 Movilidad peatonal

Peatonalizar las calles interiores de la supermanzana para generar y fomentar los recorridos peatonales y activar el tejido social



04 Espacio compartido (plataforma única)
 Generar una plataforma unificada que fortalezca la conexión con el barrio, promoviendo una experiencia más caminable y segura, donde el peatón tenga prioridad y se encuentre protegido dentro del espacio urbano

Fig.69. Espacio compartido **Fuente:** Elaboración propia



05 Infraestructura verde
 Incorporación de corredores verdes destinados a generar sombra natural, mitigar las islas de calor y aumentar la disponibilidad de metros cuadrados de área verde por habitante

Fig.70. Infraestructura verde **Fuente:** Elaboración propia

Plan general de intervención

Una vez definido el área de intervención, se aplican las estrategias urbanas de manera articulada para fortalecer la estructura del barrio y mejorar la calidad del espacio público

1. Supermanzana Integrada: Se plantea la conformación de una supermanzana que incorpore al Parque María Auxiliadora como su núcleo articulador, reorganizando la movilidad interna y priorizando los modos sostenibles

2. Conectividad Urbana: Se propone reforzar las conexiones peatonales estratégicas, vinculando la Plaza Santo Domingo con el Parque María Auxiliadora mediante ejes de movilidad suave, además de incorporar microplazas en las intersecciones para mejorar la integración con el tejido barrial

3. Movilidad Peatonal: Se establece la peatonalización total de las calles Antonio Vega

Muñoz y General Torres, mientras que Tarqui y Pío Bravo se transforman en vías semipeatonales, permitiendo únicamente el ingreso controlado de vehículos de abastecimiento y emergencias.

4. Espacio compartido en plataforma única: Se implementa un sistema de plataforma única que abarca toda la supermanzana, incluyendo el Parque María Auxiliadora, generando un espacio público continuo donde peatones, ciclistas y vehículos de baja velocidad conviven de manera segura.

5. Infraestructura verde: Se incorpora una infraestructura verde a lo largo de todas las calles peatonales, semipeatonales, vías de conexión y dentro del Parque María Auxiliadora, garantizando un entorno urbano más confortable, sombreado y ambientalmente equilibrado. La propuesta urbana en el barrio

María Auxiliadora articula de manera integral movilidad, espacio público y patrimonio, consolidando un entorno más humano, accesible y ambientalmente equilibrado. La conformación de la supermanzana, acompañada de una red de conexiones peatonales estratégicas, reorganiza el tránsito y prioriza la movilidad sostenible. La jerarquización de calles peatonales y semipeatonales, junto con la implementación de una plataforma única, genera un espacio continuo y seguro que favorece la vida urbana y la actividad económica local.

Finalmente, la incorporación de una infraestructura verde robusta aporta calidad ambiental, confort climático y una imagen renovada del barrio. En conjunto, estas acciones transforman el sector en un nodo activo del Centro Histórico, fortaleciendo su identidad y promoviendo un espacio público más inclusivo y atractivo para habitantes y visitantes.

Propuesta María Auxiliadora

La propuesta en el barrio María Auxiliadora se guía por las estrategias previamente mencionadas, enfocadas en disminuir el uso del automóvil, generar plataformas únicas, incorporar vegetación y fortalecer la cohesión social entre los habitantes. Para ello, se plantea una supermanzana que integra el terreno de intervención de la residencia estudiantil, dentro de la cual se generan áreas de uso común con mobiliario y vegetación, fomentando una mayor interacción en planta baja. El parque y la iglesia María Auxiliadora actúan como hitos y puntos de referencia dentro de esta supermanzana.








Supermanzana	
Plataforma única	
Lote a intervenir	
Mobiliario	
Áreas verdes	
Tranvía	
Vía Vehicular	



Fig.71. Emplazamiento supermanzana Fuente: Elaboración propia



Acercamiento supermanzana

Del plan urbano general, compuesto por 25 manzanas, se realiza un acercamiento puntual a las 9 manzanas seleccionadas para la conformación de la supermanzana propuesta. Este enfoque permite aislar el área estratégica de intervención, destacando sus límites, su relación inmediata con el resto del tejido urbano y las oportunidades específicas que ofrece para reorganizar la movilidad, el espacio público y la estructura verde. El acercamiento facilita así una lectura más clara del sector prioritario, sobre el cual se aplicaron las estrategias urbanas definidas para potenciar su funcionamiento e integración con el conjunto del barrio.



Fig.72. Acercamiento supermanzana Fuente: Elaboración propia

- Predio a intervenir
- Plataforma única
- Mobiliario
- Áreas verdes
- Vía Vehicular

Secciones viales

Antonio Vega Muñoz (Actual)

La sección vial actual evidencia una marcada prioridad hacia el vehículo particular, concentrando la mayor parte del espacio disponible en calzada y reduciendo las áreas destinadas al peatón. Esta configuración limita la accesibilidad, disminuye la calidad del espacio público y genera condiciones poco seguras para quienes se desplazan a pie.



Fig.73. Diagrama de localización Fuente: Elaboración propia



Vereda
1,80m

Antonio Vega Muñoz
7,00m

Vereda
1,80m

Fig.74. Calle Antonio Vega Muñoz Actual Fuente: Google maps. Edición propia

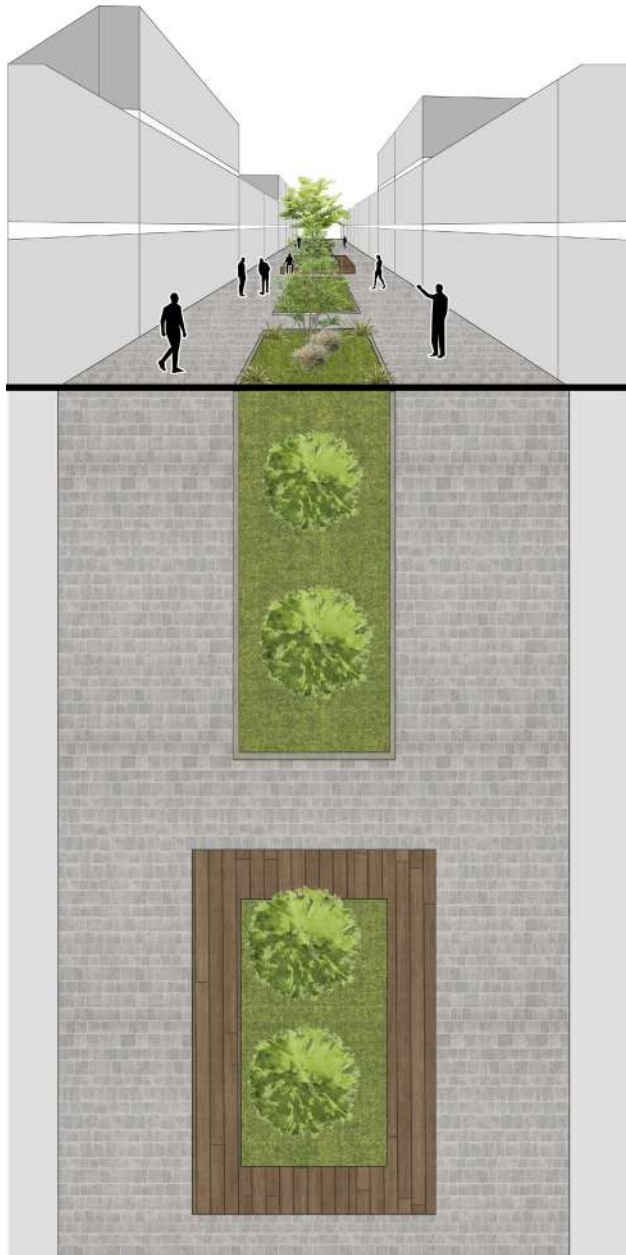


Fig.75. Calle Antonio Vega Muñoz Propuesta **Fuente:** Elaboración propia

Antonio Vega Muñoz (Propuesto)

Se centralizan las áreas verdes con vegetación de porte alto y zonas de estancia, de manera que las circulaciones peatonales se organicen a los costados, generando un recorrido más fluido y un espacio público más cómodo y seguro.

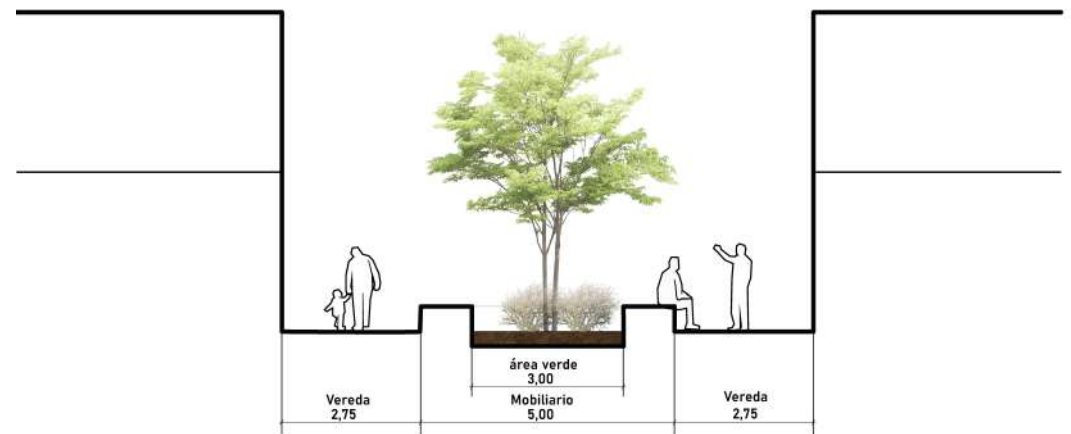
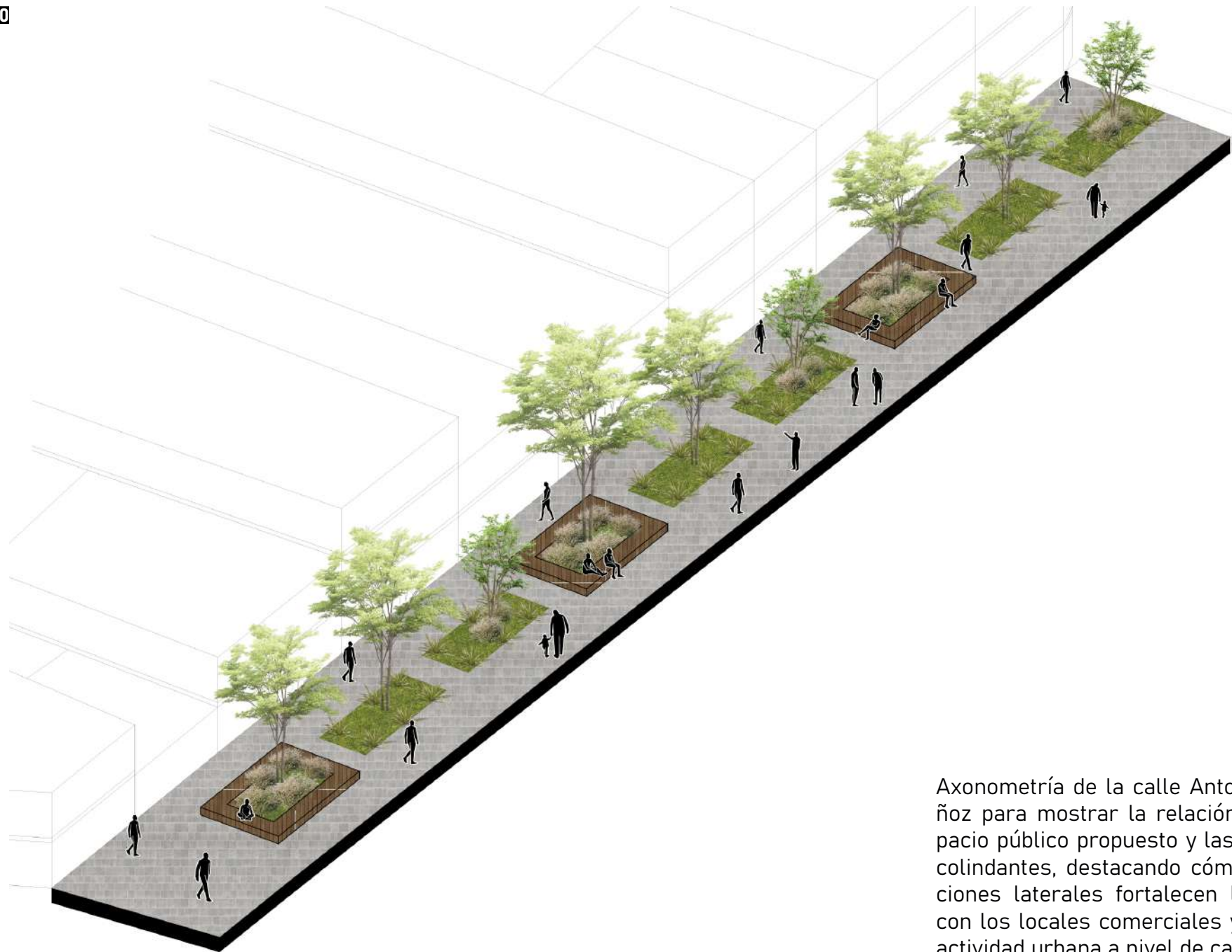


Fig.76. Sección Calle Antonio Vega Muñoz Propuesta **Fuente:** Elaboración propia



Axonometría de la calle Antonio Vega Muñoz para mostrar la relación entre el espacio público propuesto y las edificaciones colindantes, destacando cómo las circulaciones laterales fortalecen la interacción con los locales comerciales y potencian la actividad urbana a nivel de calle.

Fig.77. Axonometría Calle Antonio Vega Muñoz Propuesta **Fuente:** Elaboración propia

Antes



Fig.78. Calle Antonio Vega Muñoz Actual Fuente: Google maps. Edición Propia

Después

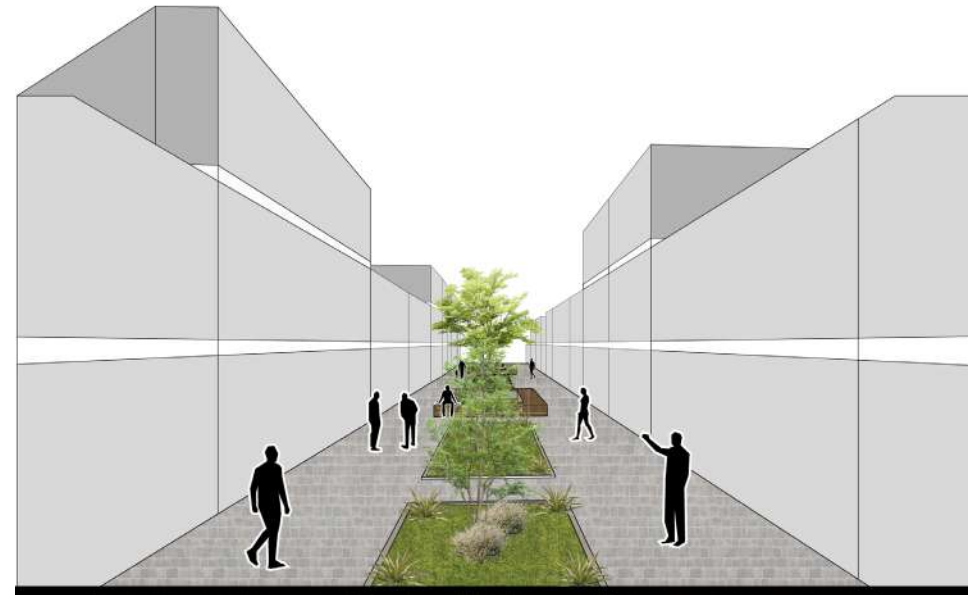


Fig.79. Calle Antonio Vega Muñoz Propuesta Fuente: Elaboración propia

Tarqui (Actual)

La calle Tarqui presenta actualmente una sección vial desequilibrada, donde el espacio destinado a los peatones es reducido frente a una calzada amplia dedicada al tránsito vehicular. En varios tramos, esta desproporción se acentúa debido a la incorporación de espacios de estacionamiento en vía, lo que incrementa aún más el ancho destinado a los automóviles.



Fig.80. Diagrama de localización **Fuente:** Elaboración propia



Vereda
2,20m

Tarqui
8,00 m

Vereda
1,80m

Fig.81. Calle Tarqui Actual **Fuente:** Google maps. Edición propia



Fig.82. Calle Tarqui Propuesta **Fuente:** Elaboración propia

Tarqui (Propuesto)

La calle Tarqui se convierte en una vía semipeatonal con un solo carril para vehículos de servicio y emergencias. Esto permite ampliar las veredas y priorizar al peatón. Se incorpora una franja vegetal como protección y la acera derecha se ensancha aún más para mejorar la accesibilidad y ofrecer un recorrido más cómodo y atractivo.

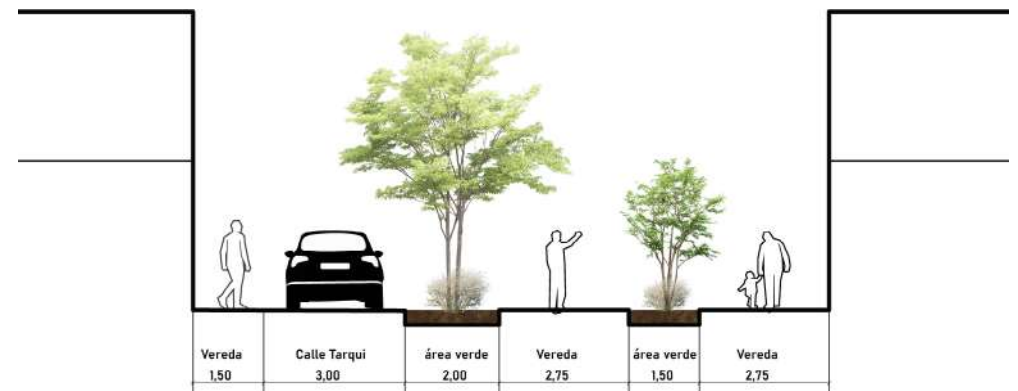


Fig.83. Sección Calle Tarqui Propuesta **Fuente:** Elaboración propia



Axonometría de la calle Tarqui para mostrar la relación entre el espacio público propuesto y las edificaciones colindantes, destacando cómo la circulación del lado derecho se convierte en un importante eje peatonal

Fig.84. Axonometría Calle Tarqui Propuesta **Fuente:** Elaboración propia

Antes



Fig.85. Calle Tarqui Actual Fuente: Google maps. Edición Propia

Después



Fig.86. Calle Tarqui Propuesta Fuente: Elaboración propia

General Torres (Actual)

La sección vial actual destina un carril completo al estacionamiento de vehículos y otro exclusivamente a su circulación, configurando una calle donde la prioridad recae nuevamente en el automóvil por encima del peatón.



Fig.87. Diagrama de localización Fuente: Elaboración propia



Vereda
2,20m

General Torres
8,00 m

Vereda
1,80m

Fig.88. Calle General Torres Actual Fuente: Google maps. Edición propia

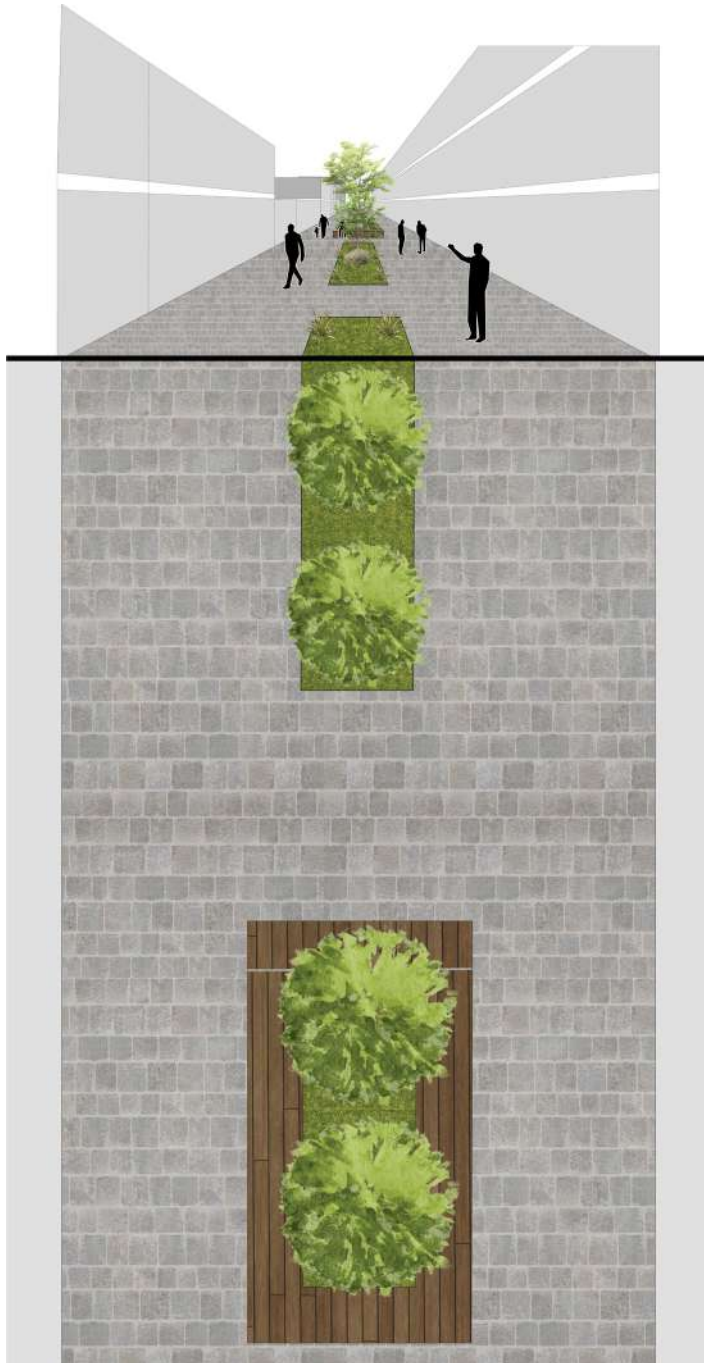


Fig.89. Calle General Torres Propuesta Fuente: Elaboración propia

General Torres (Propuesta)

Se centralizan las áreas verdes con vegetación de porte alto y zonas de estancia, de manera que las circulaciones peatonales se organicen a los costados, generando un recorrido más fluido y un espacio público más cómodo y seguro.

