

# VIVIENDA Y OFICIOS TRADICIONALES

UN ENFOQUE PARA RECUPERAR EL ESPACIO PÚBLICO  
Y FORTALECER LA IDENTIDAD BARRIAL ENTRE GENERACIONES

CARIDAD CASTRO RAMÓN  
BELÉN CASTRO RODRÍGUEZ

DIRECTOR:  
MARTÍN JAVIER DURÁN HERMIDA

PROYECTO FINAL DE CARRERA PREVIO A LA OBTENCIÓN  
DEL TÍTULO DE ARQUITECTAS  
ESCUELA DE ARQUITECTURA  
CUENCA, ECUADOR 2026







# ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>01.INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>11</b>
MARCO TEÓRICO .....	12
PROBLEMÁTICA Y .....	13
JUSTIFICACIÓN .....	13
REFERENTES URBANOS.....	26
<b>02.LUGAR .....</b>	<b>33</b>
DIAGNÓSTICO .....	34
PROPUESTA URBANA .....	40
<b>03.PROGRAMA .....</b>	<b>57</b>
ESTRATEGIAS DE DISEÑO .....	58
ASOLEAMIENTO .....	60

PROPUESTA VOLUMÉTRICA .....	62
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO .....	64
PLANTAS ARQUITECTÓNICAS .....	68
SECCIONES .....	74
<b>04. CONSTRUCTIVO .....</b>	<b>77</b>
PLANOS ESTRUCTURALES.....	78
DETALLES CONSTRUCTIVOS .....	80
PLANOS DE INSTALACIONES .....	84
PLANO DE CUBIERTAS.....	86
<b>05. CONCLUSIONES .....</b>	<b>93</b>
BIBLIOGRAFÍA.....	98

# DEDICATORIA

A mi mami Adry, mi ejemplo de fuerza, dedicación y sacrificio; a Carlos Joaquín, mi mejor amigo y motivación.

**Caridad Castro.**

A mi mamita, por ser mi fuente de inspiración y sabiduría. Aunque ya no estés físicamente conmigo, tu amor y espíritu continúan guiándome e impulsándome a seguir creciendo. Todos mis logros te los dedico a ti.

**Belén Castro.**

# AGRADECIMIENTOS

A todas las personas que se mantuvieron a mi lado con tanta paciencia y amor: comparto este logro con ustedes.

A mi mami Adry, CJ y Licenciado por sostenerme, abrazarme y acompañarme siempre

A Carlos y Minan por ser ese refugio y aliento cada vez que lo necesito

A Diego, Carolina y Rafaela por ser rayos de sol en medio del caos

A mi Maruja, mi compañera de tesis y amiga del alma: gracias por tu luz, tu complicidad y tu hermosa compañía en este camino y para toda la vida.

A mi familia por creer en mí antes de que yo lo hiciera, por ser mi motor y la pieza clave en cada paso que doy.

**Caridad Castro.**

Expreso mi agradecimiento a todas las personas que me acompañaron en este camino, principalmente a Dios, por darme la fuerza para no desistir y lograr este sueño.

A mi mami, por haber sido mi motor y mi guía en cada paso.

A mi pa y a mis ñaños, por su apoyo y motivación constante.

Al Juanfra, por estar siempre a mi lado en las buenas y en las malas.

A mis abuelitos, por creer siempre en mí.

A mi Maruja, por ser el mejor apoyo para culminar esta meta, llena de llantos, risas, sufrimiento y emoción.

A toda mi familia, por haber sido una inspiración permanente en este proceso.

**Belén Castro.**

Finalmente, agradecemos a Martín Durán y Santiago Carvajal por su guía, sus consejos y por transmitir sus conocimientos a lo largo de este proceso, aportando significativamente a nuestra formación y al desarrollo de esta meta.

## RESUMEN

Hoy por hoy, el sector de María Auxiliadora enfrenta problemáticas como despoblamiento, subutilización de predios, amanzanamiento fragmentado y pérdida de identidad barrial. Este trabajo propone revitalizar el tejido social y urbano mediante estrategias de intervención a escala barrial, identificadas tras el análisis de referentes y de sitio. Como resultado, se desarrolló una propuesta de regeneración urbana que articula el espacio público y, como propuesta habitacional, un anteproyecto de vivienda que integra talleres de oficios tradicionales, comercios y equipamientos, promoviendo la permanencia residencial y la recuperación de la densidad habitacional como respuesta sostenible frente a los procesos de turistificación y despoblamiento que afectan al centro histórico.

## PALABRAS CLAVE

Despoblamiento, Revitalización, Gentrificación,  
Intergeneracional, Turistificación.

# ABSTRACT

The María Auxiliadora neighborhood faces progressive depopulation, property underutilization, fragmentation of its urban block layout, and loss of neighborhood identity. These issues are intensified by touristification and gentrification affecting the historic center. This study proposes neighborhood-scale strategies to revitalize its social and urban structure, derived from case study analysis and site assessment. The research develops an urban regeneration proposal that articulates public space as the structural backbone for community life. As a housing component, it introduces a preliminary design that integrates traditional craft workshops, shops, and shared amenities within residential buildings. This intergenerational model fosters residential permanence and recovers housing density, offering a sustainable response to depopulation. The project seeks to strengthen local identity while mitigating displacement, demonstrating how mixed-use, craft-based housing can counter touristification through inclusive urban regeneration.

## KEYWORDS

Depopulation, Revitalization, Gentrification, Intergenerational,  
Touristification

# OBJETIVOS

## GENERAL

Desarrollar un anteproyecto en un terreno sin protección Patrimonial en el sector María Auxiliadora, mediante la integración de vivienda, equipamientos vinculados a los oficios tradicionales del barrio y espacio público, con el fin de revitalizar el sector, recuperar su identidad cultural y fortalecer la cohesión social.

## ESPECÍFICOS

1. Realizar un diagnóstico de un terreno sin protección patrimonial dentro del sector María Auxiliadora, reconociendo su potencial para articular y mejorar la calidad del tejido urbano y social.
2. Analizar referentes que orienten estrategias efectivas de integración de espacio público en contextos patrimoniales.
3. Realizar una propuesta urbana a escala barrial que articule terrenos sin protección patrimonial con su entorno inmediato, promoviendo la movilidad peatonal, la vida comunitaria y la reactivación económica local.
4. Desarrollar un anteproyecto en el sector María Auxiliadora, mediante la integración de vivienda y equipamientos vinculados a los oficios tradicionales del barrio.





# 01. INTRODUCCIÓN

## MARCO TEÓRICO

El objetivo de este marco teórico es establecer una base conceptual para analizar la relación entre vivienda y espacio público en lotes con edificaciones sin protección Patrimonial del Centro Histórico de Cuenca, entendiendo estos espacios tanto como resultado de procesos sociales y económicos, como una oportunidad para la intervención urbana y la revitalización barrial. En este sentido, resulta necesario abordar temáticas como gentrificación, desposesión, turistificación, musealización del patrimonio, fragmentación del amanzanamiento y modelos de proximidad urbana como la ciudad de los 15 minutos, ya que todas ellas inciden de diferentes formas en la potencial revitalización de dichos espacios.

# PROBLEMÁTICA Y JUSTIFICACIÓN

El Centro Histórico de Cuenca, marcado por ser patrimonio cultural de la humanidad, enfrenta un proceso de transformación urbana complejo. En el cual fenómenos como la turistificación y la gentrificación intervienen de manera que empiezan a fragmentar la vida comunitaria y la funcionalidad del espacio urbano (Cabrera-Jara & Bernal-Reino, 2020). En el sector María Auxiliadora, estos procesos se manifiestan de manera tangible: predios subutilizados,

viviendas en deterioro y un decreciente índice de densidad de habitantes, ya que el área denominada en varios estudios como “Área de Primer Orden” (Centro Histórico) pasó de registrar 9.510 habitantes en 2001 a 8.343 en 2010, lo que representa una reducción de 1.167 personas (~12,3%) en menos de una década. Esta disminución poblacional, recogida en documentos municipales y académicos sobre el centro de la ciudad, coexiste con edificaciones

de valor patrimonial importante y flujos turísticos crecientes. Esta coexistencia demuestra la fragmentación del tejido urbano y la pérdida de continuidad en la vida barrial. Diversos autores, como Jacobs (1961) o Rueda (2016) señalan que la pérdida de población residencial es uno de los factores que más afecta la vitalidad urbana de los centros históricos.

Cuando los habitantes permanentes son reemplazados por usuarios temporales, disminuyen



Figura 1. Estudio de tramo. Nota. Elaboración propia.

las actividades en la calle, la interacción entre vecinos y el uso del espacio público, generando vacíos urbanos y falta de apropiación social. La gentrificación, entendida como el desplazamiento de los residentes originales de una zona como consecuencia del aumento del valor del suelo. Estudios indican que más de 3.000 inmuebles en el Centro Histórico están enlistados en plataformas como Airbnb, lo que contribuye a la transformación del barrio en un espacio orientado al turismo (Montalvan, 2025). Esto genera discontinuidad urbana y presión sobre los residentes tradicionales. Según Janoschka et al. (2014), estos procesos producen desplazamiento residencial y desposesión, interrumpiendo con la diversidad social y la identidad barrial. Cabrera (2021) evidencia que, en Cuenca, estas dinámicas se intensifican en barrios patrimoniales donde el atractivo turístico aumenta el valor del suelo, provocando un ciclo de exclusión continuo de los habitantes originales. La literatura reciente sugiere que diversificar los perfiles residenciales puede favorecer la integración urbana y mitigar efectos de segregación.



Figura 2. Airbnb enlistados en la zona. Gráfico de distribución de Airbnb en la zona analizada. Nota. Elaboración propia.

La vivienda social asequible en el centro histórico podría promover la permanencia de habitantes tradicionales que de otro modo serían desplazados. Por tanto, la incorporación de vivienda accesible y diversos regímenes de tenencia (alquiler social, vivienda asequible, vivienda para distintos ingresos) contribuye a preservar la diversidad social, fortalecer la vivienda permanente y reducir la presión de mercado, lo que puede ayudar a evitar procesos de gentrificación acelerada en centros históricos. La turistificación potencia esta problemática al priorizar la experiencia de los visitantes sobre la vida cotidiana de los habitantes. La tematización de las calles, la conversión de viviendas en alojamientos temporales y la concentración de comercio orientado al turismo transforman el uso del espacio público, reduciendo áreas de encuentro comunitario y alterando las funciones históricas del barrio (Escobedo, 2020). En María Auxiliadora, esto se traduce en plazas y calles parcialmente ocupadas por actividades comerciales temporales, mientras que los espacios destinados a juego, recreación y socialización vecinal quedan marginados o fragmentados. La reducción de espacios comunitarios también ha acelerado la desaparición



**Figura 3.** Nota. Planta esquemática que representa los espacios públicos con área verde en la zona de estudio. Fuente: EMAC EP (s.f.) y Áreas Verdes - Google My Maps (2025). Disponible en: [https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=14htGesqQETK-EtR2\\_bQd47Mo-QSy6c8&femb=1&ll=-2.8924665920890864%2C-79.00457039822274&z=17](https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=14htGesqQETK-EtR2_bQd47Mo-QSy6c8&femb=1&ll=-2.8924665920890864%2C-79.00457039822274&z=17)

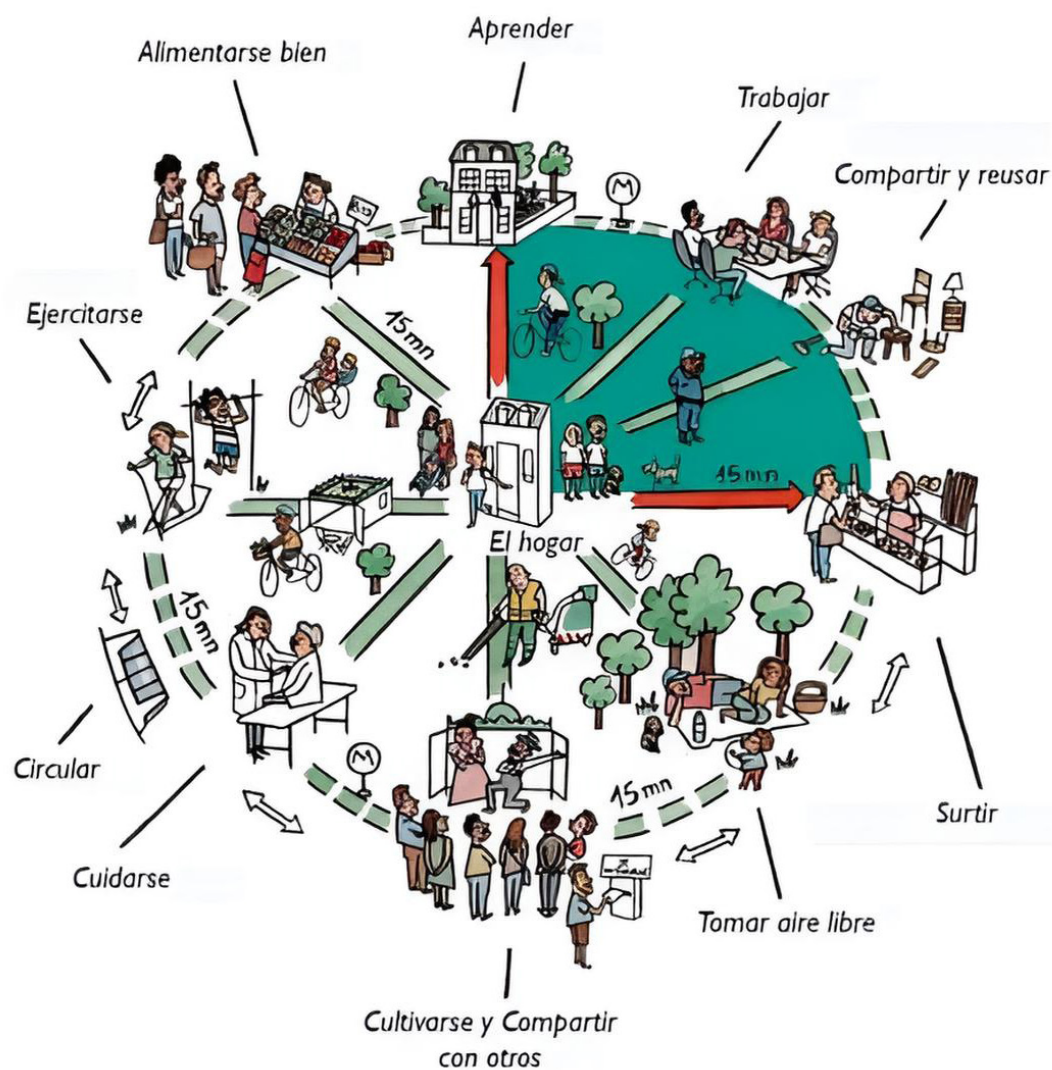


Figura 4. Gráfico de la ciudad de los 15 minutos. Nota. La imagen ejemplifica el concepto de la teoría de las ciudades de 15 minutos. Por Fundación Civildad, 2023, Civildad <https://civildad.org.ar/la-ciudad-de-los-quince-minutos-no-es-neutral/>

de oficios y prácticas tradicionales, los cuales históricamente han funcionado como soporte cultural, económico y simbólico de los barrios. Talleres, artesanías, servicios domésticos y pequeños comercios son desplazados por usos turísticos, perdiéndose una parte fundamental de la identidad del lugar.

Frente a este complejo escenario, los modelos contemporáneos de regeneración urbana

ofrecen herramientas conceptuales y prácticas. La Ciudad de los 15 minutos (Allam et al., 2022) plantea que la proximidad entre vivienda, servicios y espacios públicos es clave para la sostenibilidad urbana y la equidad social. Aplicada a María Auxiliadora, esta estrategia permitiría reorganizar los terrenos subutilizados para introducir vivienda inclusiva, áreas recreativas, comercios y equipamientos comunitarios, re-

duciendo la dependencia de transporte motorizado y promoviendo la interacción vecinal. La vivienda intergeneracional es particularmente pertinente en este contexto, porque permite mantener a los habitantes originales, atraer usuarios jóvenes y asegurar un flujo constante en el barrio. Esto genera movimiento de la economía local, el comercio barrial y reduce el riesgo de turistificación extrema.



