

# VIVIENDA COLECTIVA SOSTENIBLE.

EL EMPLAZAMIENTO COMO ESTRATEGIA PARA  
LA INTEGRACIÓN URBANA Y LA DENSIFICACIÓN CONTROLADA

ESCUELA DE ARQUITECTURA

Proyecto Final de Carrera previo a la obtención de título de arquitectos

## AUTORES:

DIEGO LEONARDO QUITO PARRA

JOSÉ FRANCISCO SÁNCHEZ CADENA

## DIRECTOR:

ARQ. DIEGO PROAÑO ESCANDÓN

CUENCA, ECUADOR 2026



UNIVERSIDAD  
DEL AZUAY

FACULTAD DE  
ARQUITECTURA







## DEDICATORIA

---

A mis padres, Carlos y María, por el sacrificio, la entrega y el esfuerzo que realizaron para brindarme la oportunidad de estudiar y alcanzar esta meta. Gracias por creer en mí incluso en los momentos difíciles, por su apoyo incondicional y por enseñarme que la perseverancia y el trabajo constante son el camino hacia los sueños. A todas aquellas personas que contribuyeron en el camino que seguí hasta llegar a este punto, gracias por su confianza, sus palabras de aliento y por acompañarme durante este proceso. A mi familia y seres queridos, quienes estuvieron presentes en cada etapa, brindándome apoyo, cariño y motivación para seguir adelante. Este logro también les pertenece a ustedes.

Diego Quito

Dedico este trabajo a mis padres, Daniel y Jamy, por ser mi mayor ejemplo de esfuerzo, perseverancia y amor incondicional. Gracias por acompañarme en cada etapa de mi vida, por confiar en mí incluso en los momentos más difíciles y por brindarme siempre el apoyo necesario para alcanzar mis metas. A mis hermanos y primos, por compartir conmigo alegrías, desafíos y aprendizajes que han contribuido a mi crecimiento personal y profesional. A mis mascotas, que con su compañía, cariño y lealtad estuvieron presentes durante las largas noches de estudio, los desvelos, las entregas y cada uno de los retos que marcaron mi formación universitaria, convirtiéndose en una fuente constante de compañía y tranquilidad. Asimismo, dedico este logro a todas las personas que, de una u otra manera, formaron parte de este proceso, me brindaron su apoyo, compartieron conmigo momentos importantes y contribuyeron a que este sueño se convierta hoy en una realidad. Con profundo cariño y gratitud, dedico este logro a todos ustedes.

Francisco Sánchez

En primer lugar, agradezco a Dios por ser mi guía y la luz que guió mi camino durante toda mi etapa universitaria, brindándome fortaleza para superar cada desafío. A mis padres, Carlos y María, por el enorme esfuerzo y sacrificio que realizaron durante todos estos años para brindarme la oportunidad de estudiar. Gracias por su apoyo incondicional, por creer siempre en mí y por ser el pilar fundamental en cada paso de mi formación. A mis amigos, quienes fueron un apoyo constante durante la universidad. Gracias por las experiencias compartidas, las risas, las salidas y por hacer de este camino una etapa llena de aprendizajes y recuerdos inolvidables. A mi familia y seres queridos, gracias por estar presentes, por sus palabras de aliento y por ser parte fundamental de este proceso. A nuestros tutores, Diego y Lucho, por su guía y acompañamiento durante el desarrollo de este proyecto, y a mi compañero Francisco, por su compromiso y dedicación durante este proceso. Finalmente, agradezco a Ale, mi compañera de vida durante estos años, quien fue un apoyo incondicional para llegar a este momento. Gracias por tu amor, paciencia y por estar siempre presente, brindándome fuerzas para seguir adelante por creer en mí y siempre confiar en que lo iba a lograr incluso en los momentos más difíciles. A todos ustedes, gracias por su apoyo, confianza y motivación. Sin ustedes, nada de esto habría sido posible.

**Diego Quito**

Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a Dios, por brindarme fortaleza, salud y la oportunidad de culminar esta importante etapa de mi vida. A mis padres, Daniel y Jamy, por su amor incondicional, sus consejos, su confianza y el apoyo constante que me han brindado a lo largo de mi formación académica y personal; este logro también les pertenece. A mi compañero de tesis, Diego, por su compromiso, responsabilidad y dedicación durante el desarrollo de este trabajo, cualidades que hicieron posible alcanzar juntos los objetivos propuestos. Mi especial agradecimiento al arquitecto Diego Proaño, tutor de esta investigación, y al arquitecto Luis Barrera, jurado de este proyecto, quienes nos acompañaron durante todo el proceso, compartiendo sus conocimientos y valiosas observaciones que enriquecieron significativamente este trabajo. Asimismo, agradezco a mis amigos y a todas aquellas personas que formaron parte de mi vida universitaria, por los momentos compartidos, las enseñanzas y el apoyo que hicieron de esta etapa una de las más importantes de mi vida. Finalmente, agradezco a todas las personas que estuvieron presentes en algún momento de mi trayectoria académica y personal; cada enseñanza, consejo y muestra de apoyo contribuyeron a mi crecimiento y me permitieron llegar hasta aquí. Guardaré siempre con especial cariño los recuerdos y aprendizajes de esta etapa que hoy culmina con satisfacción, orgullo y profunda gratitud.

**Francisco Sánchez**

## RESUMEN

---

La vivienda colectiva se analiza como infraestructura social y posible agente de transformación urbana. El estudio se sitúa en la avenida de los Migrantes, sector Los Ángeles (Cuenca, Ecuador), área caracterizada por la fragmentación parcelaria y el crecimiento disperso. Bajo el marco del reordenamiento municipal vigente, se propone un modelo de densificación controlada mediante estrategias de emplazamiento que buscan optimizar el suelo y su relación con el espacio público.

La metodología aplica un diagnóstico comparativo de tres predios mediante un sistema de semaforización basado en doce indicadores urbanos y ambientales. Tras identificar el lote con mayor aptitud, se plantea un proyecto orientado a articular el borde fluvial del río Machángara con la ciudad, estableciendo pautas normativas y criterios de diseño dirigidos a la habitabilidad y la cohesión comunitaria.

Palabras clave: Vivienda colectiva, Reordenamiento territorial, Fragmentación parcelaria, Densificación controlada, Borde fluvial, Cuenca-Ecuador.

Collective housing is analyzed as social infrastructure and a potential agent for urban transformation. The study is located on Avenida de los Migrantes, in the Los Ángeles sector (Cuenca, Ecuador), an area characterized by parcel fragmentation and urban sprawl. Within the current municipal rezoning framework, a controlled densification model is proposed through site-placement strategies aimed at optimizing land use and its relationship with public space.

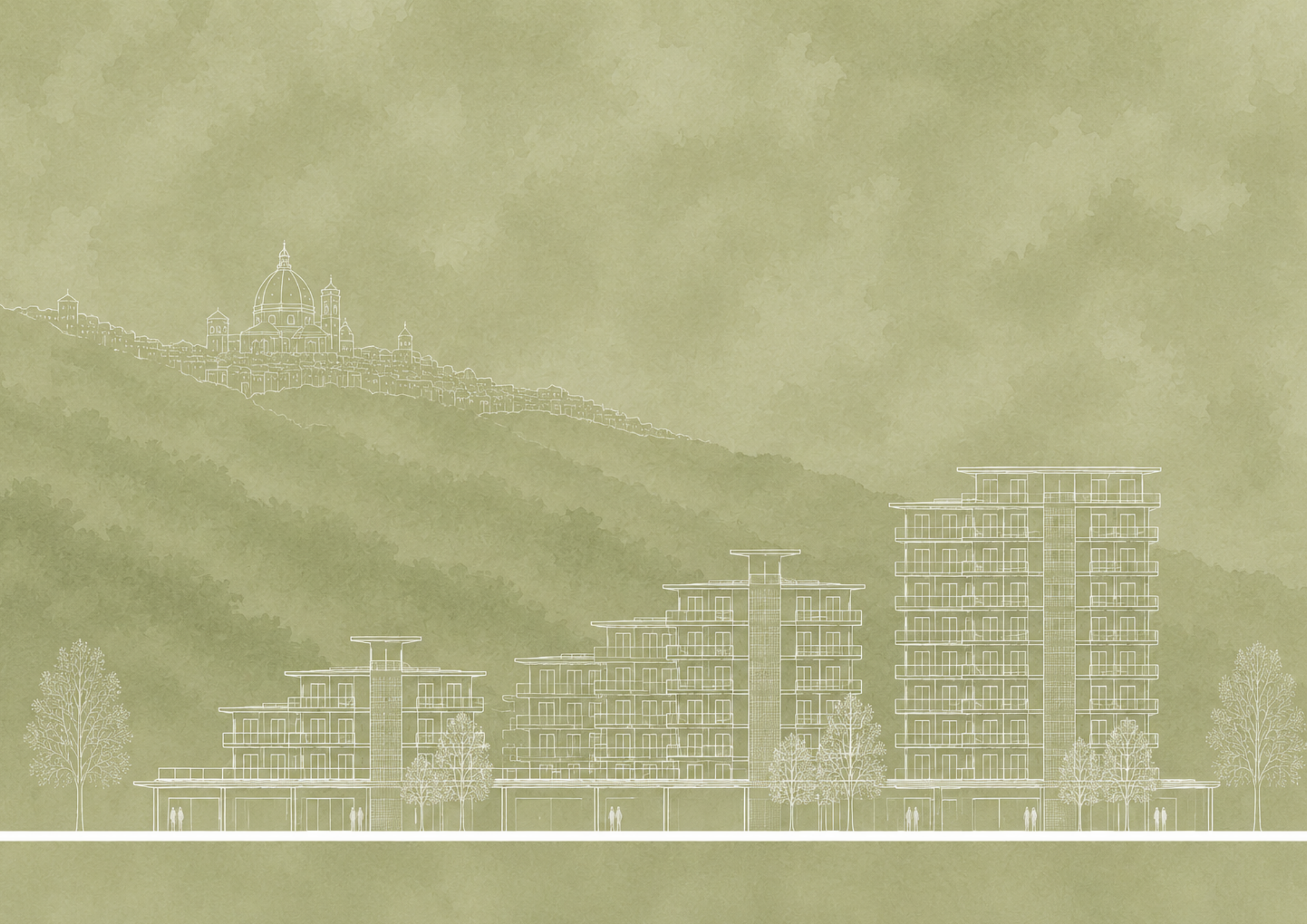
The methodology applies a comparative diagnosis of three plots using a traffic-light rating system based on twelve urban and environmental indicators. After identifying the site with the highest suitability, a project is proposed to articulate the riverbank of the Machángara River with the city, establishing regulatory guidelines and design criteria focused on habitability and community cohesion.

Keywords: Collective housing, Land-use planning, Parcel fragmentation, Controlled densification, Riverfront development, Cuenca-Ecuador.

# **CONTENIDOS**

---

DEDICATORIA	4	NORMATIVA EN EL SITIO	64
AGRADECIMIENTOS	5	NORMATIVA EN REORDENAMIENTO TERRITORIAL	66
RESUMEN	6	<b>05 EVALUACIÓN LOTES</b>	<b>75</b>
ABSTRACT	7	CONTEXTO Y CRITERIO	76
<b>01 PROBLEMÁTICA</b>	<b>11</b>	SELECCIÓN DE LOTES	78
INTRODUCCIÓN	12	APLICACIÓN DE ESTRATEGIAS URBANAS	80
PROBLEMÁTICA	14	<b>06 PROPUESTA</b>	<b>97</b>
JUSTIFICACIÓN	18	INTERVENCIÓN EN EL EJE URBANO	98
OBJETIVOS	28	PLANTA BAJA DE EMPLAZAMIENTO	100
METODOLOGÍA	29	EMPLAZAMIENTO PLANTAS ALTAS	104
<b>03 ANÁLISIS DE REFERENTES</b>	<b>31</b>	PARQUEADEROS	106
DISTRITO DE VAUBAN EN FRIBURGO	32	TIPOLOGÍA DE EMPLAZAMIENTO	108
BARRIO GWL TERREIN	34	PUNTOS DE INTEGRACIÓN	112
SIEDLUNG HALEN	37	SOLEAMIENTO	114
VILLA PORTALES	38	SECCIONES CONSTRUCTIVAS	116
PLAN MAESTRO REGENERACION URBANA HAMMARBY SJÖSTAD	40	SECCIONES CONSTRUCTIVAS	118
VIVIENDA SOCIAL 1737	42	<b>07 CONCLUSIONES</b>	<b>125</b>
54 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN INCA	44	OBJETIVO 1	126
TOWER FLOWER	46	OBJETIVO 2	127
BOSCO VERTICALE	47	OBJETIVO 3	128
RESUMEN DE ESTRATEGIAS	48	OBJETIVO 4	129
<b>04 ANÁLISIS DE SITIO</b>	<b>51</b>	<b>08 BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>133</b>
ANÁLISIS MACRO	52	LISTADO DE FIGURAS	134
ANÁLISIS MESO	56	BIBLIOGRAFÍA CITADA	138
ANÁLISIS MICRO	62	BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA	139



# **01 PROBLEMÁTICA**

---

### CIUDAD DISPERSA Y FRAGMENTADA

El crecimiento urbano disperso característico de muchas ciudades latinoamericanas ha generado territorios fragmentados, ambientalmente costosos y socialmente vulnerables. La expansión periférica ha intensificado la dependencia del automóvil, el consumo energético y la ocupación extensiva del suelo.

Alarcón Zambrano (2020) señala que este modelo reduce la eficiencia territorial y debilita la cohesión social, mientras que la ciudad compacta promueve proximidad, convivencia y un uso más racional de los recursos. En este contexto, la vivienda colectiva adquiere un papel estratégico para reorganizar el territorio y fortalecer la sostenibilidad urbana.

No obstante, su desarrollo en América Latina suele enfrentar limitaciones como la rigidez tipológica, la localización periférica y la débil articulación con el espacio público. Rojas Trejo y Silva Burgos (2021) evidencian que estos conjuntos, aunque amplían el acceso habitacional, no siempre logran integrarse adecuadamente en la estructura urbana, generando enclaves aislados (Figura 1).

### LIMITACIONES DE LA VIVIENDA COLECTIVA

Las limitaciones de la vivienda colectiva en América Latina se evidencian en la rigidez del diseño habitacional y la falta de entornos urbanos integrales. García-Saquicela et al. (2024) señalan que “las unidades de vivienda estándar tienen una pequeña área utilizable [...] lo que limita la capacidad de los residentes para adaptar los espacios a nuevas necesidades”.

De manera complementaria, Samper (2012) indica que en estos desarrollos “normalmente se dejan sin construir los equipamientos, tan necesarios a la vivienda como la vivienda misma”. Esta carencia favorece la consolidación de proyectos periféricos que, según López de Lucio (2012), “no contribuyen a la construcción de ciudad ni acompañan redes sociales”, fenómeno visible en conjuntos de vivienda social en Quito (Figura 2).

En consecuencia, este modelo genera una disociación entre la escala doméstica y la urbana, lo que provoca que las familias perciban “positivamente la vivienda y negativamente el barrio”, dando una fractura entre lo privado y lo público (Rojas Trejo & Silva Burgos, 2021).



Fig1: Expansión urbana y fragmentación, Sao Paulo Fuente: Luca Vieira. 2004



Fig 2: Ciudad Bicentenario, Quito-Ecuador Fuente: EPMHV, 2021

### INTEGRACION URBANA

La integración urbana se plantea como respuesta a los procesos de dispersión y fragmentación característicos de las ciudades latinoamericanas, donde el crecimiento discontinuo ha generado estructuras urbanas desconectadas y poco sostenibles.

Bajo esta dinámica, el territorio se configura como una superposición de fragmentos sin articulación clara, lo que dificulta la continuidad del tejido urbano y la comprensión del espacio (Careri, 2002). Desde una perspectiva territorial, estos procesos se asocian a modelos de baja densidad, escasa diversidad de usos y limitada proximidad entre actividades; factores que reducen la eficiencia urbana y comprometen la calidad de vida de sus habitantes (Hermida et al., 2015; Alarcón Zambrano, 2023).

### EXPANSIÓN URBANA DE CUENCA

En el caso de Cuenca, esta condición se evidencia en la transición desde un modelo históricamente compacto hacia dinámicas de expansión que han generado una distribución dispersa de actividades y flujos, debilitando la jerarquía urbana y aumentando el consumo de

recursos (Saavedra, 2022; GAD Municipal de Cuenca, 2023) (Figuras 4 y 5). Asimismo, la fragmentación del territorio se refleja en la estructura parcelaria, donde la subdivisión del suelo limita la continuidad espacial y dificulta la integración de usos. Como describe el GAD Municipal de Cuenca (2023), estas áreas presentan un “territorio muy fragmentado”, caracterizado por distancias significativas entre actividades y una débil articulación urbana.

En este contexto, articular el territorio implica promover modelos de ocupación que favorezcan la proximidad, mezcla de usos y una masa crítica de actividades para sostener la cotidianidad (Figura 3). Hermida et al. (2015) señalan que “la ocupación dispersa genera patrones de vida poco sostenibles, mientras que una densidad adecuada [...] permite conseguir una masa crítica de personas y actividades [...] para desarrollar la vida cotidiana desde patrones de proximidad”.

Por otra parte, este enfoque también se vincula con la calidad del entorno construido, donde la relación entre vivienda, espacio público y equipamientos resulta fundamental.

La ausencia de estos elementos, junto con la localización periférica de la vivienda colectiva, ha generado entornos con baja conectividad y limitada vida social, afectando el sentido de pertenencia y el acceso a los beneficios de la ciudad (Samper, 2012; Gómez-Ospina et al., 2024).

En consecuencia, la integración urbana no se limita a la inserción física de un proyecto, sino que implica la articulación de relaciones espaciales, funcionales y sociales que permitan consolidar entornos continuos, accesibles y habitables.

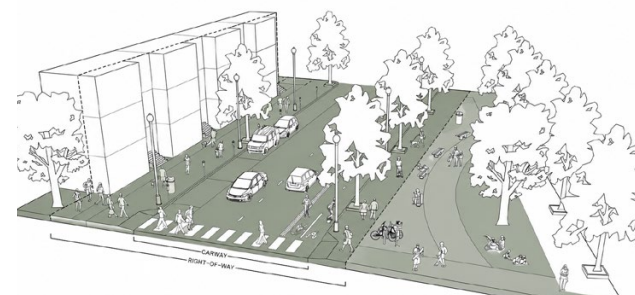


Fig3: Integración urbana y espacio público.  
Fuente: Elaboración propia con Chatgpt 2026

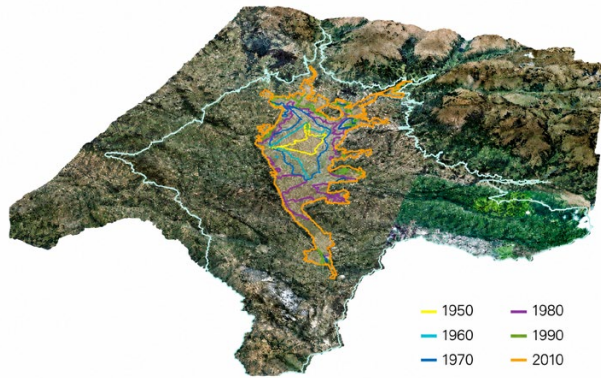


Fig 4: Crecimiento urbano de Cuenca Fuente: BID 2014

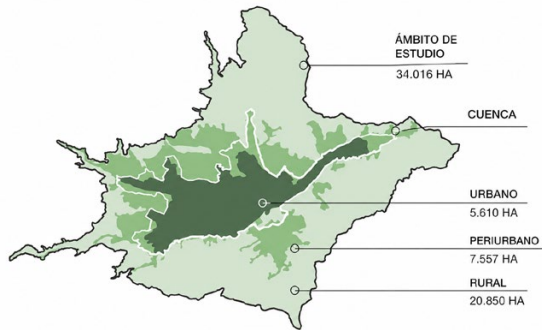


Fig 5: Crecimiento periurbano de Cuenca Fuente: BID 2014



Fig 6: Relación entre edificaciones en altura y entorno urbano-paisajístico del río Tomebamba en Av. Ordoñez Lasso Fuente: Elaboración propia 2026

## FRAGMENTACIÓN PARCELARIA

La fragmentación parcelaria representa un proceso de desarticulación del tejido urbano asociado a la subdivisión excesiva del suelo, entendido por Montaner (2015) como la “división de la manzana en solares” con fines de valorización territorial. Esta condición altera la continuidad urbana y debilita la estructura colectiva de la ciudad, la cual Rossi (1966) define como una construcción que se consolida y transforma a través del tiempo.

Asimismo, la parcelación atomizada favorece dinámicas de dispersión urbana que afectan la cohesión territorial, la sostenibilidad y la integración de usos. Frente a ello, Rogers (2001) plantea la necesidad de modelos de ciudad compacta capaces de reducir los impactos ambientales y sociales derivados de la expansión urbana. En consecuencia, la fragmentación parcelaria limita la continuidad del tejido residencial y dificulta la consolidación de entornos urbanos integrados y habitables.

## AV DE LOS MIGRANTES

El sector Los Ángeles, confinado por la Av. de los Migrantes y el río Machángara, constituye una manifestación local de los fenómenos de dispersión y discontinuidad morfológica previamente examinados (Figura 8). No obstante, esta condición espacial ofrece una ventana de oportunidad de diseño orientada a la reconfiguración predial, la diversificación de usos del suelo y la restauración del corredor fluvial a través de estrategias de densificación regulada.

Al maximizar la cercanía física y mitigar la dependencia de la movilidad motorizada, la propuesta converge con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) 7, 11 y 13, impulsando la optimización energética, el desarrollo de entornos urbanos resilientes y la mitigación del impacto climático (ONU, 2015; Figura 7). De este modo, el emplazamiento se posiciona como un paradigma estratégico capaz de cohesionar las dinámicas de habitabilidad con la preservación ambiental.

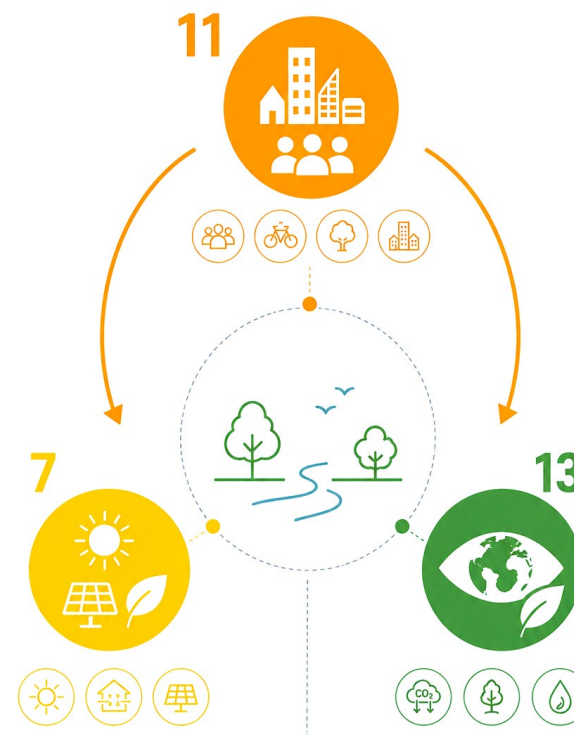


Fig 7: ODS 7, 11, 13 Fuente: Elaboración Propia - 2026



Fig 8: Fragmentación parcelaria sector Los Ángeles

Fuente: Elaboración propia 2025

### VIVIENDA COLECTIVA Y CONFIGURACIÓN URBANA

El hábitat multifamiliar opera como una estructura matriz capaz de configurar la morfología y las dinámicas de la ciudad. Montaner (2015) señala que, durante el siglo XX, la vivienda colectiva se consolidó como un elemento clave en el desarrollo urbano que articuló densidad, movilidad y habitabilidad. Bajo este enfoque, el hecho residencial trasciende la noción de objeto aislado para constituirse en un instrumento estratégico de ordenación territorial (Figura 9).

Esta tipología posee, además, la capacidad de instituir identidad y cohesión social. Al respecto, Samper (2012) sostiene que “plantar barrios implica construir fragmentos urbanos”, destacando que la relevancia del proyecto se encuentra en sus formas de articulación y en la relación que establece con el espacio público. Así, las calles, plazas y ámbitos intermedios se transforman en soportes activos de la interacción comunitaria y la continuidad del tejido barrial.

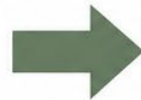
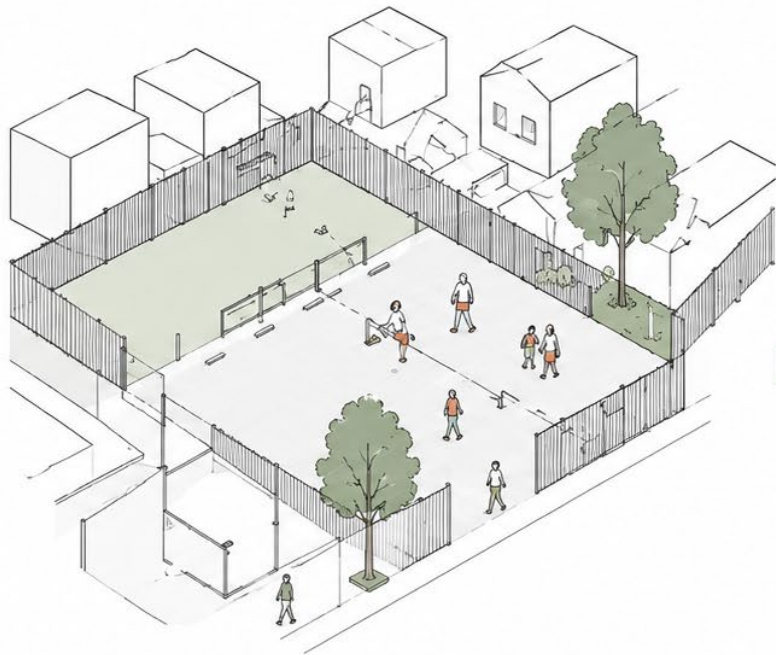
Desde la dimensión de la sustentabilidad, el desarrollo residencial denso es indisoluble del ordenamiento compacto. Mientras Alarcón Zambrano (2023) demuestra que la compacidad mitiga la dispersión y optimiza la eficiencia territorial, Gehl (2010) subraya que la densidad es el catalizador indispensable para la movilidad activa.

En complementariedad, Hermida et al. (2015) sostienen que dicho equilibrio viabiliza las infraestructuras, equipamientos y servicios de proximidad. Bajo este marco, la teoría de los "hechos urbanos" de Rossi (1971) advierte que ciertos elementos arquitectónicos adquieren permanencia material y memoria colectiva, una cualidad alcanzable si la vivienda se proyecta desde el rigor contextual.

Esta postura dialoga con la visión de Montaner (2015), quien define el hábitat como un sistema abierto y adaptable, cuyo rol transformador se potencia mediante programas comunes y plantas bajas activas.

Finalmente, esta estrategia residencial actúa como un mecanismo de sutura frente a tejidos fragmentados. La mixticidad de usos y la animación del espacio público, defendidas por Jacobs (1961), convergen con el planteamiento de Careri (2002), para quien los recorridos cotidianos construyen territorio.

En consecuencia, la vivienda colectiva no solo ocupa un vacío geométrico, sino que reconfigura las relaciones socioespaciales a escala barrial.



**ANTES**



ESPACIO CERRADO



ÁREA VERDE LIMITADA



USO LIMITADO

**DESPUÉS**



ESPACIO ABIERTO



MÁS ÁREAS VERDES



ACTIVACIÓN DEL BORDE



USO DIVERSO



COMUNIDAD Y PERTENENCIA

Fig 9: Transformación urbana Fuente: Elaboración propia 2026

## EMPLAZAMIENTO URBANO Y SOSTENIBLE

El emplazamiento es la primera gran decisión del proyecto y define cómo se relaciona la arquitectura con el entorno, el clima y la ciudad. Desde la perspectiva del diseño bioclimático, la forma en que se implanta un edificio regula el acceso al sol, el control del viento y la conexión con la naturaleza (EECA, 2022). De esta manera, ubicar de forma estratégica el proyecto asegura una alta eficiencia energética y un buen comportamiento ambiental a lo largo del tiempo.