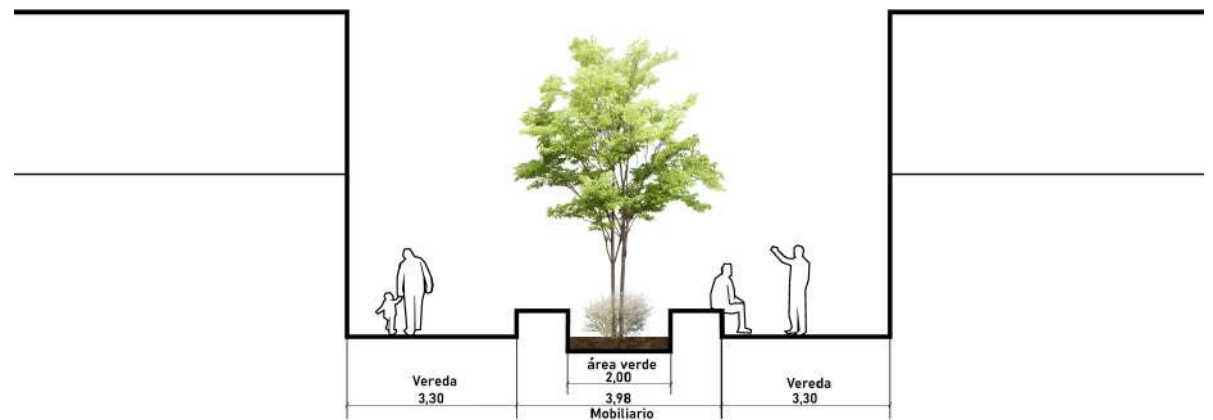


Fig.70. Sección Calle General Torres Propuesta Fuente: Elaboración propia



Fig.71. Axonometría Calle General Torres Propuesta **Fuente:** Elaboración propia

Axonometría de la calle General Torres para mostrar la relación entre el espacio público propuesto y las edificaciones colindantes, destacando cómo las circulaciones laterales fortalecen la interacción con los locales comerciales y potencian la actividad urbana a nivel de calle.

Antes



Fig.72. Calle General Torres Actual Fuente: Google maps. Edición Propia

Después



Fig.73. Calle General Torres Propuesta Fuente: Elaboración propia

Padre Aguirre (Actual)

La calle presenta actualmente un carril destinado al estacionamiento vehicular y otro para la circulación, lo que genera una configuración profundamente desequilibrada. Como resultado, la vereda del lado derecho se reduce casi por completo, volviéndose prácticamente inexistente y limitando severamente la movilidad peatonal.



Fig.74. Diagrama de localización **Fuente:** Elaboración propia



Fig.75. Calle Padre Aguirre **Fuente:** Google maps. Edición propia

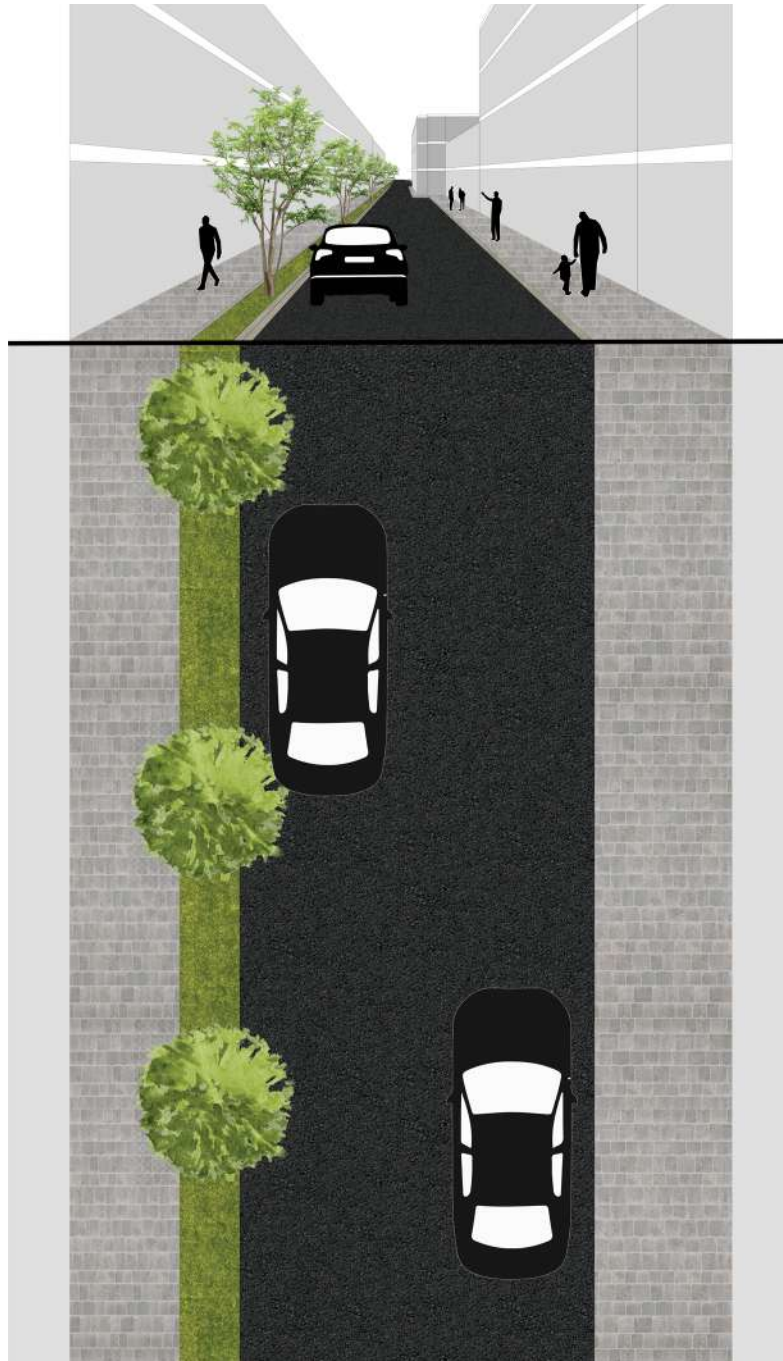


Fig.76. Calle Padre Aguirre Propuesta Fuente: Elaboración propia

Padre Aguirre (Propuesta)

En esta calle se mantienen los dos carriles vehiculares existentes, mientras que la vereda del lado izquierdo se amplía para mejorar la accesibilidad y el confort peatonal. Además, se incorpora una franja de vegetación que actúa como elemento de protección y seguridad, reforzando la prioridad del peatón dentro del espacio público

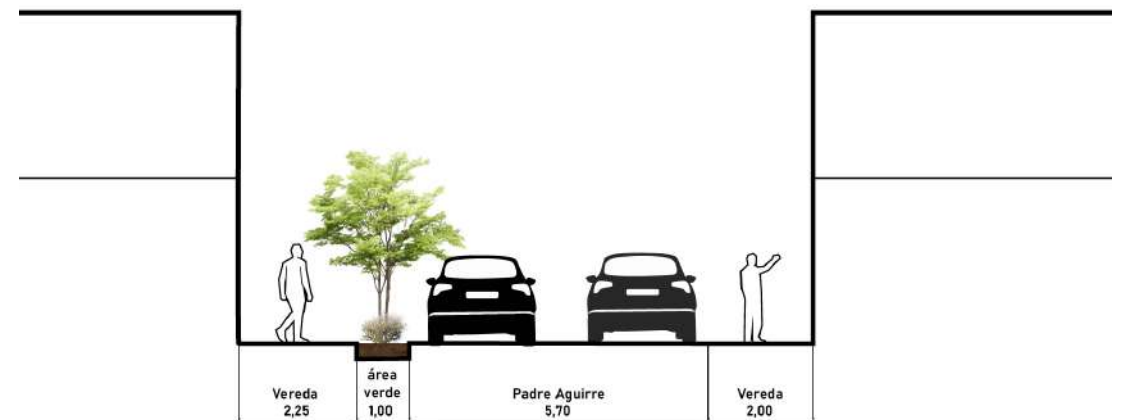
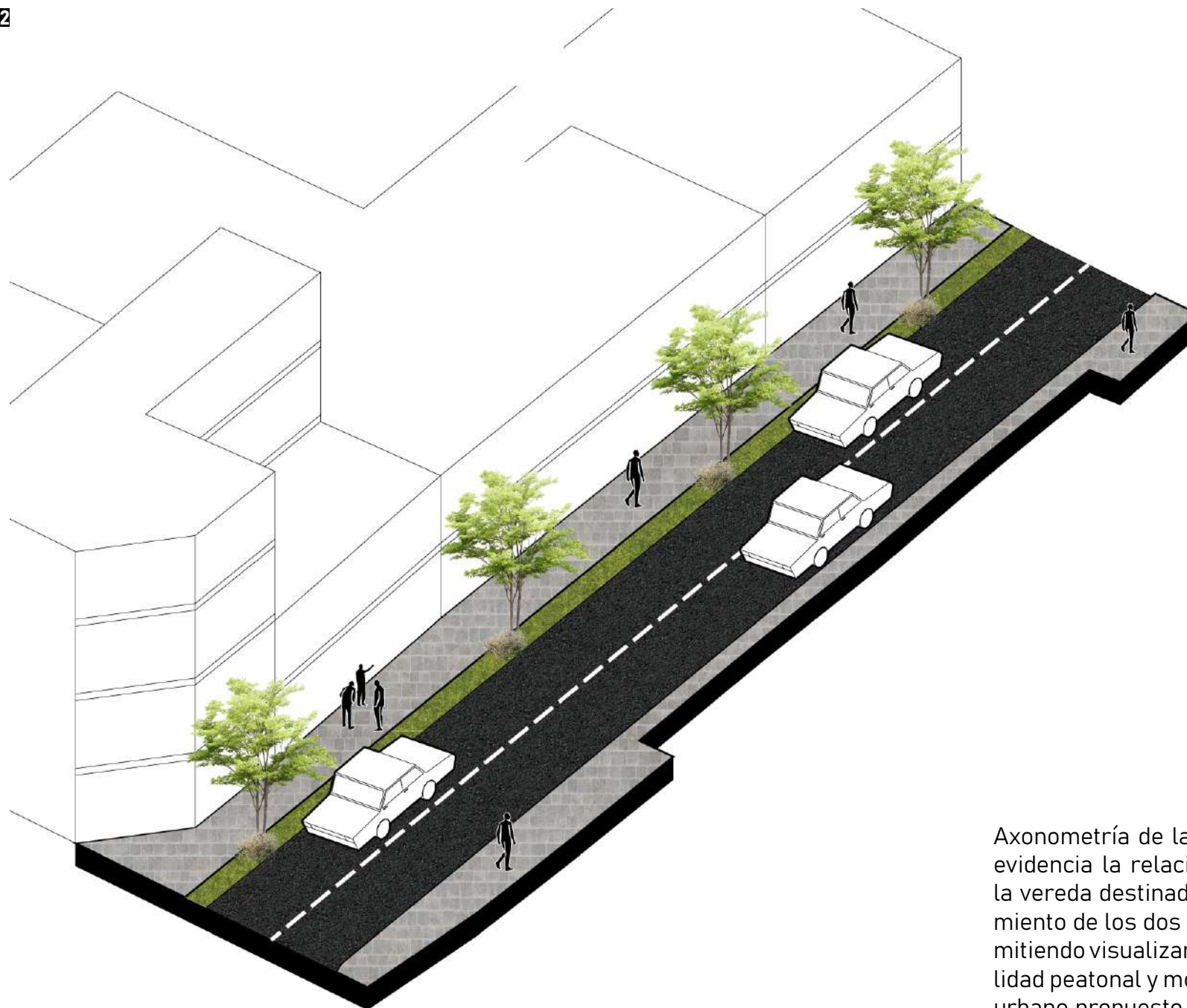


Fig.77. Sección Calle Padre Aguirre Propuesta Fuente: Elaboración propia



Axonometría de la calle Padre Aguirre que evidencia la relación entre el ensanche de la vereda destinado al peatón y el mantenimiento de los dos carriles vehiculares, permitiendo visualizar cómo se articula la movilidad peatonal y motorizada dentro del perfil urbano propuesto.

Fig.78. Axonometría Calle Padre Aguirre Propuesta **Fuente:** Elaboración propia

Antes



Fig.79. Calle Padre Aguirre Actual Fuente: Google maps. Edición Propia

Después



Fig.80. Calle Padre Aguirre Propuesta Fuente: Elaboración propia

Parque María Auxiliadora (Actual)

En el Parque María Auxiliadora se integran amplias áreas verdes, zonas de estancia, espacios para actividades deportivas y sectores de uso comunitario. La propuesta busca potenciar el carácter público del parque, diversificando sus funciones ofreciendo espacios más accesibles, seguros y atractivos para distintos grupos de usuarios, fortaleciendo su papel como articulador del barrio y nodo central dentro de la supermanzana



Fig.81. Diagrama de localización Fuente: Elaboración propia



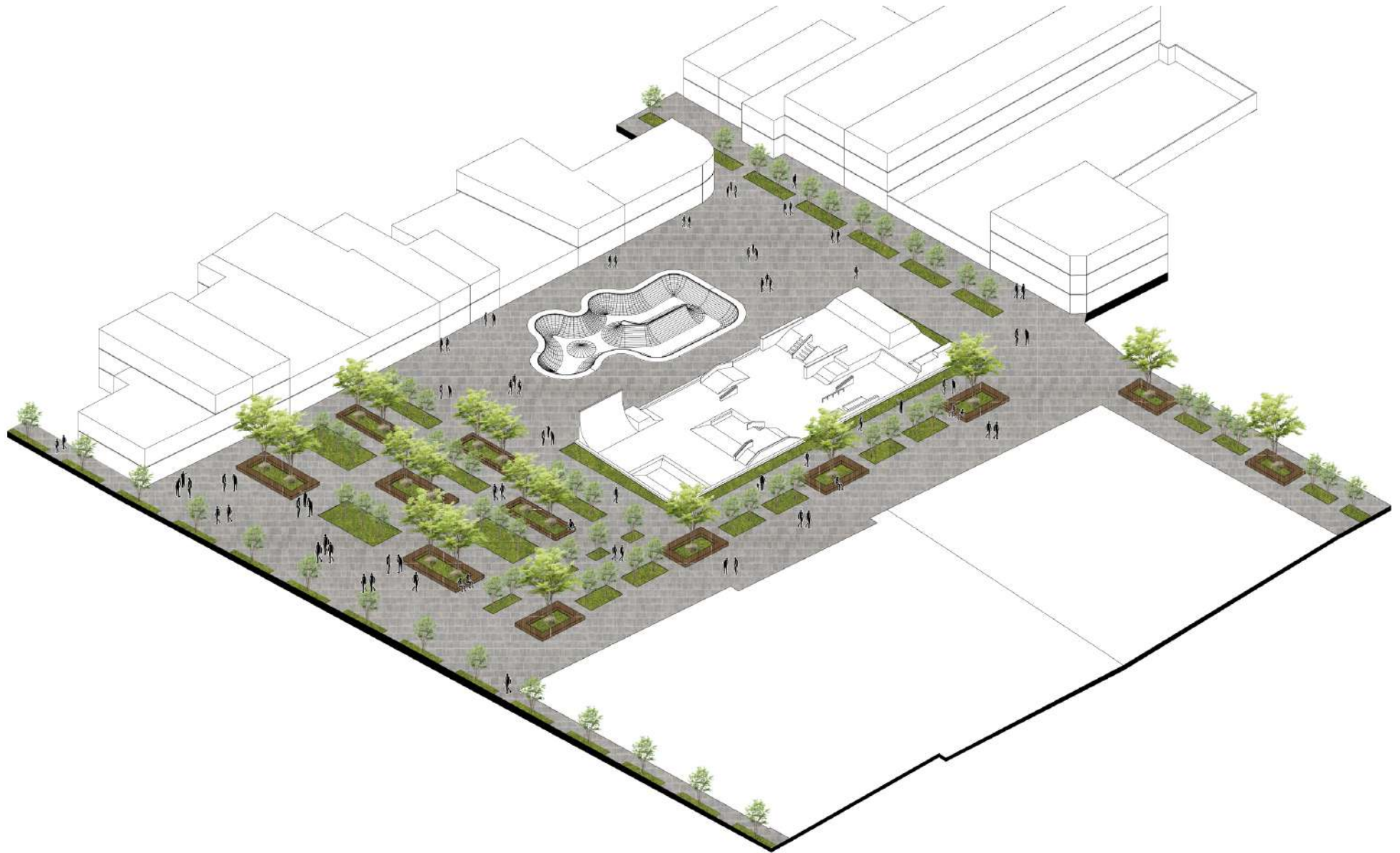
Fig.82. Parque María Auxiliadora 01 Fuente: Elaboración propia



Fig.83. Parque María Auxiliadora 02 Fuente: Elaboración propia



Fig.84. Parque María Auxiliadora 03 Fuente: Elaboración propia



Parque María Auxiliadora (Propuesta)

Fig.85. Axonometría Parque María Auxiliadora Propuesta Fuente: Elaboración propia

Mobiliario Urbano

El diseño del mobiliario urbano propuesta busca fomentar la permanencia y la interacción social dentro del espacio público, mediante la incorporación de bancas amplias que permitan diferentes formas de uso y apropiación, para uso individual o grupal.

Como parte integral del diseño, el mobiliario incorpora un vacío central destinado a vegetación arbórea, la cual aporta sombra y confort térmico al espacio. Esta relación entre mobiliario y vegetación no solo mejora las condiciones de permanencia, sino que también contribuye a generar ambientes más agradables, integrando naturaleza y espacio público en una sola pieza urbana. De esta manera, el mobiliario deja de ser un elemento funcional y se convierte en un punto de encuentro y convivencias dentro del sector

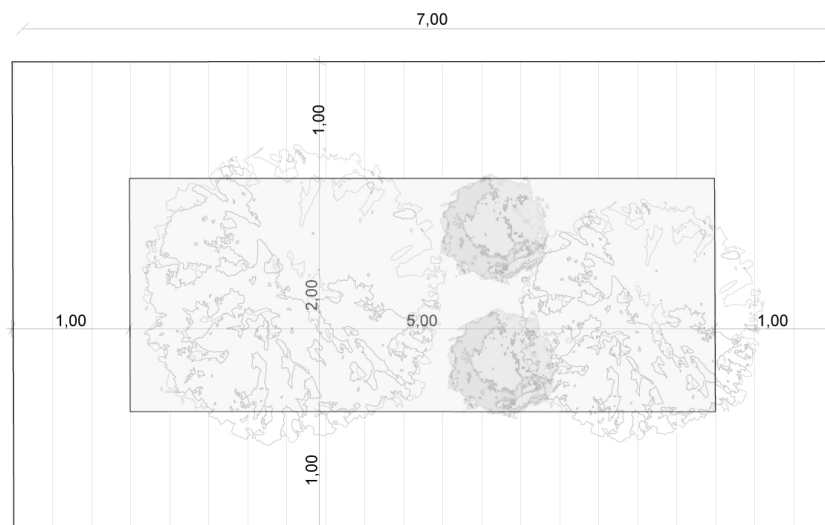


Fig.86. Vista en planta mobiliario urbano **Fuente:** Elaboración propia

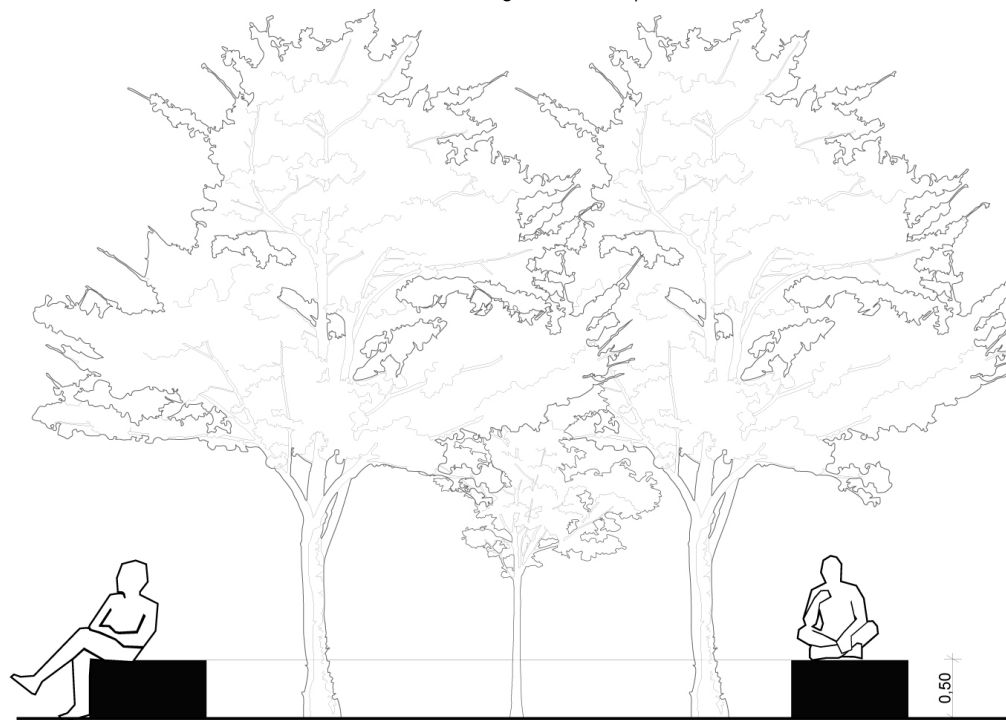


Fig.87. Sección mobiliario urbano **Fuente:** Elaboración propia

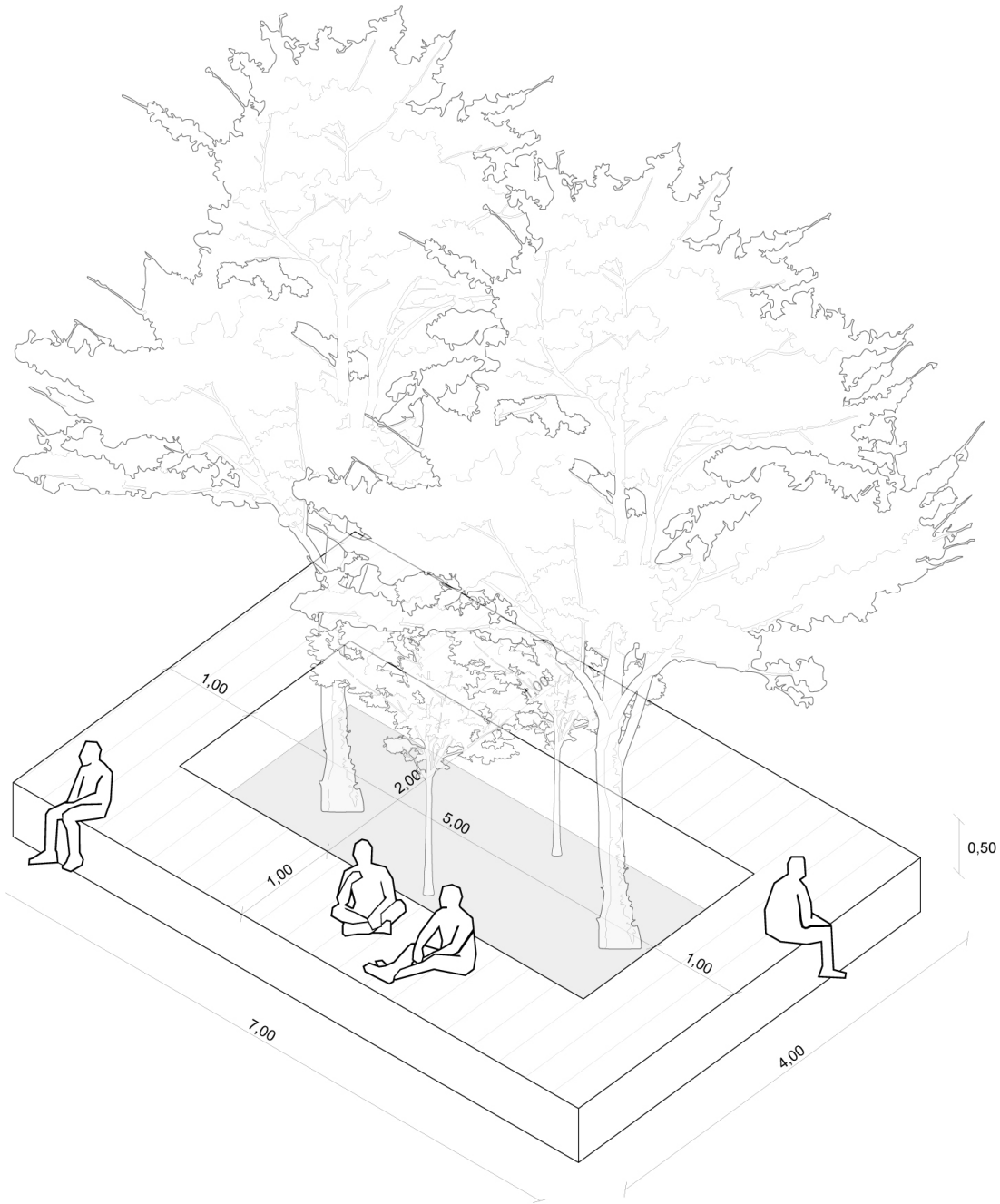


Fig.88. Axonometria mobiliario urbano Fuente: Elaboración propia

04

PROGRAMA

4.1 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

Pertinencia del programa

El programa arquitectónico de la propuesta surge como respuesta a la necesidad de densificación y reactivación urbana en el Centro Histórico de Cuenca, planteando un modelo de uso mixto capaz de integrar distintas dinámicas sociales, residenciales y comerciales. La propuesta busca recuperar la permanencia de usuarios en el área y fortalecer la actividad urbana mediante espacios que respondan a las necesidades actuales del entorno y de la comunidad.