Figura 5. Supermanzanas de Barcelona. Nota. vista aérea de las supermanzanas de Barcelona. Obtenida de Urbanity por Madrid Proyecta, 2023, Urbanity <https://urbanity.one/t/barcelona-superilles/2981/5>

De esta manera, las supermanzanas de Barcelona son un claro ejemplo de cómo la redistribución del espacio público y la priorización de la movilidad peatonal pueden revitalizar la vida barrial, mejorar la seguridad urbana y promover la interacción social (Rueda, 2016). En el contexto del barrio de intervención, integrar principios similares permitiría convertir espacios y predios fragmentados en plazas o corredores peatonales, mejorando la funcionalidad urbana y la cohesión social, respetando siempre los valores

patrimoniales preexistentes.

La reactivación de oficios tradicionales vinculados al comercio de barrio, reparación, artesanía y gastronomía doméstica, además de preservar la memoria local, constituye una estrategia económica sostenible que mantiene la población residente y crea identidad (Cabrera, 2020) La transmisión intergeneracional de estos saberes depende directamente de la permanencia de residentes diversos en edad y origen.

La problemática no se reduce únicamente a la

existencia de terrenos subutilizados, sino a la dinámica compleja entre presión turística, altos costes del suelo, fragmentación urbana y pérdida de carácter residencial. Sin una adecuada planificación, los espacios subutilizados continúan fragmentando al barrio. Por ello la reactivación urbana basada en vivienda intergeneracional y en la recuperación de oficios tradicionales no solo responde a las necesidades poblacionales, sino que hace frente a la turistificación y la pérdida del patrimonio inmaterial (Jacobs, 1961).

## 1. VIVIENDA EN LOS CENTROS HISTÓRICOS: PERMANENCIA Y DESPLAZAMIENTO

La vivienda es el sustento de la vida comunitaria, esta se encarga de entre otras cosas, de asegurar y brindar permanencia de las familias, mismas que se encargan de transmitir cultura y mantener la diversidad cultural y social en el territorio. Sin embargo en el centro histórico de Cuenca, el carácter patrimonial pone a la vivienda en un proceso tenso, cargado de con-

tradiciones. Por una parte, se entiende que la conservación del patrimonio conlleva habitabilidad, pero como menciona Cabrera (2020), en la práctica, se ha enaltecido al edificio histórico sobre su función social. La restauración privilegia valores estéticos que mantengan el atractivo turístico, lo que eleva los costos y limita el acceso hacia estos inmuebles para los habitantes que originalmente solían ocupar estos espacios, obligándolos a alejarse cada vez más del centro de la ciudad. Por otro lado, Janoschka (2016) introduce el concepto de acumulación por desposesión, que en Cuenca se

traduce en la ola migratoria de jubilados extranjeros con mayor capacidad adquisitiva que los residentes locales. Cabrera (2023) señala que este fenómeno encarece el suelo, desplazando indirectamente a los habitantes y a la vivienda misma del concepto de derecho humano. Este proceso produce solares vacíos, sin uso y predios destinados a estacionamientos, alterando la continuidad del tejido urbano. La subutilización de los espacios se vuelve un indicador físico del despoblamiento y fragmentación social, afectando directamente la relación entre vivienda y espacio público.

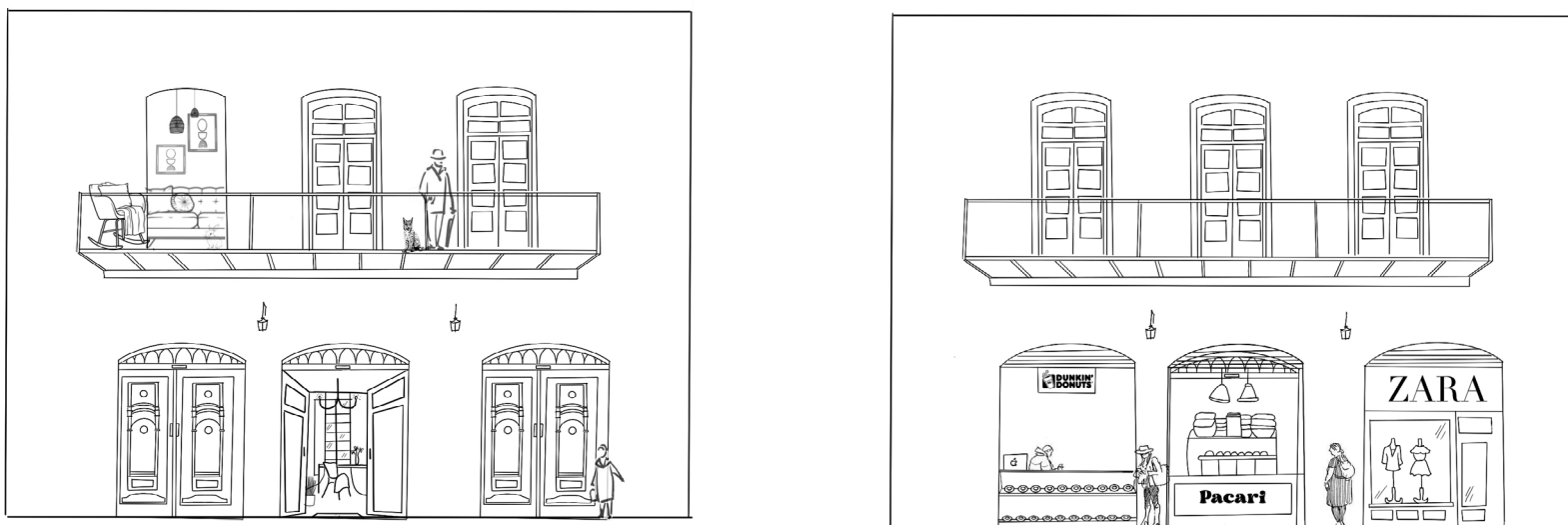


Figura 6. Bocetos de patrimonio como atractivo turístico. Nota. Boceto que ejemplifica cómo las viviendas patrimoniales del centro histórico son utilizadas como vitrinas

## 2. ESPACIO PÚBLICO; ENTRE ESCENARIO DE VIDA COMUNITARIA Y VITRINA TURÍSTICA

El espacio público funciona como soporte de la vida comunitaria y desde donde se expone la ciudad patrimonial para los visitantes. Silva (2016) incorpora el concepto de centro histórico turistificado para describir cómo el espacio público se convierte en el escenario para vender la cultura y el turismo. Cabrera y Bernal (2020) analizan esta idea y remarcan la falta de justicia espacial que la turistificación provoca. Las plazas se llenan de comercios orientados a atraer consumidores extranjeros antes que satisfacer las necesidades del barrio, restando protagonismo a las actividades de ocio, encuentro o de más que pueden suceder en el espacio público. Esto no solo ocasiona exclusión física sino también simbólica. Como señala Janoschka et al. (2014) el limitar el uso popular de los centros históricos produce “elitización de lo público”, en el caso de Cuenca, la normatividad que restringe ciertas actividades informales en plazas o calles históricas responde más a la idea de ciudad la imagen urbana que a las necesidades de quienes históricamente han usado estos espacios. Por lo tanto, el espacio público en el centro histórico no es neu-

tro: es un campo de disputa donde se tensiona la vida cotidiana y la economía del turismo. La dualidad entre lo comunitario y turístico se percibe espacio visible desde la calle se mantiene activo y orientado para el visitante, pero hacia el interior de las manzanas aparecen vacíos.

Los terrenos subutilizados son espacios que quedan fuera de ambos circuitos, por lo que su reactivación puede solventar esta tensión, orientando estos espacios hacia usos que favorezcan a los usuarios del barrio.



**Figura 7.** Limpias frente a la iglesia. Nota. Imagen de prácticas ancestrales que se realizan periódicamente en la acera de la iglesia María Auxiliadora, ejemplo de cómo las costumbres locales persisten dentro de un espacio presionado por la lógica turística y la regulación patrimonial.

### 3. TERRENOS SUBUTILIZADOS Y AMANZANAMIENTO FRAGMENTADO

A causa del despoblamiento y gentrificación, se generan los vacíos urbanos; viviendas deshabitadas o subutilizadas. Cabrera (2023) explica que el centro de cuenca no solo se ve afectado por estos vacíos físicos sino también sociales,

evidenciando así la carencia de tejido comunitario. Este fenómeno se puede entender como amanzanamiento fragmentado. La manzana histórica formada alguna vez como unidad estructurante para la ciudad colonial pierde su continuidad cuando una parte significativa de sus predios quedan deshabitados. Esto limita la densidad de usos y la vitalidad urbana don-

de la interacción social es escasa. Sin embargo, estos predios afectados no son problemas, Cabrera (2020) resalta la importancia de entenderlos como oportunidades para la reactivación del centro. Estos espacios conflictivos abren paso a proyectos de vivienda accesible y espacio público de calidad.



**Figura 8.** Fachadas de parqueadero público. Nota. Uno de los ejemplos más repetitivos de subutilización de espacios en la zona de estudio son las edificaciones que alguna vez fueron derrocadas para crear parqueaderos públicos.

#### 4. GENTRIFICACIÓN EN ÁREAS PATRIMONIALES: UN CUESTIONAMIENTO ÉTICO

La gentrificación en centros históricos tiene particularidades respecto a otros contextos urbanos. Cabrera Jara (2019) la analiza como un fenómeno que, más allá del desplazamiento físico, involucra un desplazamiento cultural y simbólico: los habitantes tradicionales pierden no solo su espacio de residencia, sino también su derecho a la memoria e identidad barrial. Navarrete

(2018) refuerza esta perspectiva al estudiar la gentrificación en ciudades patrimoniales mexicanas, mostrando cómo la promoción turística y la valorización patrimonial terminan por regularizar la vida urbana. Se reemplaza la diversidad social por una oferta dirigida al consumo, lo que reduce la ciudad a un producto comercial. Asimismo, la gentrificación en Cuenca no puede analizarse solamente como un proceso económico, sino como un conflicto ético y político: ¿A quién pertenece la ciudad patrimonial? ¿A quienes la habitan y le dan vida?



**Figura 9.** Mujeres tejiendo en el Parque de María Auxiliadora, década de 1960. Nota. La imagen histórica evidencia prácticas y oficios tradicionales que formaban parte del paisaje cultural del barrio. De Cuenca Antigua, 2020, Facebook.

## 5. CIUDAD DE LOS 15 MINUTOS: PROXIMIDAD COMO ALTERNATIVA

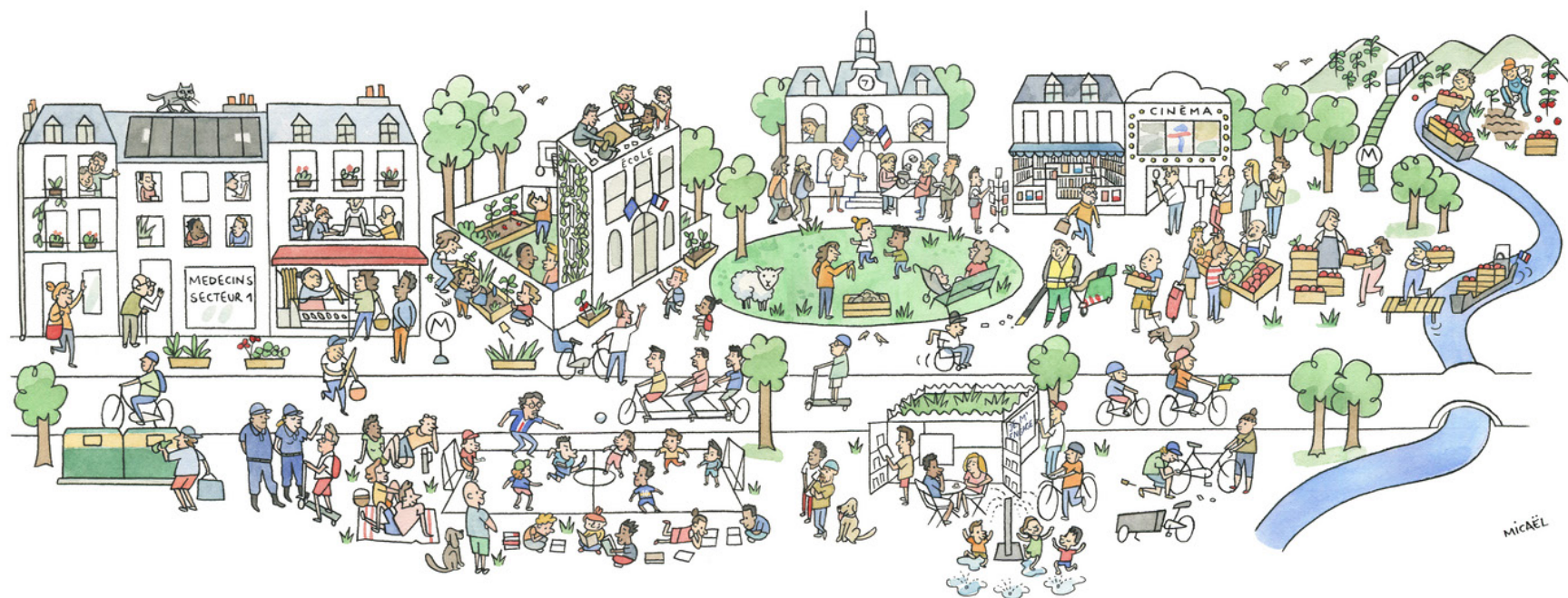
Ante las dinámicas de exclusión, la Ciudad de los 15 minutos (Moreno, 2020) se plantea como un marco conceptual que promueve la proximidad urbana, es decir, la capacidad de cubrir necesidades esenciales —vivienda, trabajo, educación y ocio— en un recorrido de 15 minutos

caminando o en bicicleta.

Aunque este modelo no fue creado de manera específica para los centros históricos patrimoniales, proporciona ideas útiles para repensar el caso de Cuenca. Cabrera Jara (2023) señala que recuperar la vida en los barrios y asegurar la mezcla de usos es clave para darle nueva vida al centro sin desplazar a sus habitantes. Si los terrenos que hoy están poco aprovechados se convierten en espacios comunitarios, viviendas de interés social o lugares culturales, el centro

puede avanzar hacia un modelo basado en la cercanía.

Sin embargo, como señalan Janoschka, Sequeira y Salinas (2014), los procesos de revitalización pueden ser apropiados por el mercado inmobiliario. Una Ciudad de los 15 minutos que se aplique sin una mirada social corre el peligro de transformarse en una ciudad de 15 minutos solo para las élites, ampliando las desigualdades en lugar de reducirlas



## 6. VERDE URBANO: INFRAESTRUCTURA ECOLÓGICA Y CALIDAD DE VIDA

El verde urbano se reconoce como un componente esencial para mejorar la calidad de vida en áreas densamente urbanizadas y patrimoniales (Escobedo, 2020). La incorporación de áreas verdes en terrenos subutilizados permite

mitigar la fragmentación del amanzanamiento, ofreciendo continuidad visual y funcional dentro de la manzana urbana, y favorece la interacción social y la recreación comunitaria (Rueda, 2016).

En el contexto de Cuenca, fortalecer la infraestructura verde urbana contribuye no solo a mejorar el microclima y la sostenibilidad ambiental, sino también a la recuperación de áreas verdes

en pro de la vida barrial, integrando la vivienda y el espacio público en un esquema de proximidad inspirado en la Ciudad de los 15 minutos (Allam et al., 2022). Así, la creación de parques, patios y corredores verdes en terrenos subutilizados puede transformar vacíos urbanos en nodos de cohesión social, fomentando la movilidad peatonal y la vida comunitaria.