A escala urbana y peatonal, el terreno ayuda a ordenar la ciudad y a mantener su memoria. El edificio propuesto debe aportar a la claridad del paisaje y consolidar los frentes de las calles; una dinámica que Lynch (1960) vincula con la construcción de la imagen colectiva de la ciudad, y que López de Lucio (2012) asocia con el respeto a las alturas del contexto para no romper el tejido urbano (Figura 10).

Esta visión física se complementa con las ideas de Rossi (1971) y Pallasmaa (2006) quienes recuerdan que el lugar tiene historia y significados, y que la experiencia del espacio se define a través de elementos sensibles como la luz, la acústica y los materiales (Figura 11).

Bajo estos criterios, el terreno de la Av. de los Migrantes resulta estratégico. Su cercanía al río Machángara y la importancia de las vías que lo rodean lo convierten en el lugar ideal para generar plantas bajas activas con comercio, mejorar las caminerías peatonales y crear un microclima agradable junto al río (Figura 12).

Así, el terreno deja de ser un simple lote vacío y se convierte en una herramienta de diseño para construir un entorno con identidad y sostenibilidad.



Fig 10: Diversidad de usos Fuente: Elaboración propia (2026)



Fig 11: Articulación Urbana Fuente: Elaboración propia (2026)

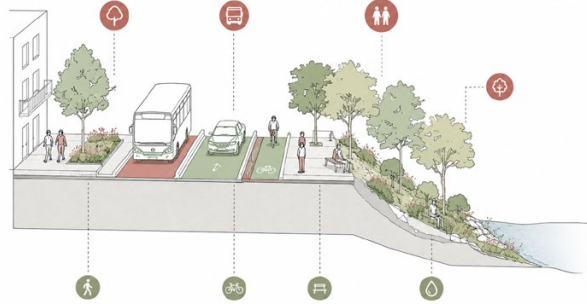


Fig 12: Esquema Sección vial junto al Machángara  
Fuente: Elaboración propia (2026)



Fig 13: Esquema integración urbana a espacio público  
Fuente: Elaboración propia (2026)

## DENSIFICACIÓN CONTROLADA

La densificación controlada es clave para frenar la expansión urbana dispersa. López de Lucio (2012) sugiere elevar la densidad y dar continuidad al tejido, recomendando entre 55 y 85 viviendas por hectárea para viabilizar el comercio local y el transporte público. Esta postura coincide con Rogers (2001), quien defiende concentrar el desarrollo inmobiliario dentro de zonas consolidadas para evitar el crecimiento periférico desordenado. Para lograrlo, la vivienda colectiva debe proyectarse en relación con su entorno y no como un objeto aislado (Montaner, 2015).

En esa línea, Hermida et al. (2015) proponen una ocupación planificada que concentre la población necesaria para asegurar servicios de proximidad (Figura 13). Este proceso de concentración de funciones busca la eficiencia territorial (Alarcón Zambrano, 2023), encontrando en el modelo de alta densidad y baja altura de Samper (2012) la alternativa para optimizar el suelo sin saturar la escala del paisaje (Figura 14).

## ESPACIO PÚBLICO, MOVILIDAD Y PAISAJE

El espacio público es el eje de la vida comunitaria. Dérive LAB (2015) lo define como un entorno de encuentro que devuelve a la calle su rol social a escala humana. Así, Gehl (2013) sostiene que la calidad urbana debe medirse desde la experiencia peatonal, priorizando espacios caminables antes que los edificios (Figura 15). Bajo este enfoque, el GAD Municipal de Cuenca (2023) y dérive LAB (2015) promueven una movilidad sostenible con calles compartidas que prioricen a peatones y ciclistas para fortalecer la convivencia.

Por su parte, Saavedra (2022) advierte que la expansión desordenada en Cuenca debilitó la relación con sus ríos. Para revertirlo, el paisaje debe actuar como estructura ecológica activa. En la Av. de los Migrantes, la cercanía al río Machángara permite conectar los flujos peatonales con el corredor biológico, transformando el espacio público en un motor de conservación ambiental y cohesión barrial (Figura 16).



Fig 14: Avenida Ordoñez Lasso, Oro Verde Fuente: Elaboración propia (2026)

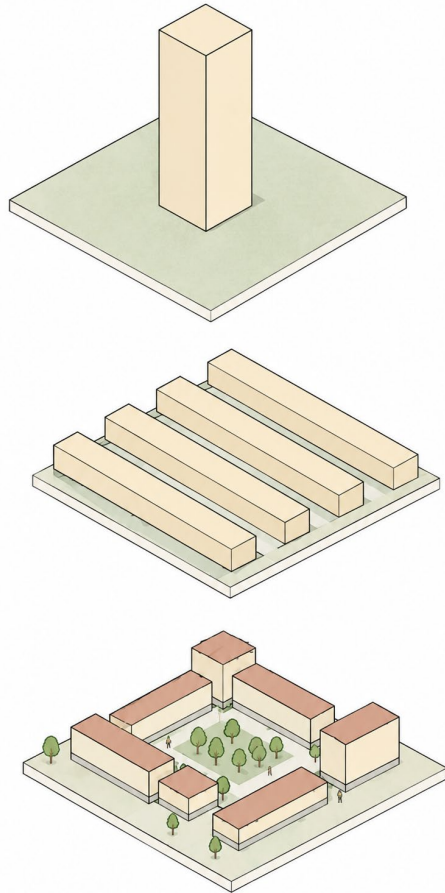


Fig 15: Vivienda alta densidad baja altura Fuente: Elaboración propia (2026)



Fig 16 Tranvia Distrito Vauban como ejemplo de movilidad Fuente: Getty images

## COMFORT AMBIENTAL Y ESTRATEGIAS PASIVAS

La sostenibilidad real empieza antes de que se construya un solo muro. Comienza en cómo se piensa la luz, el viento y la temperatura. Una vivienda bien orientada puede ahorrar energía durante décadas; una mal orientada puede convertirse en un espacio incómodo y costoso. Los documentos sobre eficiencia energética y estrategias pasivas como los Principios EECA—insisten en que el diseño bioclimático constituye la base de cualquier proyecto sostenible, pues condiciona el desempeño ambiental mucho antes de incorporar sistemas activos (EECA, 2022).

El análisis solar es fundamental: comprender la trayectoria del sol permite aprovechar la luz cuando es necesaria y bloquearla cuando se vuelve excesiva. Voladizos, celosías y vegetación son estrategias simples pero altamente eficaces para modular la radiación y evitar sobrecalentamientos, estos criterios no solo optimizan el confort interior, sino que reducen la carga energética futura del edificio. La ventilación natural, por su parte, exige entender los vientos predominantes, la topografía y la relación entre aberturas y volúmenes interiores. No se trata de abrir ventanas al azar, sino de

orquestrar flujos de aire capaces de renovar y refrescar los espacios de manera constante. Figura 16

Los Principios EECA puntualizan que la ubicación, proporción y orientación de las aperturas deben diseñarse para favorecer la ventilación cruzada y disminuir la dependencia de sistemas mecánicos (Figura 17), integrando al mismo tiempo materiales que regulen la inercia térmica según el clima del sitio (EECA, 2022). Además, el diseño ambiental no puede desligarse de la manera en que las personas usan y recorren los espacios.

Un ambiente térmicamente confortable puede fracasar si carece de atmósferas que inviten a permanecer y relacionarse.

Por eso, integrar estrategias como filtros vegetales que suavicen la luz, patios que regulen el microclima o texturas que controlen la reverberación sonora no son lujos, sino decisiones profundas que inciden directamente en el bienestar. sostienen que el confort surge del equilibrio dinámico entre luz, aire y materialidad, mientras que Pallasmaa (2006) recuerda que la arquitectura se vive con todos los sentidos.

Pensar el soleamiento y la ventilación en diálogo con esta dimensión sensorial permite crear espacios que no solo funcionan técnicamente, sino que transmiten calma, protección y un vínculo íntimo con el entorno inmediato. (Figura 18)

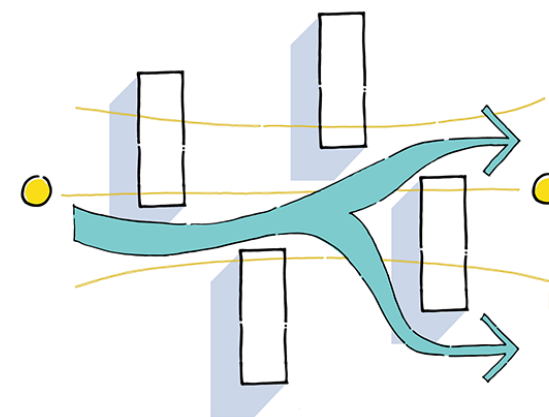
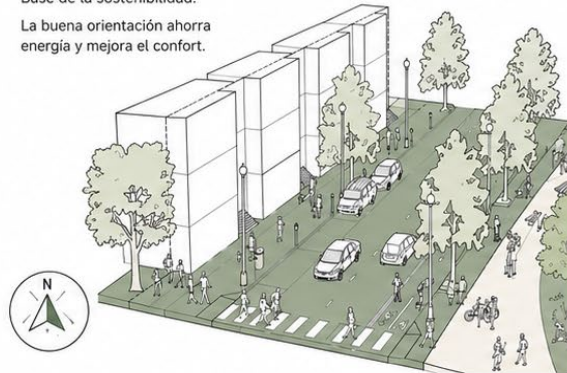


Fig 17: Estrategias pasivas emplazamiento Fuente: 33+1 claves para un nuevo modelo de vivienda colectiva sostenible

### DISEÑO BIOCLIMÁTICO

Base de la sostenibilidad.  
La buena orientación ahorra energía y mejora el confort.



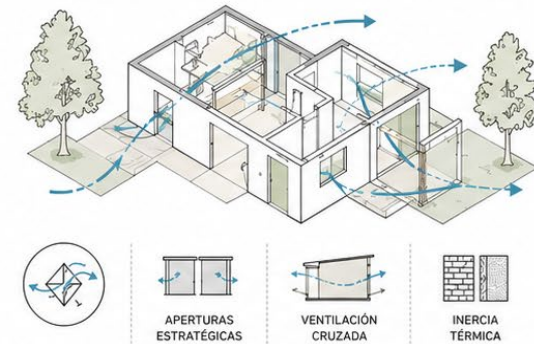
### ANÁLISIS SOLAR

Aprovechar la luz.  
Proteger del calor.



### VENTILACIÓN NATURAL

Entender los vientos.  
Favorecer la ventilación cruzada.



### CONFORT Y BIENESTAR

Luz, aire, materiales y atmósferas que invitan a permanecer.



### INTEGRACIÓN DE ESTRATEGIAS PASIVAS

Orientación, protección solar, ventilación y materialidad reducen la carga energética.



### ESPACIOS QUE CONECTAN

Arquitectura que genera bienestar y vínculo con el entorno.

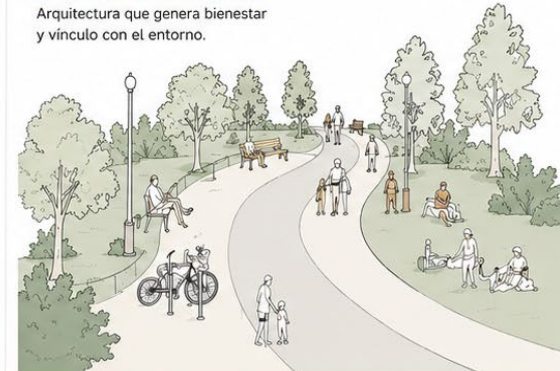


Fig 18: Resumen estrategias pasivas

Fuente: Elaboración propia mejorado con Chatgpt 2026

## INTEGRACIÓN URBANA

Integrar un proyecto a la ciudad es un acto humano que define cómo las personas usan, atraviesan y recuerdan el espacio. Jacobs (1961) sostiene que la vitalidad urbana depende directamente de la mixtura de usos y de la permeabilidad cotidiana entre las esferas pública y privada. Bajo esta lógica, una arquitectura bien integrada activa su planta baja, ofrece servicios de proximidad y se relaciona abiertamente con la calle sin encerrarse en sí misma (Figura 20).

Al respecto, López de Lucio (2012) advierte que la integración se fractura cuando el edificio opera como un objeto aislado o una muralla ciega, demostrando que las transiciones espaciales son determinantes para consolidar la continuidad del tejido. Para comprender esta interacción física y espacial, Lynch (1960) aporta herramientas basadas en la legibilidad de sendas, nodos, bordes e hitos que orientan la experiencia diaria. Esta lectura se complementa con la dimensión de la memoria colectiva propuesta por Rossi (1971),

Esta lectura se complementa con la dimensión de la memoria colectiva propuesta por Rossi (1966), quien exige que cada intervención aspire a convertirse en una pieza duradera del tejido histórico. Asimismo, Pallasmaa (2006) recuerda que la inserción urbana posee una carga emocional, lográndose plenamente cuando el habitante percibe el entorno como un lugar cercano, seguro y asimilable. En el sector de la Av. de los Migrantes, integrar implica coser los barrios circundantes, potenciar la movilidad a pie y activar los bordes del río Machángara.

La propuesta urbana asume que la ciudad se experimenta caminando; por ello, emulando a Careri (2002), el recorrido se transforma en la herramienta principal para interpretar y suturar el territorio mediante rutas sombreadas y seguras (Figura 19). En sintonía con Gehl (2010), el proyecto genera espacios de permanencia que fortalecen los vínculos sociales y consolidan la vida de barrio, demostrando que la dimensión peatonal constituye el principal criterio para garantizar la coherencia y continuidad de las dinámicas territoriales.

### RECORRIDOS QUE REVELAN

Caminar permite descubrir relaciones y dinámicas del entorno.

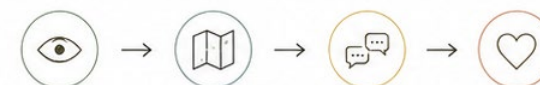


Fig 19: Flujo urbano Fuente: Elaboración propia con Chatgpt 2026

### CONTINUIDAD Y TRANSICIÓN

La integración se logra con escalas adecuadas y transiciones graduales entre lo público y lo privado.

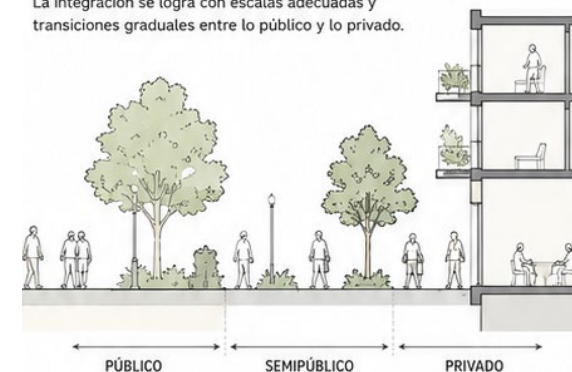


Fig 20: Escala Urbana Fuente: Elaboración propia con Chatgpt 2026

## EXPERIENCIA Y ESCALA HUMANA

Comprender el emplazamiento exige analizar cómo el habitante percibe y recorre el territorio. Lynch (1960) sostiene que la calidad del entorno depende de su legibilidad espacial, es decir, de la capacidad de estructurar imágenes mentales claras a través de sendas, bordes, nodos, hitos y barrios bien definidos.

La vivienda colectiva tiene el potencial de consolidar esta red mediante secuencias espaciales reconocibles y accesibles; de lo contrario, arriesga fragmentar la trama preexistente al implantarse de forma desconectada. Por su parte, Gehl (2010) afirma que la dinámica social prospera cuando el diseño se somete a la escala humana, promoviendo la proximidad y el encuentro cotidiano.

En proyectos residenciales, esta premisa exige articular accesos, corredores, patios interiores y plazas que incentiven la apropiación y la habitabilidad diaria, en sintonía con las 33+1 Claves (2020), las cuales ratifican que la sostenibilidad del hábitat está ligada tanto a los indicadores técnicos como a la capacidad del proyecto para construir cohesión comunitaria.

De igual manera, la percepción ambiental debe comprenderse desde la experiencia corporal y sensorial del espacio. Siguiendo a Careri (2002), el acto de caminar trasciende el simple desplazamiento para transformarse en un recorrido estético capaz de producir significado y revelar las dinámicas ocultas del territorio.

Esta lectura fenomenológica se complementa con la visión de Pallasmaa (2006), quien señala que la arquitectura involucra la totalidad de los sentidos, reconociendo que factores como la textura, el sonido y la temperatura poseen el mismo peso que la composición puramente visual.

En consecuencia, proyectar a escala humana en la Av. de los Migrantes implica configurar entornos permeables, accesibles y emocionalmente habitables que estrechen el vínculo entre las personas y su paisaje cotidiano (Figura 21).

### ESCALA HUMANA Y VIDA URBANA

La vida urbana florece en espacios diseñados para la proximidad y el encuentro.



### DISEÑO A ESCALA HUMANA

Entornos accesibles, permeables y emocionalmente habitables que fortalecen el vínculo con el lugar.



Fig 21: Escala Urbana Fuente: Elaboración propia procesado con Chatgpt 2026

## OBJETIVOS

---

### OBJETIVOS GENERAL

**Planificar** un anteproyecto de vivienda colectiva sostenible en la Av. de los Migrantes, utilizando el emplazamiento como estrategia para ponderar su influencia en la integración urbana, la densificación controlada y la eficiencia energética en la ciudad de Cuenca, Ecuador.

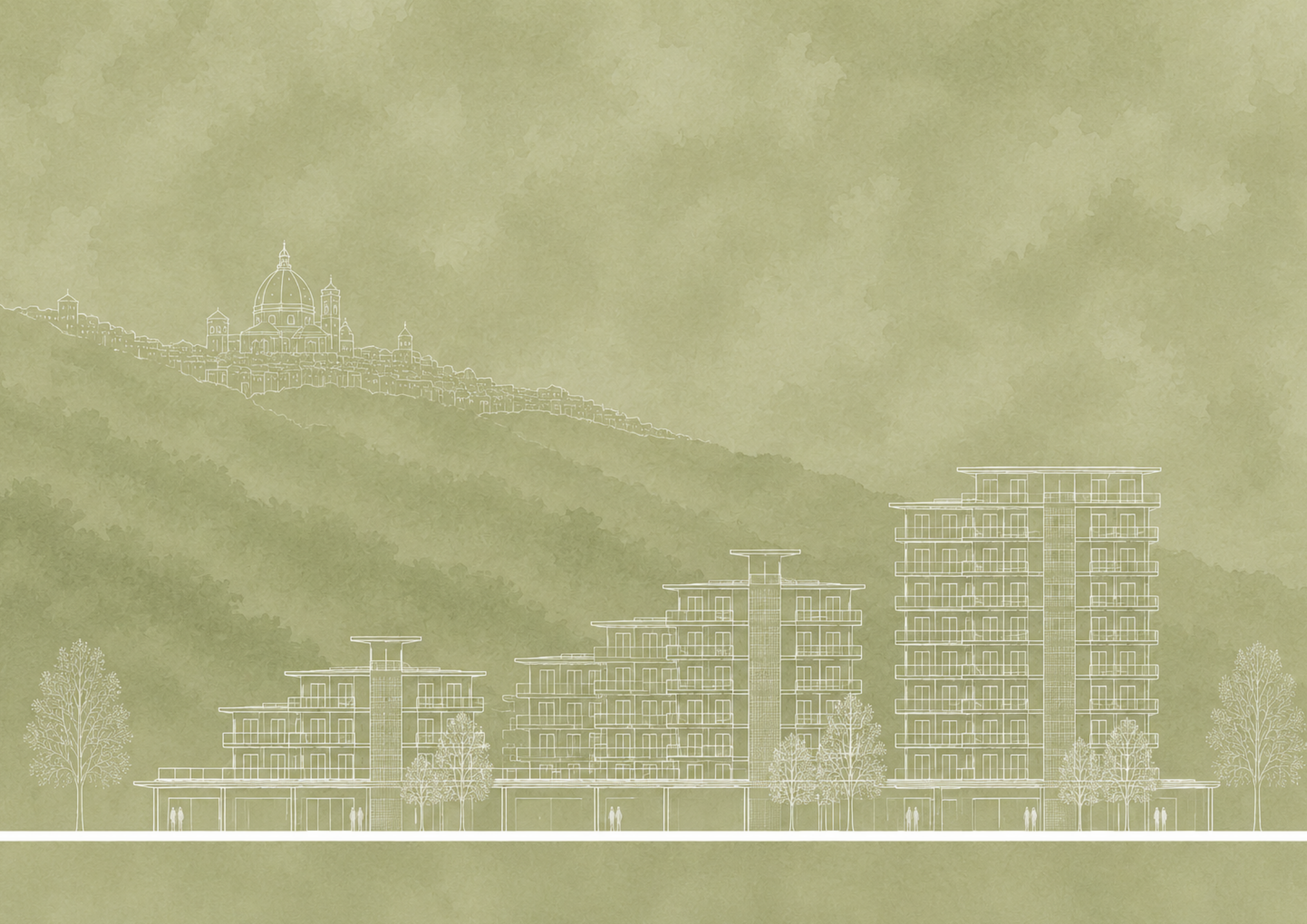
### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. **Revisar** la literatura sobre vivienda colectiva sostenible, enfatizando cómo el emplazamiento incide en la integración urbana, la densificación controlada y la eficiencia energética.
2. **Analizar** referentes arquitectónicos y urbanos que integren estrategias de emplazamiento, con el fin de identificar lineamientos aplicables al anteproyecto de vivienda colectiva.
3. **Analizar** las condiciones ambientales, urbanas, sociales y materiales del sitio en la Av. de los Migrantes para establecer criterios que orienten el diseño del anteproyecto.
4. **Desarrollar** un anteproyecto urbano–arquitectónico que incorpore estrategias de emplazamiento y proponga un modelo replicable de vivienda colectiva articulada al entorno urbano.

Esta investigación aplica un método analítico-proyectual para diseñar vivienda colectiva sostenible en la Av. de los Migrantes, Cuenca. El proceso arranca con un marco conceptual sobre integración urbana, densidad y habitabilidad basado en los ODS 7, 11 y 13 (ONU, 2015). Después, se examinan los casos de Vauban, GWL-Terrein, Villa Portales y La Borda para identificar soluciones de espacio público, movilidad y bioclimática que sirvan de modelo a escala local.

Este aprendizaje se cruza con un diagnóstico territorial del sector Los Ángeles (escalas macro, meso y micro) que evalúa el suelo, el sol, la topografía y la relación con el río Machángara.

Finalmente, la información del sitio y los referentes se integran en una matriz comparativa bajo las normas municipales vigentes al 2026, seleccionando el terreno óptimo para implantar el anteproyecto arquitectónico.



# **03 ANÁLISIS DE REFERENTES**

---

## DISTRITO DE VAUBAN EN FRIBURGO

Friburgo, Alemania 1998-2006

### INFRAESTRUCTURA VERDE

En Vauban, el paisaje funciona como el elemento organizador de la estructura urbana, superando la visión tradicional del espacio libre residual entre bloques (Ubach, 2022). El corredor verde principal ordena la implantación de las manzanas y asegura que el tejido construido se acople a una red ambiental continua. Esta franja ecológica opera como una infraestructura integradora que articula las viviendas, los equipamientos y los ejes de movilidad peatonal y ciclística, consolidando un sistema espacial coherente.

La disposición de los edificios responde a esta lógica, permitiendo que la vegetación penetre de forma transversal en el conjunto para garantizar la continuidad visual y ambiental. Asimismo, la integración del tranvía y el manejo hídrico superficial a través del Dorfbach dentro del diseño urbano demuestran que la estructura ecológica define la forma de la ciudad (Ubach, 2022). De este modo, el proyecto establece un modelo donde la naturaleza y el espacio construido no se oponen, sino que actúan como componentes integrados de un mismo sistema territorial (Figura 22).



Fig 22: Diagrama de emplazamiento Fuente: Autoría Propia 2026



Fig 23: Diagrama de emplazamiento Fuente: Autoría Propia

## DENSIDAD Y MOVILIDAD ACTIVA

En Vauban, el paisaje funciona como elemento organizador urbano, superando la visión del espacio residual entre bloques (Ubach, 2022). El corredor verde principal ordena las manzanas y asegura que el tejido construido se acople a una red ambiental continua que conserva la vegetación nativa (Global Footprint Network [GFN], 2020). Esta infraestructura activa enlaza viviendas, equipamientos y ejes de movilidad peatonal y ciclística (Figura 23).

Por otra parte, el proyecto alcanza una densidad de 12,500 hab/km<sup>2</sup> mediante una compacidad planificada con criterios bioclimáticos (GFN, 2020). La orientación de los bloques optimiza la captación solar y la ventilación cruzada, limitando la demanda energética a un máximo de 15 kWh/m<sup>2</sup>a en tipologías Passivhaus (GFN, 2020). Finalmente, restringir el automóvil a estacionamientos periféricos libera el suelo interior para plazas y patios comunes que fortalecen la vida comunitaria (Ubach, 2022).

## BARRIO GWL TERREIN

Ámsterdam, Países Bajos - KCAP, 1998

### CONTINUIDAD Y FILTRO URBANO

GWL-Terrein consolida un frente continuo mediante bloques perimetrales que delimitan el espacio público del residencial dentro del tejido de Ámsterdam (KCAP, s.f.). En lugar de fragmentar la manzana con volúmenes aislados, el diseño recurre a la compacidad y a la alineación formal para estructurar una fachada homogénea hacia las calles circundantes (Figura 24).

Esta disposición volumétrica no opera como una barrera ciega, sino como un filtro acústico y ambiental que protege el interior comunitario del tráfico exterior, manteniendo la permeabilidad peatonal mediante accesos estratégicos.

Esta configuración del borde edificado libera el corazón de la manzana, permitiendo que la densificación fortalezca la morfología de la ciudad sin recurrir a torres aisladas. Asimismo, la liberación del suelo permite a la comunidad autogestionar el espacio interior libre a través de huertos urbanos y áreas de convivencia que consolidan la vida barrial.



Fig 24: Foto aerea Fuente: KCAP- DRO Vorm



Fig 25: Fotografía Bloque de Multifamiliar en GWL-Terrein

Fuente: KCAP- DRO Vorm

## DENSIFICACION CONTROLADA

GWL-Terrein distribuye su densidad media-alta mediante bloques perimetrales que enmarcan patios interiores y áreas verdes (KCAP, s.f.). Esta configuración consolida una trama compacta pero permeable, donde la eliminación del tráfico vehicular interno libera el suelo para parques y recorridos peatonales. Las edificaciones mantienen alturas moderadas y distancias apropiadas, asegurando que la compacidad no comprometa la privacidad, el asoleamiento ni la ventilación de las viviendas.

Las circulaciones internas funcionan como senderos integrados a la vegetación que fomentan el encuentro vecinal. Asimismo, la inserción de huertos colectivos y equipamientos comunes autogestionados fortalece el tejido social (GWL-Terrein, s.f.). Este equilibrio entre superficie construida, espacio abierto y movilidad activa convierte al conjunto en un referente de densificación sostenible (Figura 25).

## GRADIENTE PÚBLICO-SEMIPÚBLICO-PRIVADO

La vivienda colectiva se organiza mediante un sistema de transiciones espaciales progresivas que articulan los ámbitos público, comunitario y privado. Más que una zonificación rígida, el conjunto se concibe como un espesor habitable donde cada franja regula de manera gradual los niveles de interacción social y privacidad. En GWL-Terrein, los senderos, jardines y patios interiores actúan como extensiones directas del entorno doméstico, funcionando como espacios intermedios que conectan la escala barrial con la célula habitacional (KCAP, s.f.).

Esta lógica espacial fundamenta un modelo de hábitat sostenible basado en la movilidad activa, el paisaje y la participación vecinal, demostrando que la sostenibilidad urbana emerge de las relaciones socioespaciales antes que de la dependencia tecnológica. Así, la estrategia establece una gradación clara: espacio público, semipúblico, semiprivado y privado, que optimiza la integración urbana, mitiga el impacto de la densidad y favorece la apropiación del entorno por parte de la comunidad (Figura 26).



