

Vivienda colectiva y coliving como estrategia para revitalizar y redensificar la Avenida de los Migrantes

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

AUTORES: Valentina Antonella Moscoso Verdugo / Isabella Sara Tallarico Quezada

DIRECTORA: Arq. Carla Hermida Palacios

Cuenca - Ecuador

2026



Queremos agradecer a nuestros padres por ser el apoyo más incondicional que hemos tenido durante todo este camino. Sin su sacrificio, esfuerzo y devoción a sus hijas no habríamos logrado estar donde estamos hoy.

También queremos agradecer a todos nuestros amigos del proceso, ya que ellos fueron una parte fundamental de nuestro crecimiento tanto académico como personal. A nuestros directores Carla y Pablo, gracias por creer en nosotras y no dejarnos solas en ningún momento del camino. Gracias a sus enseñanzas, hoy podemos convertirnos en lo que algún día soñamos.

Pero, sobretodo, queremos agradecernos la una a la otra, porque nos hemos convertido en algo más que compañeras, nos hemos convertido en amigas. Juntas hemos atravesado cada adversidad del camino hasta llegar aquí, y sin duda, eso ha sido lo más valioso de esta experiencia.

Isabella Tallarico y Valentina Moscoso

La Avenida de los Migrantes presenta fragmentación del tejido urbano, baja densidad habitacional y escasa vitalidad urbana, afectando la cohesión social y la conectividad del espacio público. Frente a esta problemática, el proyecto desarrolla una vivienda colectiva y co-housing para incrementar la densidad habitacional, fortalecer vínculos sociales e incorporar comercios y servicios complementarios. La metodología incluye observación de actividades, fotografía, investigación bibliográfica, análisis de referentes arquitectónicos, matrices comparativas y revisión normativa. Como resultado, se propone una vivienda flexible, inclusiva y colectiva que promueve interacción social, diversidad demográfica, bienestar comunitario y revitalización urbana dentro del sector.

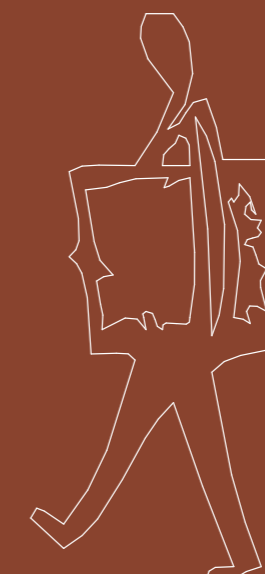
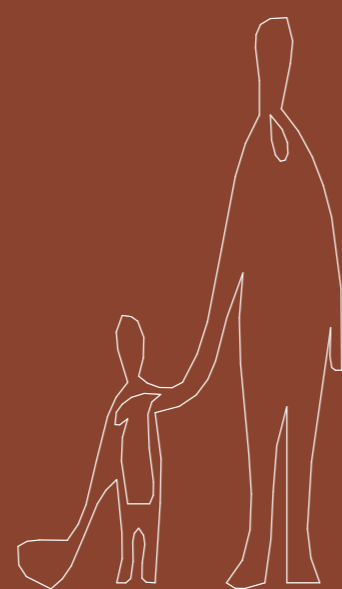
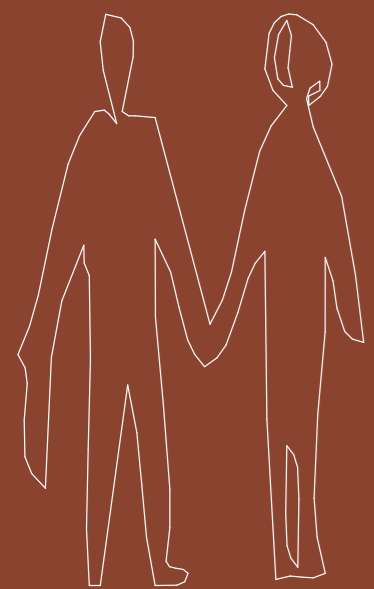
Palabras clave:

Comunidad colaborativa, Flexibilidad habitacional, Integración, Espacio público, conectividad urbana.

Avenida de los Migrantes presents urban fragmentation, low housing density, and limited urban vitality, affecting social cohesion and public space connectivity. In response to this issue, the project develops a collective housing and co-housing proposal to increase housing density, strengthen social bonds, and incorporate complementary commercial and service spaces. The methodology includes activity observation, photography, bibliographic research, architectural precedent analysis, comparative matrices, and regulatory review. As a result, the proposal introduces flexible, inclusive, and collective housing that promotes social interaction, demographic diversity, community well-being, and urban revitalization within the sector.

Key words:

Collaborative community, housing flexibility, integration, public space, urban connectivity



01

INTRODUCCIÓN

1.1 | ANTECEDENTES

En paralelo al crecimiento de la ciudad de Cuenca, se desarrollaron y densificaron sectores como Checa, Chiquintad, Patamarca, Ochoa León, Parque Industrial y Ricaurte. Por lo que, a partir del 2016, se dio la apertura y prolongación de la Avenida de los Migrantes con el objetivo de ser una vía estratégica de conexión con la ciudad. En el año 2019, comenzó la pavimentación rígida de la avenida, misma que se sigue realizando por tramos hasta la actualidad. Asimismo, se dio la reubicación de sistemas de alcantarillado, red eléctrica, telefónica y, en algunos casos, la fundición de veredas (El Mercurio, 2023). En el entorno directo de la Avenida de los Migrantes se encuentra el Parque Industrial de Cuenca. Según Escandón (2019), este parque surge en la década de 1970 como respuesta a la creciente demanda de suelo para actividades manufactureras en la ciudad. Esta iniciativa constituyó un hito para la posterior apertura de la avenida. Así mismo, la Avenida de los Migrantes se encuentra junto al Camal Municipal de Cuenca, el cual fue construido y comenzó su funcionamiento en el año de 1983. Este equipamiento ha involucrado

deterioros ambientales significativos en la ciudad de Cuenca, debido a los efluentes líquidos descargados en el río Machángara (Gómez & Orellana, 2022).

Elaboración: estudiantes de 7mo ciclo A de la Carrera de Arquitectura de la UDA, 2025



Figura 01: Avenida de los Migrantes

Nota: Tomada de Repotenciación de las Márgenes del Río Machángara en la Periferia de la Ciudad de Cuenca (2022), por Gómez, D. & Orellana, E., Tesis de pregrado, Universidad del Azuay. Repositorio Digital de la Universidad del Azuay. <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/12086>

1.2 | PROBLEMÁTICA Y JUSTIFICACIÓN

Las debilidades que presentan ciertos lugares han sido clave para identificar oportunidades de intervención y proponer estrategias que potencien las fortalezas del sector. En algunos casos, las debilidades superan ampliamente las fortalezas, haciendo indispensable una propuesta urbana que contribuya a mejorar las condiciones espaciales, sociales y funcionales del lugar. Uno de los casos más representativos es el sector de la Avenida de los Migrantes.

Ubicada al norte de Cuenca (Figura 2), la Avenida de los Migrantes constituye un corredor vial próximo al Parque Industrial y al río Machángara, articulando sectores industriales, habitacionales y públicos. Sin embargo, su capacidad de conexión no es suficiente para consolidar un entorno urbano óptimo. Las amenazas y debilidades identificadas convierten a este sector en un caso de estudio adecuado para plantear una intervención urbana integral. A partir del levantamiento y análisis de información, se seleccionaron los datos más relevantes para justificar la propuesta de intervención.

El primer aspecto identificado corresponde a

la falta de continuidad espacial y funcional entre los diferentes tramos del sector. Para su análisis, el área se dividió en tramo 1, conformado por los subtramos A, B y C, y tramo 2, integrado por los subtramos D y E (figura 3). En el tramo 2 se evidencia una escasa relación espacial y funcional entre los espacios que lo conforman. Por un lado, existe una ocupación dispersa de viviendas aisladas en suelos de uso homogéneo (subtramo E) y, por otro, urbanizaciones cerradas y terrenos baldíos (subtramo D). Esta falta de integración genera fragmentación del tejido urbano, percepción de inseguridad y pérdida del valor paisajístico del sector. Además, la limitada conectividad entre los tramos 1 y 2 evidencia la ausencia de una planificación urbana coherente, impidiendo que el área sea percibida como una unidad integral.

No obstante, estas mismas condiciones representan también una oportunidad de intervención. La presencia de terrenos baldíos y predios con diversos usos evidencia un importante potencial para densificar el sector. Según los datos del IERSE, el área presenta una densidad aproximada de 20

y 50 habitantes por hectárea, condición que refleja una baja ocupación residencial. Esta escasez de habitantes limita la vitalidad urbana y reduce la capacidad del sector para sostener actividades complementarias y dinámicas sociales permanentes.

Frente a esta problemática, se propone la implementación de un modelo de vivienda colectiva y espacios de coliving que permita incrementar la densidad poblacional, fomentar la diversidad de usos y fortalecer las interacciones sociales. El coliving, de acuerdo con Gutiérrez (2022), constituye un modelo de cohabitación orientado a optimizar recursos compartidos y promover comunidades mediante la interacción social, adaptándose a las dinámicas de vida contemporáneas y al crecimiento urbano actual. Asimismo, la incorporación de comercios y usos mixtos en planta baja, contribuirá a dinamizar el espacio público, incrementar la actividad urbana y generar una mayor percepción de seguridad en el sector.



Figura 02 Elaboración propia

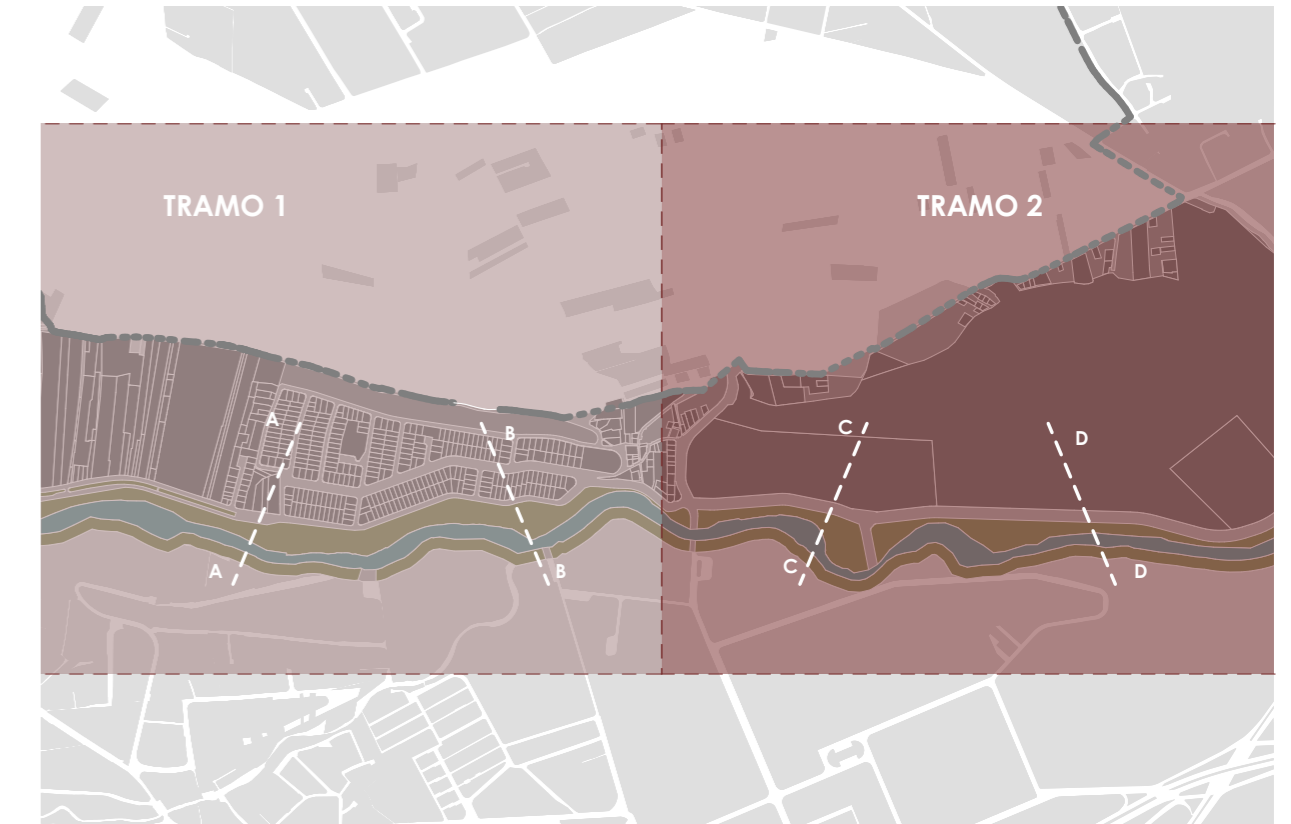


Figura 03 Elaboración propia

Objetivo general

Desarrollar el anteproyecto arquitectónico de una vivienda colectiva como estrategia para incrementar la densidad habitacional e impulsar la cohesión social del sector.

Objetivos específicos

- 1. Proponer una estrategia urbana que de continuidad a la estructura urbana y aporte conectividad al espacio público favoreciendo la escala humana
- 3. Establecer un diseño modular para una vivienda colectiva y co-housing que fortalezca vínculos sociales, aproveche el espacio y estimule la diversidad demográfica del sector.
- 4. Proponer comercios y servicios complementarios que sean necesarios en planta baja para revitalizar la actividad urbana del sector.



DISEÑAR REDES

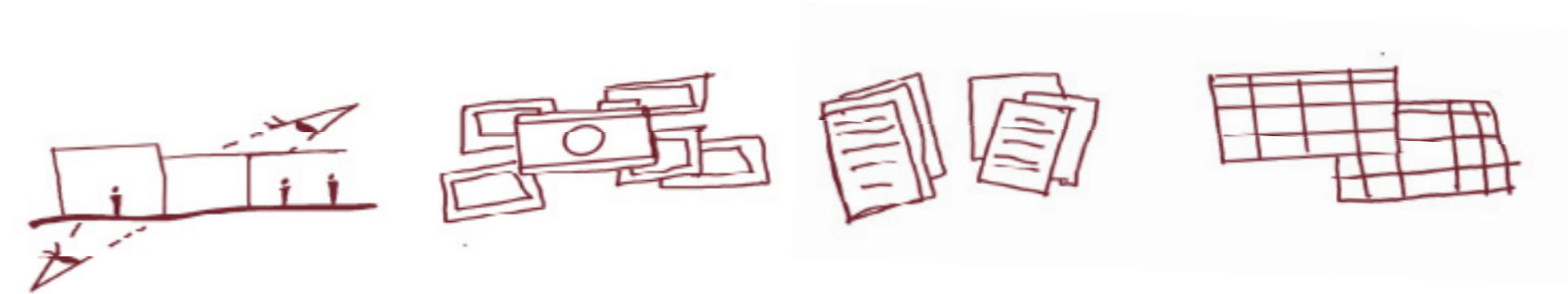


ESTABLECER DISEÑO



PROPONER COMERCIOS

Metodología



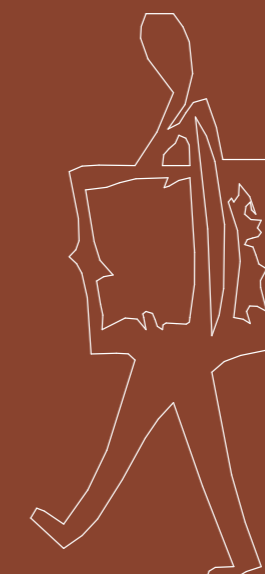
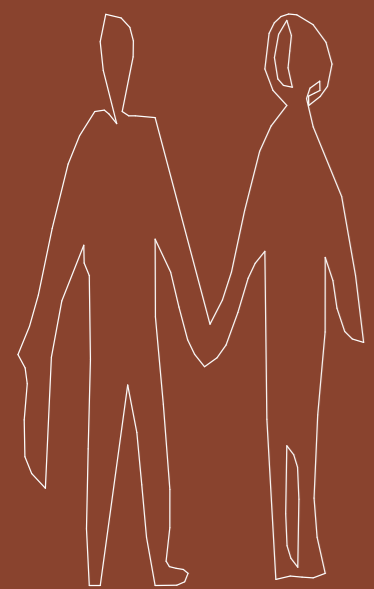
Observación de actividades

Investigación bibliográfica

Elaboración de matrices comparativas

Análisis de referentes arquitectónicos

Revisión de normativa



02

REVISIÓN DE LITERATURA

2.1 | BARRIO SOSTENIBLE

Para definir qué es un barrio sostenible, Delgado & Delgado (2023) señalan: "Un barrio sostenible es aquel que evoluciona de manera planificada, resiliente y participativa, capaz de adaptarse al crecimiento urbano sin perder su identidad, garantizando bienestar para sus habitantes y cuidando el entorno natural" (p. 93).

Además, debe generar una conexión emocional y un sentido de empoderamiento, motivando a los individuos a participar activamente en la comunidad, contribuyendo al mejoramiento de su entorno urbano y percibiendo como propio (Vecchio et al., 2021; Delgado Cruz et al., 2023).

La sostenibilidad se ha concebido como el resultado de la integración de las dimensiones ambientales, económicas y sociales, cuya interdependencia es esencial para disminuir los impactos negativos sobre la naturaleza (Callealta et al., 2020). En este sentido, un barrio sostenible, además de integrar estos conceptos, debe adaptarse al contexto local (Enab et al., 2024). Esto es especialmente

relevante, ya que el barrio representa la unidad básica de construcción de una ciudad, siendo el punto de encuentro entre el individuo y su entorno urbano (Figura 4). Por ello, su diseño debe favorecer la cohesión social, la movilidad activa y una buena calidad de vida para sus habitantes (Maqsood, 2021).

Los barrios sostenibles constituyen la escala más adecuada para implementar los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), dado que enfrentan retos ambientales, sociales y urbanos que requieren ser analizados y evaluados considerando ciertos aspectos (Portalés et al., 2020).

Según Khatibi et al. (2023): "La accesibilidad y la movilidad, la calidad ambiental, la integración y conectividad espacial, la densidad, el uso mixto del suelo y los espacios verdes son los criterios más utilizados para la evaluación de barrios sostenibles" (p. 10). Asimismo, la participación ciudadana, la gobernanza y la planificación urbana son factores clave para alcanzar la sostenibilidad en los barrios (Yeolekar et al., 2024).

La sostenibilidad de un barrio también depende de cómo se concibe, planifica, desarrolla y evoluciona a lo largo del tiempo, así como de los problemas específicos que enfrenta. Uno de los más frecuentes es la ubicación, que condiciona las oportunidades de progreso de sus habitantes. Por ejemplo, quienes residen en zonas céntricas pueden acceder a mejores condiciones urbanas, mayores oportunidades de empleo y cercanía a servicios, aunque enfrentan un costo de vivienda más elevado. En cambio, los barrios periféricos suelen ser más económicos y accesibles, pero carecen de equipamientos adecuados, áreas verdes y transporte eficiente, lo que puede aumentar la migración hacia otras zonas de la ciudad (Callealta et al., 2020).

En el artículo "Caracterizar las tendencias de desarrollo que impulsan barrios sostenibles" menciona que la planificación urbana de los barrios sostenibles, fue un proceso que tuvo una amplia trayectoria ya que fue investigada y estudiada con el objetivo de poder mejorar la calidad de vida de las personas que al

llegar la revolución industrial se vio afectada por varios factores, por lo que se realizaron varias propuestas de desarrollo de ciudades, entre ellas: La ciudad jardín y las unidades vecinales, cada uno con objetivos diferentes. Dando como resultado que en la actualidad existan diferentes definiciones y aplicaciones de los barrios sostenibles (Tanguy et al, 2020).

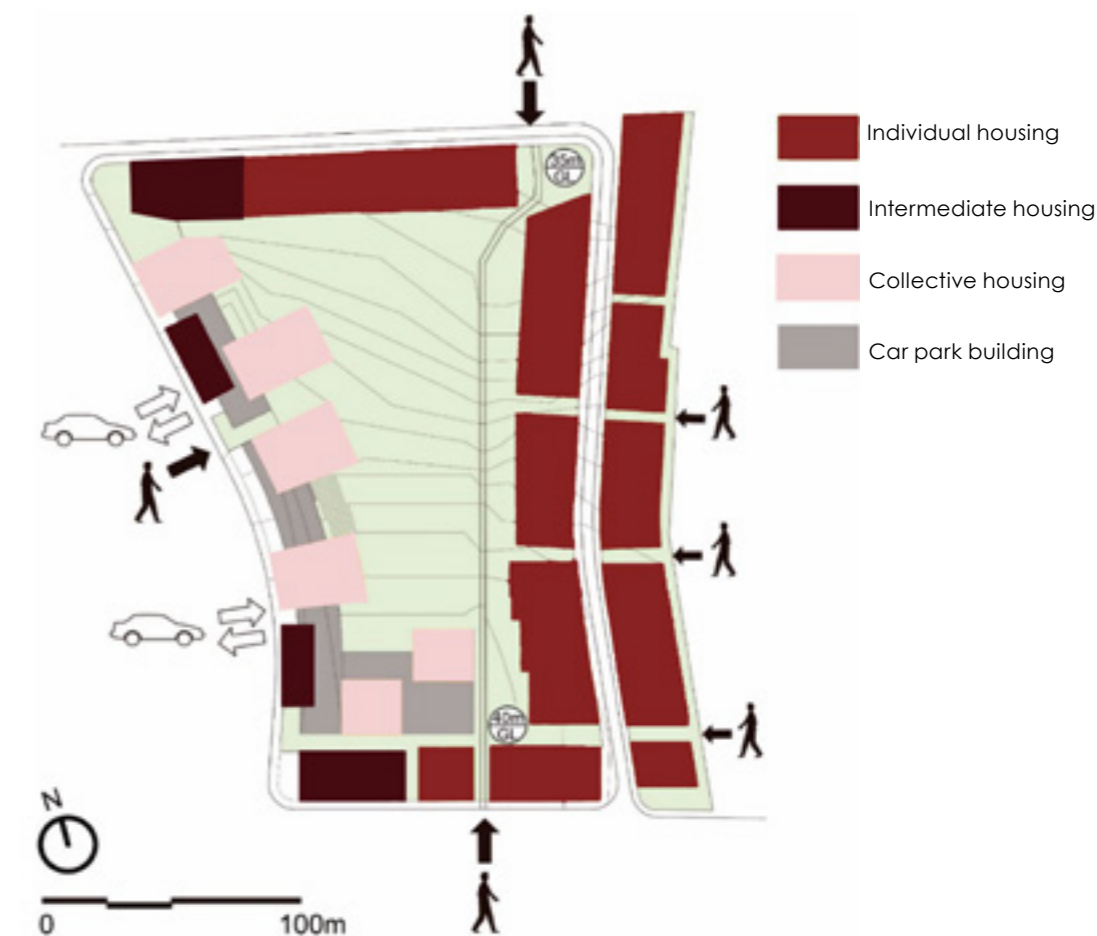


Figura 04: Distribución de tipos de viviendas Fuente: Choi, 2024

2.2 | DENSIFICACIÓN ADECUADA

La densificación urbana es una estrategia fundamental y necesaria para el diseño de una ciudad más sostenible y sirve de herramienta de combate para la expansión desordenada de las ciudades. Según Vicuña del Río (2020), la densificación urbana en el contexto de ciudades contemporáneas se interpreta como un proceso de "densificación residencial intensiva", dicho fenómeno se caracteriza por la transformación morfológica del tejido urbano preexistente cuando hay una construcción de edificios considerables en altura para albergar una mayor cantidad de viviendas, reconfigurando la estructura de la manzana, cambiando la configuración de los lotes, circulaciones y edificios, lo que implica una intensificación del uso del suelo residencial y un cambio observable en la imagen del espacio urbano. En el caso de Cuenca, Ecuador, aunque históricamente se creía que sería una ciudad compacta con alta calidad de vida (Figura 04), este proceso de expansión ha ido decayendo, provocando la disminución drástica de la densidad bruta; la ciudad pasó de tener 130 hab/ha en 1950 a tan solo 27 hab/ha en los años sesenta. Este decrecimiento es un

indicador que demuestra que el espacio físico de la mancha urbana supera la demanda real de la población. (Hermida et al., 2015, p. 37).

Sin embargo la densificación debe ser cautelosa, pues mayor densidad no planificada puede aumentar los volúmenes de tráfico y congestión. Por lo tanto la intensificación de la vivienda va ligada a las medidas interrelacionadas, es decir el aumento de población en un sector para asegurar que la nueva población densificada cuente con los servicios y equipamientos necesarios para una buena calidad de vida.

Cuenca muestra que, a pesar de la normativa, existe una resistencia a este modelo: en el "97.27% de los casos las densidades reales de vivienda son menores a las autorizadas". Frente a esto, la recomendación principal es promover la ocupación de lotes vacíos dentro del perímetro urbano consolidado. De esta manera, se podría alcanzar una densificación sustentable que, al contener el límite urbano, resultaría en una densidad bruta manejable a futuro (Hermida et al., 2015).

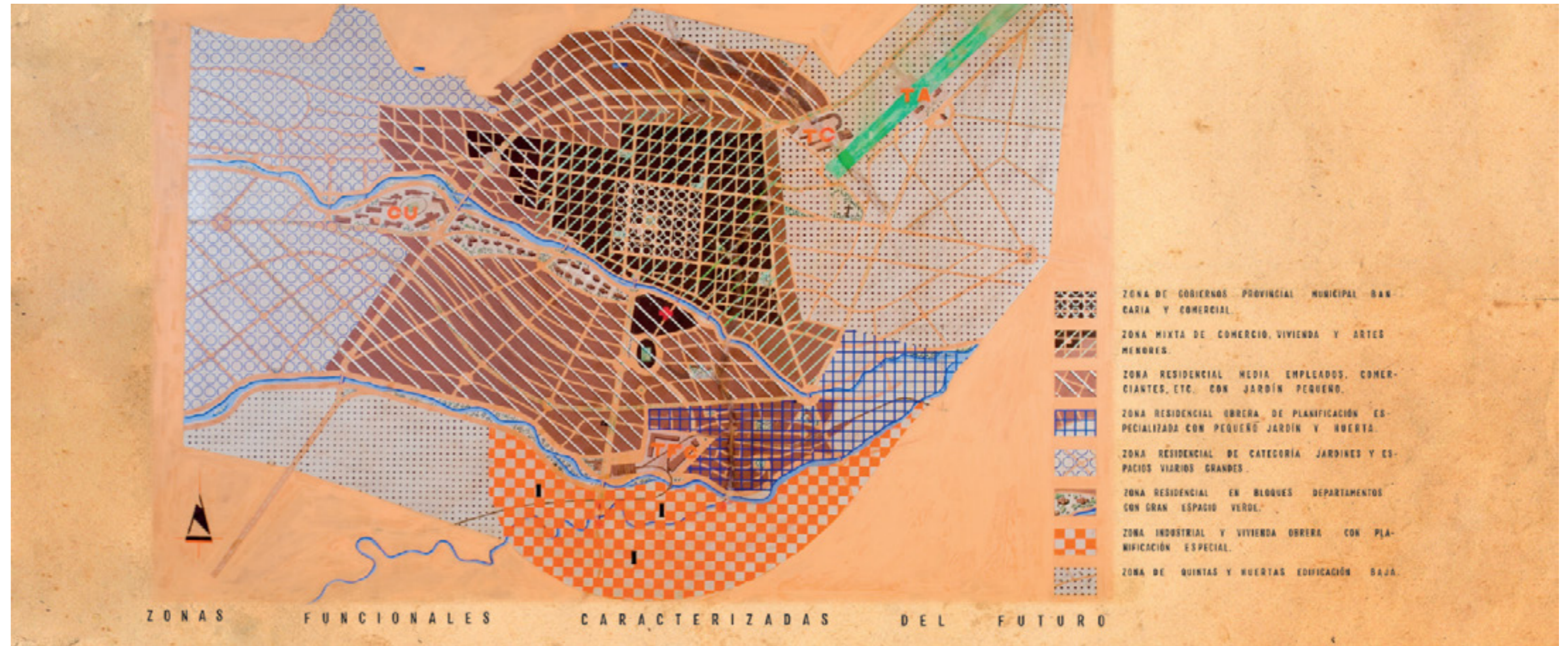


Figura 05: Zonas funcionales caracterizadas a futuro Fuente: Anteproyecto regulador de Cuenca reedición, Gilberto Gatto Sobral

2.3 | VIVIENDA COLECTIVA Y COLIVING

Según Josep Maria Montaner en el libro *La arquitectura de la vivienda colectiva* (2015), la vivienda colectiva es un factor muy importante al momento de buscar la densificación de ciudades de forma equilibrada y sostenible. Este modelo de vivienda se basa en concentrar numerosas unidades habitacionales en un edificio y emplazarlas en un terreno para optimizar el uso de este sin afectar la calidad de vida de los residentes. Es decir, que no consiste en la agrupación al azar de viviendas en cierta cantidad de pisos, sino en la distribución y organización inteligente de estos, capaz de generar áreas de circulación, patios y espacios de convivencia que fomentan la interacción comunitaria. Montaner explica que, la vivienda colectiva no está pensada como un modelo cerrado basado en la repetición de departamentos, sino como en uno de vivienda flexible, el cual es capaz de adaptarse a diferentes contextos según sus características.

Esto lo hace un modelo capaz de ofrecer unidades habitacionales accesibles, duraderas y ordenadas en torno a espacios

comunes y privados. A partir de esta base, surge el coliving, estilo de vida colectiva con la incorporación de servicios compartidos. Según Corniceli en *"Re-defining shared living in the contemporary city"* (2022), el coliving, se basa en concentrar espacios privados que compartan servicios, es decir, la agrupación de unidades habitacionales más pequeñas con menos espacios privados, de los cuales algunos pasan a ser compartidos como: cocina, comedor, sala común y terrazas. Este modelo se implementa con el objetivo de ser flexible y potenciar un modelo de convivencia comunitaria. Además, Corniceli (2022) da a conocer que responde a problemas como la inaccesibilidad a las viviendas por costos elevados y la falta de integración con la ciudad donde prevalece el aislamiento.

La vivienda colectiva y el coliving, son modelos con estrategias diferentes pero capaces de complementarse. Por un lado, la vivienda colectiva funciona como un sistema urbano y arquitectónico estructurante al configurar de manera organizada e inteligente los espacios públicos y privados (Figura 5) y relacionar el conjunto con la ciudad. Mientras que el

coliving refuerza, la implementación de estos tipos de vivienda potencian el apoyo mutuo y el aprovechamiento de servicios. (Corniceli (2022))

Tomando en cuenta lo anterior, el objetivo de implementar estos dos modelos, es tomar la propuesta de Montaner (2025) de agrupar unidades habitacionales privadas en un edificio con espacios públicos que favorezcan la vida en comunidad, densificando de manera eficiente sin afectar la calidad de vida de los residentes y colocando de manera organizada todos los espacios necesarios como circulaciones, terrazas y patios. Para después implementar la idea del coliving que se enfoca en dar menos espacios privados a las unidades habitacionales para hacerlos de uso comunitario, como cocinas, lavanderías, salas de estar y espacios de trabajo, priorizando las actividades en conjunto y la interacción vecinal. (Corniceli, 2022) Así, logramos que la arquitectura que combina estos dos modelos, tenga un equilibrio perfecto entre la función y forma del edificio, tomando la distribución y relación de espacios públicos y privados de la vivienda y la capacidad de crear nuevos

espacios compartidos flexibles, capaces de conectar entre sí para este nuevo estilo de vida en comunidad, respondiendo a las nuevas necesidades de los usuarios y generando un nuevo sentido de convivencia y comunidad.

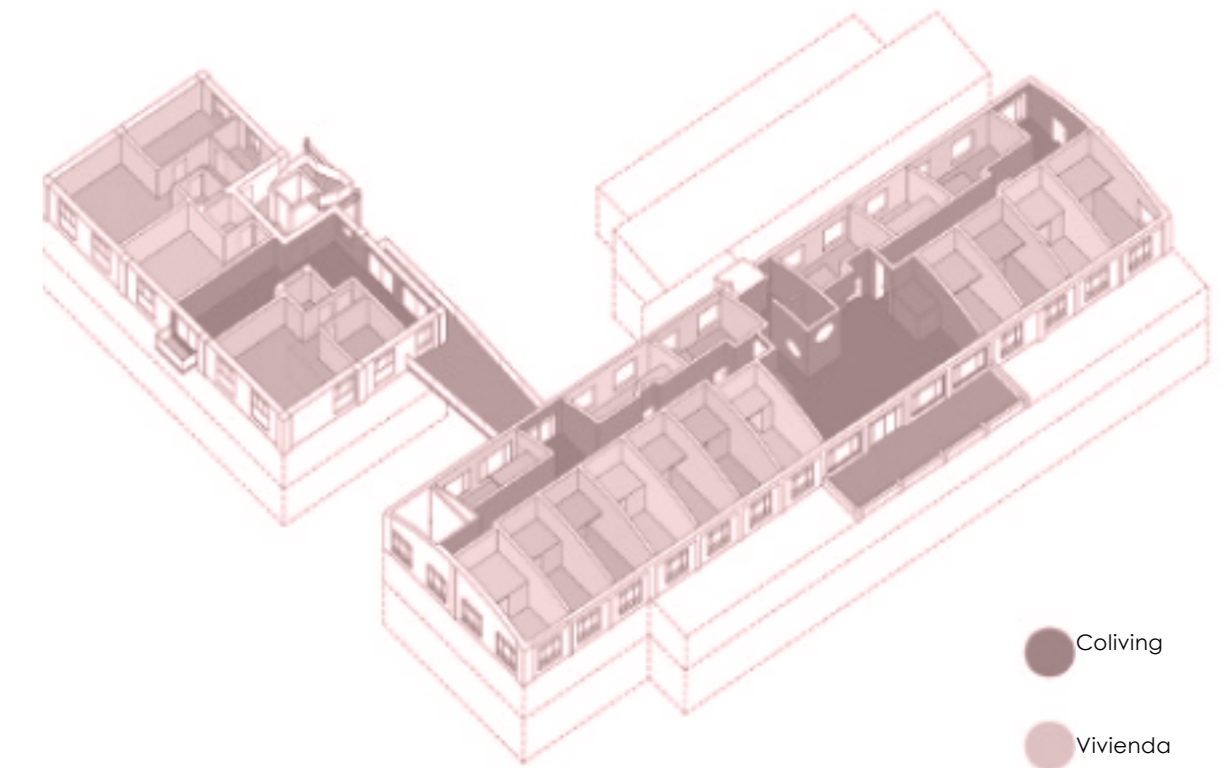


Figura 06: Gallery of Filmlageret Community Housing / Spacon Fuente: archdaily

2.4 | CONECTIVIDAD A TRAVÉS DE DISEÑO DE EJES VERDES, ESPACIO PÚBLICO Y PEATÓN

La manera en la que una ciudad se relaciona con sus habitantes es esencial para su funcionamiento. Un buen diseño de ejes verdes, espacios públicos y redes peatonales influyen en el estilo de vida del habitante, su percepción de seguridad de la ciudad y su confort y experiencia al momento de movilizarse en ella. Según Benítez y Castillo (2020) los ejes verdes son sumamente importantes, puesto a que no solo ayudan a embellecer la ciudad, sino que un diseño continuo de estos actúa como conector de espacios fragmentados que no se percibían como una unidad. Además fomenta la movilidad peatonal y ciclista, creando recorridos seguros que invitan a los habitantes a disminuir el uso de automóviles para su desplazamiento.

A su vez, Neill (2018) desarrolla que la experiencia de las personas que optan por los corredores verdes para desplazarse tienen una mejor experiencia, ya que estos no se limitan a cumplir su función y se convierten en una experiencia de disfrute al generar sombra, diseñar los espacios verdes de alrededor y colocar vegetación. Además la integración de aceras amplias crea un

sentimiento de seguridad y comodidad al peatón, haciendo que esta forma de movilizarse sea elección propia de la persona por la experiencia que causa en ella y el sentido de pertenencia que le da. El diseño continuo de estas, la implementación de mobiliario urbano y el diseño de espacios públicos, ayudan a que la ciudad funcione como una unidad generando convivencia e integración de las comunidades, haciendo que usen de manera más activa el peatón, aprovechando los espacios públicos y dando más visibilidad a los comercios. Con toda la información anterior, podemos decir que el diseño de ejes verdes, espacio público y redes peatonales están conectadas entre sí, su planificación nunca es independiente y siempre va de la mano de las necesidades de los habitantes. Al brindar un espacio seguro y cómodo como una forma de movilizarse, es vital para transformar una ciudad (figura 6), el diseño de espacios públicos y redes peatonales continuas son de gran importancia para reducir el transporte en vehículo y fomentar la cohesión social e integración de las comunidades. Al priorizar el peatón, se logra crear una ciudad más sostenible y humana.