# REFERENTES URBANOS

## CENTRO ACADÉMICO Y CULTURAL SAN PABLO

El Centro Académico y Cultural San Pablo, desarrollado por Mauricio Rocha y Gabriela Carrillo en el año 2012, constituye un referente de rehabilitación y activación urbana en centros históricos (Rocha & Carrillo, 2012). El proyecto se centró en la recuperación de un antiguo convento del siglo XVI y su entorno inmediato para transformarlo en un centro de uso público, educativo y cultural. La propuesta articula una biblioteca, áreas de lectura, patios y recorridos peatonales que restablecen la relación entre patrimonio, calle y vida cotidiana del barrio. De este modo, más que conservar el edificio como un monumento, la intervención lo reinterpreta como una infraestructura capaz de absorber y dinamizar la vida barrial. El valor de esta obra radica en la postura que adopta frente al patrimonio, donde el edificio histórico no se considera un objeto aislado, sino como un catalizador de la vida colectiva (Rocha & Carrillo, 2012).



**Figura 11.** Nota. Vista desde el proyecto hacia espacio público y monasterio, por Francisco Leon, s.f, Archdaily. <https://www.archdaily.cl/cl/783799/centro-academico-y-cultural-san-pablo-taller-de-arquitectura-mauricio-rocha-plus-gabriela-carrillo>

Mediante la apertura de pasajes peatonales que conectan calles antes desvinculadas, se logra la recuperación integral del interior de la manzana, convirtiendo un predio subutilizado, que funcionaba como estacionamiento informal en un soporte para la ciudad. En este sentido, la propuesta demuestra que la intervención arquitectónica no solo resuelve la problemática de desuso espacial, sino que descubre los mecanismos mediante los cuales un edificio histórico cata-

logado por la UNESCO participa activamente en las dinámicas de la ciudad contemporánea. Los vacíos internos en centros consolidados no deben entenderse únicamente como áreas residuales o focos de inseguridad, sino como puntos estratégicos capaces de recomponer el tejido urbano y social (Rocha & Carrillo, 2012). Asimismo, el proyecto demuestra que la implantación de programas vinculados a la cultura, la educación y los oficios tradicionales

funciona como un incentivo para la permanencia y apropiación barrial. El programa aporta una oportunidad de cohesión social que va más allá de la restauración material, dotando al sector de espacios de encuentro e intercambio intergeneracional a través del conocimiento. En lugar de blindar al proyecto frente al centro histórico, la arquitectura se convierte en una extensión del tejido urbano circundante (Rocha & Carrillo, 2012).



Figura 12. Nota. vista desde el interior del proyecto, por Francisco Leon, s.f, Archdaily. <https://www.archdaily.cl/cl/783799/centro-academico-y-cultural-san-pablo-taller-de-arquitectura-mauricio-rocha-plus-gabriela-carrillo>

## PLAN MAESTRO DE LA HABANA VIEJA LA HABANA, CUBA

El Plan Maestro para la Revitalización Integral de La Habana Vieja, es un modelo de gestión urbana que implementó el Plan Especial de Desarrollo Integral (PEDI) para el año 2030. El programa central de esta estrategia se basó en un modelo económico donde las utilidades recaudadas de la red de hoteles y comercios turísticos locales no se derivaron al gobierno central, sino que se invirtieron directamente en el barrio. Con estos fondos, el proyecto ejecutó acciones tales como la peatonalización de ejes conectores principales, restauración de plazas y monumentos mayores, y de manera prioritaria, la recuperación de terrenos subutilizados. En estos vacíos se implantó una red de equipamientos comunitarios (bibliotecas, centros de cuidado y una red de escuelas de oficios). Este último programa se convirtió en el corazón del proyecto, tiene como fin capacitar a jóvenes desempleados del sector en oficios tradicionales como carpintería, forja, canteoría, entre otros, para que estos apliquen sus aprendizajes en edificios y espacios públicos de su comunidad. El Plan Especial de Desarrollo Integral y el Plan Maestro de La Habana Vieja nos permite comprender cómo la conservación patrimonial puede articularse con la revitalización urbana, permanencia residencial y gestión social de los centros históricos (Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, 2017). No se entiende el patrimonio como una



Figura 13. Nota. Fotografía del sitio de intervención, por Ron Van Oers, 2007, UNESCO. <https://whc.unesco.org/en/list/204/gallery/>

suma de edificios aislados, sino como un sistema en el que vivienda, espacio público y vida comunitaria conforman una misma estructura de intervención. En ese sentido, La Habana Vieja propone una rehabilitación urbana orientada no solo a preservar la imagen histórica del lugar, sino también a sostener su función social (Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, 2017). Uno de los principales aportes de este proyecto es el vínculo que se busca mantener entre la revitalización del entorno construido con la permanencia de los residentes (Scarpaci,

2000). A diferencia de modelos de restauración centrados en generar vitrinas turísticas, el enfoque habanero plantea que la conservación sólo es sostenible si mejora las condiciones de habitabilidad y refuerza los vínculos del barrio. Por esto, la rehabilitación de edificios, calles y espacios públicos se acompaña de programas sociales, equipamientos comunitarios y estrategias de desarrollo local que permiten mantener activa la relación entre patrimonio y ciudad (Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana, 2017) (Oficina del

Historiador de la Ciudad de La Habana, 2017). Este caso evidencia que los vacíos internos en centros consolidados no deben entenderse únicamente como áreas residuales, sino como fragmentos capaces de recomponer la continuidad urbana y social. Asimismo, el proyecto demuestra que la implantación de infraestructuras educativas abiertas vinculadas a la enseñanza de oficios tradicionales potencia la permanencia, apropiación y actividad cotidiana, fortaleciendo la identidad barrial y generando nuevas dinámicas de habitabilidad.

### 3. INTERIORES DE MANZANA DEL EIXAMPLE (BARCELONA, ESPAÑA)

El sustento de este proyecto son los patios interiores en cada manzana que funcionan como espacios de ventilación, iluminación y áreas verdes para el barrio. Se busca que estas intervenciones actúen tanto como jardines comunitarios, áreas verdes y espacios de convivencia, además que los accesos hacia el interior de las manzanas corresponden a equipamientos de uso público, como bibliotecas. Los patios permiten incorporar verde urbano sin desestabilizar el tejido consolidado; funcionan como “pulmones” internos, accesibles a los usuarios del barrio. Al estar directamente vinculados a viviendas, facilitan el uso cotidiano, encuentro, vida comunitaria y vigilancia natural, lo que mejora la calidad de vida sin necesidad de grandes inversiones ni desplazamientos.



**Figura 14.** Jardín interior de manzana de l' Eixample Agustí Centelles. Nota: Por Bienal Internacional de Paisaje Barcelona, 2017, COAC (<https://landscape.coac.net/jardin-interior-de-manzana-del-eixample-agusti-centelles>)

Son espacios flexibles que sirven tanto para recreación como para descanso, y pueden adaptarse según necesidades más específicas como jardines, huertos o espacios de reunión. Sin embargo estos espacios no sustituyen un parque grande; su efecto es puntual, en esca-

la de manzana o barrio, por lo que se deberían complementar ya sea con corredores, plazas, equipamientos. De esta manera, en contextos patrimoniales, abrir paso a estos patios puede ofrecer espacios verdes accesibles sin necesidad de mayor expansión e intervención urbana

y puede integrarse de mejor manera acompañado de con soluciones habitacionales como vivienda intergeneracional o vivienda social, para asegurar que los residentes originales se mantengan y se beneficien del espacio verde.



**Figura 15.** Sección Biblioteca Sant Antoni - Joan Oliver/RCR Arquitectes. Nota: La biblioteca se emplaza en las manzanas del Eixample, por Joan Oliver, 2016, Archdaily ([https://www.archdaily.cl/cl/624142/biblioteca-sant-antoni-joan-oliver-rcr-arquitectes/53c9d2a3c07a805e08000296-sant-antoni-joan-oliver-library-rcr-arquitectes-section-1?next\\_project=no](https://www.archdaily.cl/cl/624142/biblioteca-sant-antoni-joan-oliver-rcr-arquitectes/53c9d2a3c07a805e08000296-sant-antoni-joan-oliver-library-rcr-arquitectes-section-1?next_project=no))





POLITÉCNICO  
DE GENOVA

**02.LUGAR**

# DIAGNÓSTICO

En la fase de diagnóstico se recopila, organiza y analiza información espacial y social del sector de análisis, con el fin de generar insumos para la selección de terrenos. Se identificaron dentro del sector de análisis: usos de suelo en planta baja (por predio), las actividades que se desarrollan en veredas, categorización patrimonial (por predio) y lotes con edificaciones sin protección Patrimonial que podrían potenciarse en la siguiente fase.



**Figura 16.** Área de análisis. Nota. El plano señala el área delimitada del lugar de estudio para esta investigación..  
Elaboración propia.

## USOS DEL SUELO EN PLANTA BAJA Y ACTIVIDADES EN LA VEREDA

El análisis de los usos del suelo en planta baja revela que la zona presenta una diversidad significativa de funciones, combinando comercios, equipamientos, viviendas y servicios. Predomina un carácter comercial consolidado, donde los comercios más recurrentes incluyen despensas, almacenes de ropa, bazares, farmacias y restaurantes, entre otros. Además, se identificó una presencia notable de equipamientos de salud, lo que evidencia un equilibrio entre actividades comerciales y servicios que responde a las necesidades de la comunidad local.

Esta variedad de usos genera dinámicas pea-

tonales activas, en las que las veredas no solo cumplen la función de circulación, sino que también se utilizan para actividades vinculadas a los comercios, como exhibición de productos, compra directamente desde el exterior del local y comercio informal. A través de la observación, se encontró un modelo de negocio particular en la zona, en el cual algunos negocios atienden al comprador desde la vereda, situación que se refleja en un estudio realizado, donde se puede apreciar a varios peatones interactuando con los comercios, especialmente en las manzanas con carácter mayormente comercial. Este tipo de transacción hacia la calle se observa en una variedad de establecimientos, desde panaderías hasta ferreterías.

Por otro lado, se identificó que en varias manzanas no existe mobiliario urbano de descanso ni

zonas de sombra, lo que limita el uso de las aceras únicamente a la circulación. Los espacios donde se detectó actividad de descanso se concentran principalmente en el parque central, evidenciando la necesidad de intervenciones que fomenten el uso peatonal y la permanencia en la vía pública.

La combinación de usos comerciales y actividades en la vía pública crea un entorno urbano dinámico y multifuncional, aunque también plantea retos de accesibilidad y seguridad peatonal. Estos hallazgos permiten identificar sectores estratégicos para intervenciones de diseño, priorizando la mejora de la movilidad, la seguridad y la integración de espacios públicos.



- USOS EN PLANTA BAJA
- Comercio o Equipamiento
  - Lote sin edificación
  - No identificado
  - Inmueble desocupado
  - Vivienda



Figura 17. Usos en planta baja. Nota. Gráfico de clasificación general de usos del suelo. Elaboración propia.



**Figura 18.** Edificaciones con valor negativo o sin valor. Nota. El gráfico reafirma la importancia de trabajar en esta zona, por la oportunidad que representa para proponer proyectos en lugar de estas edificaciones que restan valor a la zona. Elaboración propia.

## CARÁCTER PATRIMONIAL Y TERRENOS SUBUTILIZADOS

La categorización patrimonial de los predios permite diferenciar las áreas donde las intervenciones urbanas deben ser cuidadosas y aquellas donde se pueden desarrollar proyectos con mayor libertad, especialmente en terrenos subutilizados o con edificaciones sin valor patrimonial, los espacios que serán considerados para la siguiente fase se reducen únicamente

a edificaciones con valor negativo o sin valor, esta zona cuenta con un alto porcentaje de las categorías mencionadas, lo que representa una oportunidad para posteriormente generar propuestas de revitalización.

De igual manera, al ser una zona con un carácter comercial y de servicios importante, ubicada en los límites del centro histórico y aún con alto flujo vehicular, la demanda de parqueaderos públicos es proporcionalmente elevada. Como

resultado, se identificaron espacios subutilizados que interrumpen el tejido urbano, priorizando el uso vehicular por encima de la función original de las edificaciones. A simple vista, se observa que en muchos de estos casos se ha conservado únicamente el caparazón del edificio, mientras que el interior ha sido demolido y adaptado a su nueva función, dejando hacia la calle vestigios de historia que carecen de un valor patrimonial significativo.

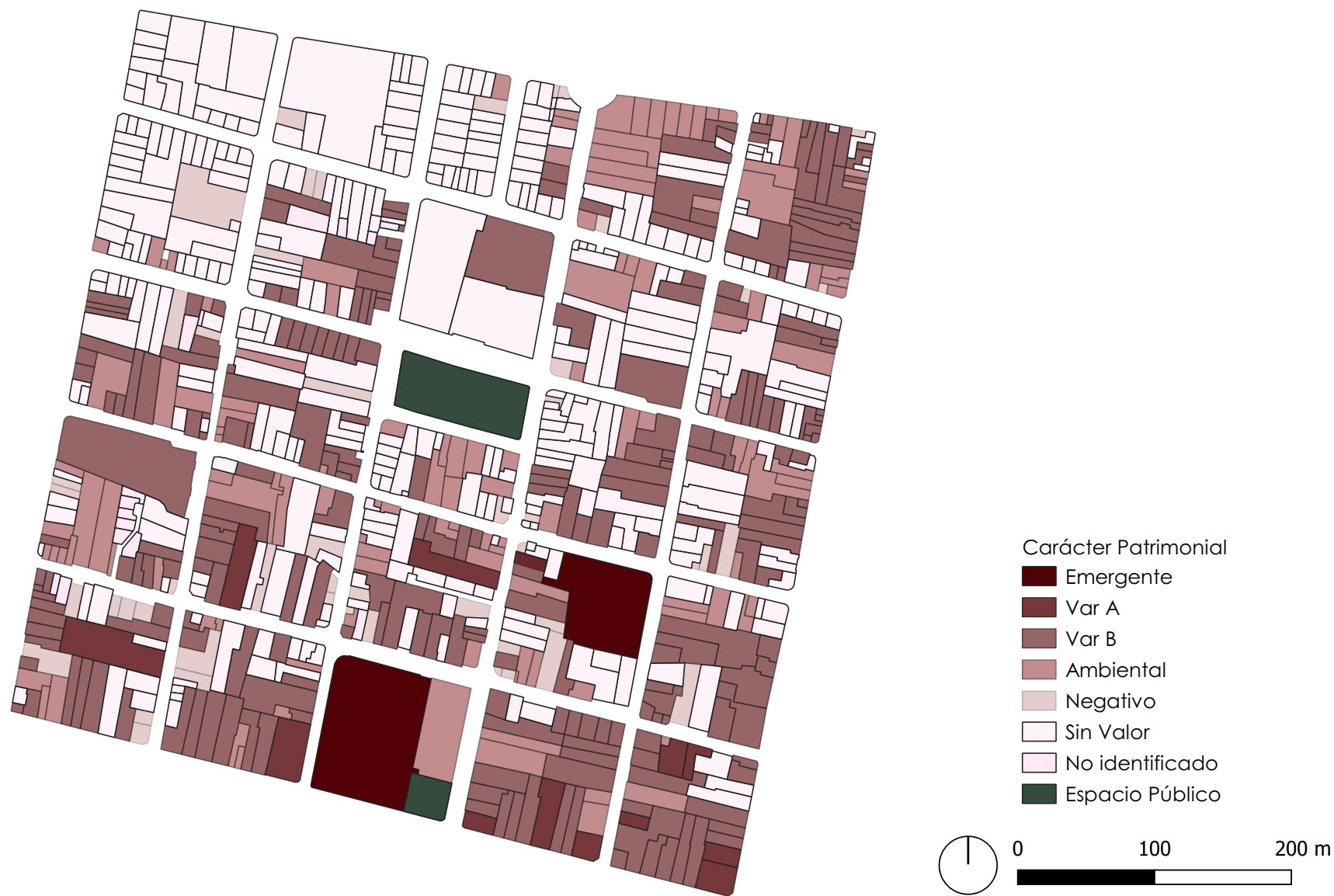


Figura 19. Carácter patrimonial. Clasificación de las edificaciones según su valor patrimonial. Nota. Elaboración propia.