Fig 26: Huertos urbanos comunales Fuente: KCAP 2022



Fig 27: Fotografía aérea Fuente: Architecture and Film 2010

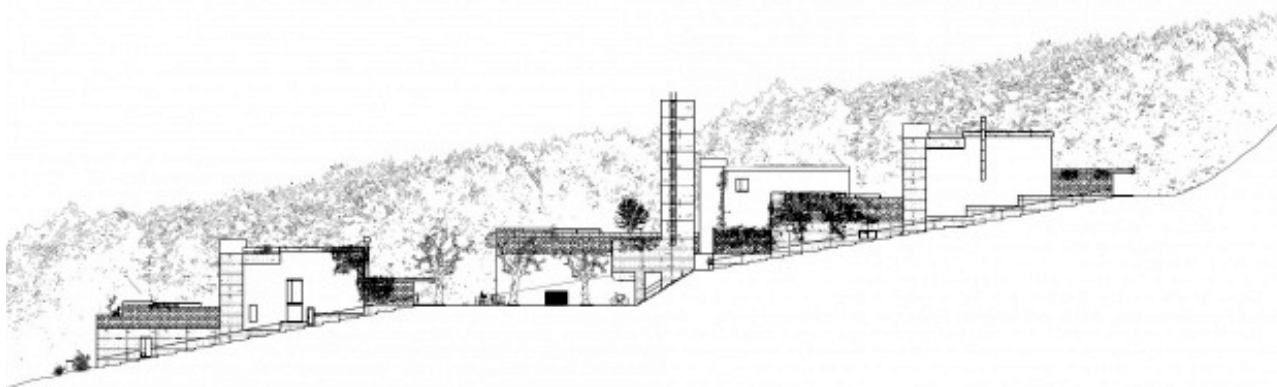


Fig 28: Sección Fuente: Casiopea PUCV

### ESCALONAMIENTO VOLUMÉTRICO

La adaptación topográfica mediante el escalonamiento volumétrico integra la edificación al terreno y mitiga su impacto visual. En la Siedlung Halen, la implantación en una ladera con 16% de pendiente demuestra cómo la sección aterrazada permite que cada unidad se ajuste al desnivel (Casiopea, 2014). Esta disposición escalonada hacia el sur garantiza un óptimo asoleamiento, ventilación y vistas al paisaje sin comprometer la privacidad.

Al absorber las variaciones del suelo desde la arquitectura, se evitan barreras urbanas y movimientos de tierra agresivos, demostrando que la densidad residencial es compatible con la preservación del perfil natural del entorno (Figura 27 y 28).

## VILLA PORTALES

Santiago de Chile, Chile - BVCH (Bresciani, Valdés, Castillo, Huidobro), 1966

### GRADIENTE PÚBLICO-SEMIPÚBLICO-PRIVADO

La Unidad Vecinal Villa Portales organiza su morfología mediante bloques ortogonales orientados norte-sur que delimitan el frente urbano de Santiago (ArchDaily, 2011). Al interior, el diseño estructura una red continua de pasajes, plazas y parques como conectores comunitarios (Figura 28).

Al segregar los flujos vehiculares de las circulaciones peatonales mediante pasarelas elevadas y senderos a nivel de suelo, el conjunto configura un espesor habitable transitable (Hidden Architecture, 2019). Esta permeabilidad disuelve el límite duro entre el espacio público común y el ámbito residencial.



Fig 28: Permeabilidad del proyecto Fuente: KCAP 2022



Fig 29: Pasarelas peatonales años 60 Fuente: HiddenArchitecture 2019

## DENSIFICACIÓN CONTROLADA

Villa Portales resuelve la densidad media-alta mediante bloques lineales de baja altura que configuran una trama permeable conectada a la infraestructura urbana (ArchDaily, 2011) (Figura 29). En lugar de masificar el suelo, la disposición paralela de los volúmenes genera una alternancia equilibrada de llenos y vacíos que asegura el asoleamiento y la ventilación natural de las viviendas.

Esta separación volumétrica libera la superficie para estructurar una secuencia de plazas y parques que absorben las actividades colectivas. Así, la arquitectura actúa como el soporte directo de la cohesión social, demostrando una densificación eficiente compatible con la escala humana (Figura 30).

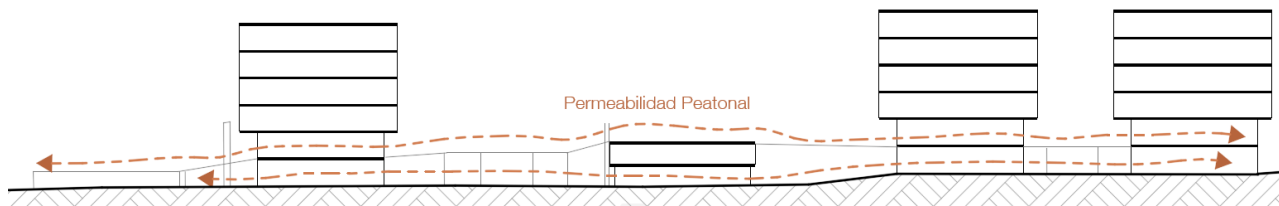


Fig 30: Sección, Circulación peatonal Fuente: Autoría propia 2026

## PLAN MAESTRO REGENERACION URBANA HAMMARBY SJÖSTAD

Estocolmo, Suecia - Ayuntamiento de Estocolmo & White Arkitekter, Tengbom, 19Nyréns, Erskine Tovatt 1990- 2010

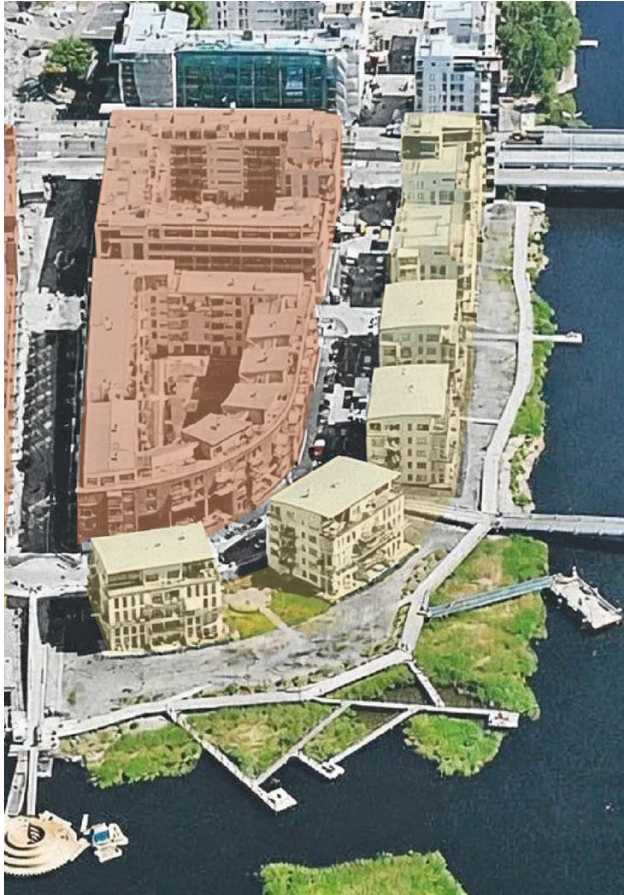
### USOS Y PROXIMIDAD FUNCIONAL

Hammarby Sjöstad funciona como una extensión del tejido central de Estocolmo, integrando la tipología residencial a una red continua de servicios de escala barrial (C40 Cities, s.f.). La planificación del distrito articula el transporte masivo con una plataforma de usos mixtos que elimina la dependencia del automóvil, consolidando el principio de proximidad funcional.

Los equipamientos públicos se localizan estratégicamente a lo largo de los frentes de agua y ejes de movilidad activa, generando nodos de centralidad altamente accesibles para el peatón (Figura 31). Al descentralizar los servicios y conectarlos mediante terrazas y áreas verdes lineales, el diseño urbano suprime las barreras espaciales, optimiza los desplazamientos diarios y asegura que la infraestructura colectiva opere como un sistema integrado y eficiente.



Fig 31: Unidad de vivienda Fuente: Harquitectes 2022



## GRADACIÓN ALTITUDINAL Y FRENTE FLUVIAL

Hammarby Sjöstad articula una relación directa entre topografía, sección edificatoria y borde de agua. En el frente fluvial, la normativa prescribe alturas moderadas y retranqueos obligatorios, evitando la conformación de una barrera urbana rígida para asegurar la apertura visual y la incidencia solar sobre el espacio público (Envac Group, s.f.).

En contraste, las manzanas interiores asumen la densidad incrementando sus niveles hasta superar las diez plantas para optimizar el suelo (Figura 32). Esta gradación volumétrica no solo preserva las cuencas visuales hacia el paisaje hídrico, sino que consolida un sistema continuo de paseos, muelles y parques integrados que equilibran la densidad con la calidad paisajística.

|Fig 32: Alturas frente al sistema fluvial Fuente: Asociación económica Hammarby Sjöstad 2022

## ORDEN MODULAR Y TIPOLOGÍA

Harquitectes diseña la vivienda mediante una matriz de módulos idénticos de 10.6 m<sup>2</sup> que eliminan las jerarquías espaciales, permitiendo que cualquier estancia funcione indistintamente como sala, cocina o dormitorio (Harquitectes, s.f.). Estas habitaciones se organizan en crujías repetitivas que se conectan de manera directa, prescindiendo de pasillos tradicionales para maximizar la superficie útil (Figura 33).

Todo el sistema habitacional queda rodeado por espacios de transición exteriores que funcionan como filtros climáticos, garantizando que cada módulo mantenga un vínculo visual y programático con el entorno, optimizando la iluminación natural y la flexibilidad del conjunto.



Fig 33: Unidad de vivienda Fuente: Harquitectes 2022

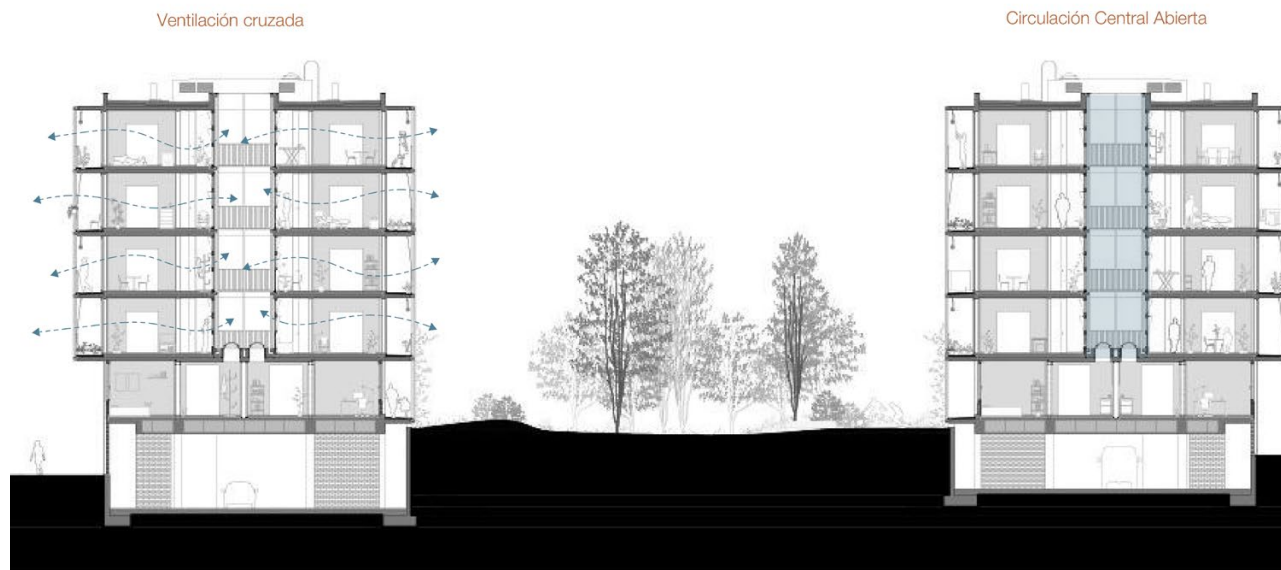


Fig 34: Sección transversal, Ventilación Fuente: Harquitectes 2022

## VENTILACIÓN CRUZADA

El proyecto utiliza los pasillos abiertos y un gran patio central cerrado con vidrio para regular la temperatura de forma natural, sin gastar en aire acondicionado o calefacción (Harquitectes, s.f.). Los edificios están diseñados con bloques angostos que permiten que el aire entre por las terrazas exteriores, cruce todas las habitaciones y salga hacia el patio interno (Figura 34).

Esta corriente constante de ventilación cruzada refresca la casa y renueva el aire continuamente. Además, las terrazas funcionan como colchones climáticos: protegen del sol directo en verano y atrapan el calor en invierno, demostrando que un diseño inteligente de las habitaciones puede resolver el confort de la vivienda.

## 54 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN INCA

Islas Baleares, España Alventosa Morell Arquitectes, Joan Josep Fortuny Giró, 2022

### ORDEN TIPOLÓGICO

El diseño interior de este proyecto en Inca se organiza a través de una cuadrícula de habitaciones de tamaño similar que elimina los pasillos largos y desaprovechados (Arquitectura Viva, 2023). Las viviendas se estructuran uniendo estos módulos de forma directa, lo que permite que las habitaciones se conecten entre sí y se adapten a las necesidades de cada familia (Figura 35).

En el centro del departamento se agrupan los baños, las cocinas y las zonas de instalaciones, dejando las habitaciones libres hacia las fachadas. De este modo, cada cuarto se conecta tanto con la calle como con el patio central, garantizando que todos los espacios de la casa reciban luz natural y ventilación.

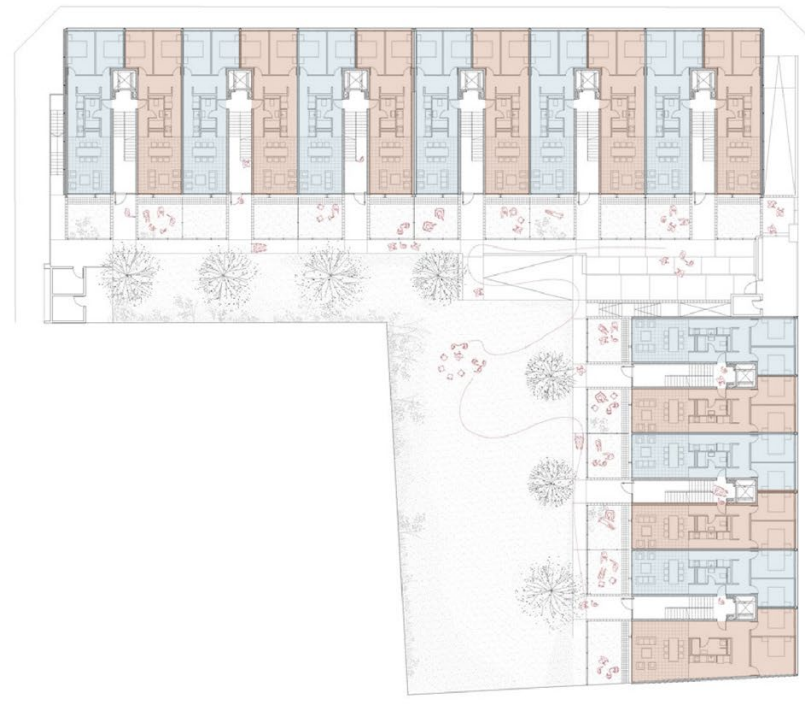


Fig 35: Unidad de vivienda Fuente: Harquitectes 2022

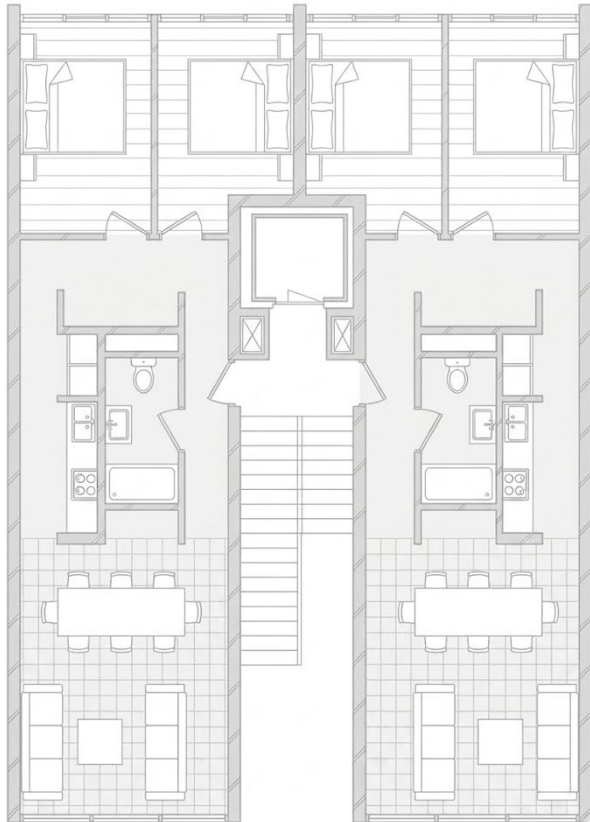


Fig 36: Módulo de unidad de vivienda Fuente: Elaboración Propia 2026

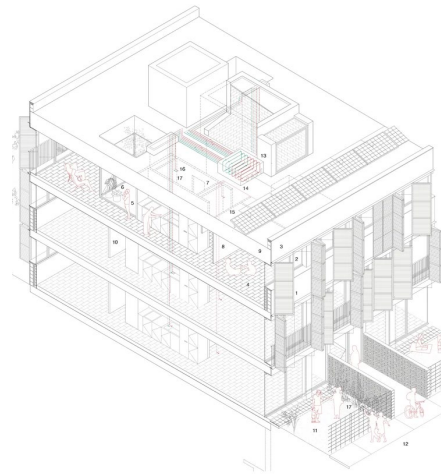


Fig 37: Unidad de vivienda Fuente: Harquitectes 2022

Este proyecto en Inca se organiza mediante un módulo de habitación idéntico y repetitivo que elimina por completo los pasillos desaprovechados (Arquitectura Viva, 2023) (Figura 37).

La clave del diseño es que los baños, las cocinas y las instalaciones técnicas se agrupan en un bloque fijo central. Esto libera el resto de las habitaciones y las empuja hacia las fachadas. Gracias a esta distribución limpia, cada cuarto se conecta directamente con los patios comunes y las terrazas exteriores, garantizando que toda la casa reciba luz solar directa y ventilación cruzada constante (Figura 38).

## TOWER FLOWER

París, Francia - Edouard François - 2004

### FACHADA VEGETAL

En este proyecto, la vegetación se integra directamente en el sistema constructivo de la envolvente, asumiendo una función de control ambiental en lugar de un rol puramente ornamental (ArchDaily, 2016). La fachada se conforma mediante la disposición seriada de maceteros de hormigón fijados a las losas de los balcones (Figura 38).

Esta barrera vegetal perimetral funciona como un filtro solar pasivo que intercepta la radiación directa y reduce la entrada de calor a través de los vidrios (Figura 39). Asimismo, la densidad del follaje actúa como un elemento de atenuación acústica frente al ruido urbano y regula el gradiente de privacidad visual dentro de las unidades de vivienda.

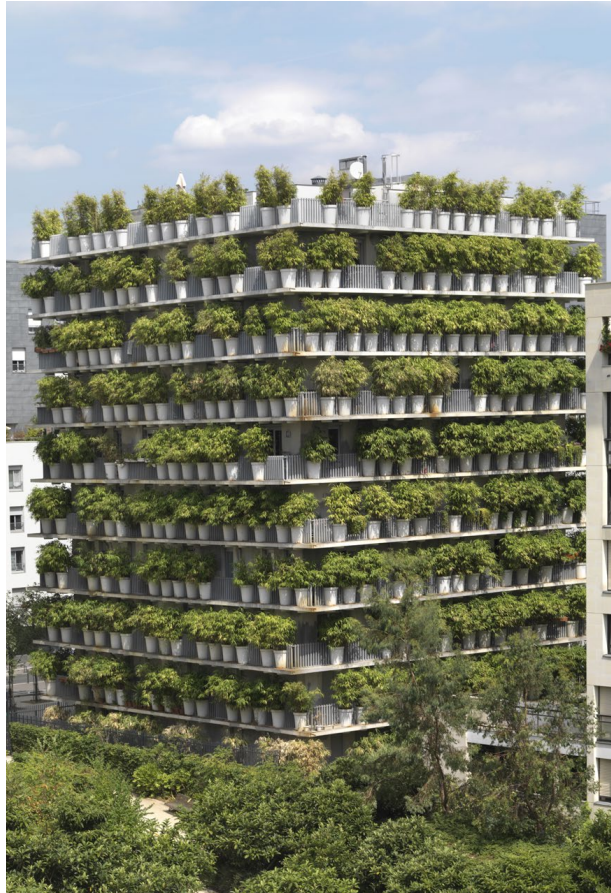


Fig 38: Fotografía edificio Fuente: Edouard François



Fig 39: Balcones y maceteros Fuente: Archdaily

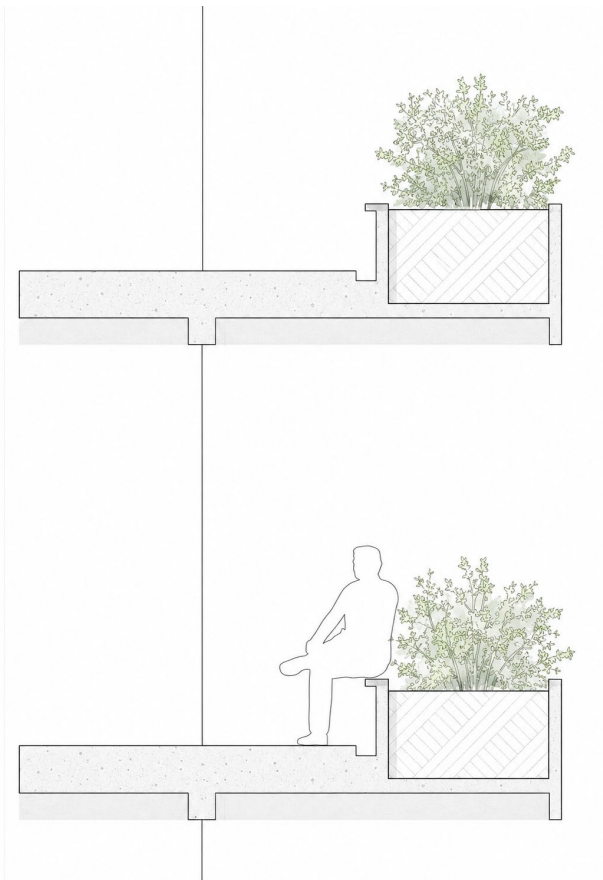


Fig 40: Sección Constructiva esquemática Fuente: Elaboración Propia 2026



Fig 41: Maceteros en balcones Fuente: Paolo Rosselli 2014

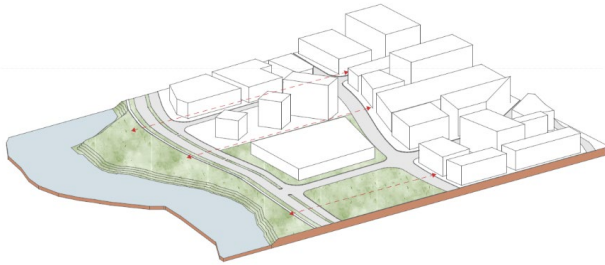
### CONTROL SOLAR PASIVO

El proyecto plantea voladizos de tres metros calculados estructuralmente para soportar tierras y vegetación de gran porte (Figura 40), permitiendo incorporar árboles en altura (Stefano Boeri Architetti, s.f.). Esta estrategia integra una masa vegetal densa en la envolvente que funciona como control solar pasivo: filtra la radiación, reduce el calor urbano y regula la temperatura interior mediante evapotranspiración.

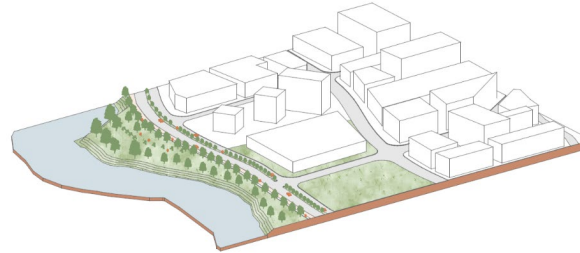
La disposición alterna de los balcones (Figura 41) responde a criterios de resistencia y eficiencia ambiental, garantizando el espacio necesario para el crecimiento de las copas. Así, la fachada pasa de ser un cierre estático a una piel activa que vincula el desempeño bioclimático con la volumetría del edificio.