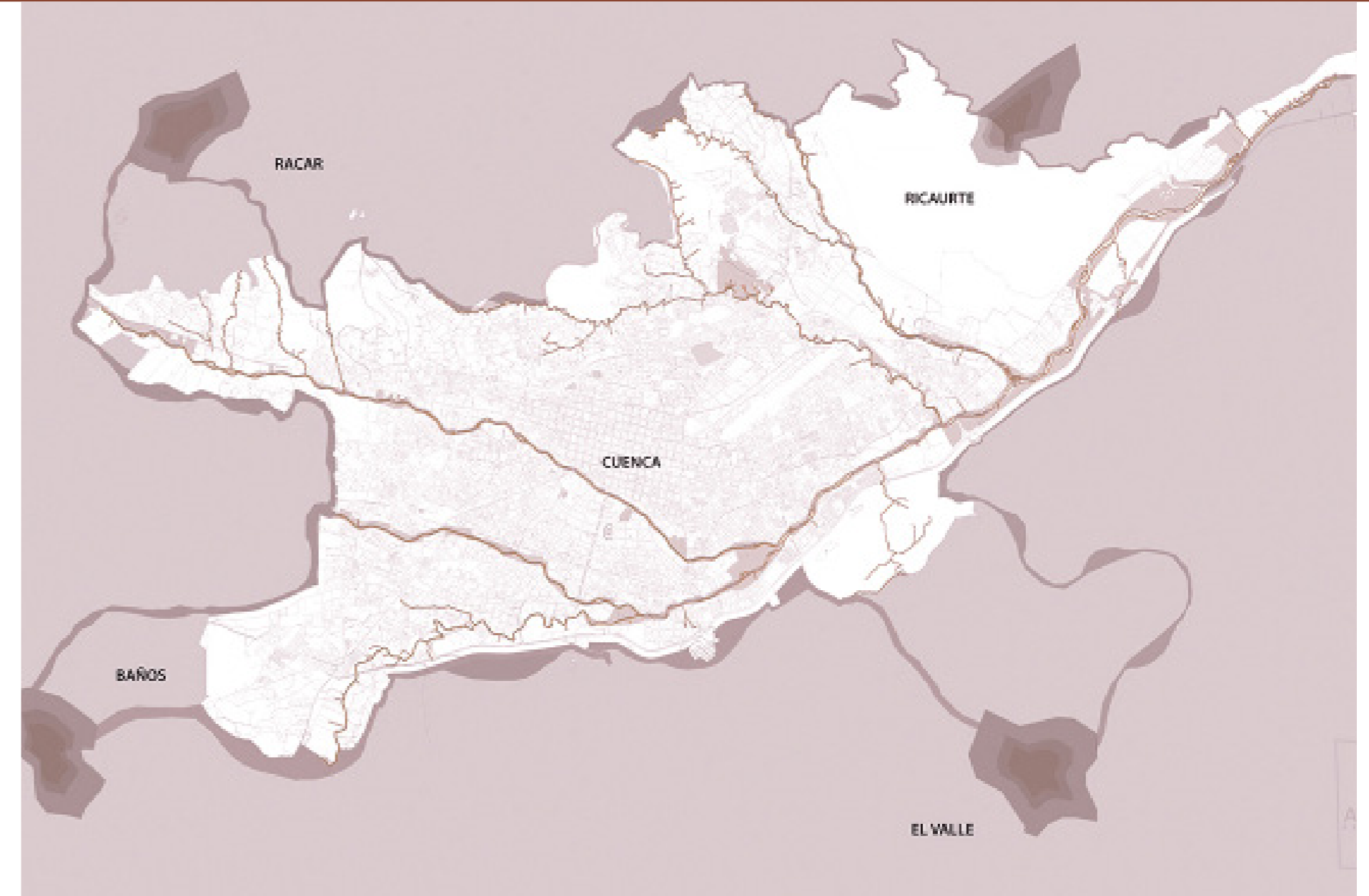
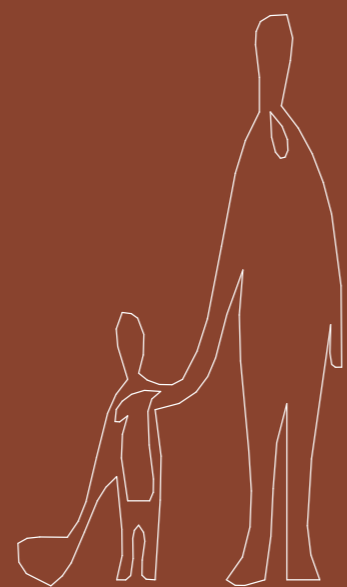
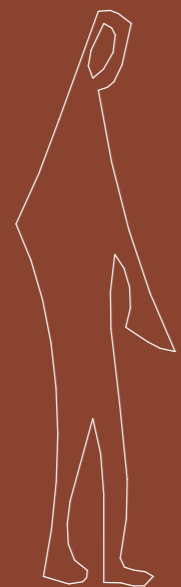


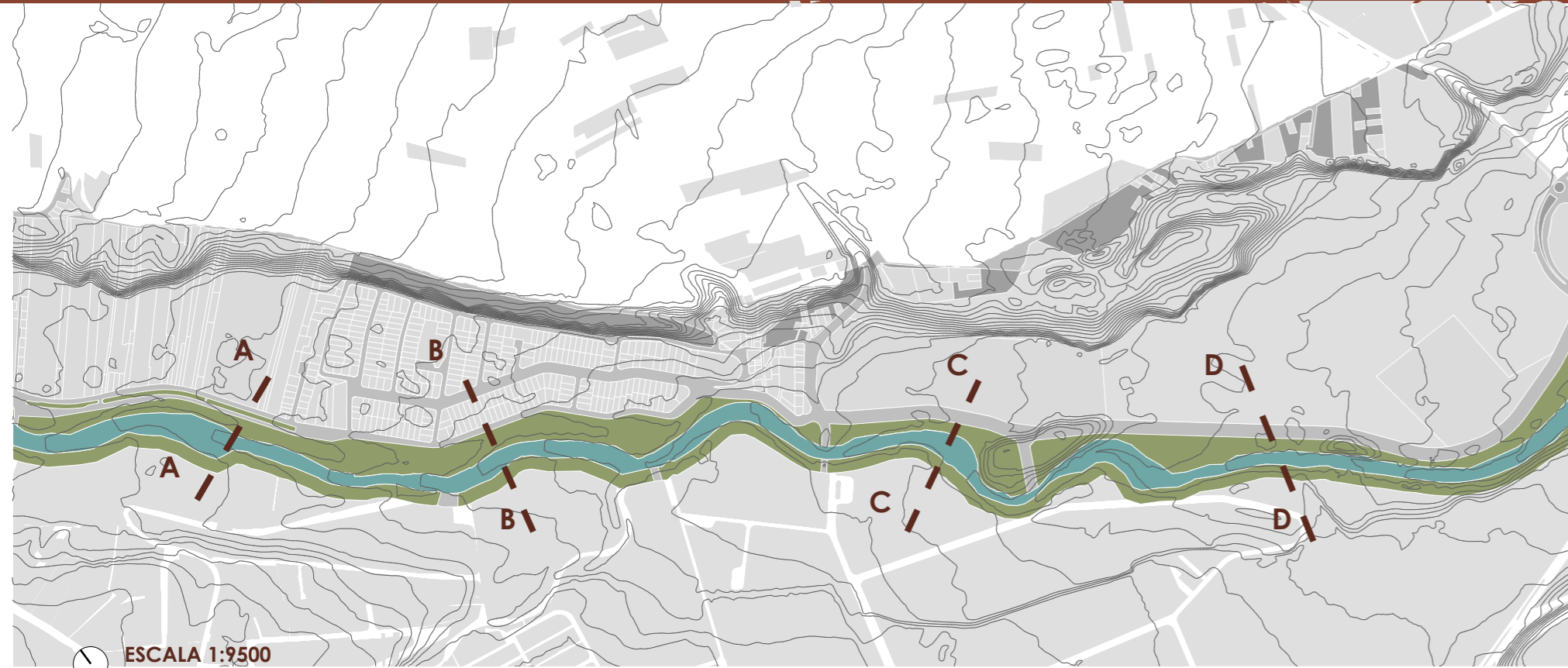
Figura 07: Plan de ejes verdes de Cuenca



03

ANÁLISIS DE SITIO

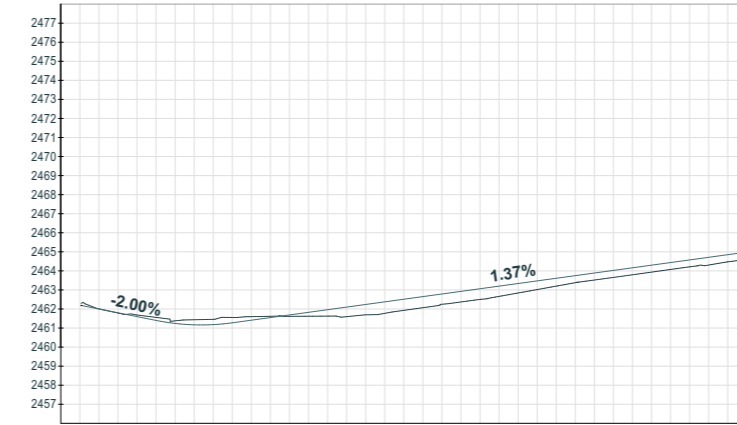
3.1 | TOPOGRAFÍA



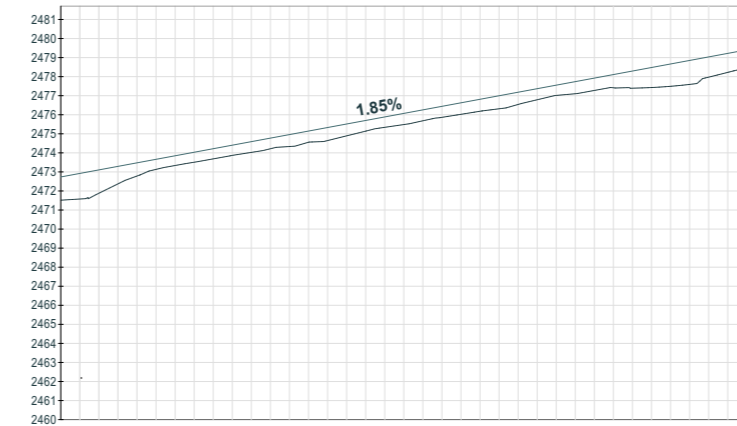
ESCALA 1:9500
Figura 08 Fuente: Equipo séptimo C escuela arquitectura ciclo 2025

En el mapa podemos ver curvas de nivel cada 3m, permitiendo identificar las variaciones topográficas del terreno, fundamentales para el análisis de pendientes y planificación vial. El análisis de pendientes a lo largo de la avenida de los Migrantes revela una topografía relativamente estable, con cotas comprendidas entre los 2460 y 2480 m.s.n.m. El último tramo muestra una ligera variación de pendiente (del 2% al 1.37%), mientras que los tres tramos anteriores mantienen inclinaciones constantes de entre 1.85% y 2.76%. Esta configuración indica un relieve suave, con condiciones favorables para la movilidad y el desarrollo urbano.

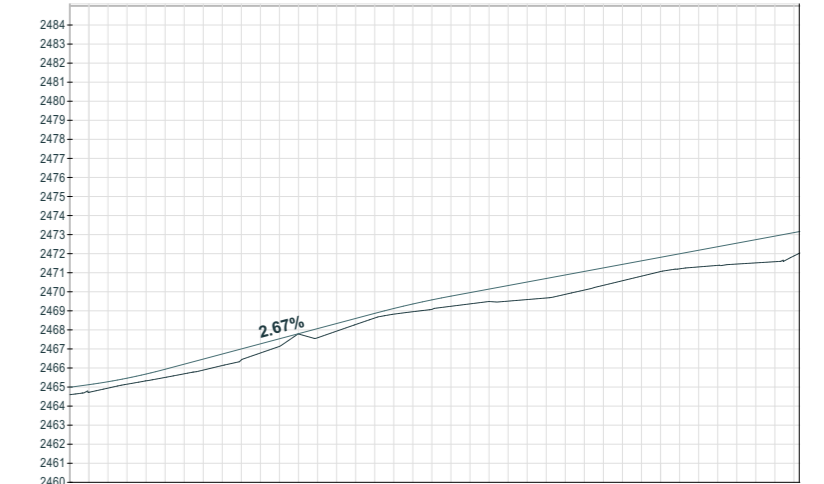
3.2 | PENDIENTE



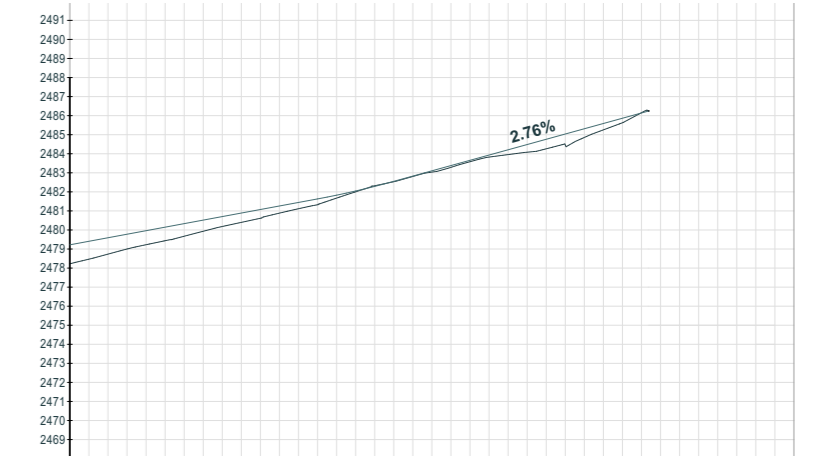
tramo B



tramo D



tramo A



tramo C

3.3 | ÁREA PÚBLICA Y PRIVADA



Privado Público Río Machángara

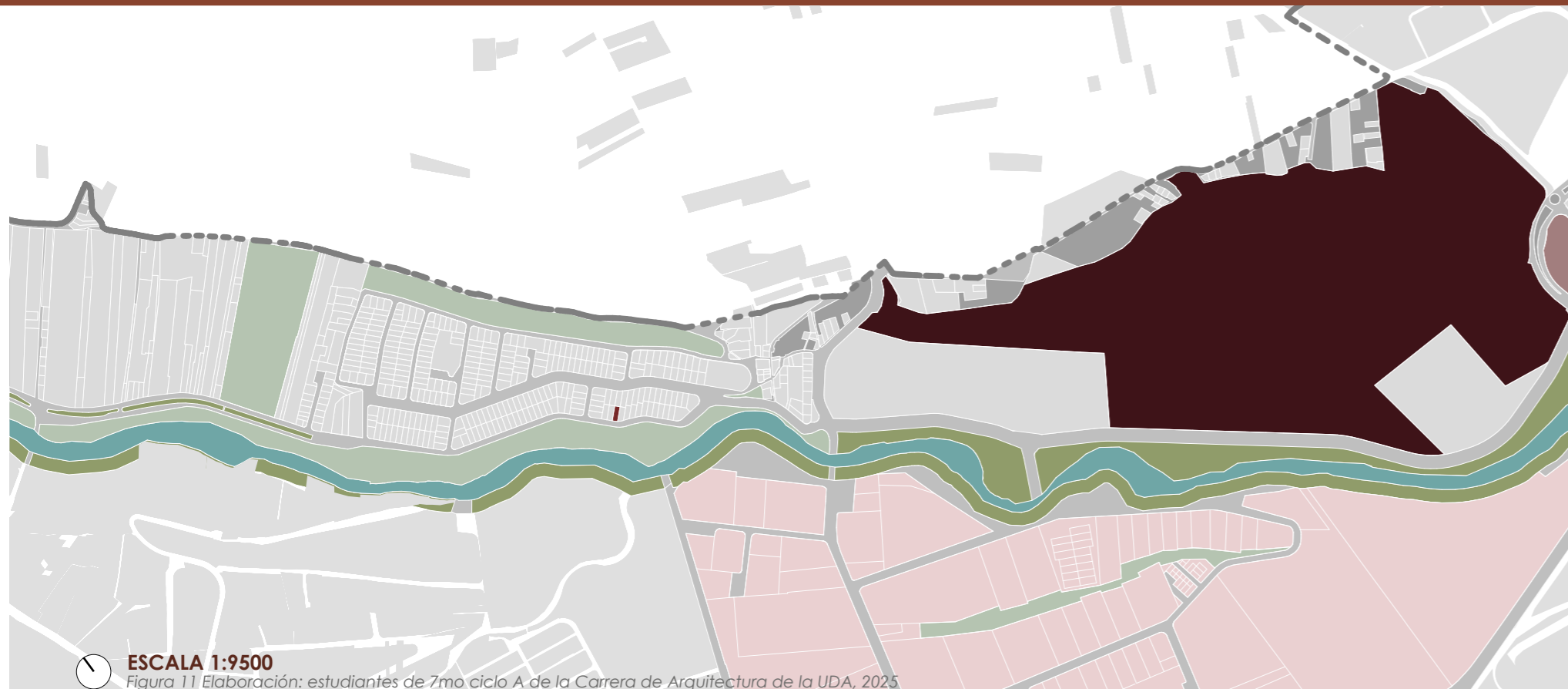
El mapa muestra una clara predominancia en espacio privado del tejido urbano ocupando casi el 72% del espacio y el otro 28% lo ocupa el espacio público incluyendo el río Machangaar.

3.4 | ÁREA MINERAL Y VEGETAL



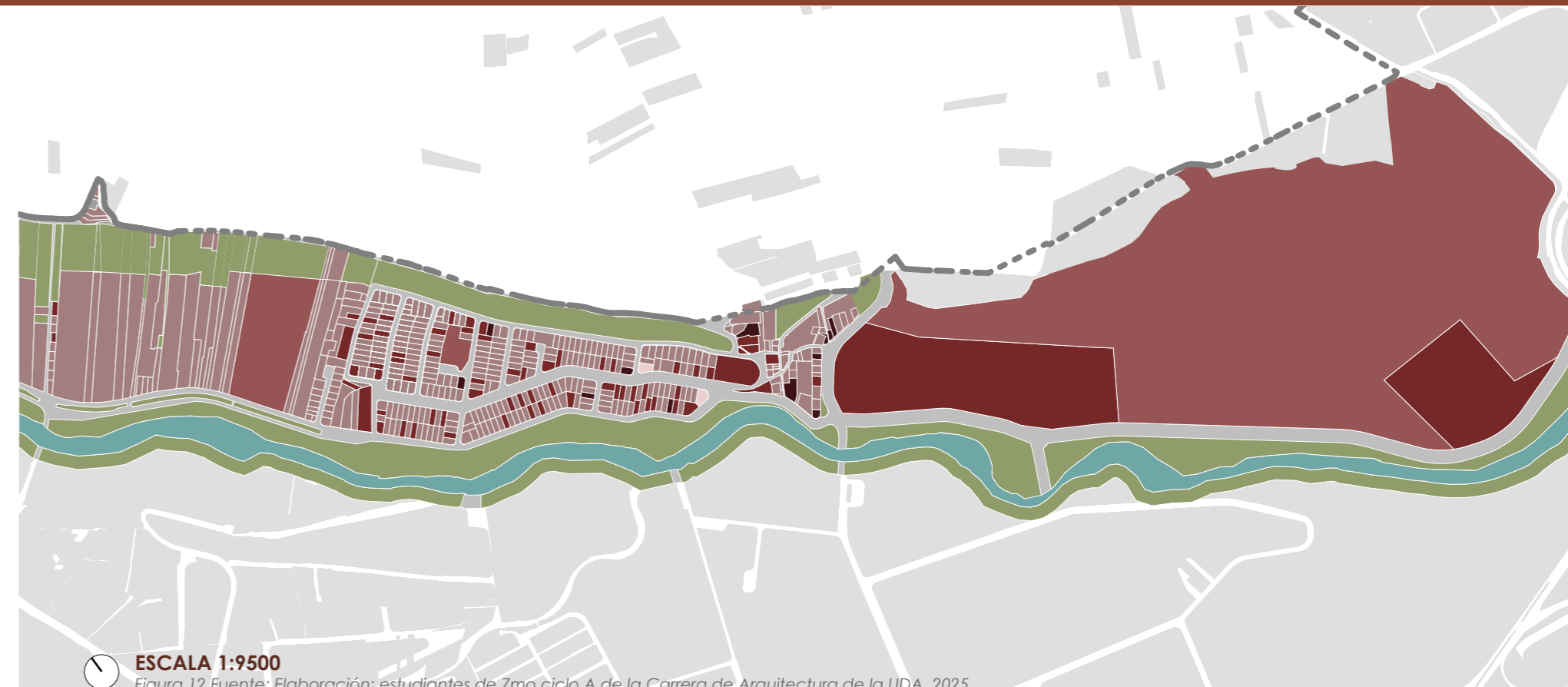
Suelo público vegetal Suelo de carácter privado Río Machángara Suelo público mineral

Como se puede ver en el mapa hay una relación entre el sistema natural y el tejido urbano. El suelo público vegetal ocupa un 28%, el suelo de carácter privado un 52% , el suelo público mineral un 10% y el río Machàngara un 10%



■ Seguridad ■ Servicio ■ Religioso ■ Recreación ■ Industrial ■ Río Machángara ■ Área verde

Podemos ver que hay una concentración de grandes equipamientos en el segundo tramo de la Avenida de los Migrantes. Ocupando el equipamiento de seguridad un 34% y el industrial un 31% del espacio total, siendo estos los de mayor impacto en el sector. Por otro lado tenemos los equipamientos menores que son: el área verde (15%), el espacio recreativo (14%), entre otros (6%).



■ Predios vacíos ■ Vivienda ■ Equipamientos ■ Comercios + vivienda ■ Comercios ■ Río Machángara ■ Área verde

Se evidencia una predominancia en el uso de equipamientos con el 33% del espacio, la vivienda ocupa un 26%, consolidando el tejido existente, los predios vacíos corresponden al 14% siendo áreas de oportunidad de desarrollo. por otro lado tenemos usos comerciales y mixtos que suman 12%, finalmente el río junto con su área verde ocupan un 15% del tejido urbano

3.7 | JERARQUÍA VIAL



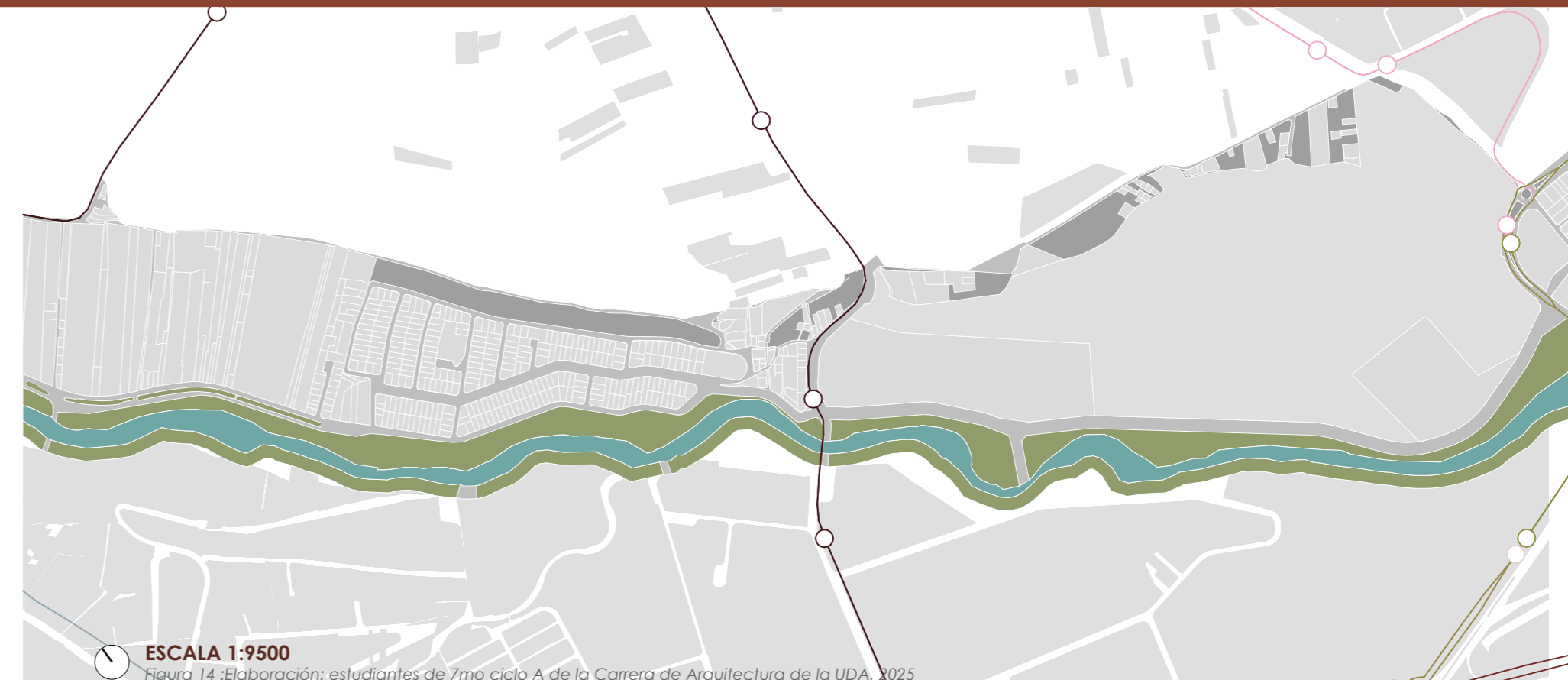
ESCALA 1:9500

Figura 13: Elaboración: estudiantes de 7mo ciclo A de la Carrera de Arquitectura de la UDA, 2025

Av. de los Migrantes Cornelio Vintimilla Calle 25 de Marzo Panamericana norte Paseo Río Machángara Vía Checa Vía Checa

El mapa de vialidad muestra una estructura lineal articulada principalmente por la Av. de los Migrantes, que actúa como eje longitudinal del área. Las vías secundarias se conectan de manera limitada, generando una red poco permeable hacia el interior del tejido. Esta configuración condiciona la accesibilidad y refuerza la dependencia de los ejes principales.

3.8 | TRANSPORTE



ESCALA 1:9500

Figura 14: Elaboración: estudiantes de 7mo ciclo A de la Carrera de Arquitectura de la UDA, 2025

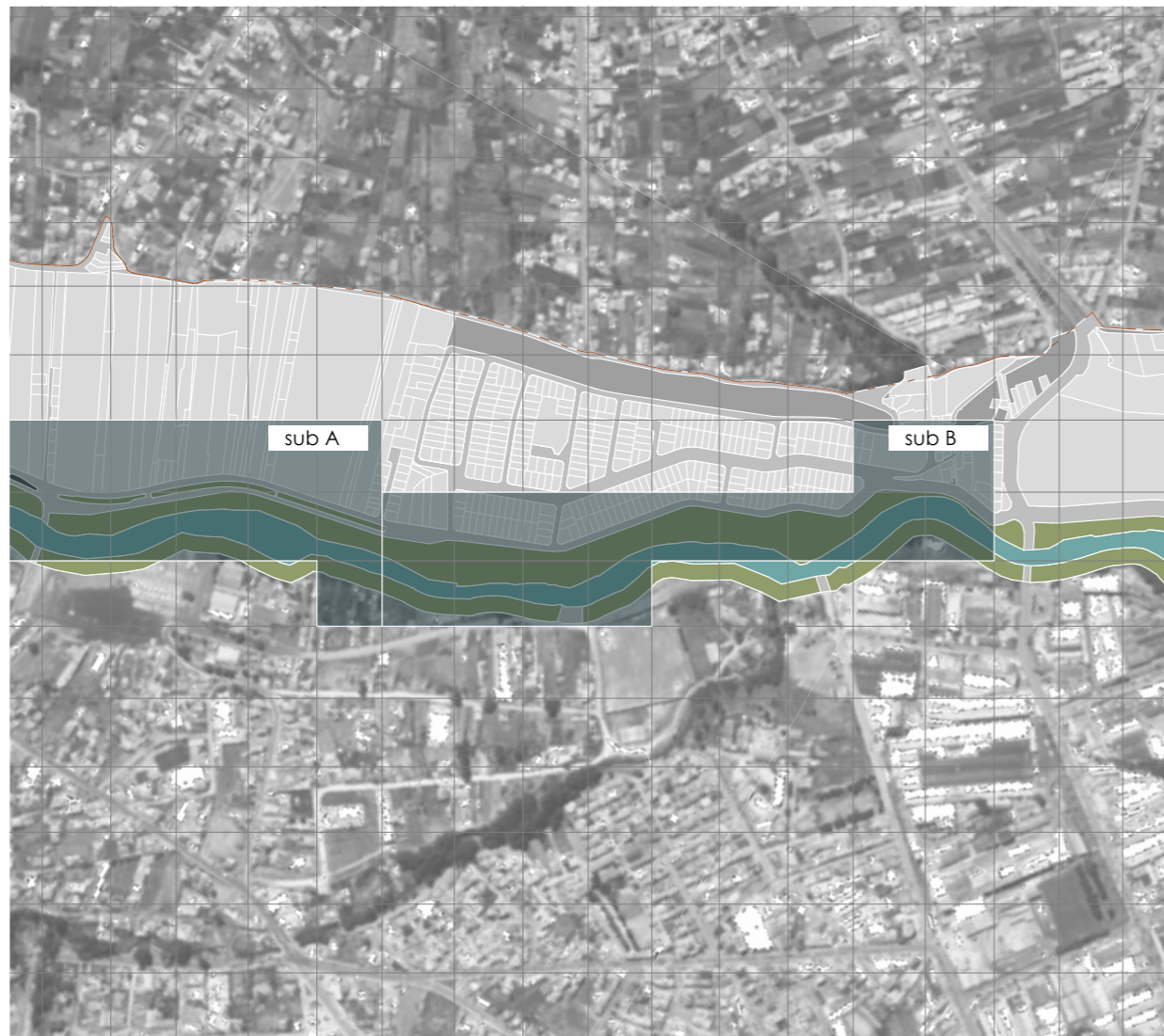
Línea 10 Línea 20-30-31-32-33 Línea 28 Paradas de buses

El mapa de transporte podemos ver que tenemos tres rutas importantes que se unen con varias líneas de buses pero solo una que pasa por nuestra avenida, justo en la mitad de los tramos

3.9 | ANÁLISIS DE PAISAJE

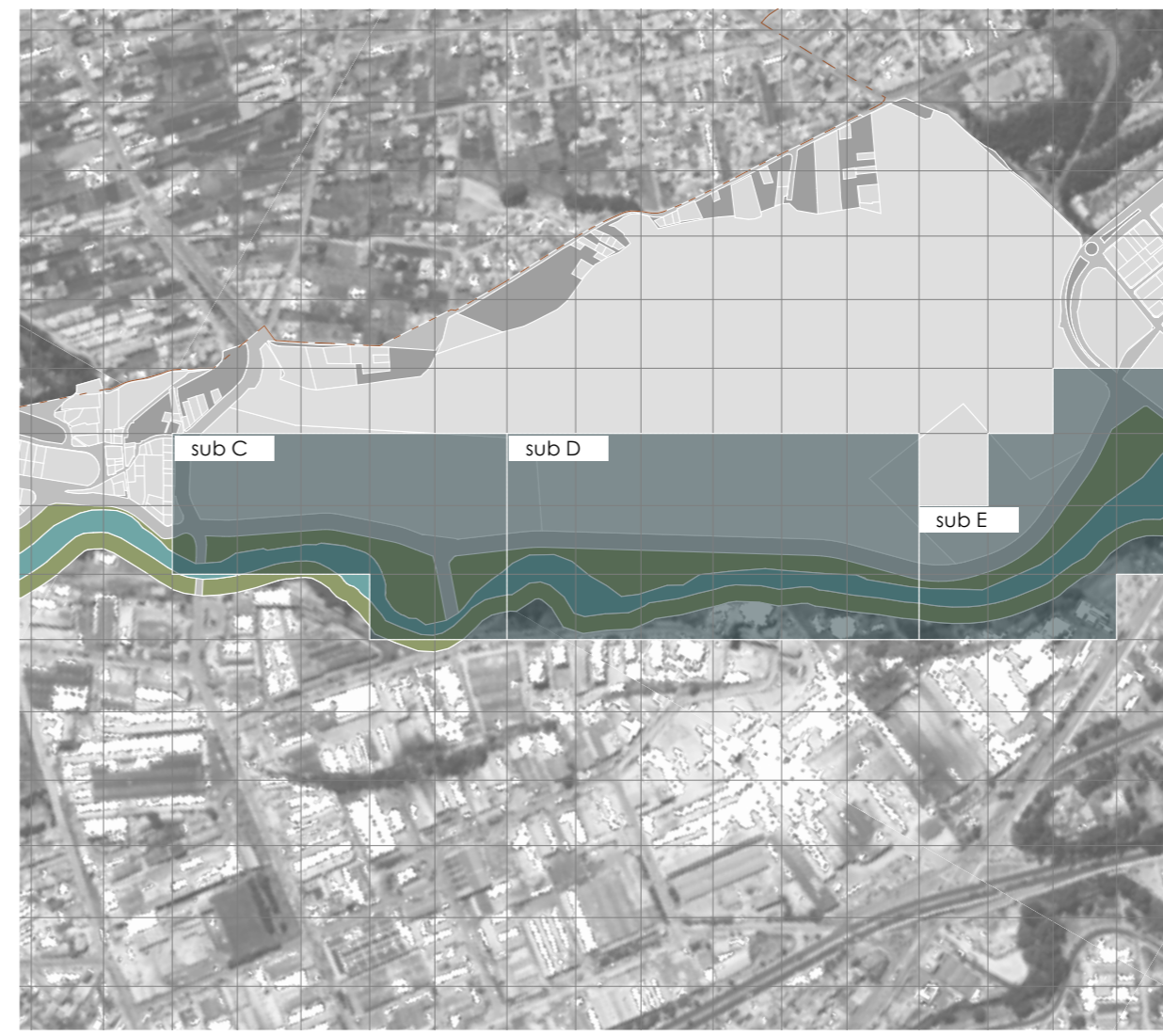
El primer tramo de la Avenida del Migrante se subdividió en dos partes, pues, aunque comparten ciertas similitudes, presentan diferencias significativas en varios aspectos analizados a través de las fichas de observación

El subtramo B, presenta una atmósfera más vecinal, ya que en este sector existen pequeños comercios y una variedad de viviendas. Hacia el lado del río se observa una franja verde bien cuidada que acompaña la caminera ubicada junto a la orilla. Cabe recalcar que parte de la vía en este subtramo se encuentra en malas condiciones. El subtramo A, muestra un paisaje urbano abierto, donde el lado izquierdo destaca por su borde del río bien mantenido, con camineras y áreas verdes que mejoran la experiencia visual y aportan una sensación de amplitud. En contraste, el lado derecho resulta menos atractivo debido a los muros ciegos y accesos cerrados de las urbanizaciones, que generan un entorno monótono y poco permeable.



tramo 1
ESCALA 1:9500

Figura 15 Fuente: Elaboración: estudiantes de 7mo ciclo A de la Carrera de Arquitectura de la UDA, 2025



tramo 2
ESCALA 1:9500

Figura 16 Elaboración: estudiantes de 7mo ciclo A de la Carrera de Arquitectura de la UDA, 2025

El segundo tramo analizado a lo largo de la Avenida del Migrante se dividió en 3 subtramos, ya que, aunque semejantes, presentan notables diferencias en varios aspectos evaluados mediante fichas de observación.

En el subtramo E, se destaca por ser un espacio de transición entre lo urbano y lo natural; abierto hacia sus cuatro extremos, rodeado de vida silvestre en los laterales. Se perciben condiciones sonoras dominadas por el tránsito vehicular. El subtramo D, muestra un espacio abierto y panorámico con carácter industrial. La vía está acompañada por una franja lineal de árboles de un lado y un muro ciego del otro. En los planos visuales se distinguen árboles altos en primer plano, edificaciones industriales en el intermedio y relieves naturales al fondo. El ambiente se encuentra dominado por el ruido y los malos olores propios de la zona industrial. En el subtramo C, la vía está bordeada por eucaliptos junto al río y un bosque hacia el otro lado, además no se observan construcciones cercanas, lo que genera cierta monotonía visual.



Imagen urbana
Figura 17: Elaboración propia



Figura 18 Vista hacia el parque del río Machángara desde la calle primer tramo



Figura 19 Vista hacia el parque del río Machángara desde la calle segundo tramo



Figura 20 Vista hacia el parque del río Machángara



Figura 21 Vista del río Machángara

Las principales visuales por aprovechar son hacia el río Machángara (figura 27 y 28), convirtiéndolo en el principal atractivo paisajístico del proyecto. Esto define la necesidad de dirigir las fachadas y los espacios habitables hacia este eje natural, permitiendo aprovechar la mayor cantidad de vistas posibles.

Además tenemos gran impacto de vegetación alta como árboles (Figura 20) y algunas especies vegetales bajas. Pasando el río, tenemos las visuales del parque industrial y el camal municipal que a pesar de estar al otro lado del río, en edificios de media altura se vuelven un gran impacto visual

3.11 | NORMATIVAS

Normativa PIT E-7

Altura de la edificación	Lote mínimo	Frente mínimo	Densidad de vivienda	Densidad de vivienda	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro Posterior	Sección vial	IE Básico
1-3 pisos	120 m ²	6 m ²	250	Continua	5m	0m	0m		
4 pisos	300 m ²	12 m ²	320	Aislada	5m	3m	3m	8m	
5-6 pisos	500 m ²	16 m ²	≥ 40	Aislada	5m	4m	4m	8m	3.7
7-8 pisos	750m ²	20 m ²	≥55	Aislada	6m	5m	5m	10m	4.7
9-10 pisos	900 m ²	22 m ²	≥80	Aislada	7m	7m	7m	10m	4.9
11-12 pisos	1200 m ²	25 m ²	≥100	Aislada	8m	8m	8m	14m	5.7
15 pisos	1500m ²	30 m ²	≥110	Aislada	9m	9m	9m	12m	6



Ubicación Tramo 1

Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.

Se permite adosamiento en retiros laterales en planta baja. La densidad para propiedad horizontal de vivienda en desarrollo horizontal se deberá calcular en base a la siguiente fórmula: $DNV = \text{Viviendas propuestas del proyecto} / \text{área edificable en hectáreas}$.

Uso General	Uso principal	Uso complementario
Industrial	- Viviendas unifamiliares, bifamiliar y multifamiliar de alta, media y baja densidad	- Comercios alimenticios y no alimenticios al por menor - Comercios móviles en espacios públicos - Servicios personales y a fines a la vivienda - Oficinas, y actividades financieras y de seguros - Equipamientos de educación, salud, bienestar social, recreación y deporte, aprovisionamiento
Múltiple	- Estacionamientos públicos o privados de vehículos semipesados, pesados o maquinaria pesada. - Mecánicas automotrices vehículos pesado y semipesados. - Equipamientos administración y de gestión zonal, distrital, sectorial o barrial.	- Oficina administrativa para correo y mensajería - Puntos de entrega y despacho - Oficinas y/o terminales de empresas de transporte de carga y encomiendas - Alquiler de transporte pesado - Oficinas y/o bodega de productos alimenticios o insumos en general

Elaboración: estudiantes de 7mo ciclo A de la Carrera de Arquitectura de la UDA, 2025

Normativa PIT E-31

Altura de la edificación	Lote mínimo	Frente mínimo	Tipo de implatación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior
20m	600 m ²	600 m ²	Continua	5m	0m	3m
20m	800 m ²	800 m ²	Continua	5m	0m	3m
20m	1000 m ²	1000 m ²	Pareada	5m	3m	3m
20m	5000 m ²	5000 m ²	Aislada	5m	3m	3m
20m	7500 m ²	7500 m ²	Aislada	5m	3m	3m



Ubicación Tramo 2

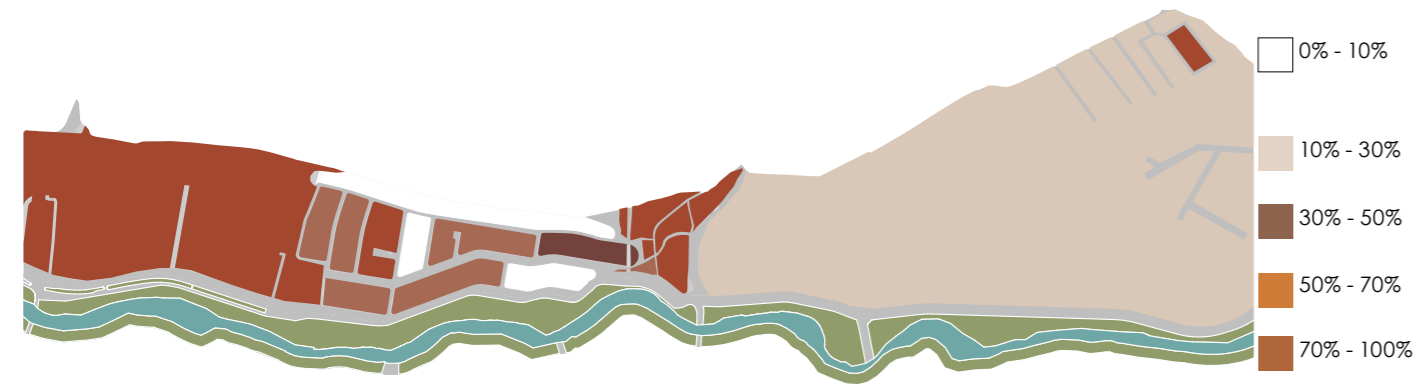
El área que corresponde a los predios del Cuartel Calderón que están incluidos dentro del PIT E-31, han sido donados por el Ministerio de Defensa; para su habilitación se requiere la modificación de uso establecido en el documento habilitado de acuerdo al nuevo uso asignado como industrial.