## PROPUESTA URBANA

La intervención propuesta para el barrio María Auxiliadora busca recuperar un sector afectado por la pérdida de habitantes, la turistificación y la fragmentación del tejido urbano. Para lograrlo, se plantea usar la naturaleza como elemento central de transformación. La propuesta crea corredores verdes dentro de las manzanas, aprovechando predios sin valor patrimonial

para generar pasajes con vegetación, sombra, rutas peatonales y espacios comunitarios que conecten zonas hoy aisladas.

A esto se suma un eje verde en las veredas, con aceras ampliadas, más árboles, jardineras y una reducción del espacio para autos, lo que mejora la movilidad peatonal y une los corredores internos con

el parque y otros equipamientos del sector. Con este sistema, el verde se convierte en la columna vertebral del barrio, mejorando el ambiente, reduciendo las islas de calor y fortaleciendo la convivencia. La intervención integra patrimonio, sostenibilidad y vida comunitaria para revitalizar el barrio sin perder su identidad histórica.



Figura 20. Mapa de áreas verdes encontradas en la zona de estudio. Nota. Elaboración propia



Figura 21. Mapa de centros educativos y artísticos. Nota. Elaboración propia.

Creamos estas estrategias con el objetivo de recuperar y fortalecer las áreas verdes en la ciudad de Cuenca, partiendo del análisis urbano realizado en el sector y de la identificación de sus principales dinámicas sociales y espaciales. Durante este proceso, determinamos que el parque de María Auxiliadora actúa como un punto focal debido a su ubicación estratégica, su cercanía con equipamientos urbanos y la constante afluencia de usuarios que lo emplean como lugar de descanso, tránsito y encuentro. Por esta razón, planteamos una propuesta integral de renovación que permita ampliar los espacios de estancia, mejorar la organización de

los vendedores y elevar la calidad ambiental del entorno, generando un parque más funcional, accesible y acogedor para la comunidad.

A esto se suma la necesidad de priorizar al peatón como eje central del espacio público, motivo por el cual proyectamos transformar la calle Carlos Crespi en una vía peatonal destinada al encuentro, la recreación y la convivencia.

Esta intervención incorpora vegetación, áreas sombreadas y zonas de descanso, con el fin de crear un recorrido más agradable, seguro y adecuado a las necesidades de quienes transitan diariamente por el sector.

De manera complementaria, propusimos la im-

plementación de un recorrido verde que atraviese las viviendas del área de estudio, con el propósito de ofrecer una experiencia de caminata continua, más conectada con la naturaleza y alineada con un modelo urbano sostenible. Para fortalecer este recorrido, planteamos ubicar en su inicio un espacio de coworking que funcione como un punto de trabajo, estudio y reunión tanto para los habitantes como para los transeúntes. En la salida incorporamos un espacio de exposición destinado a actividades culturales, artísticas o comunitarias, promoviendo así la interacción social y el intercambio de ideas.



Figura 22. Mapa de estado actual de la zona de estudio. Nota. Elaboración propia.



Figura 23. Mapa de propuesta de la zona de estudio. Nota. Elaboración propia.

Ambos espacios se proyectan en una segunda planta con el fin de mantener libre la planta baja, favoreciendo la continuidad del corredor verde y mejorando su integración con la calle, la vegetación y el paisaje urbano.

Finalmente, consideramos fundamental reducir el espacio destinado al vehículo para ampliar las veredas e incorporar jardineras con árboles que aporten sombra, fresca y una mejora

notable en la calidad ambiental. Este rediseño busca optimizar las condiciones de movilidad, fortalecer la seguridad del peatón y promover un modelo de ciudad más amable, accesible y coherente con los principios de sostenibilidad. En conclusión, todas estas estrategias buscan transformar el sector en un entorno más humano, seguro y verde, donde las personas puedan desplazarse con comodidad, disfrutar de espa-

cios públicos de calidad y desarrollar actividades cotidianas en ambientes dignos y equilibrados.

Con estas intervenciones, se aspira a construir un modelo urbano que priorice la convivencia, el bienestar colectivo y el respeto por la naturaleza, aportando a una ciudad más sostenible y funcional para las generaciones presentes y futuras.



Figura 24. Emplazamiento. Nota. Elaboración propia.



Figura 25. Mapa de estado actual del Parque de María Auxiliadora. Nota. Elaboración propia.



Figura 26. Mapa de propuesta del Parque de María Auxiliadora. Nota. Elaboración propia.





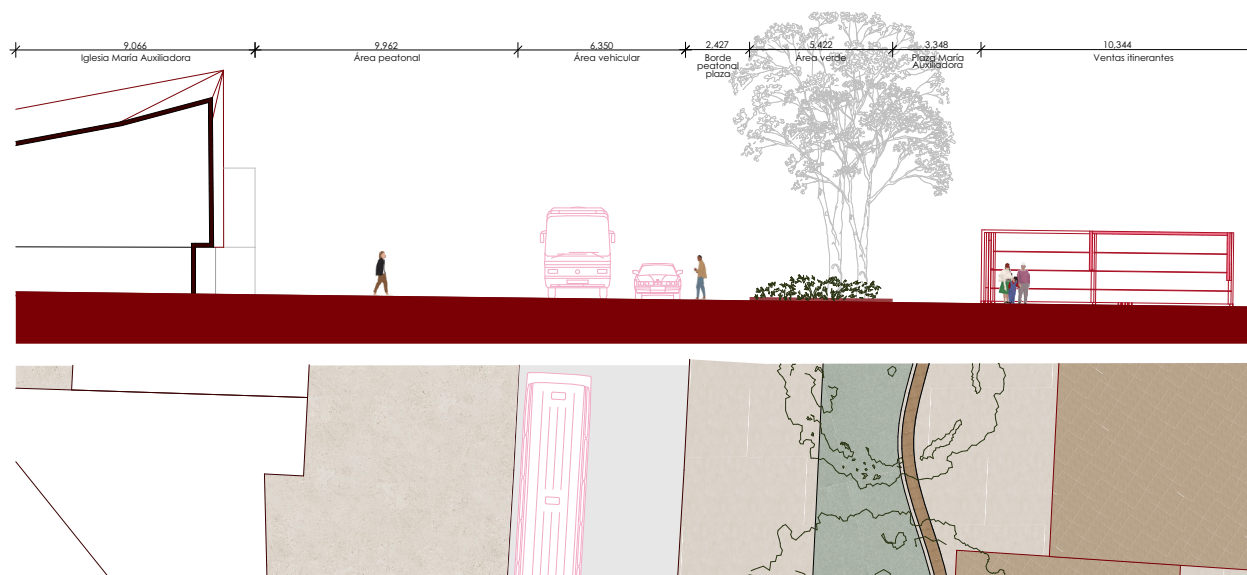


Figura 27. Sección vial Antonio Vega Muñoz. Nota. Elaboración propia.

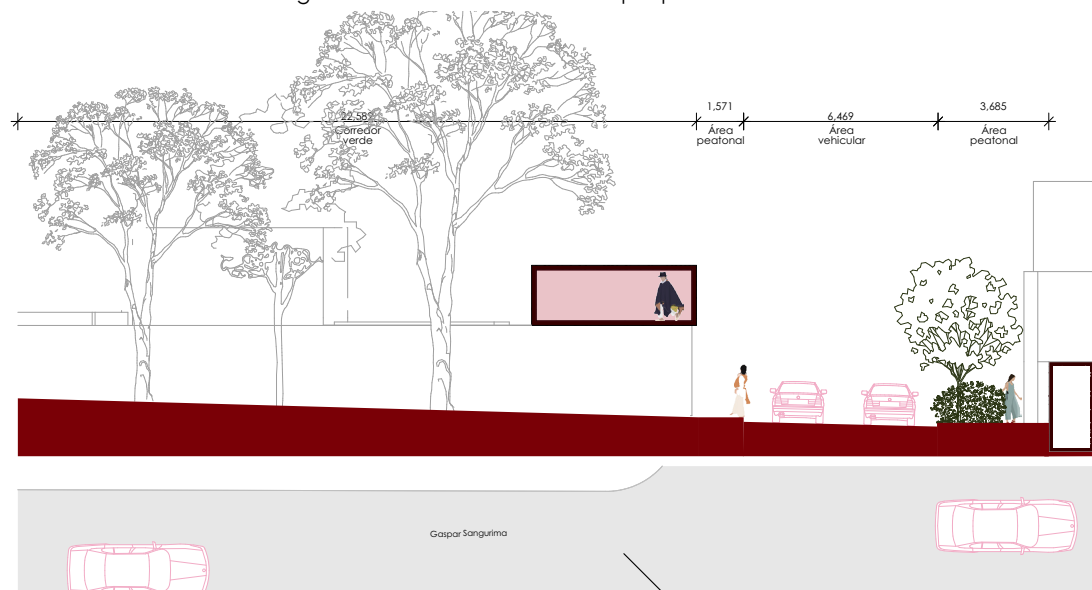


Figura 28. Sección vial Gaspar Sangurima y Padre Aguirre. Nota. Elaboración propia.

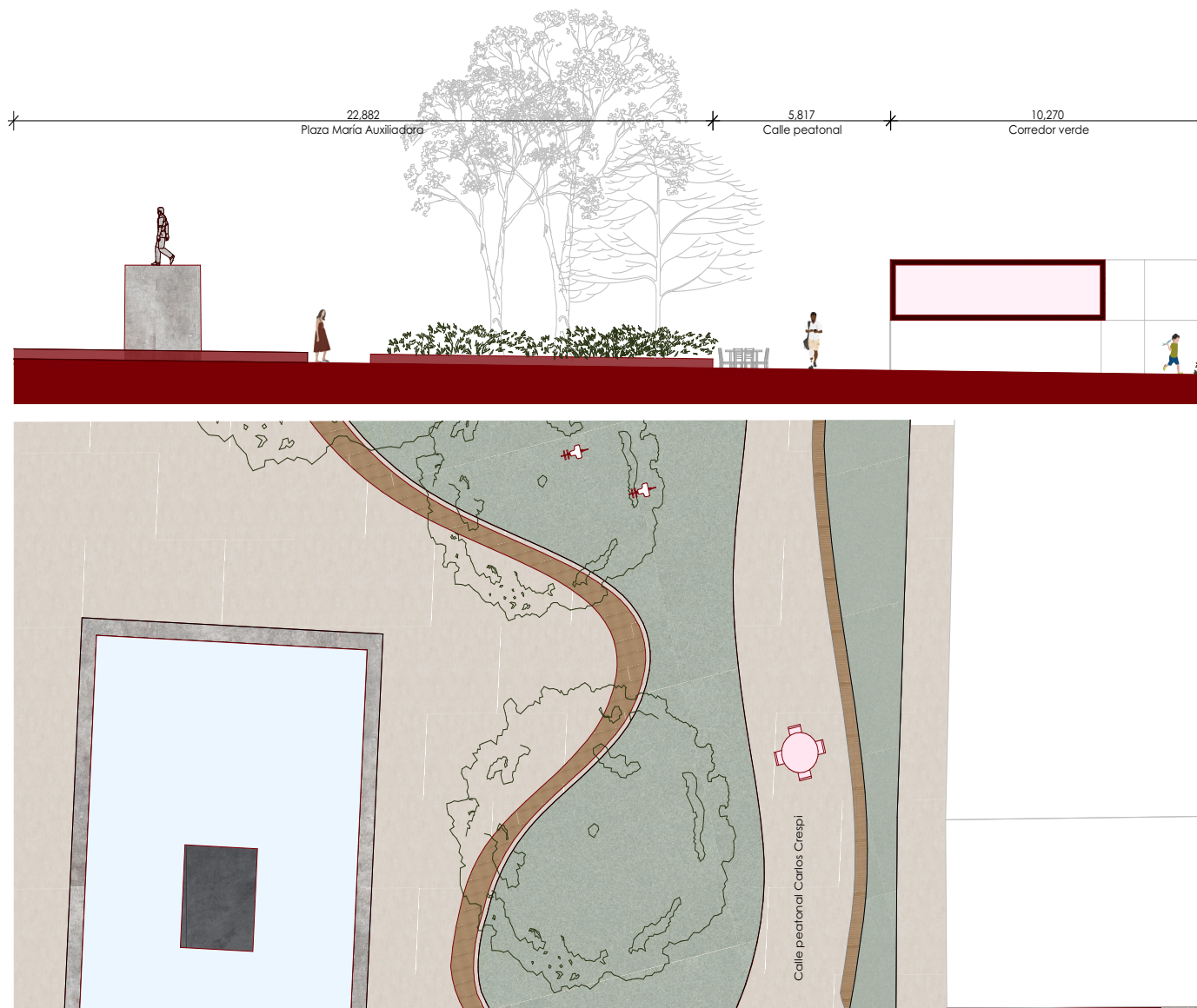


Figura 29. Sección vial Carlos Crespi. Nota. Elaboración propia.



Figura 30. Estado actual Monumento Carlos Crespi. Nota. Elaboración propia.



Figura 31. Propuesta de diseño Monumento Carlos Crespi. Nota. Elaboración propia.

En este gráfico se muestra cómo la propuesta arquitectónica y urbana incorpora espacios verdes, áreas de encuentro y circulación peatonal para revitalizar el barrio. Se observa un espacio público con árboles, zonas de juego y lugares de descanso que se integran de forma natural con el edificio proyectado, cuya planta

baja abierta genera un espacio que, mediante la incorporación de comercios, invita a los usuarios a adentrarse en el proyecto. También se aprecia un bloque elevado que marca el ingreso hacia el interior de las manzanas, las cuales se han convertido en ejes verdes. La presencia de ciclistas, peatones y áreas sombreadas evi-

dencia la intención de priorizar la movilidad sostenible y la vida comunitaria, consolidando un entorno más humano, activo y conectado gracias a la articulación entre arquitectura, paisaje y diseño urbano.



Figura 32. Nota. Vista de revitalización del Parque María Auxiliadora. Elaboración propia.





## 03. PROGRAMA

## ESTRATEGIAS DE DISEÑO

Hemos optado por una volumetría organizada a partir de patios internos, permitiendo que todos los departamentos cuenten con mejores visuales, iluminación natural y ventilación, priorizando siempre la calidad de vida de los usuarios. Asimismo, los equipamientos se articulan mediante patios accesibles que favorecen el confort y la interacción entre los espacios. A partir de un análisis de COS, CUS y densidad, se definieron estrategias de implantación y organización espacial enfocadas en optimizar el aprovechamiento del terreno sin comprometer la calidad habitacional. Por ello, se plantea una volumetría organizada

mediante patios internos, permitiendo que todos los departamentos cuenten con las mejores visuales, iluminación natural y ventilación, priorizando el bienestar y la calidad de vida de los usuarios. Asimismo, los equipamientos se articulan a través de patios accesibles que favorecen el confort y la interacción entre los espacios.

Para optimizar la funcionalidad del conjunto, se propone un bloque central de circulación vertical que conecta de manera eficiente todos los departamentos. Además, el proyecto busca integrarse con el barrio

mediante equipamientos de oficios tradicionales, como la panadería y la cafetería, orientados hacia la calle con el fin de activar el espacio público y fortalecer la relación barrial. Complementando esta dinámica, se incorpora un espacio pop-up flexible destinado a actividades temporales, ferias, exposiciones o emprendimientos locales, permitiendo que el proyecto mantenga una relación activa y cambiante con la comunidad. Por otro lado, los talleres se ubican hacia el interior, vinculados a los patios, generando ambientes más tranquilos y confortables para sus usuarios.