# RESUMEN DE ESTRATEGIAS

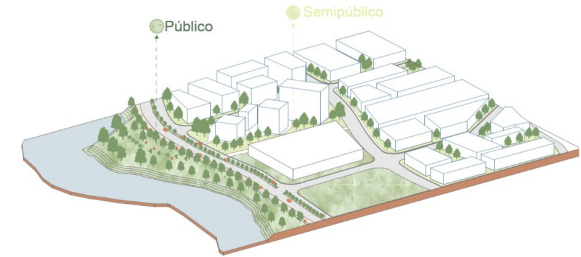
## Estrategias Urbanas



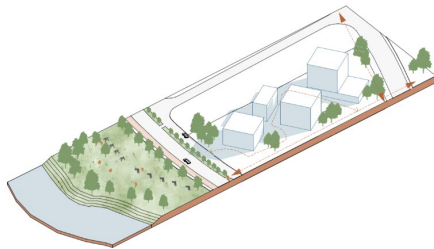
**Estrategia 1: Corredor verde estructurante**  
Fig 42: Estrategia 1 Fuente: Autoría propia 2026



**Estrategia 2: Borde urbano activo**  
Fig 43: Estrategia 2 Fuente: Autoría propia 2026



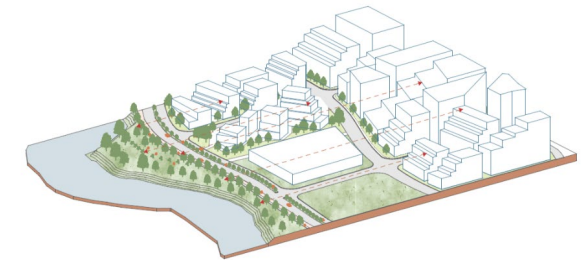
**Estrategia 3: Gradiente Público - Semipúblico**  
Fig 44: Estrategia 3 Fuente: Autoría propia 2026



**Estrategia 4: Permeabilidad del proyecto**  
Fig 45: Estrategia 4 Fuente: Autoría propia 2026

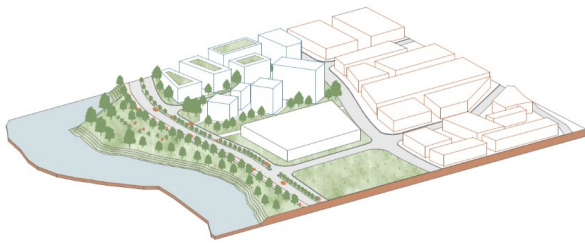


**Estrategia 5: Alineación de alturas**  
Fig 46: Estrategia 5 Fuente: Autoría propia 2026



**Estrategia 6: Orientación de vistas**  
Fig 47: Estrategia 6 Fuente: Autoría propia 2026

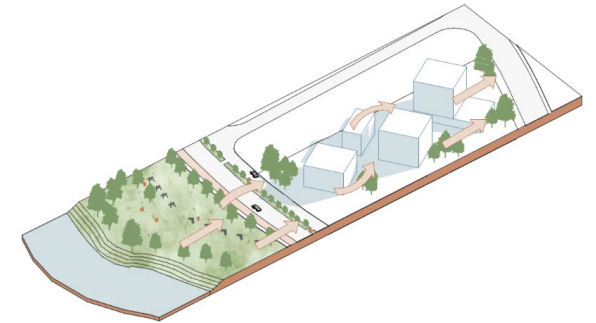
## Estrategias Arquitectónicas



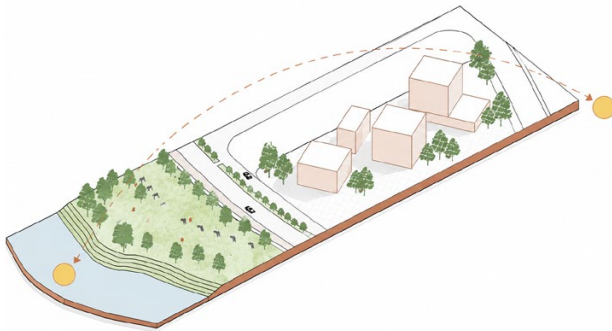
Estrategia 7: Densificación controlada  
Fig 48: Estrategia 7 Fuente: Autoría propia 2026



Estrategia 8: Control Solar Pasivo  
Fig 49: Estrategia 8 Fuente: Autoría propia 2026



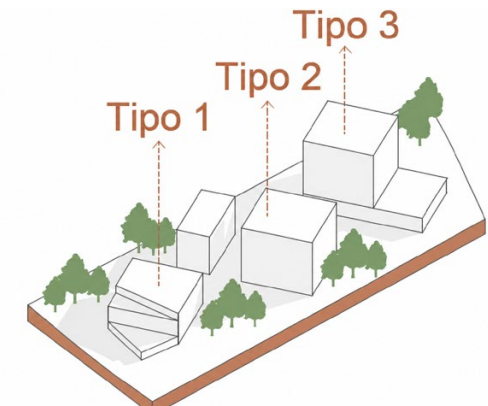
Estrategia 9: Condiciones de ventilación cruzada  
Fig 50: Estrategia 9 Fuente: Autoría propia 2026



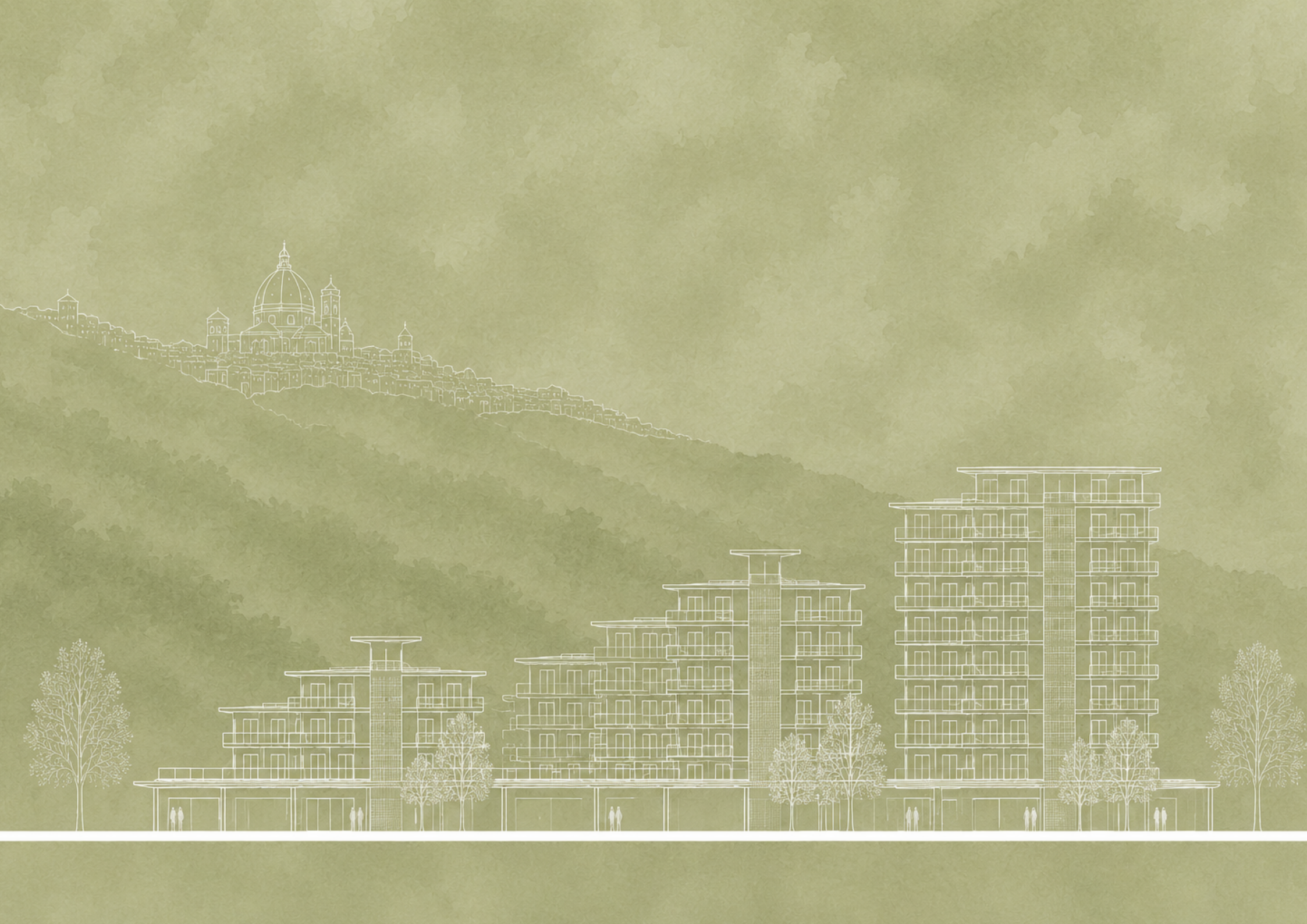
Estrategia 10: Orientación y soleamiento  
Fig 51: Estrategia 10 Fuente: Autoría propia 2026



Estrategia 11: Relación entre bloques  
Fig 52: Estrategia 11 Fuente: Autoría propia 2026



Estrategia 12: Gradiente tipológico  
Fig 53: Estrategia 12 Fuente: Autoría propia 2026



# **04 ANÁLISIS DE SITIO**

---

### UBICACIÓN DEL SITIO

La Avenida de los Migrantes opera como un límite periurbano en el noreste del tejido residencial de Cuenca, justo en el área de expansión que colinda con Ricaurte y Machángara (Figura 54). De acuerdo con el análisis morfológico y funcional desarrollado mediante cartografía temática, datos oficiales del municipio y observaciones directas, el estado actual de la vía, derivado de su reconfiguración en el año 2019, es característico de un territorio en vías de consolidación.

El diagnóstico identifica limitantes críticas: el predominio del transporte motorizado privado en detrimento de la movilidad activa, la escasez de espacio público de calidad, aceras inacabadas o deficientes, escasa diversidad programática y discontinuidad en los enlaces conectivos. Al restringir las dinámicas de encuentro social y el arraigo comunitario, este eje vial se reduce a un corredor de flujo automotor segregado, perdiendo su potencial como espacio de centralidad y afectando la integración socioespacial del vecindario.

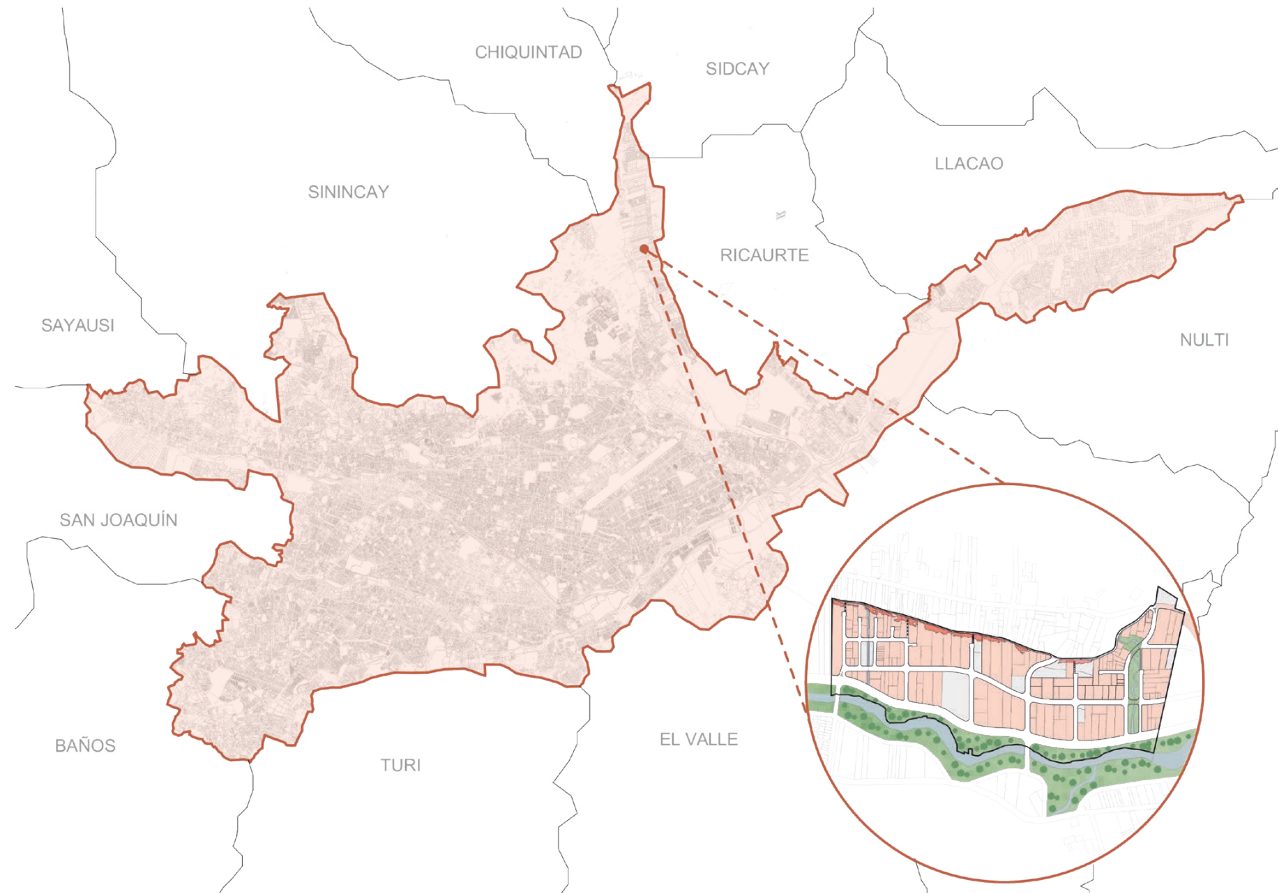


Fig 54: Ubicación del sitio en la ciudad. Fuente: Elaboración propia 2026

## TRANSPORTE PÚBLICO

La Avenida de los Migrantes dispone de un sistema de transporte colectivo con cobertura parcial y baja integración urbana. Aunque este eje conecta la periferia noreste con el centro de Cuenca, la irregularidad en las frecuencias de los autobuses y las deficiencias de la infraestructura complementaria paradas, señalización, cruces seguros y refugios peatonales disminuyen la accesibilidad y el confort del usuario (Figura 55).

La falta de continuidad en las aceras, sumada a la ausencia de sombra vegetal y mobiliario público, desincentiva los desplazamientos a pie. Esta configuración morfológica incrementa la dependencia hacia el vehículo motorizado privado, limitando la eficiencia del corredor como un espacio de movilidad colectiva e integrada.

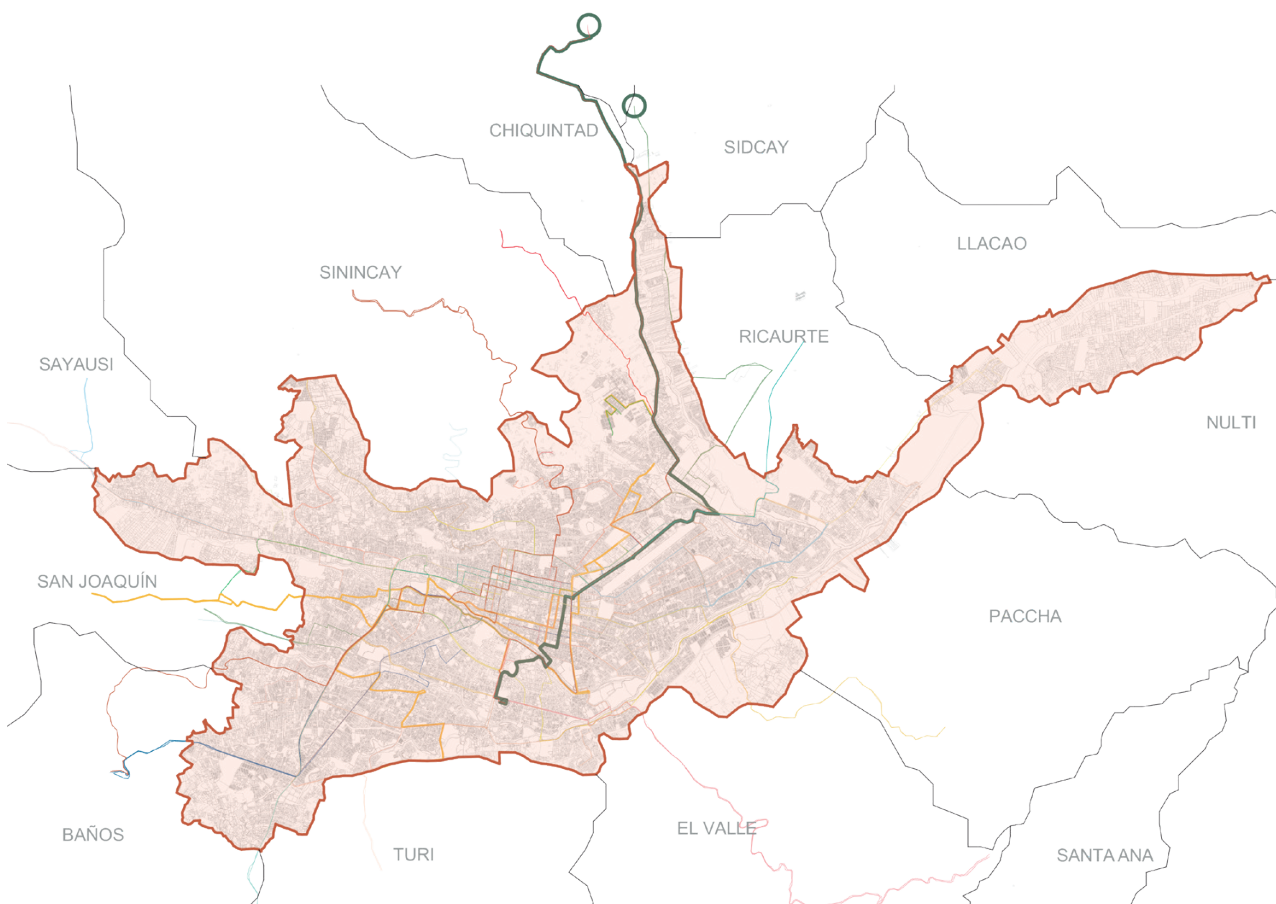


Fig 55: Líneas de bus Cuenca. Fuente: Elaboración propia 2026

## EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos del entorno se caracterizan por una distribución dispersa y baja intensidad de uso, dinámicas propias de una periferia en proceso de consolidación. Aunque existen infraestructuras planificadas y en desarrollo principalmente de carácter educativo, deportivo y comunitario, su implantación aún no estructura el tejido urbano ni consolida centralidades activas (Figura 56).

La distancia entre estos nodos, sumada a la precariedad de los recorridos peatonales, restringe su accesibilidad, mientras que los terrenos vacíos remanentes fragmentan la continuidad espacial y social del sector.

Esta condición plantea el desafío de articular los equipamientos proyectados como componentes estratégicos para dinamizar el eje vial, requiriendo intervenciones orientadas a mejorar la conectividad peatonal, densificar el suelo residencial y dotar de espacio público cualificado al sector.

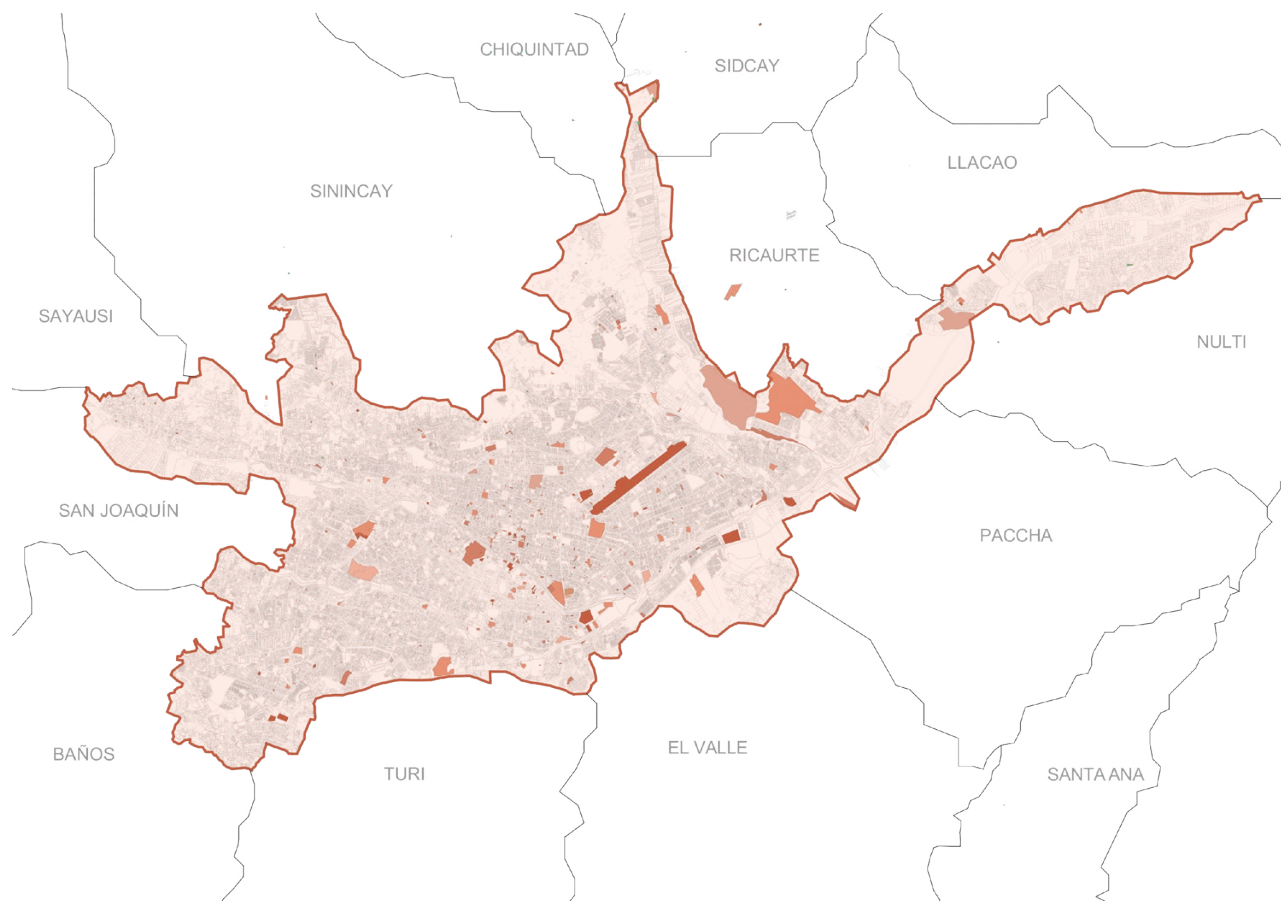


Fig 56: Equipamientos Cuenca Fuente: Elaboración propia 2026



Fig 57: Fotografía del Río Machángara en el sitio

Fuente: Elaboración propia 2026

### ESTADO ACTUAL

El estado actual del sector evidencia un tejido urbano fragmentado producto de procesos progresivos de subdivisión parcelaria, expansión periférica y ocupación desarticulada del territorio. Predominan lotes longitudinales y estrechos que dificultan la consolidación de espacio público, conectividad transversal y continuidad urbana (Figura 58). Asimismo, la relación con el río Machángara permanece subutilizada, presentando bordes residuales, vacíos urbanos y áreas con limitada integración paisajística.

Estas condiciones han generado una estructura dispersa y poco cohesionada, donde la movilidad peatonal y la articulación entre usos resultan insuficientes. En este contexto, el sector presenta la oportunidad de reordenar el territorio mediante estrategias de integración urbana, densificación controlada y recuperación del borde fluvial.



Fig 58: Estado actual del ordenamiento territorial Fuente: Elaboración propia 2026

## REORDENAMIENTO TERRITORIAL

El GAD Municipal de Cuenca implementa mecanismos de planificación para reestructurar el eje de la Avenida de los Migrantes y su interfaz con el río Machángara. Esta iniciativa técnico-institucional busca revertir el histórico subaprovechamiento del suelo, la fragmentación parcelaria y la dispersión periférica mediante nuevos parámetros de conectividad, espacio público y movilidad multimodal.

En la actualización de 2026 (Figura 59), la gestión se enfoca en acuerdos asociativos con propietarios locales para redefinir parcelas, viabilizar cesiones urbanísticas y consolidar polígonos municipales para equipamientos. Este proceso de concertación plantea un debate técnico y legal sobre la necesidad de modificar la normativa vigente, buscando optimizar el potencial de desarrollo latente en este sector estratégico.



Fig 59: Reordenamiento territorial sector Los Ángeles

Fuente: Elaboración propia en base reordenamiento municipal 2026

## USOS DE SUELO

El análisis morfológico de la Avenida de los Migrantes evidencia un predominio de tipologías residenciales de baja densidad, intercaladas con vacíos urbanos y predios subutilizados que fragmentan la continuidad espacial. Las actividades comerciales y de servicios registran una presencia marginal, concentrándose de forma puntual sin consolidar frentes activos ni dinamizar el espacio público contiguo (Figura 60).

Esta homogeneidad sectorial limita la mixtura funcional y restringe el desarrollo de dinámicas urbanas diversificadas durante el día. No obstante, la disponibilidad de suelo remanente y la vecindad con infraestructuras planificadas configuran una oportunidad para la inserción de usos mixtos, promoviendo una densificación controlada y la transformación del eje vial en un corredor urbano estructurante dentro del sector.



Fig 60: Usos de suelo del sitio Fuente: Elaboración propia 2026



Fig 61: Fotografía desde Av. de los Migrantes hacia el sitio Fuente: Elaboración propia 2026

## JERARQUÍA VIAL

A la altura de la Ciudadela de los Arquitectos, la Avenida de los Migrantes opera como una vía arterial periférica, encargada de canalizar los flujos vehiculares de los sectores Machángara–Patamarca hacia la red macro de Cuenca. Por su sección vial y función de enlace entre conectores mayores, el eje se consolida como un corredor de tránsito continuo sobre la escala local.

Aunque esta configuración optimiza el desplazamiento del transporte privado y de carga, instituye una barrera física frente al tejido residencial circundante. La escasez de cruces seguros prioriza la circulación motorizada, segregando la movilidad peatonal. Así, la avenida actúa como un eje estructurante que condiciona la accesibilidad y la percepción de habitabilidad en su entorno inmediato (Figura 62).



Fig 62: Jerarquía Vial del sitio

Fuente: Elaboración propia 2026

## TRANSPORTE PÚBLICO

En este tramo, el transporte público registra una presencia significativa a través de rutas de autobuses que operan de forma longitudinal, consolidando el eje como un corredor de accesibilidad media-alta para la población local. La disposición de paradas próximas favorece la conectividad con los nodos urbanos de Cuenca; no obstante, la infraestructura peatonal adyacente resulta deficiente para articular de manera óptima los desplazamientos a pie con el sistema de transporte masivo.

Desde la perspectiva funcional, la avenida cumple un rol de soporte para el tránsito colectivo, pero evidencia la necesidad de implementar medidas de seguridad vial, señalización técnica y continuidad en las aceras, orientadas a mitigar la fragmentación peatonal y alcanzar un estándar de accesibilidad equilibrado e intermodal (Figura 63).



Fig 63: Líneas de autobús público

Fuente: Elaboración propia 2026

### TOPOGRAFÍA

La topografía del sector presenta un gradiente descendente hacia el oeste, delimitado naturalmente por el cauce del río Machángara. Las curvas de nivel registran pendientes moderadas que se acentúan en las proximidades del cuerpo hídrico, configurando taludes que demandan tratamientos de estabilización específicos y consolidando un corredor ecológico de alto valor paisajístico y microclimático.

Hacia el interior del polígono, el relieve se suaviza en superficies estables que soportan la trama urbana consolidada y las áreas de potencial intervención. (Figura 64).

Esta transición morfológica entre las plataformas llanas y el borde fluvial genera oportunidades para articular visuales, recorridos e infraestructura verde. No obstante, la cercanía al río exige considerar criterios de gestión del riesgo hídrico y control de erosión. En conjunto, la topografía define un marco biofísico idóneo para diseñar propuestas que vinculen habitabilidad, movilidad y paisaje de manera coherente con el territorio.



Fig 64: Topografía Fuente: Elaboración propia 2026

## SOLEAMIENTO

La trayectoria solar en el polígono genera una mayor incidencia radiativa desde las orientaciones norte y sur según la estacionalidad, registrando un incremento crítico de la carga térmica en el frente oeste durante la tarde.

Durante los periodos de máxima verticalidad, la elevación del arco solar amplía la exposición directa en las áreas desprovistas de masa vegetal del sector centro-suroeste, mientras que en épocas de mayor inclinación se proyectan sombras arrojadas de gran longitud (Figura 65).

Estas condiciones exigen que los polígonos edificables incorporen elementos de protección solar en fachadas occidentales para mitigar el sobrecalentamiento vespertino. Asimismo, la masa arbórea del río Machángara actúa como filtro ambiental, imponiendo parámetros claros para el codiseño pasivo y el confort térmico.

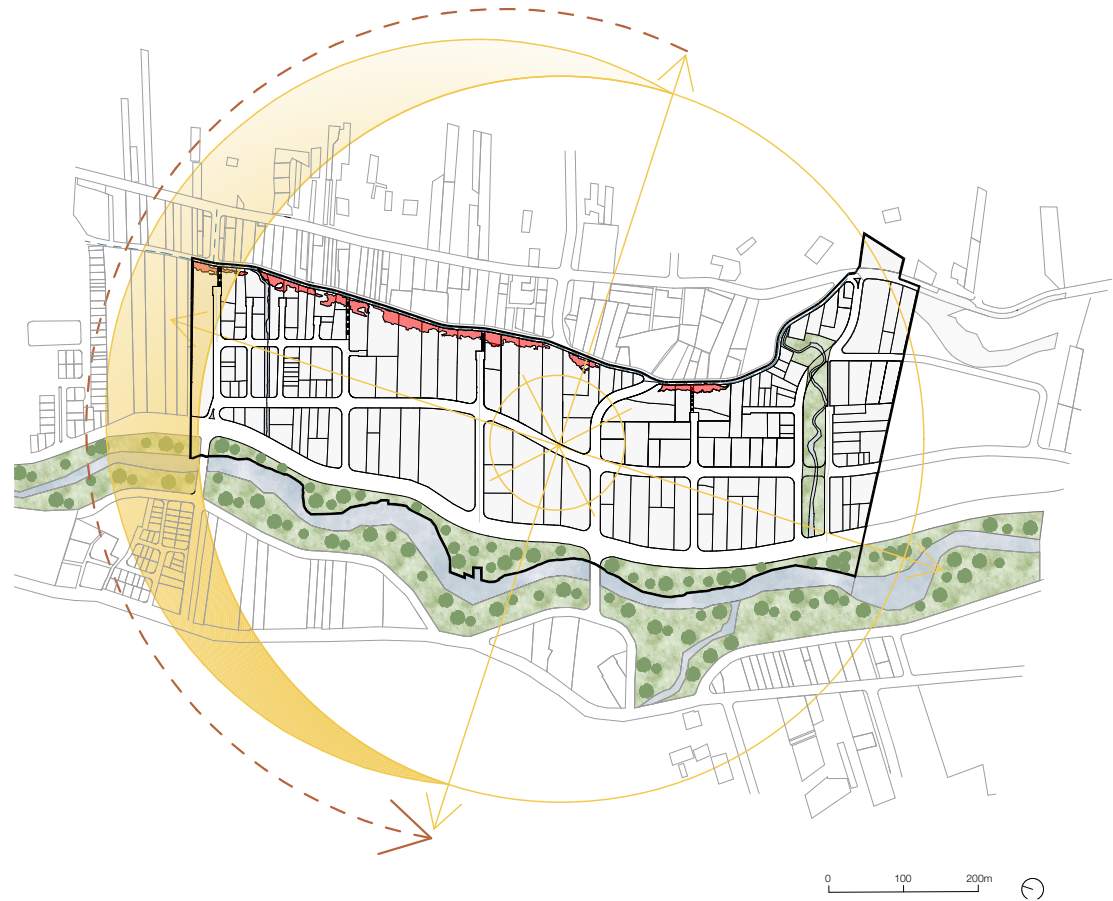


Fig 65: Soleamiento Fuente: Elaboración propia 2026

**MARCO NORMATIVO Y REGULACION DEL SUELO**

En el polígono de intervención convergen dos instrumentos de zonificación determinados por el GAD Municipal de Cuenca (2022): las ordenanzas MI-01 y E-7. Ambas regulan los coeficientes de edificabilidad, densidades, retiros y superficies mínimas de parcelación; no obstante, exhiben divergencias estructurales. La codificación MI-01 viabiliza una mayor intensificación del suelo y flexibilidad morfológica, mientras que la disposición E-7 introduce restricciones vinculadas a la sección vial y al control de la expansión periférica (Figura 66).