Debido a la cercanía con varias instituciones universitarias y centros educativos, se propone una residencia estudiantil que permita albergar a la población académica y promover una mayor ocupación residencial dentro del Centro Histórico. Este uso contribuye a generar actividades constante durante el día y la noche, fortaleciendo la vitalidad urbana y fomentando la interacción

entre estudiantes y habitantes del sector.

Asimismo, considerando la proximidad con el parque María Auxiliadora, el hogar Cristo Rey y distintas escuelas cercanas, se incorpora un comedor comunal concebido como espacio de integración social y apoyo comunitario. Este equipamiento busca generar relaciones entre diferentes grupos etarios y usuarios del barrio, promoviendo espacios de encuentro, convivencia y permanencia colectiva.

La propuesta también integra jardines y áreas verdes como respuesta al déficit de espacios verdes y zonas de estancia dentro del sector. Estos espacios aportan calidad ambiental y generan áreas de descanso y encuentro para los usuarios. De igual manera, se plantea un paso peatonal al interior de la manzana con el objetivo de mejorar la conectividad barrial, incrementar la permeabilidad urbana y fomentar una mayor

interacción social entre los habitantes y usuarios del proyecto.

Finalmente, se incorporan comercios en planta baja concebidos como equipamientos barriales que permitan activar el espacio público y fortalecer la relación entre el edificio y la ciudad. Estos usos comerciales buscan satisfacer necesidades cotidianas del sector, promoviendo movimiento peatonal, mayor seguridad urbana y una relación más dinámica entre la propuesta arquitectónica y el entorno inmediato.



Densificar. Aumento de la densificación por medio de vivienda a mediana altura destinada a residencia estudiantil



Área verde. Implementación de áreas verdes, excasas en la zona.



Áreas de estancia. Creación de áreas de estancia y recreativas que se adapten al entorno.



Equipamientos y comercios. Implementación de comercios y equipamientos barriales para mejorar la integración social y dinamizar la relación con el proyecto



Integración social. Integración social debido a la interacción de personas en los equipamientos, comercios y áreas de estancia



Permeabilidad. Creación de accesos por medio de las vías colindantes para generar circulación peatonal por medio de la manzana

Estrategias arquitectónicas

Se plantea la **densificación** del sector mediante la incorporación de una residencia estudiantil para generar una mayor permanencia de usuarios dentro del área. Asimismo, debido a la escasez de espacios naturales en el entorno inmediato, se implementan **áreas verdes, jardines y espacios de estancia** que permitan mejorar la calidad ambiental y ofrecer zonas de descanso, encuentro y convivencia para los usuarios. Se incorporan **equipamientos y comercios barriales** en planta baja con el objetivo de activar el espacio público y responder a las necesidades cotidianas, por lo que se fomenta la **integración social** entre usuarios. Finalmente, se plantea la **permeabilidad** del terreno mediante recorridos y pasos peatonales que favorezcan una mayor conexión con el barrio.

Usos en planta baja

En planta baja se plantean comercios y equipamientos barriales para fortalecer la integración social y dinamizar la relación entre el proyecto y el entorno urbano. Estos usos están pensando para responder tanto a las necesidades cotidianas para los usuarios del proyecto como para los habitantes del sector, promoviendo una interacción constante entre distintos grupos de usuarios. La incorporación de comercio en el nivel público permite activar el borde urbano, generar mayor permanencia peatonal y consolidar espacios de encuentro que aporten vitalidad y seguridad al barrio.

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| 01 Cafetería | 07 Jardines de estancia |
| 02 Papelería | 08 Minimarket |
| 03 Farmacia Básica | 09 Panadería |
| 04 Lavandería | 10 Cocina comunitaria |
| 05 Baños Públicos | 11 Comedor comunitario |
| 06 Bloque de vivienda | — Circulaciones |

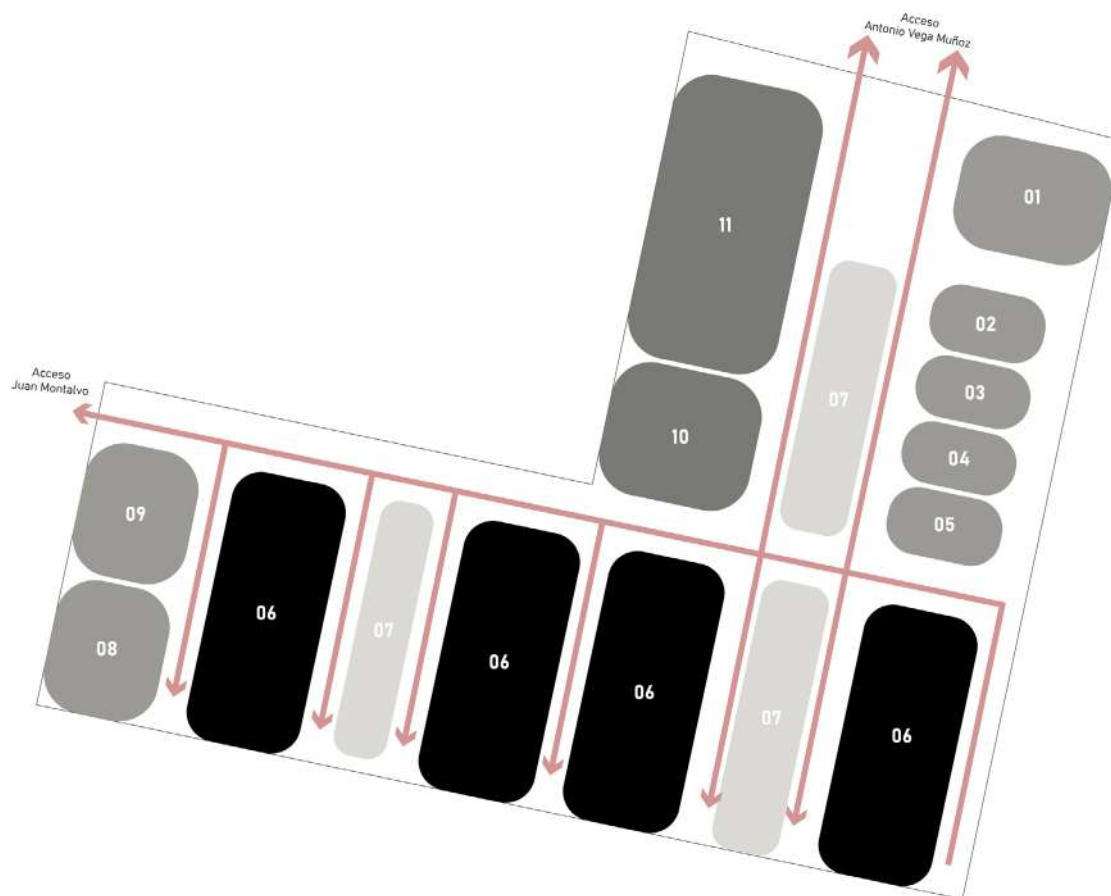


Fig.89. Zonificación en Planta Baja **Fuente:** Elaboración Propia

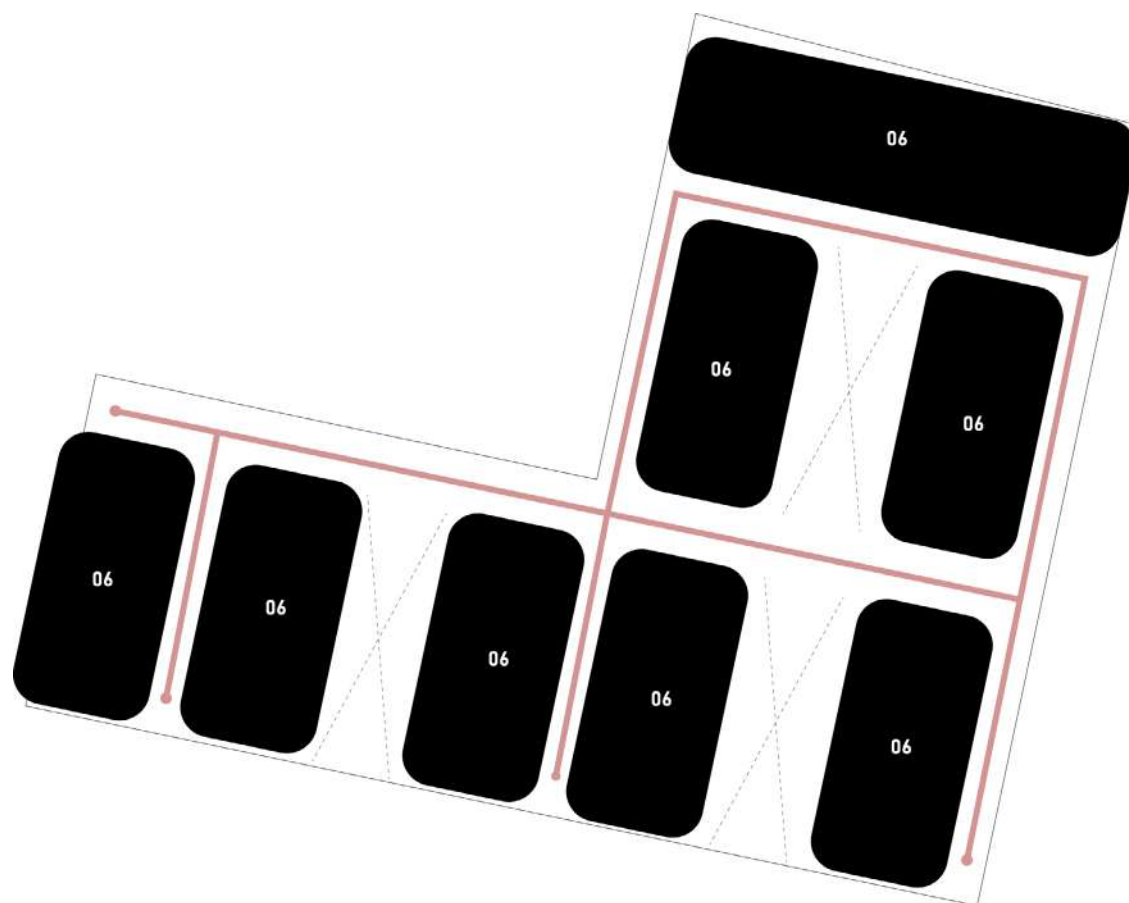
CUADRO DE PROGRAMA Y M2	
PLANTA BAJA	
01 Cafetería	68,40 m2
02 Papelería	31,30 m2
03 Farmacia Básica	30,20 m2
04 Lavandería	30,15 m2
05 Baños públicos	31,30 m2
06 Bloques de vivienda	123,10 m2
07 Jardines de estancia/ áreas verdes	312,15 m2
08 Minimarket	50,40 m2
09 Panadería	49,45 m2
10 Cocina comunitaria	82,65 m2
11 Comedor comunitario	153,10 m2
Circulaciones	640,85 m2

Fig.90. Cuadro de programa y áreas planta baja **Fuente:** Elaboración Propia

El cuadro de áreas de la zonificación de planta baja nos permite identificar y cuantificar la distribución de los diferentes usos y espacios planteados en el proyecto. A través de este análisis se establece la relación entre áreas construidas, áreas libres, circulaciones, equipamientos y áreas verdes, permitiendo comprender la organización funcional de la propuesta.

Usos en planta alta

En las plantas altas del proyecto se desarrolla la residencia estudiantil, con el objetivo de generar la mayor densidad habitacional dentro del Centro Histórico de Cuenca. Esta estrategia busca optimizar el uso del suelo urbano mediante la incorporación de unidades residenciales y espacios de convivencia destinados a estudiantes, promoviendo una ocupación más activa y permanente del sector. La concentración del uso residencial en los niveles superiores permite además establecer una diferenciación funcional con respecto a la planta baja pública y comercial, generando una relación equilibrada entre los espacios privados de residencia y las áreas colectivas vinculadas a la dinámica urbana y barrial.



Bloque de vivienda 06
Circulaciones —

Fig.91. Zonificación en Planta Alta Fuente: Elaboración Propia

CUADRO DE PROGRAMA Y M2	
PLANTAS ALTAS	
01 B.01	234,35 m2
02 B.02	143,65 m2
03 B.03	143,65 m2
04 B.04	143,65 m2
05 B.05	143,65 m2
06 B.06	143,65 m2
07 B.07	143,65 m2
08 B.08	143,65 m2
09 B.09	143,65 m2
Circulaciones	432,65 m2

El cuadro de áreas de la zonificación de planta alta nos permite identificar y cuantificar la distribución de los bloques de vivienda y sus circulaciones, ya que las plantas altas están destinadas en su totalidad a la residencia estudiantil.

Fig.92. Cuadro de programa y áreas planta alta **Fuente:** Elaboración Propia

4.2 ESTADO ACTUAL/ ESTADO PROPUESTO

Estado Actual de la Manzana

En el estado actual de la manzana se identifican predios con diferentes usos y niveles de ocupación, evidenciando una fragmentación en las dinámicas urbanas del sector. Los terrenos destinados a la intervención corresponden actualmente a áreas de parqueadero, vivienda con espacios subutilizados, y comercio con parqueadero. Estas condiciones generan vacíos urbanos y una limitada activación del espacio público, reduciendo las oportunidades de interacción social y permanencia dentro de la manzana. La presencia de áreas destinadas principalmente el automóvil y de espacios con bajo aprovechamiento refleja la necesidad de una propuesta que reactive el sector mediante nuevos usos residenciales, equipamientos y espacios de integración social.

- 01 Parqueadero
- 02 Vivienda
- 03 Vivienda/Subutilizado
- 04 Comercio/Parqueadero



Fig.93. Estado actual de la manzana Fuente: Elaboración Propia



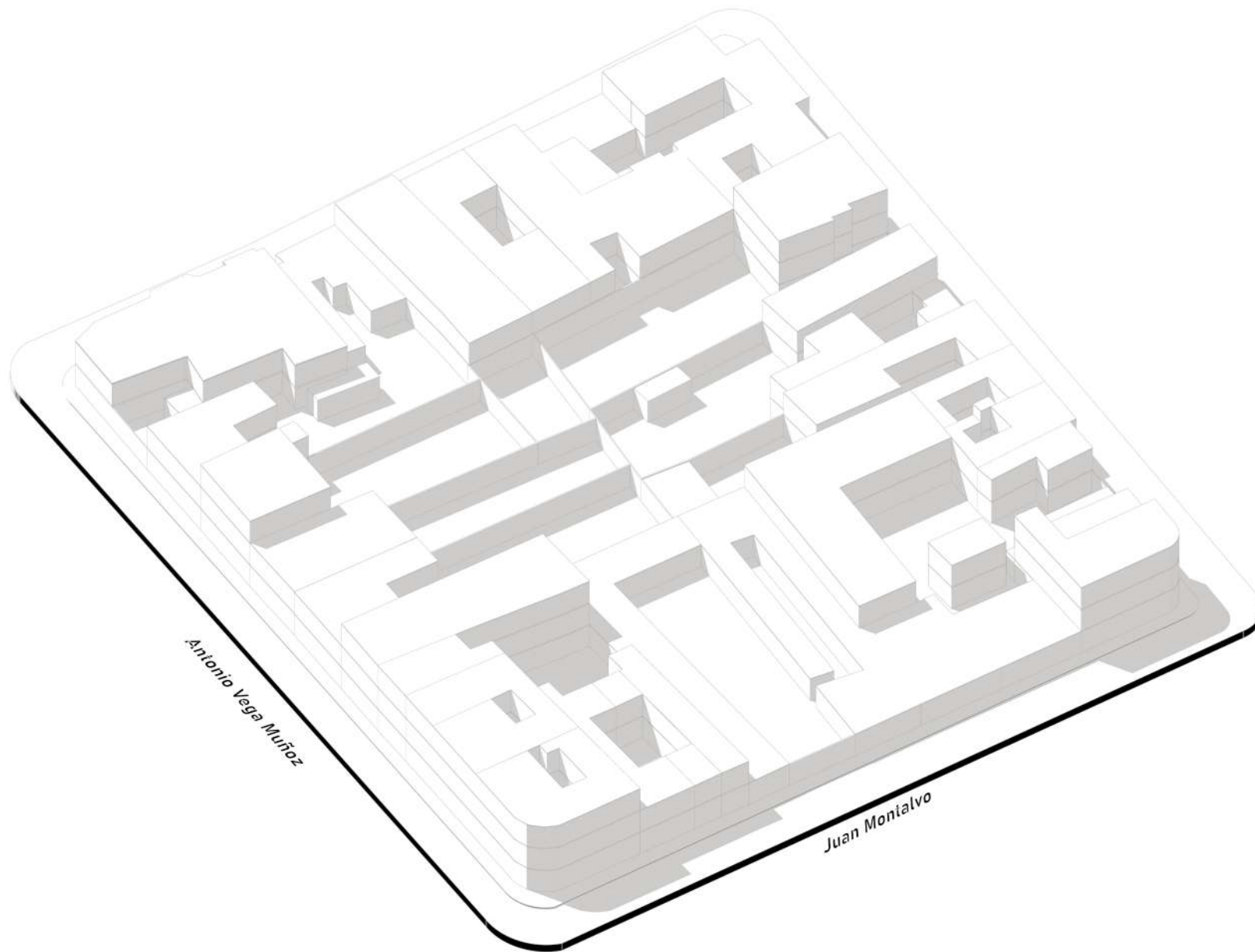


Fig.94. Axonometría estado actual Fuente: Elaboración Propia

Emplazamiento de la propuesta

En el estado actual de la manzana se identifican predios con diferentes usos y niveles de ocupación, evidenciando una fragmentación en las dinámicas urbanas del sector. Los terrenos destinados a la intervención corresponden actualmente a áreas de parqueadero, vivienda con espacios subutilizados, y comercio con parqueadero. Estas condiciones generan vacíos urbanos y una limitada activación del espacio público, reduciendo las oportunidades de interacción social y permanencia dentro de la manzana. La presencia de áreas destinadas principalmente el automóvil y de espacios con bajo aprovechamiento refleja la necesidad de una propuesta que reactive el sector mediante nuevos usos residenciales, equipamientos y espacios de integración social.