Antes de la aprobación del proyecto urbano arquitectónico se deberá incluir un estudio técnico complementario que determine las medidas estructurales para mitigar la amenaza de inundación. Sección mínima vial para los proyectos de urbanización industrial o para la planificación complementaria de los polígonos industriales, será de 12 metros. (Anexo 6.3 FICHAS PITS SUELO URBANO, PÁG 87)

Uso general	Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
Industrial	Fábricas y elaboración de productos	Servicios de mantenimiento y reparación de insumos del hogar, maquinaria y vehículos, junto con talleres artesanales.	Comercio minorista de alimentos, venta y exhibición de productos, y distribución de maquinaria y equipos industriales o artesanales.	Uso residencial
Múltiple	Estacionamientos y mecánicas para vehículos pesados y semipesados, junto con equipamientos administrativos y de gestión a diferentes escalas.	Servicios de mantenimiento y reparación de insumos del hogar, equipos, maquinaria y vehículos, junto con talleres artesanales.		Uso residencial

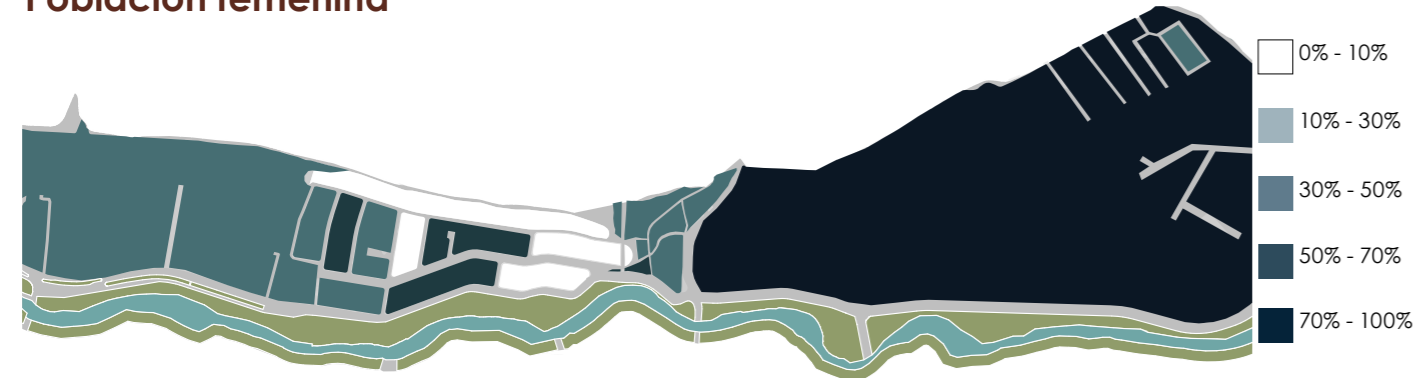
Elaboración: estudiantes de 7mo ciclo A de la Carrera de Arquitectura de la UDA, 2025

3.12 | POBLACIÓN



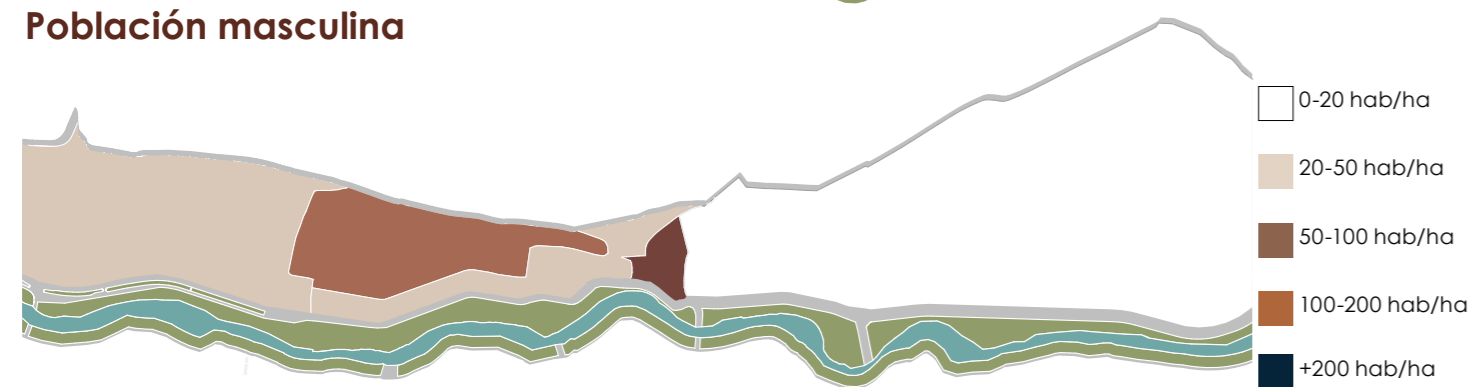
Población femenina

Mayor presencia femenina en zonas residenciales consolidadas 50% al 70 %. Menor proporción en áreas periféricas 30% al 50 % por baja densidad o transición urbana.



Población masculina

Hay una alta concentración masculina del 70% al 100 % en el sector militar por su uso institucional. En el resto predomina población femenina del 30% al 50 %, mostrando contraste con zonas residenciales mixtas.



Densidad poblacional

En cuanto a la densidad, el sector analizado se caracteriza por valores medios-bajos. La zona del cuartel militar presenta las densidades más bajas, con valores de 0 a 20 hab/ha.

figura 22 Información obtenida del IERSE Elaboración: estudiantes de 7mo ciclo A de la Carrera de Arquitectura de la UDA, 2025



Población de 5-14 años

Este grupo presenta porcentajes bajos en la mayoría de manzanas, principalmente entre 0 % y 30 %. No hay zonas con altas concentraciones lo que indica que su presencia es limitada.



Población de 18-25 años

Aquí se observa una alta concentración en una sola manzana (70 % - 100 %), mientras que en el resto los valores son bajos. Significa que no es el grupo más numeroso de la zona, pero sí el que tiene la mayor concentración puntual en un área específica.



Población de 25-64 años

figura 23: Información obtenida del IERSE Elaboración: estudiantes de 7mo ciclo A de la Carrera de Arquitectura de la UDA, 2025



3.13 | ANÁLISIS SOCIO CULTURAL



Parque industrial

Aunque el Parque Industrial no se ubica frente al lote ni dentro de los 500 metros inmediatos de análisis, representa un hito urbano clave en la dinámica del sector. Su actividad productiva concentra gran parte de la vida económica de la zona y genera flujos constantes de trabajadores que recorren

diariamente la avenida de los Migrantes. Estos desplazamientos estructuran el movimiento peatonal y vehicular, activando el espacio público y el comercio local. Desde una perspectiva arquitectónica, el sector se inserta en una transición entre lo residencial y lo productivo, recibiendo indirectamente el

flujo diario que se da en la Avenida de los Migrantes. Reflejanse en los horarios, usos y dinámicas económicas que configuran el entorno.

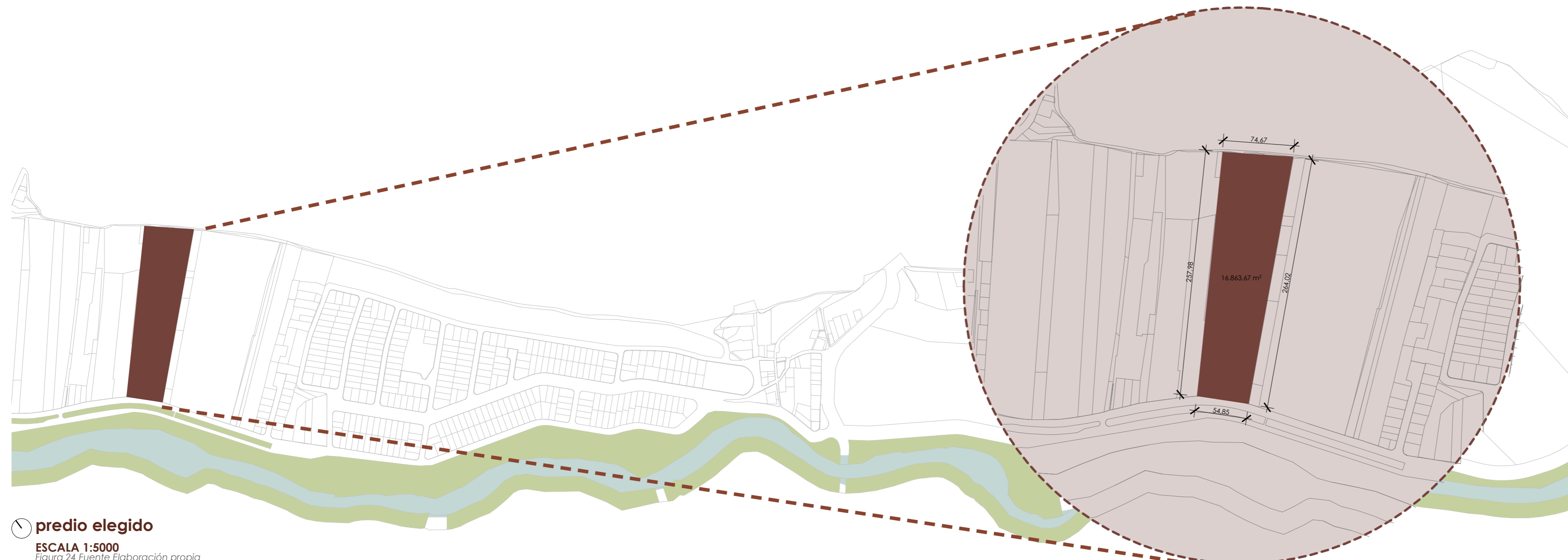


Camal municipal

El camal municipal, ubicado en la avenida de los Milagros en Cuenca, Ecuador, se consolida como un elemento representativo de la identidad y dinámica cultural del sector al encontrarse justo frente a nuestro sector, convirtiéndose en un punto estratégico de concentración social y económica,

especialmente durante las ferias de ganado y demás actividades comerciales que allí se desarrollan, las cuales atraen a gran cantidad de personas, activan el flujo peatonal y vehicular, fortalecen las redes de intercambio productivo y refuerzan la economía local, integrando de manera directa las prácticas

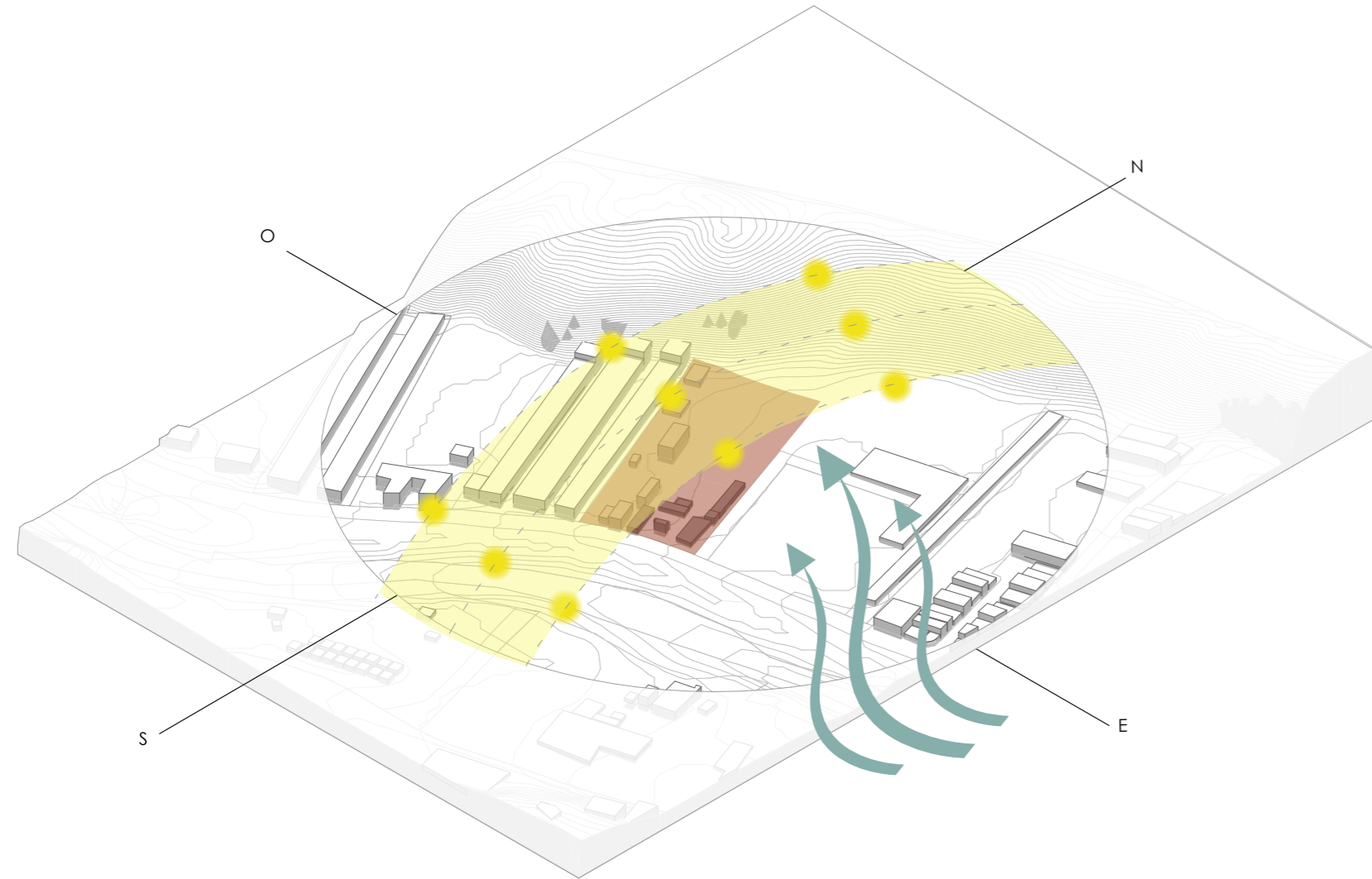
tradicionales, comerciales y comunitarias que caracterizan a esta zona de la ciudad.



El predio seleccionado está conformado por un conjunto de aproximadamente seis lotes, donde actualmente funciona un espacio de cuidado de caballos de competencia y un centro de equitación. Cuenta con un frente hacia la Avenida de los Migrantes y un límite posterior orientado hacia el barranco. Presenta una forma casi regular y una extensión cercana a los 17 000 m² contado el área del barranco.

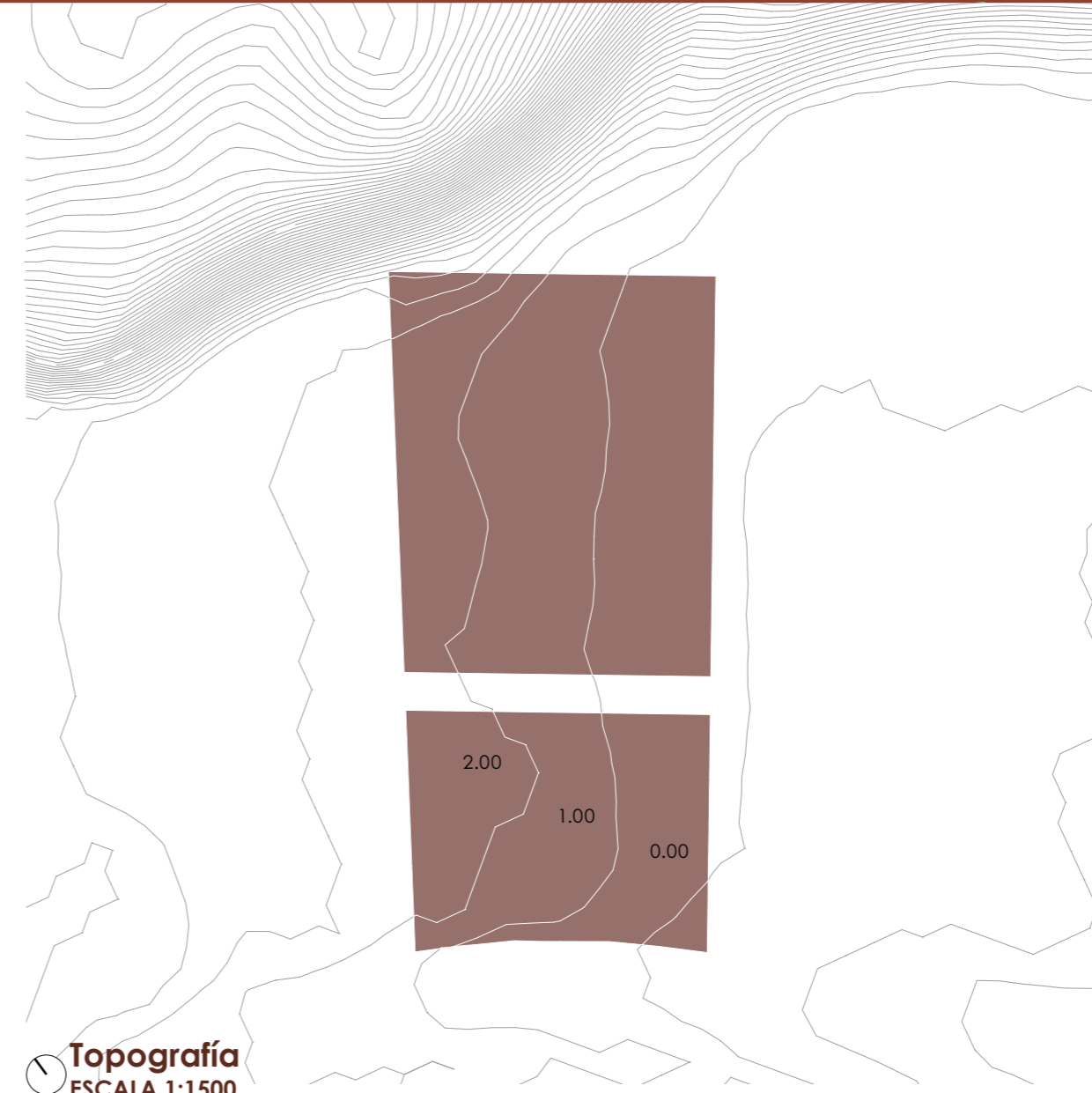
Este terreno ha sido elegido debido a su amplia superficie, su geometría favorable y su relación directa con el borde del barranco, elementos que resultan determinantes y beneficiosos para el desarrollo de la propuesta arquitectónica que se explicara más adelante.

predio elegido
 ESCALA 1:5000
 Figura 24 Fuente Elaboración propia



Soleamiento y vientos

Figura 25 Fuente: Elaboración propia



Topografía
ESCALA 1:1500

Figura 26 Fuente: Elaboración propia

Como podemos observar, la morfología del terreno es casi recta, con una forma predominantemente rectangular. Debido a su gran extensión, la pendiente no se percibe como muy pronunciada; sin embargo, existe un desnivel aproximado de dos metros, lo cual nos da directrices de diseño para que el proyecto se adapte al terreno.

Asimismo, en el extremo del predio se encuentra un barranco de gran dimensión, en el cual se plantea aprovechar como una zona de contemplación y potenciales visuales si se sabe diseñar. De igual manera, se puede identificar cómo la dirección del sol y la dirección del viento definen las directrices de las fachadas y la orientación de los espacios para aprovechar lo mejor que se pueda todos los aspectos fisioespaciales del lugar



Preexistencias

Figura 27 Fuente: Elaboración propia

- Viviendas
- Escuela de equitación

Como preexistencias, se identifica una escuela de equitación que ocupa gran parte del predio; esta cuenta únicamente con pequeños espacios construidos de un piso y un establo.

Además, existen cinco viviendas unifamiliares dentro de un conjunto cerrado que no aprovecha eficientemente el espacio disponible. Las viviendas son de dos pisos y cuentan con pequeñas bodegas de un solo nivel.

Con la nueva propuesta de vivienda se justificará la remoción de las viviendas preexistentes, ya que se incorporarán nuevamente en una de las nuevas tipologías habitacionales

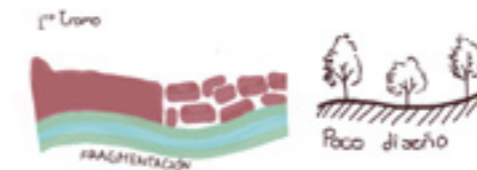
Fortalezas

- Buena conectividad
- Río Machàngara y eje verde
- Forma más regular y poco desnivel



Debilidades

- Fragmentación urbana en el segundo tramo
- Poco diseño urbano



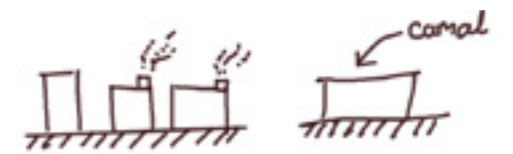
Oportunidades

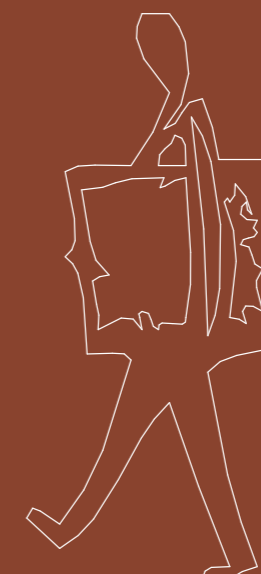
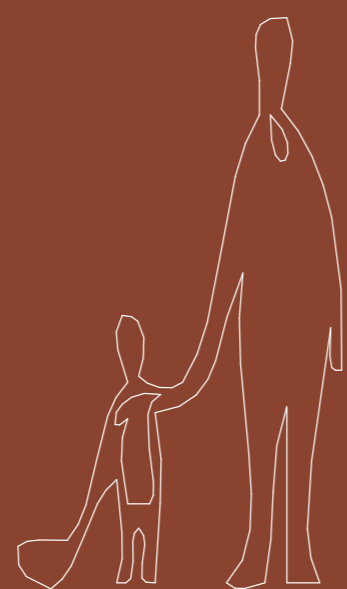
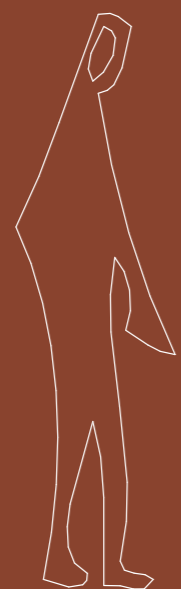
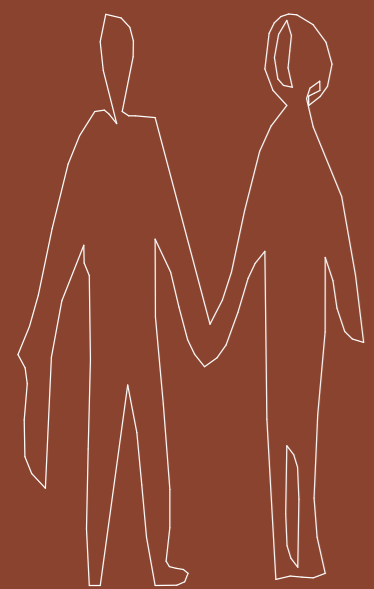
- Zona con potencial para densificación
- El barranco como una posible visual
- Ampliar el eje verde



Amenazas

- Feria de ganado que genera gran acumulación de gente
- Parque industrial





04

ESTRATEGIA URBANA

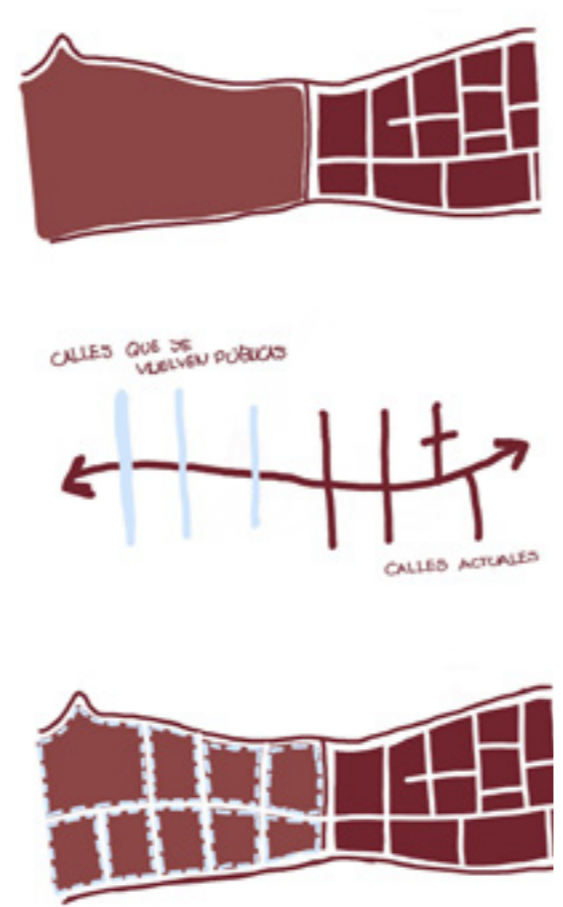
4.1 | ¿QUÉ VAMOS A HACER COMO ESTRATEGIA ?

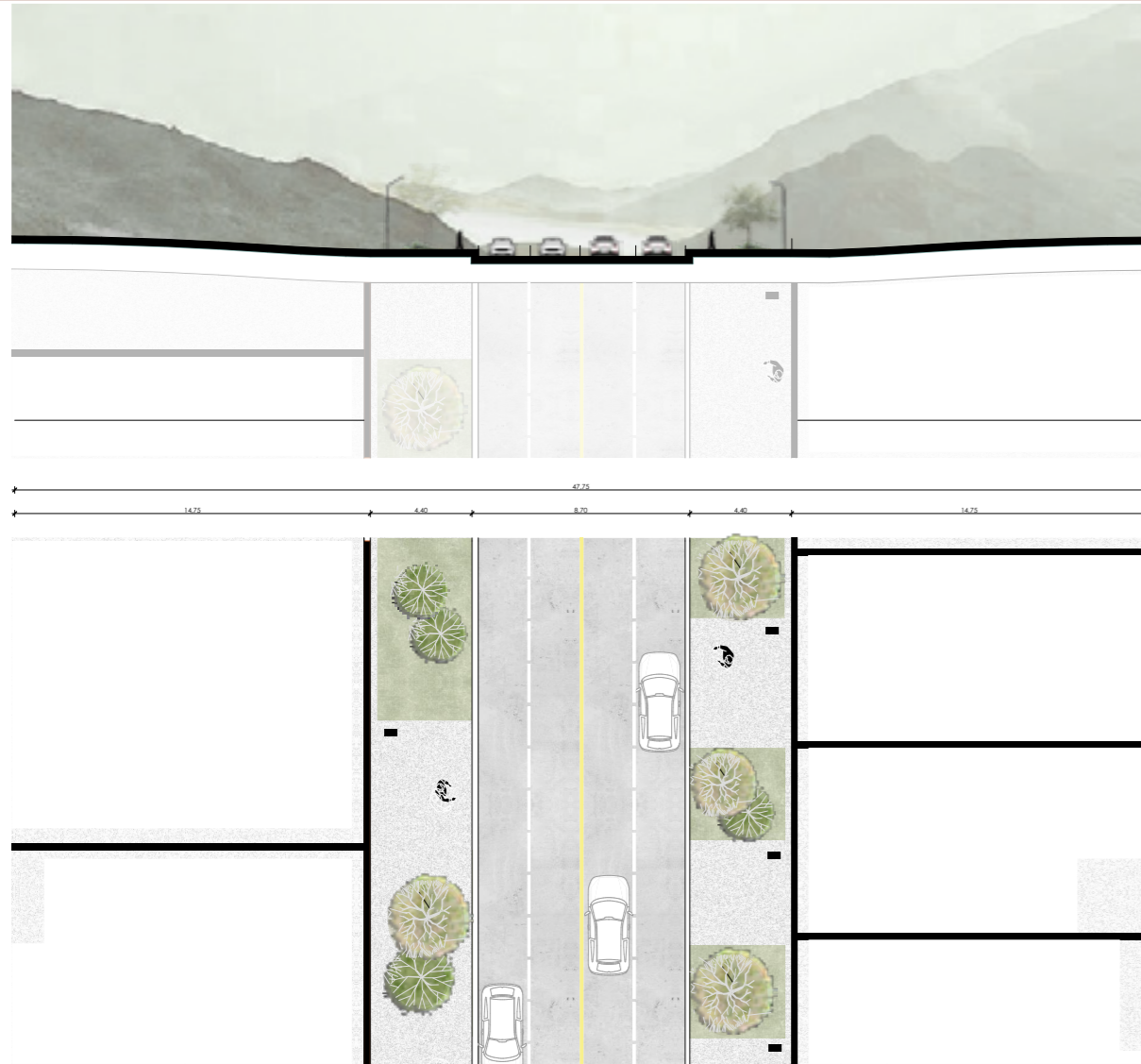
Como podemos ver en el primer tramo de la Avenida de los Migrantes, existe una gran ruptura en la estructura urbana, la morfología del tramo cambia bruscamente, ya que primero tenemos parcelas sin amanzanar, donde únicamente se encuentran urbanizaciones cerradas, para después tener viviendas asiladas que ya responden a una estructura de ciudad, no están cerradas, están dentro de manzanas y tienen continuidad espacial (figura 28).

Las urbanizaciones cerradas no solo afectan a la forma de la estructura del tejido urbano sino como se mencionó antes también al ser complejos cerrados donde solo pueden vivir y recorrer ciertas personas agudizan la fragmentación social, y rompe la ciudad, ya que se entiende como un tipo de organización espacial que busca generar obstáculos físicos (muros cerrados) que hagan diferencia entre la vida en ciudad cerrada y la vida en una ciudad abierta (Samada Grasst, 2022) .

Para resolver este problema, se ha planteado la siguiente estrategia urbana: recuperar la estructura urbana a través de la continuación de la vía Edmundo Granda (Figura 29), esta es la vía que se corta en una cuchara

antes del equipamiento deportivo; al darle continuación a esta calle atravesamos las urbanizaciones con el objetivo de romper esa línea marcada de viviendas tipo, deshaciéndonos de los muros altos que cierran los complejos, y abriendo las calles internas de estos para volverlas públicas. Así generamos nuevas manzanas que responden a la morfología del tramo y recuperamos el tejido urbano uniéndolo al resto de la ciudad.





Sección vial actual

ESCALA 1:200

Figura 30 Fuente: Elaboración propia



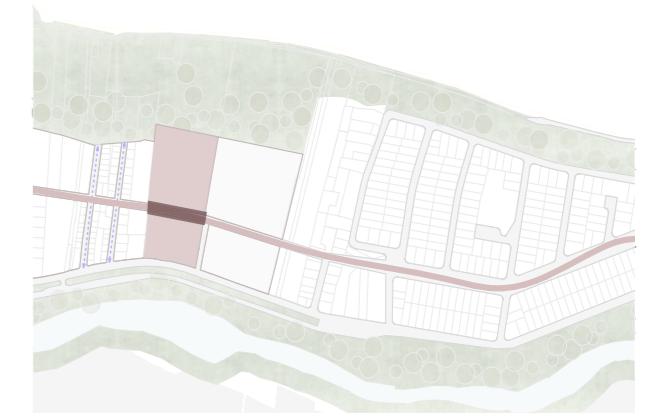
La intervención vial es un factor clave de nuestro proyecto, es por eso que primero se busca realizar un análisis de la vía actual y sus características, teniendo así una base de guía para el planteamiento de intervención. En la Figura 30, se evidencia una estructura vial consolidada, contando con una calle de doble sentido de aproximadamente 8,70 metros, permitiendo tener cuatro carriles en total, de los cuales dos son para circulación vehicular y dos para estacionamiento. Por otro lado, presenta aceras de 4,40 metros, las cuales además de ser muy cómodas para la circulación peatonal, también aportan seguridad al caminar al tener alumbrado público. Además cuenta con vegetación en ciertas partes lo que brinda sombra y potencia la imagen urbana.



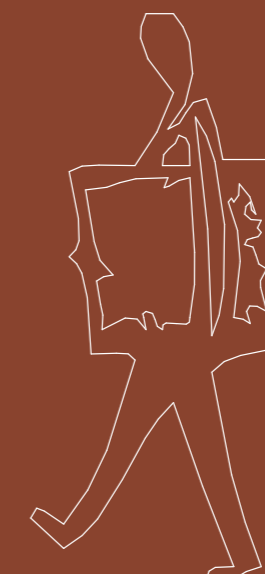
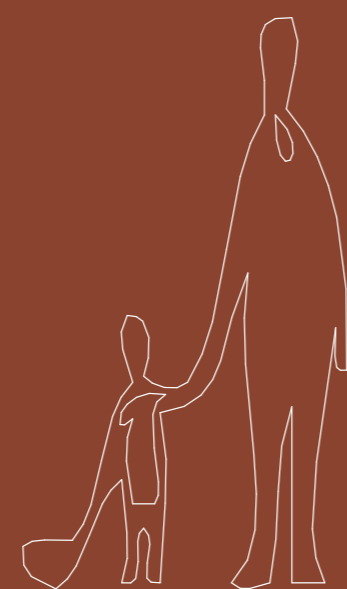
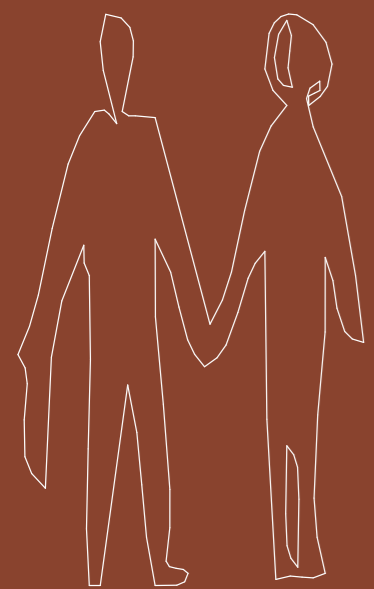
Sección vial continuación

ESCALA 1:200

Figura 31 Elaboración propia



Por otro lado, tenemos la intervención vial en nuestro terreno, figura 31 donde se evidencia la continuación de la vía actual. En esta parte, se mantiene el doble sentido de la vía y dos carriles para la circulación vehicular, pero con medidas más pequeñas, teniendo así una vía de 6,60 metros, con el objetivo de priorizar la comodidad del peatón. Para potenciar esta idea, se crea una plataforma única, con aceras de 3,50 metros y espacios verdes, facilitando la circulación del espacio público, al semipúblico y privado a través de un paso cebra. Con esto, aseguramos una continuidad lógica de la vía actual, pero con cambios que responden a las necesidades de nuestro proyecto.



05

ANÁLISIS DE REFERENTES

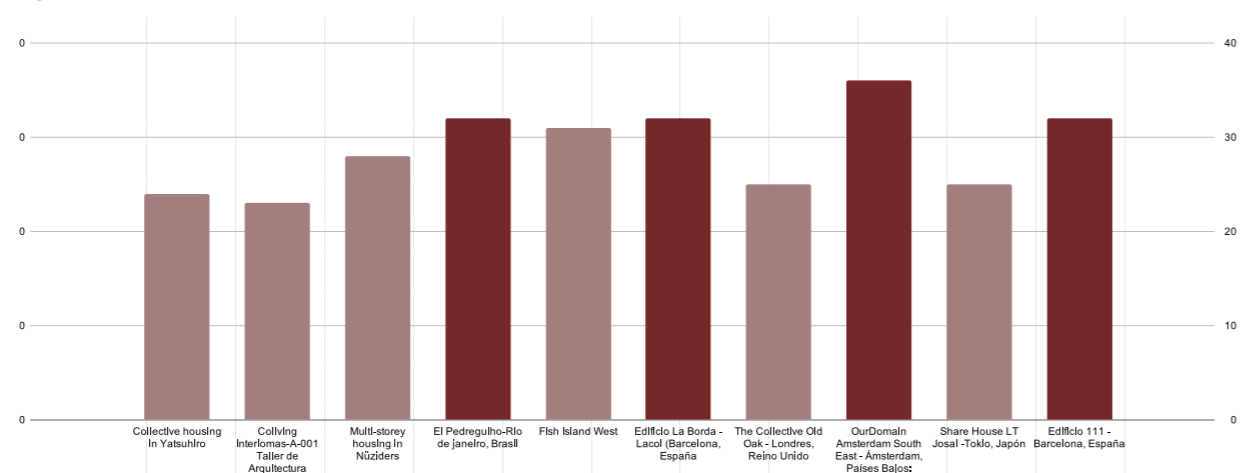
5.1 | MATRIZ DE SELECCIÓN

Como parte fundamental de la planificación de un nuevo proyecto está el análisis de referentes, siendo este un proceso de consultoría donde podemos aprender de soluciones ya desarrolladas que podrían aplicarse en diferentes contextos.

Se ha decidido el desarrollo de una matriz comparativa (figura 32) entre 10 referentes previamente elegidos, aquí se calificarán según aspectos como paisaje, sostenibilidad, sistema constructivo, espacio público, relación con el contexto y conectividad urbana. Con el objetivo de quedarnos con los 4 mejores referentes de donde podremos tomar estrategias relevantes y aplicables al enfoque de nuestro proyecto.