La aplicabilidad de estos marcos está sujeta a la espacialidad de los predios. Los lotes frentistas al margen fluvial se supeditan a la ordenanza MI-01, consolidando fachadas de mayor densidad. Por el contrario, los predios interiores operan bajo la norma E-7, que impone índices de ocupación restrictivos para mitigar el impacto sobre la infraestructura vial existente (GAD Municipal de Cuenca, 2022) (Figura 67).

NORMATIVA MI-01									
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantación	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Básico
1 a 4 pisos	300	12	320	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	-
5 a 7 pisos	500	16	Mayor o Igual a 340	Aislada	7	4	4	-	3,7
8 a 9 pisos	750	20	Mayor o Igual a 360	Aislada	7	5	5	-	4,7
10 a 11 pisos	900	22	Mayor o Igual a 400	Aislada	8	7	7	-	4,9
12 a 13 pisos	1200	25	Mayor o Igual a 450	Aislada	8	8	8	-	5,7
14 a 15 pisos	1500	30	Mayor o Igual a 450	Aislada	9	9	9	-	6

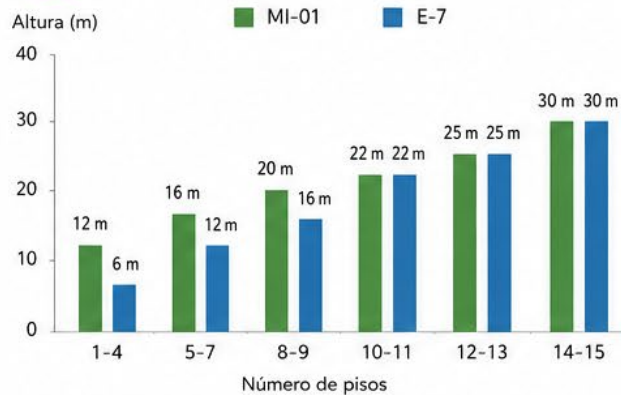
  

NORMATIVA E-7 ( MUNICIPIO DE CUENCA )									
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Densidad Neta de Vivienda (DV) Viv/Ha	Tipo de Implantación	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Seccion mínima de vía	IE Básico
1 a 3 pisos	120	6	250	Continúa con retiro frontal	5	0	3	-	-
4 pisos	300	12	320	Aislada	5	3	3	8	-
5 a 6 pisos	500	16	Mayor o igual a 40	Aislada	5	4	4	8	3,7
7 a 8 pisos	750	20	Mayor o igual a 55	Aislada	6	5	5	10	4,7
9 a 10 pisos	900	22	Mayor o igual a 80	Aislada	7	7	7	10	4,9
11 a 12 pisos	1200	25	Mayor o igual a 100	Aislada	8	8	8	12	5,7
15 pisos	1500	30	Mayor o igual a 110	Aislada	9	9	9	14	6

Fig 66: Normativas MI-01 y E-7 Fuente: Elaboración propia con postprocesamiento Chatgpt 2026



### 1. COMPARACIÓN DE ALTURA MÁXIMA PERMITIDA



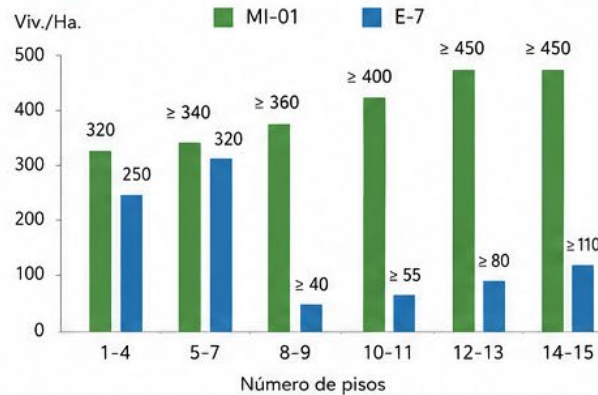
Pisos	MI-01 (m)	E-7 (m)	Diferencia
1 - 4	12	6	+6 m
5 - 7	16	12	+4 m
8 - 9	20	16	+4 m
10 - 11	22	22	0 m
12 - 13	25	25	0 m
14 - 15	30	30	0 m



La normativa MI-01 permite mayores alturas en los primeros 3 rangos de pisos. Desde 10 pisos en adelante, ambas normativas permiten la misma altura.



### 2. COMPARACIÓN DE DENSIDAD NETA MÁXIMA (Viv./Ha.)



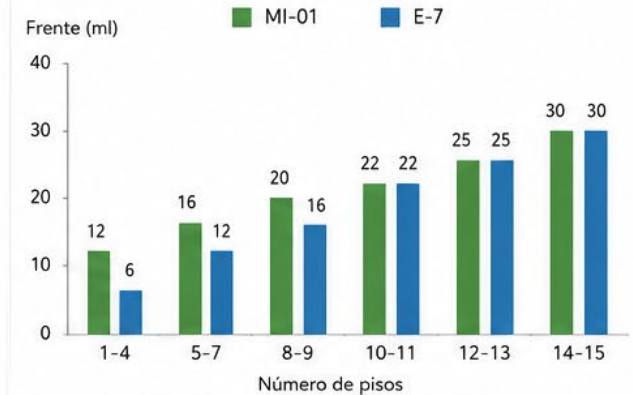
Pisos	MI-01 (Viv./Ha.)	E-7 (Viv./Ha.)	Relación MI-01 / E-7
1 - 4	320	250	1,28 veces
5 - 7	≥ 340	320	≥ 1,06 veces
8 - 9	≥ 360	≥ 40	≥ 9,00 veces
10 - 11	≥ 400	≥ 55	≥ 7,27 veces
12 - 13	≥ 450	≥ 80	≥ 5,63 veces
14 - 15	≥ 450	≥ 110	≥ 4,09 veces



La normativa MI-01 permite densidades significativamente mayores en todos los rangos, especialmente desde 8 pisos en adelante.



### 3. COMPARACIÓN DE FRENTE MÍNIMO REQUERIDO



Pisos	MI-01 (ml)	E-7 (ml)	Diferencia
1 - 4	12	6	+6 ml
5 - 7	16	12	+4 ml
8 - 9	20	16	+4 ml
10 - 11	22	22	0 ml
12 - 13	25	25	0 ml
14 - 15	30	30	0 ml



La normativa MI-01 exige mayores frentes mínimos en los primeros 3 rangos de pisos. Desde 10 pisos en adelante, ambas normativas requieren el mismo frente.

Fig 67: Gráficos comparativos de normativas MI-01 y E-7 Fuente: Elaboración propia y postprocesamiento con Chatgpt 2026

### NORMATIVA MI-01

La normativa MI-01 corresponde a los predios ubicados en primera línea frente a la Av. de los Migrantes, dentro del eje de aprovechamiento urbanístico establecido por el GAD Municipal de Cuenca. Esta regulación permite mayores alturas y densidades en comparación con el resto del sector, habilitando edificaciones desde 1 hasta 14 pisos según el tamaño del lote, frente mínimo y condiciones de implantación (Figura 68).

Asimismo, define parámetros relacionados con retiros, ocupación y edificabilidad, orientados a consolidar el borde urbano principal de la avenida. La normativa busca promover procesos de densificación y consolidación urbana; sin embargo, algunas de sus condiciones podrían no responder completamente a las necesidades actuales de reordenamiento territorial y aprovechamiento integral del sitio.

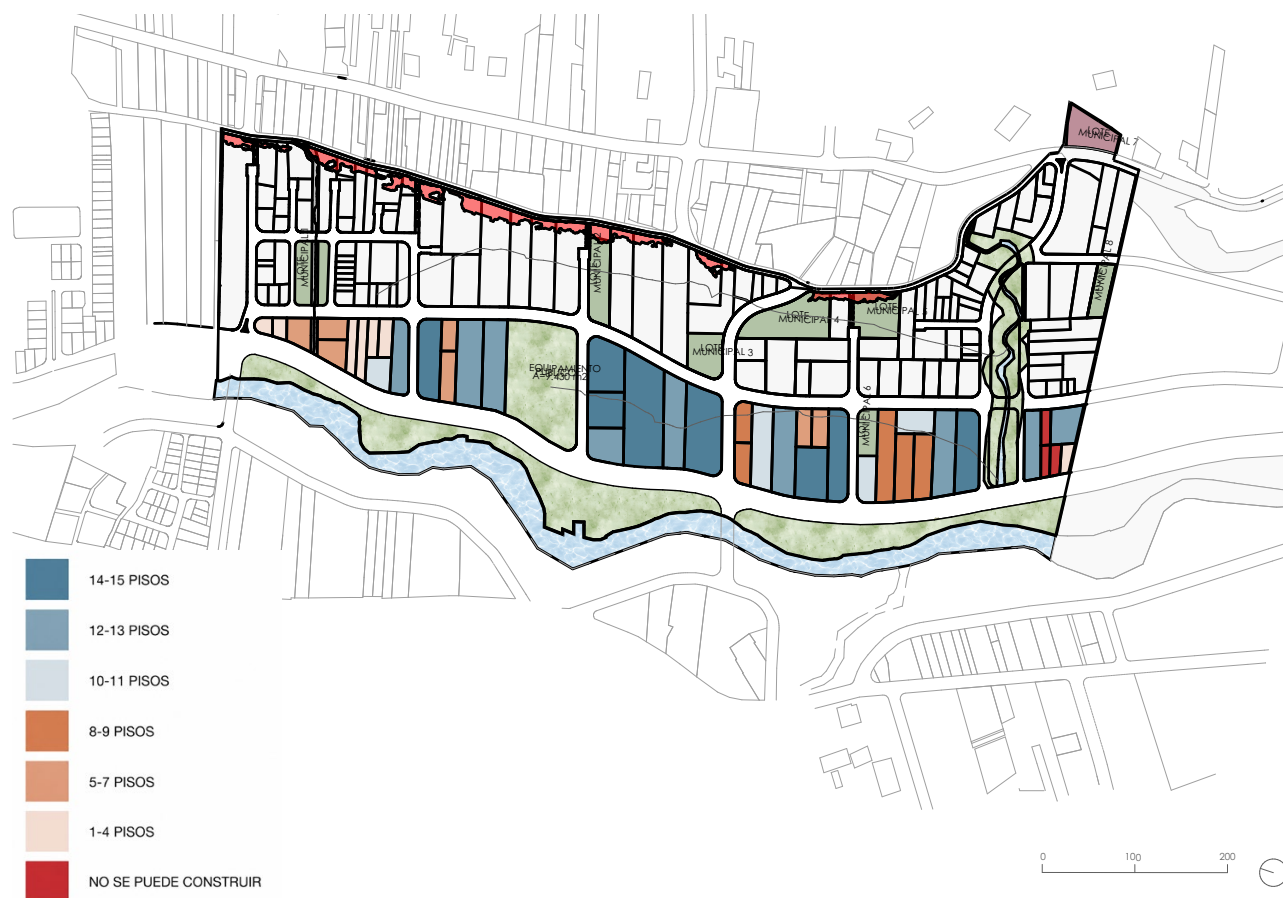


Fig 68: Mapa de alturas normativa MI-01 Fuente: Elaboración propia 2026

## NORMATIVA E-7

La codificación de suelo E-7 regula de forma directa a los predios ubicados detrás de la primera línea edificada de la Avenida de los Migrantes, operando como un marco normativo complementario para las áreas interiores del sector (GAD Municipal de Cuenca, 2022). Esta ordenanza establece parámetros de ocupación, altura, densidad habitacional y retiros perimetrales bajo condiciones de mayor restricción física respecto a las directrices de la zona MI-01 (Figura 69).

Asimismo, incorpora determinantes específicas vinculadas a vulnerabilidad por inundación, presencia de áreas con riesgo de inestabilidad de laderas y limitaciones constructivas debido a la proximidad con el corredor natural del río Machángara.

Si bien el instrumento busca mitigar riesgos ambientales y contener la expansión, la rigidez de ciertos parámetros abre el debate sobre el posible condicionamiento que ejerce sobre propuestas de reordenamiento morfológico integral y un óptimo aprovechamiento del suelo (GAD Municipal de Cuenca, 2022).



Fig 69: Mapa de alturas normativa E-7 Fuente: Elaboración propia 2026

## Visuales hacia el sitio



Fig 70: Fuente: Mapa referencia del sitio



Fig 71: Fotografía en sitio 01

Fuente: Elaboración propia 2026



Fig 72: Fotografía en sitio 02

Fuente: Elaboración propia 2026



Fig 73: Fotografía en sitio 03

Fuente: Elaboración propia 2026



Fig 74: Fotografía aérea, Avenida de los migrantes y calle lastrada posterior, límites del sitio de intervención Fuente: Elaboración propia 2026



Fig 75: Fotografía aérea, Avenida de los migrantes y Río Machángara

Fuente: Elaboración propia 2026

Visuales desde el sitio



Fig 76: Fotografía senderos 04 Fuente: Elaboración propia 2026



Fig 77: Estado Av. de Los Migrantes 05 Fuente: Elaboración propia



Fig 78: Río Machángara 06 Fuente: Elaboración propia 2026



Fig 79: Fotografía linderos 07 Fuente: Elaboración propia 2026



Fig 80: Lotes junto a la ciudadela de los Arquitectos 08  
Fuente: Elaboración propia 2026



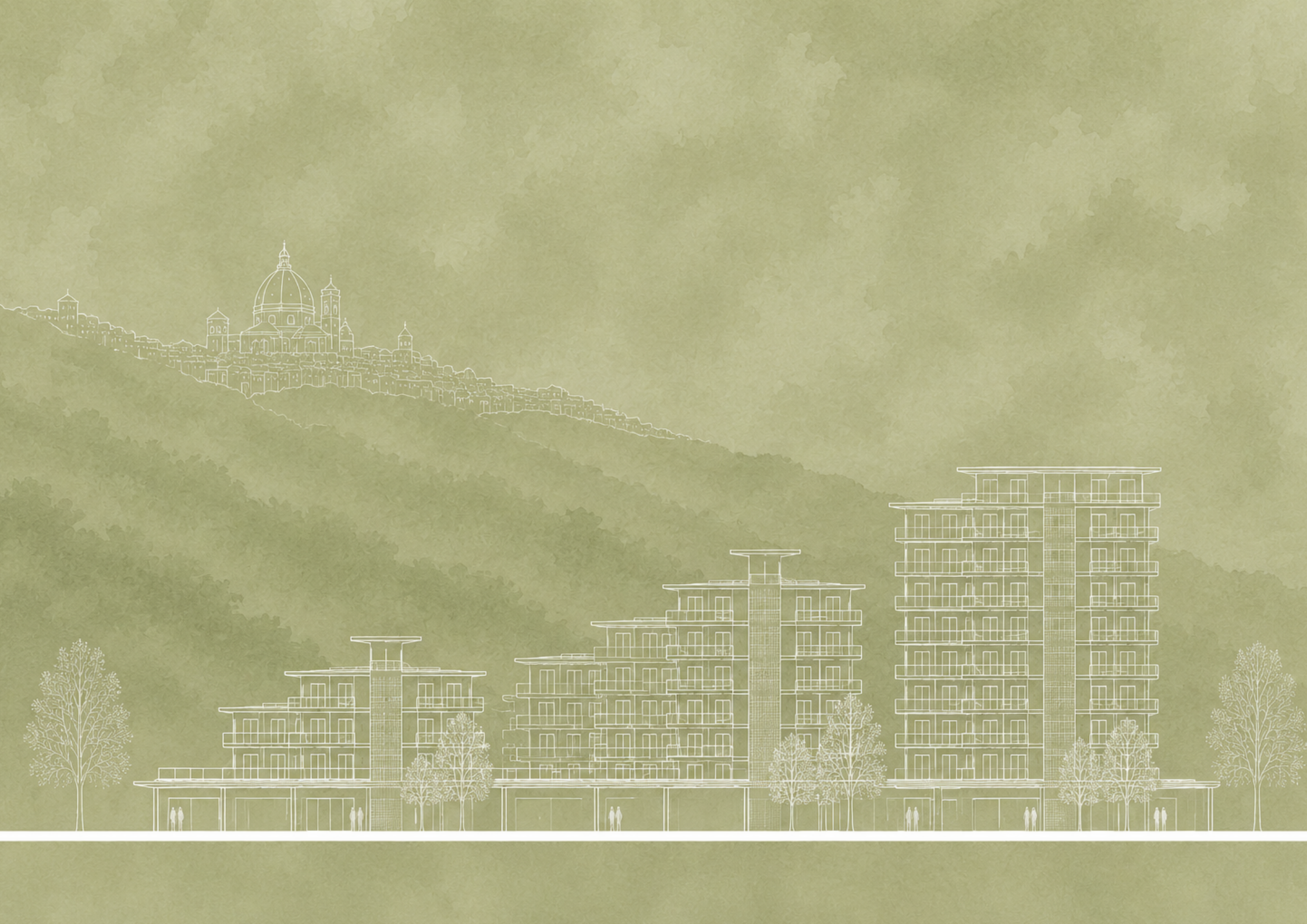
Fig 81: Borde fluvial frente al Sitio 09

Fuente: Elaboración propia



Fig 82: Fotografía aérea, Avenida de los migrantes y Río Machángara, con vista al sitio de intervención

Fuente: Elaboración propia 2026



# **05 EVALUACIÓN LOTES**

---

### FRAGMENTACIÓN TERRITORIAL

El emplazamiento constituye una decisión estructural que define la interfaz entre la vivienda colectiva, el espacio público y el sistema urbano circundante. En este marco, el análisis toma como base el plan de reordenamiento del sector de la Avenida de los Migrantes (Figura 83), un área históricamente afectada por procesos de fragmentación parcelaria informal que han condicionado su desarrollo morfológico.

Previo al desarrollo de la propuesta arquitectónica, se efectúa una evaluación comparativa de tres lotes con el propósito de identificar el polígono que optimice la inserción de una densificación controlada, garantice la continuidad peatonal y potencie la articulación con el corredor natural del río Machángara.

Así, la selección del terreno trasciende los indicadores cuantitativos, priorizando la capacidad de la parcela para responder de manera coherente a las estrategias de sutura urbana y a las condicionantes biofísicas del contexto (GAD Municipal de Cuenca, 2022)

### TERRENOS POTENCIALES

La selección del emplazamiento definitivo parte del reconocimiento de las preexistencias ambientales y morfológicas del sector. Se identificaron tres macro-lotes con características geométricas y de accesibilidad diferenciadas, evaluados según su viabilidad jurídica, tenencia de la tierra y potencial de transformación urbana. La valoración busca resolver la desarticulación provocada por la parcelación informal histórica en la Avenida de los Migrantes.

Cada polígono representa una oportunidad distinta de inserción. Por ello, la ponderación técnica prioriza los predios que mitiguen discontinuidades peatonales y faciliten la permeabilidad hacia el margen fluvial.

La diagnosis identifica una pieza clave de sutura urbana capaz de equilibrar el programa residencial colectivo con la preservación del ecosistema del río Machángara.

### EVALUACION ESTRATÉGICA

La evaluación estratégica de las opciones de implantación tiene como objetivo determinar el polígono con mayor aptitud para el desarrollo de un modelo de vivienda colectiva sostenible dentro del sector. Este análisis trasciende la caracterización física y normativa aislada, enfocándose en la capacidad de la parcela para articularse de manera integral a las dinámicas urbanas, ambientales y socio-espaciales del contexto circundante.

Para este fin, se seleccionaron tres lotes de estudio con condiciones homólogas y un alto potencial de transformación morfológica. La ponderación de las alternativas se estructuró a partir de variables derivadas del análisis de referentes arquitectónico-urbanos del capítulo precedente, evaluando criterios específicos como integración urbana, coeficientes de densificación controlada, continuidad peatonal, optimización del asoleamiento, adaptación topográfica y vinculación con el paisaje fluvial. Este proceso comparativo sistematizado permite diagnosticar y justificar el emplazamiento óptimo para la consolidación del proyecto.



Fig 83: Reordenamiento territorial sector Los Ángeles Fuente: Elaboración propia en base reordenamiento municipal 2026

## SELECCIÓN DE LOTES

El proceso metodológico contempla la preselección de tres predios potenciales dentro del área de intervención, con el propósito de abordar escenarios urbanos diferenciados bajo un mismo marco contextual. Esta delimitación busca incorporar variables morfológicas diversas que permitan contrastar y validar la capacidad de respuesta de cada lote frente a las estrategias de emplazamiento propuestas.

Las parcelas elegidas presentan variaciones críticas en su grado de colindancia con el eje fluvial, su proximidad al borde urbano consolidado y sus niveles de conectividad vial. De este modo, se establece una matriz comparativa rigurosa y multidimensional para evaluar la aptitud del suelo en el desarrollo de tipologías de vivienda colectiva densificada (Figura 84).



Fig 84: Mapa de selección de terrenos según el preplan de ordenamiento territorial Fuente: Elaboración Propia - 2026



Fig 85: Potencial de transformación urbana bajo normativa vigente Fuente: Elaboración Propia - 2026

El marco metodológico se secuencia a partir de seis estrategias urbanas prioritarias, diseñadas para diagnosticar de forma preliminar las aptitudes estructurales de los terrenos antes de la aplicación de las directrices complementarias.

Esta diagnosis inicial examina el potencial de optimización físico-espacial de cada lote, correlacionando variables macro como la consolidación del frente urbano, la permeabilidad transversal en el eje avenida-río y la proximidad a equipamientos.

La selección del emplazamiento se consolida mediante esta ponderación técnica jerarquizada. Las condicionantes intrínsecas del territorio, evaluadas bajo estas seis estrategias primarias, operan como los primeros filtros morfológicos y programáticos del objeto arquitectónico, asegurando una interacción integrada entre paisaje, estructura urbana y proyecto.

### Estrategia 1: Corredor verde como estructura urbana

El corredor biótico del río Machángara se integra como eje estructurante para enlazar el espacio público, el paisaje y la vivienda colectiva, anulando su condición de barrera física (Figura 86). La diagnosis mide la proximidad al cauce, la continuidad ribereña y la factibilidad de habilitar conexiones peatonales y visuales permeables.

Adicionalmente, se examina el potencial de cada predio para acoplarse a modificaciones de la sección vial: ensanche de aceras, masas vegetales, ciclovías y nodos de estancia vinculados al agua. Las parcelas con mayor acoplamiento fluvial garantizan la consolidación de un frente urbano activo.

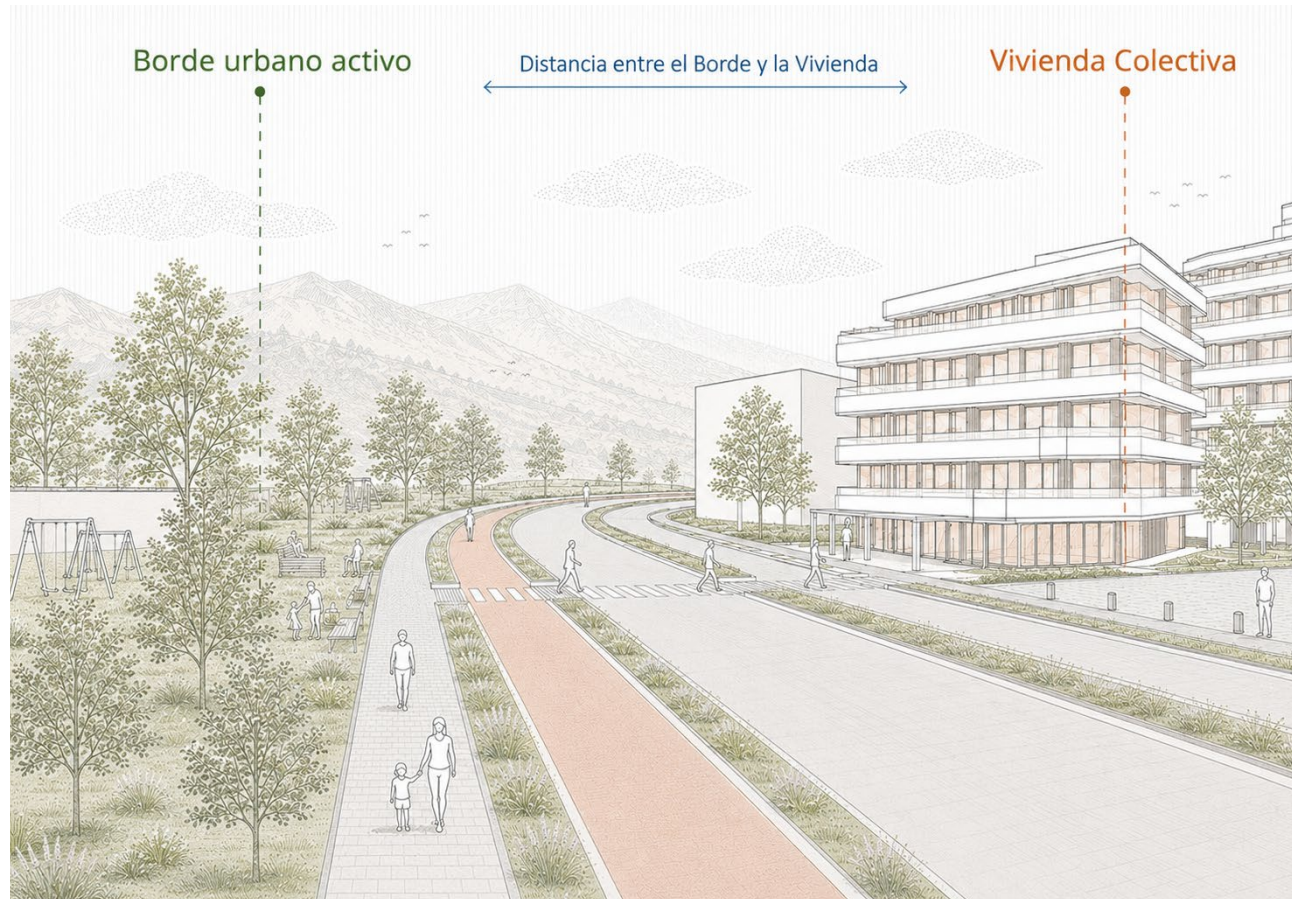


Fig 86: Perspectiva Av. de Los Migrantes, posible intervención urbana Fuente: Elaboración Propia - 2026



Fig 87: Lote A - Dimensiones

- Relación directa con el corredor
- Frente Inmediato al parque lineal
- Visuales directas filtradas por vegetación



Fig 88: Lote B - Dimensiones

- Proximidad al corredor fluvial
- Visuales Parciales hacia el paisaje
- Integración al sistema verde a través del tejido
- Sin frente directo al parque lineal



Fig 89: Lote C - Dimensiones

- Proximidad al corredor fluvial
- Visuales Parciales hacia el paisaje
- Sin frente directo al río
- Visuales limitadas



## Estrategia 2: Borde urbano activo y continuo

El diseño busca crear fachadas vivas y seguras que conecten de forma directa las viviendas, las calles y los recorridos públicos. El objetivo es lograr trayectos transitables que den mayor movimiento y seguridad tanto a la avenida principal como a las zonas comunitarias (Figura 91).

Para esto, el análisis mide el largo y la forma de la entrada de cada terreno, evaluando si permite configurar un frente urbano continuo y si mantiene proximidad con parques, plazas o equipamientos del sector.

También se revisa si el lote facilita la llegada de peatones y la opción de incluir locales o actividades en planta baja que den vida al vecindario. Los predios con mejores condiciones para unirse a estos flujos son los elegidos para lograr un entorno integrado.