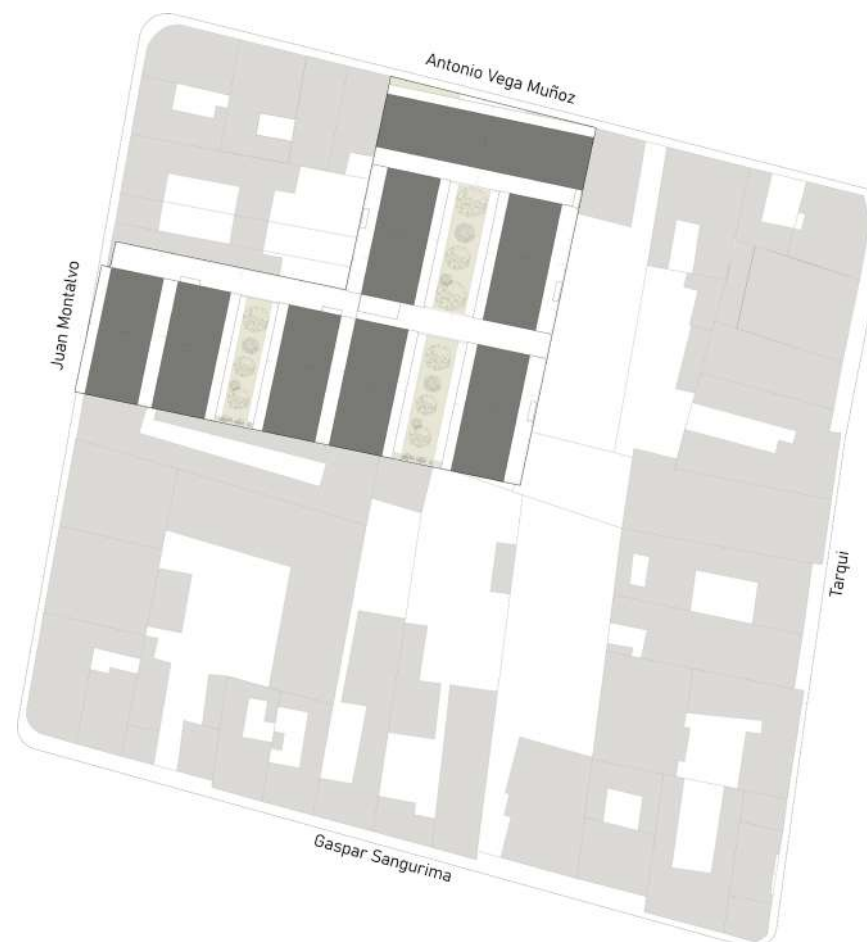


Fig.95. Emplazamiento de la propuesta Fuente: Elaboración Propia

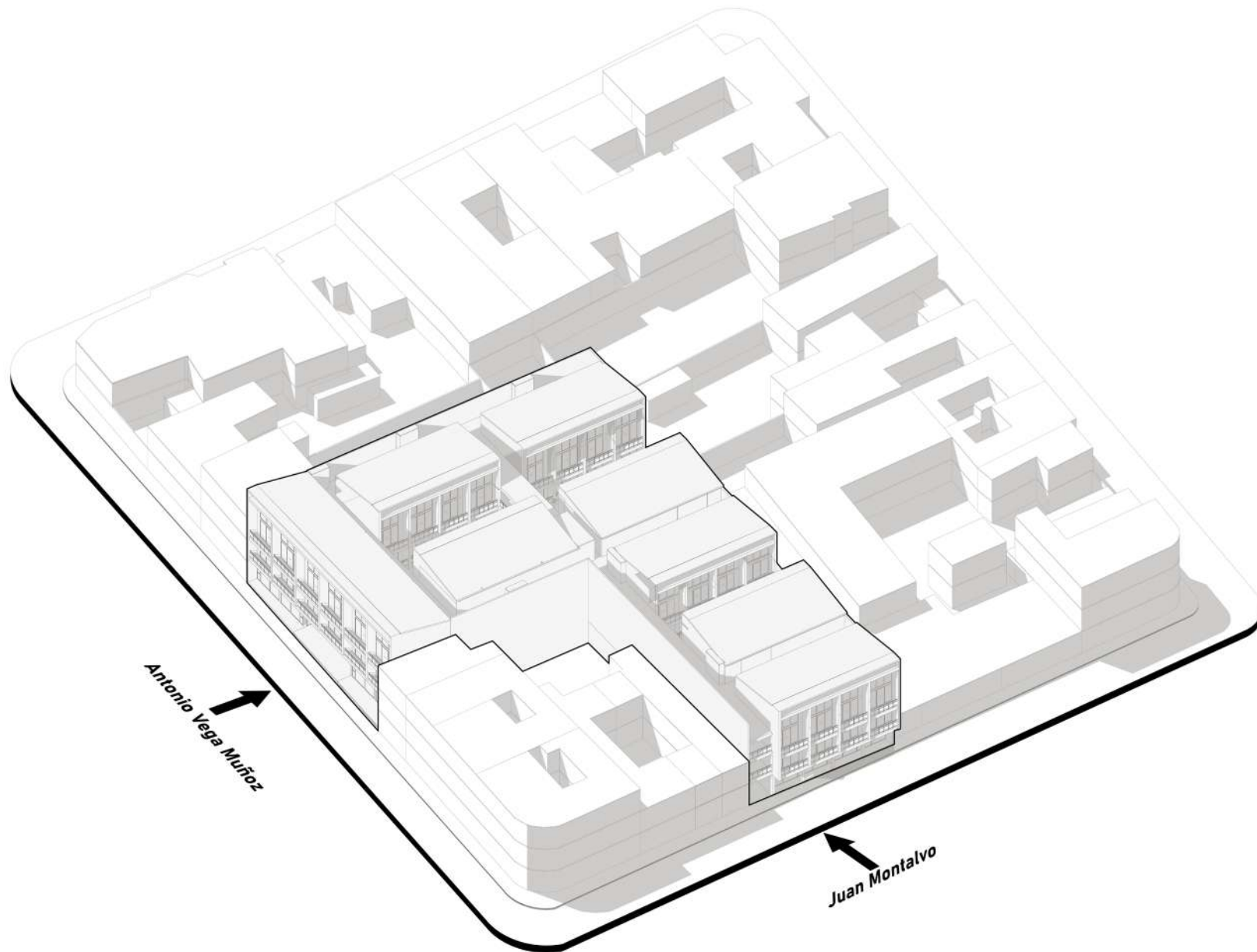


Fig.96. Axonometría de la propuesta Fuente: Elaboración Propia

4.3 PLANTAS ARQUITECTÓNICAS

Planta Baja

En planta baja es donde se desarrollará la vida cotidiana tanto para los residentes del proyecto como para los vecinos. Se plantean equipamientos barriales como la cocina comunitaria y el comedor comunitario, también comercios que ayuden a la relación con el barrio como, cafetería, papelería, farmacia, lavandería, baños, panadería y un minimarket. Se plantean áreas verdes como zonas de estancia para mejor la integración social entre los habitantes, además por la falta de áreas verdes en la zona, estos jardines son un acierto. La planta baja cuenta con 16 unidades de vivienda.



Fig.97. Planta baja propuesta Fuente: Elaboración Propia

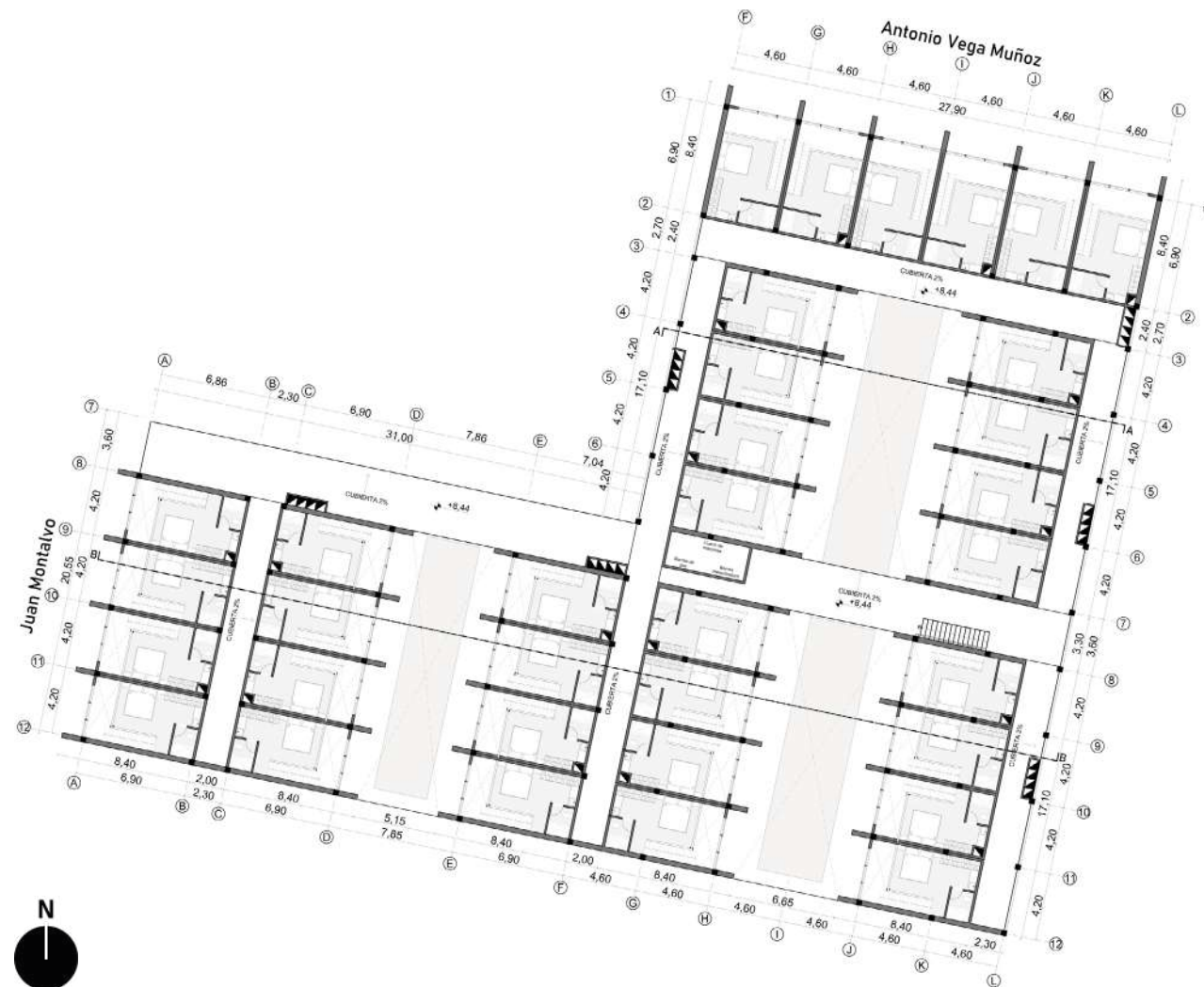


Primera Planta Alta

Las plantas altas del proyecto se destinan únicamente al desarrollo de la residencia estudiantil, por lo cual, la primera planta alta cuenta con 34 unidades de vivienda. La tipología de vivienda en esta planta es de un monoambiente para una persona o una pareja.



Fig.98. Primera Planta alta propuesta Fuente: Elaboración Propia



Mezzanine

La planta de mezzanine se configura como el nivel destinado al área privada de esta tipología de vivienda, aprovechando la doble altura para generar una sensación de mayor amplitud y confort espacial. En este nivel se ubica principalmente el área de descanso, permitiendo una separación funcional respecto a las actividades sociales desarrolladas en la planta inferior. La incorporación del mezzanine no solo optimiza el espacio habitable, sino que también aporta flexibilidad, privacidad y una mejor calidad espacial para los usuarios de la vivienda.



Fig.100. Planta mezzanine Fuente: Elaboración Propia

Planta de cubiertas

La planta de cubiertas del proyecto se plantea como un elemento que complementa la composición arquitectónica y el funcionamiento integral del edificio, Su diseño responde a criterios técnicos como ambientales, permitiendo una adecuada evacuación de aguas lluvias y garantizando protección a los espacios interiores. Además, la configuración de la cubiertas contribuye a la lectura volumétrica del conjunto, reforzando la identidad formal del proyecto y generando una relación armónica entre los distintos bloques de vivienda. De igual manera, este nivel incorpora áreas técnicas y espacios complementarios necesarios para el correcto funcionamiento de la edificación.

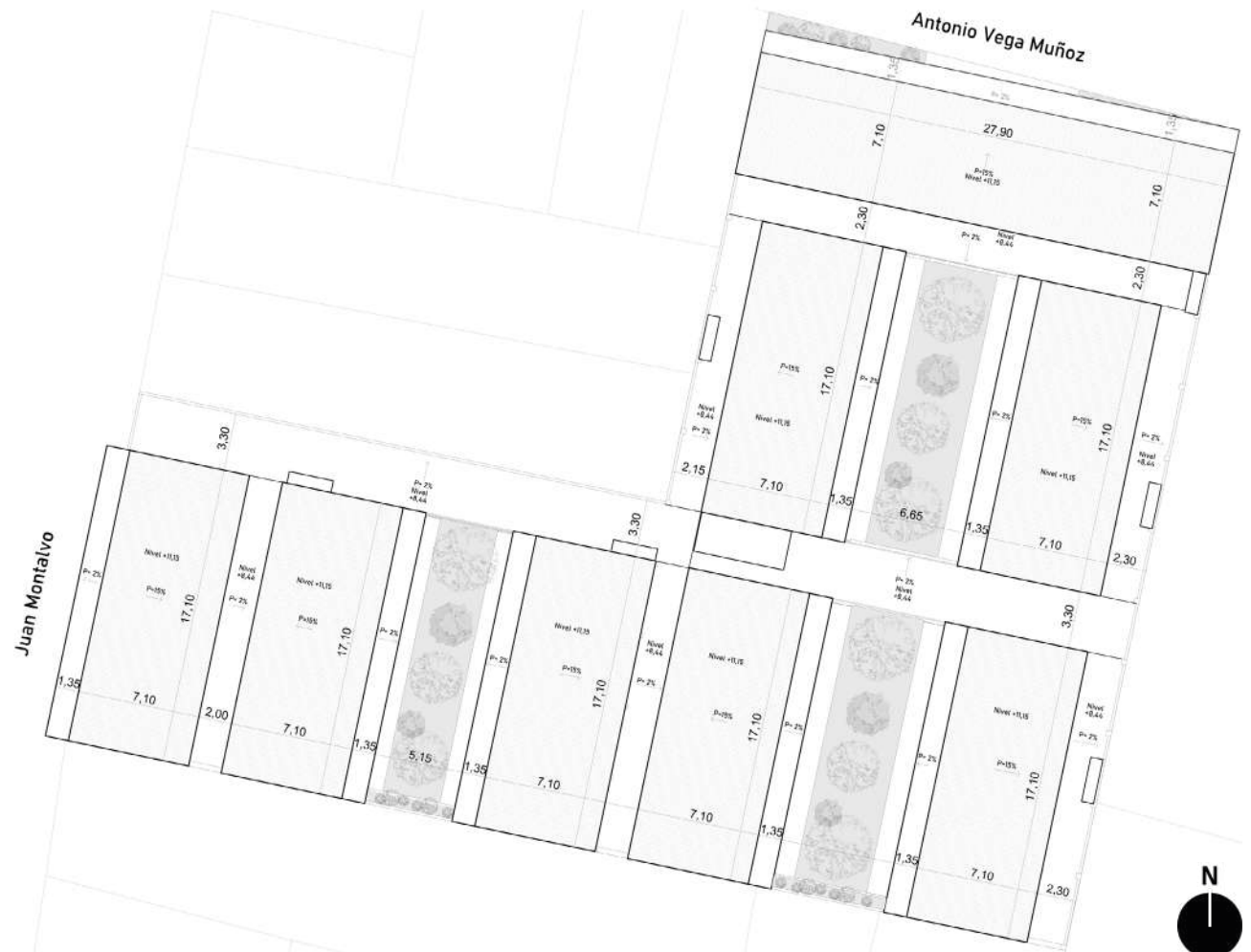


Fig.101. Planta de cubiertas Fuente: Elaboración Propia



Densidad poblacional del proyecto

La densidad poblacional del proyecto responde a una estrategia de ocupación eficiente del suelo, orientada a fortalecer la dinámica urbana y habitacional del sector mediante la incorporación de vivienda residencial estudiantil. A través de la distribución de las diferentes tipologías de vivienda, **el proyecto alcanza una capacidad estimada de 172 habitantes**, promoviendo una densificación equilibrada que permite optimizar la infraestructura existente y consolidar nuevas dinámicas de convivencia e integración social. Esta densidad se desarrolla manteniendo condiciones adecuadas de habitabilidad, ventilación, iluminación y acceso a espacios comunes, garantizando una relación equilibrada entre cantidad de usuarios y calidad de los espacios dentro del proyecto.

Fig.102. Densidad alcanzada en el proyecto Fuente: Elaboración Propia

4.4 TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

Tipología 01

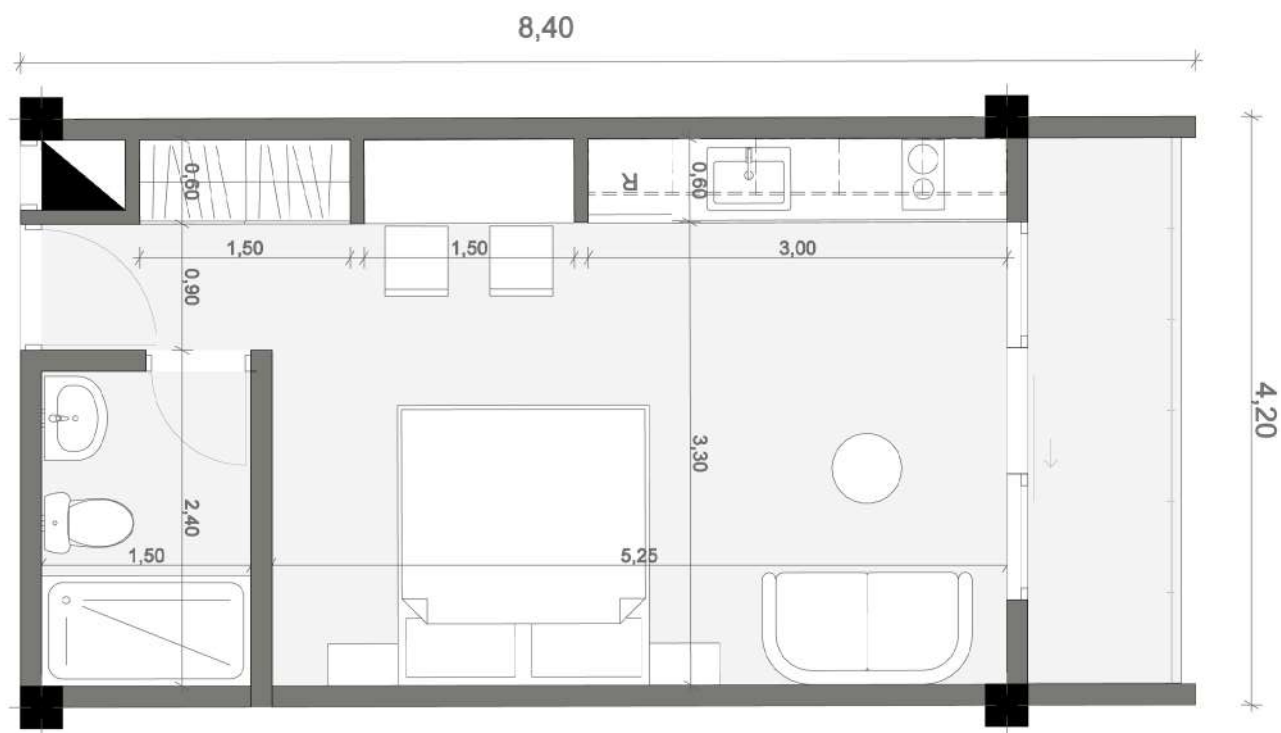
La tipología 01 de la residencia estudiantil corresponde a un monoambiente diseñado para integrar de manera eficiente los espacios esenciales de habitabilidad. En su distribución se incorporan áreas de almacenamiento, baño completo, comedor, cocina, sala y área de descanso, buscando optimizar el espacio y garantizar funcionalidad, confort y flexibilidad en el uso cotidiano de la vivienda.

Área: 35,28 m²

Capacidad: 1 persona / 1 pareja

Monoambiente

Unidades en el proyecto: 50 unidades



Planta de tipología 01

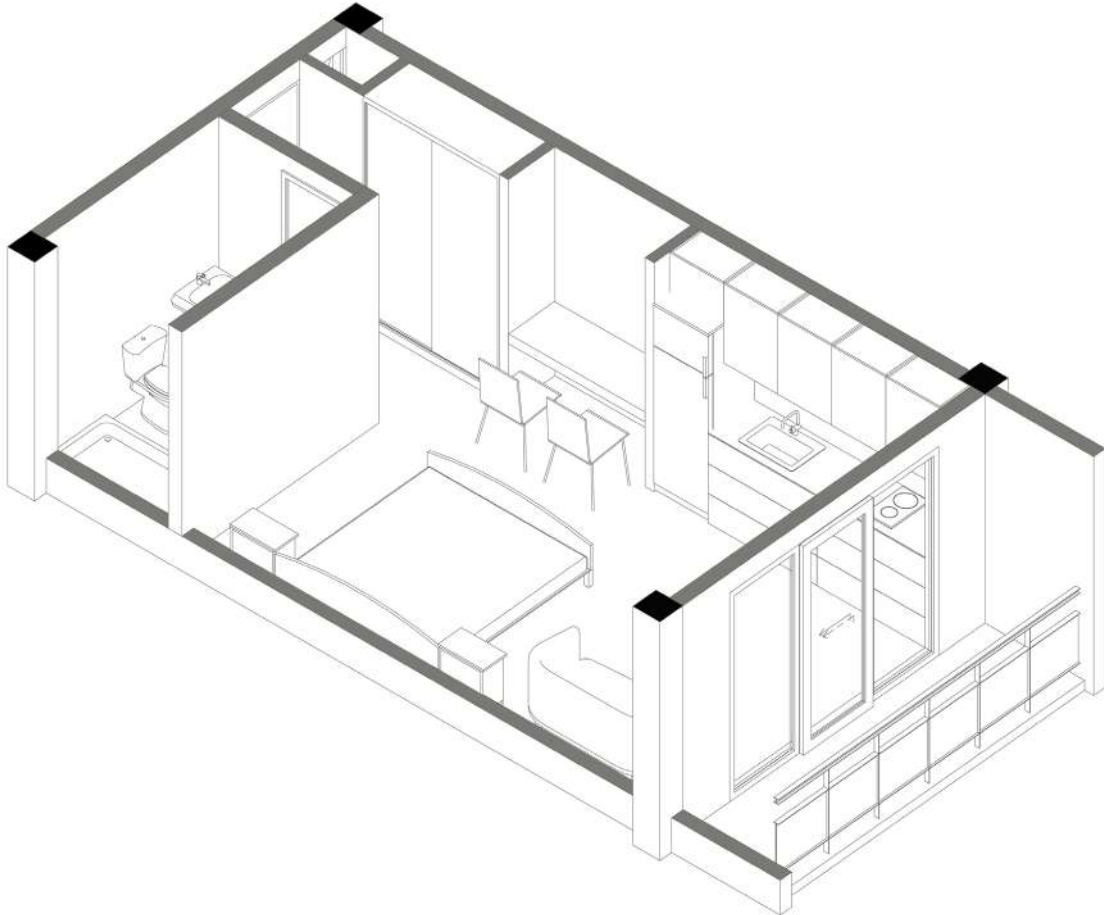


Fig.104. Axonometría de tipología 01 Fuente: Elaboración Propia





Tipología 02 (Mezzanine)

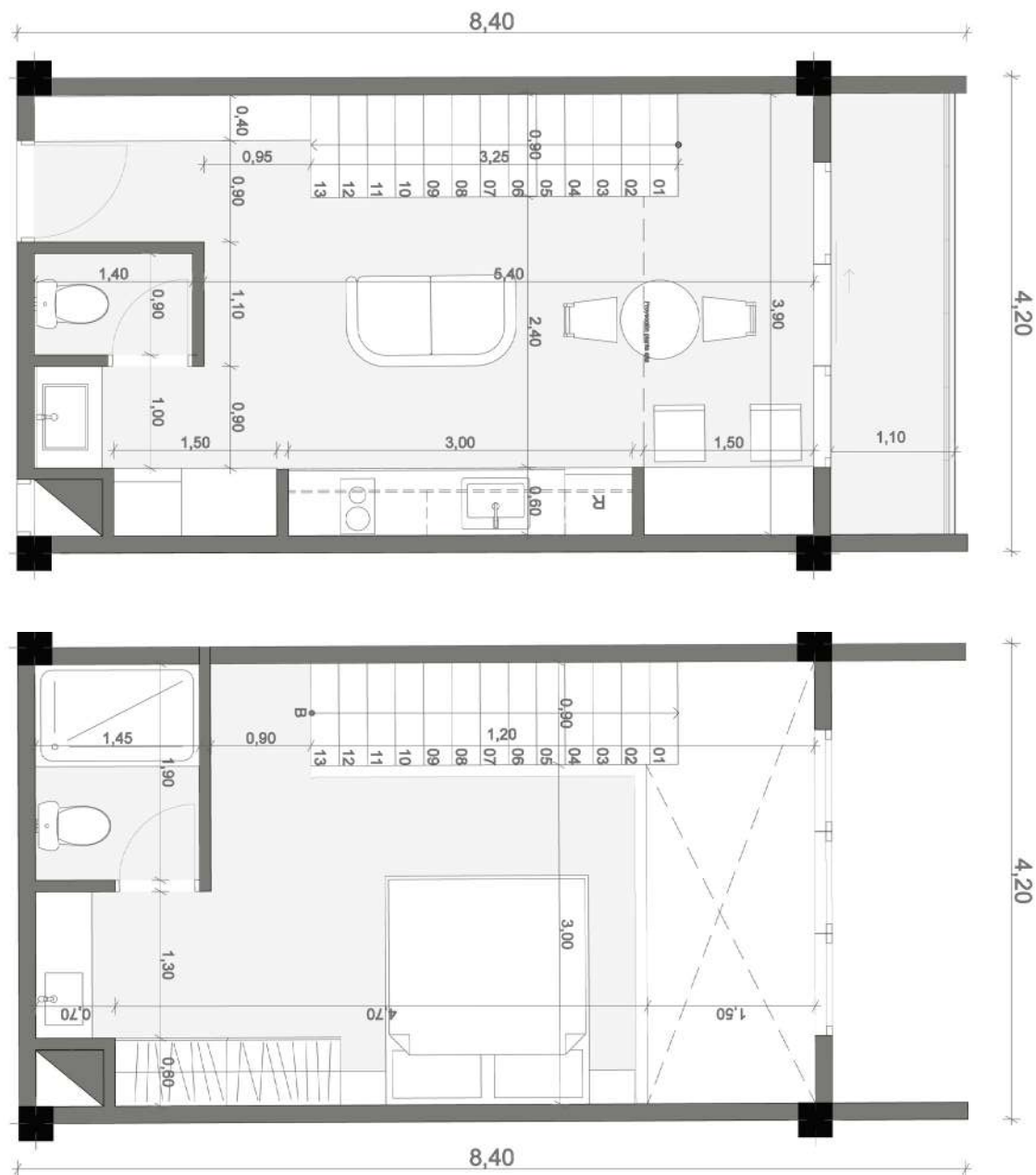
La tipología 02 de vivienda residencial corresponde a una vivienda tipo mezzanine, diseñada para aprovechar la altura interior y organizar de manera eficiente los espacios esenciales de habitabilidad. Su distribución incorpora áreas de almacenamiento, baño completo, comedor, cocina, sala y área de descanso, generando una separación funcional entre los espacios sociales y privados. Esta configuración permite optimizar el área disponible, aportando mayor amplitud espacial, confort y flexibilidad en el uso cotidiano de la vivienda.