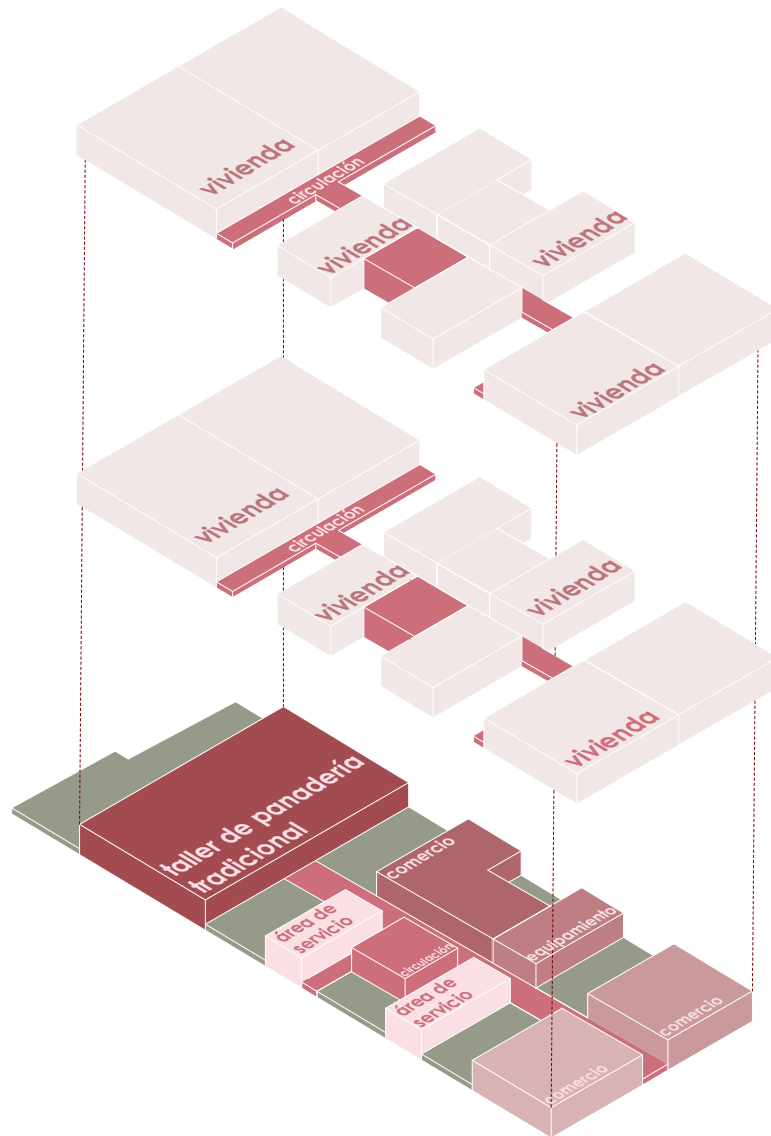


Figura 33. Axonetría de la propuesta arquitectónica con tablas de áreas. Nota. Elaboración propia.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Área construida (PB)	747,8 m <sup>2</sup>
Área total	1 154,04 m <sup>2</sup>
COS	0,65

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO	
Área construida (PB)	747,8 m <sup>2</sup>
Área construida (1PA)	747,8 m <sup>2</sup>
Área construida (2PA)	747,8 m <sup>2</sup>
Área total	1 154,04 m <sup>2</sup>
CUS	1,94

DENSIDAD LOTE	
Habitantes promedio	39,6
Área total	0,0748 ha
Hab/ha	≈ 521,4 hab/ha

DENSIDAD MANZANA	
Habitantes promedio	135,3
Área total	1,104 ha
Hab/ha	≈ 122,55 hab/ha

DENSIDAD BARRIO	
Habitantes promedio	907,5
Área total	3,4996 ha
Hab/ha	≈ 259,32 hab/ha

## ASOLEAMIENTO

La incorporación de patios internos dentro de la propuesta arquitectónica permite optimizar el ingreso de luz natural y ventilación hacia todos los espacios del proyecto. Gracias a la disposición volumétrica, la radiación solar penetra de manera controlada durante las distintas horas del día, iluminando tanto las áreas comunes como los departamentos. Estos vacíos actúan como reguladores ambientales, favoreciendo una iluminación homogénea, reduciendo la necesidad de luz artificial y mejorando el confort térmico y visual de los usuarios. Además, los patios generan una relación directa entre interior y exterior, aportando amplitud, calidad espacial y bienestar ambiental al conjunto arquitectónico.

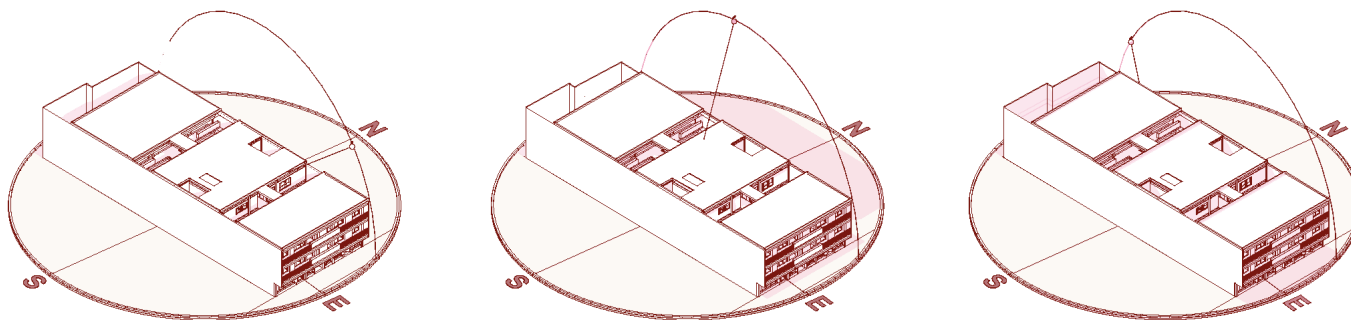


Figura 34. Diagramas de soleamiento en el solsticio de junio a las 9:00, 13h00 y 16h30. Nota. Elaboración propia.

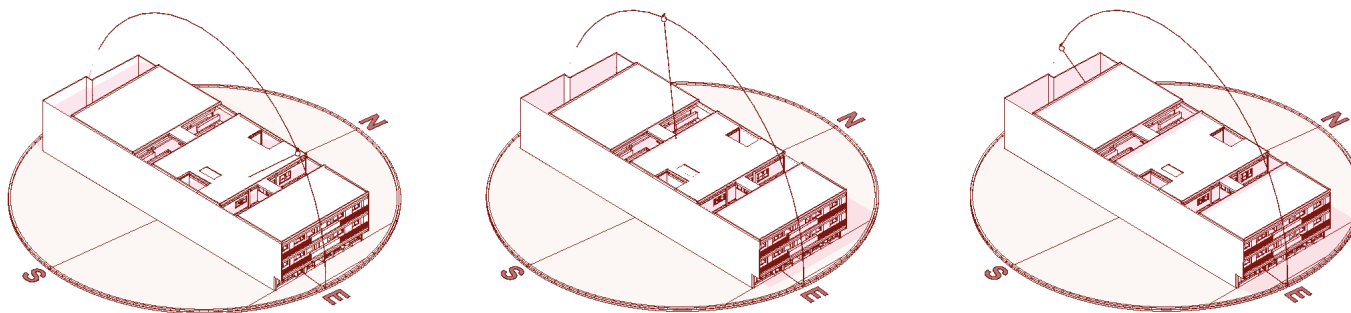
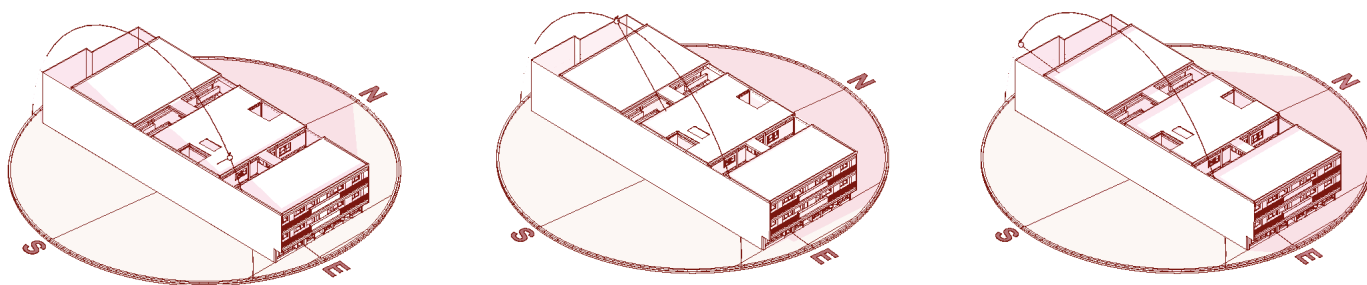


Figura 35. Diagramas de soleamiento en el solsticio de septiembre a las 9:00, 13h00 y 16h30. Nota. Elaboración propia.



0 10 20 30 40 50m

Figura 36. Diagramas de soleamiento en el solsticio de diciembre a las 9:00, 13h00 y 16h30. Nota. Elaboración propia.

# PROPUESTA VOLUMÉTRICA





# PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

Se organiza a partir de una combinación de vivienda, comercio y equipamientos comunitarios, buscando generar un proyecto integral y activo durante todo el día. En planta baja se ubican los usos públicos y de mayor interacción

urbana, mientras que las áreas residenciales se desarrollan en niveles superiores para garantizar privacidad y confort. Los espacios comunes y patios interiores articulan las diferentes funciones, promoviendo la convivencia, ilumina-

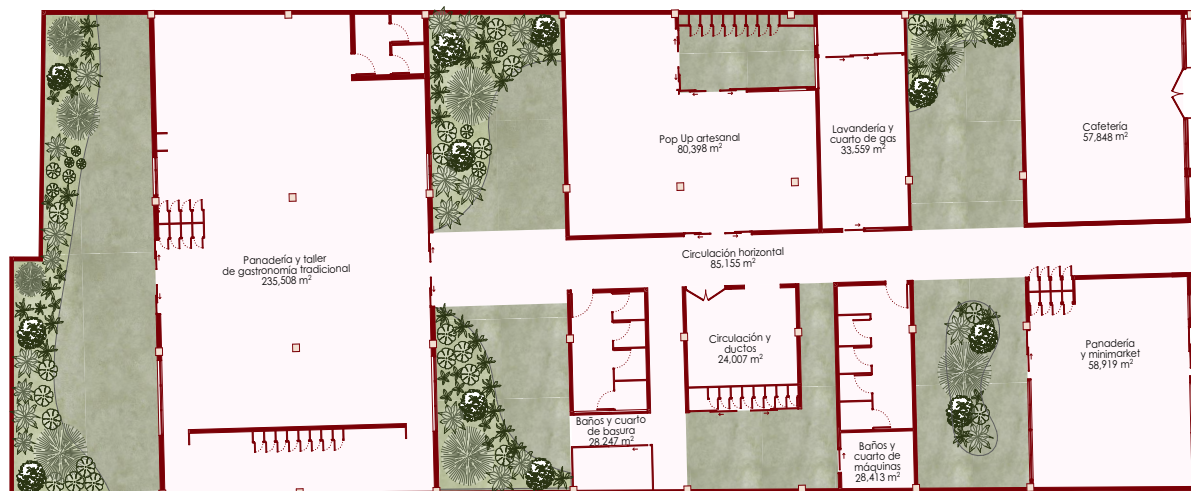
ción natural y ventilación cruzada.

Además, el proyecto incorpora equipamientos accesibles para el barrio, fortaleciendo la relación entre la propuesta arquitectónica y el entorno inmediato.



Figura 37. Fachada animada del proyecto arquitectónico. Nota. Elaboración propia.

<b>ANALISIS DE FACTIBILIDAD</b>					
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>PU</b>	<b>MONTO</b>	
COSTO TERRENO	M2	990	-\$ 500,00-	-\$ 495.000,00-	
TOTAL M2 DE CONSTRUCCION	M2	1970,96	-\$ 600,00-	-\$ 1.182.576,00-	
M2 VENTA MONTO INVERSIÓN/VENTA	M2	1634,453	-\$ 1.026,38-	<b>-\$ 1.677.576,00-</b>	
<b>INCIDENCIA COSTO TERRENO EN CADA M2 DE VENTA</b>				-\$ 495.000,00-	<b>VALOR MENOR IGUAL A 250 USD/M2</b>
				1.634	<b>\$ 302,85</b>
M2 CONSTRUIDOS NO VENDIBLES	M2	336,507			
PORCENTAJE DE AREAS COMUNALES	%	17,1			
M2 CONSTRUCCIÓN PLANTA BAJA	M2	641,018			
M2 CONSTRUCCIÓN TOTALES	M2	1.971,0			
COS	%	64,7			
CUS	%	199,1			



**ÁREA TOTAL DEL TERRENO**  
 990 M<sup>2</sup>  
**TOTAL ÁREA CONSTRUIDA PB**  
 510,597 M<sup>2</sup>  
**TOTAL ÁREA VENDIBLE PB**  
 401,931 M<sup>2</sup>

Figura 38. Diagrama de zonificación áreas construidas de la planta baja del proyecto . Nota. Elaboración propia.



0 1 5 10m

Figura 39. Diagrama de zonificación áreas vendibles de la planta baja del proyecto . Nota. Elaboración propia.



**ÁREA TOTAL DEL TERRENO**  
 990 M<sup>2</sup>  
**TOTAL ÁREA CONSTRUIDA**  
**PLANTAS TIPO**  
 1PA 700,954 M<sup>2</sup>  
 2PA 700,954 M<sup>2</sup>  
**TOTAL ÁREA VENDIBLE**  
**PLANTAS TIPO**  
 1PA 618,263 M<sup>2</sup>  
 2PA 618,263 M<sup>2</sup>

Figura 40. Diagrama de zonificación áreas construidas de la planta tipo del proyecto . Nota. Elaboración propia.



0 1 5 10m

Figura 41. Diagrama de zonificación áreas vendibles de la planta tipo del proyecto . Nota. Elaboración propia.

# PLANTAS ARQUITECTÓNICAS

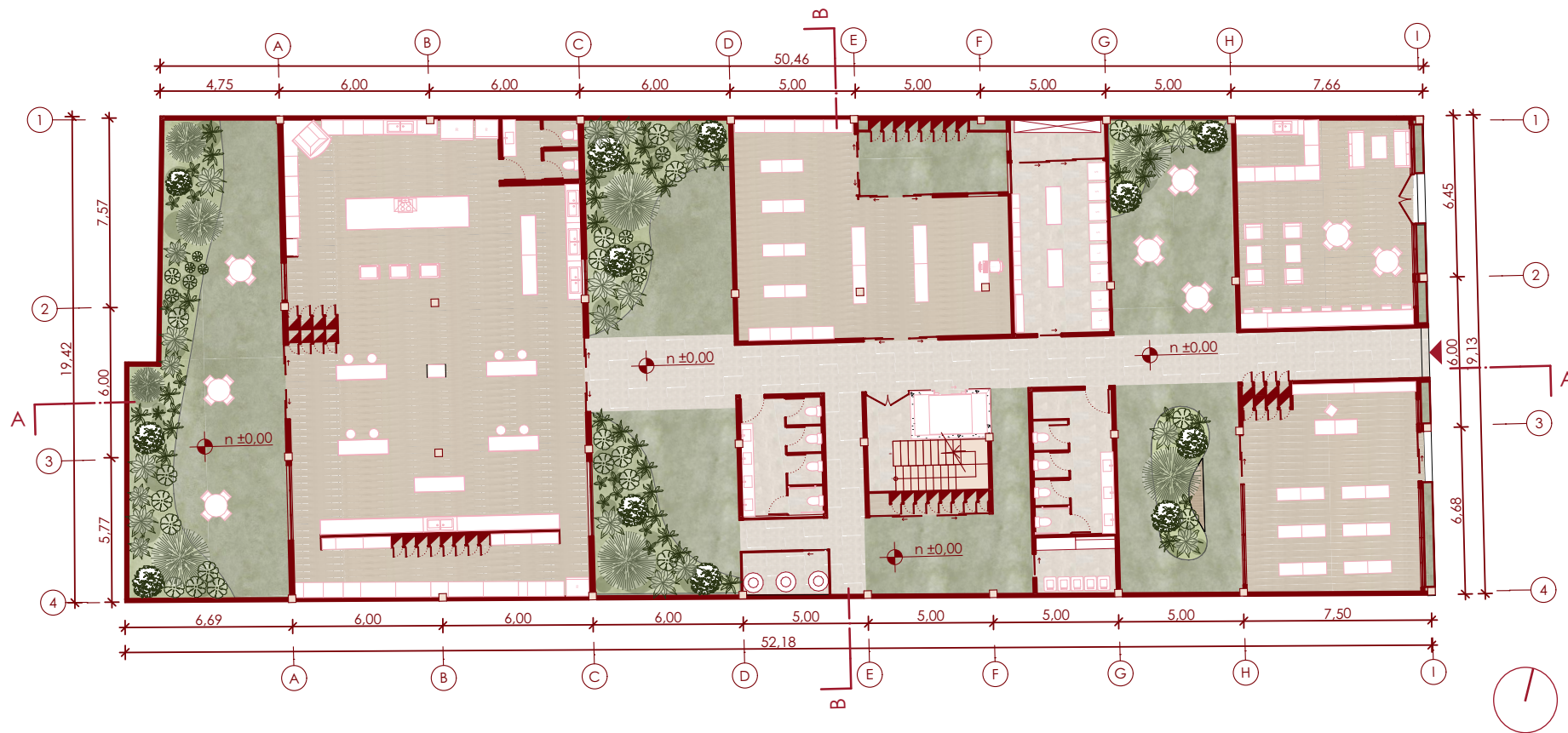


Figura 42. Planta baja del proyecto. Nota. Elaboración propia.