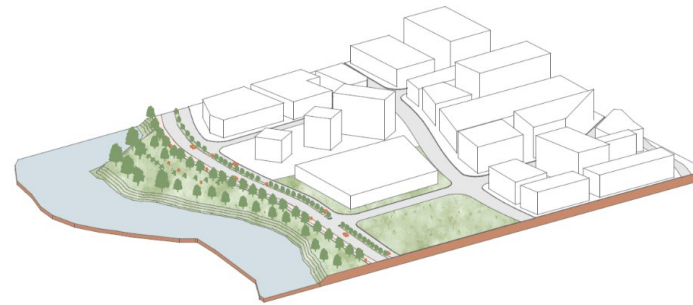


Fig 90: Axonometría ejemplo de borde fluvial Fuente: Elaboración Propia - 2026

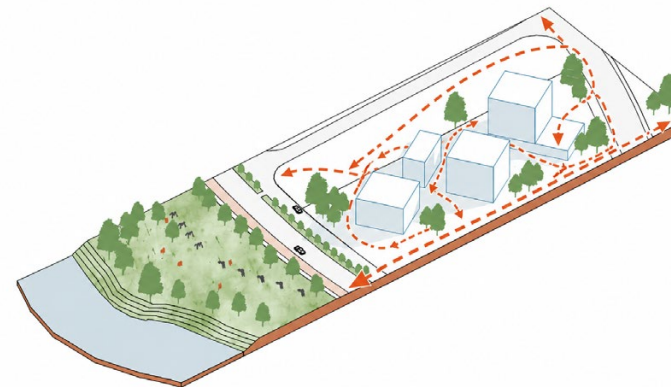


Fig 91: Axonometría ejemplo de permeabilidad Fuente: Elaboración Propia - 2026



Fig 92: Lote A - Permeabilidad

- Doble frente
- Continuidad peatonal
- Proximidad de equipamientos planificados



Fig 93: Lote B - Permeabilidad

- Doble frente activable dos niveles
- Posible articulación transversal
- Mayor pendiente limita fluidez urbana



Fig 94: Lote C - Permeabilidad

- Triple frente activable
- Nodo articulador barrial
- Permeabilidad transversal
- Menor jerarquía vial



### Estrategia 3: Densificación controlada

La densificación se plantea como una estrategia de equilibrio entre intensidad urbana y calidad espacial. Referentes como GWL Terrein, 54 Viviendas en Inca y Hammarby Sjöstad evidencian que una densidad media-alta puede integrarse al contexto mediante control de alturas, compacidad y adecuada relación con el espacio público. Según 33+1 Claves para la vivienda colectiva, la densidad debe fortalecer el tejido urbano sin generar impactos desproporcionados.

La evaluación considera la capacidad del terreno para absorber una densidad ajustada al borde fluvial, analizando variables como área útil, ocupación del suelo (COS) y alturas permitidas. Se propone una altura de 5–9 pisos, frente mínimo de 16 m y retiros de 7 m frontales y 5 m laterales, alcanzando aproximadamente 340 viv/ha (Figura 95).

Los terrenos que permiten compacidad controlada presentan mejores condiciones para una densificación sostenible.

NORMATIVA MI-01									
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (ml)	Densidad Neta (Viv./Ha.)	Implantacion	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Sección Mínima de Vía	IE Básico
1 a 4 pisos	300	12	320	Continua con retiro frontal	5	0	3	-	-
5 a 7 pisos	500	16	Mayor o Igual a 340	Aislada	7	4	4	-	3,7
8 a 9 pisos	750	20	Mayor o Igual a 360	Aislada	7	5	5	-	4,7
10 a 11 pisos	900	22	Mayor o Igual a 400	Aislada	8	7	7	-	4,9
12 a 13 pisos	1200	25	Mayor o Igual a 450	Aislada	8	8	8	-	5,7
14 a 15 pisos	1500	30	Mayor o Igual a 450	Aislada	9	9	9	-	6

NORMATIVA E-7 (MUNICIPIO DE CUENCA)									
Altura de la Edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Densidad Neta de Vivienda (DV) Viv/Ha	Tipo de Implantación	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Seccion mínima de vía	IE Básico
1 a 3 pisos	120	6	250	Continúa con retiro frontal	5	0	3	-	-
4 pisos	300	12	320	Aislada	5	3	3	8	-
5 a 6 pisos	500	16	Mayor o igual a 40	Aislada	5	4	4	8	3,7
7 a 8 pisos	750	20	Mayor o igual a 55	Aislada	6	5	5	10	4,7
9 a 10 pisos	900	22	Mayor o igual a 80	Aislada	7	7	7	10	4,9
11 a 12 pisos	1200	25	Mayor o igual a 100	Aislada	8	8	8	12	5,7

Fig 95: Tabla resumen de las normativas vigentes en el sitio Fuente: Elaboración Propia - 2026



Fig 96: Lote A - Retiros

**Área total:** 5462,10 m<sup>2</sup>  
**Área útil:** 3758,64 m<sup>2</sup>  
**COS:** 68,82 %  
**Área:** 0,55 ha  
**MI-01** | 9 pisos | ≥ 360 viv/ha



Fig 97: Lote B - Retiros

**Área total:** 3591,16 m<sup>2</sup>  
**Área útil:** 2032,71 m<sup>2</sup>  
**COS:** 56,60 %  
**Área:** 0,36 ha  
**E-7** | 9 pisos | ≥ 80 viv/ha



Fig 98: Lote C - Retiros

**Área total:** 3591,16 m<sup>2</sup>  
**Área útil:** 1086,21 m<sup>2</sup>  
**COS:** 30,25 %  
**Área:** 0,36 ha  
**E-7** | 9 pisos | ≥ 80 viv/ha



#### Estrategia 4: Orden volumétrico, modularidad y orientación

El orden volumétrico se plantea mediante una retícula estructural clara que garantiza coherencia formal, eficiencia constructiva y continuidad espacial. Referentes como Vivienda Social 1737 demuestran que la repetición modular permite organizar el conjunto con racionalidad y legibilidad, evitando soluciones arbitrarias (Figura 99). Inicialmente se propone una grilla ortogonal de 3x3 metros para analizar la implantación sobre el terreno y consolidar una lógica modular estable.

Posteriormente, la retícula se gira intencionalmente 45° como estrategia de orientación y control solar pasivo, mejorando el asoleamiento, la iluminación natural y la relación entre bloques, paisaje y borde fluvial. Además, el proyecto incorpora terrazas y jardines que fortalecen la integración social y generan espacios colectivos inclusivos, confortables y funcionales (Figura 100).



Fig 99: Diagrama de orientación de visuales Fuente: Elaboración Propia - 2026

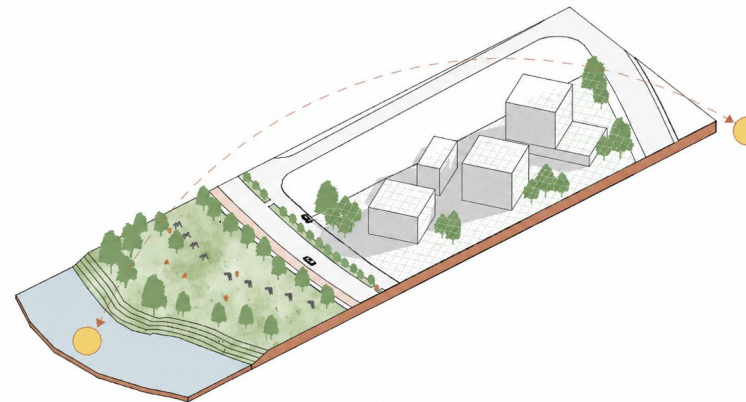


Fig 100: Diagrama de orientación y asoleamiento Fuente: Elaboración Propia - 2026

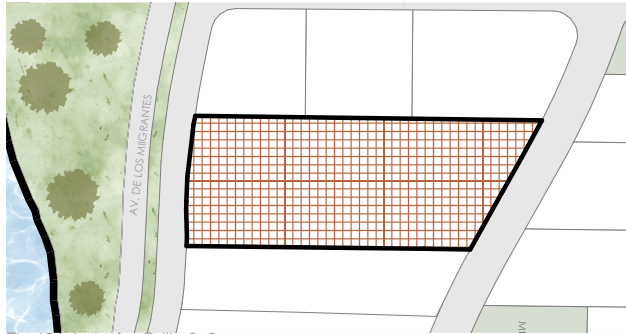


Fig 101: Lote A - Grilla 3x3m

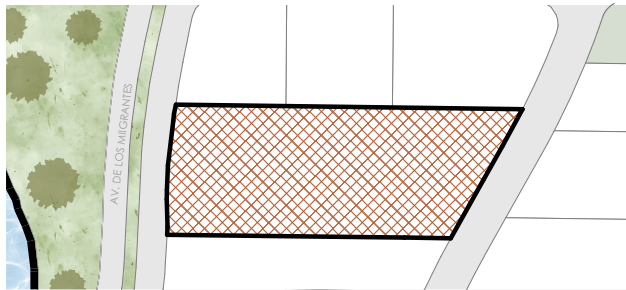


Fig 104: Lote A - Grilla 3x3m con giro a 45 grados

- Mejor equilibrio entre asoleamiento, continuidad modular y aprovechamiento del terreno

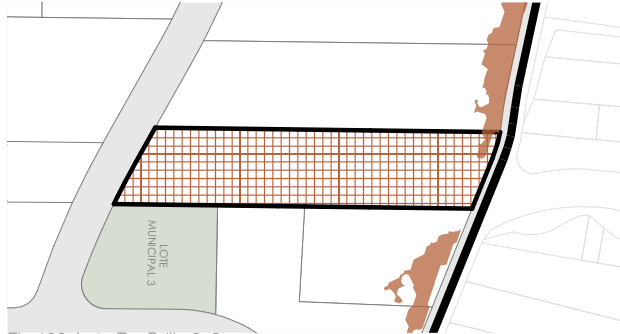


Fig 102: Lote B - Grilla 3x3m

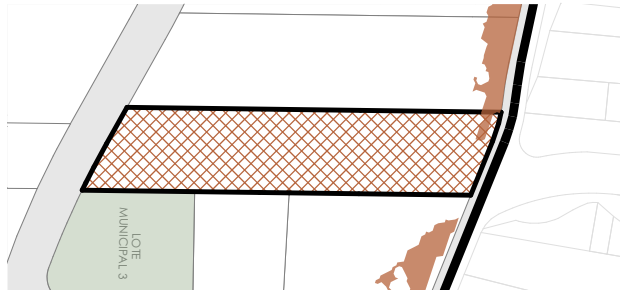


Fig 105: Lote A - Grilla 3x3m con giro a 45 grados

- La forma longitudinal limita la eficiencia y continuidad de la grilla girada.

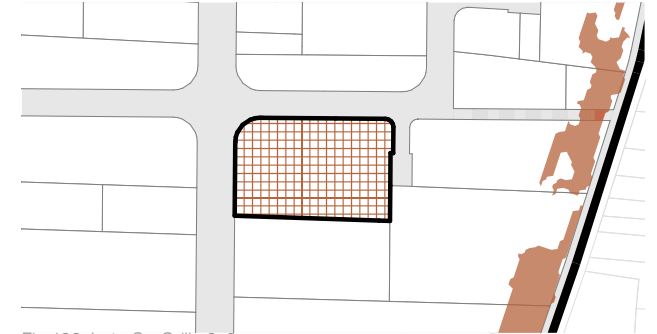


Fig 103: Lote C - Grilla 3x3m

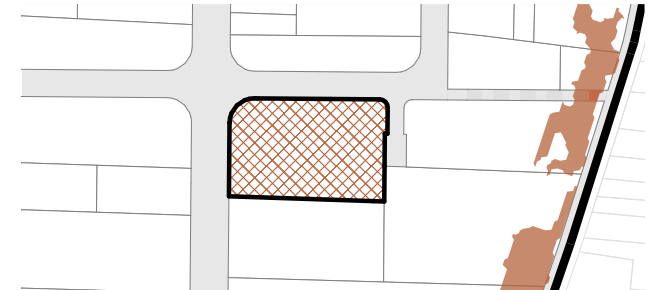


Fig 106: Lote A - Grilla 3x3m con giro a 45 grados

- Buena adaptación geométrica, pero con menor flexibilidad



### Estrategia 5: Transición de espacios públicos, semipúblicos y privados

Esta estrategia organiza el diseño del proyecto creando filtros claros entre la calle y el interior de las viviendas. El objetivo es que el paso desde la avenida pública hasta los departamentos privados se haga de forma gradual, garantizando seguridad, privacidad y un buen uso de las áreas comunitarias.

El análisis evalúa cómo cada terreno permite distribuir estos niveles de privacidad sin levantar muros ciegos que aislen el edificio. Se revisa la facilidad para diseñar patios internos, portales de acceso y terrazas compartidas que funcionen como zonas intermedias de convivencia. Los lotes con mejor geometría para armar esta cadena de espacios protegen la intimidad de los residentes y mantienen una relación segura y abierta con el barrio (Figura 107).

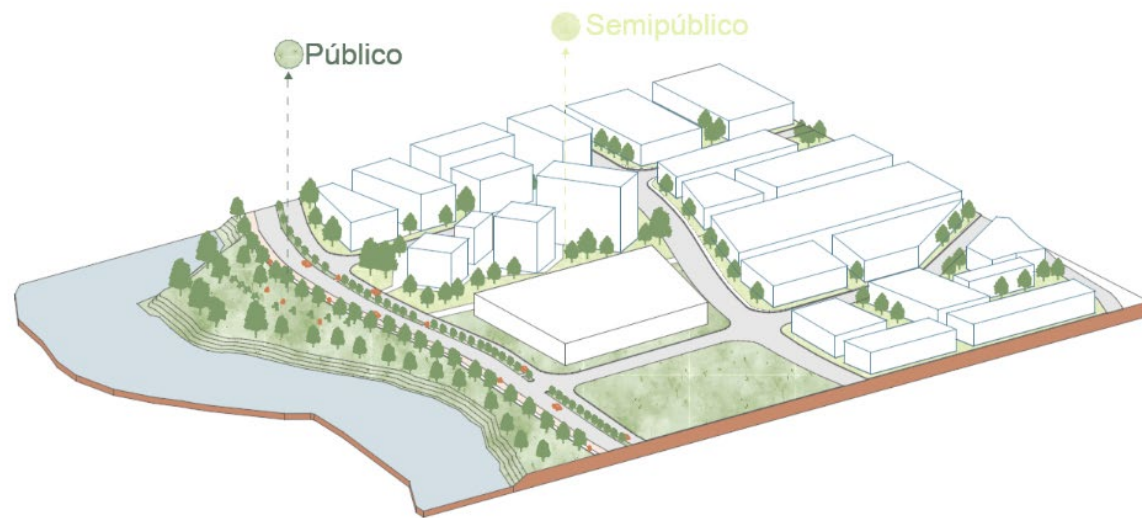


Fig 107: Axonometría público y semipúblico Fuente: Elaboración Propia 2026

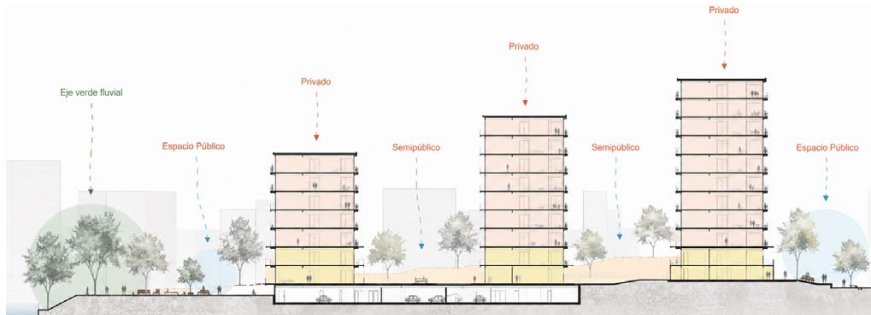


Fig 108: Sección Lote A Fuente: Elaboración Propia 2026

- Gradiente claro y equilibrado.

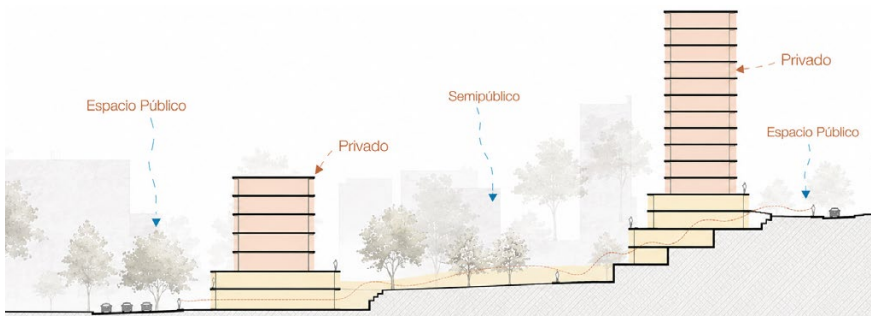


Fig 109: Sección Lote B Fuente: Elaboración Propia 2026

- Buena transición con la topografía

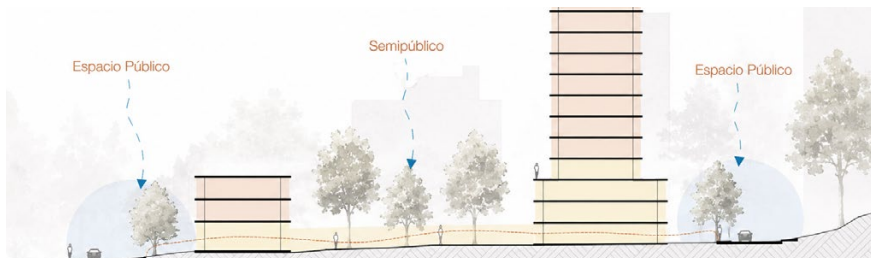


Fig 110: Sección Lote C Fuente: Elaboración Propia 2026

- Transición semipública más débil.



### Estrategia 6: Adaptación a la topografía y control de alturas

El relieve del suelo determina cómo se asienta el edificio, influyendo directamente en la forma del volumen, la vista del paisaje y el acceso desde la calle. La inclinación del terreno define qué tan alto se percibe el proyecto y ayuda a que las construcciones se unan al entorno de forma natural, sin crear muros gigantescos que bloqueen el sector.

El análisis mide el porcentaje de la pendiente de cada lote y su facilidad para recibir un diseño escalonado que juegue con diferentes niveles. Los terrenos que mejor se adaptan a las formas de la colina reducen el impacto visual de la obra y aprovechan el desnivel a su favor, asegurando un proyecto equilibrado y respetuoso con el paisaje (Figura 111).



Fig 111: Volumetría adaptación tipológica

Fuente: Elaboración Propia 2026

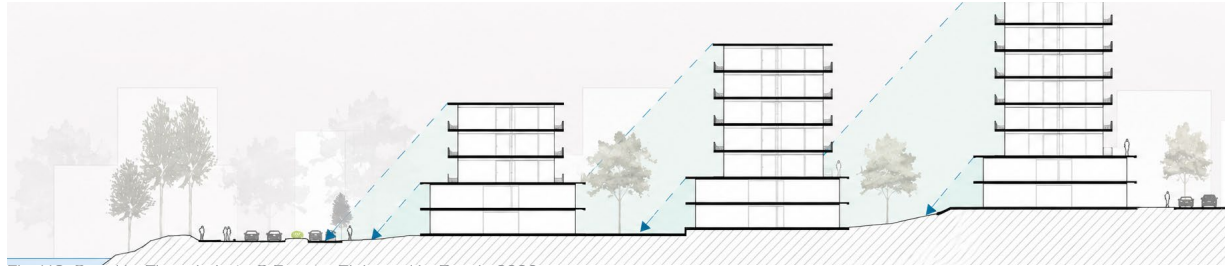


Fig 112: Sección Ejemplo Lote C Fuente: Elaboración Propia 2026

- Genera una transición pública gradual.
- Integra el espacio verde con la vivienda.
- Menor jerarquía topográfica.

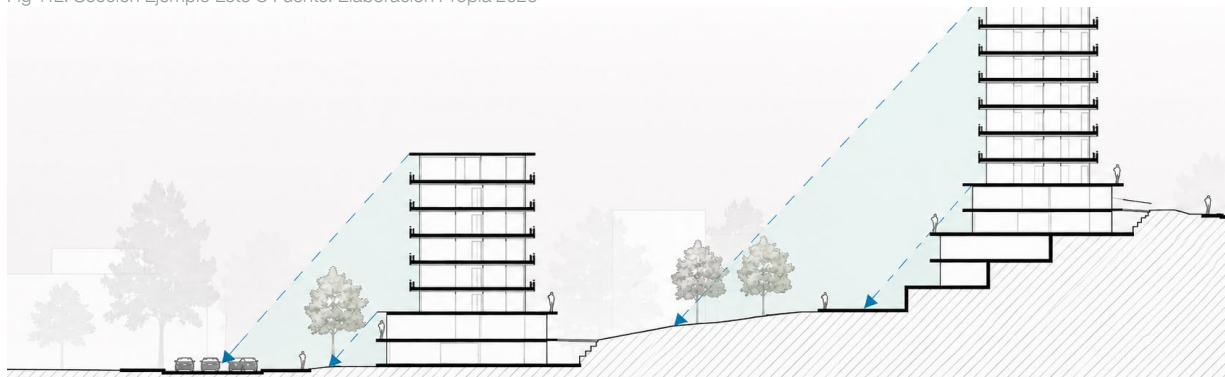


Fig 113: Sección Ejemplo Lote C Fuente: Elaboración Propia 2026

- La pendiente refuerza la privacidad.
- Mejora la secuencia espacial del recorrido.
- Mayor complejidad constructiva.

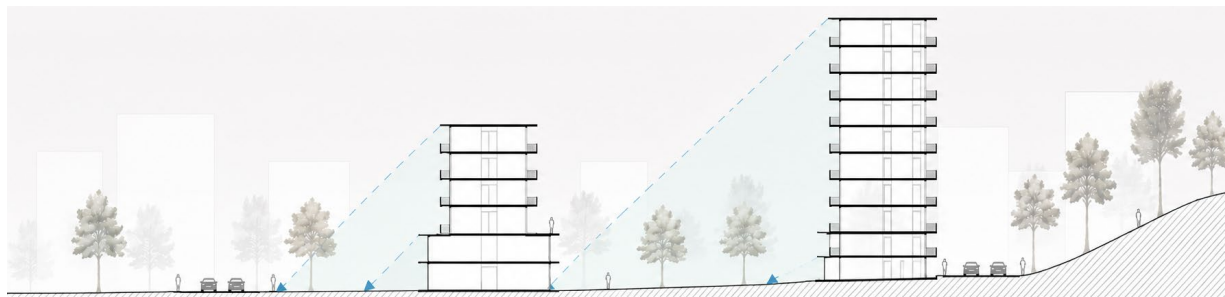


Fig 114: Sección Ejemplo Lote C Fuente: Elaboración Propia 2026

- Aprovecha visuales y desniveles.
- Relación clara entre edificio y terreno.
- Espacios intermedios más reducidos.



## Resultados

La tabla comparativa sirvió como filtro inicial para medir las capacidades de cada predio antes de trazar los planos, basándose en datos urbanos, espaciales y ambientales. El Lote A consiguió la puntuación más alta (21 puntos), con ventajas claras en el manejo del corredor verde, fachadas activas, densificación ordenada y transiciones de privacidad. Esto demuestra que es el terreno que mejor se une al barrio y el más apto para construir el conjunto residencial.

El Lote B (13 puntos) se ubicó en un nivel medio; aunque se adapta bien al relieve y las alturas, tiene problemas de accesibilidad y consolidación. Finalmente, el Lote C (11 puntos) registró las calificaciones más bajas, destacando únicamente en su facilidad topográfica. Con estos datos, se seleccionó oficialmente al Lote A para desarrollar la propuesta de diseño (Figura 115).

ESTRATEGIA	LOTE A	LOTE B	LOTE C
Estrategia 1: Corredor verde como estructura urbana	● ● ●	● ● ○	● ○ ○
Estrategia 2: Borde urbano activo y continuo	● ● ●	● ○ ○	● ● ○
Estrategia 3: Densificación controlada	● ● ●	● ● ○	● ○ ○
Estrategia 4: Orden volumétrico, modularidad y orientación	● ● ●	● ● ○	● ● ○
Estrategia 5: Gradiente público – semipúblico – privado	● ● ●	● ● ●	● ● ○
Estrategia 7: Topografía y gradiente de alturas	● ● ●	● ● ●	● ● ●
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>13</b>	<b>11</b>

Fig 115: Tabla de resultados

Fuente: Elaboración Propia 2026



Fig 116: Montaje de propuesta de densificación, adaptación a topografía y gradiente de alturas hacia el río Fuente: Elaboración Propia 2026

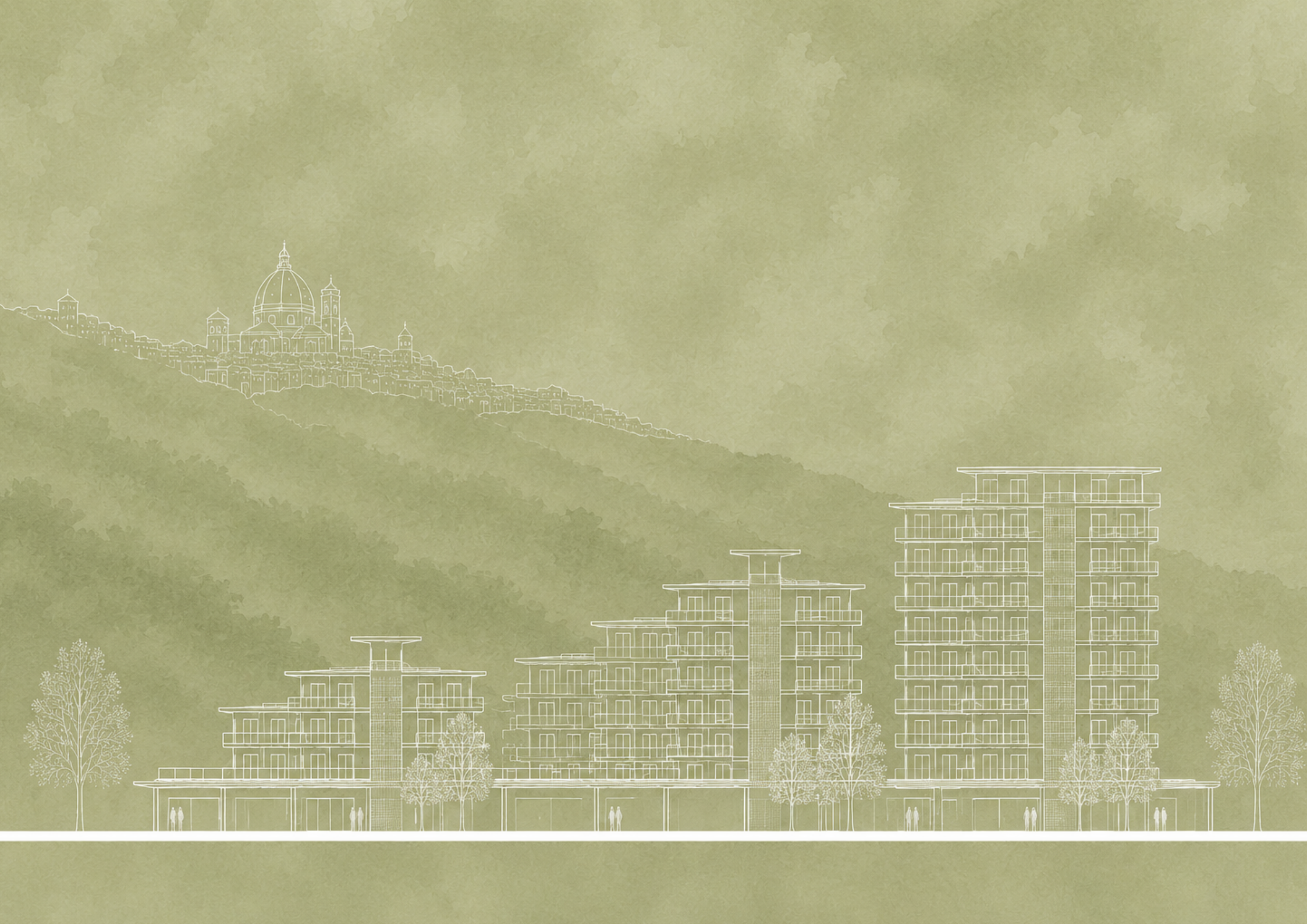


Fig 117: Montaje volumétrico de densificación en base PDOT actual Fuente: Elaboración Propia y postprocesamiento con Gemini 2026



Fig 118: Montaje propuesta de densificación a partir de estrategias

Fuente: Elaboración Propia con postprocesamiento con Gemini 2026



# **06 PROPUESTA**

---

## INTERVENCIÓN EN EL EJE URBANO

### Corredor verde como estructura urbana

La intervención funciona como una sutura urbana para articular el río Machángara, la Avenida de los Migrantes y el tejido residencial posterior, transformando el eje vial en un corredor dinámico y conectado.