Área: 70,56 m²

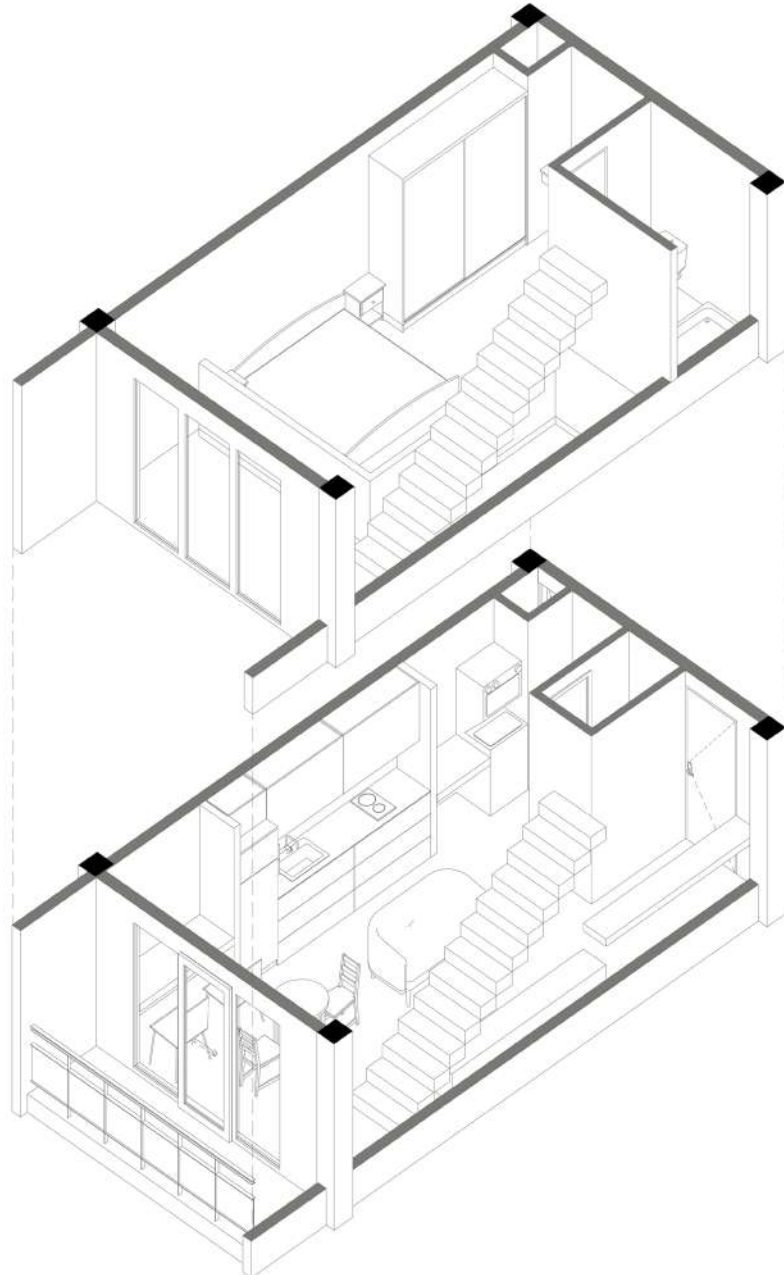
Capacidad: 1 persona / 1 pareja

Mezzanine

Unidades en el proyecto: 34 unidades



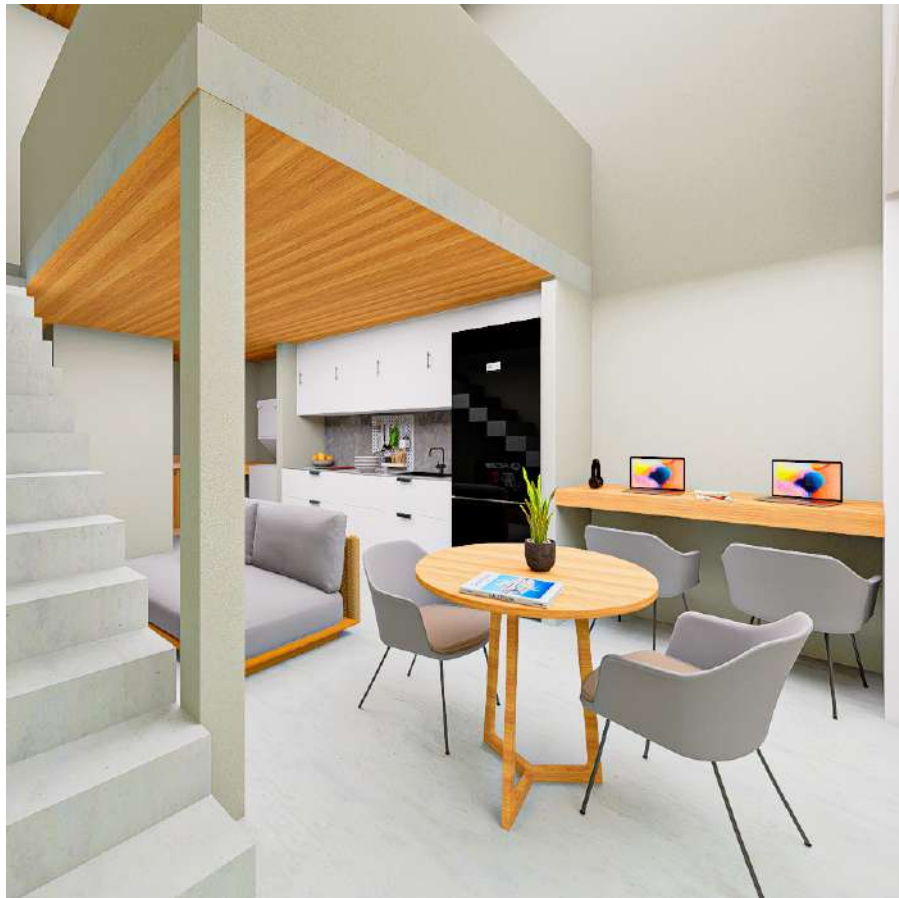
Planta de tipología 02



Axonometría de tipología 02

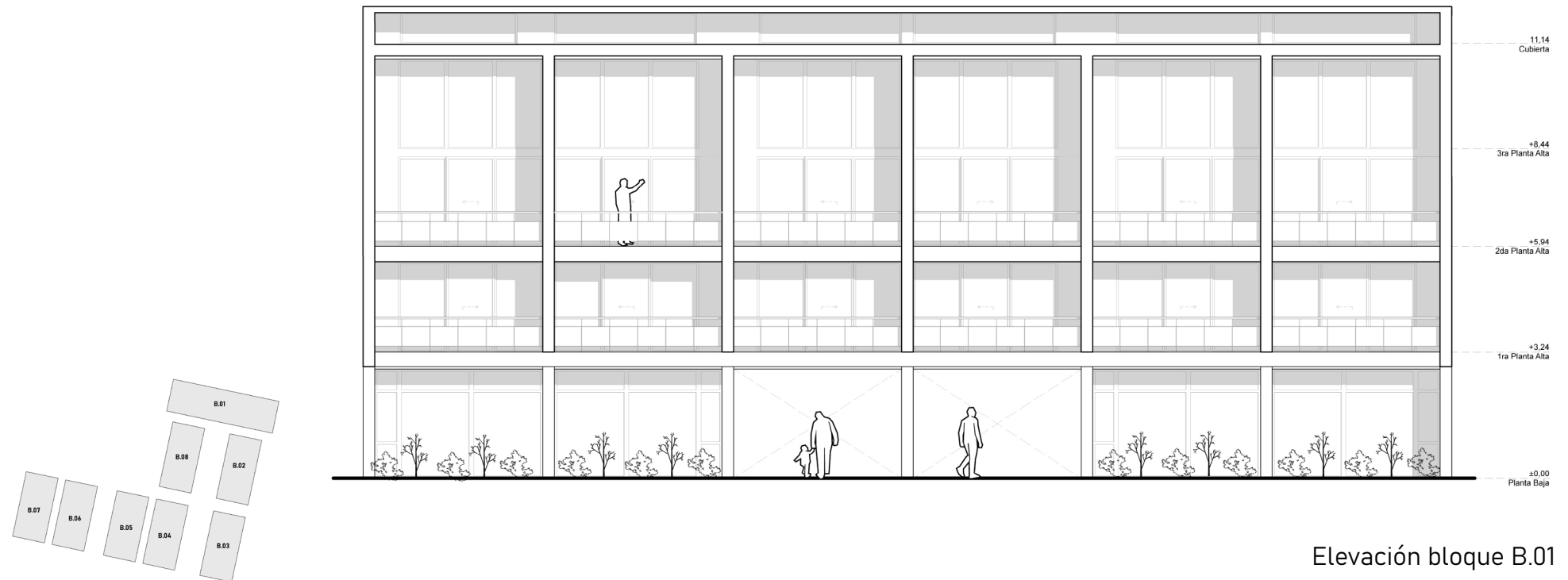
Fig.106. Axonometría de tipología 02 **Fuente:** Elaboración Propia





4.5 ELEVACIONES

Elevación Antonio Vega Muñoz



Elevación bloque B.01

Fig.108. Elevación Antonio Vega Muñoz Fuente: Elaboración Propia



Elevación Juan Montalvo



Elevación bloque B.07

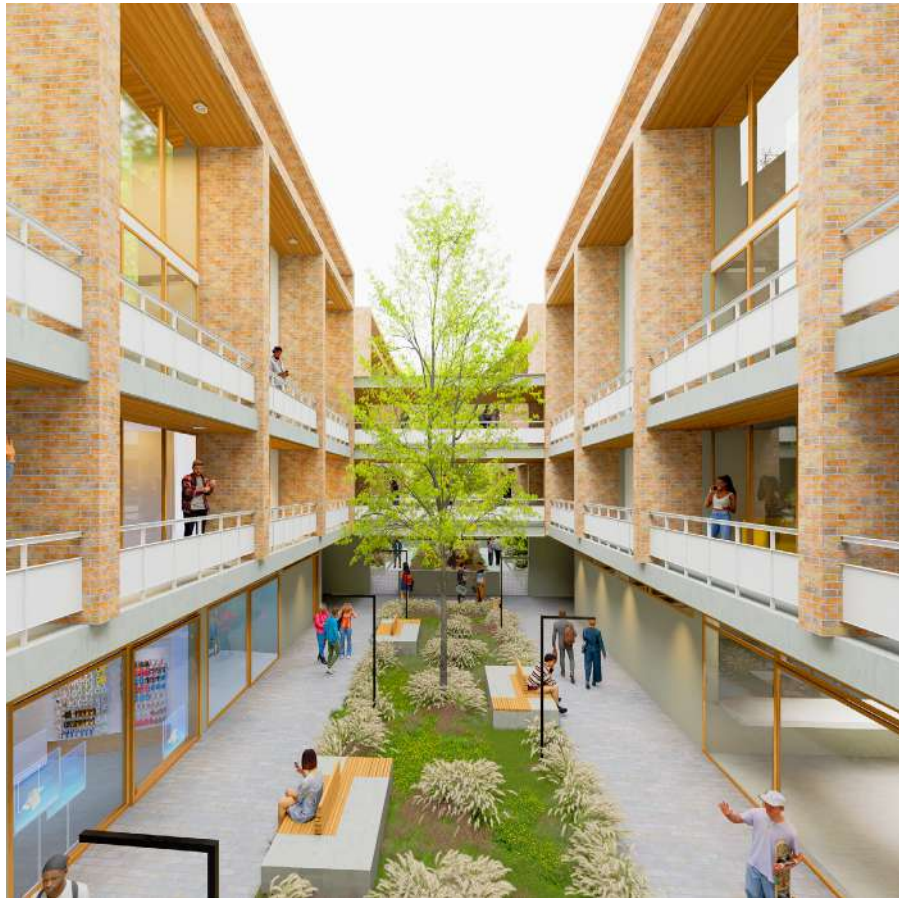


Elevación Tipología de Bloque de viviendas

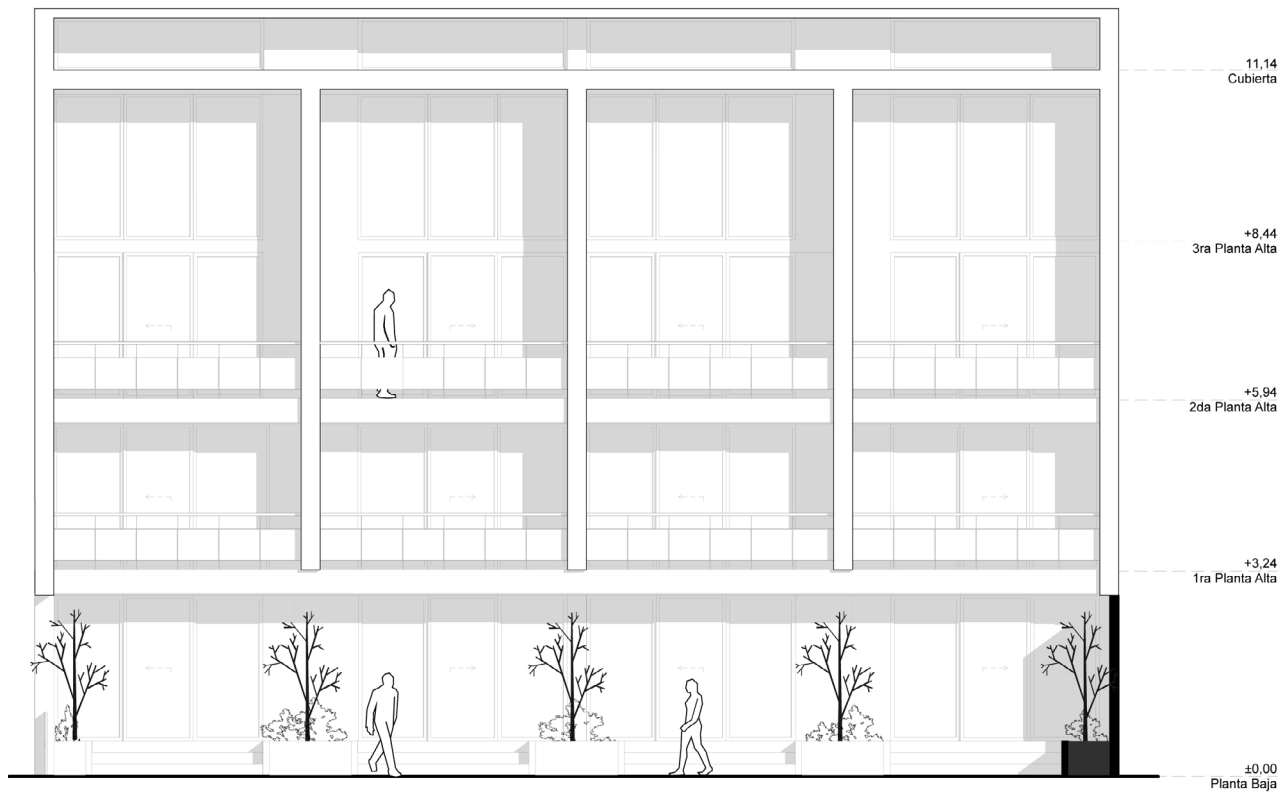


Fig.109. Elevación bloque B.08 Fuente: Elaboración Propia





Elevación Tipología de Bloque de viviendas



Elevación bloque B.03

Fig.110. Elevación bloque B.03 Fuente: Elaboración Propia







4.6 SECCIONES

Sección A-A

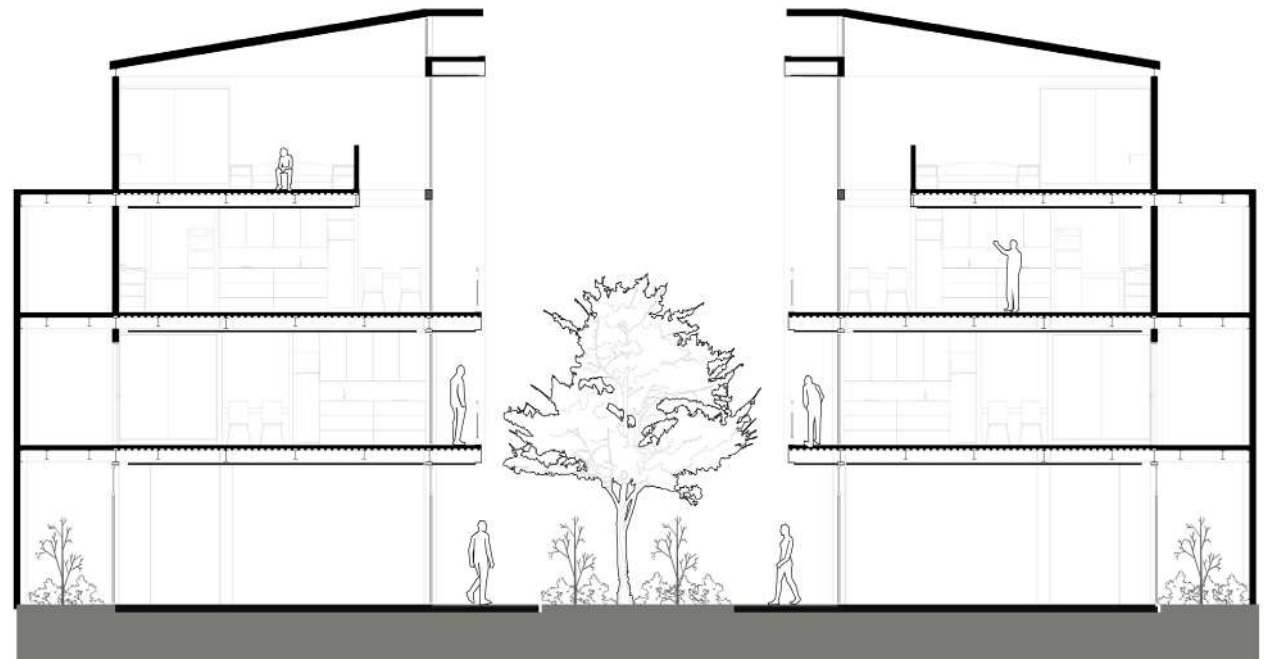
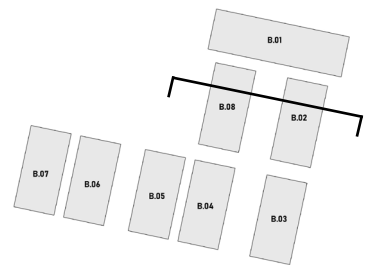