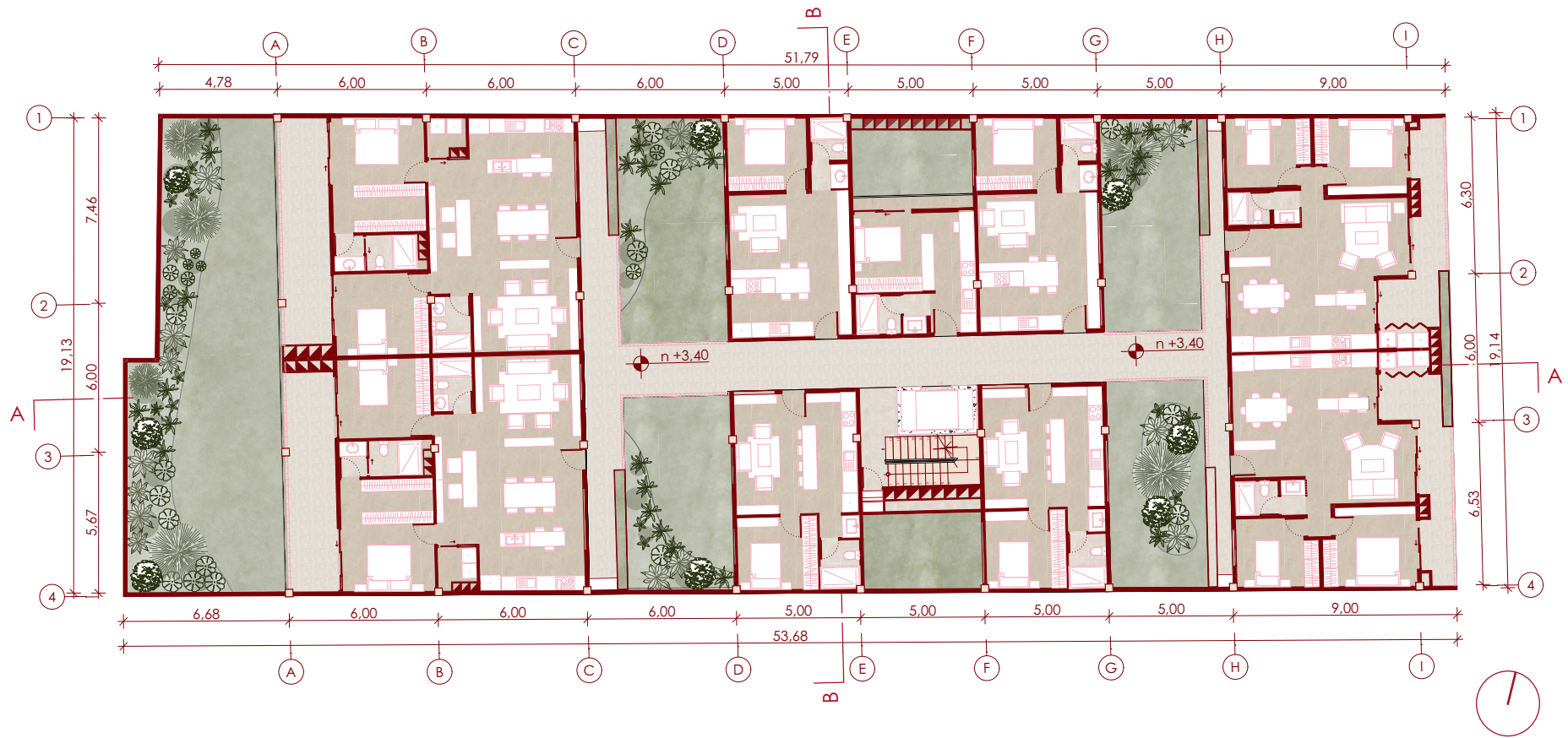


Figura 43. Planta tipo del proyecto. Nota. Elaboración propia.

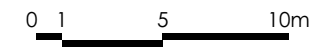




Figura 44. Cámaras en planta baja del proyecto. Nota. Elaboración propia.



Figura 45. Cámaras en planta tipo del proyecto. Nota. Elaboración propia.

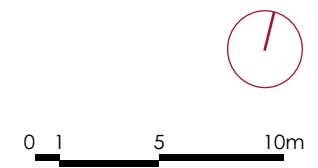




Figura 46. Cámara 1 suite tipología 1. Nota. Elaboración propia



Figura 47. Cámara 2 Suite tipología 2. Nota. Elaboración propia



Figura 48. Cámara 3 Duplex tipología 2. Nota. Elaboración propia



Figura 49. Cámara 4 Duplex tipología 2. Nota. Elaboración propia

# SECCIONES



Figura 50. Sección transversal B-B Nota. Elaboración propia



Figura 51. Sección longitudinal A-A. Nota. Elaboración propia

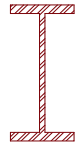




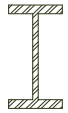


## 04. CONSTRUCTIVO





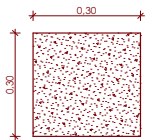
Sección perfil  
IPE 400  
Viga de borde



Sección perfil  
IPE 300  
Viga



Sección perfil  
IPE 200  
Vigueta



Sección Columna  
30x30cm  
Hormigón

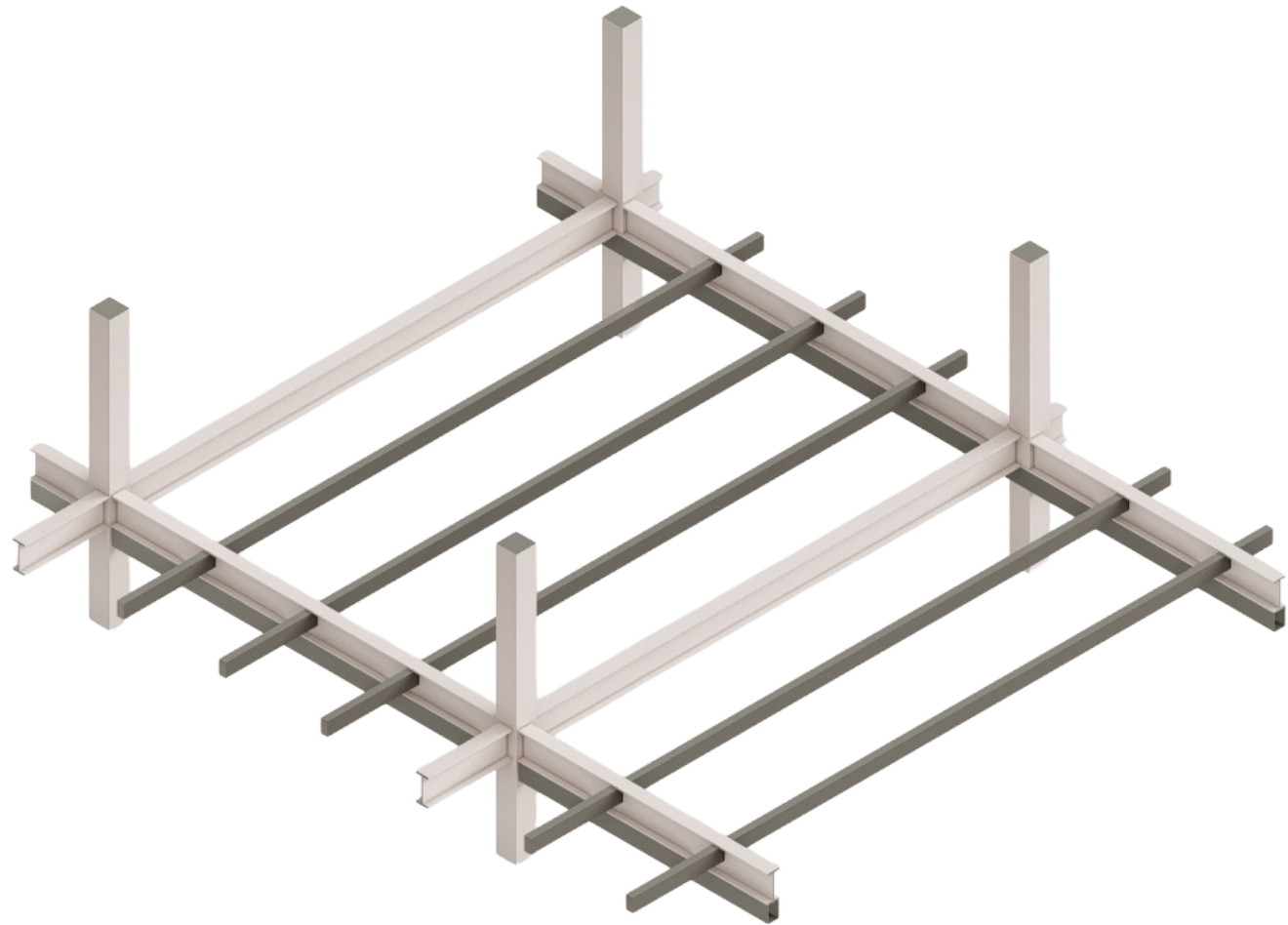
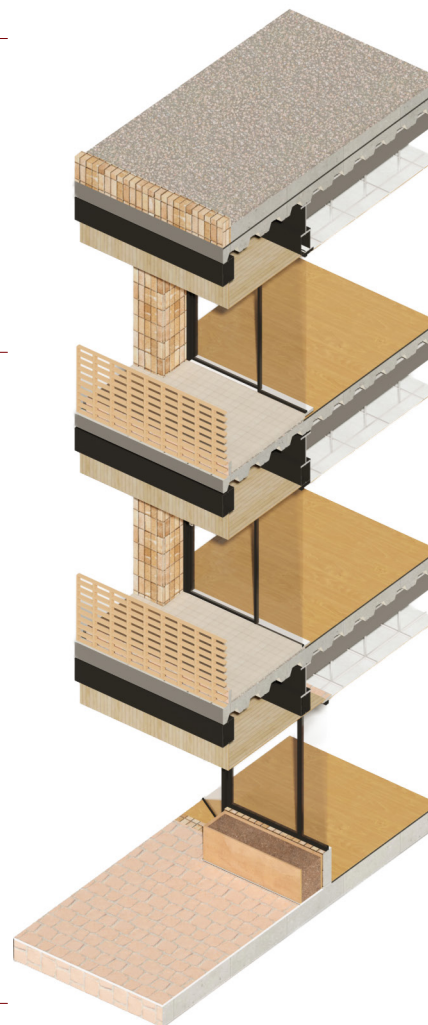
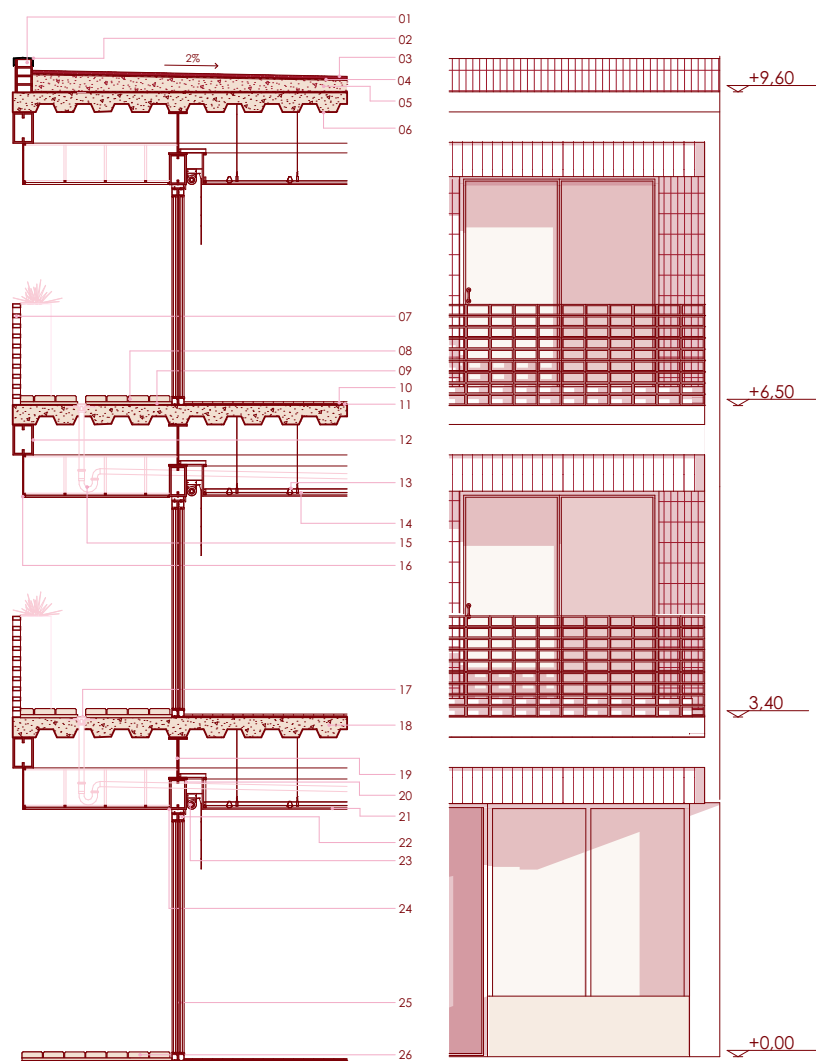