Se incorpora una ciclovía paralela al cauce fluvial que consolida el borde del río como un espacio público continuo, accesible y habitable, combinando vegetación, circuitos peatonales y áreas de estancia que integran la ciudad con el paisaje natural.

Complementariamente, se proyecta un paso peatonal seguro alineado al acceso del edificio. Esta solución enlaza la avenida con el sistema vial posterior, mitigando el efecto barrera y optimizando la permeabilidad transversal del sector.



Fig 119: Vista desde ciclovía. Elaboración Propia 2026

Borde urbano activo y continuo



Fig 120: Planta Frente hacia la Av. de Los Migrantes: Elaboración Propia 2026

### Orden volumétrico y modularidad

El emplazamiento del proyecto se estructura a partir de una retícula modular de 3x3 m que organiza tanto la lógica estructural como la disposición volumétrica del conjunto. Sin embargo, en lugar de responder estrictamente a la ortogonalidad del trazado urbano, se introduce un ajuste angular en la retícula con el objetivo de optimizar el comportamiento ambiental del conjunto.

Este desfase permite que los bloques se orienten en diagonal, favoreciendo que sus esquinas capten radiación solar directa durante las horas de la mañana y la tarde. Como resultado, se incrementa la exposición solar de las distintas fachadas, evitando la concentración del asoleamiento en solo dos caras y reduciendo la presencia de superficies permanentemente en sombra.

La operación no solo responde a un criterio formal, sino que se plantea como una estrategia pasiva que mejora la distribución de la luz natural, el confort térmico y la habitabilidad de las viviendas. De esta manera, la retícula deja de ser un sistema rígido para convertirse en un dispositivo adaptable al clima, capaz de articular forma, orientación y desempeño ambiental.

RESUMEN DE VIVIENDAS Y HABITANTES POR BLOQUE					
BLOQUE	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	TOTAL
● <b>SUITES</b> (1 HABITACIÓN) 2 HABITANTES	8	–	12	13	<b>33</b>
● <b>2 HABITACIONES</b> 3 HABITANTES	4	8	6	7	<b>25</b>
● <b>3 HABITACIONES</b> 5 HABITANTES	4	–	6	8	<b>18</b>
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>16</b>	<b>8</b>	<b>24</b>	<b>29</b>	<b>77</b>
<b>TOTAL HABITANTES</b>	<b>48</b>	<b>24</b>	<b>72</b>	<b>89</b>	<b>233</b>







RESUMEN GENERAL DEL PROYECTO						
ÁREA DEL TERRENO	ÁREA DEL TERRENO (HECTÁREAS)	TOTAL DE VIVIENDAS	TOTAL DE HABITANTES	VIVIENDAS POR HECTÁREA	HABITANTES POR HECTÁREA	PROMEDIO DE HABITANTES POR VIVIENDA
						
<b>5.462 m<sup>2</sup></b>	<b>0,55 ha</b>	<b>77</b>	<b>233</b>	<b>141,0 viv/ha</b>	<b>426,6 hab/ha</b>	<b>3,03 hab/viv</b>

Fig 121: Tabla resumen habitantes y viviendas Fuente: Elaboración Propia 2026



Fig 122: Planta Baja de Emplazamiento Fuente: Elaboración Propia 2026

Gradiente público – semipúblico – privado

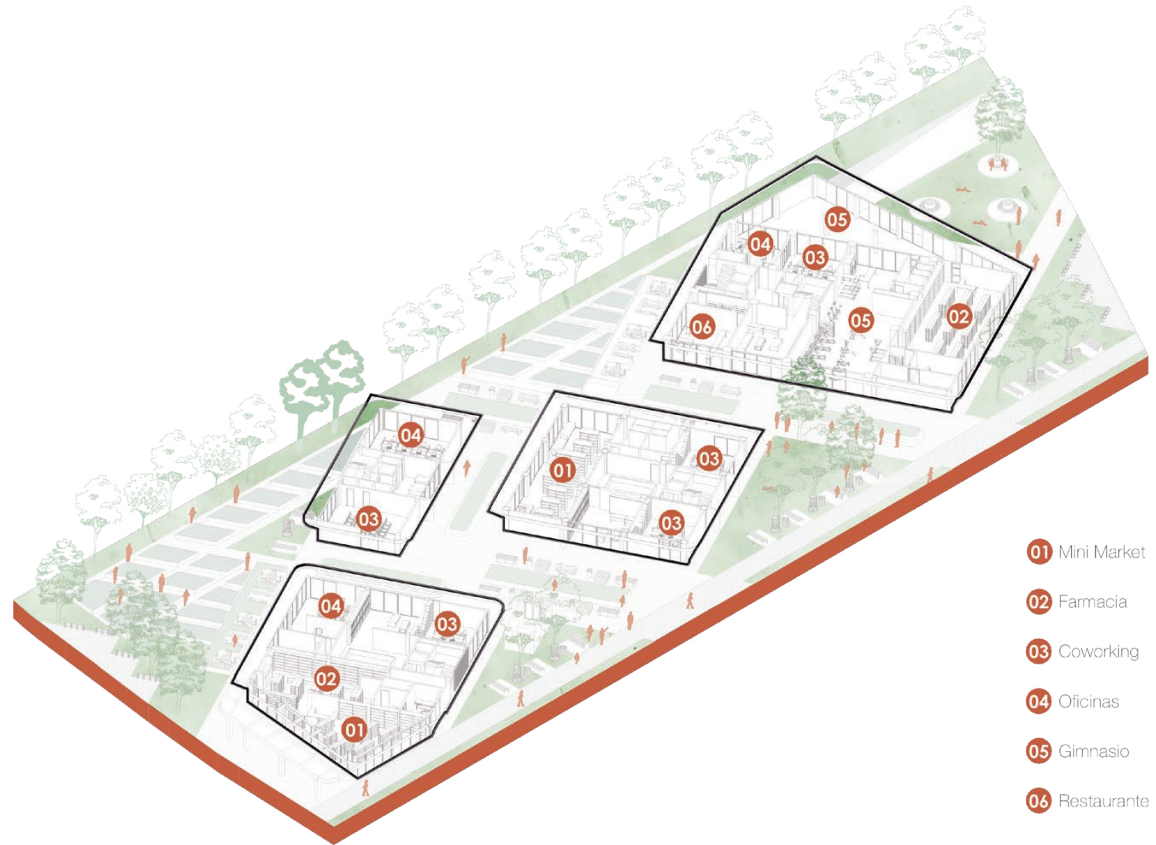


Fig 123: Axonometría usos Planta Baja Fuente: Elaboración Propia 2026

- Público
- Semipúblico
- Privado

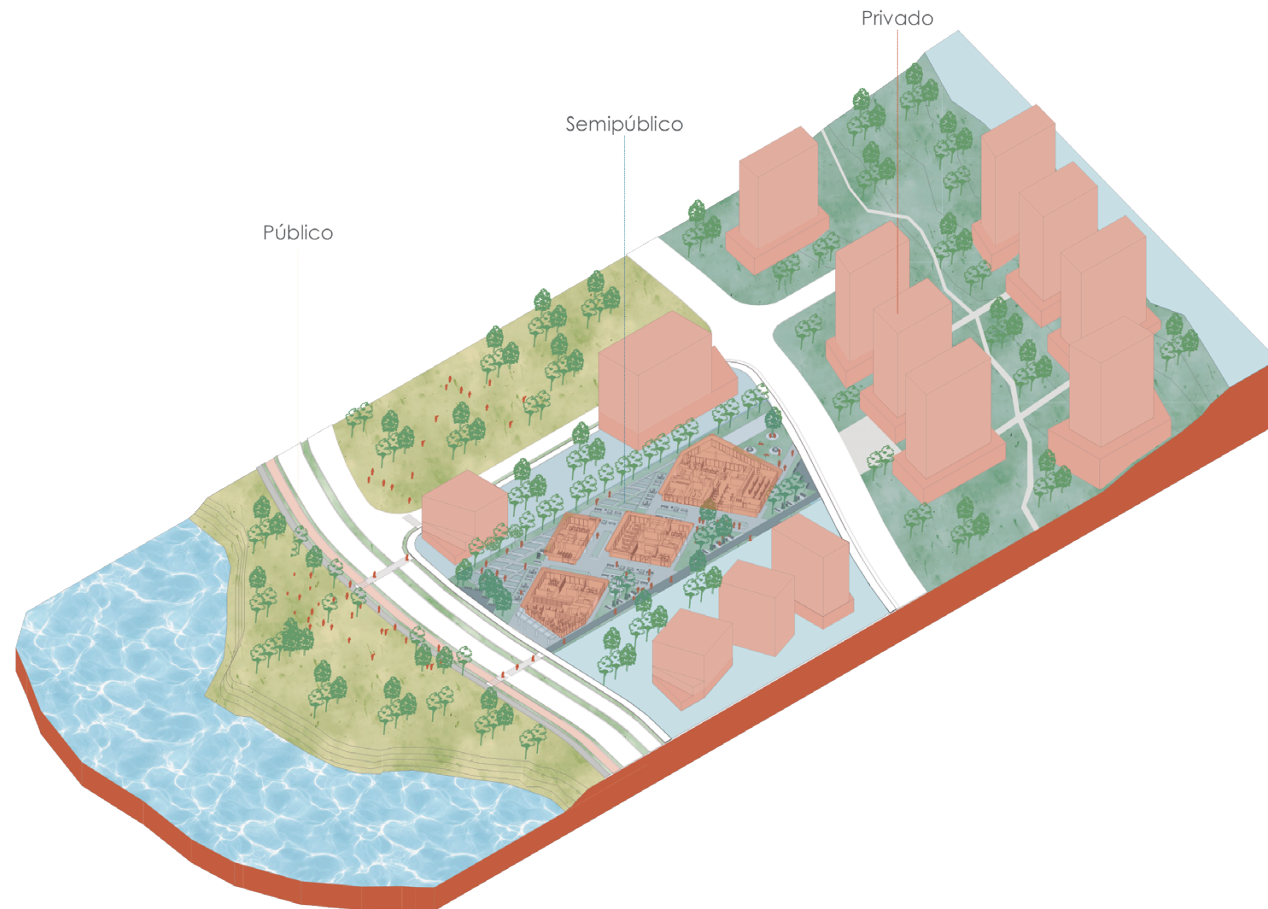


Fig 124: Axonometría espacios publicos, semipublicos y privados

Fuente: Elaboración Propia 2026

### Organización tipológica compacta

La propuesta adopta una tipología de alta compacidad que optimiza la relación entre el área construida, el rendimiento estructural y la funcionalidad interior. La disposición perimetral de los departamentos alrededor de un núcleo técnico de circulación vertical reduce las distancias de recorrido, centraliza las redes de servicios e incrementa la claridad espacial del conjunto.

Este núcleo central, que integra las gradas y los ductos principales, opera como el nodo articulador del edificio, distribuyendo los accesos de forma equitativa y directa hacia cada vivienda. Esta configuración suprime las áreas residuales y los pasillos innecesarios, agilizando el flujo peatonal interno.

Asimismo, el esquema compacto eleva el desempeño bioclimático al reducir la superficie de la envolvente expuesta, lo que disminuye las pérdidas térmicas. Paralelamente, la organización exterior de las unidades habitacionales asegura que los locales principales conecten directamente con el entorno, garantizando ventilación cruzada y máxima iluminación natural.

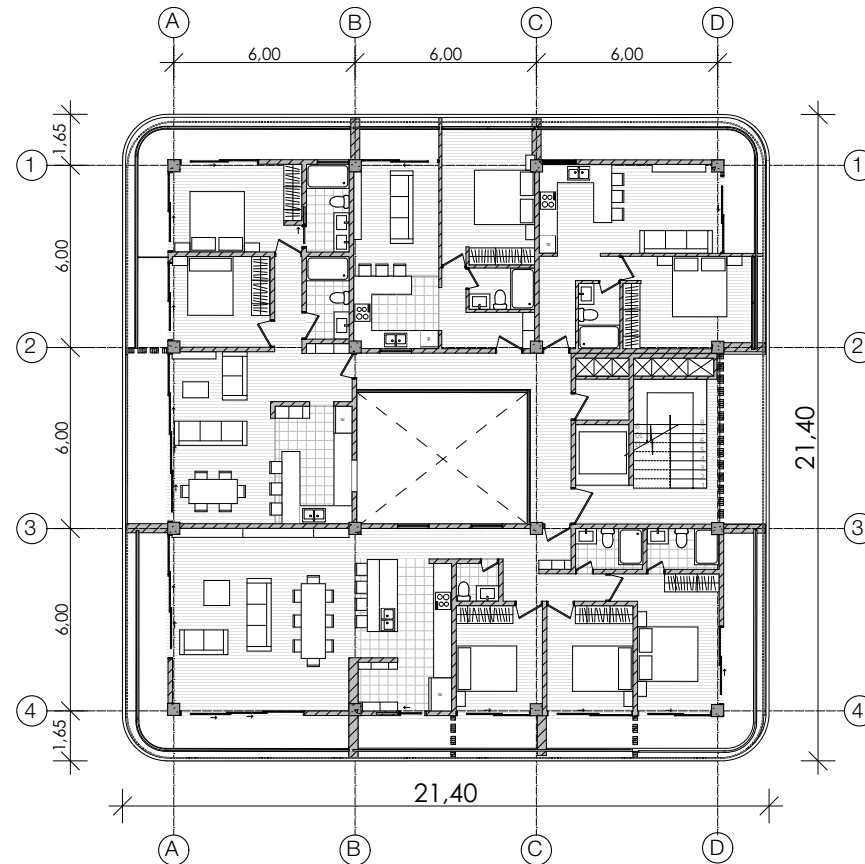


Fig 125: Planta de tipologías Fuente: Elaboración Propia 2026



Fig 126: Planta de Emplazamiento de tipologías Fuente: Elaboración Propia 2026

# PARQUEADEROS

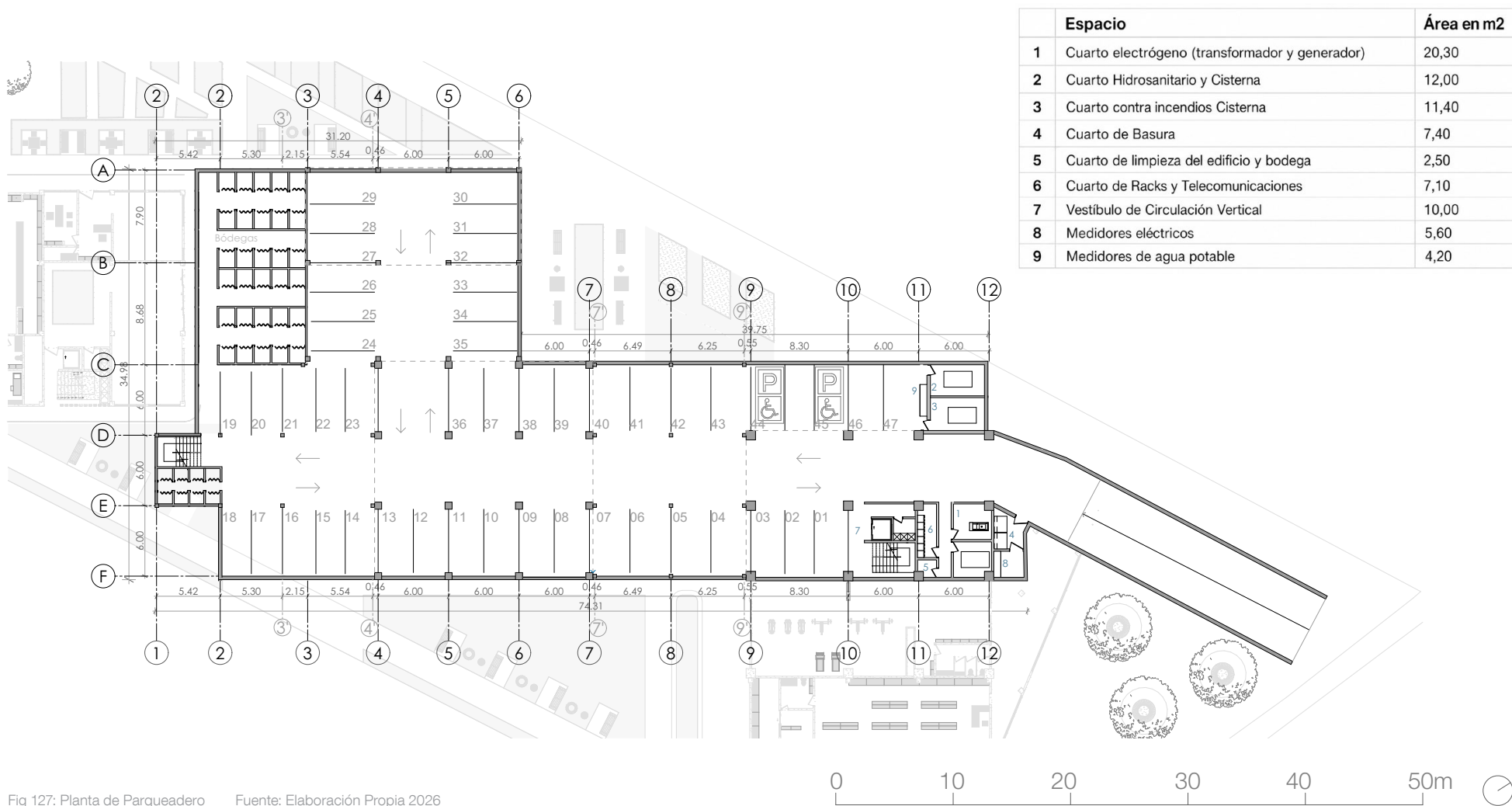


Fig 127: Planta de Parqueadero Fuente: Elaboración Propia 2026

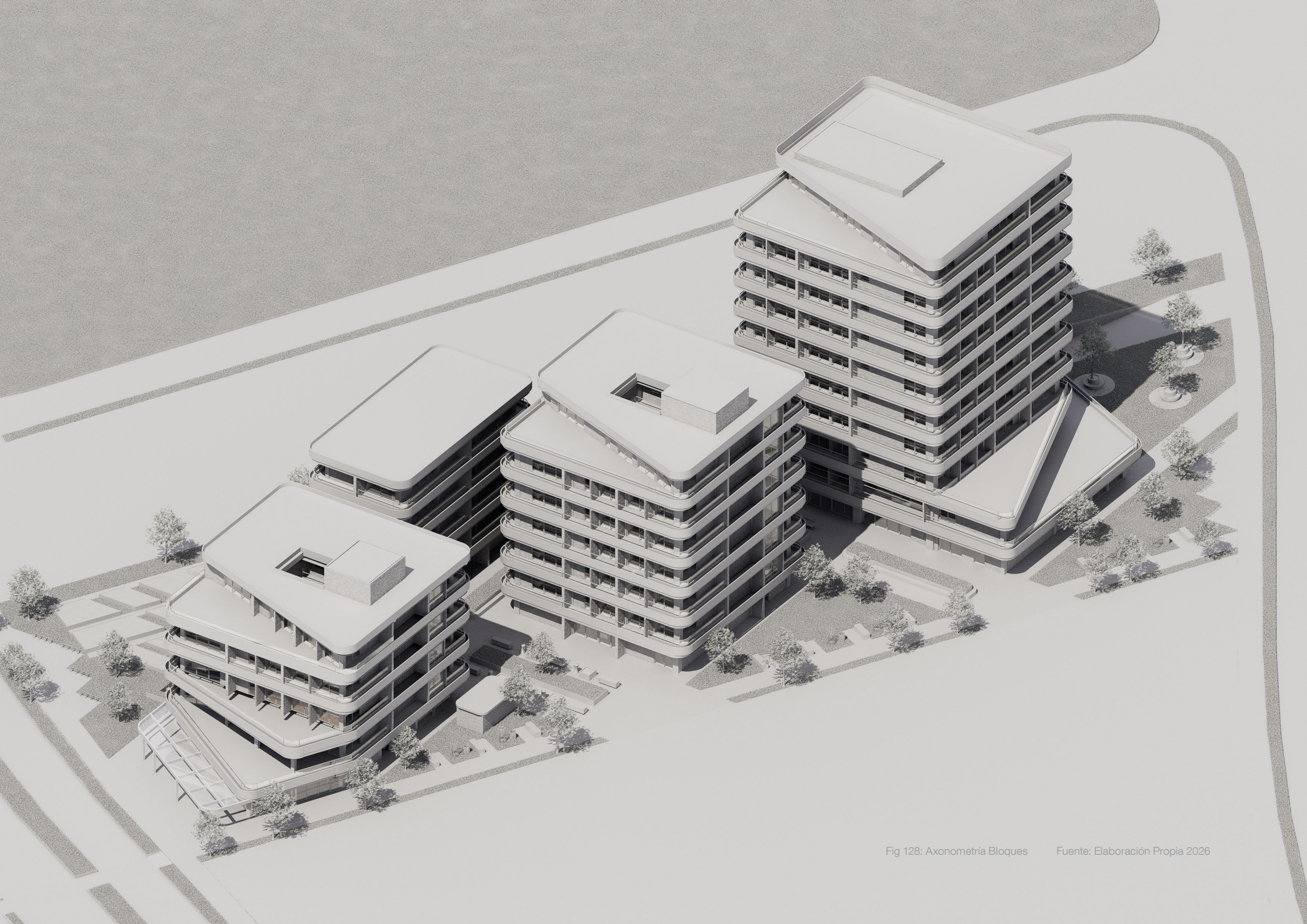


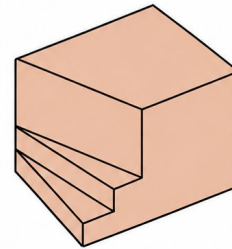
Fig 128: Axonometría Bloques

Fuente: Elaboración Propia 2026

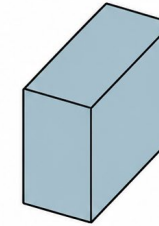
### Orden tipológico de emplazamiento

La configuración morfológica del conjunto residencial no parte de una repetición lineal, sino de un modelo tridimensional que se amolda a las preexistencias y regulaciones del sector. Mediante el diagnóstico del sitio y las limitantes normativas de retiros, se estructuran tres modalidades de implantación que modifican su carácter según la porción de suelo que ocupan.

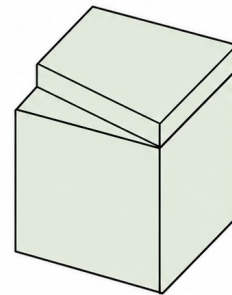
Estas tres variantes arquitectónicas resuelven frentes urbanos diferenciados: la fachada natural orientada hacia la ribera del río, un núcleo central de transición y el límite edificado que consolida la calle posterior de la manzana. Las operaciones geométricas aplicadas, como las rotaciones angulares y los descalces volumétricos, responden a una estrategia de asoleamiento, apertura visual y control de alturas, garantizando que el volumen total dialogue de forma escalonada con la escala del barrio.



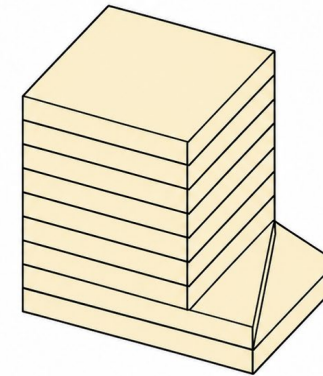
BLOQUE 1



BLOQUE 2



BLOQUE 3



BLOQUE 4

Fig 129: Axonometría tipologías de edificios Fuente: Elaboración Propia 2026

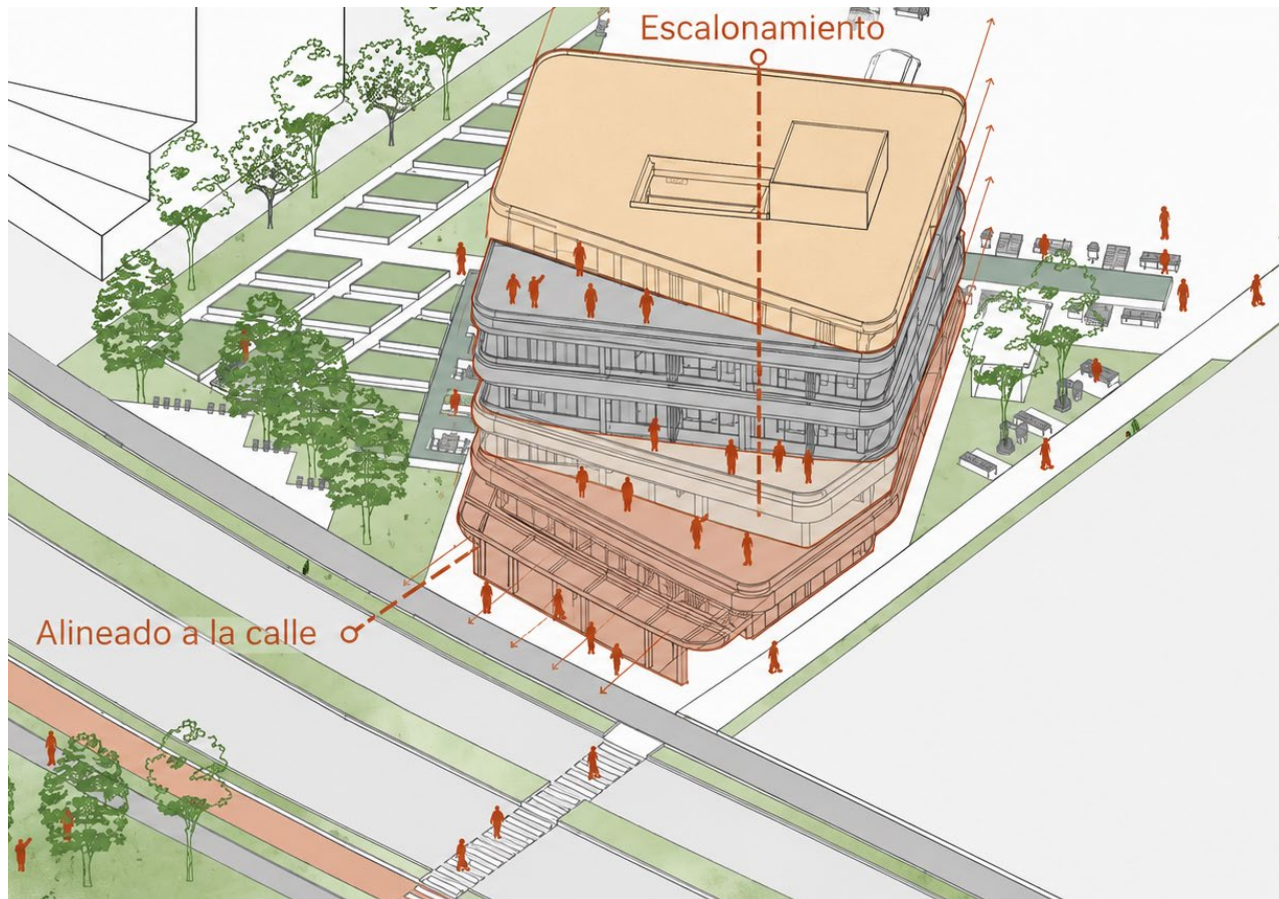


Fig 130: Axonometría morfología bloque de Tipología 1 Fuente: Elaboración Propia 2026

### Tipología 1: Frentes al río

Esta primera variante se emplaza en la franja delantera del predio, respetando el retiro municipal correspondiente según las normativas vigentes. El volumen se desplanta con una rotación de 45 grados respecto a la ortogonalidad del lote; sin embargo, su planta baja se extiende mediante una proyección de losa y una estructura de pérgola que se alinean con el eje vial, consolidando un plano de contacto peatonal directo con la avenida que precede al río.