Fig.111. Sección A-A Fuente: Elaboración Propia

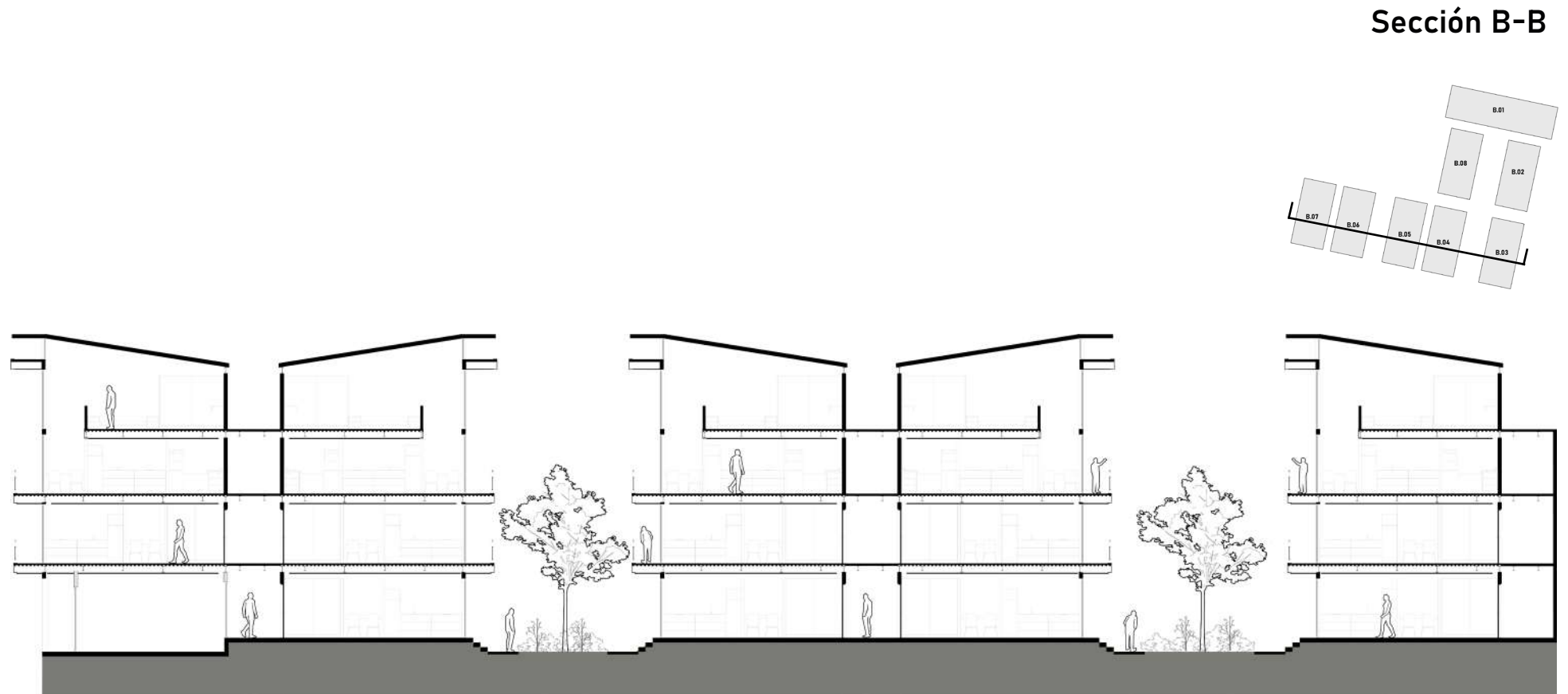


Fig.112. Sección B-B Fuente: Elaboración Propia

4.7 AXONOMETRÍAS

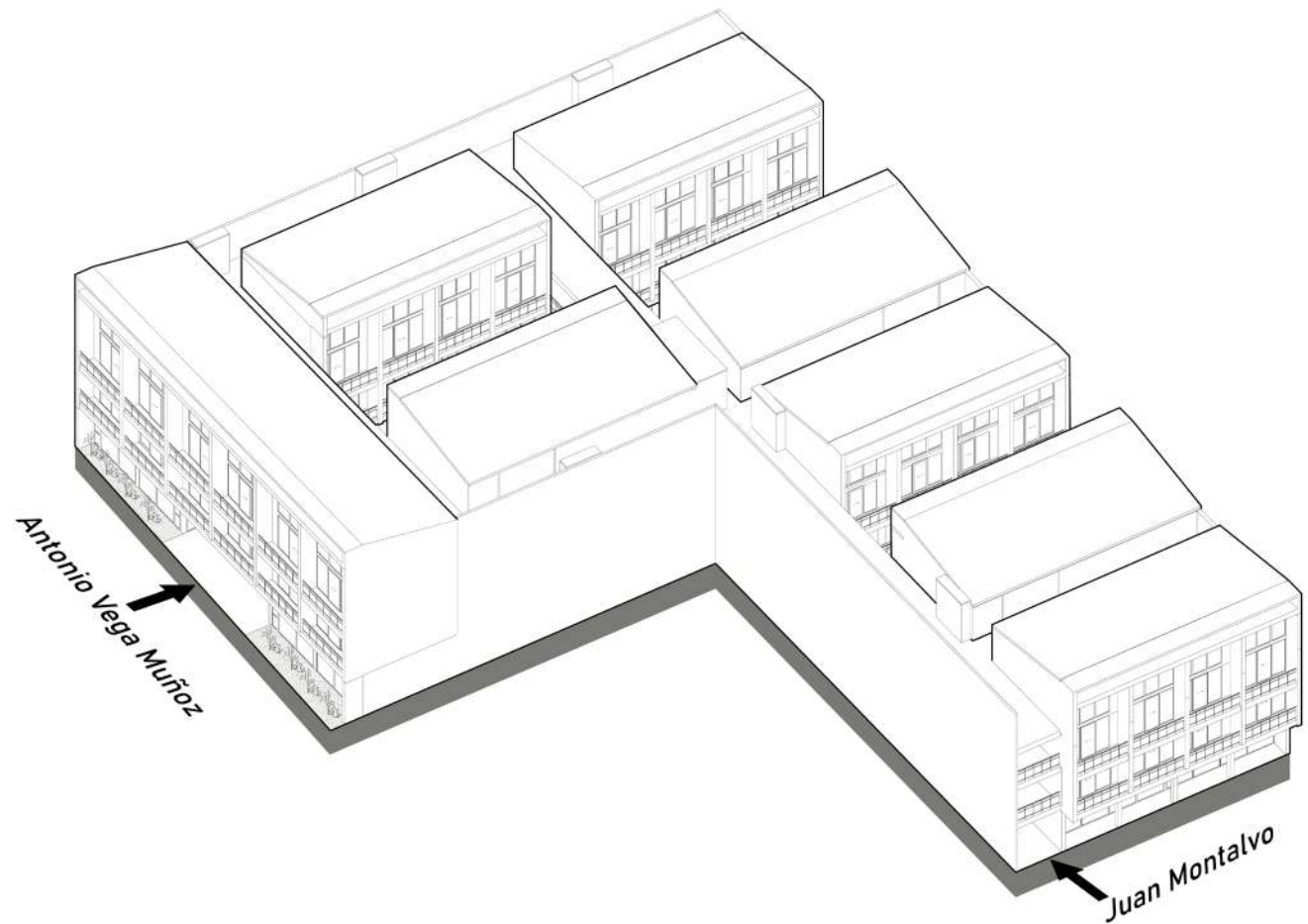


Fig.113. Axonometría 01 Fuente: Elaboración Propia

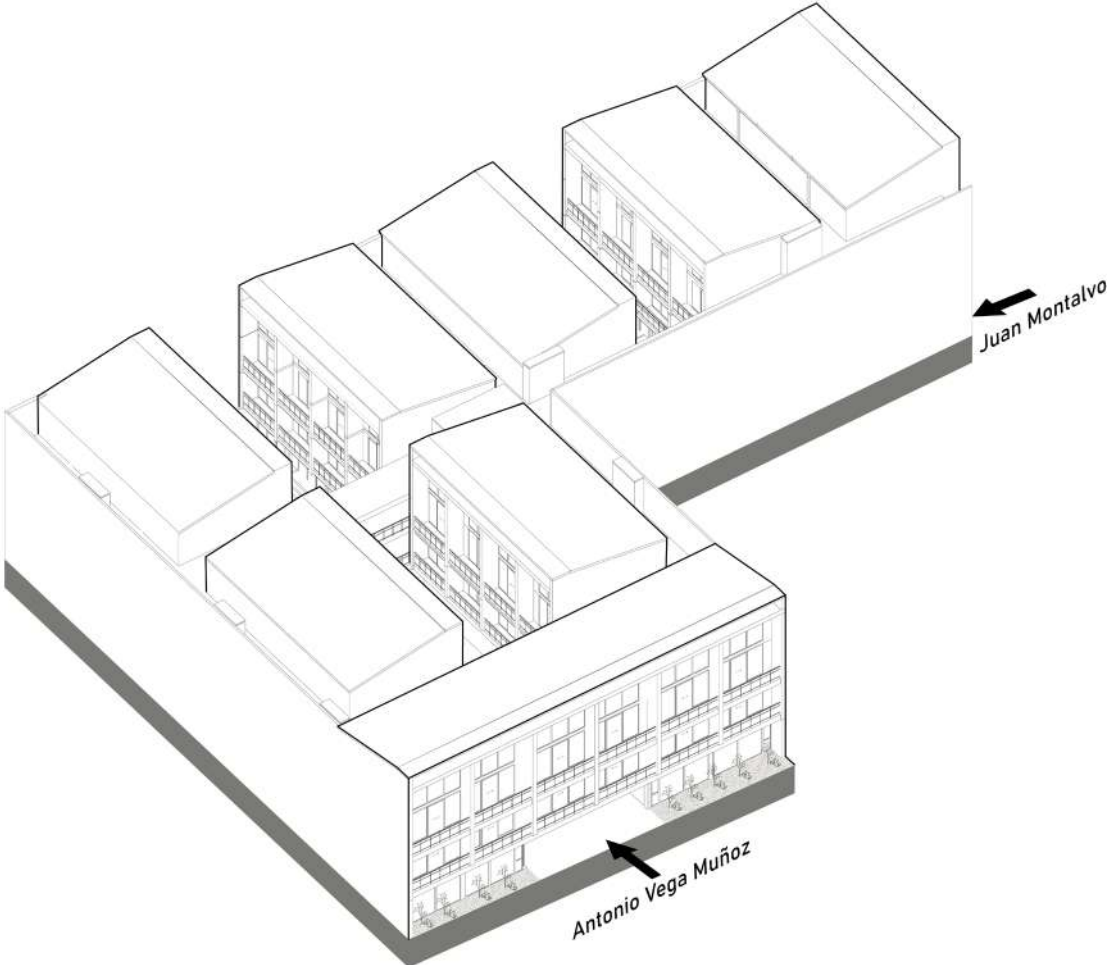


Fig.114. Axonometría 02 Fuente: Elaboración Propia

4.8 TRAMO DE FACHADAS



01 Fachada Vega Muñoz

Fig.115. Fachada Antonio Vega Muñoz Fuente: Elaboración Propia



02 Fachada Juan Montalvo

Fig.116. Fachada Juan Montalvo Fuente: Elaboración Propia

05

CONSTRUCCIÓN

5.1 SISTEMA ESTRUCTURAL

Planta estructural

La parte estructural del proyecto se desarrolla a partir de un sistema metálico que busca garantizar estabilidad, resistencia y flexibilidad espacial. La estructura principal está conformada por columnas HEB300, las cuales permiten soportar las cargas verticales y transmitir las de manera eficiente hacia la cimentación. Complementariamente, se incorporan vigas principales IPE300 e IPE 240 encargadas de estructurar las mayores luces del proyecto, mientras que las vigas secundarias IPE180 distribuyen las cargas de entepiso y aportan rigidez al sistema estructural. Esta configuración permite optimizar el comportamiento estructural del edificio y favorecer espacios arquitectónicos más amplios y funcionales

Columnas: HEB300

Vigas Principales: IPE 300 - IPE240

Vigas secundarias: IPE180

Losa con placa colaborante

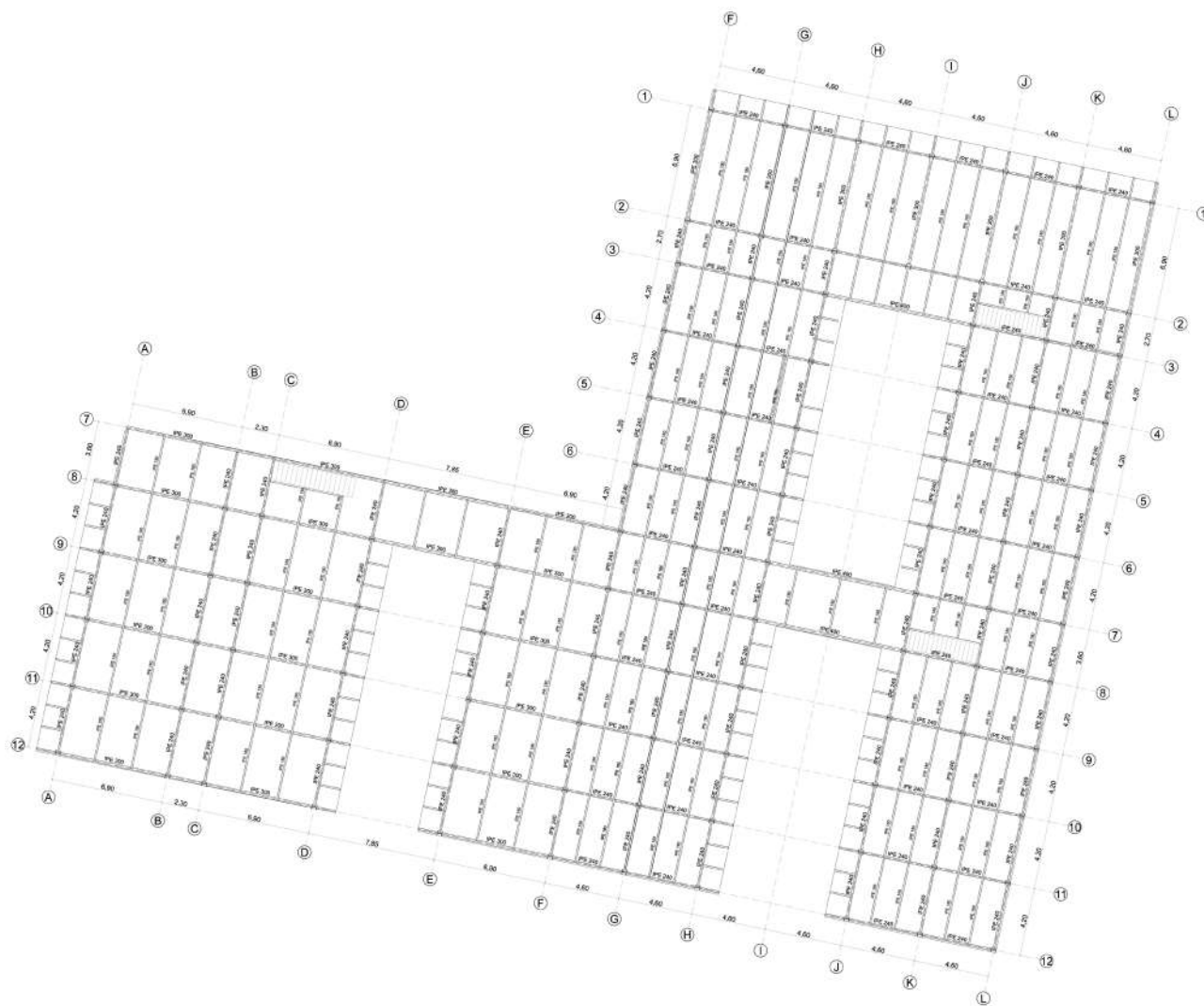
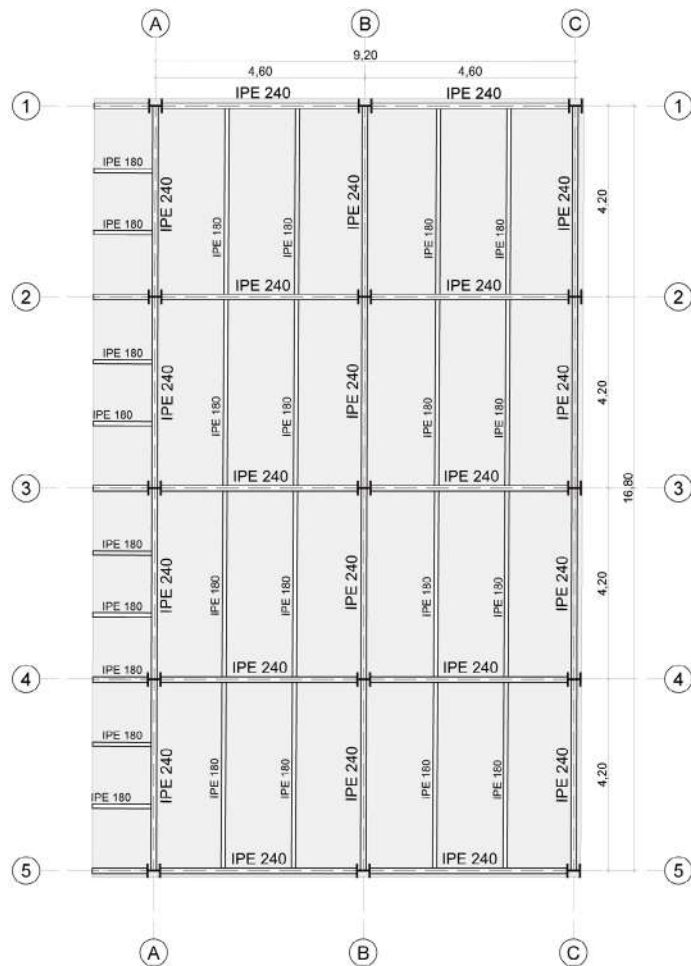
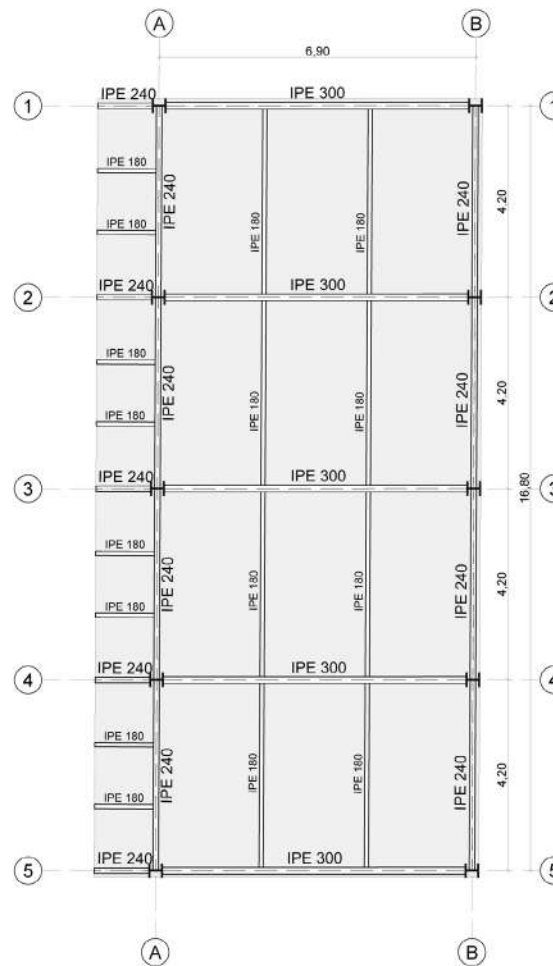


Fig.117. Planta estructural completa Fuente: Elaboración Propia



Planta estructural de bloque B.06

Fig.118. Planta estructural bloque B.06 Fuente: Elaboración Propia



Planta estructural de bloque B.02

Fig.119. Planta estructural bloque B.02 Fuente: Elaboración Propia

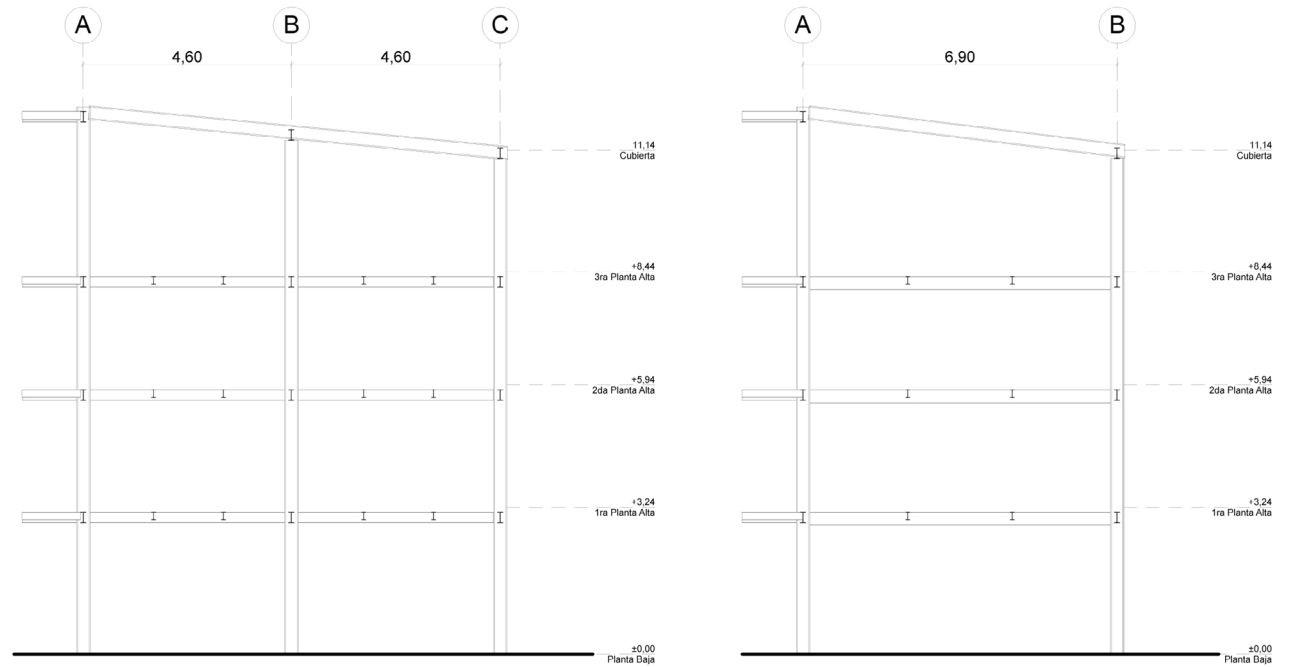
Bloques de viviendas

En los bloques de vivienda se plantan dos tipos de estructura, una con luz de 6,90m para los bloques B.01, B.05, B.06 y B.07 y otra con luces menores de 4,60m para los bloques B.02, B.03, B.04 y B.07

Columnas: HEB300
 Vigas Principales: IPE 300 - IPE240
 Vigas secundarias: IPE180
 Losa con placa colaborante



Sección estructural de bloques de vivienda



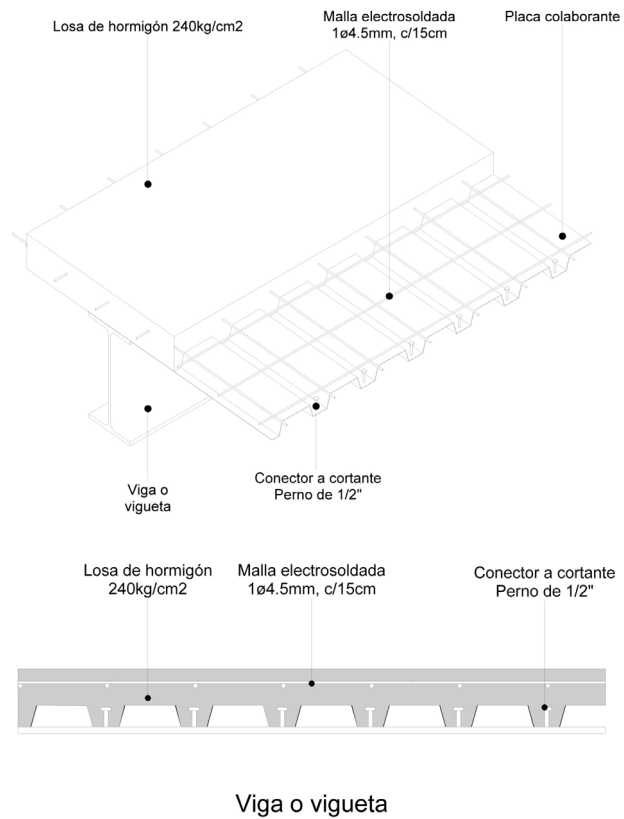
Sección estructural de bloque B.06

Fig.120. Sección estructural bloque B.06 Fuente: Elaboración Propia

Sección estructural de bloque B.02

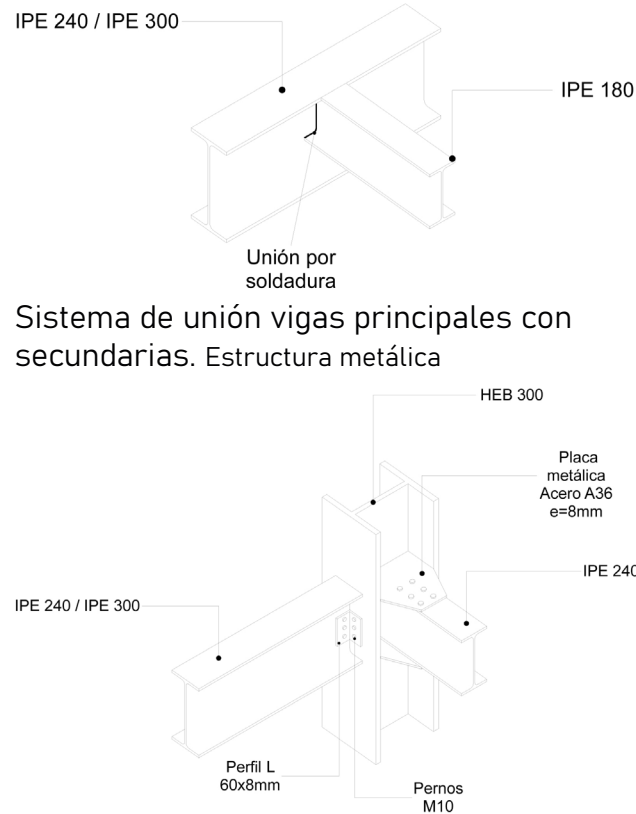
Fig.121. Sección estructural bloque B.02 Fuente: Elaboración Propia