Variables	Collective housing in Yatsuhira	Coliving interlomas-A-001 Taller de Arquitectura	Multi-storey housing in Nüziders	El Pedregulho-Rio de janeiro, Brasil	Fish Island West	Edificio La Borda - Lacol (Barcelona, España)	The Collective Old Oak - Londres, Reino Unido	OurDomain Amsterdam South East - Ámsterdam, Países Bajos	Share House LT Josai - Tokio, Japón	Edificio 111 - Barcelona, España
Espacio público de calidad	1	1	2	4	5	1	5	4	3	5
Conectividad con la ciudad	5	2	1	3	3	5	2	5	2	5
Densificación	4	4	4	5	4	5	4	5	4	5
Usos en planta baja / espacios compartidos	5	3	4	4	2	4	5	5	5	3
Materiales sostenibles	0	0	5	1	5	3	1	4	4	1
Buena ventilación	4	5	4	5	2	4	0	4	0	4
Aprovechamiento del espacio	5	3	4	5	5	5	4	5	5	4
Comodidad en espacios	0	5	4	5	5	5	4	4	2	5
Total:	24	23	28	32	31	32	25	36	25	32

Figura 32 Elaboración propia



Collective housing in Yatsuhira



Coliving interlomas



Multi.storey



El Pedregulho



Fish Island West



La Borda



The collective Old Oak



OurDomain



Share House



Edificio 111

5.2 | EL PEDREGULHO

El Conjunto residencial Prefeito Mnesdes de Moraes, conocido como Pedregulho, es un proyecto de vivienda social ubicado en el barrio de São Cristóvão en Rio de Janeiro, Brasil, diseñado por el arquitecto Affonso Eduardo Reidy a partir de 1947 por encargo del Alcalde Mnesdes de Moraes. Fue el primer complejo edificado por el departamento de vivienda popular de la Alcaldía de la ciudad, concebido como un modelo experimental donde se conjugaron un proyecto social, un proyecto urbano y un proyecto arquitectónico (Arquitectura y Empresa, 2020). Reidy no concibe la vivienda como un simple refugio, sino como el punto de partida para elevar la calidad de vida de los trabajadores del distrito federal, proporcionándoles acceso a salud, educación, cultura y recreación dentro de un mismo conjunto, anticipando décadas antes los principios del urbanismo social contemporáneo. Esto lo consolidó como una de las obras más emblemáticas de la arquitectura moderna latinoamericana y un punto de cambio para la carrera de Reidy. En 1951, cuatro años después de su inicio, la obra ganó el premio nacional de la primera Bienal de Sao Pablo, en la cual figuró como jurado, Siegfried Giedion, importante teórico de la arquitectura (Casiopea, 2019).

El proyecto se implanta en un terreno topográficamente complejo, condición que Reidy asume como oportunidad y no como limitante. La pieza clave del edificio es el gran edificio construido en el alto, con planta serpenteada de 260 metros de longitud, que acompaña las condiciones naturales del terreno (Urbipedia, 2025), adaptándose orgánicamente al cerro sin imponerse sobre él. Esta decisión formal convierte al edificio en paisaje, disolviendo la frontera entre arquitectura y naturaleza. La estética y los principios de Le Corbusier se hacen sentir en el proyecto, tanto en el cuidado de las tecnologías aplicadas en la construcción como en la economía de medios y las preocupaciones funcionales, estrechamente relacionadas con el control de la luz, la ventilación y la facilidad del movimiento (ArchDaily, 2011).

En cuanto a sus materiales, la imagen formal se define mediante diferentes sistemas de protección solar como brise-soleils orientables, celosías cerámicas de formas variadas, paneles texturizados y superficies permeables (Arquitectura y Empresa, 2020), todos ellos respondiendo al clima tropical brasileño. El hormigón armado constituye la

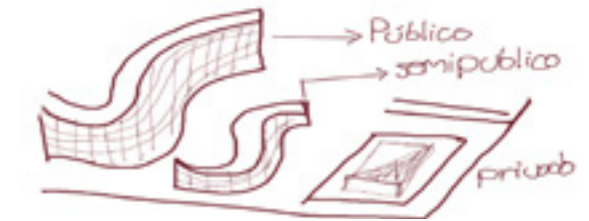
estructura principal, permitiendo la singular geometría curva del bloque y los pilotis a lo privado se articulan mediante corredores elevados que funcionan como calles internas cada tres pisos, conectando gradualmente los espacios comunes con las unidades habitacionales.

El conjunto incluye además edificaciones de uso público como un centro de salud, mercado, lavandería, piscina, campos de juego y un gimnasio resuelto mediante una bóveda de hormigón y los paneles decorados por Roberto Burle Marx (Arquitectura y Empresa, 2020), quien también desarrolló la jardinería del conjunto, convirtiendo, al Pedregulho en un fragmento de ciudad autosuficiente que integra todas las escalas del habitar.



Figura 33 Conjunto residencial Prefeito Mendes de Moraes (Pedregulho), 1946-1958. Affonso Eduardo Reidy.

¿Qué aprendimos?



Transición de lo público a lo semi público a lo privado



Estructura se va metiendo entre la topografía del lugar y geennrado portales



Busca generar una nueva interacción social en la zona y no solo sea una zona de trabajo

El edificio 111 es un conjunto de vivienda social ubicado en el barrio de Torresana, Terrassa en Barcelona, diseñado por los arquitectos Ricardo Flores y Eva Prats del estudio Flores & Prats, construido entre 2007 y 2011 por encargo de la Sociedad Municipal de Vivienda de Terrassa. Es considerado uno de los proyectos más reconocidos del estudio, fue premiado en la Bienal de Arquitectura del Vallès 2009 y finalista en concursos relevantes como la Bienal de Arquitectura Española y los premios FAD 2001 (Arquiterrassa, 2016), así consolidándose como una referencia contemporánea en vivienda social europea y como un giro crucial en la trayectoria del estudio.

Este proyecto nace dentro de un plan urbano mayor diseñado por Manuel de Solà-Morales para definir los nuevos límites de la ciudad de Terrassa, lo que situó al edificio en una posición periférica pero estratégica: en el límite oriental de la ciudad, enfrente a un parque natural. El proyecto encuentra su razón de ser en esta condición de frontera entre la ciudad consolidada y la naturaleza. Las fachadas portantes de hormigón, con su relieve rugoso y sus marcados contrastes de luz y sombra, se mimetizan con la fotografía

y la vegetación circundante, simulando un bloque mineral emergido del propio terreno. Lejos de ser un recurso meramente estético, esta piel de hormigón otorga al volumen una escala exterior compacta y unitaria. Esta rotundidad exterior se quiebra deliberadamente en un espacio interior fragmentado, donde los pliegues, terrazas y balcones individuales traducen en riqueza espacial la pluralidad de los 111 hogares que cobijan.

La transición de lo público a lo privado constituye uno de los temas centrales del proyecto y se articula mediante una secuencia espacial cuidadosamente graduada. El espacio interior de la manzana se convierte en una plaza semipública fundamental para la vida del edificio: todos los habitantes acceden desde la calle por este centro de la manzana, un lugar de encuentros con juegos para niños, maceteros, bancos y una fuente, desde donde pasan progresivamente a sus viviendas. Esta secuencia disuelve los límites entre la ciudad y el edificio de vivienda generando una cadena de escalas que va desde lo más abierto y colectivo que es el coliving hasta lo más íntimo y privado que sería el espacio propio de cada departamento.

A nivel tipológico, el proyecto también es riguroso: todas las unidades son pasantes de calle a patio, garantizando una ventilación cruzada y orientando las zonas sociales: sala comedor, cocina y terraza, hasta el espacio comunitario, mientras las áreas de descanso se orientan hacia las calles más tranquilas (Arquiterrassa, 2016). Este equilibrio entre apertura e intimidad, entre lo individual y lo colectivo, convierte al Edificio 111 en un instrumento activo de cohesión social. El proyecto alberga a una comunidad de orígenes y culturas muy diversas, y su arquitectura actúa como mediador entre ellas: el patio común se convierte en el escenario cotidiano donde vecinos de distintas procedencias comparten en el escenario, generando vínculos que la vivienda convencional raramente propicia. Los autores demostraron que el diseño bien pensado puede contrarrestar el aislamiento y la fragmentación social de los conjuntos de vivienda masiva. Los arquitectos concibieron el proyecto no como un simple contenedor de viviendas, sino como un fragmento de la ciudad capaz de generar comunidad, fomentar el encuentro entre vecinos. (ArchDaily, 2013)



Figura 34 Edificio 111- Fotografía: Adrià Goula

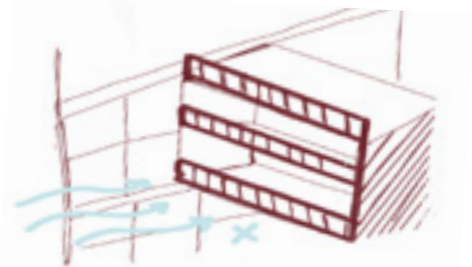
¿Qué aprendimos?



Abierto hacia las calles generando un primer espacio público



Puentes que conectan edificios y espacios entre si



Puentes como estrategia térmica para evitar corredores de viento

5.4 | OURDOMAIN AMSTERDAM SOUTH EAST

OurDomain Amsterdam South East es un conjunto residencial de uso mixto ubicado en el Parque Empresarial Amstel III en Amsterdam, Países Bajos, diseñado por el estudio de arquitectura OZ y desarrollado junto con Blauwhoed, LSI y Greystar, con el objetivo de transformar una zona predominantemente de oficinas en un distrito urbano multifuncional y vital. La idea del campus surge como respuesta a la gran escasez de vivienda para estudiantes y jóvenes en Amsterdam, siendo el detonante del cambio largamente deseado de área mono-funcional de oficinas a distrito urbano vivo y multifuncional (Architonic, 2024), consolidándose como uno de los proyectos residenciales de mayor escala e impacto urbano de la Amsterdam contemporánea.

El conjunto se articula en tres edificios "East House, North House y West House" dispuestos alrededor de un parque central articulado, cada uno con identidad propia. El enfoque sobre las vistas es uno de los temas más deliberados del proyecto. East House, el edificio de mayor impacto visual, está compuesto por un bloque en L que abraza una esquina del solar; en el ángulo de 45 grados el diseño ha sido recortado en escalones, lo que otorga escala humana,

mejora la orientación y genera terrazas en cubierta (Axalta, 2024).

Esta estrategia de sustracción volumétrica no es puramente formal: al tallar el volumen en escalones, cada terraza se convierte en un mirador hacia el parque urbano y el skyline de Amsterdam, evitando que los apartamentos superiores bloqueen las vistas de los inferiores. La idea general del proyecto no es dar forma a un edificio de 1.000 apartamentos, sino todo lo contrario: esculpir partes del volumen inicial dado en el plan urbanístico para moldear la masa (Galleo, 2024), generando así una arquitectura que prioriza la relación visual de cada unidad con el entorno.

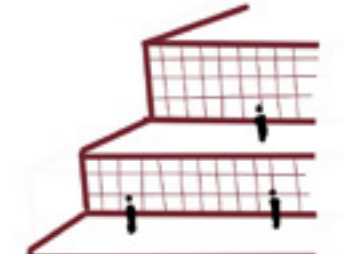
North House, por su parte, está diseñado como una pieza angular con un ala baja y una torre alta que marca la entrada al parque desde la estación de metro, con los apartamentos más pequeños orientados hacia la fachada noreste y los apartamentos más grandes con balcones orientados hacia la fachada suroeste (Architonic, 2024), maximizando la exposición solar y las vistas hacia el parque. Esta diferenciación intencional de orientaciones garantiza que incluso en un

conjunto de 1.500 viviendas, cada residente tenga una relación cualificada con el exterior. La mayoría de los estudios del East House cuentan con vistas al parque urbano (OurDomain, 2024), confirmando que la gestión de la vista no es un beneficio secundario sino una decisión de diseño estructural que atraviesa todo el proyecto y define la calidad habitacional del conjunto.



Figura 35 Ourdomain-Fotografía: Marcel van der Burg

¿Qué aprendimos?



Forma aterrazada que genera vistas en los departamentos



Portales de transición a doble altura que dan proporción



Planta libre que conecta con la calle y al mismo tiempo con la ciudad

5.5 | EDIFICIO LA BORDA

La Borda es una cooperativa de vivienda ubicada en el barrio de La Bordeta, junto al recinto industrial de Can Batlló en Barcelona, España, diseñada por la cooperativa de arquitectos Lacol y construida en 2018. Ganadora del Premio de Arquitectura Contemporánea de la Unión Europea "Premio Mies van der Rohe 2022" en la categoría emergente, es un proyecto cooperativo basado en la copropiedad y la congestión de recursos, y se convirtió en el primer edificio de obra nueva de convivencia en la ciudad construido en suelo público cedido por el Ayuntamiento durante 75 años (Ayuntamiento de Barcelona, 2022), consolidándose como una de las obras más influyentes de la arquitectura residencial contemporánea en Europa.

La ambición espacial del proyecto radica en su capacidad de hacer más con menos. El hecho de situar el valor de uso y la colectividad en el centro llevó a pensar el edificio como una infraestructura abierta donde el propio uso es lo que acaba configurando la arquitectura en el tiempo, adaptándose a la evolución de la comunidad y a las necesidades cambiantes de las usuarias (ARQA, 2022).

Esta premisa rompe radicalmente con la lógica convencional del edificio residencial como suma de unidades individuales, reemplazándola por la de una sola casa compartida donde el límite entre lo privado y lo comunitario se vuelve difuso y negociable.

Las viviendas reducen un 10% su superficie para poner en común servicios como la lavandería, las habitaciones de invitados o trasteros, en muchas ocasiones sobredimensionados o infrutilizados en las viviendas convencionales; además el edificio cuenta con espacios extras de sociabilización como una gran cocina-comedor, una zona de salud y cuidados, una reserva de espacio sin uso adaptable a las necesidades vitales del grupo en cada momento, el patio central que concentra todas las circulaciones, y las terrazas exteriores (Construible, 2019).

Esta operación de redistribución espacial es la verdadera ambición del proyecto: cada metro cuadrado cedido por la vivienda privada se convierte en varios metros cuadrados de programa colectivo de mayor calidad. El programa se fundamenta en espacios comunitarios que extienden el

habitar desde el espacio privado al espacio público, potenciando la vida comunitaria con cocina-comedor, lavandería, espacio polivalente, espacio para invitados, espacio de salud y cuidados, almacenaje y espacios exteriores como las azoteas (Lacol, 2022).



Figura 36 La Borda- Fotografía: Lluc Miralles, Lacol

¿Qué aprendimos?



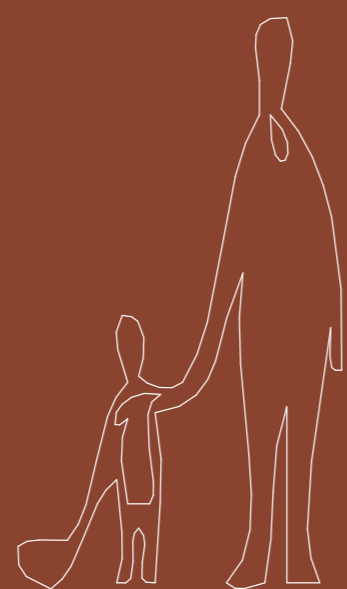
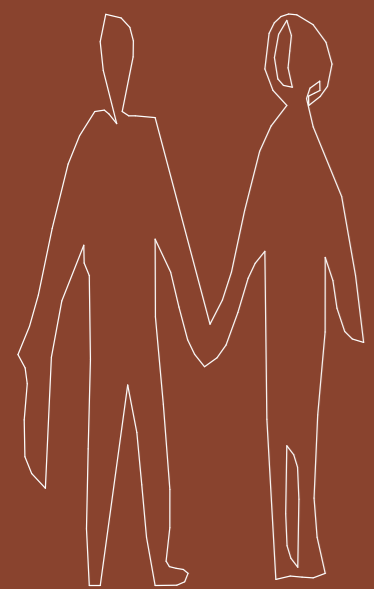
Espacios adaptables y cambiantes según la necesidad de los habitantes en las tipologías



Lavanderías diseñadas como espacios de convivencia y servicio

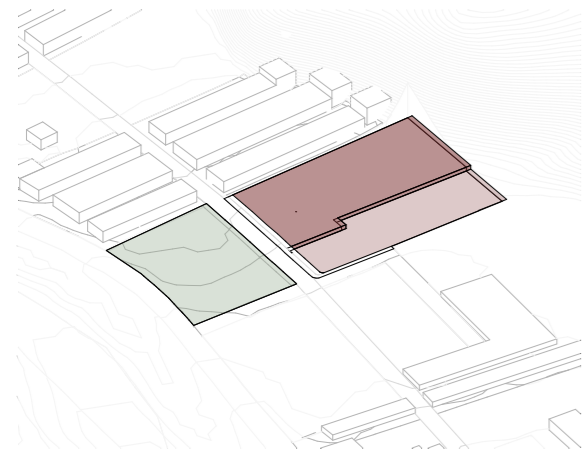


Espacio compartido corazón del edificio, la vivienda se desarrolla a su alrededor

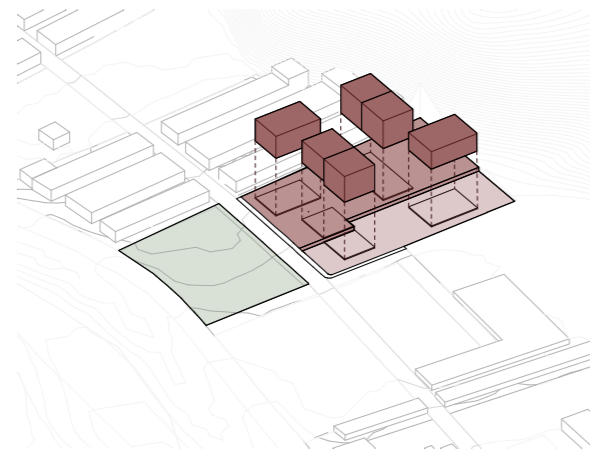


06

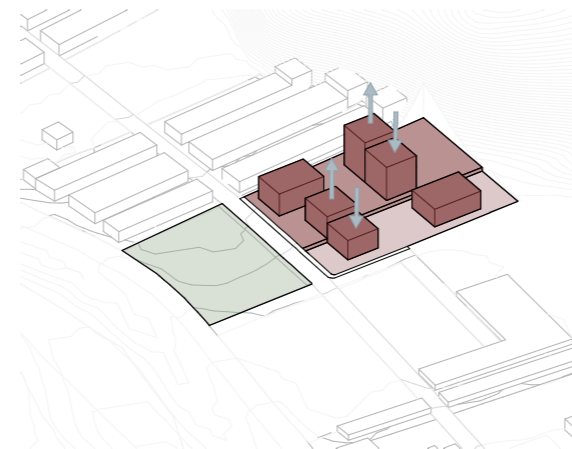
ANTEPROYECTO



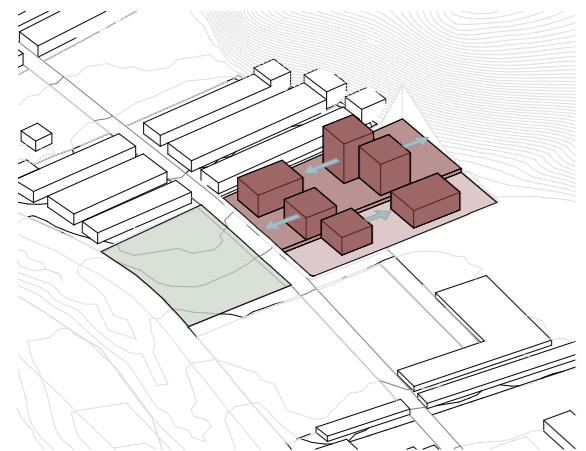
Dividir en dos plataformas que se adaptan a la pendiente



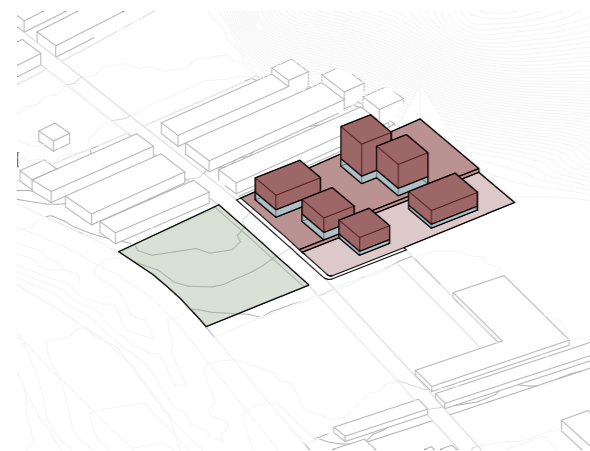
4 bloques de viviendas que se adaptan a las plataformas



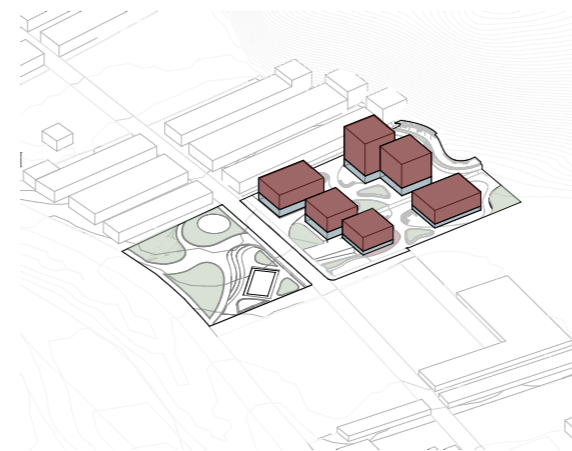
Jugar con las alturas de dos bloques diferentes para aprovechar visuales



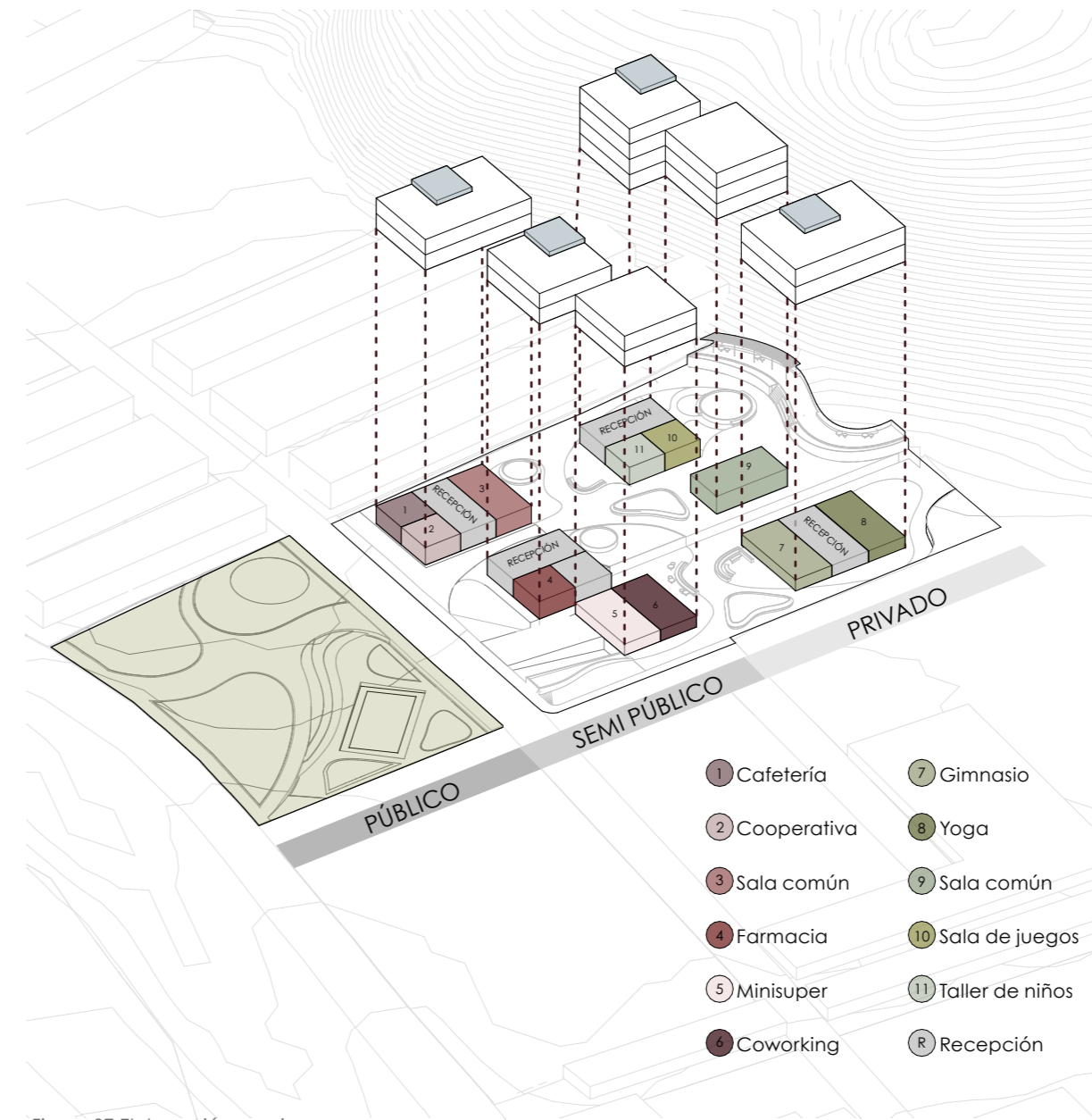
A los mismo bloques retranquear por la mitad para generar volumen



Liberar la planta baja y generar usos complementarios



Diseñar el espacio público que conecte el proyecto con el parque y el río

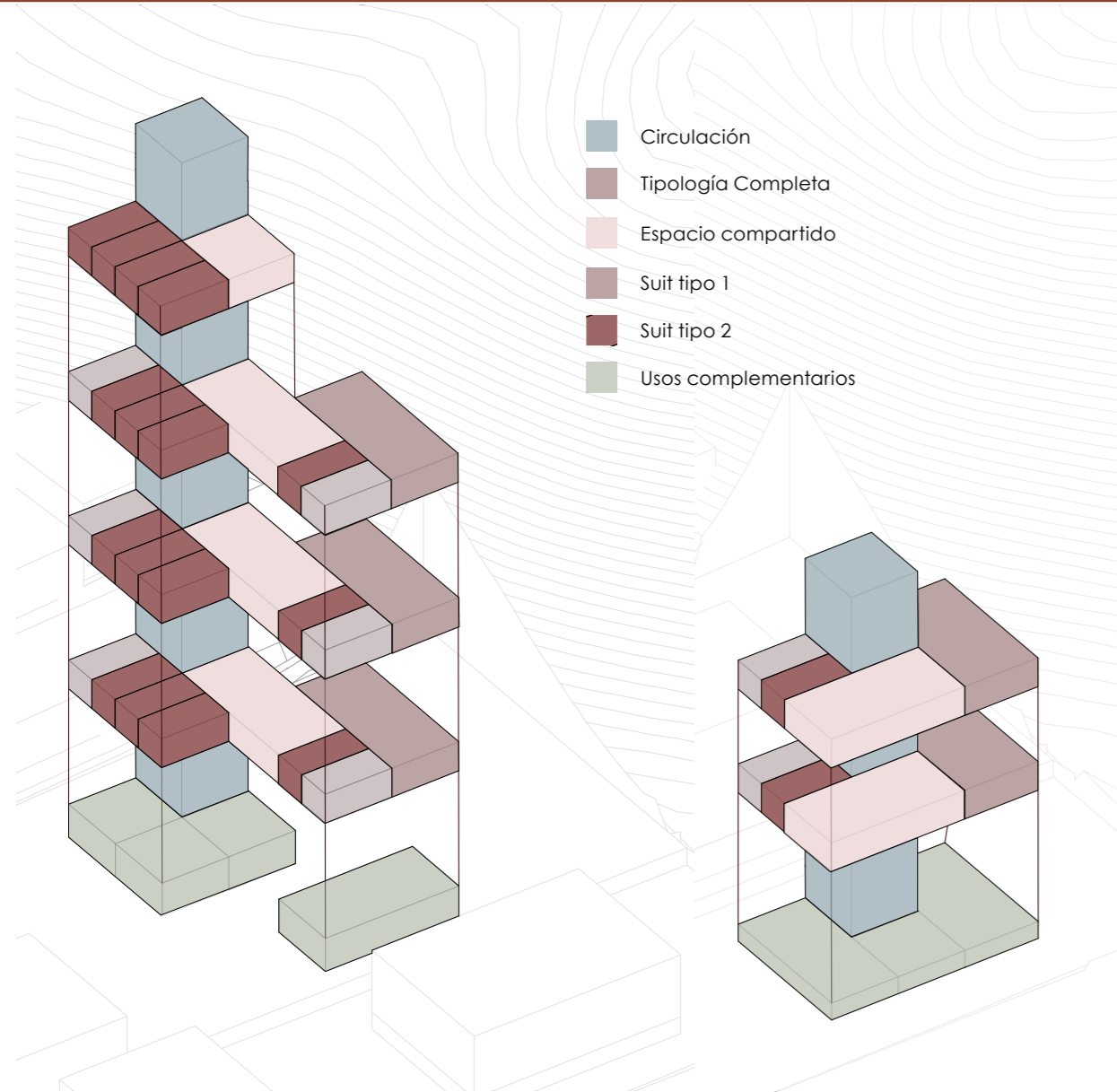


Con el objetivo de obtener una planta baja transparente y que el eje del río se vaya metiendo poco a poco al proyecto, adaptándose al entorno y completándolo, se decidió hacer una transición de tres momentos en el espacio que van de: lo público, lo semipúblico y lo privado (Figura 37).

En lo público tenemos nuestra propuesta de parque que complementa al eje verde. En lo semipúblico tenemos usos mas comerciales y comunitarios. Y por ultimo en lo privado tenemos usos más residenciales y complementarios a la vivienda.

CUADRO DE ÁREAS	
Total del lote	6300 m ²
Medidas	70m x 90m
Bloque 1	419 m ²
#	2
Medidas	24,10m x 17,40m
Bloque 2	524 m ²
#	2
Medidas	34m x 24,10m
Usos complementarios	
Mini market	130 m ²
Cafetería	65 m ²
Co-working	130 m ²
Gimnasio	130 m ²
Yoga	130 m ²
Cooperativa	65 m ²
Sala común	130 m ²
Taller de niños	130 m ²
Farmacia	65 m ²
Parque-plaza	3370 m ²
Suelo duro	1853 m ²
Área verde	1517 m ²

Figura 37 Elaboración propia

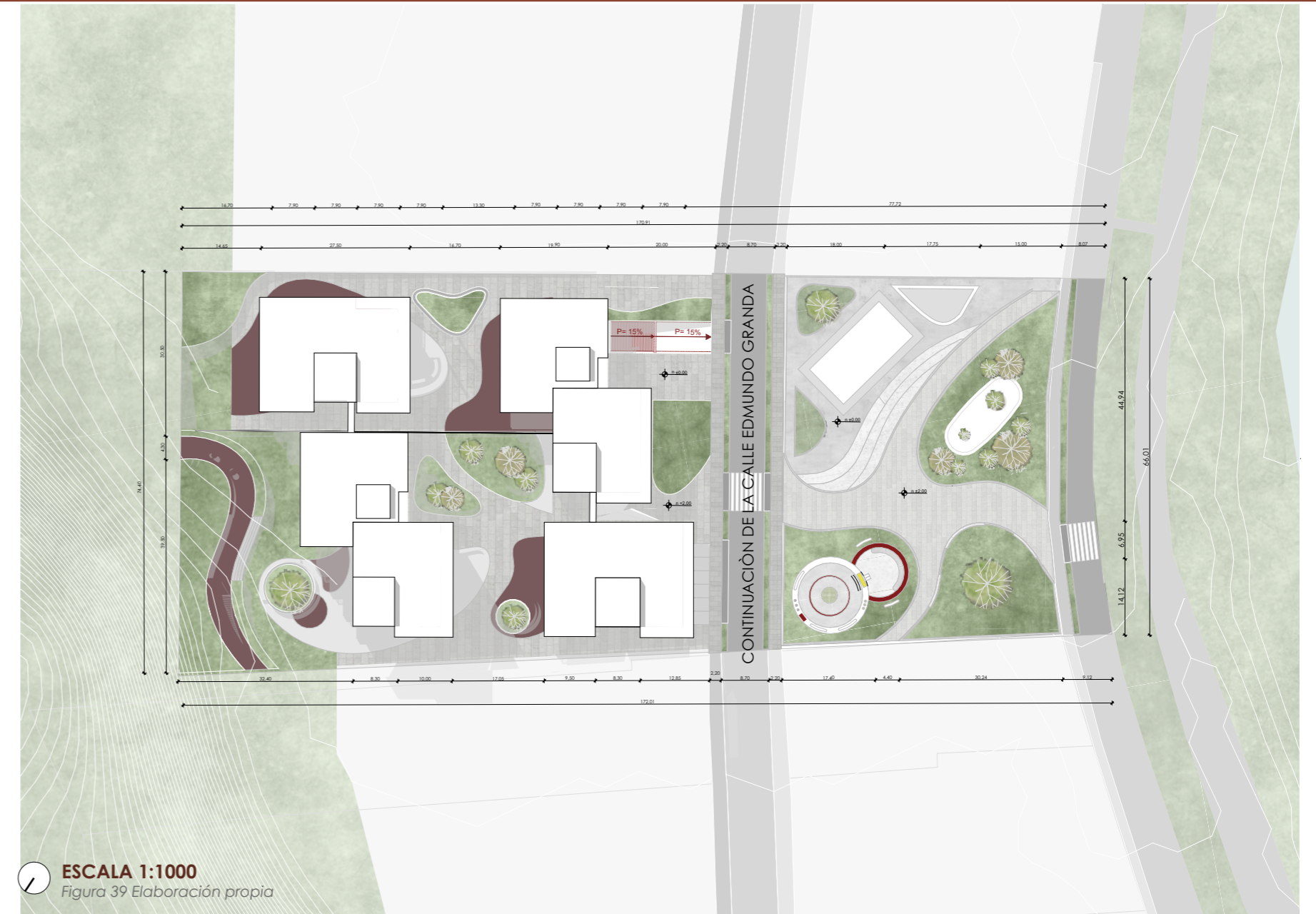


Edificio tipo 1
Figura 38 Elaboración propia

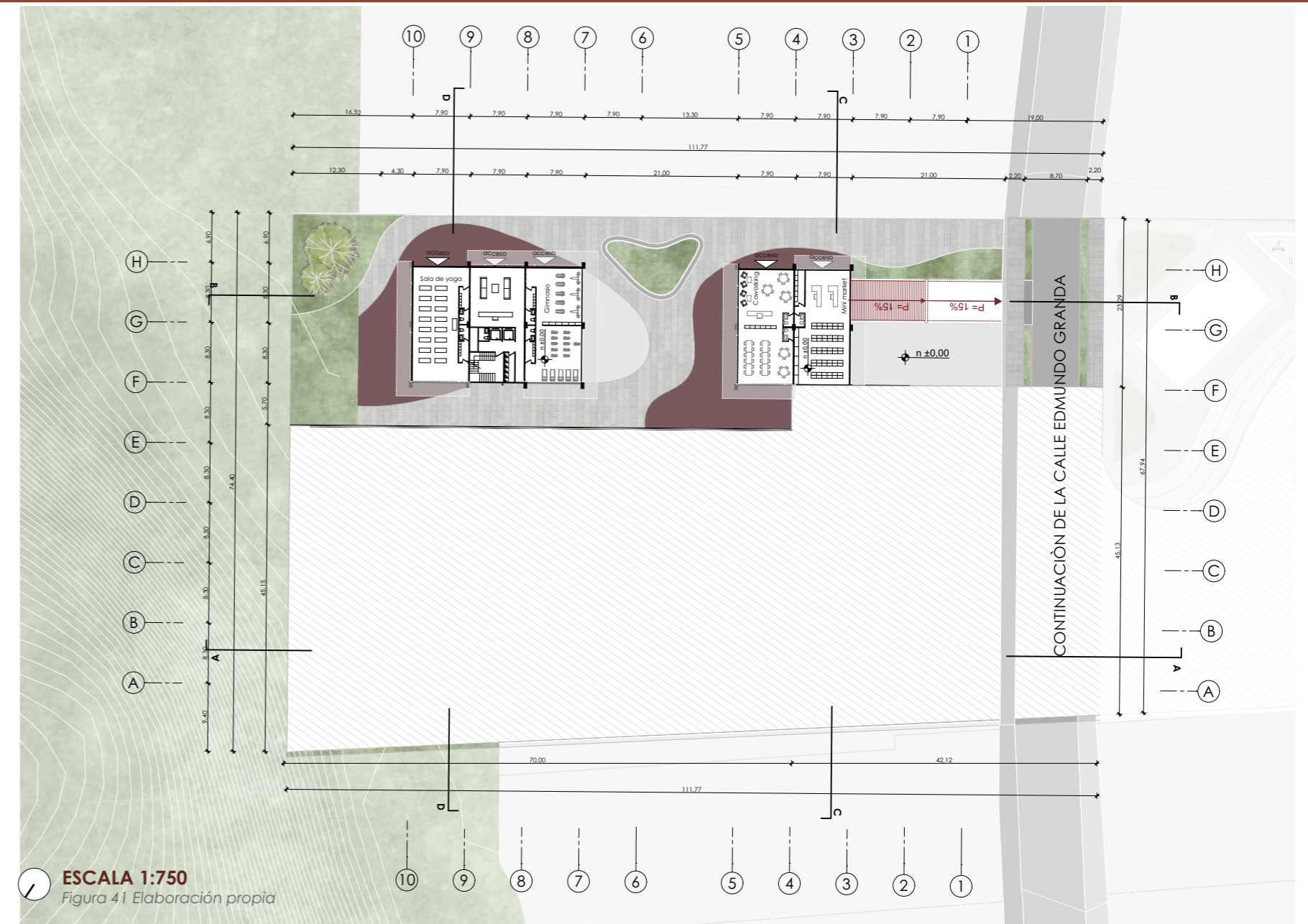
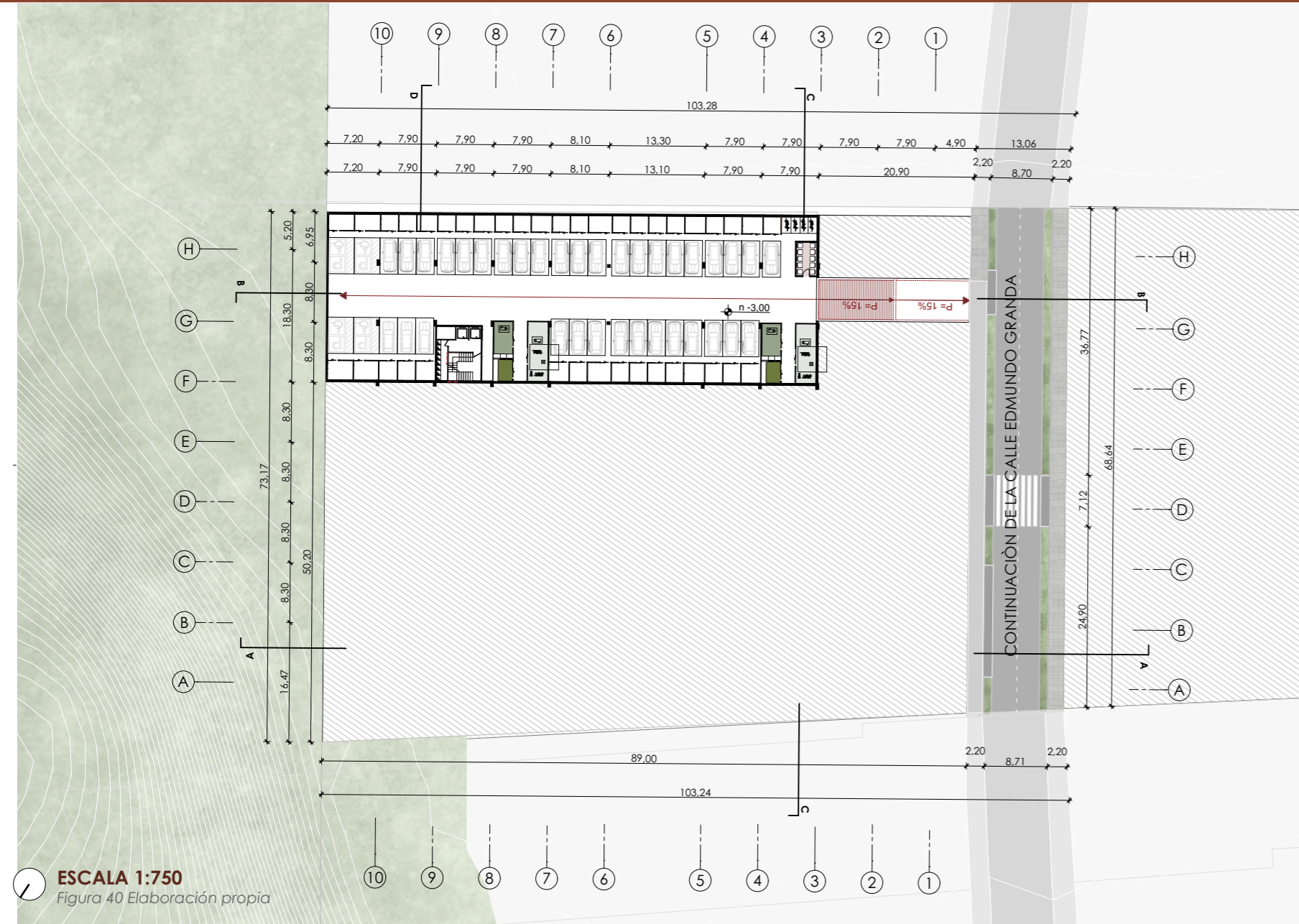
Edificio tipo 2

Por piso buscamos tener un espacio compartido que responda la cantidad de suits monoambientes que hayan en cada tipología, la circulación conecta directo con lo compartido, siendo este el corazón del edificio (figura 38).