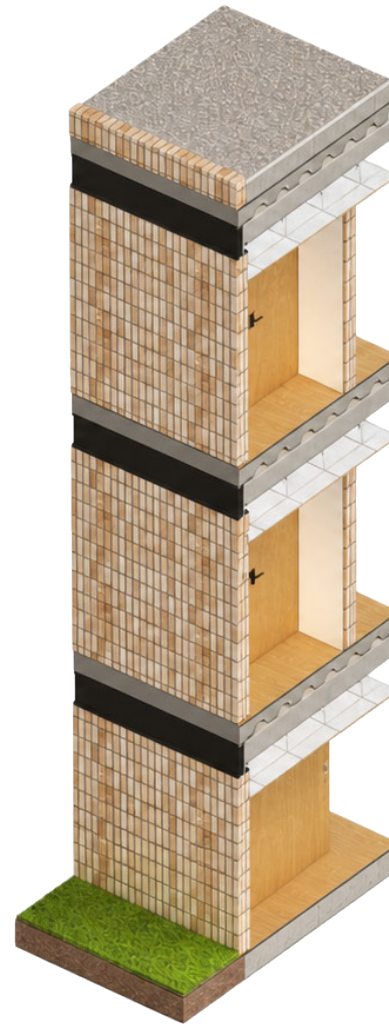
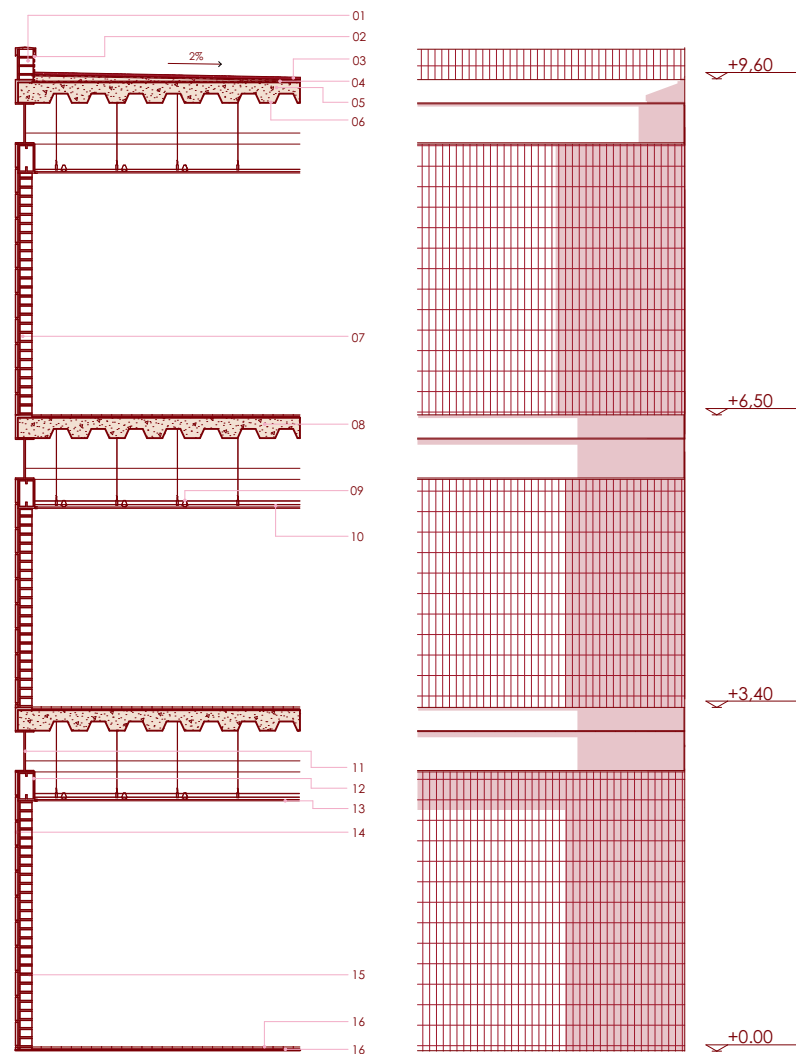
Figura 53. Estructura principal. Nota. Elaboración propia.

# DETALLES CONSTRUCTIVOS



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	
01	Ladrillo de obra
02	Goterón de acero galvanizado, (e:8mm)
03	Grava e=3mm
04	Geomembrana impermeabilizante e=1mm
05	Capa de pendiente de hormigón (2%)
06	Placa colaborante e=0,75mm
07	Barandilla metálica acabado color ladrillo
08	Cerámico piso piedra gris 30x30cm e=6mm antideslizante
09	Mortero adhesivo para revestimientos cerámicos y porcelánicos
10	Piso flotante e=8mm
11	Lámina de poliestireno e=1mm
12	Viga de borde 30x10cm acabado pintura anticorrosiva con gris grafito mate
13	Perfil omega para cielo raso (30x40x30mm)
14	Estructura para soporte de cielo raso (Canal de carga)
15	Proyección de sifón
16	Panel de PVC maderado
17	Rejilla metálica y tubo de 110mm para recolección de agua lluvia
18	Losa de hormigón armado (e:15 cm); Fc:240kg/cm <sup>2</sup>
19	Viga IPE 400 40x18 cm
20	Correas metálicas tipo C 30x9 cm
21	Plancha de Gypsum
22	Carpintería metálica acabado negro
23	Cortinero motorizado
24	Perfil "L", anclajes verticales cielo raso medianteplatina metálica.
25	Vidrio templado (e:21.5mm)
26	Adoquín Zaragoza 8cm

Figura 54. Detalle constructivo fachada principal. Nota. Elaboración propia.



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	
01	Ladrillo de obra
02	Goterón de acero galvanizado, (e:8mm)
03	Grava e=3mm
04	Geomembrana impermeabilizante e=1mm
05	Capa de pendiente de hormigón (2%)
06	Placa colaborante e=0,75mm
07	Muro de ladrillo liston 24.5x12 e=7cm
08	Losa de hormigón armado (e:15 cm); Fc:240kg/cm <sup>2</sup>
09	Perfil omega para cielo raso (30x40x30mm)
10	Estructura para soporte de cielo raso (Canal de carga)
11	Viga IPE 400 40x18 cm
12	Viga de borde 30x10cm acabado pintura anticorrosiva con gris grafito mate
13	Plancha de Gypsum
14	Fachaleta de ladrillo liston 23x5 e=2.5cm
15	Piso flotante e=8mm
16	Lámina de poliestireno e=1mm

Figura 55. Detalle constructivo fachada interior. Nota. Elaboración propia.

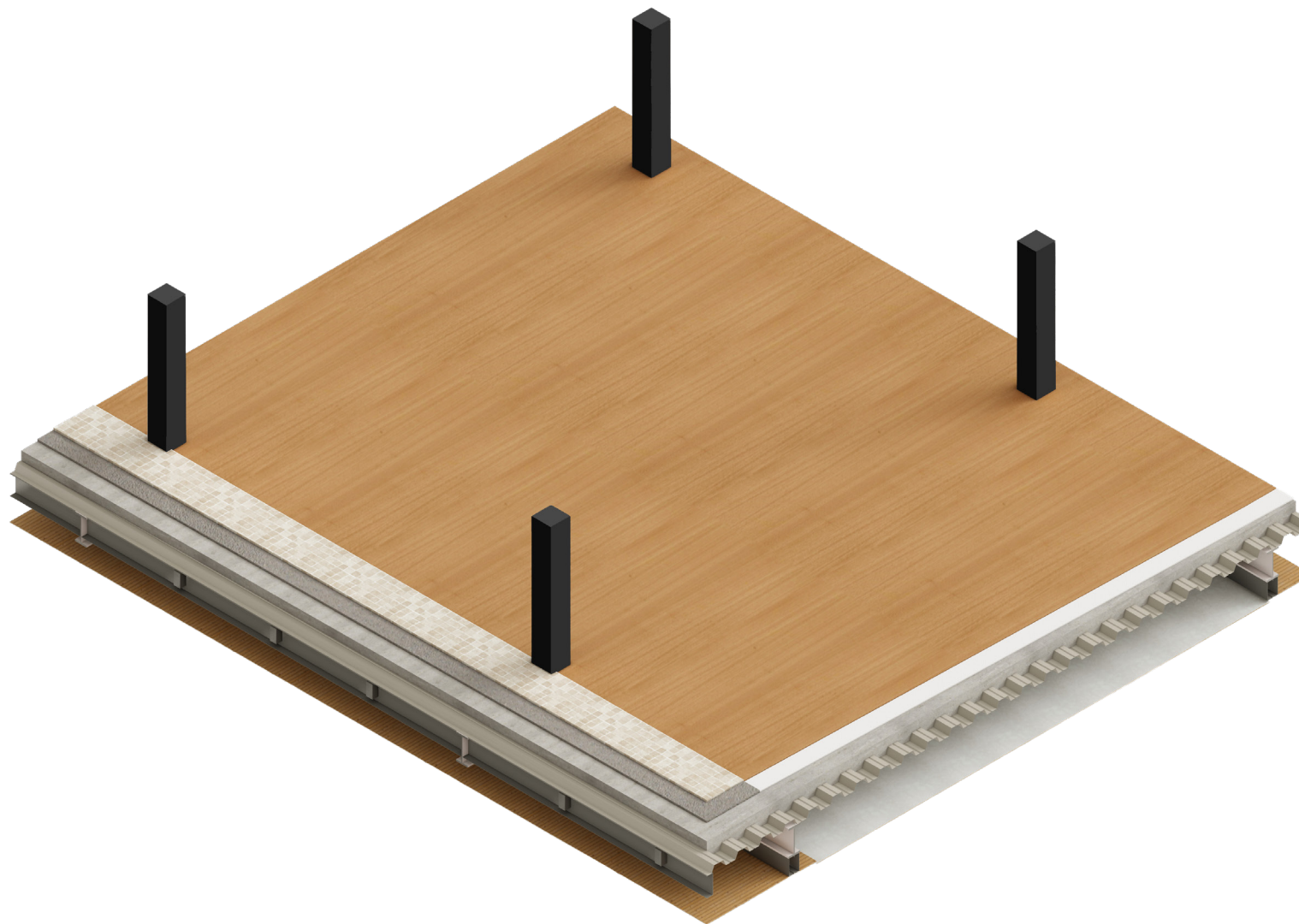


Figura 56. Axonometría por capas del entrepiso. Nota. Elaboración propia.



Figura 57. Composición material y estructural. Nota. Elaboración propia.

# PLANOS DE INSTALACIONES

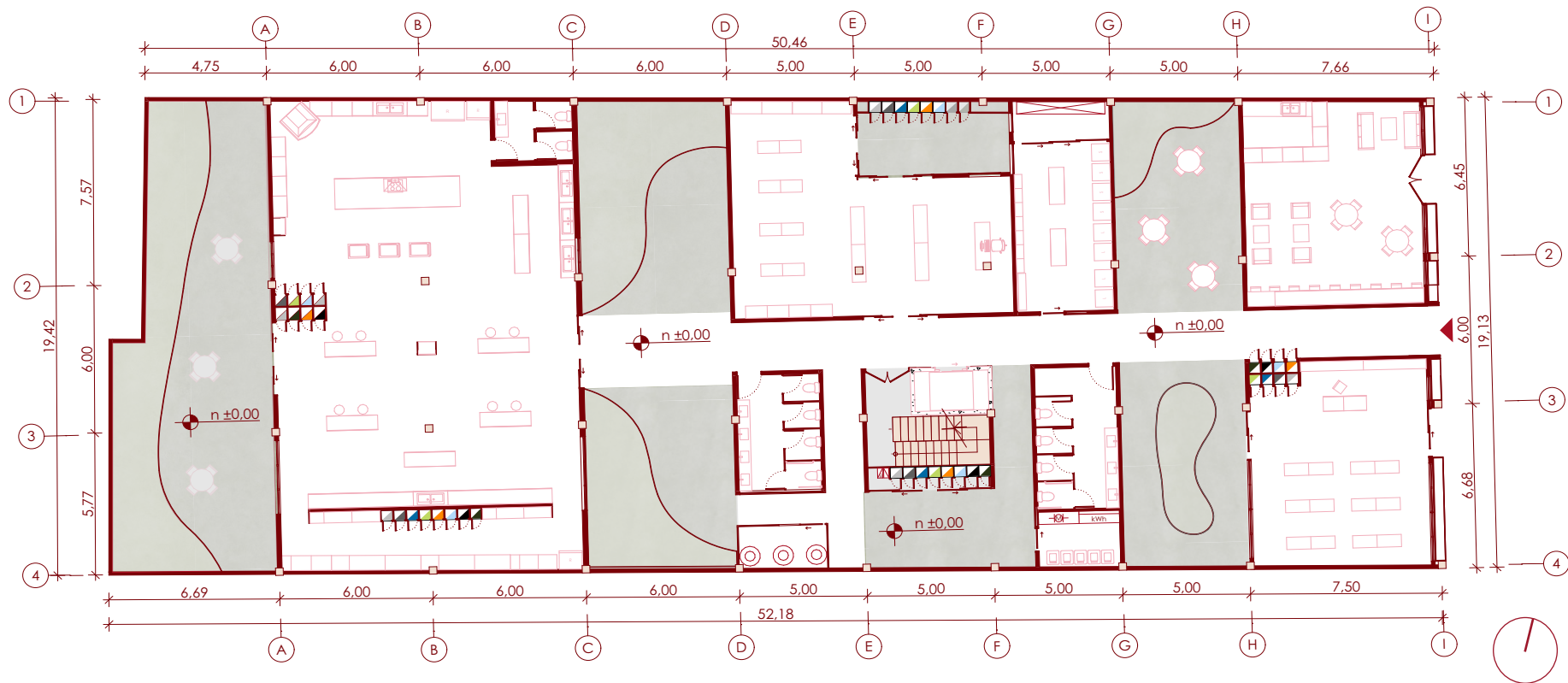


Figura 58. Planta de instalaciones (planta baja del proyecto). Nota. Elaboración propia.

0 1 5 10m



Figura 59. Planta de instalaciones (planta tipo del proyecto). Nota. Elaboración propia.



# PLANO DE CUBIERTAS

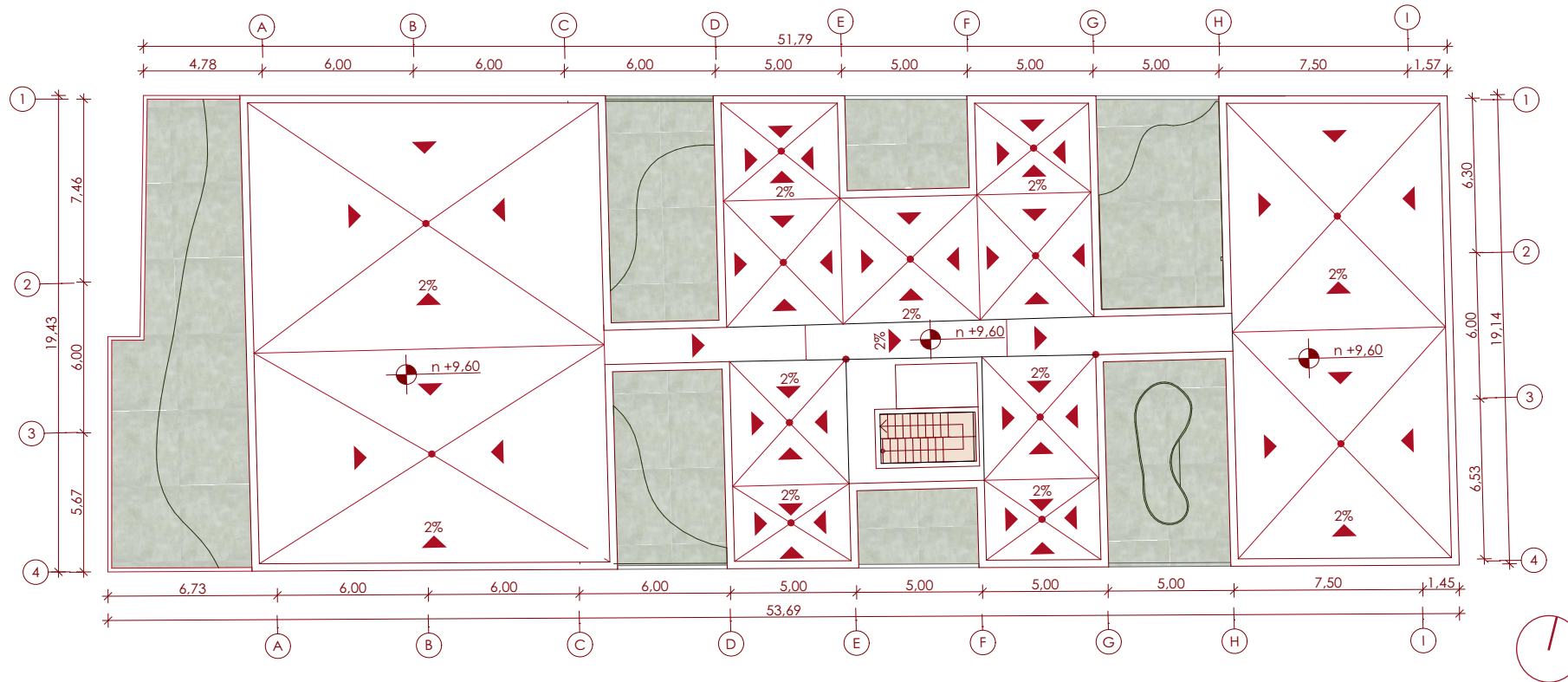


Figura 60. Planta de cubierta del proyecto. Nota. Elaboración propia.