5.2 SISTEMA CONSTRUCTIVO



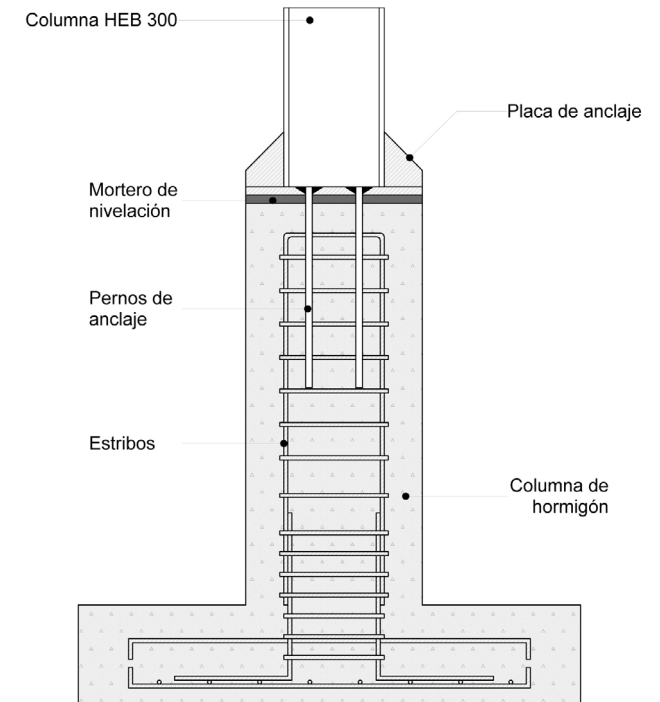
Sistema de losa con placa colaborante

Fig.122. Sistema de losa **Fuente:** Elaboración Propia



Sistema de unión vigas principales Estructura metálica

Fig.123. Unión vigas principales **Fuente:** Elaboración Propia



Sistema de unión cimentación con columna metálica

Fig.124. Unión cimentación-columna **Fuente:** Elaboración Propia

5.3 DETALLES CONSTRUCTIVOS

Sección confrontada con fachada

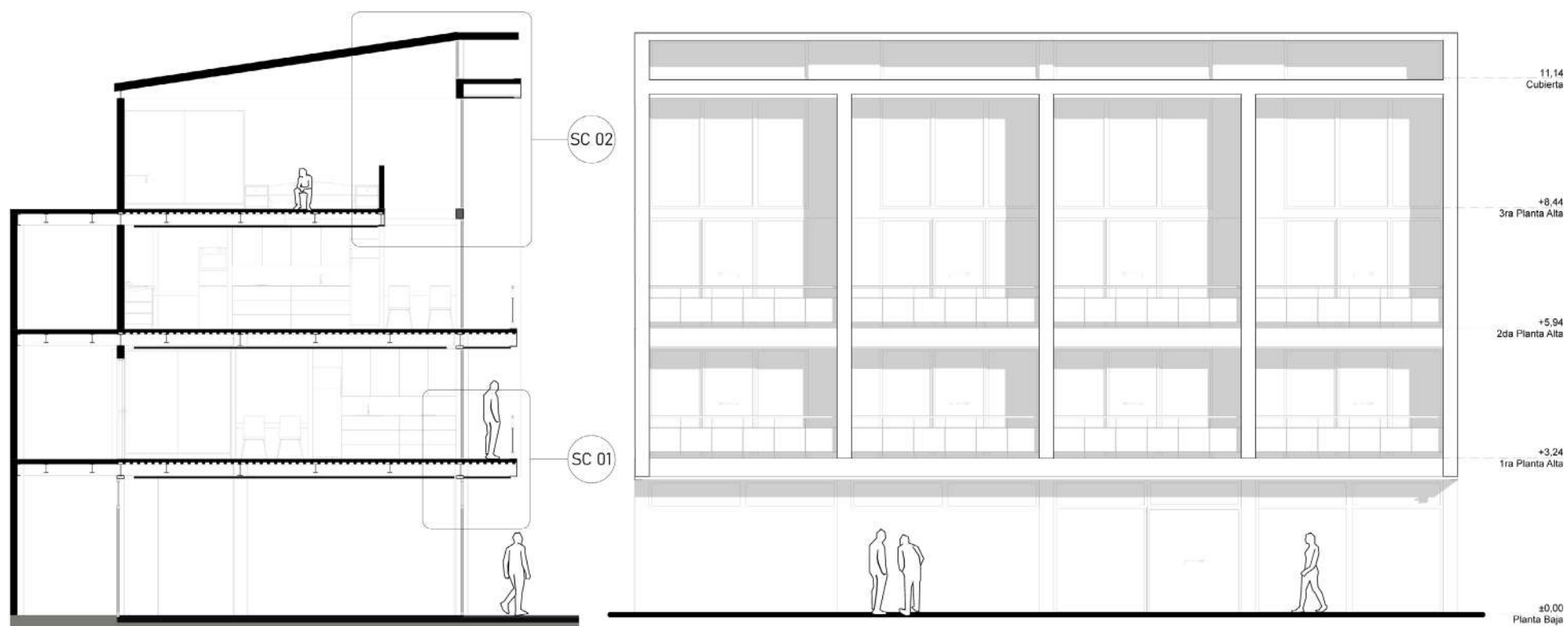


Fig.125. Sección confrontada con fachada Fuente: Elaboración Propia

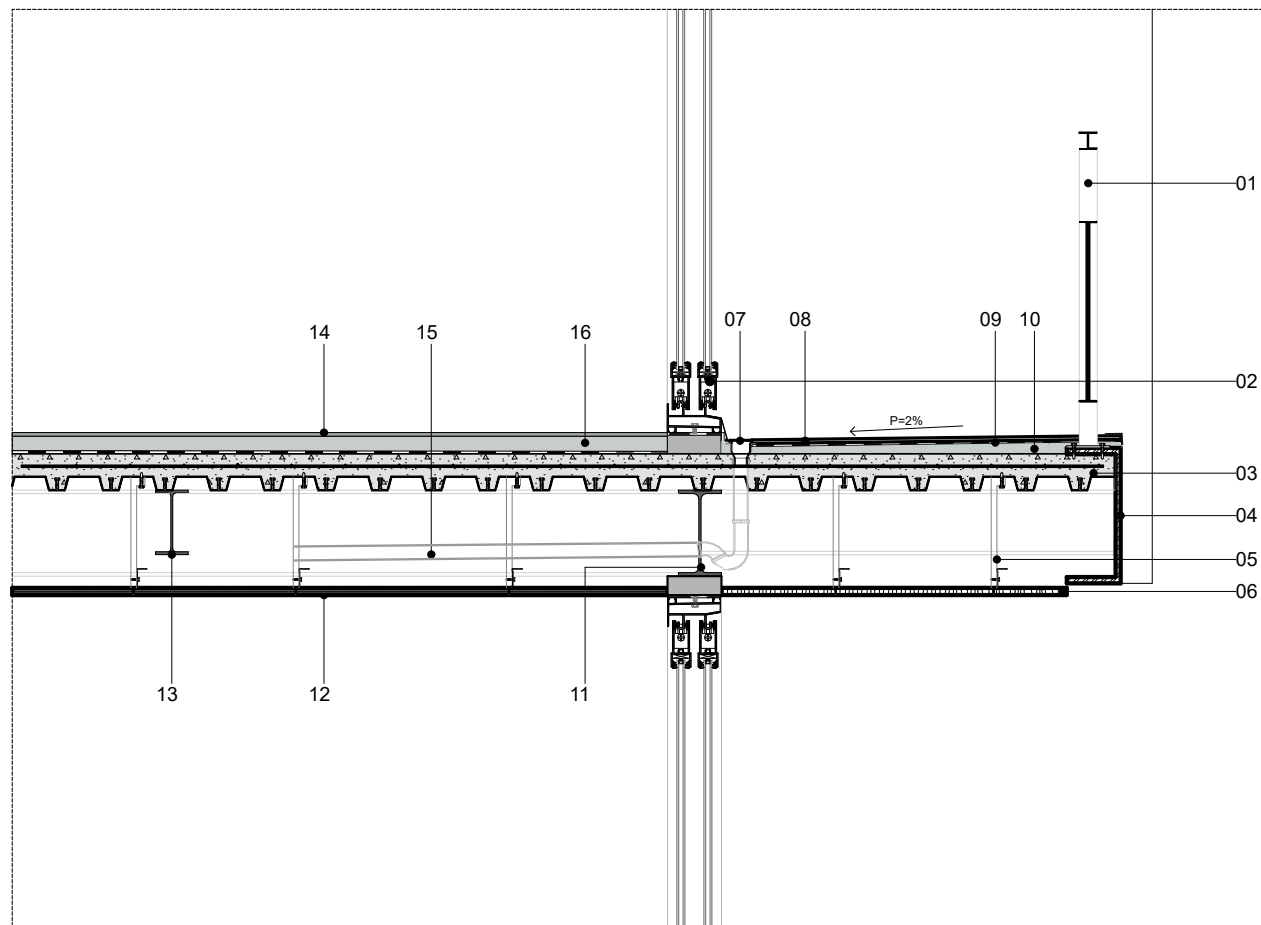


Fig.126. Detalle constructivo 01 **Fuente:** Elaboración Propia

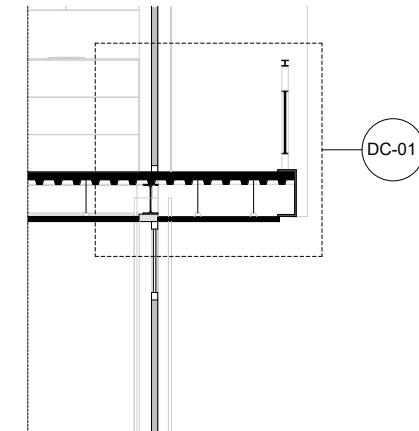


Fig.127. Sección constructiva 01 **Fuente:** Elaboración Propia

- 01 Pasamanos de metal. Pintado de blanco
- 02 Ventana corrediza. Aluminio
- 03 Losa de hormigón 240kg/cm² con placa colaborante
- 04 Viga C 30x15
- 05 Estructura cielo raso. Track y stud-acero galvanizado
- 06 Cielo raso tablero de madera 240x120cm e= 1,8cm Acabado lacado
- 07 Sumidero-Acero inoxidable 15x15cm
- 08 Acabado de hormigón
- 09 Impermeabilizante
- 10 Mortero de nivelación
- 11 Viga IPE240
- 12 Gypsum Drywall-122x144cm e=12,7mm Acabado pintura blanca
- 13 Viga IPE 180
- 14 Piso flotante
- 15 Bajante de aguas lluvias. Tuvo PVC 110mm
- 16 Mortero de nivelación

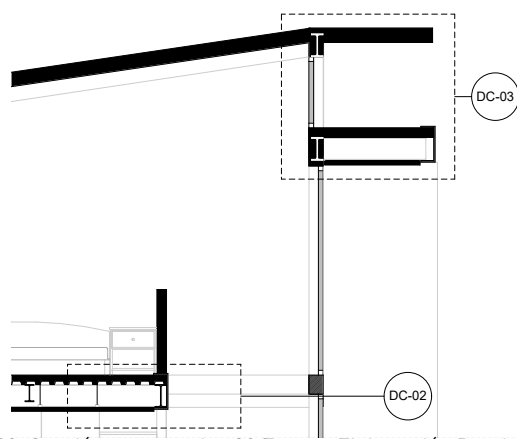


Fig.128. Sección constructiva 02 **Fuente:** Elaboración Propia

- 01 Pared de ladrillo hueco 10x20x30
- 02 Mortero de nivelación
- 03 Losa de hormigón 240kg/cm² con placa colaborante
- 04 Viga C 30x15
- 05 Viga IPE 240
- 06 Columna metálica de 15x15 cm
- 07 Gypsum Drywall 122x144cm e=12,7mm acabado pintura blanca
- 08 Viga IPE 240
- 09 Estructura cielo raso- track y stud acero galvanizado
- 10 Piso flotante

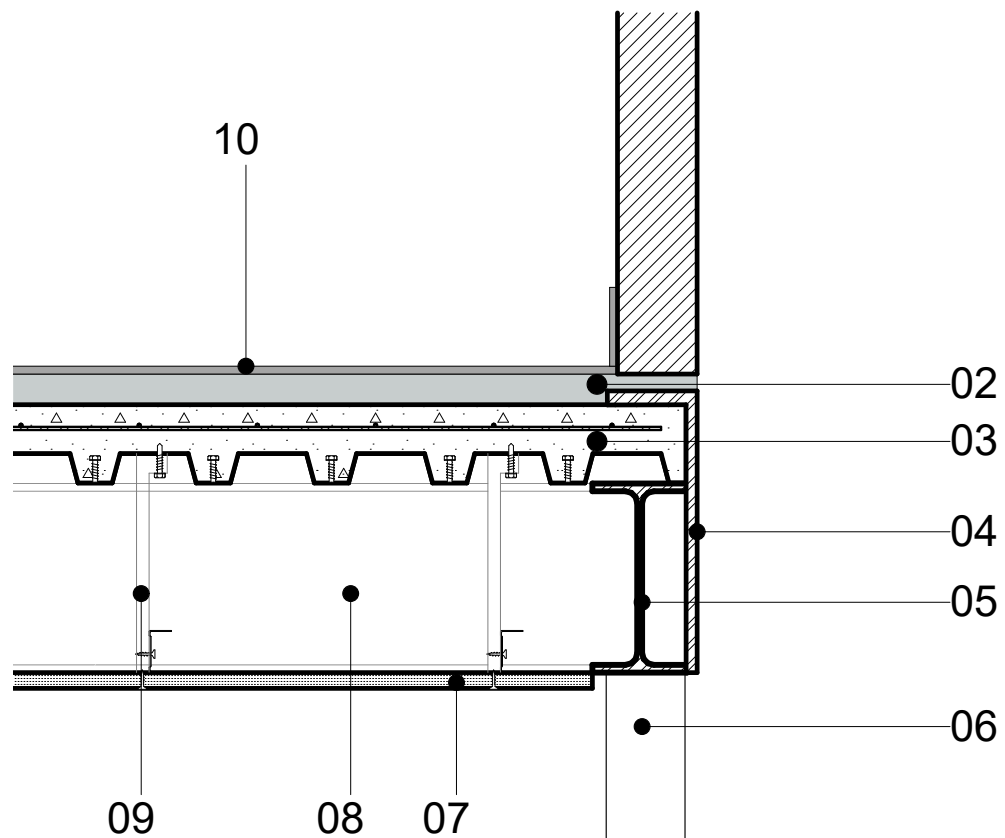


Fig.129. Detalle constructivo 02 **Fuente:** Elaboración Propia

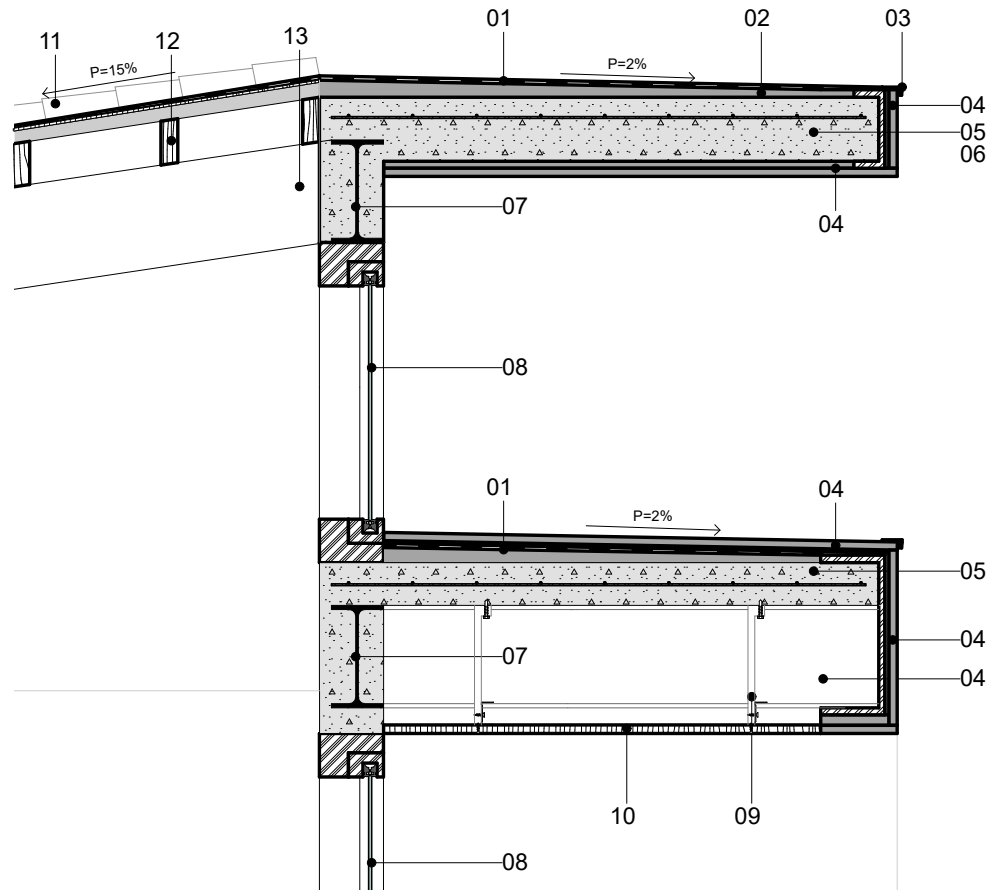


Fig.130. Detalle constructivo 03 Fuente: Elaboración Propia

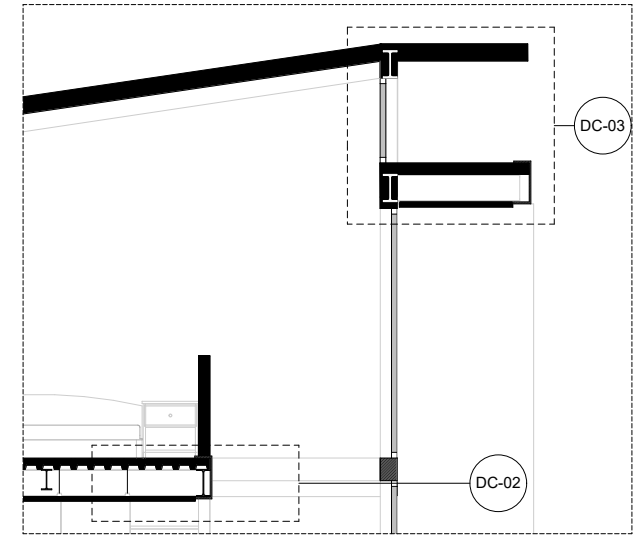


Fig.128. Sección constructiva 02 Fuente: Elaboración Propia

- 01 Capa asfáltica
- 02 Mortero de nivelación
- 03 Goterón acero galvanizado
- 04 Fachaleta de ladrillo
- 05 Hormigón armado
- 06 Perfil C de 15x10cm
- 07 Viga IPE 240
- 08 Ventana cristal fijo aluminio
- 09 Estructura cielo raso trackstud acero galvanizado
- 10 Cielo raso tablero de madera 240x120cm e=1,8cm Acabado lacado
- 11 Teja artesanal de arcilla
- 12 Viga de madera 10x15cm
- 13 Viga de madera 25x15cm

06

CONCLUSIÓN

6. CONCLUSIÓN

Este anteproyecto de graduación ha permitido evidenciar la necesidad de intervenir de manera integral la manzana ubicada entre las calles, Antonio vega muñoz, Juan Montalvo, Gaspar Sangurima y Tarqui, en el Centro Histórico de Cuenca. A pesar de contar con una ubicación estratégica y una importante cercanía a equipamientos educativos y espacios urbanos relevantes, como la universidad de Cuenca en sus campus central y centro histórico, la Universidad Católica y el parque María Auxiliadora, la manzana presenta actualmente predios subutilizados tanto en términos físicos como sociales. Esta condición limita el potencial del sector como articulador urbano y espacio de integración dentro del Centro Histórico, evidenciando la necesidad de una propuesta que reactive las dinámicas residenciales, sociales y urbanas mediante una intervención arquitectónica capaz de fortalecer la relación entre vivienda, espacios público y comunidad.

A través del análisis del estado actual de la manzana y su unidad de paisaje, fue posible indentificar problemas como la escasa densificación, el predominio del uso vehicular sobre el peatonal, el deterioro de fachadas, la falta de áreas verdes y la ausencia de espacios públicos adecuados para la estancia. Todo esto a generado que el tejido social y urbano del sector se deteriore.

La propuesta para la manzana se enfocó en varias estrategias, entre las más importantes: densificar, implementar áreas verdes y áreas de estancia, implementar equipamientos y comercios barriales para así mejorar la integración social, y por último, hacer permeable la manzana generando pasos peatonales. El anteproyecto planteado buscar generar una nueva identidad en la manzana y que tenga un carácter articulador para convertirla en un espacio activo, seguro, habitable, caminable y ambientalmente responsable.

Por ello, se plantea la integración de áreas verdes, la creación de pasajes peatonales accesibles, generar vivienda y activar el centro de manzana por medio de jardines para la estancia, equipamientos barriales y comercios de pequeña escala, respondiendo a las dinámicas actuales del sector.

En conclusión, el diseño de este anteproyecto no se plantea soluciones urbano-arquitectónicas, sino que permite el pensamiento para estrategias replicables para intervenir otras manzanas que tengan problemáticas similares dentro del Centro Histórico de Cuenca. A través de dinámicas de densificación como residencia estudiantiles o residencias con enfoque mixto, que busquen mejorar la integración social, se busca sentar un precedente sobre como interviniendo en espacios subutilizados se puede llegar a tener un centro histórico más habitable, conectado, seguro y digno para todos.

1. Densificación

Se plantea una densificación mediante una residencia estudiantil, con el objetivo de promover una habitabilidad constante y reactivar la dinámica urbana del Centro Histórico

2. Áreas verdes

La intervención incluye áreas verdes para disminuir las islas de calor por medio de la sombra natural, además funcionan como áreas de estancia

3. Áreas de estancia.