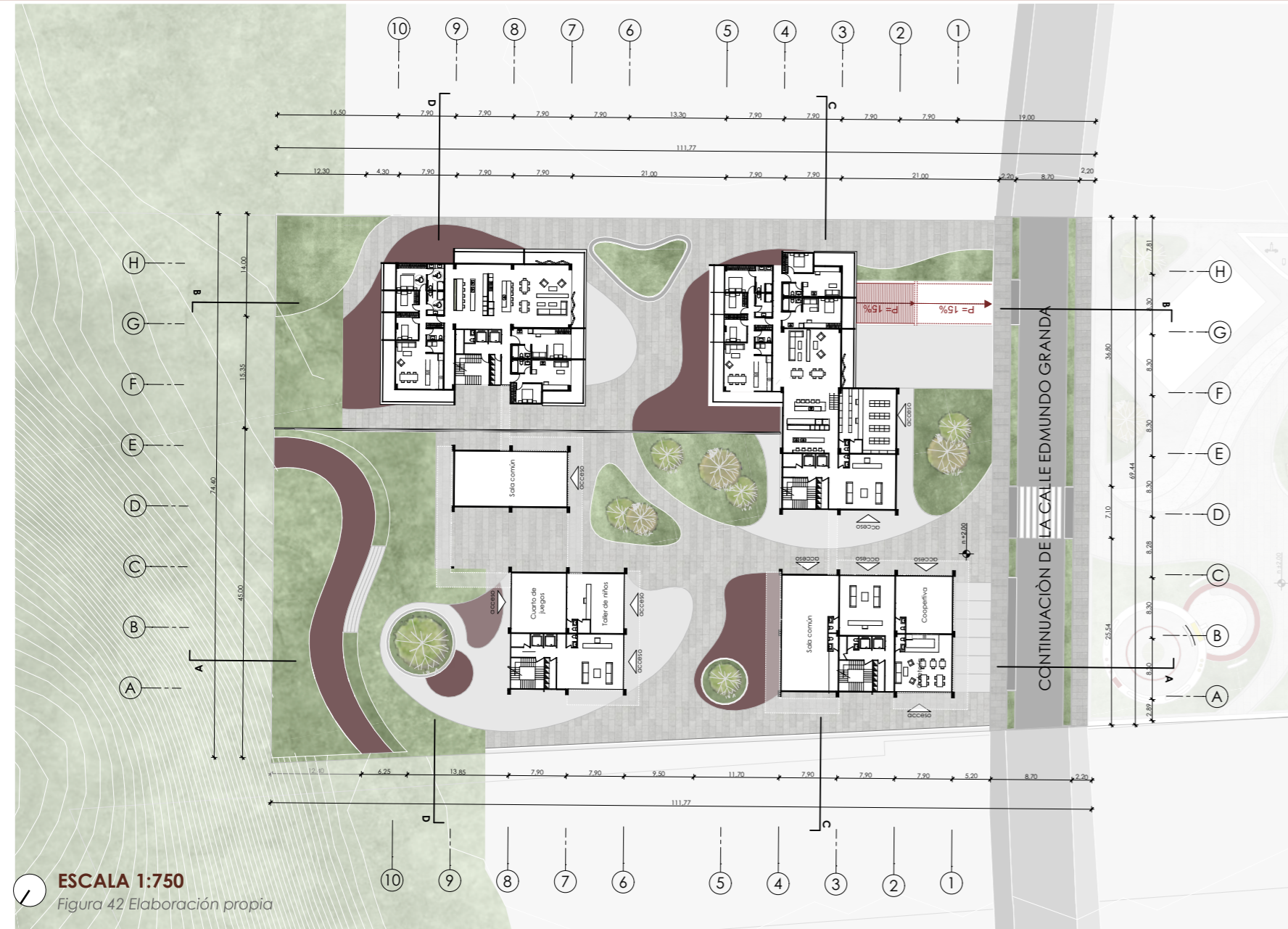
CUADRO DE ÁREAS	
Suite tipología 1	
# Unidades	12
Área vivienda	40m ²
Área balcón	10m ²
Suite tipología 2	
# Unidades	28
Área vivienda	35m ²
Área balcón	9,73m ²
Tipología completa	
# Unidades	9
Área total	117m ²
Área de Balcón	50m ²
Espacio compartido	
# Unidades	10
Área total	130m ²
Sala	
Comedor	
Cocina	
lavandería	
Circulación vertical	45m ²



ESCALA 1:1000
Figura 39 Elaboración propia

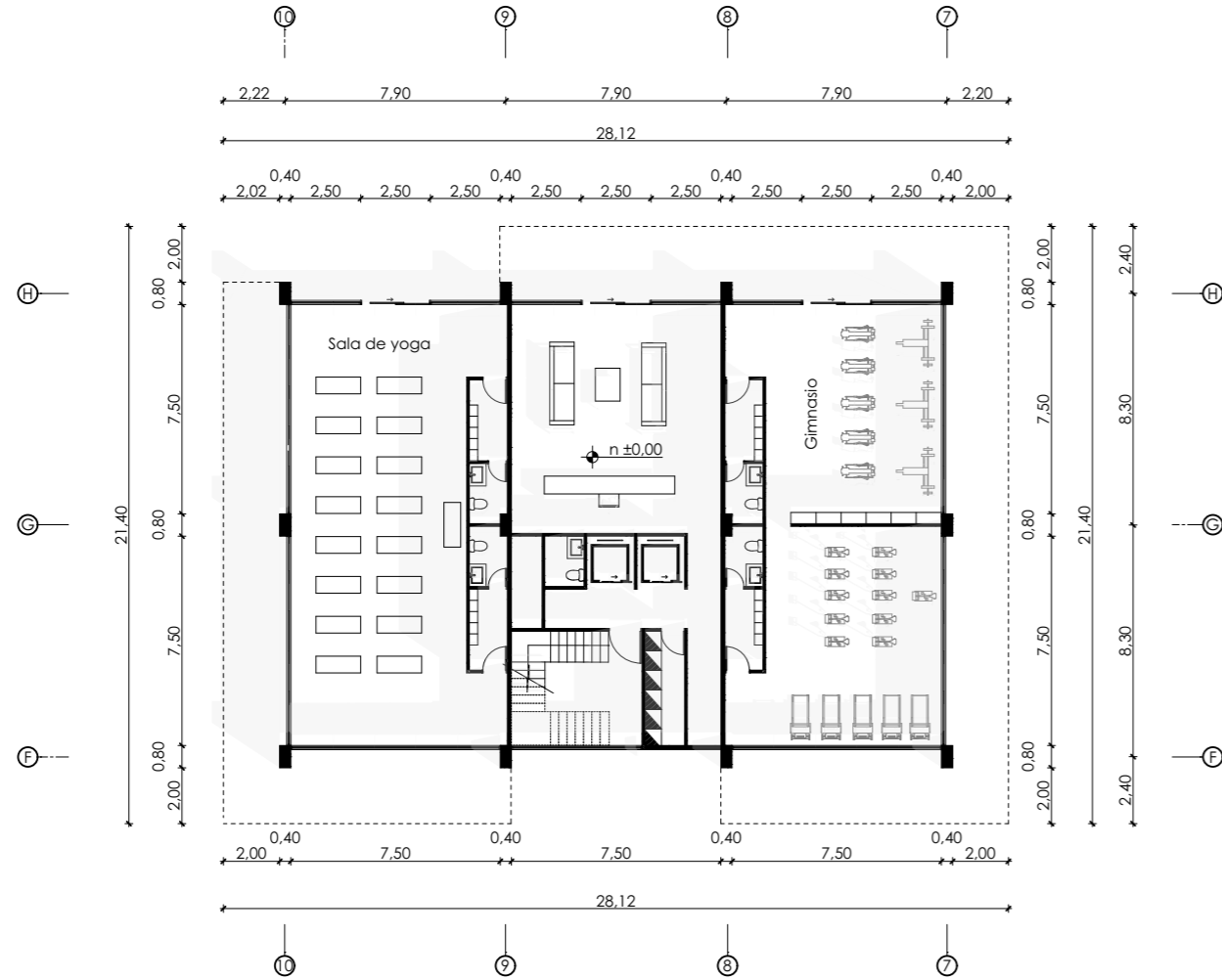


6.7 | PRIMERA PLANTA ALTA

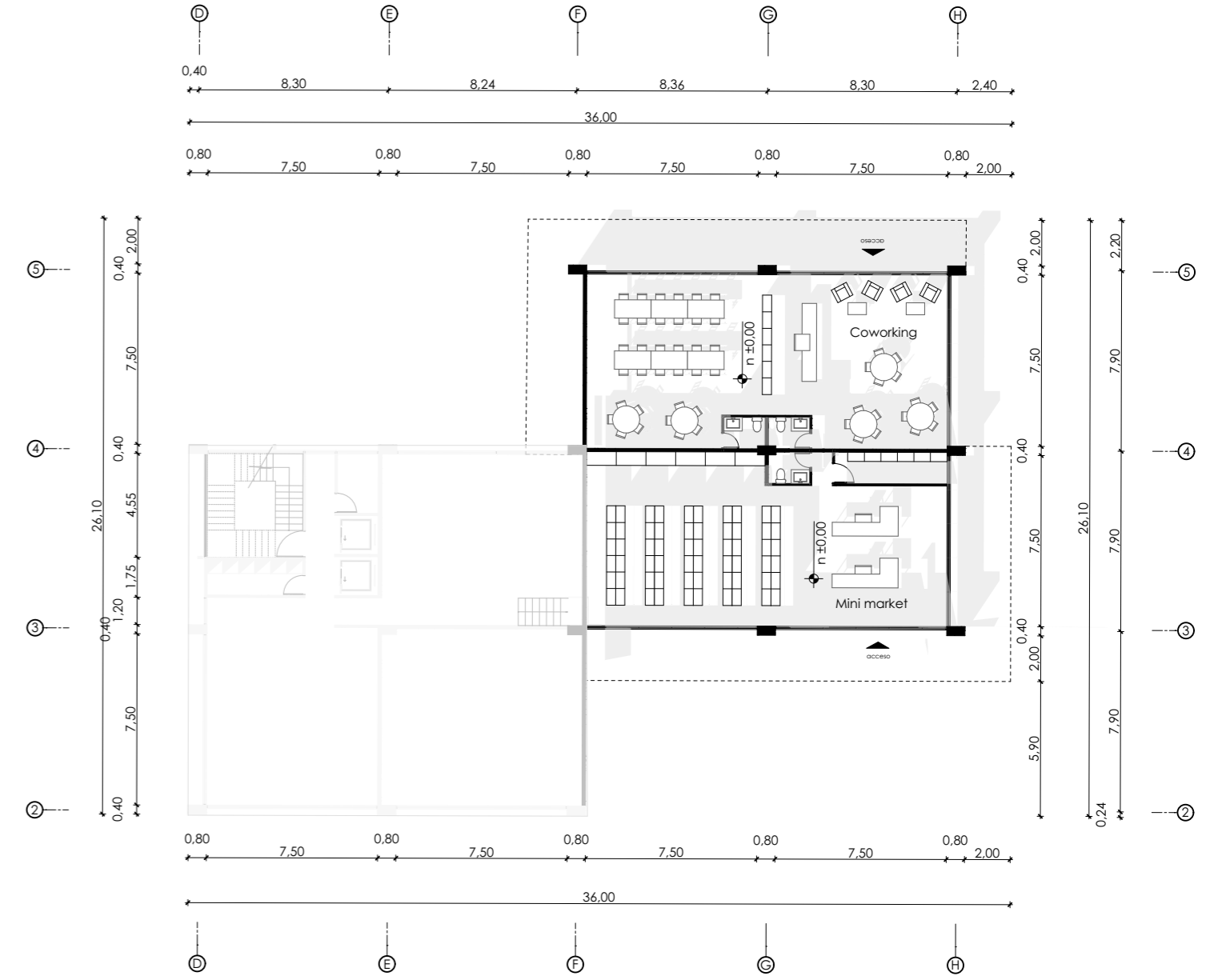


6.8 | SEGUNDA PLANTA ALTA

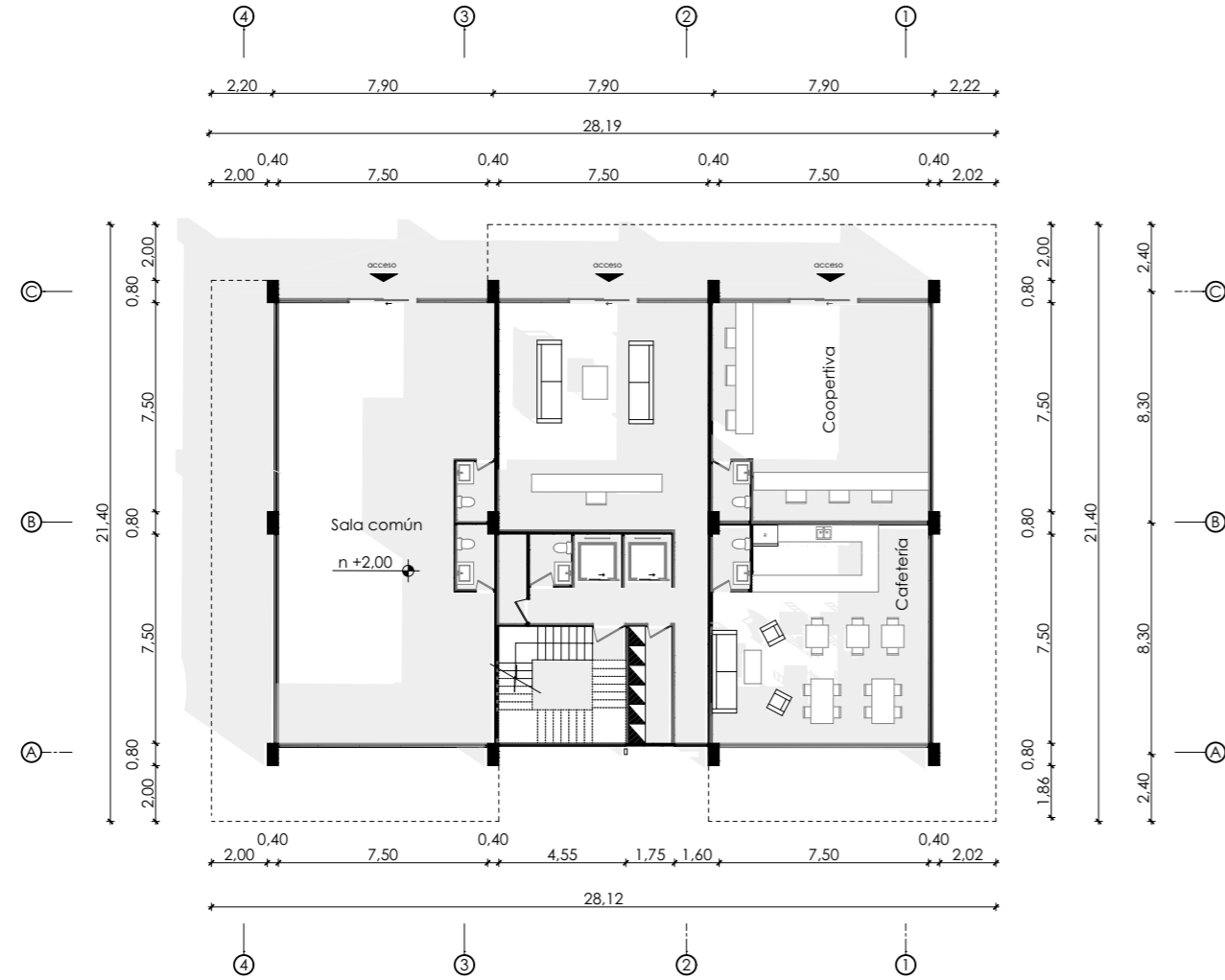
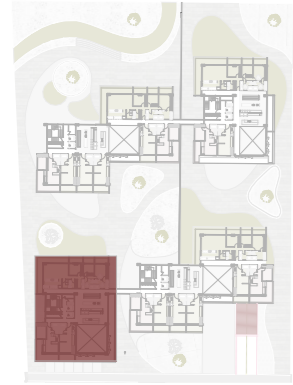




Usos planta baja
ESCALA 1:250
 Figura 44 Elaboración propia



Usos planta baja
ESCALA 1:
 Figura 45 Elaboración propia



Usos primera planta alta

ESCALA 1:250

Figura 46 Elaboración propia



Usos primera planta alta

ESCALA 1:250

Figura 47 Elaboración propia

6.9 | ESPACIOS COMPARTIDOS

El espacio compartido juega un papel clave en el concepto de nuestro proyecto. El objetivo fue crear espacios que fomenten la integración y convivencia entre los residentes, a través del diseño de espacios como cocina, comedor, sala y lavandería compartidas. El primer paso fue la cocina, la cual está conformada por dos refrigeradoras, dos hornos, dos microondas y dos lavaplatos. También cuenta con un diseño de mobiliario de cocina, el cual cuenta con lockers de almacenamiento para cada persona. Además cuenta con una isla y dos comedores, siendo así un espacio diseñado para que una actividad cotidiana se complemente con la convivencia entre sus residentes. El segundo paso, fue diseñar la sala como un espacio que se conecte con la cocina sin crear divisiones entre estos. Esta cuenta con un diseño de mobiliario que permita un espacio más social como el de la sala con un sillón amplio y un televisor y por el otro lado, un espacio más privado destinado a la lectura y ocio. Además estos dos espacios tienen acceso a una terraza amplia con visuales hacia la ciudad. Como tercer paso se diseñó la lavandería. La conexión entre los espacios fue muy importante, es por eso que no se buscó hacer una lavandería cerrada,

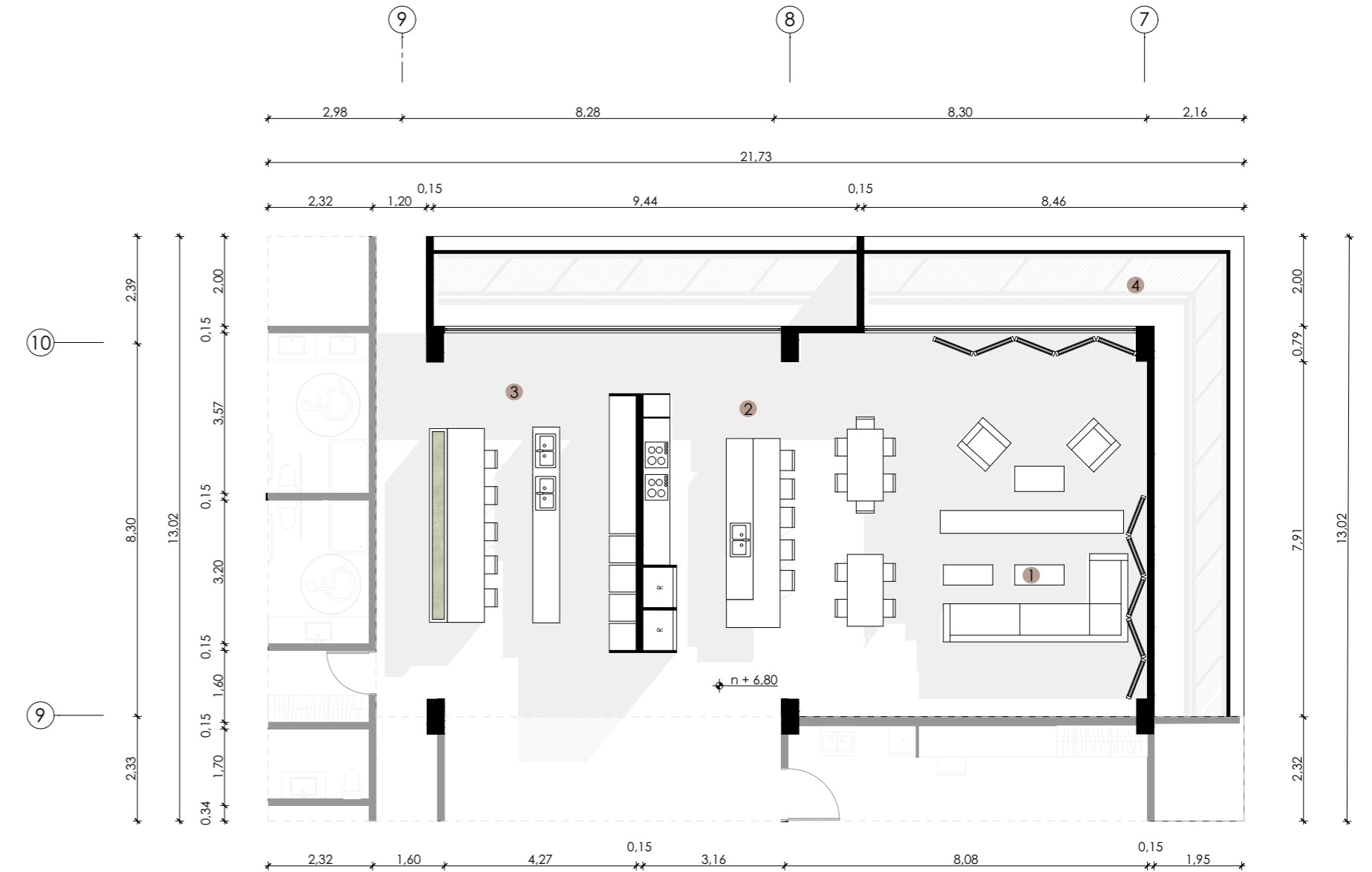
sino una abierta, con circulación en sus extremos para recorrer de un espacio a otra de manera más cómoda. Partimos de un diseño modular el cual cuenta con repisas de almacenamiento, espacio para colgado de ropa y numerosas lavadoras y secadoras. Además cuenta con dos fregaderos y un diseño de mueble para el doblado de ropa, así como también un mueble que integre a las personas mientras esperan que termine el proceso de lavado y secado de ropa. Estos tres espacios fueron diseñados estratégicamente para no perder la función de cada uno de estos, pero integrando factores como la integración y convivencia entre los residentes, (Decoora, s.f.)



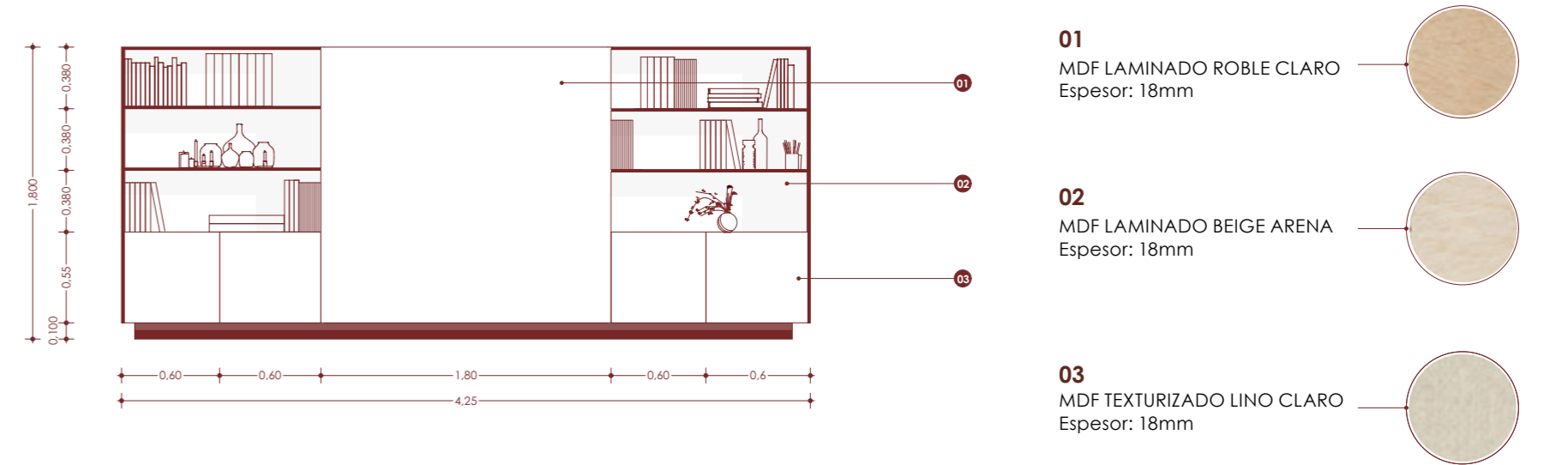
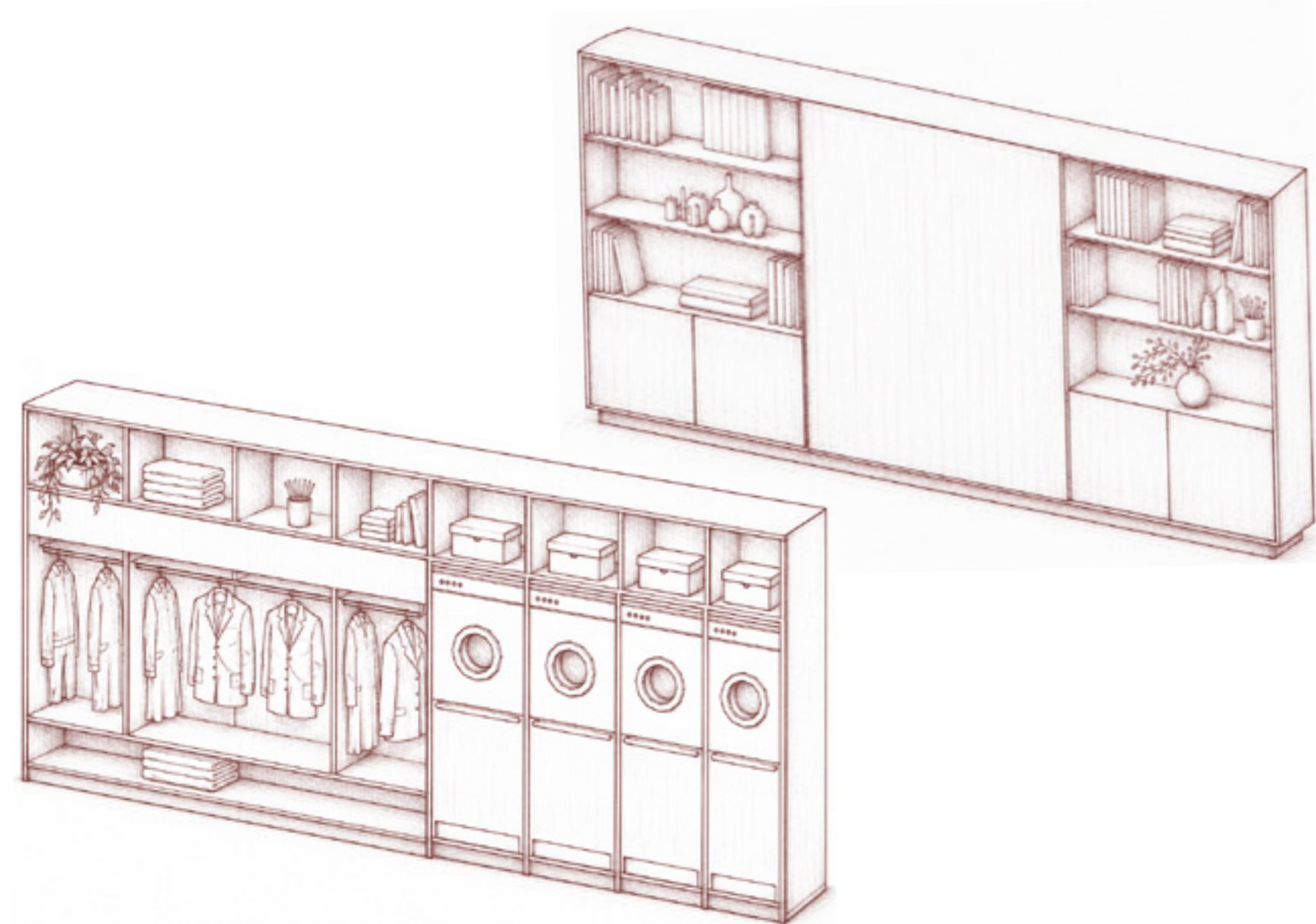
■ Espacio compartido

ESPACIOS

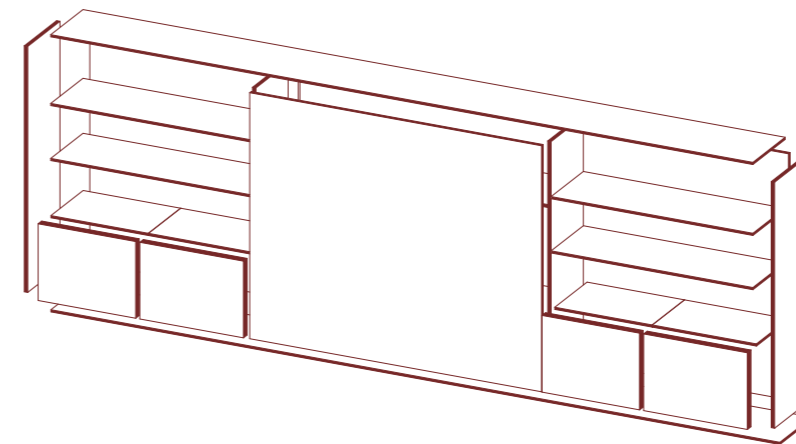
1. Sala
2. Comedor cocina
3. Lavandería
4. Balcón



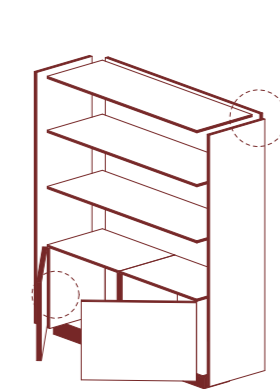
Espacios compartidos
ESCALA 1:125
 Figura 48 Elaboración propia



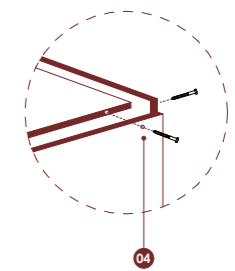
Vista frontal



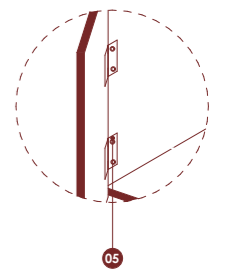
Estructura general



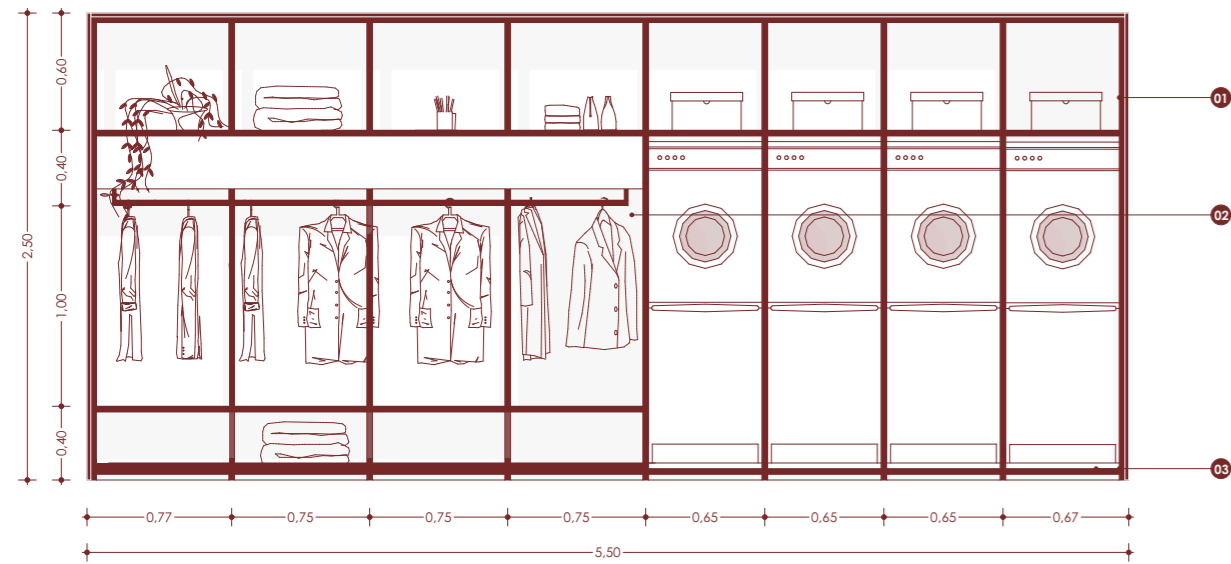
A Marco perimetral



Tornillo confirmat: 5 x 50 mm

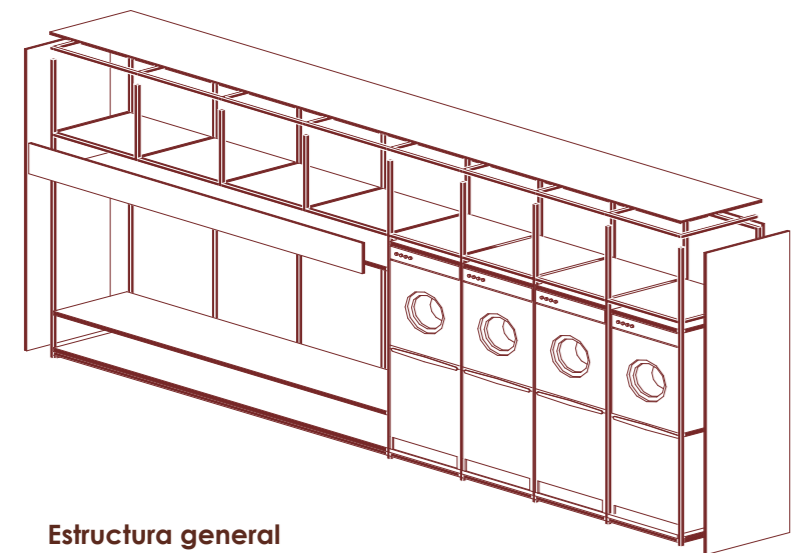


Bisagra cazoleta: 35 mm



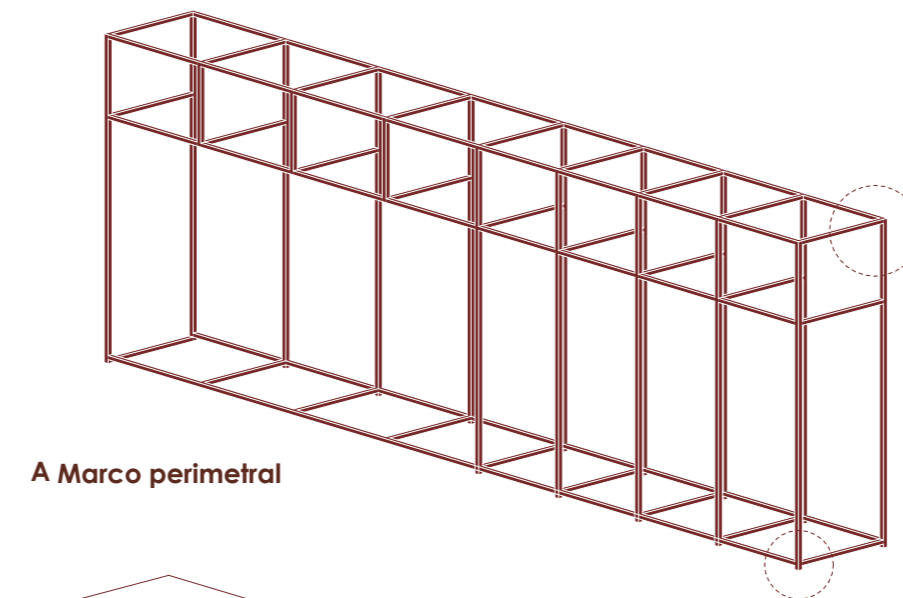
Vista frontal

- 01 Tubo estructural metálico 30x30 mm
- 02 Panel MDF RH 18 mm textura concreto
- 03 Nivelador roscado M10 regulable

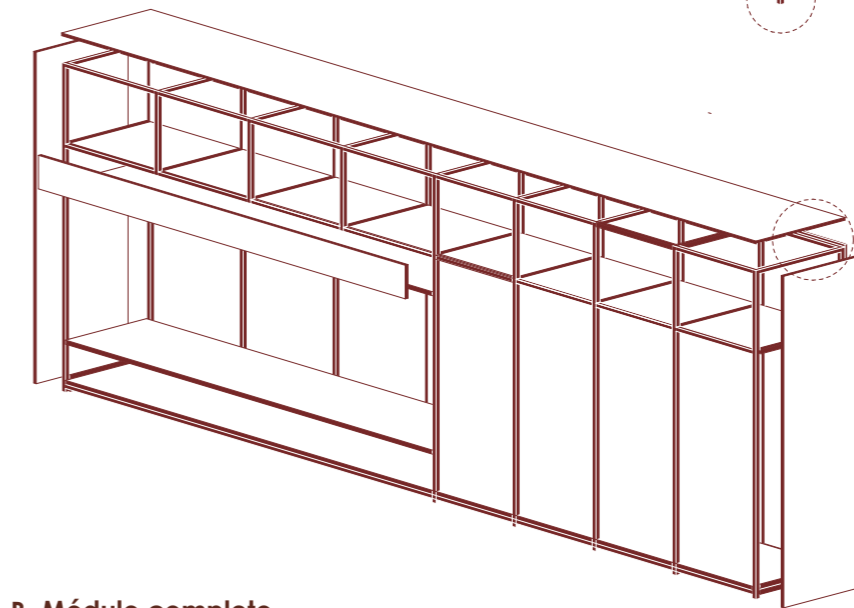


Estructura general

Estos muebles forman parte del área del espacio compartido propuesto en nuestro proyecto. El primer mueble (figura 49), está ubicado en la sala, un espacio destinado al ocio y lectura. Es por eso que mediante un diseño modular se crean espacios de almacenamiento para libros y elementos recreativos. El segundo mueble (figura 50), corresponde a la lavandería, el cual se divide en diferentes espacios dependiendo de las necesidades de sus residentes. Mediante un mismo criterio de modulación, la parte superior está destinada al almacenamiento de productos de limpieza y accesorios de lavado. En la parte derecha se encuentran las lavadoras y secadoras, y a su lado izquierdo se incorpora un lugar para colgar prendas.