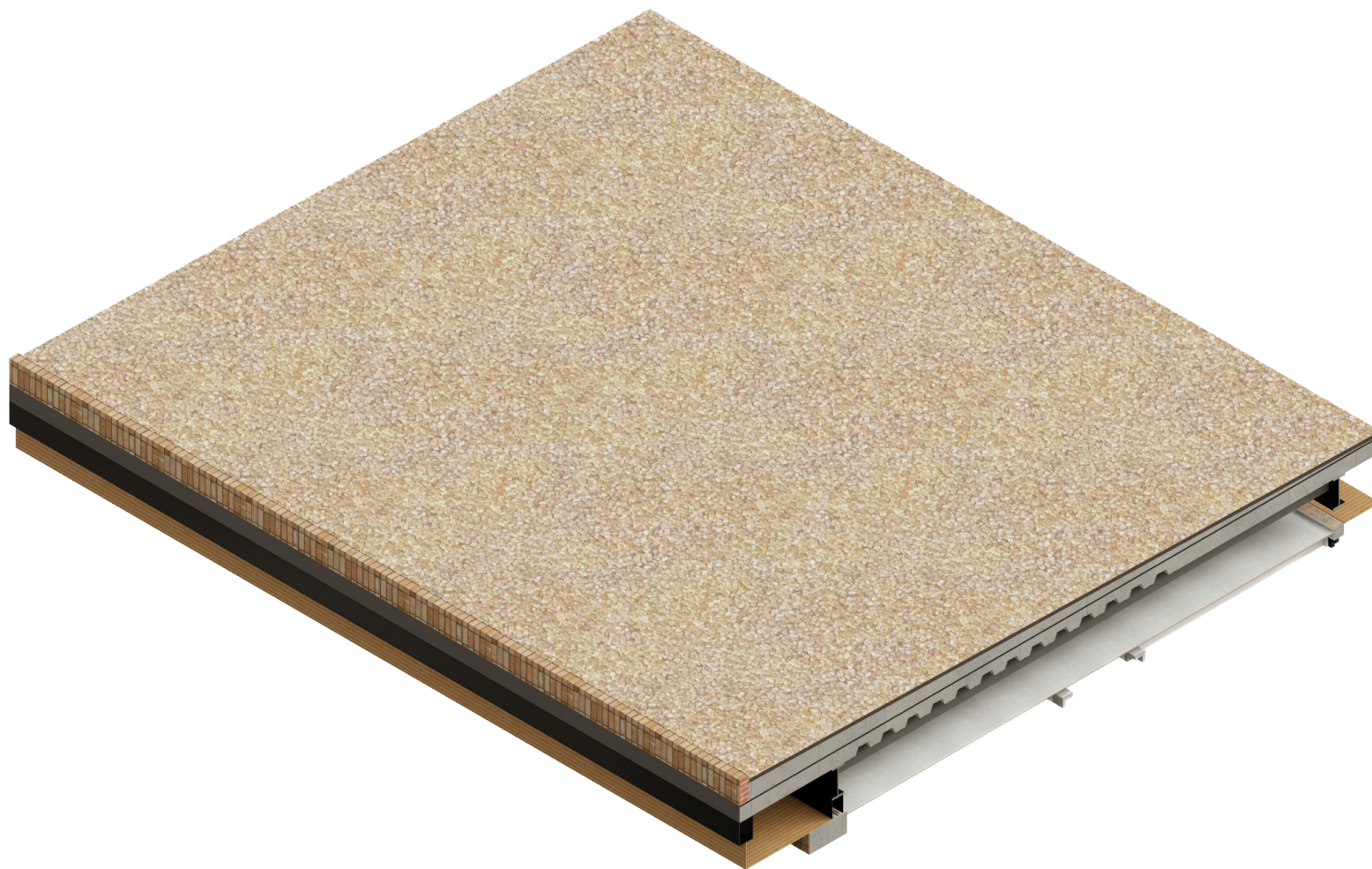


Figura 61. Composición cubiertal. Nota. Elaboración propia.



Figura 62. Cámara 5 Perspectiva ingreso. Nota. Elaboración propia.



Figura 63. Cámara 6 Perspectiva fachada principal. Nota. Elaboración propia.









## 05. CONCLUSIONES

Esta investigación parte de la necesidad de incrementar la densidad habitacional en el centro histórico de Cuenca, evitando caer en dinámicas de gentrificación o turistificación. Para solventar esta problemática, se entendió desde el inicio que no bastaba con el diseño de una planta arquitectónica funcional o una fachada estéticamente llamativa. Proyectar en el centro histórico requiere una sensibilidad especial hacia el lugar; el diseño debe manejarse con cuidado para no incentivar la especulación inmobiliaria y el elevado costo del suelo, fenómenos que actualmente desplazan a los residentes originales de sus barrios. Porque hacer

arquitectura en un contexto patrimonial exige profunda responsabilidad ética; el espacio no se diseña para inflar el valor del suelo, sino para democratizarlo, transformando la técnica en un motor que dignifique el habitar colectivo. De esta manera, los datos obtenidos de este anteproyecto demuestran que es posible elevar la densidad poblacional en María Auxiliadora sin alterar la escala residencial del barrio. En la fase de diagnóstico, se encontró que la manzana contaba originalmente con una densidad de apenas 122.55 hab/ha. Tras la intervención, se demostró que en el predio seleccionado, de 990 m<sup>2</sup>, es posible edificar un total de 1,970.96 m<sup>2</sup>,

alcanzando un Coeficiente de Uso del Suelo (CUS) del 199.1%. Esta optimización se logró al incorporar 18 unidades de vivienda para un total estimado de 52 habitantes, resultando en una densidad de 521.4 hab/ha. Este incremento se equilibra con el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), el cual se limitó al 64.7% en planta baja, liberando el 35.3% restante para potenciar el verde urbano y la vida comunitaria. Específicamente, la planta baja del edificio se configura como un espacio activo, a través de un taller de gastronomía y panadería tradicional. Este espacio permite incluir de forma directa a los residentes tradicionales de la tercera edad, quie-

nes transmiten sus oficios históricos a las nuevas generaciones, preservando así la esencia cultural del sector. Asimismo, el proyecto ocupa 1,634.45 m<sup>2</sup> de área útil para departamentos, asegurando la habitabilidad al reservar un 17.1% de la superficie edificada (336.51 m<sup>2</sup>) exclusivamente para áreas comunales y espacios de encuentro vecinal. Estos datos prueban que la densificación no debe traducirse en departamentos mínimos y desconectados de su entorno, sino en un tejido compacto que priorice la dignidad de quien habita sobre el rendimiento comercial. Por otra parte, la intervención a escala

barrial, concretado mediante la revitalización del espacio público y el paisaje urbano, redefine la relación entre el objeto arquitectónico y su entorno inmediato, específicamente con el parque de María Auxiliadora. La integración de un eje verde, además de mitigar el impacto ambiental local, funciona como una estrategia urbana que conecta este parque con la plaza de Santo Domingo, un nodo estratégico de alta actividad comercial articulado al sistema del Tranvía y próximo al Parque Calderón. De igual manera, las inserciones en los predios subutilizados o sin protección patrimonial permitieron proyectar una red

de equipamientos culturales y artísticos que potencian la vocación del sector, incrementando significativamente la infraestructura verde, que en el centro histórico resulta de materia urgente. En conclusión, este proyecto demuestra que el futuro del centro histórico depende de soluciones integrales. La arquitectura no se puede pensar de forma aislada; su éxito radica en la capacidad de fusionar la eficiencia de la vivienda con la sensibilidad de lo público, protegiendo siempre a los residentes tradicionales y consolidando una ciudad más compacta, equitativa, caminable y viva.



Figura 64. Cámara 7 Perspectiva nocturna fachada principal. Nota. Elaboración propia.



Figura 65. Cámara 8 Perspectiva talleres desde patio posterior. Nota. Elaboración propia.

# BIBLIOGRAFÍA

- Abril, J. T., Toral, G. M., & Vélez, G. G. (2019). The contribution of drawings to the cultural heritage values identification. *ESTOA*, 15, 65–77. <https://doi.org/10.18537/est.v008.n015.a06>
- Allam, Z., Bibri, S. E., Chabaud, D., & Moreno, C. (2022). The '15-Minute City' concept can shape a net-zero urban future. *Humanities And Social Sciences Communications*, 9(1). <https://doi.org/10.1057/s41599-022-01145-0>
- Alvarado, D. S., Hamilton, N. A., Heras, V. C., & Rey-Pérez, J. (2023). Struggling with globalization challenges: addressing the oversupply of cultural facilities in the world heritage city of Cuenca, Ecuador. *Journal Of Cultural Heritage Management And Sustainable Development*, 15(1), 75–88. <https://doi.org/10.1108/jchmsd-05-2023-0070>
- Arellano, M. (2018, 26 febrero). ¿Por qué el «Centro Cultural San Pablo» de Mauricio Rocha + Gabriela Carrillo construyó un puente entre distintas épocas? *ArchDaily En Español*. <https://www.archdaily.cl/cl/889673/por-que-el-centro-cultural-san-pablo-de-mauricio-rocha-plus-gabriela-carrillo-construyo-un-puente-entre-distintas-epocas>
- Cabrera-Jara, N. (2019). Gentrificación en áreas patrimoniales latinoamericanas: cuestionamiento ético desde el caso de Cuenca, Ecuador. *Urbe Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 11. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180201>
- Cabrera-Jara, N. (2023). Reconfiguración urbana, turismo y desplazamiento en el Centro Histórico de Cuenca-Ecuador. *ANALES DE ARQUITECTURA UC*, 5. <https://doi.org/10.7764/aa.2023.05>
- Cabrera-Jara, N., & Bernal-Reino, E. (2020). Turismo, patrimonio urbano y justicia social. El caso de Cuenca (Ecuador). *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 40(1), 11–29. <https://doi.org/10.5209/aguc.69326>
- Carofilis, N., & García, G. (2015). The heritage as a resource: the change of paradigms in urban conservation from an international perspective. *ESTOA*, 004(006), 69–80. <https://doi.org/10.18537/est.v004.n006.12>
- CENTRO ACADÉMICO y CULTURAL SAN PABLO - Archivo BAQ. (s. f.). Archivo BAQ. <https://arquitecturapanamericana.com/centro-academico-y-cultural-san-pablo/>

- Elizabeth, G. V. G., Vandesande, A., & P, V. B. K. E. (2018). Place attachment and challenges of historic cities: a qualitative empirical study on heritage values in Cuenca, Ecuador. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/items/aeabf7eb-9bf1-4d3a-97c4-545244f2d964/full>
- Escobedo, D. N. (2020). El centro histórico turistificado: turismo, gentrificación y cultura. Tres tendencias mundiales para entender los procesos urbanos contemporáneos en ciudades patrimoniales mexicanas.
- Fernando, P. C. V. (2019). Housing and urban renewal in historic centers. A case study on Cuenca (Ecuador). <https://dspace.ucuenca.edu.ec/items/8b638457-1b52-49fe-84ba-434af72c89d6/full>
- Gehl, J. (2014). Ciudades para la gente.
- Hayes, M. (2020). The coloniality of UNESCO's heritage urban landscapes: Heritage process and transnational gentrification in Cuenca, Ecuador. *Urban Studies*, 57(15), 3060–3077. <https://doi.org/10.1177/0042098019888441>
- Jacobs, J. (2011). Muerte y vida de las grandes ciudades. Capitán Swing Libros.
- Janoschka, M., Sequera, J., & Salinas, L. (2014). Gentrificación en España y América Latina: Un diálogo crítico. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 7–40. <https://doi.org/10.4067/s0718-34022014000200002>
- La revolución de la proximidad. (2020). [https://www.alianzaeditorial.es/primer\\_capitulo/la-revolucion-de-la-proximidad.pdf](https://www.alianzaeditorial.es/primer_capitulo/la-revolucion-de-la-proximidad.pdf)
- Marañón, B. (2020). Vitoria-Gasteiz green capital: una ciudad a escala humana: movilidad sostenible e infraestructura verde urbana.
- Montalván, D. (2025, 10 agosto). Gentrificación en Cuenca: Una realidad que ya afecta a sus barrios patrimoniales. *Diario el Mercurio*. <https://elmercurio.com.ec/actualidad/2025/08/10/gentrificacion-en-cuenca-una-realidad-que-ya-afecta-a-sus-barrios-patrimoniales/>
- Orellana-Alvear, B., Castro, A. O., Calle-Jimenez, T., Peñaloza, C. P., & Alvear, E. O. (2024). Predecir la Gentrificación en el Centro Histórico de una ciudad patrimonio: Caso de estudio Cuenca – Ecuador. *Devenir - Revista de Estudios Sobre Patrimonio Edificado*, 11(22), 129–152. <https://doi.org/10.21754/devenir.v11i22.2129>
- Palenzuela, S. R. I. (2016). La supermanzana, una célula para la mejora de la calidad urbana.

- baña y la calidad de vida. Dialnet. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5682468>
- Plan Especial de Desarrollo Integral 2030 La Habana Vieja: Resumen Ejecutivo. (2017). En [http://www.planmaestro.ohc.cu/recursos/papel/investigaciones/PEDI\\_informe%20Ejecutivo\\_14marzo\\_G%20style.pdf](http://www.planmaestro.ohc.cu/recursos/papel/investigaciones/PEDI_informe%20Ejecutivo_14marzo_G%20style.pdf). Oficina del Historiador. [http://www.planmaestro.ohc.cu/recursos/papel/investigaciones/PEDI\\_informe%20Ejecutivo\\_14marzo\\_G%20style.pdf](http://www.planmaestro.ohc.cu/recursos/papel/investigaciones/PEDI_informe%20Ejecutivo_14marzo_G%20style.pdf)
  - Rojas, C. (2022, 22 diciembre). Centro Académico y Cultural San Pablo / Mauricio Rocha + Gabriela Carrillo. ArchDaily En Español. <https://www.archdaily.cl/cl/783799/centro-academico-y-cultural-san-pablo-taller-de-arquitectura-mauricio-rocha-plus-gabriela-carrillo>
  - Scarpaci, J. L. (2000). RESHAPINGHABANA VIEJA: REVITALIZATION, HISTORIC PRESERVATION, AND RESTRUCTURING IN THE SOCIALIST CITY. *Urban Geography*, 21(8), 724–744. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.21.8.724>

## ÍNDICE FIGURAS

Figura 1. ....	14
Figura 2. ....	15
Figura 3. ....	16
Figura 4. ....	17
Figura 5. ....	18
Figura 6. ....	20
Figura 7. ....	21
Figura 8. ....	22
Figura 9. ....	23
Figura 10. ....	24
Figura 11. ....	26
Figura 12. ....	27
Figura 13. ....	28
Figura 14. ....	30
Figura 15. ....	31
Figura 16. ....	34

Figura 17. ....	36
Figura 18. ....	37
Figura 19. ....	39
Figura 21. ....	42
Figura 22. ....	44
Figura 23. ....	45
Figura 24. ....	47
Figura 25. ....	48
Figura 26. ....	49
Figura 27. ....	52
Figura 28. ....	52
Figura 29. ....	53
Figura 30. ....	54
Figura 31. ....	54
Figura 32. ....	55
Figura 33. ....	59

Figura 34.....	61	Figura 50. ....	76
Figura 35. ....	61	Figura 51. ....	76
Figura 36.....	61	Figura 52.....	80
Figura 37. ....	64	Figura 53. ....	81
Figura 38.....	66	Figura 54. ....	82
Figura 39.....	66	Figura 55. ....	83
Figura 40. ....	67	Figura 56.....	84
Figura 41. ....	67	Figura 57.....	85
Figura 42.....	68	Figura 58.....	86
Figura 43.....	69	Figura 59. ....	87
Figura 44.....	70	Figura 60. ....	88
Figura 45.....	71	Figura 61. ....	89
Figura 46. ....	72	Figura 62. ....	90
Figura 47.....	73	Figura 63. ....	91
Figura 48.....	74	Figura 64.....	98
Figura 49.....	75	Figura 65.....	99





# MC & MB

"Las personas se conocen  
en la arquitectura"