Se propone la incorporación de mobiliario urbano con el objetivo de fomentar la permanencia de los usuarios por períodos más prolongados, contribuyendo así a la activación y dinamización del sector

4. Equipamientos y comercios barriales.

Se incorporan equipamientos barriales y comercios con el fin de activar la dinámica urbana, fortalecer la vida comunitaria y generar una mayor interacción entre el proyecto y el barrio.

5. Integración social.

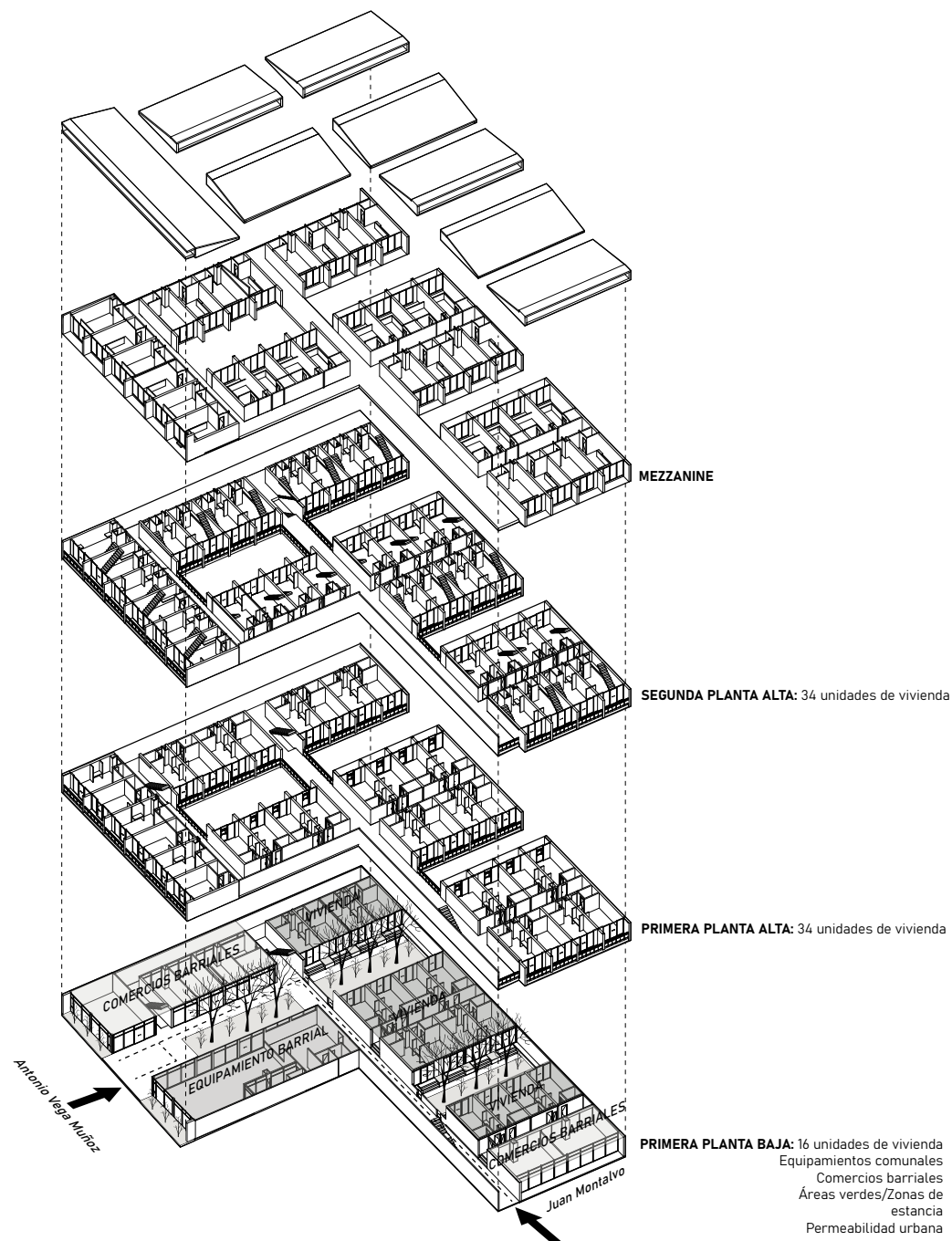
Se plantean espacios de integración social que promuevan la convivencia, el encuentro y la interacción.

6. Manzana permeable

Se plantea una manzana permeable mediante la incorporación de pasos peatonales que atraviesan el proyecto, permitiendo una mayor conexión, accesibilidad e integración entre los diferentes espacios del barrio

Axonometría explicativa.

La axonometría muestra las principales estrategias arquitectónicas implementadas en el proyecto. En primer lugar, se plantea la **densificación** del sector mediante la incorporación de una residencia estudiantil ubicada en las plantas altas. A nivel de planta baja, se integran **áreas verdes y espacios de estancia** a través de jardines que favorecen la permanencia y el encuentro entre usuarios. Asimismo, se incorporan **equipamientos y comercios barriales** que contribuyen a la activación del entorno y fortalecen la **integración social** entre el proyecto y la comunidad. Finalmente, mediante los dos accesos propuestos y una red de recorridos peatonales, se configura una **manzana permeable** que mejora la conectividad y fomenta una relación más directa entre el barrio y el proyecto.



BIBLIOGRAFÍA

- Carrión, F. (2004). Los centros históricos en la era digital. *Íconos - Revista De Ciencias Sociales*, (20), 35–44. <https://doi.org/10.17141/iconos.20.2004.60>
- Pineda, A., & Velasco, M. (2017). *Ciudades y Centros Históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad Volumen I*. https://www.puec.unam.mx/pdf/publicaciones_digitaless/ciudades_centros_historicos_v
- Cabrera-Jara, N. (2019). Gentrificación en áreas patrimoniales latinoamericanas: cuestionamiento ético desde el caso de Cuenca, Ecuador. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 11, e20180201. <https://doi.org/10.1590/21753369.011.e20180201>
- Janoschka, M. (n.d.). Gentrification-displacement- dispossession: Key urban processes in latin american cities*. <https://www.scielo.cl/pdf/invi/v31n88/art02.pdf>
- Camón, F., & Hanley, L. (n.d.). Retrieved September 9, 2025, from <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/20884/2/LFLACSO-Carrion-ED-17329-PUBCOM.pdf#page=27>
- Moreno, C. (2023). *De la ciudad-mundo a la ciudad de los quince minutos. La revolución de la proximidad*. Barcelona: Paidós.
- Moreno, C. (2024). *The 15-minute city*. Wiley.
- Jacobs, J. (2013). *La economía de las ciudades. Capitán Swing*. (Obra original publicada en 1969).
- Jacobs, J. (2011). *Muerte y vida de las grandes ciudades. Capitán Swing*. (Obra original publicada en 1961).
- Gehl, J. (2011). *Life between buildings: Using public space* (6th ed.). Washington, DC: Island Press. (Obra original publicada en 1971).
- “A good city is like a good party – people stay longer than really necessary, because they are enjoying themselves” (Gehl, 2011, p. 29).
- First we shape the cities – then they shape us. Human behavior and quality of life are closely linked to the form of our cities” (Gehl, 2010, cap. 1, p. 9).
- Nieuwenhuijsen, M., et al. (2024). Urban Superblocks and green corridors in Barcelona: Environmental, health, and urban planning perspectives. *Environmental Research*, 251, 118550. <https://doi.org/10.1016/j.envres.2024.118550>
- ISGlobal. (2020, 14 de enero). El proyecto original de las supermanzanas podría evitar cerca de 700 muertes prematuras anuales en Barcelona. ISGlobal. https://www.isglobal.org/en/new/-/asset_publisher/JZ9fGljXnWpl/content/el-proyecto-origi

nal-de-las-supermanzanas-podria-evitar-cerca-de-700-muertes-prematu-ras-anuales-en-barcelona

Rueda, S. (2017). Superblocks for the design of new cities and renovation of existing ones: Barcelona's case. En Integrating human health into the urban development and transport planning agenda: A summary and final conclusions (págs. 1-17). Editorial de la Agencia de Ecología Urbana / BCN Ecologia. Recuperado de <https://feut.org/wp-content/uploads/2017-RUEDA-S.-SUPERBLOCKS-FOR-THE-DESIGN-OF-NEW-CITIES-AND-RENOVATION-OF-EXISTING-ONES-BARCELONAS-CASE.pdf>

Rueda, S. (2021, 31 de agosto). Los procesos participativos y la resistencia al cambio: Implementación de las "supermanzanas" en Barcelona. ArchDaily en Español. <https://www.archdaily.cl/cl/967672/los-procesos-participativos-y-la-resistencia-al-cambio-implementa->

cion-de-las-supermanzanas-en-barcelona

Medina, M. A., Zafra, M., & Vicente López, J. (2020, 28 de junio). Supermanzanas, o cómo devolver al peatón la ciudad robada por los coches. El País. <https://elpais.com/especiales/2020/supermanzanas-o-como-devolver-al-peaton-la-ciudad-robada-por-los-coches/>

Jordà, A. (2023, octubre 26). Las supermanzanas, herramienta clave para transformar nuestras ciudades. Ciudadinnova. <https://ciudadinnova.alainjorda.com/p/las-supermanzanas-y-la-transformacion>

FOTO CUENCA UNIVERSITARIA <https://www.cuenca.gob.ec/content/cuenca-atrae-al-rededor-de-40000-visitantes-en-feriado-de-independencia-de-acuerdo-ocupacion>

HERMIDA, M. Augusta; HERMIDA, Carla; CABRERA, Natasha y CALLE, Christian. La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad: El caso de Cuenca, Ecuador. EURE (Santiago) [online]. 2015, vol.41, n.124 [citado 2026-05-24], pp.25-44. Disponible en: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612015000400002&lng=es&nrm=iso. ISSN 0250-7161. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612015000400002>.

Fig. 01. Vista área de María Auxiliadora.

Fuente: Unidad Educativa Técnico Salesiano. Edificación: Elaboración propia

Fig. 02. Centro histórico de Cuenca. Fuente: El Mercurio (9 de agosto, 2024). Edificación: Elaboración propia

Fig. 03. Problemáticas y oportunidades urbanas. Fuente: Elaboración propia

Fig. 04. Proyección poblacional del área actual del CH. Año: 2022. Fuente: Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. Elaboración: Equipo de Planificación DGAHP 2022

Fig.05. Representación gráfica del modelo urbano de proximidad en la ciudad de los 15 minutos. Fuente: Ategal

Fig.06. Plan de Movilidad Urbana de Barcelona PMU 2013-2018. Fuente: Ayuntamiento de Barcelona

Fig.07. Plan de Movilidad Urbana de Barcelona PMU 2013-2018. Fuente: Ayuntamiento de Barcelona

Fig.08. Centro histórico de Cuenca Fuente:

IStock

Fig.09. Comedor comunitario. Fuente: Quito Informa

Fig.10. Modelo urbano Centro Histórico Fuente: GAD municipal de Cuenca

Fig.11. Modelo urbano Centro Histórico Fuente: GAD municipal de Cuenca

Fig.12. Modelo urbano Centro Histórico Fuente: GAD municipal de Cuenca

Fig.13. Modelo urbano Centro Histórico Fuente: GAD municipal de Cuenca

Fig.14. Modelo urbano Centro Histórico Fuente: GAD municipal de Cuenca

Fig.15. Modelo urbano Centro Histórico Fuente: GAD municipal de Cuenca

Fig.16. Modelo urbano Centro Histórico Fuente: GAD municipal de Cuenca

Fig.17. Modelo urbano Centro Histórico Fuente: GAD municipal de Cuenca

Fig.18. Plan de Melbourne 2017-2050 Fuente: Department of transport and planning of Melbourne

Fig.19. Plan de Melbourne 2017-2050 Fuen-

te: Department of Environment, Land, Water and Planning

Fig.20. Plan de Melbourne 2017-2050 Fuente: Department of transport and planning of Melbourne

Fig.21. Fachada exterior 60 viviendas sociales. Bloque D en la illa glòries de Barcelona Fuente:SV60 arquitectos. Fotografía: José Hevia

Fig.22. Planta explicativa, Bloque D en la illa glòries de Barcelona Fuente: SV60 arquitectos. Edición: elaboración propia

Fig.23. Fachada y sección, Bloque D en la illa glòries de Barcelona Fuente: SV60 arquitectos.

Fig.24. Fachada exterior. Bloque D en la illa glòries de Barcelona Fuente: SV60 arquitectos. Fotografía: José Hevia

Fig.25. Fachada exterior. Bloque D en la illa glòries de Barcelona Fuente: SV60 arquitectos. Fotografía: José Hevia

Fig.26. Fachada exterior.Casa del ciprés Fuente: Archivo BAQ. Fotografía: Bicubik

Fig.27. Axonometría explicativa. Casa del ciprés Fuente: Archivo BAQ.

Fig.28. Fachadas Interiores y patios internos. Casa del ciprés Fuente: Archivo BAQ. Fotografía: Bicubik

Fig.29. Fachada exterior.Casa del ciprés Fuente: Archivo BAQ. Fotografía: Bicubik

Fig.30. Jardín interior de manzana Fuente: Bienal Internacional de paisatge Barcelona

Fig.31. Jardín interior de manzana Fuente: Bienal Internacional de paisatge Barcelona

Fig.32. Planta arquitectónica. Jardín de manzanaFuente: Bienal Internacional de paisatge Barcelona

Fig.33. Estrategías urbanas. Jardín interior de manzana Fuente: Bienal Internacional de paisatge Barcelona. Edición propia

Fig.34. Jardín interior de manzana Fuente: Bienal Internacional de paisatge Barcelona

Fig.35. Ubicación predio a intervenir Fuente: Elaboración Propia

Fig.36. Ubicación relación con la ciudad Fuente: Elaboración Propia

Fig.37. Relación tranvia-predio a intervenir Fuente: Elaboración Propia

Fig.38. Equipamientos relevantes cercanos Fuente: Elaboración Propia

Fig.39. Densidad Fuente: Elaboración Propia

Fig.40. Densidad bruta de población Cuenca en 2010 Fuente: La densidad urbana como variable

de análisis de la ciudad.El caso de Cuenca, Ecuador. Hermida et al., 2015, pág 38

Fig.41. Densidad bruta de población Cuenca en 1990 Fuente: La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad.El caso de Cuenca, Ecuador. Hermida et al., 2015, pág 38

Fig.42. Densidad bruta de población Cuenca en 2001 Fuente: La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad.El caso de Cuenca, Ecuador. Hermida et al., 2015, pág 38

Fig.43. Usos del suelo Fuente: Elaboración propia

Fig.44. Actividades en la vereda Fuente: Elaboración propia

Fig.45. Evaluación patrimonial Fuente: Elaboración propia

Fig.46. Transporte público Fuente: Elaboración Propia

Fig.47. Ocupación del suelo Fuente: Elaboración Propia

Fig.48. Espacio público/ áreas verde Fuente: Elaboración Propia

Fig.49. Equipamientos cercanos Fuente: Elaboración Propia

Fig.50. Área pública vs privada Fuente: Elaboración Propia

Fig.51. Jerarquía Vial Fuente: Elaboración Propia

Fig.52. Selección de terrenos Fuente: Elaboración Propia

Fig.53. Accesos al predio Fuente: Elaboración Propia

Fig.54. Evaluación Patrimonial Fuente: Elaboración Propia]

Fig.55. Usos y actividades de vereda Fuente:

te: Elaboración Propia

Fig.56. Topografía Fuente: Elaboración Propia

Fig.57. Alturas de las edificaciones Fuente: Elaboración Propia_

Fig.58. Nivel de ruido promedio diurno/nocturno Fuente: LlactaLab

Fig.58. Nivel de ruido promedio diurno/nocturno en punto de control Fuente: LlactaLab

Fig.59. Cos/Cus permitidos Fuente: Elaboración Propia

Fig.60. Análisis de soleamiento Fuente: LlactaLab

Fig.61. Análisis de fachada-Antonio Vega Muñoz Fuente: Elaboración Propia

Fig.62. Análisis de fachada-Juan Montalvo Fuente: Elaboración Propia

Fig.63. Análisis de vialidad económica Fuente: Elaboración Propia

Fig.64. Relación con la ciudad Fuente: Elaboración propia

Fig.65. Estrategias urbanas Fuente: Elaboración propia

ración propia

Fig.66. Conformación supermanzana Fuente: Elaboración propia

Fig.67. Conectividad Urbana Fuente: Elaboración propia

Fig.68. Movilidad Peatonal Fuente: Elaboración propia

Fig.69. Espacio compartido Fuente: Elaboración propia

Fig.70. Infraestructura verde Fuente: Elaboración propia

Fig.71. Emplazamiento supermanzana Fuente: Elaboración propia

Fig.72. Acercamiento supermanzana Fuente: Elaboración propia

Fig.73. Diagrama de localización Fuente: Elaboración propia

Fig.74. Calle Antonio Vega Muñoz Actual Fuente: Google maps. Edición propia

Fig.75. Calle Antonio Vega Muñoz Propuesta Fuente: Elaboración propia

Fig.76. Sección Calle Antonio Vega Muñoz Propuesta Fuente: Elaboración propia

Fig.77. Axonometría Calle Antonio Vega Muñoz Propuesta Fuente: Elaboración propia

Fig.78. Calle Antonio Vega Muñoz Actual Fuente: Google maps. Edición Propia

Fig.79. Calle Antonio Vega Muñoz Propuesta Fuente: Elaboración propia

Fig.80. Diagrama de localización Fuente: Elaboración propia

Fig.81. Calle Tarqui Actual Fuente: Google maps. Edición propia

Fig.82. Calle Tarqui Propuesta Fuente: Elaboración propia

Fig.83. Sección Calle Tarqui Propuesta Fuente: Elaboración propia

Fig.84. Axonometría Calle Tarqui Propuesta Fuente: Elaboración propia

Fig.85. Calle Tarqui Actual Fuente: Google maps. Edición Propia

Fig.86. Calle Tarqui Propuesta Fuente: Elaboración propia

Fig.87. Diagrama de localización Fuente: Elaboración propia

- Fig.88. Calle General Torres Actual Fuente: Google maps. Edición propia
- Fig.89. Calle General Torres Propuesta Fuente: Elaboración propia
- Fig.70. Sección Calle General Torres Propuesta Fuente: Elaboración propia
- Fig.71. Axonometría Calle General Torres Propuesta Fuente: Elaboración propia
- Fig.72. Calle General Torres Actual Fuente: Google maps. Edición Propia
- Fig.73. Calle General Torres Propuesta Fuente: Elaboración propia
- Fig.74. Diagrama de localización Fuente: Elaboración propia
- Fig.75. Calle Padre Aguirre Fuente: Google maps. Edición propia
- Fig.76. Calle Padre Aguirre Propuesta Fuente: Elaboración propia
- Fig.77. Sección Calle Padre Aguirre Propuesta Fuente: Elaboración propia
- Fig.78. Axonometría Calle Padre Aguirre Propuesta Fuente: Elaboración propia
- Fig.79. Calle Padre Aguirre Actual Fuente: Google maps. Edición Propia
- Fig.80. Calle Padre Aguirre Propuesta Fuente: Elaboración propia
- Fig.81. Diagrama de localización Fuente: Elaboración propia
- Fig.82. Parque María Auxiliadora 01 Fuente: Elaboración propia
- Fig.83. Parque María Auxiliadora 02 Fuente: Elaboración propia
- Fig.84. Parque María Auxiliadora 03 Fuente: Elaboración propia
- Fig.85. Axonometría Parque María Auxiliadora Propuesta Fuente: Elaboración propia
- Fig.86. Vista en planta mobiliario urbano Fuente: Elaboración propia
- Fig.87. Sección mobiliario urbano Fuente: Elaboración propia
- Fig.88. Axonometria mobiliario urbano Fuente: Elaboración propia
- Fig.89. Zonificación en Planta Baja Fuente: Elaboración Propia
- Fig.90. Cuadro de programa y áreas planta baja Fuente: Elaboración Propia
- Fig.91. Zonificación en Planta Alta Fuente: Elaboración Propia
- Fig.92. Cuadro de programa y áreas planta alta Fuente: Elaboración Propia
- Fig.93. Estado actual de la manzana Fuente: Elaboración Propia
- Fig.94. Axonometría estado actual Fuente: Elaboración Propia
- Fig.95. Emplazamiento de la propuesta Fuente: Elaboración Propia
- Fig.96. Axonometría de la propuesta Fuente: Elaboración Propia
- Fig.97. Planta baja propuesta Fuente: Elaboración Propia
- Fig.98. Primera Planta alta propuesta Fuente: Elaboración Propia
- Fig.99. Segunda planta alta Fuente: Elaboración Propia
- Fig.100. Planta mezzanine Fuente: Elaboración Propia
- Fig.101. Segunda planta alta Fuente: Elaboración Propia
- Fig.102. Densidad alcanzada en el proyecto

Fuente: Elaboración Propia

Fig.103. Planta de tipología 01 Fuente:

Elaboración Propia Fig.104. Axonometría de tipología 01 Fuente: Elaboración Propia

Fig.104. Axonometría de tipología 01 Fuente: Elaboración Propia

Fig.105. Planta de tipología 02 Fuente: Elaboración Propia

Fig.106. Axonometría de tipología 02 Fuente: Elaboración Propia

Fig.107. Elevación Juan Montalvo Fuente: Elaboración Propia

Fig.108. Elevación Antonio Vega Muñoz Fuente: Elaboración Propia

Fig.109. Elevación bloque B.08 Fuente: Elaboración Propia

Fig.110. Elevación bloque B.03 Fuente: Elaboración Propia

Fig.111. Sección A-A Fuente: Elaboración Propia

Fig.112. Sección B-B Fuente: Elaboración Propia

Fig.113. Axonometría 01 Fuente: Elabora-

ción Propia

Fig.114. Axonometría 02 Fuente: Elaboración Propia

Fig.115. Fachada Antonio Vega Muñoz Fuente: Elaboración Propia

Fig.116. Fachada Juan Montalvo Fuente: Elaboración Propia

Fig.117. Planta estructural completa Fuente: Elaboración Propia

Fig.118. Planta estructural bloque B.06 Fuente: Elaboración Propia

Fig.119. Planta estructural bloque B.02 Fuente: Elaboración Propia

Fig.120. Sección estructural bloque B.06 Fuente: Elaboración Propia

Fig.121. Sección estructural bloque B.02 Fuente: Elaboración Propia

Fig.122. Sistema de losa Fuente: Elaboración Propia

Fig.123. Unión vigas principales Fuente: Elaboración Propia

Fig.124. Unión cimentación-columna Fuente: Elaboración Propia

Fig.125. Sección confrontada con fachada Fuente: Elaboración Propia

Fig.126. Detalle constructivo 01 Fuente: Elaboración Propia

Fig.127. Sección constructiva 01 Fuente: Elaboración Propia

Fig.128. Sección constructiva 02 Fuente: Elaboración Propia

Fig.129. Detalle constructivo 02 Fuente: Elaboración Propia

Fig.130. Detalle constructivo 03 Fuente: Elaboración Propia