A Marco perimetral



B Módulo completo

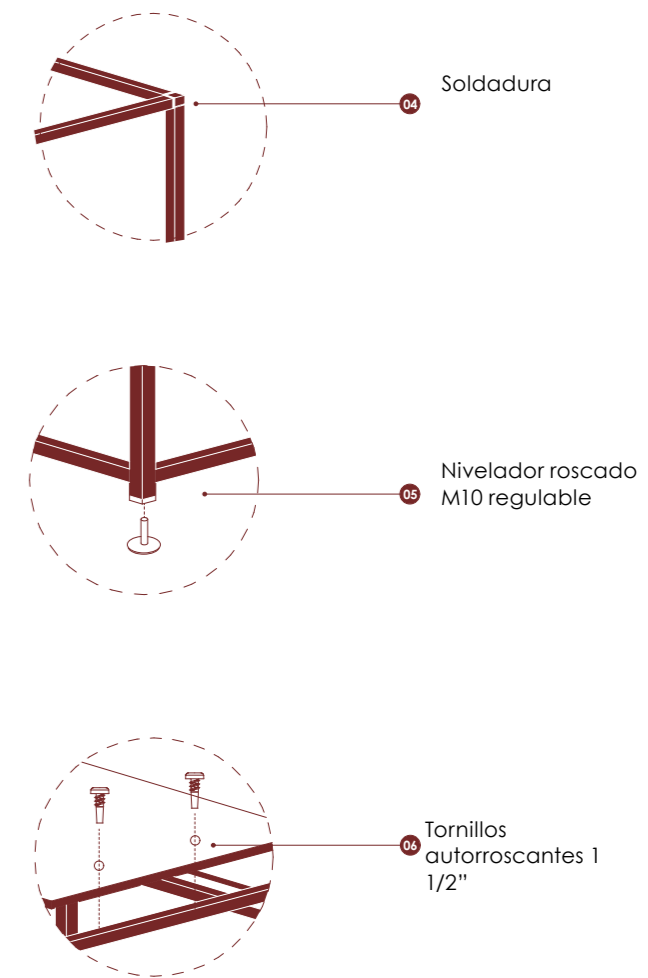


Figura 50 Elaboración propia



Figura 51: Elaboración propia, mejorado con IA



Figura 52: Elaboración propia, mejorado con IA

6.10 | ¿CÓMO FUNCIONAN LOS MONO-AMBIENTES

El concepto de monoambiente busca que todos los espacios funciones como una sola unidad de servicio que responden al modelo de vivienda compacta donde los espacios se optimizan mediante la integración de usos y la flexibilidad funcional (Montaner & Muxí, 2011). En nuestro caso se ha planteado una distribución que incluye: dormitorio, baño completo, kitchenette y una pequeña zona de estar o de trabajo.

A pesar que las áreas de servicio como cocina y lavandería serán compartidas, se decidió que cada tipología mono-ambiente cuente con su propia kitchenette. Estas son módulos mínimos que cuentan con los equipamientos básicos para preparar alimentos de manera rápida, generalmente compuestos por fregadero, espacio de almacenamiento, mini refiri y microondas.

La incorporación de este elemento permite al usuario tener mayor autonomía dentro de su espacio privado, sin dejar de lado las cocinas y áreas comunes que fomentan el uso de espacios compartidos y generan interacción entre los residentes

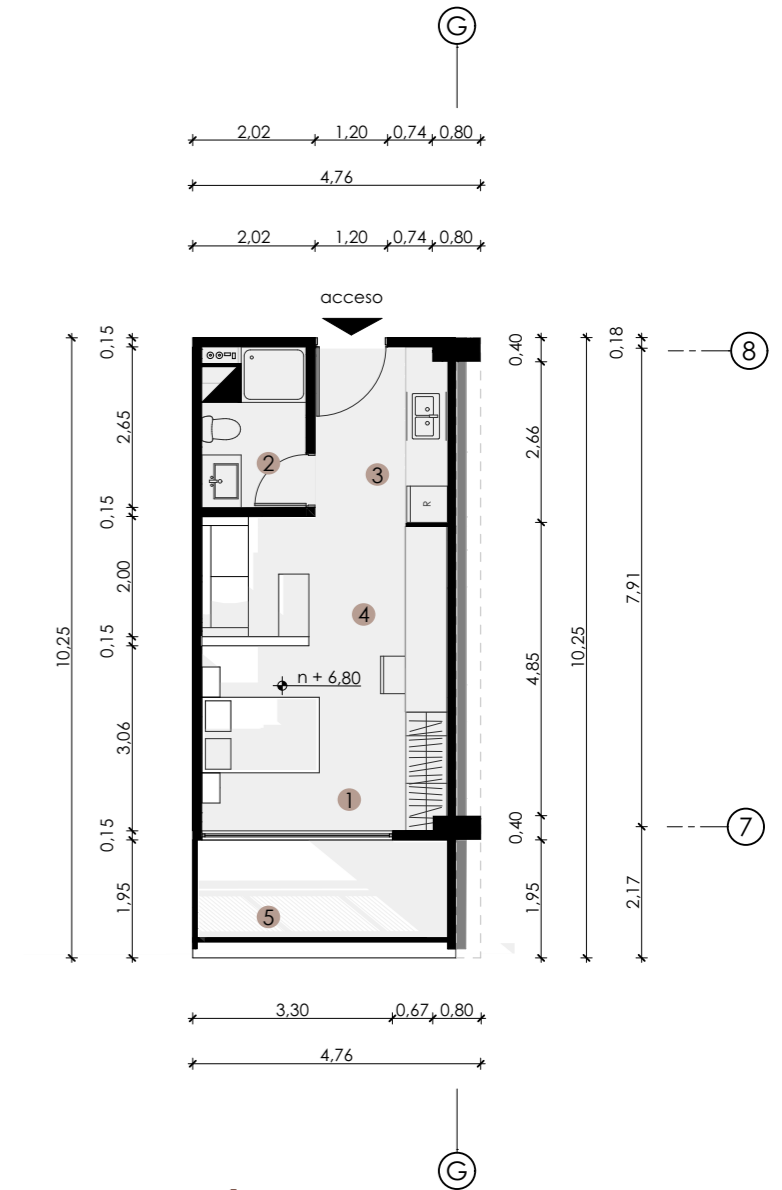
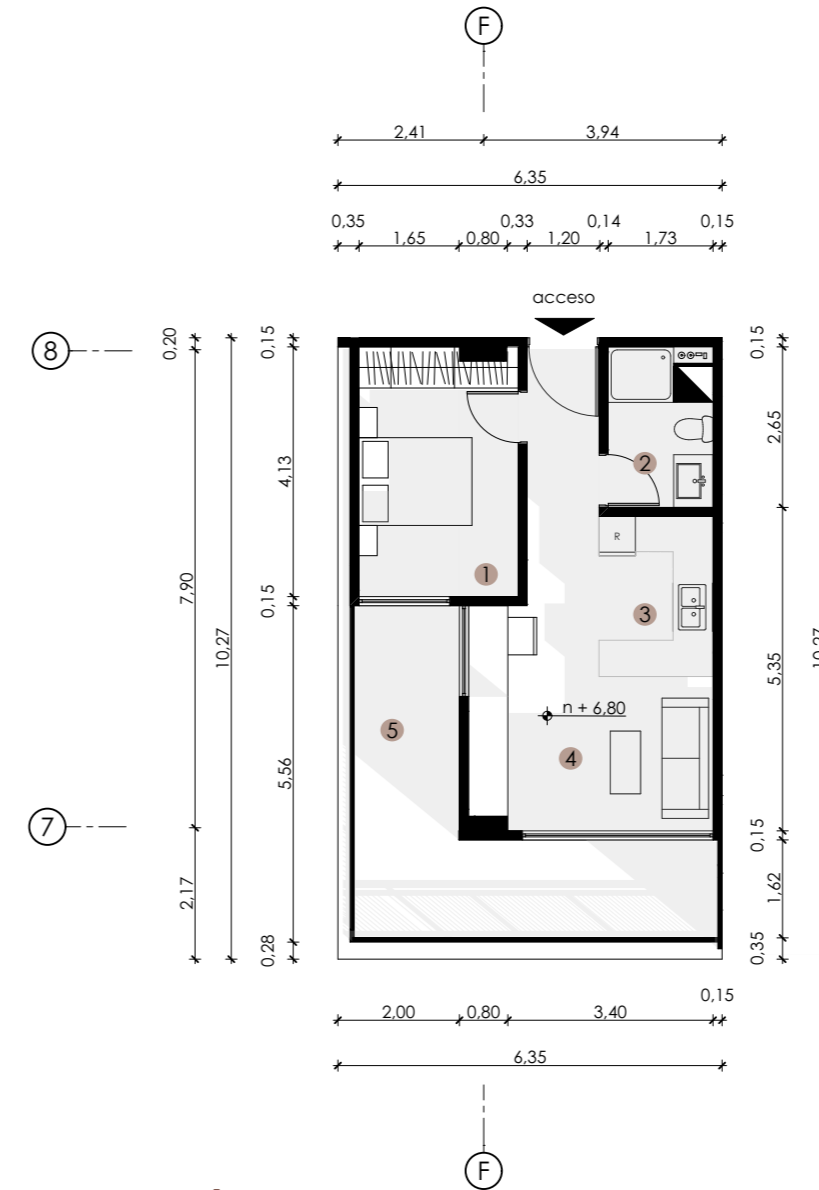
Estas tipologías no están dirigidas únicamente para estudiantes, sino más bien están pensadas para personas solteras, parejas jóvenes o recién egresados de la universidad que buscan independizarse ya que en el país existe un aumento del 20,28% en hogares de dos personas y un 16,6% hogares unipersonales (INEC, 2022). Estas nuevas configuraciones de familias también merecen acceder a una vivienda funcional, cómoda y digna. Al tratarse de un modelo de vivienda compartida los costos de vivienda y mantenimiento se reducen volviendo un modelo más accesible a la economía actual sin perder la calidad de vida ni el confort espacial.

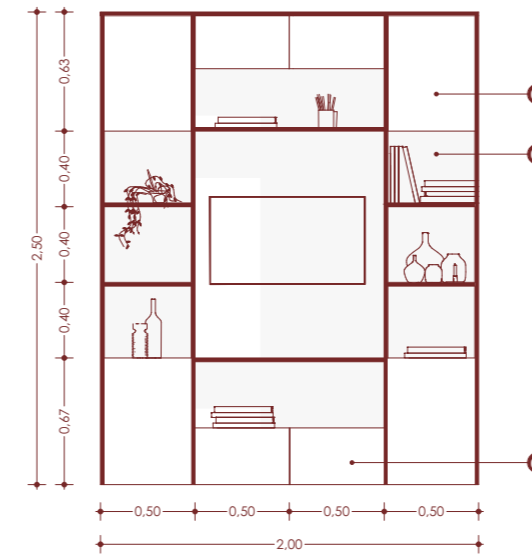
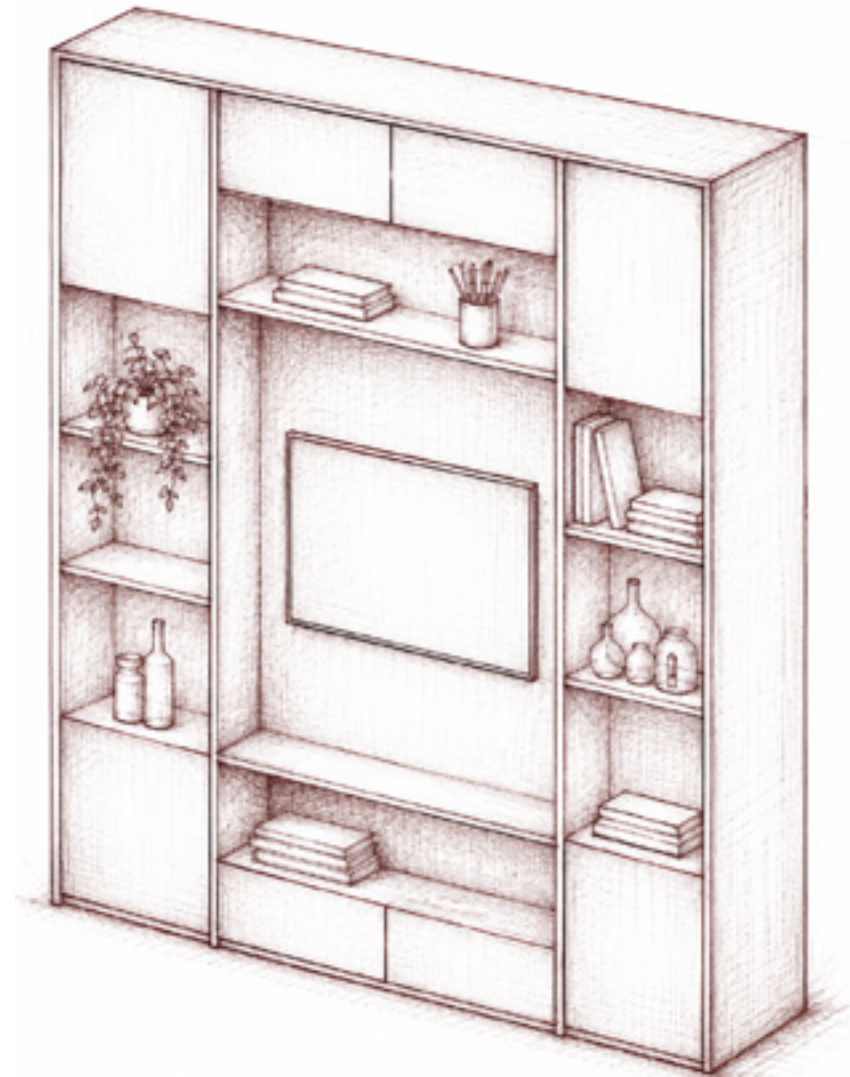


- Tipología 1
- Tipología 2

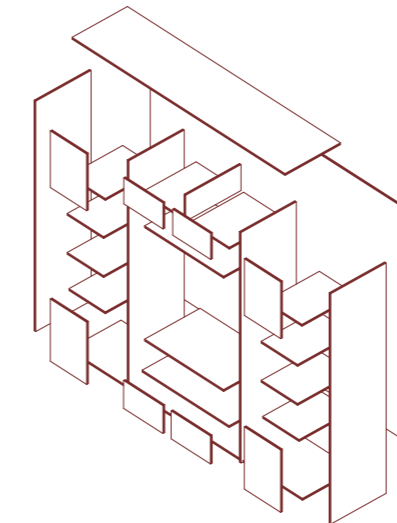
ESPACIOS

1. Dormitorio
2. Baño completo
3. Kitchenette
4. Mono-espacio sala de estar y estudio de trabajo
5. Balcón





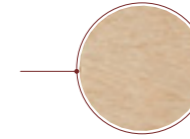
Vista frontal



A Estructura general

Materiales usados

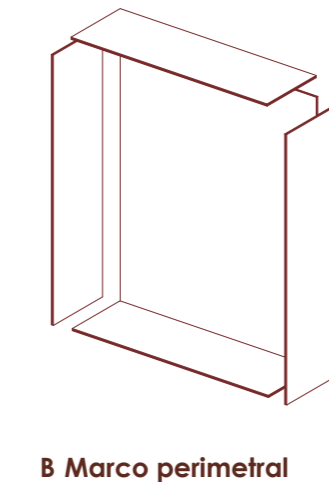
01
MDF LAMINADO ROBLE CLARO
Espesor: 18mm



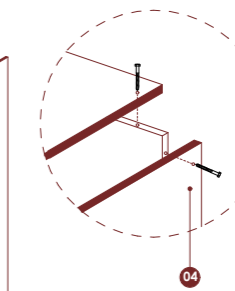
02
MDF LAMINADO BEIGE ARENA
Espesor: 18mm



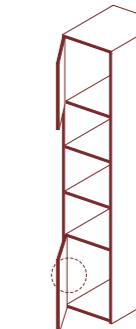
03
MDF TEXTURIZADO LINO CLARO
Espesor: 18mm



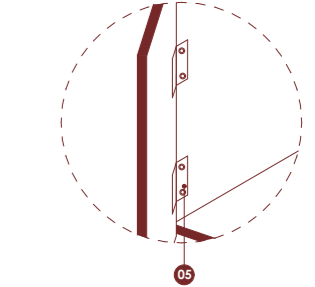
B Marco perimetral



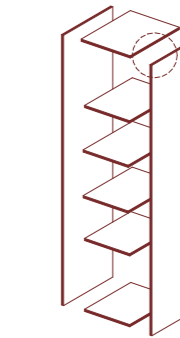
Tornillo confirmat: 5 x 50 mm



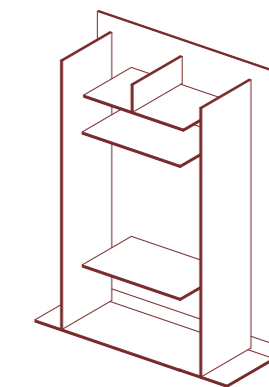
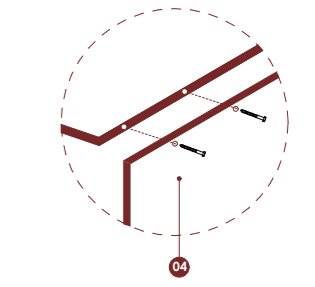
C Módulo central



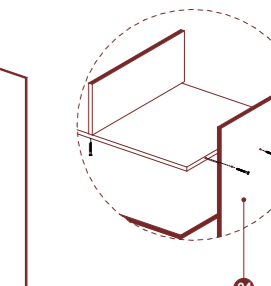
Bisagra cazoleta: 35 mm

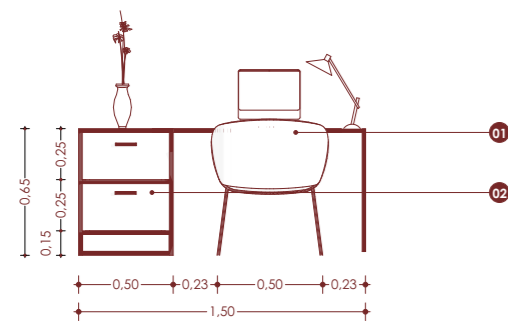


D Estructura lateral



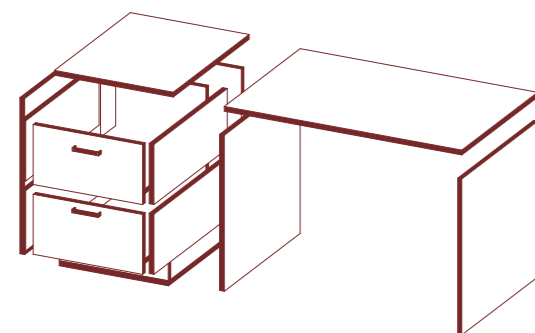
E Estructura lateral





Vista frontal

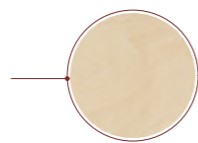
Estos muebles forman parte del mono-ambiente. El primer mueble (figura 56) corresponde al área de la zona social diseñado a partir de una modulación. El segundo mueble (figura 56) es un escritorio que sirve como un área de estudio, diseñado con los mismos criterios de modulación



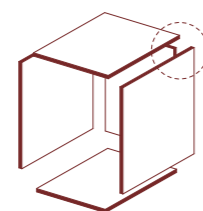
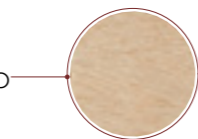
A Estructura general

Materiales usados

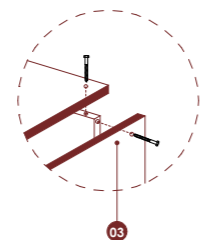
01
TRIPLE DE ABEDUL
Espesor: 18mm



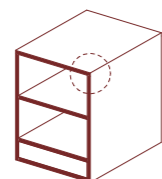
02
MDF LAMINADO ROBLE CLARO
Espesor: 18mm



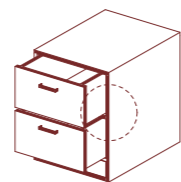
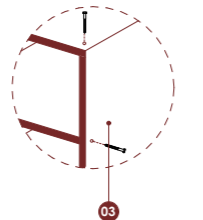
B Marco perimetral



Tornillo confirmat: 5 x 50 mm



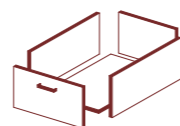
C Interior de marco



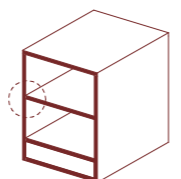
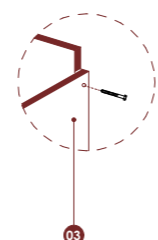
F Estructura cajón con corredera



Corredera telescópica metálica de extensión simple



E Estructura cajón



D Interior de marco



Figura 56 Elaboración propia



Figura 57: Elaboración propia mejorado con IA

6.11 | TIPOLOGÍA COMPLETA

Como equipo se ha decidido plantear una segunda tipología de departamento que es completa, a que me refiero con esto es, que cuenta con sala comedor cocina ,3 dormitorios, 2 baños y lavandería, esto con el objetivo de tener variedad no sólo espacios sino también de residentes y grupos sociales y de esta manera cumplir el objetivo de estimular la diversidad demográfica del sector.

Esta tipología no sólo está pensada como una tipología más que cuente con todos los espacios, sino también está pensada en ser una tipología que responda a las necesidades de personas con capacidades diferentes, ya que en la provincia del Azuay existen 27.713 personas con discapacidad registradas, siendo la discapacidad motriz la más relevante con aproximadamente un 48% de la población.(CONADIS, 2023) además más del 75% de personas adultas mayores en el Ecuador son cuidadas por familias dentro del hogar.(Banco Interamericano de Desarrollo [BID], 2023).

A partir de estos datos, se consideró fundamental que esta vivienda cumpla con

los parámetros mínimos de accesibilidad y confort para personas en silla de ruedas (figura 58)y adultos mayores, incorporando circulaciones amplias, espacios funcionales y completos adecuados para la movilidad y autonomía dentro de la tipología.

Sin embargo esto no se vuelve una limitante con respecto al uso de espacios compartidos, al contrario las áreas compartidas se vuelven un complemento que fortalece la convivencia residencial, la interacción social y el sentido de comunidad.



Tipología 3

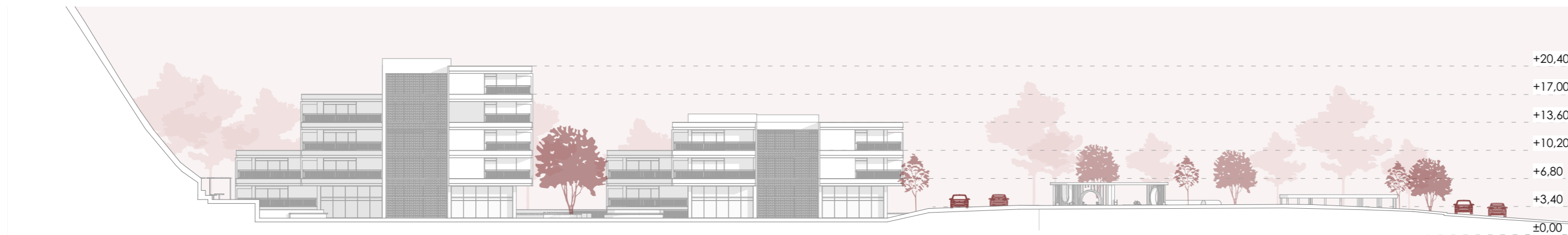
ESPACIOS

- | | |
|-----------------|------------------------|
| 1. Vestíbulo | 6. Dormitorio de hijos |
| 2. Baños social | 7 Cuarto Master |
| 3. Lavandería | 8. Baño compartido |
| 4.Cocina | |
| 5. Sala comedor | |

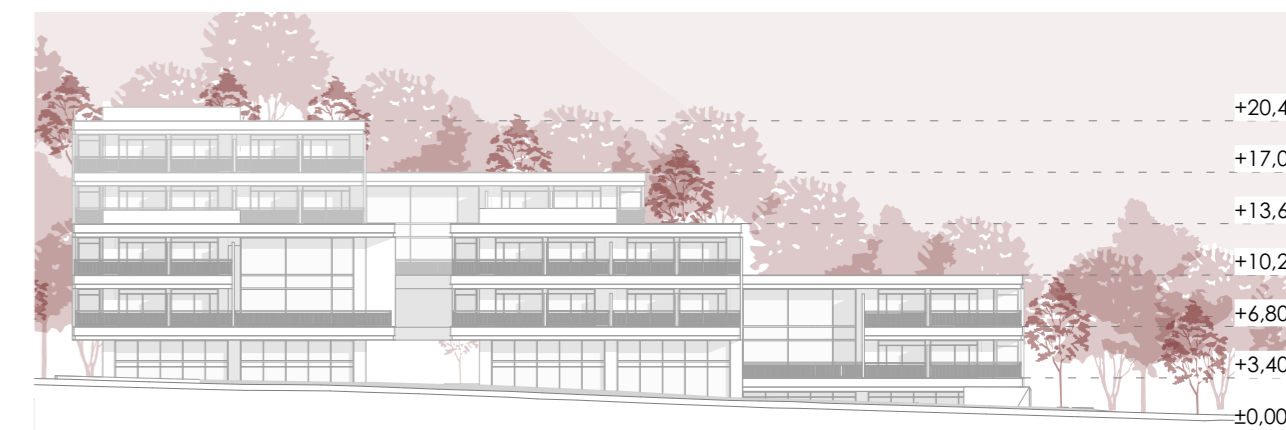


Tipología 3
ESCALA 1:125
 Figura 58 Elaboración propia

6.12 | ALZADOS



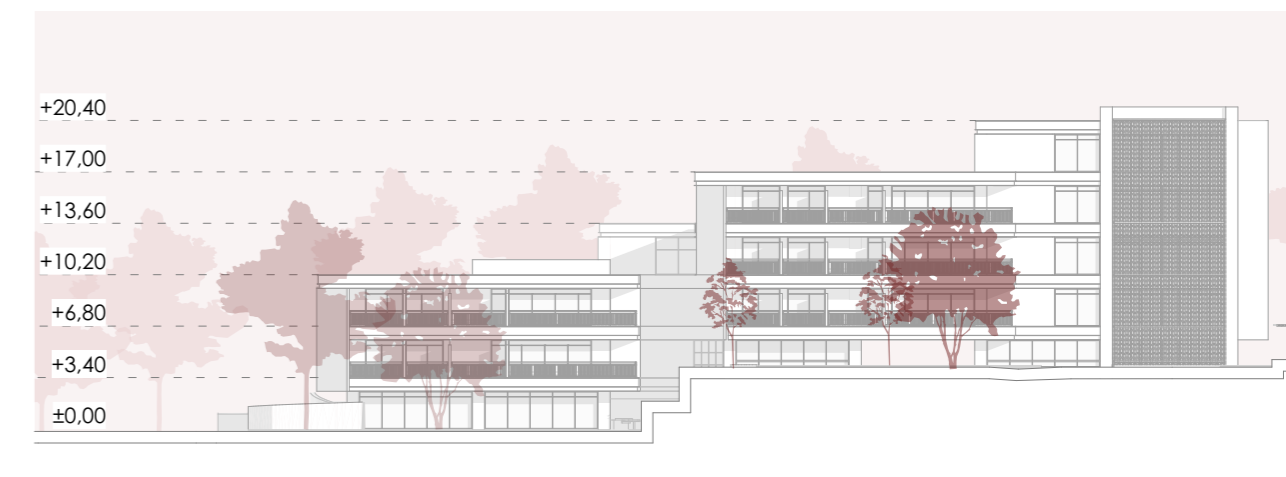
Alzado norte
ESCALA 1:500
Figura 59 Fuente: Elaboración propia



Alzado este
ESCALA 1:500
Figura 61 Fuente: Elaboración propia

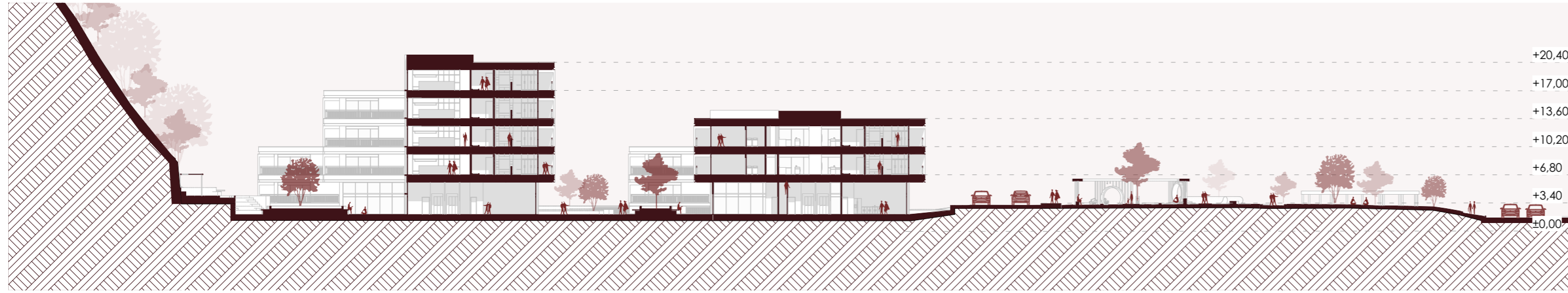


Alzado sur
ESCALA 1:500
Figura 60 Fuente: Elaboración propia



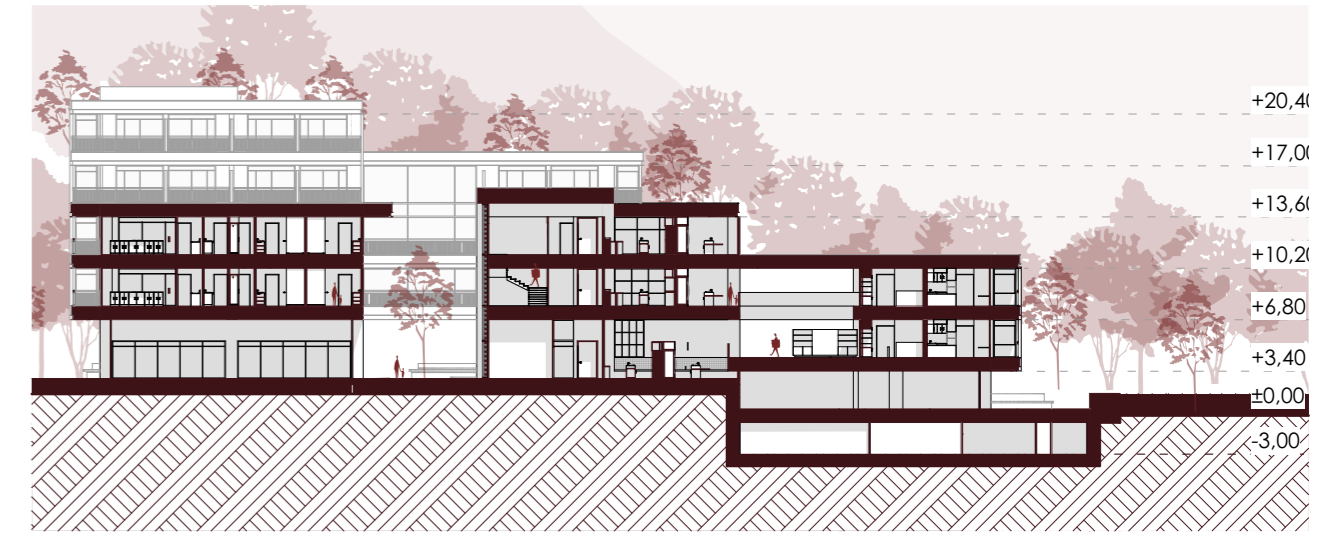
Alzado oeste
ESCALA 1:500
Figura 62 Fuente: Elaboración propia

6.13 | SECCIONES



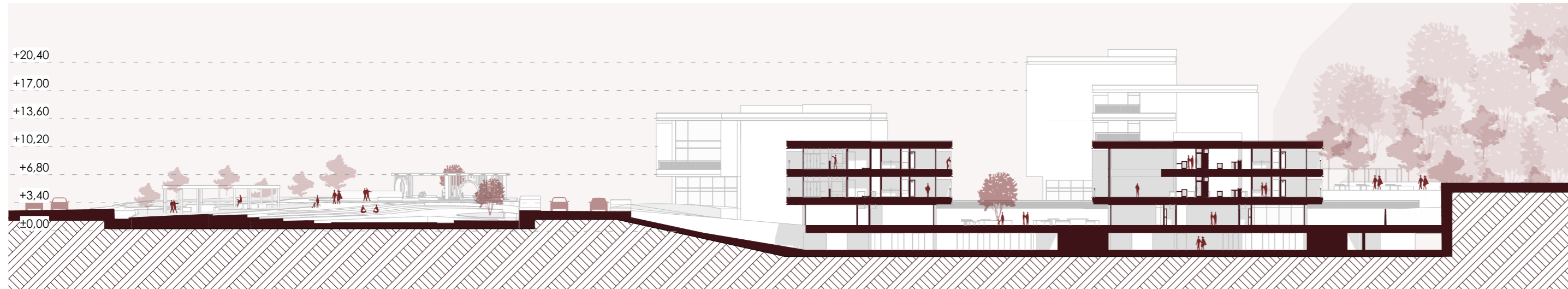
Sección A-A
ESCALA 1:500

Figura 63 Fuente: Elaboración propia



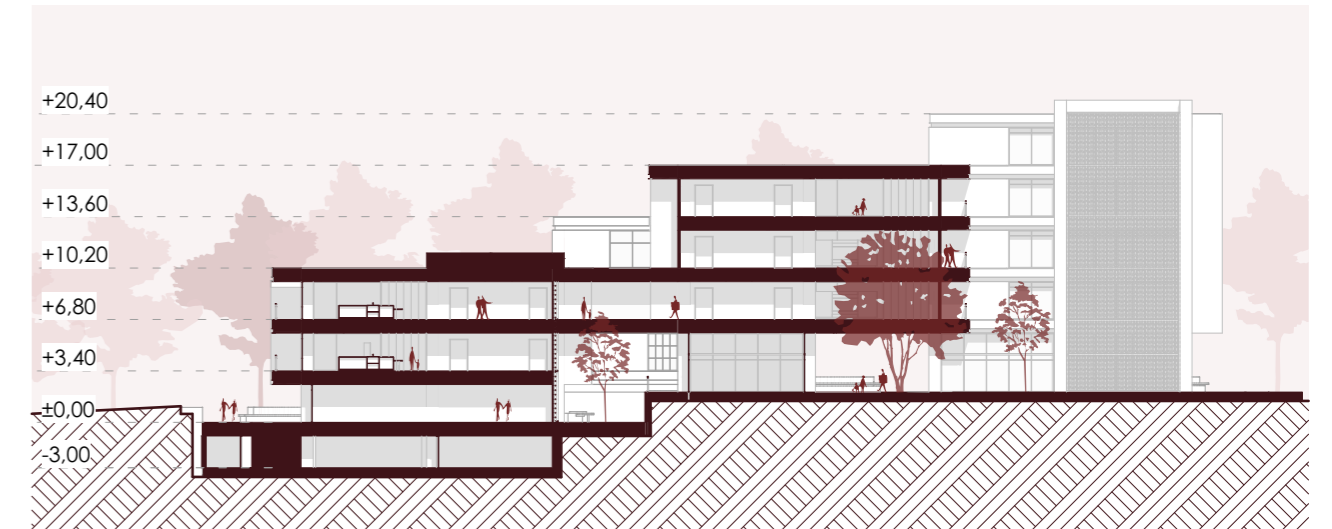
Sección C-C
ESCALA 1:500

Figura 65 Fuente: Elaboración propia



Sección B-B
ESCALA 1:500

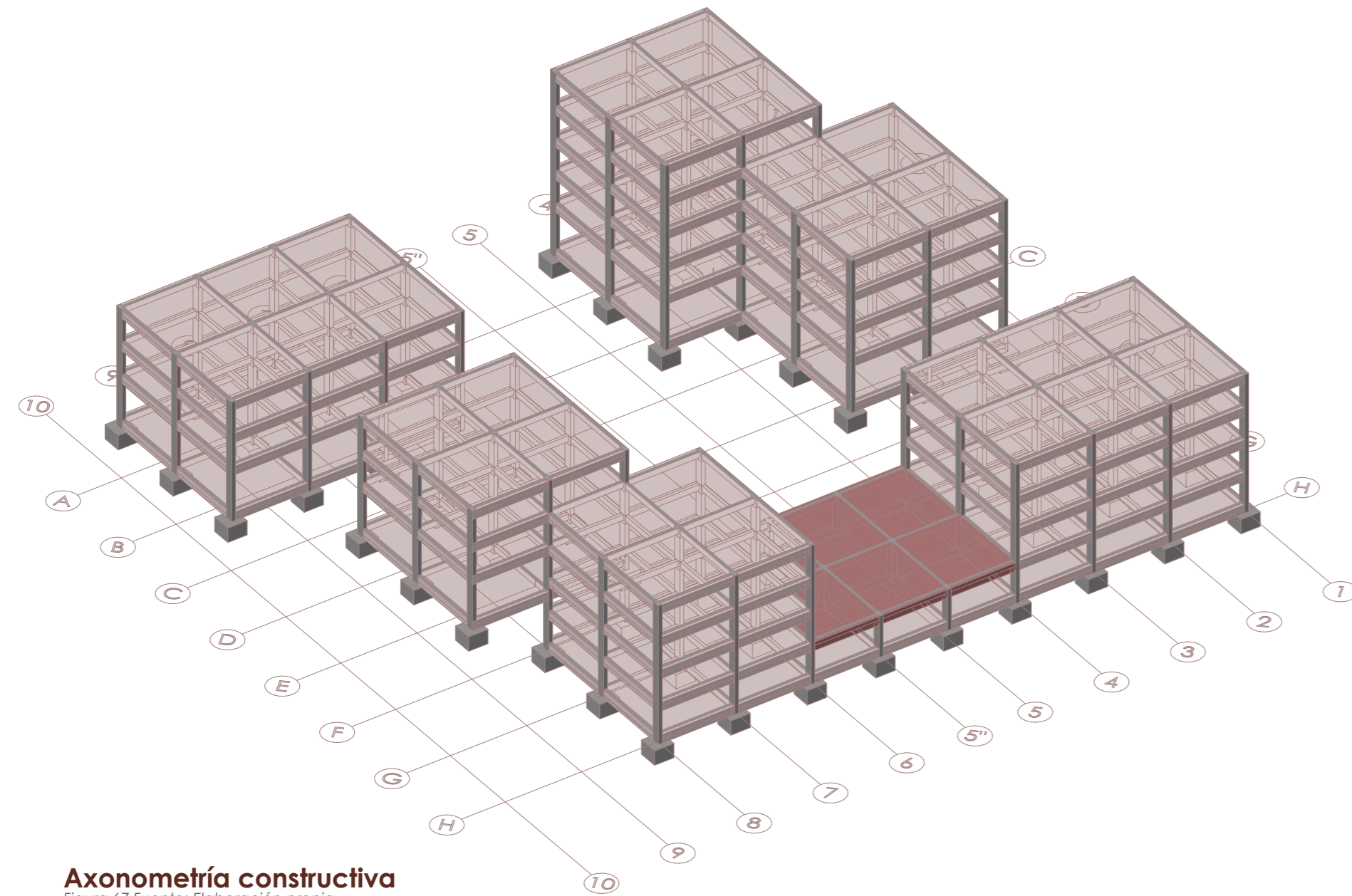
Figura 64 Fuente: Elaboración propia



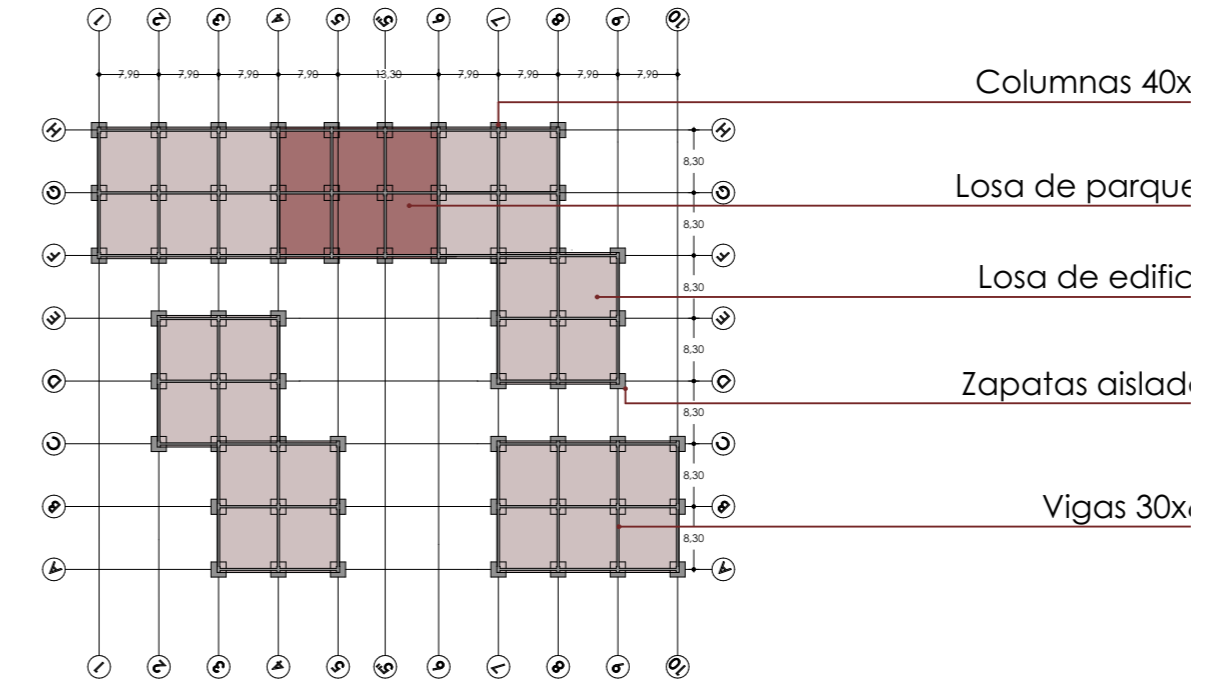
Sección D-D
ESCALA 1:500

Figura 66 Fuente: Elaboración propia

6.14 | ¿CÓMO LO CONSTRUIMOS?

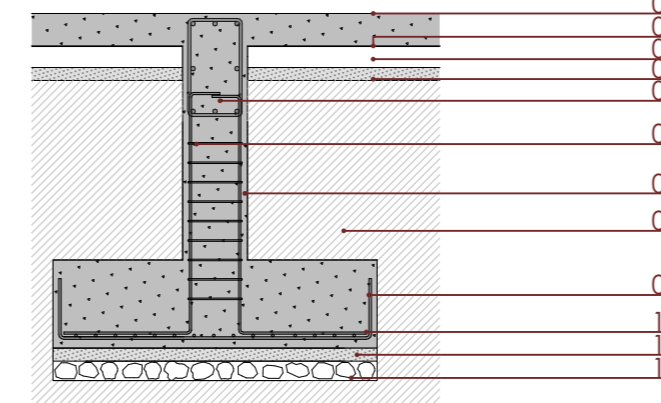


Axonometría constructiva
Figura 67 Fuente: Elaboración propia



Planta de cimentación
ESCALA 1:1000

Figura 68 Fuente: Elaboración propia



Detalle de zapata
ESCALA 1:35

Figura 69 Fuente: Elaboración propia

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	
01	Losa de hormigón $f_c'250\text{kg/cm}^2$ fundido insitu
02	Membrana asfáltica $e=3\text{mm}$
03	Arena
04	Hormigón $f_c'250\text{kg/cm}^2$ fundido insitu
05	Viga de amarre de hormigón $f_c'250\text{kg/cm}^2$ 30 x 60 cm con estructura de acero fundida insitu
06	Varillas de acero $\phi=12$
07	Tierra terreno original
08	Zapata aislada de hormigón $f_c'250\text{kg/cm}^2$ fundido insitu 1,50 x 1,50
09	Varillas de acero $\phi=12$
10	Hormigón pobre $f_c'210\text{kg/cm}^2$ fundido insitu
11	Replanteo de piedra 10cm
12	Tierra comprimida

Columnas 40x

Losa de parque

Losa de edific

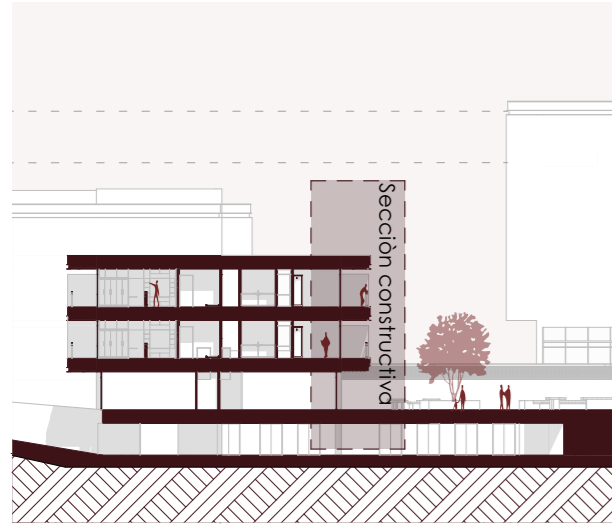
Zapatas aislad

Vigas 30x

Como podemos ver tenemos una retícula estructural (figura 68) que responde a toda la estructura del proyecto, esta se aplica como modulo de diseños que no solo ayudo a diseñar bien el edificio sino también los espacios exteriores.

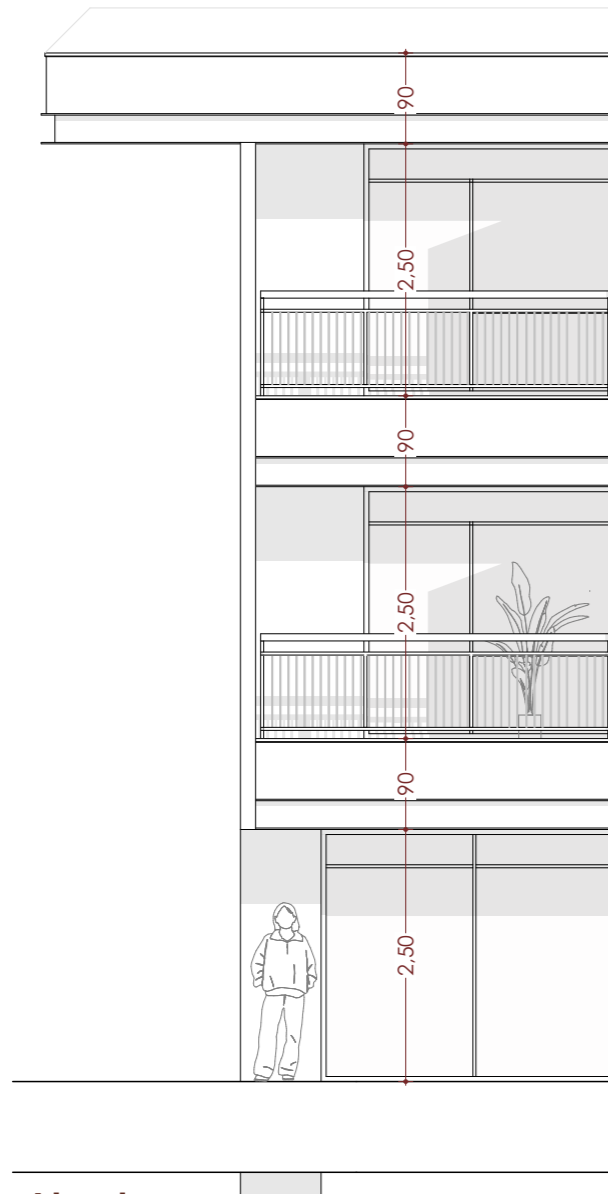
Tenemos columnas de 40cm x 80cm con el objetivo de tener luces lo suficientemente cómodas para desarrollar bien el parqueo y la vivienda sin desperdiciar espacio.

El sistema constructivo es completamente de hormigón con refuerzo de acero, todo fundido in situ. El hecho de tener un modulo estructural y que sea un sistema constructivo clásico, hace que su ejecución sea más sencilla y rápida al momento de empezar la obra.



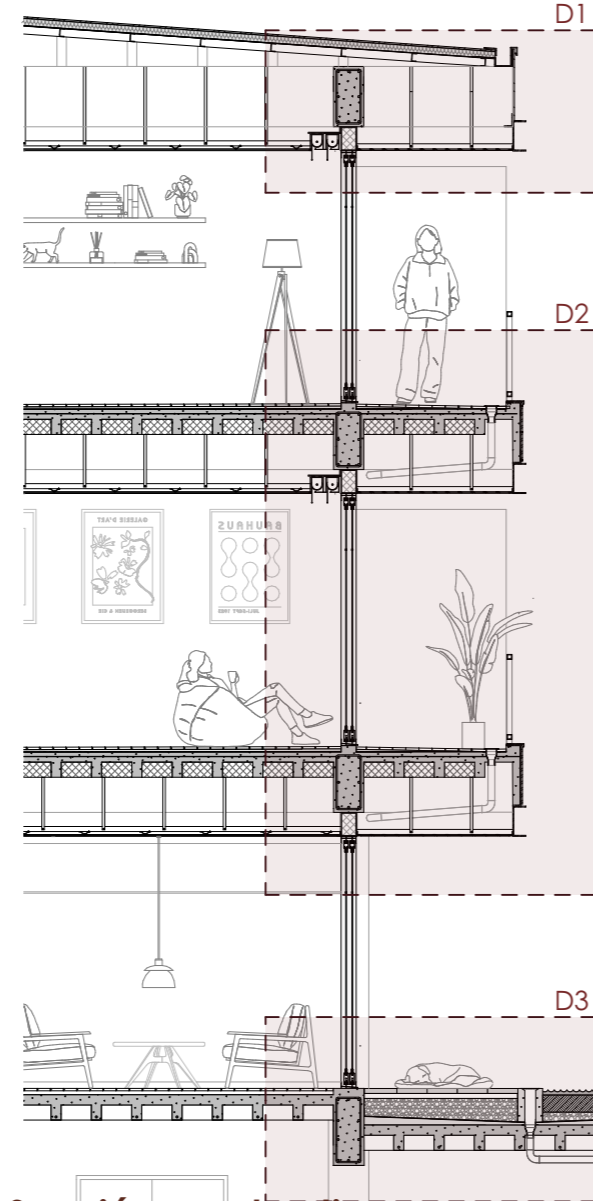
Referencia

Se evidencia claramente el juego de llenos y vacíos en la fachada generado por la misma retícula estructural, además como se genera sombras poco a poco con cada elemento de la fachada que se va retranqueando según su importancia, esto genera profundidad y volumen en los elementos generando armonía, estas decisiones tomadas, se pueden ver más a detalle en la sección constructiva (figura 71).



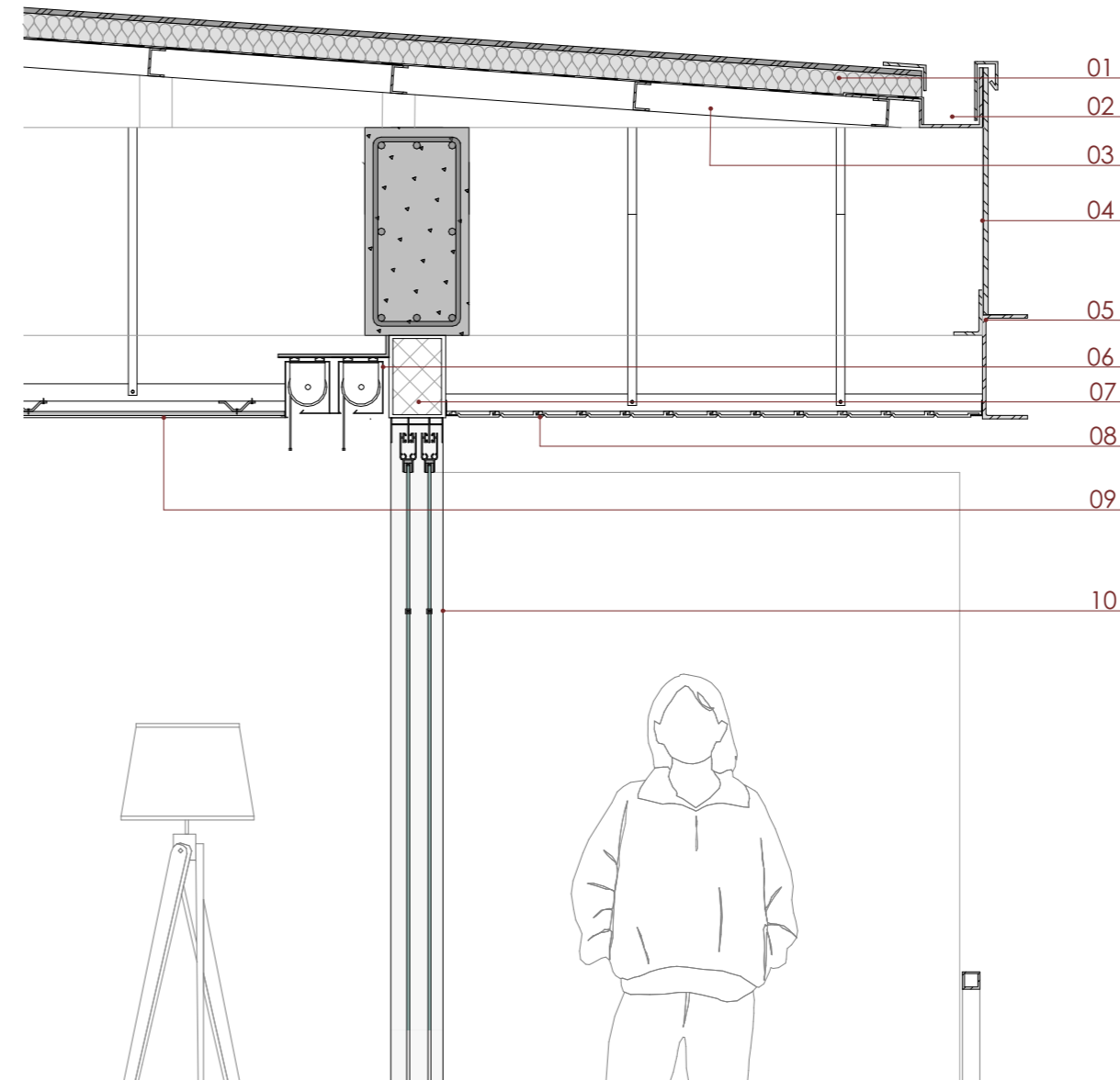
Alzado
ESCALA 1:75

Figura 70 Fuente: Elaboración propia



Sección constructiva
ESCALA 1:75

Figura 71 Fuente: Elaboración propia

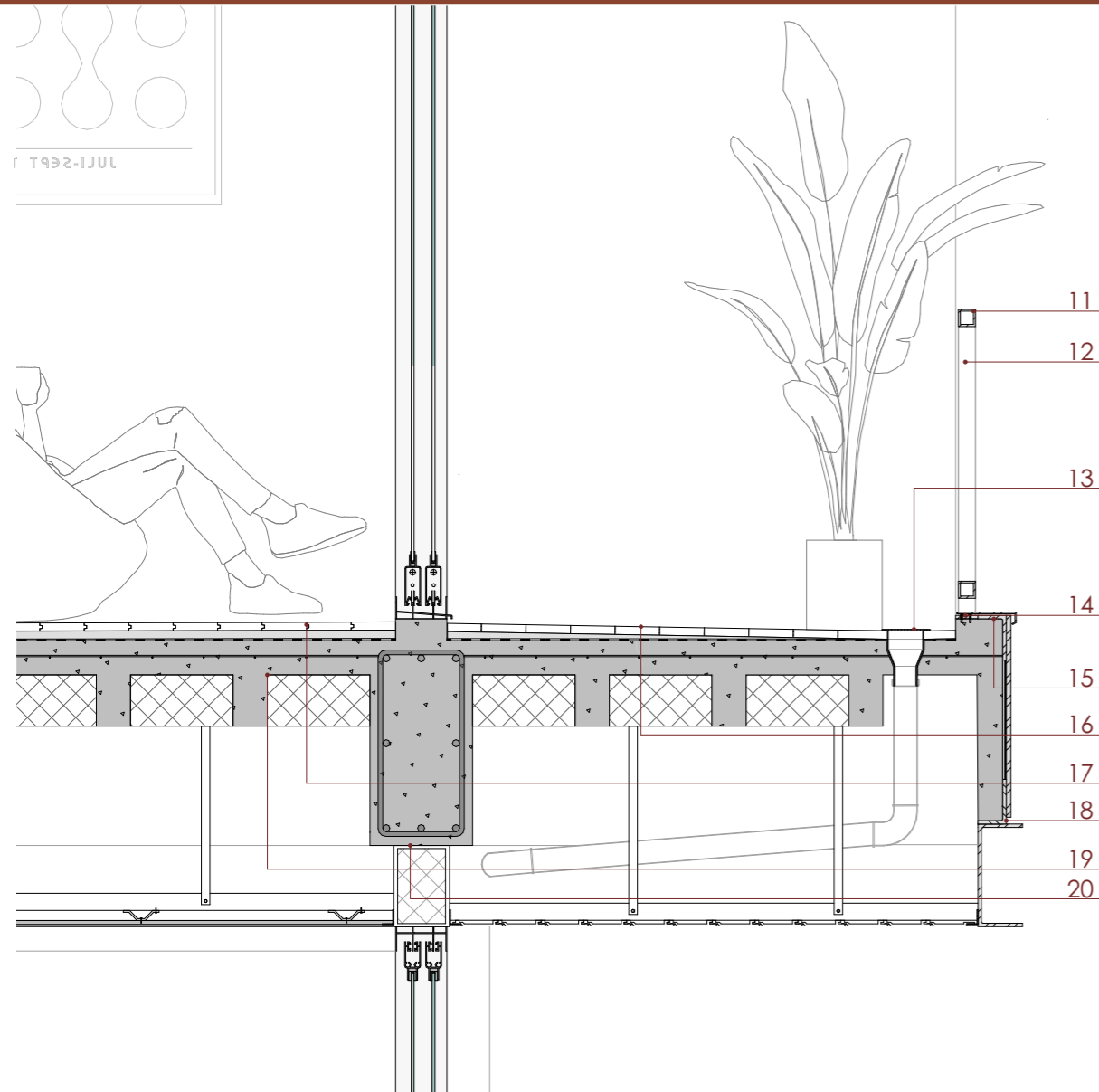


D1-Cierre del edificio
ESCALA 1:20

Figura 72 Fuente: Elaboración propia

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

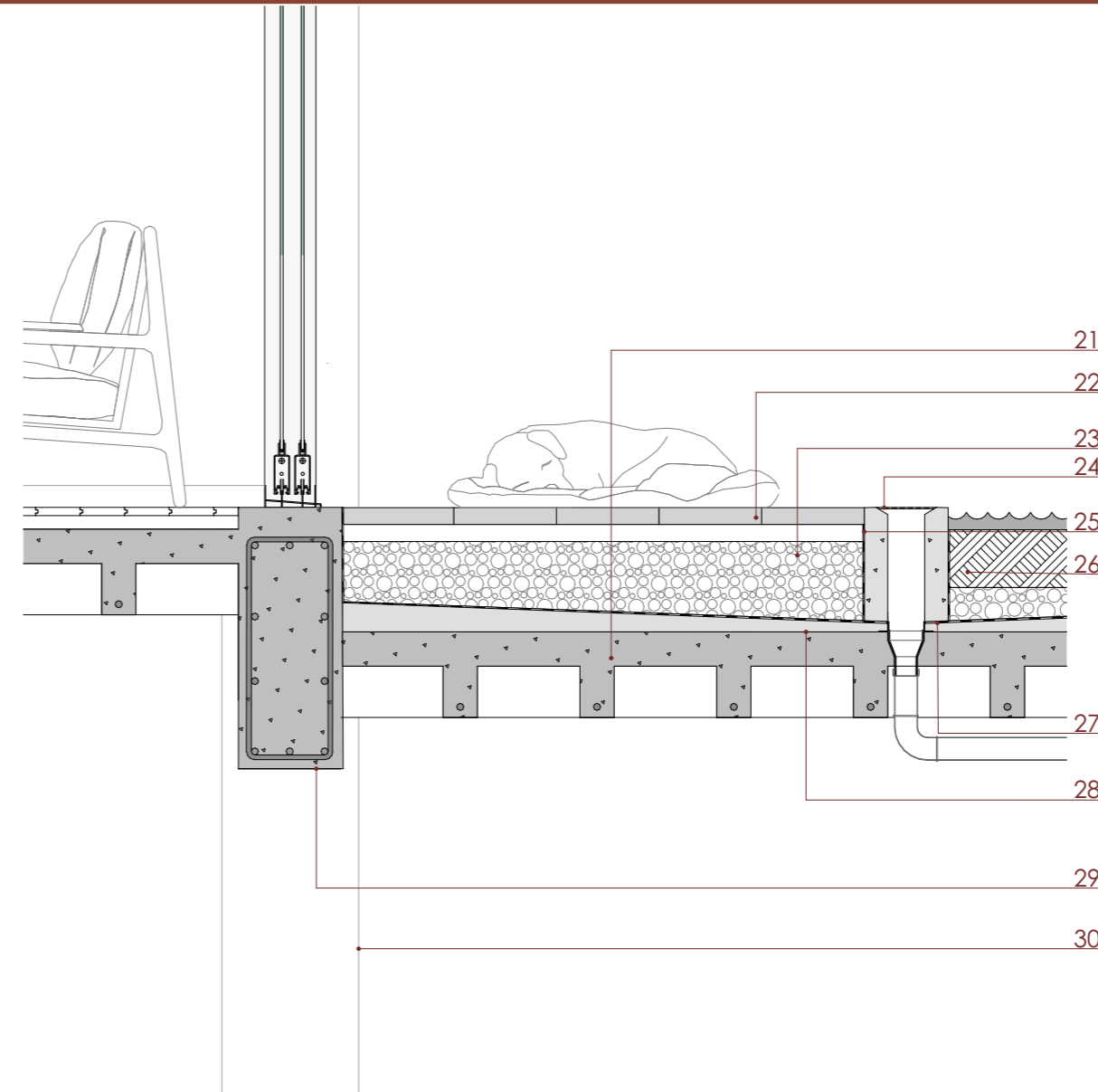
01 Recubrimiento de cubierta
-M: Panel sandwich tipo cubierta tapa juntas: remate de acero galvanizado+aislante -F: Tornillos auto perforantes Ø1/2" / L:6" -A: Pintura anticorrosiva -D: 1mX1m / e=120mm
02 Canal
-M: Canal prefabricada de acero galvanizado -F: Tornillos auto perforantes Ø1/2" / L:3/4" -A: Pintura anticorrosiva -D: e= 2mm
03 Estructura de cubierta
-M: C metálicas -F: Tornillos auto perforantes Ø1/2" / L:3/4" -A: Pintura anticorrosiva -D: e= 2mm
04 Plancha metálica de cierre
-M: Metal -F: Soldado a planita finida en la viga y pernos -A: Pintura anticorrosiva negra -D: e=6mm
05 Viga de cierre
-M: Perfil de acero A36 prefabricado tipo C -F: Soldado a vigas perimetrales -A: Pintura anticorrosiva color negro -D: 30cm x 15cm / e=3mm
06 Cortinero
-M: Rodillo de acero inoxidable confinado en perfil de acero inoxidable -F: Pernos expansivos a viga principal -A: N/A -D: 30cm x 25 cm
07 Mampostería de bloque de hormigón
-M: Bloque de hormigón -F: Mortero 1/3 -A: N/A -D: 40cm X 20cm
14 Cielo raso exterior
-M: Perfiles de acero galvanizado + Recubrimiento tablas de madera -F: Tornillo de cabeza avellanada Ø1/2"+machimbre -A: barnizado -D: 14cm x 120cm / e=6mm
08 Cielo raso interior
-M: Perfilera de acero inoxidable sistema drywall -F: Tornillos auto perforantes y tornillos de cabeza avellanada -A: Placas de yeso cartón + empastado liso -D: e.perfilería=2mm / Placas de yeso cartón 120cm x 60cm e=12mm
15 Ventana corrediza
-M: Carpintería de aluminio -F: Tornillos auto perforantes -A: Vidrio templado -D: 550cm x 240cm / vidrio e=6mm



D2-Entrepiso
ESCALA 1:20

Figura 73 Fuente: Elaboración propia

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	11 Pasamanos
	-M: Tubo de acero inoxidable -F: Soldado a postes -A: Pintura anticorrosiva color negro -D: 5cm x 5cm e= 3mm
	12 Tubo metálico gris claro
	-M: Acero -F: Pernos -A: N/A -D: e= 6mm
	13 Recolección de agua lluvia
	-M: Rejilla + sumidero de acero galvanizado -F: Silicona -A: N/A -D: Ø 2"
	14 Placa de anclaje
	-M: Placa de acero estructural -F: Pernos expansivos anclados a lozeta de hormigón -A: Pintura anticorrosiva color negro -D: e= 4mm
	15 Goterón entrepiso
	-M: Goterón de acero galvanizado -F: Soldado a la viga de cierre -A: Pintura anticorrosiva color negro -D: 2cm x 2cm / e=2mm
16 Pavimento de balcón	
-M: Porcelanato gris y capa de pendiente -F: Mortero de pega 1/3 -A: N/A -D: 30cm 60cm	
17 Pavimento interior	
-M: Tablones de madera -F: Machimbre -A: Barnizado a base de agua -D: Tablas 14cm 60cm	
18 Ángulo de cierre de losa	
-M: Ángulo de acero estructural A36 prefabricado -F: Prefundido in situ -A: Pintura anticorrosiva color negro -D: 13cm x 13cm / e= 4mm	
19 Losa estructural	
-M: Hormigón armado estructural fc'240kg/cm ² + malla electrosoldada R84 -F: Fundido in situ -A: N/A -D: e= 13cm	
20 Viga estructural	
-M: Hormigón armado estructural fc'240kg/cm ² + armadura con varillas de hierro corrugado -F: Fundido in situ -A: N/A -D: 50cm x 30cm/ refuerzo Ø18mm/ estribo Ø12mm	



D3-Encuentro con el suelo
ESCALA 1:20

Figura 74 Fuente: Elaboración propia

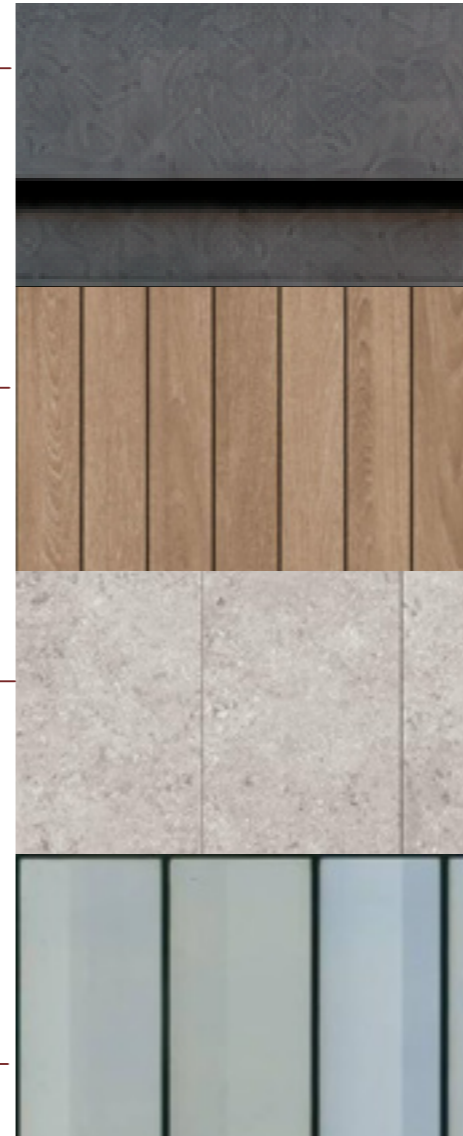
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	21 Nervios de losa alivianada
	-M: Hormigón armado estructural fc'240kg/cm ² / casetones de poliestireno -F: In situ -A: N/A -D: Nervio 10cm x 15 cm / Casetón 15cm x 30cm
	22 Pavimento exterior
	-M: Adoquín español -F: Compactado en cama de arena -A: Antideslizante -D: 30cm x 30cm e=6cm
	23 Escureñía de jardinera
	-M: Grava -F: Compactada -A: N/A -D: Granulometría 60mm
	24 Evacuación de agua lluvia patio
	-M: Rejilla metálica + sumidero -F: Bisagras, tornillo, silicona -A: N/A -D: Ø 50mm
	25 Impermeabilización
	-M: Membrana asfáltica -F: Aderencia por calor -A: N/A -D: e=0,5mm
26 Área verde sobre subsuelo	
-M: Sustrato vegetal -F: Compactada -A: Vegetación baja -D: 18 cm	
27 Bordillo de hormigón	
-M: Hormigón simple fc'170kg/cm ² -F: Fundido in situ -A: Pintura asfáltica -D: 7cm x 35cm	
28 Capa de pendiente	
-M: Hormigón simple con aditivo autonivelante -F: Fundido in situ -A: Pintura asfáltica -D: P=5%	
29 Viga de subsuelo con losa escalonada	
-M: Hormigón armado estructural fc'240kg/cm ² + armadura con varillas de hierro corrugado -F: Fundido in situ -A: N/A -D: 75cm x 30cm/ refuerzo Ø18mm/ estribo Ø12mm	
30 Estructura de hormigón	
-M: Hormigón armado estructural fc'240kg/cm ² + armadura con varillas de hierro corrugado -F: Fundido in situ -A: N/A -D: 40cm x 80cm/ refuerzo Ø18mm/ estribo Ø12mm	



Materialidad

ESCALA 1:35

Figura 75 Fuente: Elaboración propia



01. Acero negro

El cierre de entrepiso y cubierta con acero negro genera un marco fuerte entre el cambio de los demás materiales, generando un cierre en la fachada

02. Tablas de madera

Las tablas de madera en el techo de terraza son parte del cierre del cielo raso brindando un efecto de calidad con el resto de elementos fríos.

03. Fibrocemento

El fibrocemento texturizado que da al proyecto un toque más industrial pero limpio, siendo un material con un buen acabado, que no necesita mucho mantenimiento y fácil de instalar

04. Vidrio

El vidrio es el elemento que genera el vacío, siendo este el material que nos ayuda a dar un equilibrio con el resto de elementos pesados en fachada.

Cada uno de los elementos de la fachada fue pensado para aportar ritmo, equilibrio y armonía al proyecto. La composición y los materiales responden a una intención clara de unificar el lenguaje arquitectónico y reforzar la identidad del edificio (figura 72).

La elección de materiales cálidos en los cielos rasos exteriores aporta profundidad y continuidad visual, mientras que materiales fríos, como el fibrocemento en las fachadas principales, garantizan durabilidad, bajo mantenimiento y un buen envejecimiento con el tiempo. El acero negro en la estructura y los barandales enmarca el proyecto y resalta su geometría, mientras que el vidrio aporta ligereza y una mayor relación entre el interior y el exterior.

Más allá de la forma que hemos generado, se buscó generar una arquitectura honesta, donde los materiales expresen su verdadera naturaleza constructiva. La fachada nace directamente del programa interior del edificio, siendo la fachada el resultado de la planta y así logrando una arquitectura más coherente en la relación función forma



Figura 76 Fuente: Elaboración propia, mejorado con IA



Figura 77 Fuente: Elaboración propia, mejorado con IA



Figura 78 Fuente: Elaboración propia, mejorado con IA



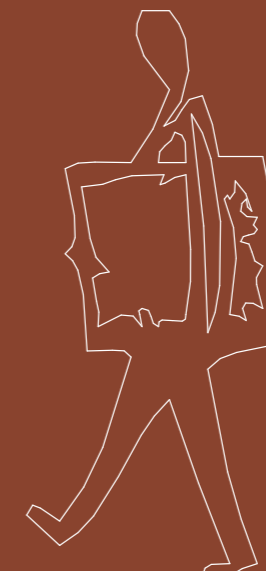
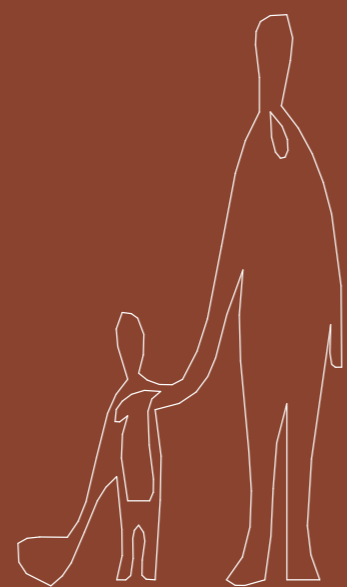
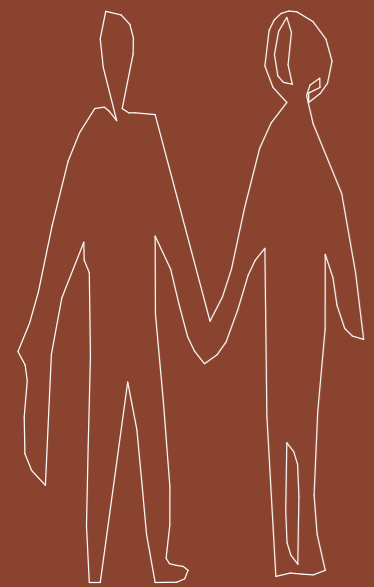
Figura 79 Fuente: Elaboración propia, mejorado con IA



Figura 80 Fuente: Elaboración propia, mejorado con IA



Figura 81 Fuente: Elaboración propia, mejorado con IA



07

ESPACIO PÚBLICO

El espacio público se pensó que sea un eje conector del río Machángara hasta el proyecto, siendo un espacio que complementa a este eje verde, con espacios de descanso, espacios deportivos, y una zona de niños para todos los que pasen por la avenida de los Migrantes, generando la transición de lo público a lo privado, concepto abordado previamente en el proyecto. Para reforzar esta idea hemos decidido marcar un eje principal que atraviesa todo el proyecto junto con conexiones menores desde otros puntos (figura 82).

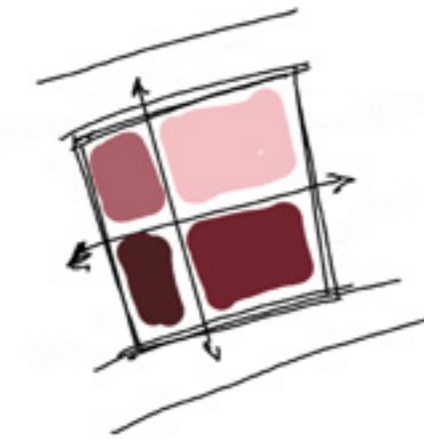
Esta idea nace en respuesta a la falta de diseño y activación del eje verde actual, proponiendo un espacio que genere actividad e interacción social a través de sus recorridos que conecta al final con nuestro proyecto lleno de usos para el sector.



Figura 82 Fuente: Elaboración propia



Definir los recorridos que queremos en nuestro parque



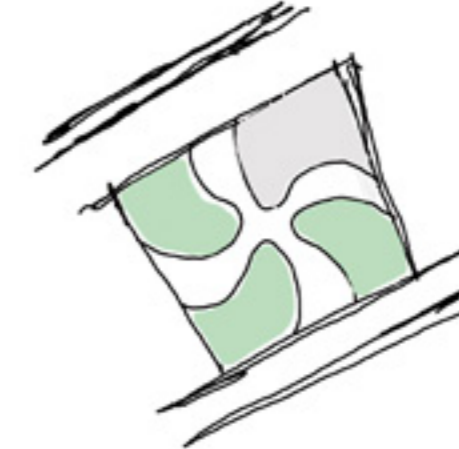
Darle un uso específico a los espacios que quedan entre recorridos



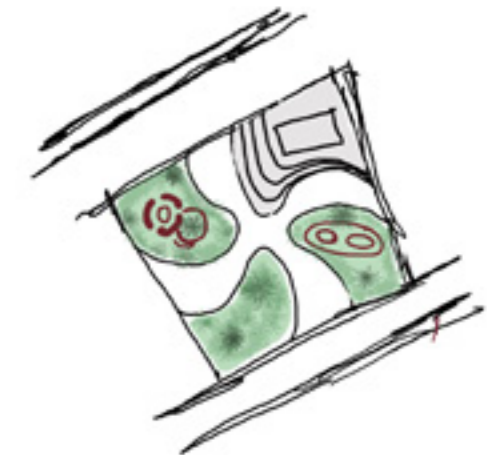
Definir los materiales en cada espacio (Que es verde y que es pavimento)



Jugar con las formas volviéndolas más orgánicas

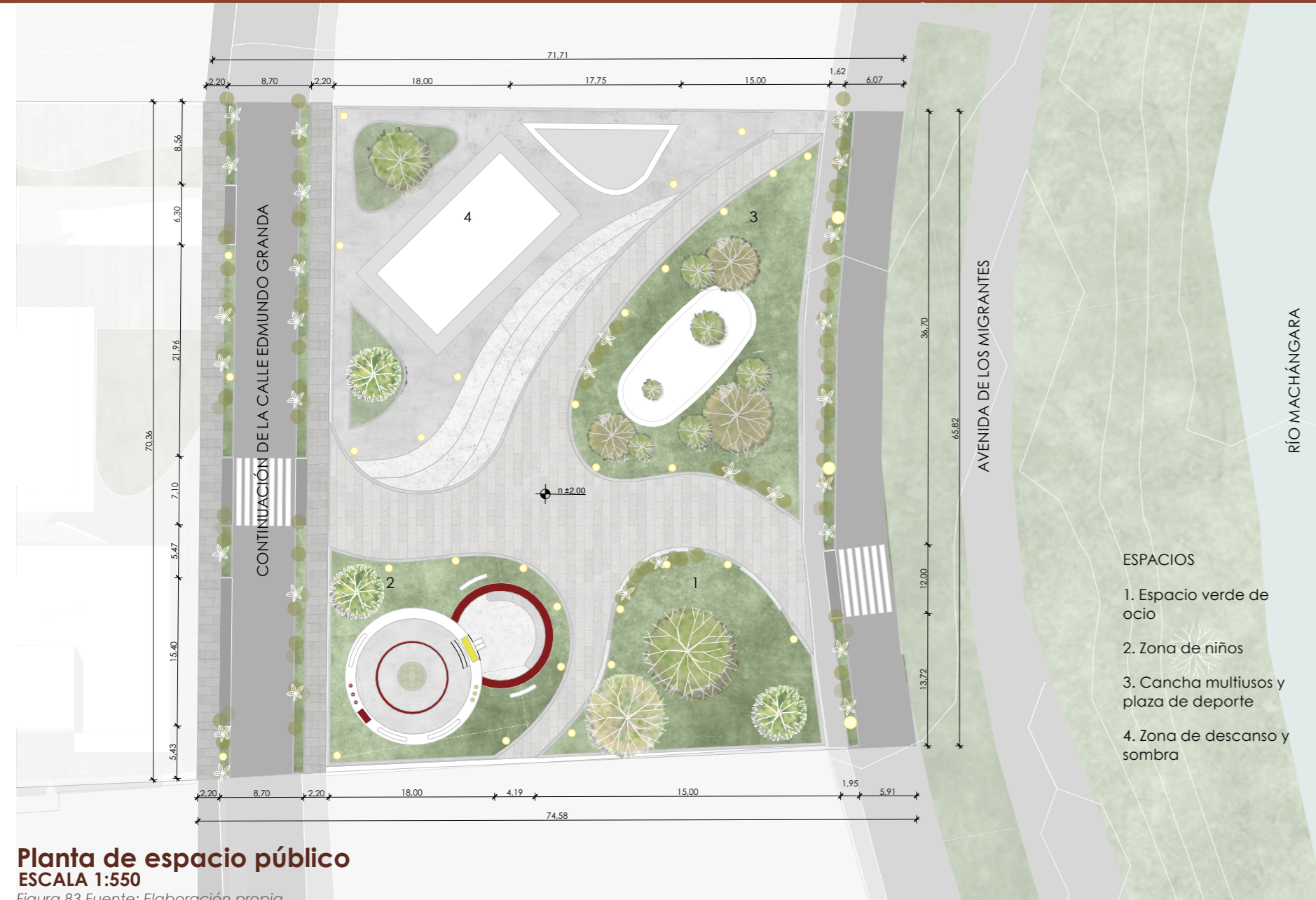


Definir nuestras formas finales para los espacios

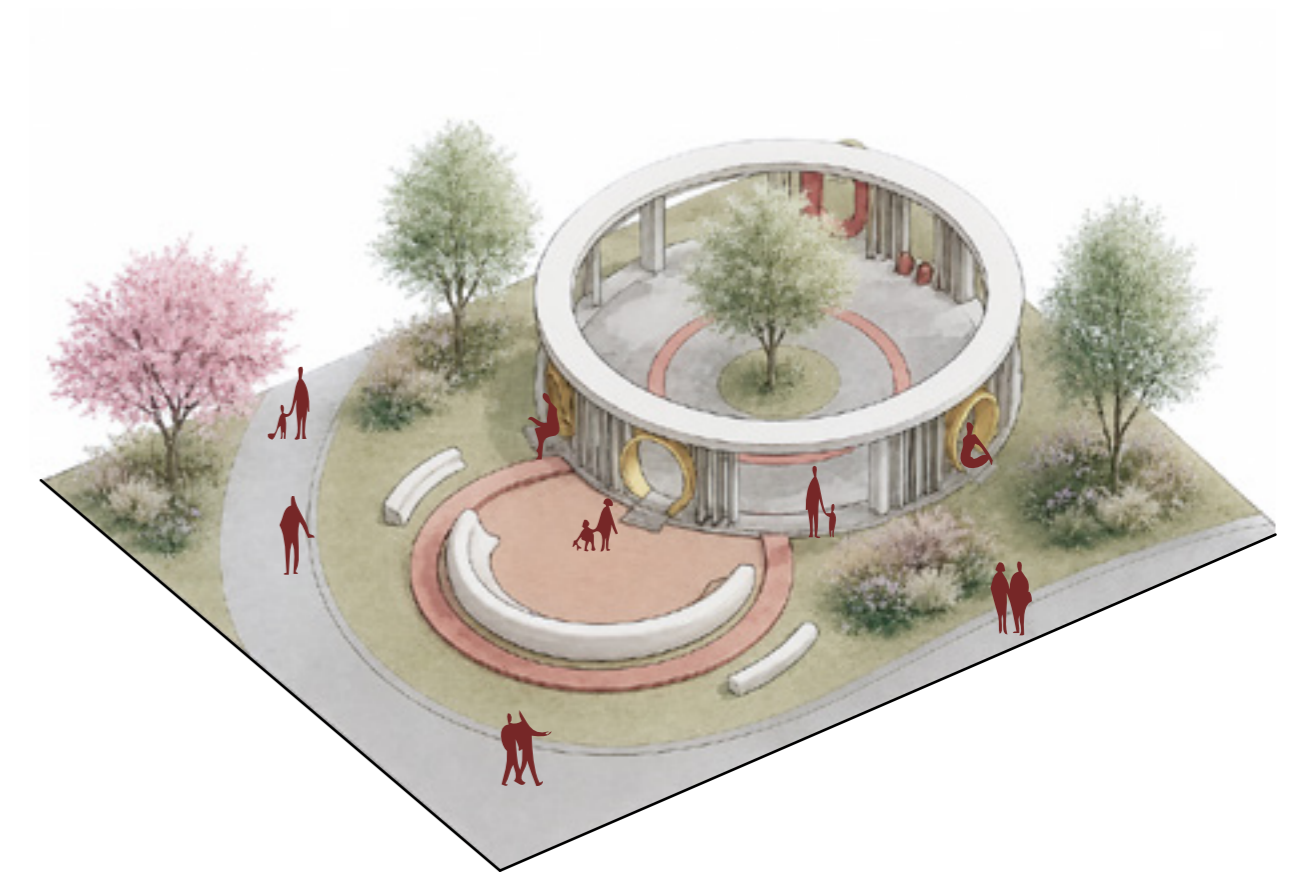


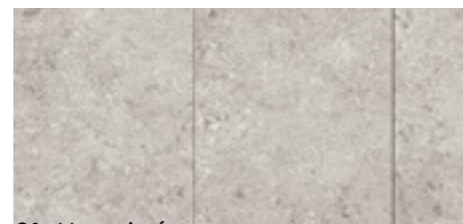
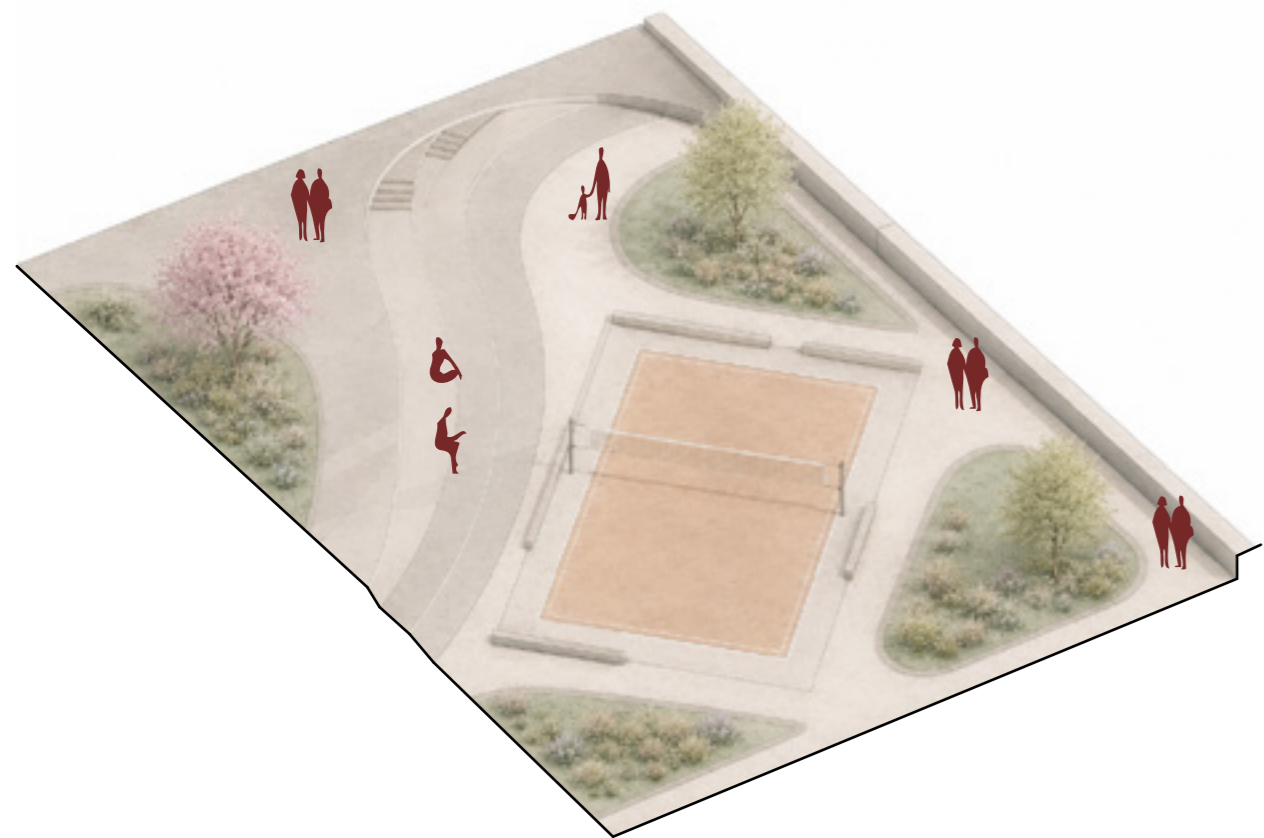
Diseñar elementos del espacio que complementen al diseño

7.3 | RESULTADO FINAL

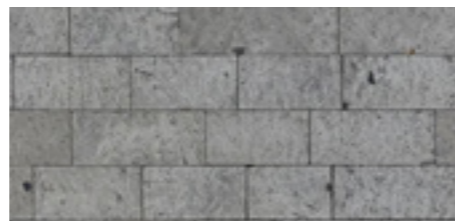


01. Arupo-Chionanthus pubescens
02. Aliso-Alnus glutinosa
03. Olivo negro-Terminalia buceras
04. Vegetación baja: liriopé, festuca, Agapantos

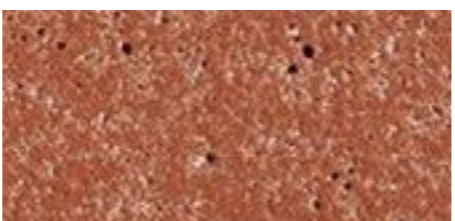




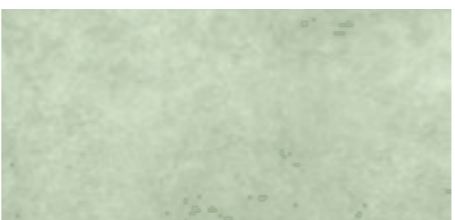
01. Hormigón



02. Adoquín rectangular gris



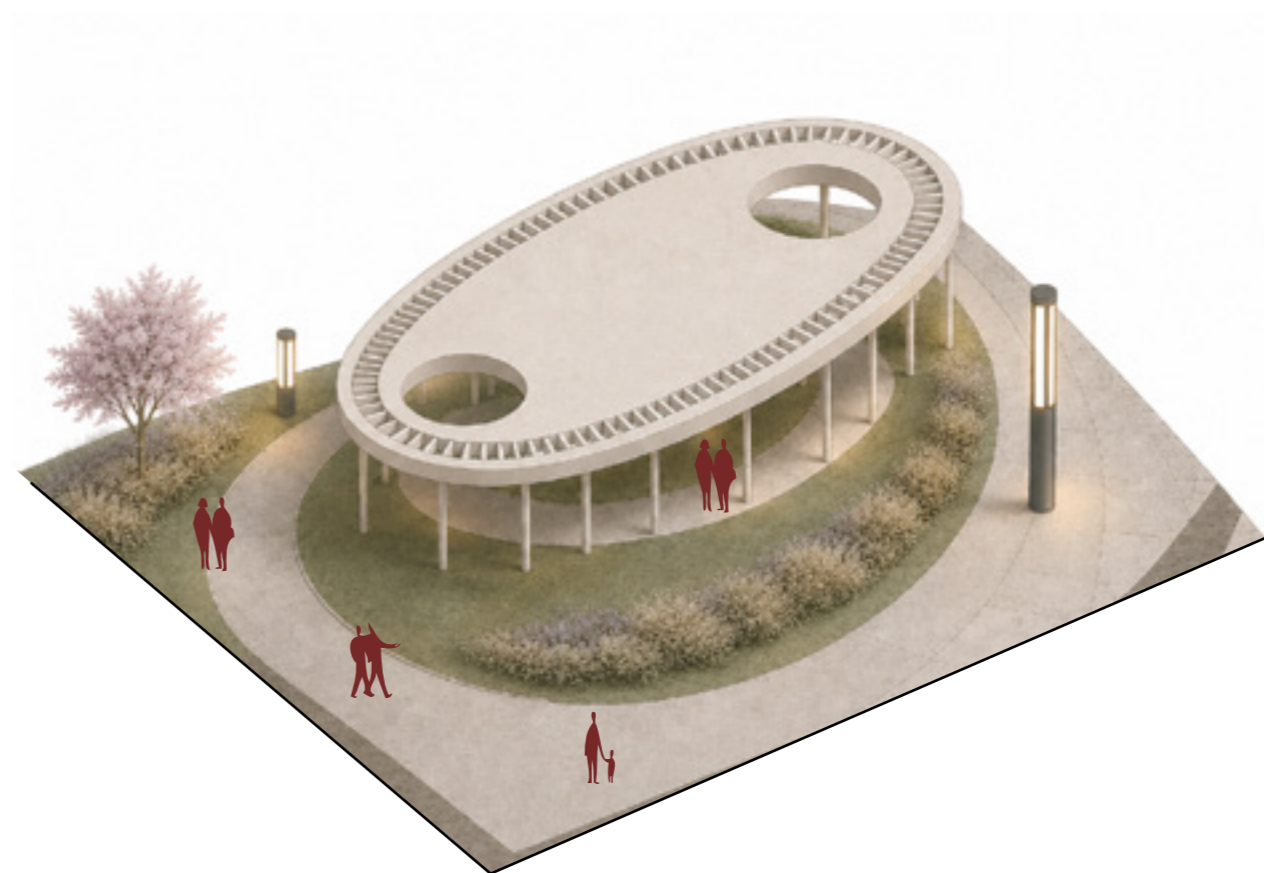
03. Pavimento exterior



04. Capa vegetal

Cancha multiusos

Figura 85 Fuente: Elaboración propia, mejorada con IA



01. Iluminación de Bolardo grande

Descanso y ocio

Figura 86 Fuente: Elaboración propia, mejorada con IA



Figura 87 Fuente: Elaboración propia, mejorada con IA



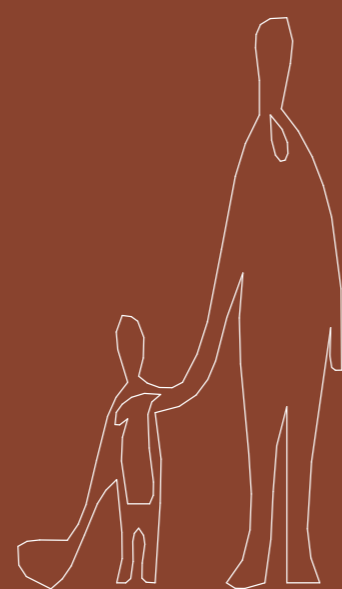
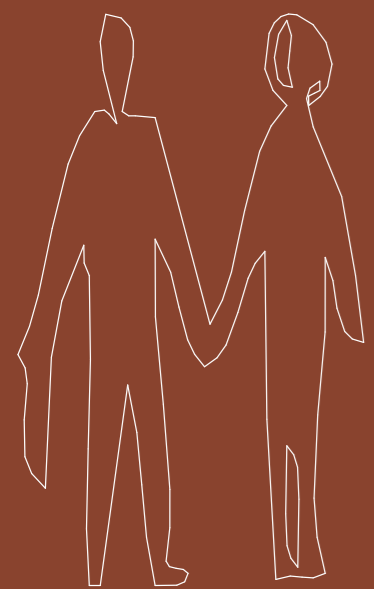
Figura 88 Fuente: Elaboración propia, mejorada con IA



Figura 89 Fuente: Elaboración propia, mejorada con IA



Figura 90



08

CONCLUSIONES

8.1 | CONCLUSIONES

Como conclusión general del proyecto, se puede evidenciar que la avenida de los Migrantes funciona como un corredor vial próximo al parque industrial y al río Machángara, articulando actores industriales, habitacionales y públicos; sin embargo, su capacidad de conexión no es suficiente para consolidar un entorno urbano óptimo. La falta de continuidad espacial y funcional entre los tramos del sector, debido a la ocupación dispersa de viviendas aisladas, urbanizaciones cerradas y terrenos baldíos, genera fragmentación del tejido urbano, inseguridad y pérdida del valor paisajístico. Frente a esta problemática, la propuesta de vivienda colectiva con espacios de coliving plantea una oportunidad de intervención capaz de incrementar la diversidad poblacional, integrar diversidad de usos y fortalecer las interacciones sociales mediante la incorporación de comercios y usos mixtos que dinamicen el espacio público y mejoren la percepción de seguridad.

A partir de esto, el proyecto desarrolla un anteproyecto arquitectónico de vivienda colectiva orientado a incrementar la densidad habitacional e impulsar la cohesión social del sector. Para ello, se plantea una

estrategia urbana que da continuidad a la estructura urbana y aporta conectividad al espacio público, incorporando además un diseño modular y comercios en planta baja que revitalizan la actividad urbana. De esta manera, la propuesta parte de la idea de que un barrio sostenible debe generar una conexión emocional y un sentido de empoderamiento en los individuos, permitiendo que participen en la comunidad, contribuyan al mejoramiento de su entorno urbano y lo perciban como propio. Así, el barrio se entiende como la unidad básica de construcción de la ciudad y como el punto de encuentro entre el individuo y su entorno urbano, donde el diseño debe favorecer la cohesión social, la movilidad activa y una buena calidad de vida.

En este contexto, la densificación urbana adquiere un papel fundamental para el diseño de una ciudad más sostenible, ya que permite combatir la expansión desordenada de las ciudades. La vivienda colectiva busca entonces una densificación equilibrada y sostenible, concentrando varias unidades habitacionales en un mismo edificio y optimizando el uso del suelo sin afectar la calidad de vida de los residentes. A partir

de esto surge el concepto de coliving, entendido como un estilo de vida colectivo con incorporación de servicios compartidos, donde algunos espacios como cocina, comedor, sala común y terrazas pasan a ser compartidos, fomentando un modelo de vivienda comunitaria flexible. De esta manera, la arquitectura logra combinar ambos modelos y alcanzar un equilibrio entre función y forma.

Asimismo, el proyecto aborda la conectividad mediante el diseño de ejes verdes, espacio público y redes peatonales continuas. Este diseño actúa como un conector de espacios fragmentados que anteriormente no se percibían como una unidad, fomentando la movilidad peatonal y creando recorridos seguros que incentivan a los habitantes a disminuir el uso del automóvil. Además, los corredores verdes no solo cumplen una función de circulación, sino que generan experiencias urbanas mediante espacios de sombra, vegetación y áreas de estancia. Del mismo modo, las aceras amplias aportan comodidad y seguridad al peatón, mejorando la experiencia urbana y demostrando que el diseño del espacio público y las redes peatonales deben

responder a las necesidades de los habitantes para transformar la ciudad y fortalecer la cohesión social.

Por otra parte, el análisis del terreno permitió identificar condiciones favorables para la movilidad y el desarrollo urbano. Además, el análisis visual hacia el río Machángara permitió reconocerlo como un atractivo paisajístico importante, estableciendo la necesidad de orientar las fachadas y espacios habitables hacia este eje natural para aprovechar las visuales. El predio seleccionado fue elegido por su amplia superficie, su geometría favorable y su relación directa con el borde del barranco, elementos que benefician el desarrollo de la propuesta. Asimismo, los análisis de asoleamiento, vientos y morfología del terreno permitieron adaptar el diseño arquitectónico a las condiciones del lugar y aprovechar el barranco como espacio de contemplación y potencial visual.

En cuanto a las preexistencias, dentro del terreno existen construcciones que no aprovechan eficientemente el espacio disponible. Frente a esto, la nueva propuesta de vivienda colectiva justifica la remoción de estas construcciones, incorporando

nuevamente a sus habitantes dentro de las nuevas tipologías habitacionales. A esto se suma el análisis FODA, donde se identificaron fortalezas como la buena conectividad, la presencia del río Machángara y el eje verde, así como oportunidades relacionadas con el potencial de densificación y la ampliación del eje verde, evidenciando las posibilidades del sector para consolidarse como un entorno urbano más integrado y activo.

Como respuesta urbana, se plantea recuperar la estructura del sector mediante la continuación de la vía Edmundo Granda, atravesando las urbanizaciones cerradas con el objetivo de romper la fragmentación generada por los muros y devolver las calles internas al espacio público. De esta manera, se generan nuevas manzanas que responden a la morfología del sector y permiten recuperar el tejido urbano. Asimismo, la nueva sección vial prioriza al peatón mediante aceras más amplias, espacios verdes y pasos peatonales, reforzando así la importancia de la movilidad activa dentro del proyecto urbano.

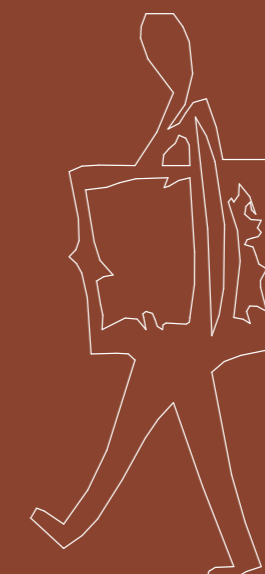
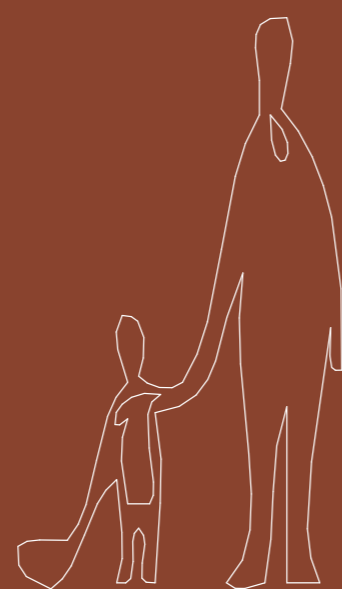
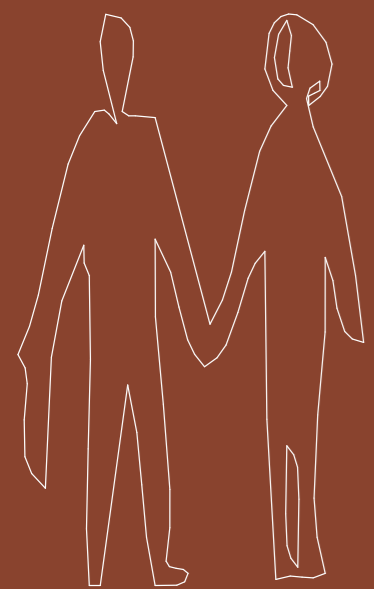
Por otro lado, el análisis de referentes arquitectónicos como Pedregulho, el edificio 111 y La Borda permitió obtener aprendizajes

relacionados con vivienda colectiva, integración social y diseño comunitario. A partir de estos referentes, se desarrolló la volumetría del proyecto mediante plataformas adaptadas a la pendiente, bloques de vivienda y retranqueos que generan volumetría y liberan la planta baja para usos complementarios y espacio público. Así, el proyecto responde tanto a las condiciones del terreno como a la necesidad de integrar arquitectura y espacio urbano.

En cuanto al programa arquitectónico, el proyecto incorpora usos complementarios en planta baja, además de espacios compartidos organizados entre áreas públicas, semipúblicas y privadas. Las tipologías se dividen en suites y una tipología completa, mientras que los espacios compartidos incluyen sala, comedor, cocina y lavandería concebidos como espacios amplios y continuos que fomentan la convivencia. Además, el diseño de mobiliario modular adaptable a diferentes usos fortalece el funcionamiento de estos espacios comunes, mientras que las suites fueron concebidas como espacios más reducidos para incentivar el uso de las áreas compartidas y fortalecer el modelo de coliving.

Finalmente, el proyecto se desarrolla a partir de una retícula estructural modular aplicada tanto en el edificio como en el espacio exterior, permitiendo un diseño ordenado y eficiente. Asimismo, el espacio público se concibe como un eje conector entre el río Machángara y el proyecto, complementando el eje verde mediante espacios de descanso, zonas deportivas y áreas infantiles que generan una transición entre lo público y lo privado. Este espacio se estructura mediante recorridos principales y secundarios, áreas verdes y espacios de estancia que fortalecen la actividad urbana y la interacción social. De esta manera, el proyecto integra vivienda colectiva, espacios compartidos, diseño modular y espacio público como elementos fundamentales para revitalizar el sector, fortalecer la cohesión social y mejorar la calidad urbana. A través de la incorporación de usos mixtos, la continuidad del eje verde, el diseño de espacios compartidos y la propuesta de nuevas tipologías habitacionales, se logra responder a las problemáticas de fragmentación urbana, baja densidad y falta de interacción social presentes en el sector, demostrando así que la propuesta cumple con los objetivos planteados inicialmente al incrementar la

densidad habitacional, impulsar la cohesión social, recuperar la estructura urbana y generar un entorno más sostenible, seguro y conectado para los habitantes.



09

BIBLIOGRAFIA

9.1 | BIBLIOGRAFÍA

Nueva sostenibilidad para los barrios de la gran metrópolis Callataz, Virginia Arnet, & Naranjo Escudero, Enrique. (2020). Nueva sostenibilidad para los barrios de la gran metrópolis desde el proyecto de arquitectura y urbanismo de la Universidad de Cuenca. 9(18), 145-163.

* Reinventing Sustainable Neighborhood Planning Choi, H. S. (2024). Reinventing Sustainable Neighborhood Planning: a case study of Le Rheu. *France Buildings*, 14(2), 536.

* Delgado Cruz, A. D. R. & Delgado Cruz, L. A. (2023). La tradición del barrio peruano San Cayetano de la ciudad de Loja. *Revista Digital Novasineria*, 6(2), 71-96.

* El Mercurio. (2023, 22 de marzo). Municipio de Cuenca pavimentará 1.680 m² del "Valle de los Migrantes". <https://elmercurio.com.ec/2023/03/22/municipio-de-cuenca-pavimentara-1680-m2-del-valle-de-los-migrantes/>

* El crecimiento económico como un factor de transformación socio-espacial en la ciudad de Cuenca en la década de 1970

<https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/15897/8/TFLACSO-2019UEC.pdf>

* GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2022). Anexo 6.3: Fichas suelo urbano. Equipo PUGS/GAD Cuenca.

* GAD Municipal de Cuenca. (2015). Plan de Movilidad de Cuenca 2015-2025. Alcaldía de Cuenca. https://www.cuenca.gob.ec/system/files/PMEP-CUENCA.2015.tomo_II.pdf

* GAD Municipal de Cuenca. (23 de septiembre de 2022). Mapa de transporte público en Cuenca. Gobierno del Municipio de Cuenca. <https://www.cuenca.gob.ec/content/recorrido-linea-de-buses>

* GAD Municipal de Cuenca. (s.f.). Plan y ordenamiento del suelo y usos de suelo específicos. Gobierno del Municipio. <https://cuenca.gob.ec/content/pugs-2022>

*Gómez, D. & Orellana, E. (2022). Repotenciación de los márgenes de quebradas urbanas en el sector de Monay para espacios de recreación y deporte de pregrado. Universidad del Azuay, Repositorio Digital de la Universidad del Azuay. <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/12086>

*Gutiérrez, A. (2022). Co-living seniors en Madrid. Estudio de identidad y adaptabilidad (Tesis de grado). Universidad Politécnica de Madrid. <https://oa.upm.es/69704/>

* Hermida, M. A., Hermida, C., Cabrera, N., & Calle, C. (2015). La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad. El caso de Cuenca, Ecuador. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 41(124). <https://doi.org/10.4067/S0250-71612015000400002>

* Radiociudad. (2023, 2 de febrero). Obras de asfalto de la Av. de los Migrantes y de las calles de su área de influencia continúan. <https://radiociudad.gob.ec/2023/02/02/obras-de-asfalto-de-la-av-de-los->

[migrantes-y-de-las-calles-de-su-area-de-influencia-continuan-parroquias-de-ricaurte-machangara-y-octavio-cordero/](#)

* Instituto de Estudios de Régimen Seccional del Ecuador – IERSE (2025). Sistema de información territorial de la ciudad del Azogues. Universidad del Azuay. Fecha de descarga: 24 de septiembre de 2025.

* Josep Maria Montaner. Después del movimiento moderno: arquitectura de la segunda mitad del siglo XX. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2015.

* Yvonne Farrell y Shelley McNamara. Freespace. Catálogo de la Bienal de Arquitectura de Venecia, 2018.

* ONU-Hábitat. World Cities Report 2022: Envisaging the Future of Cities. Nairobi, 2022.

Samada Grasst, Y. (2022). Incidencia de urbanizaciones cerradas en la fragmentación urbana y social de la ciudad de Manta-Ecuador. *Revista de Ciencias Sociales (Ve)*, 29(1), 243-261. <https://doi.org/10.31876/rsc.v29i1.39748>

Montaner, J. M., & Muxí, Z. (2011). Herramientas para habitar el presente: La vivienda del siglo XXI. Gustavo Gili. Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2022). Censo de Población y Vivienda 2022. INEC. INEC Censo Ecuador 2022

Consejo Nacional para la Igualdad de Discapacidades. (2023). Estadísticas de discapacidad en Ecuador. CONADIS. CONADIS Estadísticas

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2024). En el Ecuador 7 de cada 100 personas tienen dificultad funcional para hacer alguna actividad cotidiana. INEC. INEC discapacidad Ecuador

Samada Grasst, Y. (2022). Incidencia de urbanizaciones cerradas en la fragmentación urbana y social de la ciudad de Manta-Ecuador. *Revista de Ciencias Sociales (Ve)*, 29(1), 243-261. <https://doi.org/10.31876/rsc.v29i1.39748>

Montaner, J. M., & Muxí, Z. (2011). Herramientas para habitar el presente: La vivienda del siglo XXI. Gustavo Gili. Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2022). Censo de Población y Vivienda 2022. INEC. INEC Censo Ecuador 2022

Consejo Nacional para la Igualdad de Discapacidades. (2023). Estadísticas de discapacidad en Ecuador. CONADIS. CONADIS Estadísticas

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2024). En el Ecuador 7 de cada 100 personas tienen dificultad funcional para hacer alguna actividad cotidiana. INEC. INEC discapacidad Ecuador

Duque, K. (2022, 24 agosto). Clásicos de arquitectura: Conjunto Residencial Alcalde Mendes de Moraes / Affonso Eduardo Reidy. ArchDaily En Español. <https://www.archdaily.cl/cl/02-124627/clasicos-de-arquitectura-conjunto-residencial-alcalde-mendes-de-moraes-affonso-eduardo-reidy>

Affonso Eduardo Reidy. Arquitectura de la modernidad brasileña. (2020, 26 noviembre). Arquitectura. <https://arquitecturayempresa.es/noticia/affonso-eduardo-reidy-arquitectura-de-la-modernidad-brasilena>

Conjunto Habitacional Pedregulho, Alfonso Reid. (s.f.). Wiki Casiopea. Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. Recuperado el 22 de mayo de 2026, de Wiki Casiopea - Conjunto Habitacional Pedregulho

Montoya, J.L. (2016, 14 abril). Edificio 111, premio a la vivienda social. ARQUITERRASSA. <https://arquiterrassa.wordpress.com/2016/01/11/edificio-111-premio-a-la-vivienda-social/>

Gaete, J. (2025, 11 junio). Edificio 111 / Flores& Prats. ArchDaily En Español. <https://www.archdaily.cl/cl/02-231856/edificio-111-flores-prats>

Gaete, J. (2025b, junio 11). Edificio 111 / Flores& Prats. ArchDaily En Español. <https://www.archdaily.cl/cl/02-231856/edificio-111-flores-prats>

OurDomain Southeast – Discover project by OZ Architects. (s. f.). Architonic. <https://www.architonic.com/en/pr/ourdomain-southeast/20178770/>

OurDomain Amsterdam South East | Vibes by Axalta. (s. f.). https://www.axalta.com/colourdesign_global/en_US/vibes-colour-journal/vivid-vibe/our-domain-amsterdam-south-east.html

Rent an Apartment in Amsterdam | OurDomain Amsterdam South East. (s. f.). <https://www.thisisourdomain.nl/amsterdam-south-east/home>

De Barcelona, A. (s. f.). Info Barcelona. Toda la actualidad de la ciudad con información municipal y de servicios. https://www.barcelona.cat/infobarcelona/es/tema/vivienda/el-edificio-de-viviendas-cooperativas-la-borda-ganador-del-premio-mies-van-der-rohe-2022_1174310.html

arqa.editorial@gmail.com. (2022, 4 febrero). Cooperativa de vivienda La Borda | EU Mies Award – ARQA. ARQA. <https://arqa.com/arquitectura/cooperativa-de-vivienda-la-borda.html>

Red, R. G. T. (2019, 18 enero). La Borda, promoción de vivienda cooperativa con criterios de calidad ambiental • CONSTRUIBLE. CONSTRUIBLE. <https://www.construible.es/comunicaciones/ficha-proyecto-borda-promocion-vivienda-cooperativa-criterios-calidad-ambiental>

ArchDaily. (2011, 13 diciembre). Clásicos de Arquitectura: Conjunto Residencial Alcalde Mendes de Moraes / Affonso Eduardo Reidy. ArchDaily. <https://www.archdaily.cl/cl/02-124627/clasicos-de-arquitectura-conjunto-residencial-alcalde-mendes-de-moraes-affonso-eduardo-reidy>