En los niveles superiores, el edificio retoma su matriz cuadrada original, pero aplica retranqueos y cortes angulares estratégicos en la última planta, paralelos a la vía. Estas operaciones tridimensionales fragmentan la masa construida, sustituyendo el impacto de un bloque monolítico por un perfil escalonado que genera terrazas habitables y suaviza la transición de altura hacia el corredor vehicular y el entorno natural del río.

## Tipología 2: Bloques centrales

Esta categoría se implanta en la zona media del lote, actuando como un elemento de transición entre el corredor del río y el frente posterior. Las estructuras adoptan una configuración ortogonal que se divide en dos opciones volumétricas: un bloque de base cuadrada y otro alargado y esbelto que optimiza la superficie libre.

En la edificación de mayor elevación de este conjunto se ejecuta una sustracción angular en el piso de remate, orientada en paralelo al trazado vial. Esta solución geométrica da origen a una terraza descubierta de formato triangular, concebida específicamente como una plataforma de observación hacia el curso de agua, revalorizando el paisaje en los niveles superiores del proyecto

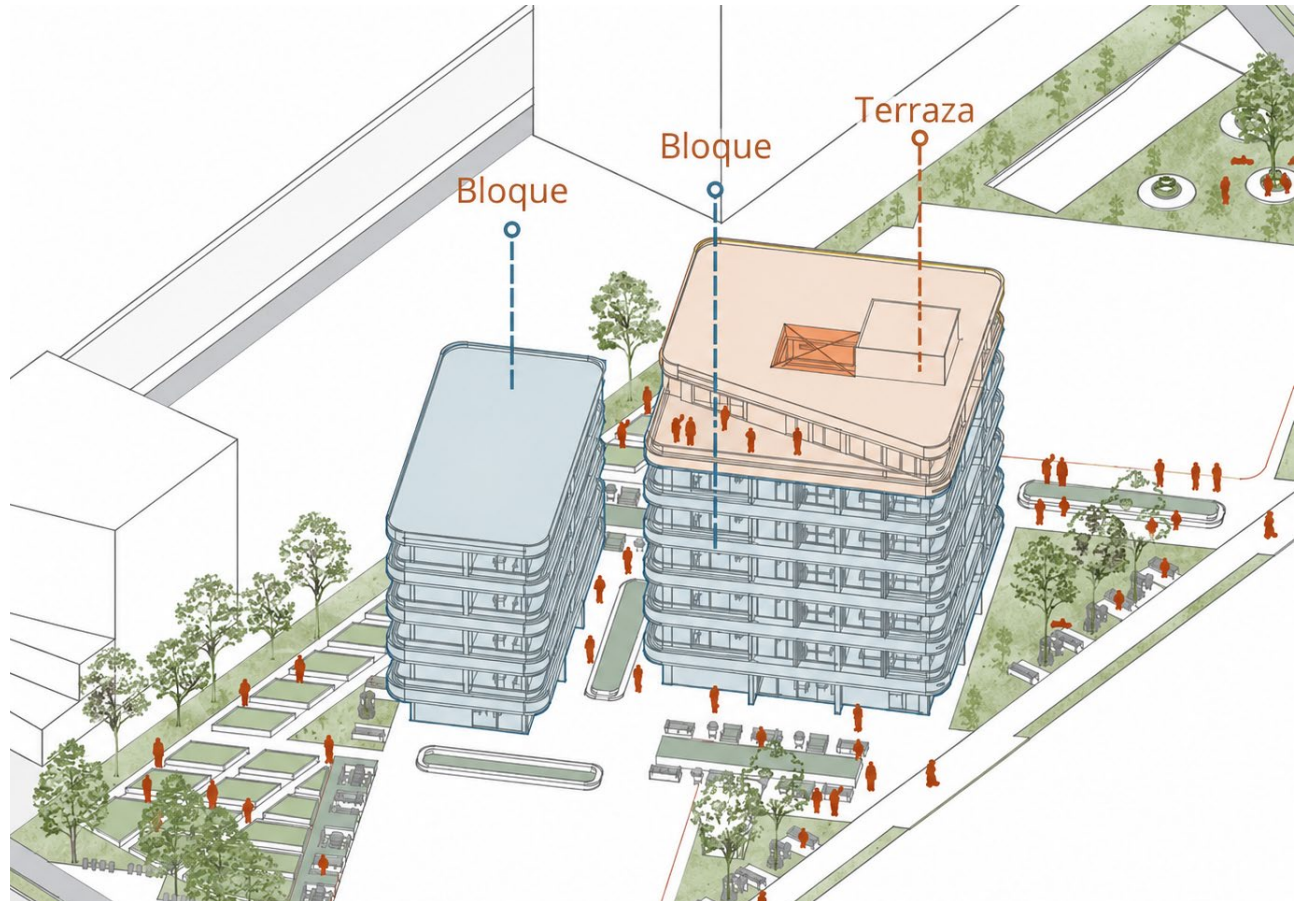


Fig 131: Axonometría morfología bloque de Tipología 2 FuenteElaboración Propia 2026

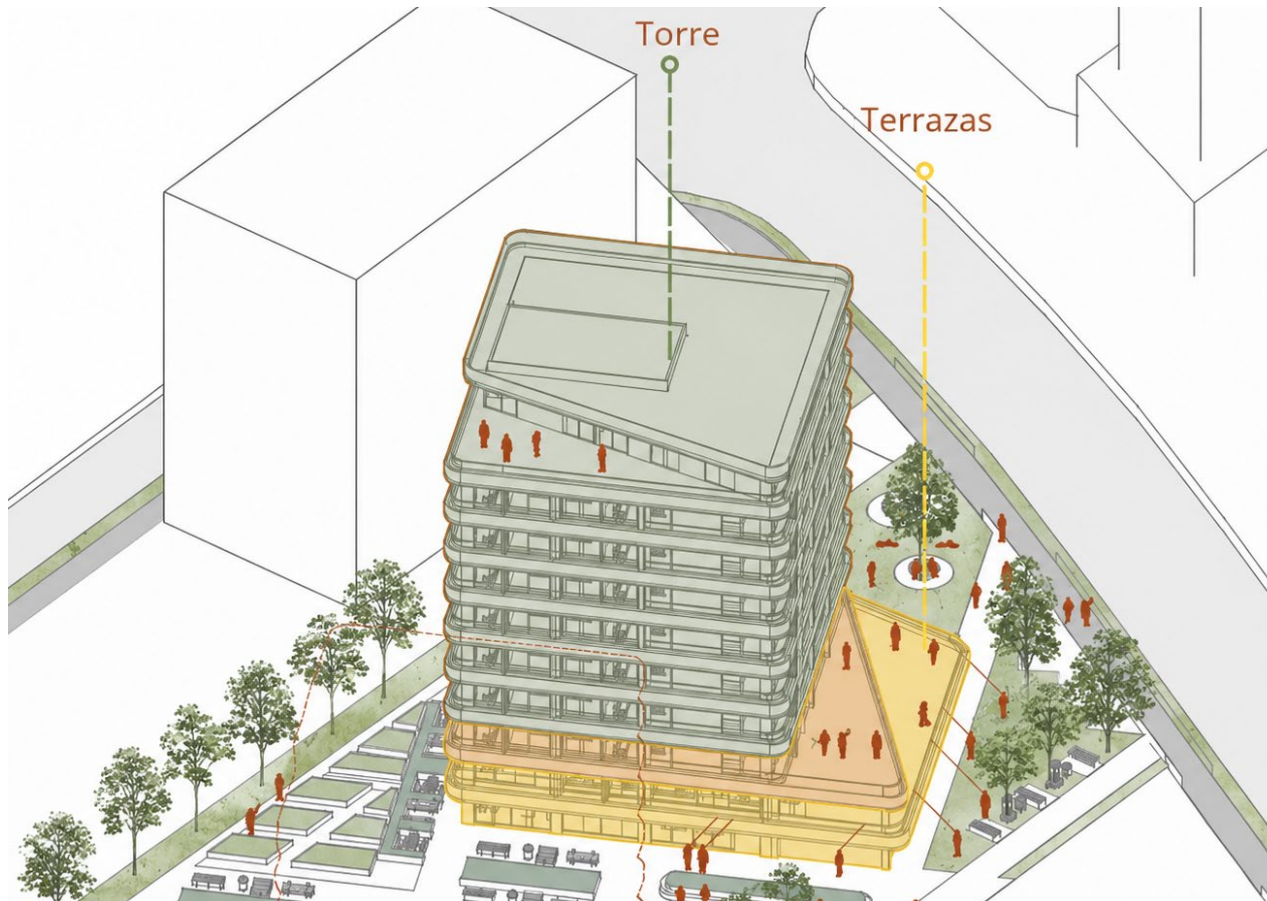


Fig 132: Axonometría morfología bloque de Tipología 3 Fuente: Elaboración Propia 2026

### Tipología 3: Frentes posteriores

Esta última variante se ubica en el extremo opuesto al río, estableciendo un frente directo hacia una calle posterior de menor jerarquía vehicular. La edificación se configura bajo el concepto de torre-plataforma, iniciando con un basamento de dos niveles que se extiende en el terreno.

Esta base incorpora recortes geométricos alineados con la vía secundaria, rompiendo la ortogonalidad para generar terrazas peatonales. Sobre este volumen bajo se desplanta un cuerpo vertical que se eleva hasta el noveno piso.

Al alcanzar el nivel de remate, la estructura repite una sustracción angular dispuesta de forma paralela a la avenida principal, dando origen a una última terraza habitable que equilibra las alturas de todo el conjunto residencial.

## PUNTOS DE INTEGRACIÓN

El proyecto incorpora un sistema de plazas concebidas como nodos de articulación e integración que estructuran el espacio público del conjunto. Ubicadas estratégicamente en las zonas de acceso y flujos principales, estas plataformas regulan la transición entre los dominios privado, comunitario y urbano, fomentando la apropiación espacial y el encuentro ciudadano. Asimismo, integran masas vegetales y mobiliario de estancia que mitigan el microclima local, transformando los vacíos urbanos en componentes activos para la cohesión social.

Con el fin de garantizar la inclusión y la interacción comunitaria, el diseño arquitectónico prioriza la accesibilidad universal mediante terrazas accesibles y jardines terapéuticos que estimulan la convivencia diaria entre residentes, visitantes y personal de apoyo.



Fig 133: Axonometría y puntos de integración del proyecto Fuente: Elaboración Propia 2026



Fig 134: Fuente: Elaboración Propia 2026



Fig 135: Fuente: Elaboración Propia 2026



Fig 136: Fuente: Elaboración Propia 2026



Fig 137: Fuente: Elaboración Propia 2026



Fig 138: Fuente: Elaboración Propia 2026



Fig 139: Fuente: Elaboración Propia 2026

## SOLEAMIENTO

---



Fig 140: Axonometría Soleamiento 3pm Fuente: Elaboración Propia 2026



Fig 141: Axonometría Soleamiento 10am Fuente: Elaboración Propia 2026



Fig 142: Alzado General

Fuente: Elaboración Propia 2026

## SECCIONES CONSTRUCTIVAS

---

### LEYENDA

1. Capa de grava canto rodado para cubierta.
2. Contrapiso de hormigón simple con pendiente 2 % para evacuación de aguas.
3. Lámina impermeabilizante asfáltica CHOVA 5 mm.
4. Pórexpan de 1.5 cm como aislante térmico.
5. Losa bidireccional aligerada de 20 cm de espesor, con nervios armados con varillas Ø8 mm, malla electrosoldada R-84 y casetones de EPS.
6. Viga 60x35 cm, 6 varillas Ø16 mm y estribos Ø10 mm @15 cm, f'c = 280 kg/cm<sup>2</sup>.
7. Viga 20x40 cm con refuerzo igual a la viga principal.
8. Columna H.A. 60x60 cm, 8Ø18 mm + estribos Ø10 mm @10/15 cm, recubrimiento 4 cm, f'c = 280 kg/cm<sup>2</sup>.
9. Dintel metálico tipo cercha H=20 cm, tubos estructurales de acero 5x2 cm e=2 mm, anclado con pletinas, ángulos y pernos.
10. Muro ladrillo 12x6x24 cm, mortero cemento-arena, interior enlucido.
11. Enlucido exterior con mortero cemento-arena 1:3, espesor 1.5 cm.
12. Muro de hormigón 7x20x40 cm – jardinera enlucida.
13. Tierra vegetal fértil.
14. Perfil metálico goterón, pintado gris mate, anclado mecánicamente.
15. Tubo PVC 2" con pendiente variable para aguas lluvias.
16. Sumidero de desagüe Ø10 cm conectado al sistema pluvial.
17. Ventana corrediza doble aluminio, perfil europeo.
18. Caja de persiana enrollable de PVC.
19. Perfil metálico para sistema de barandal en vidrio templado, anclado mecánicamente.
20. Vidrio templado 8 mm para barandal.
21. Piso flotante 1 cm, tipo click, madera laminada o vinílico.
22. Base seca niveladora 3 cm, mortero seco compactado.
23. Cielo raso suspendido de placas de yeso de 16 mm, con perfilera metálica anclada a losa.
24. Cielo raso de madera, duelas de 8 cm, estructura con ángulos metálicos.
25. Luminaria LED empotrable redonda Sylvania Ø16 cm, 14 W, luz cálida 3000 K.
26. Panel de fibrocemento enlucido con mortero y malla de refuerzo de fibra de vidrio.
27. Piso de adoquín de hormigón 10x20x6 cm sobre cama de arena de nivelación compactada de 5 cm de espesor.

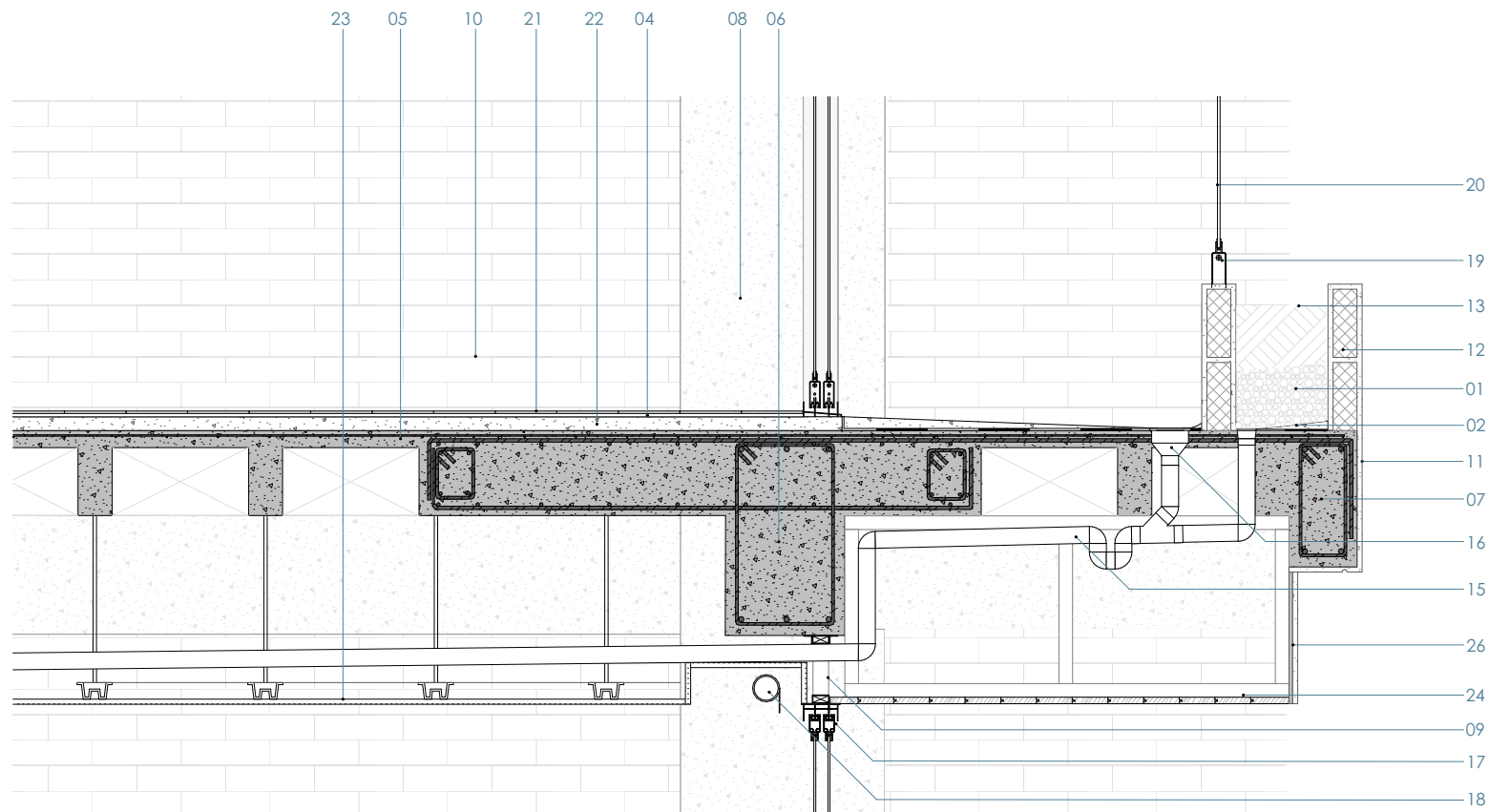
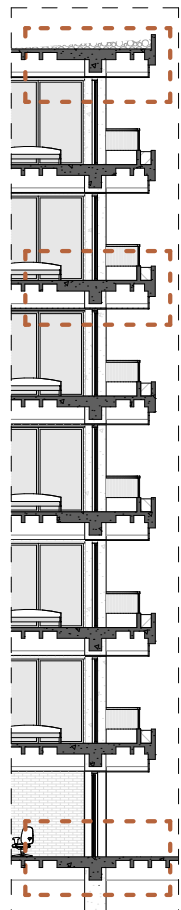


Fig 143:-Detalle constructivo Escala 1:20 ENTREPISO Fuente: Elaboración Propia 2026

# SECCIONES CONSTRUCTIVAS

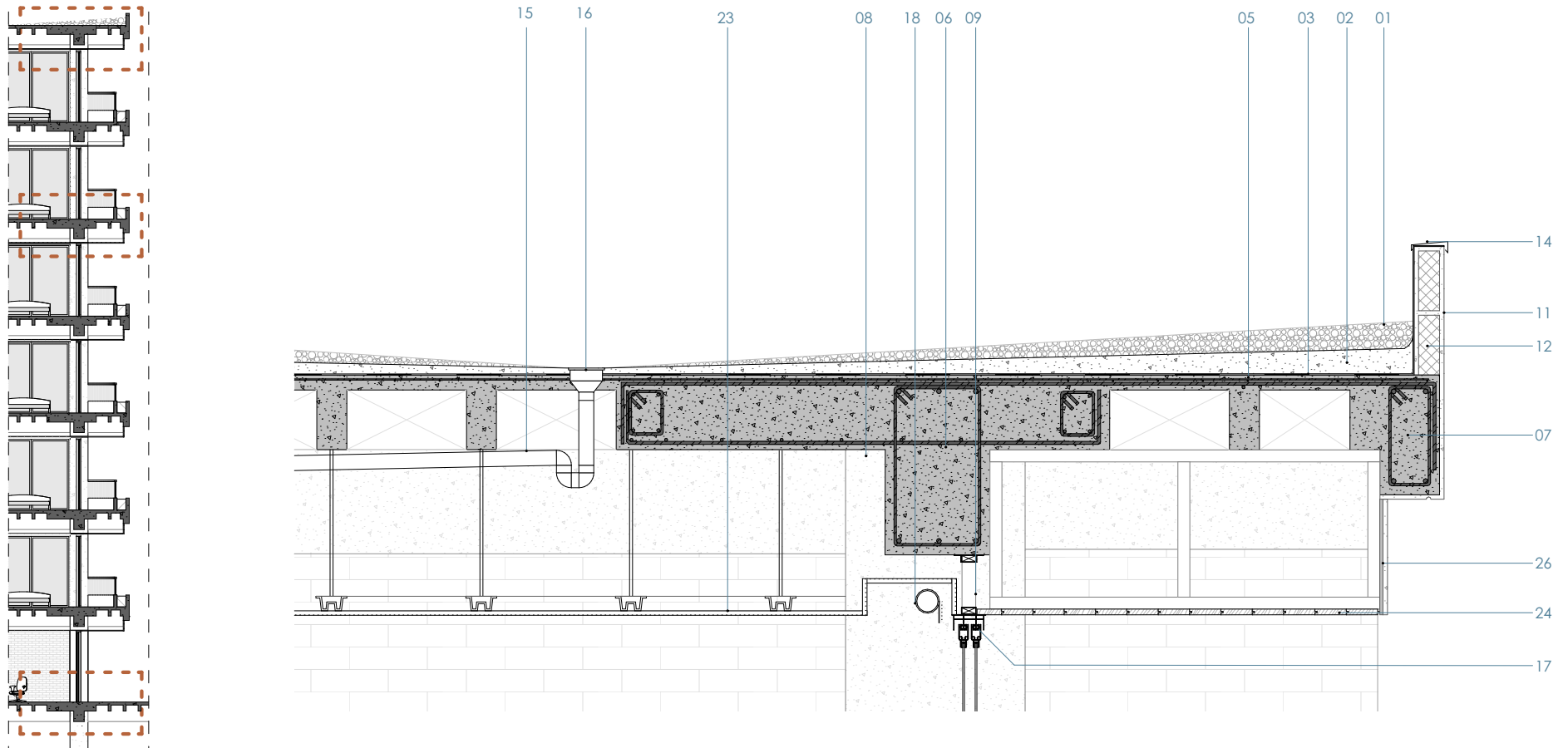


Fig 144: Detalle constructivo Escala 1:20 REMATE Fuente: Elaboración Propia 2026

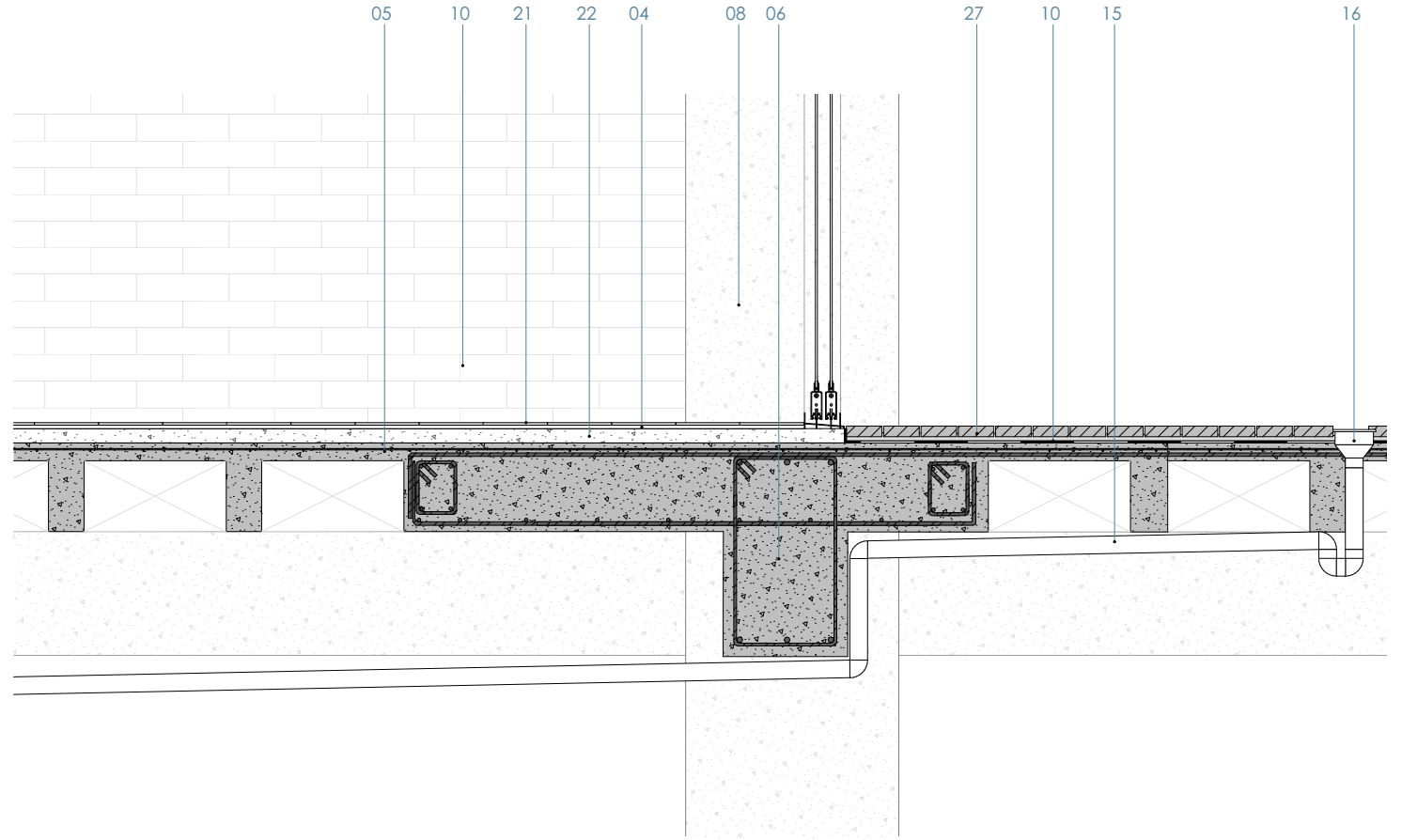
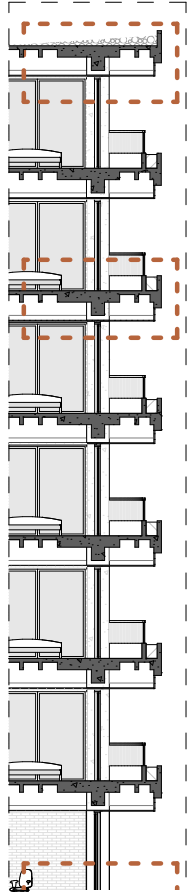


Fig 145: Detalle constructivo Escala 1:20

CONTRAPISO Fuente: Elaboración Propia 2026

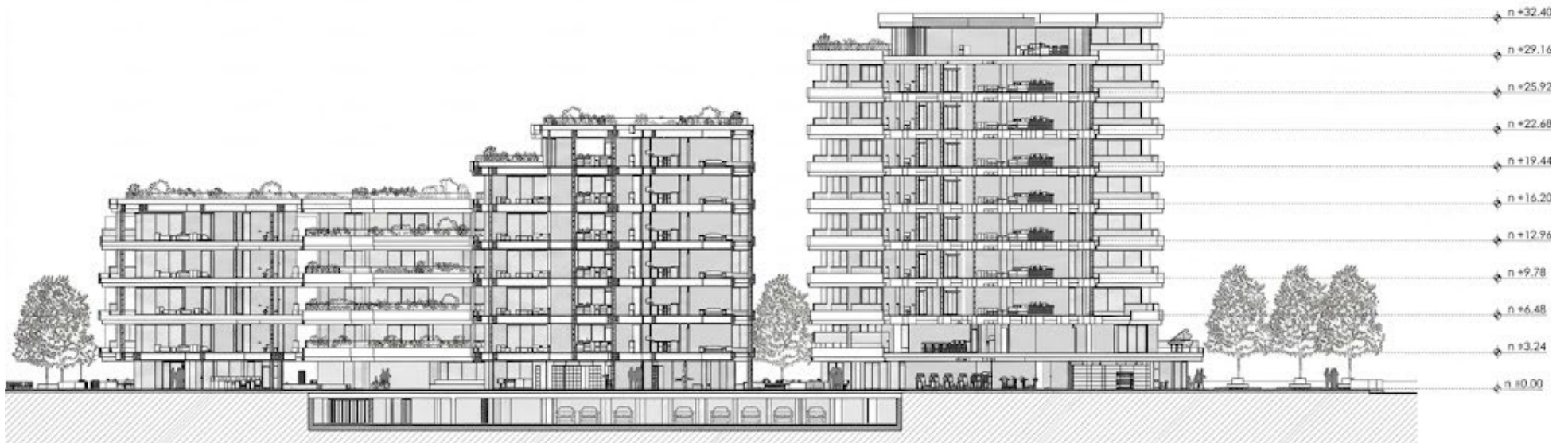


Fig 146: Sección Transversal del proyecto Fuente: Elaboración Propia 2026



Fig 147: Vista desde la cubierta del Bloque de siete pisos

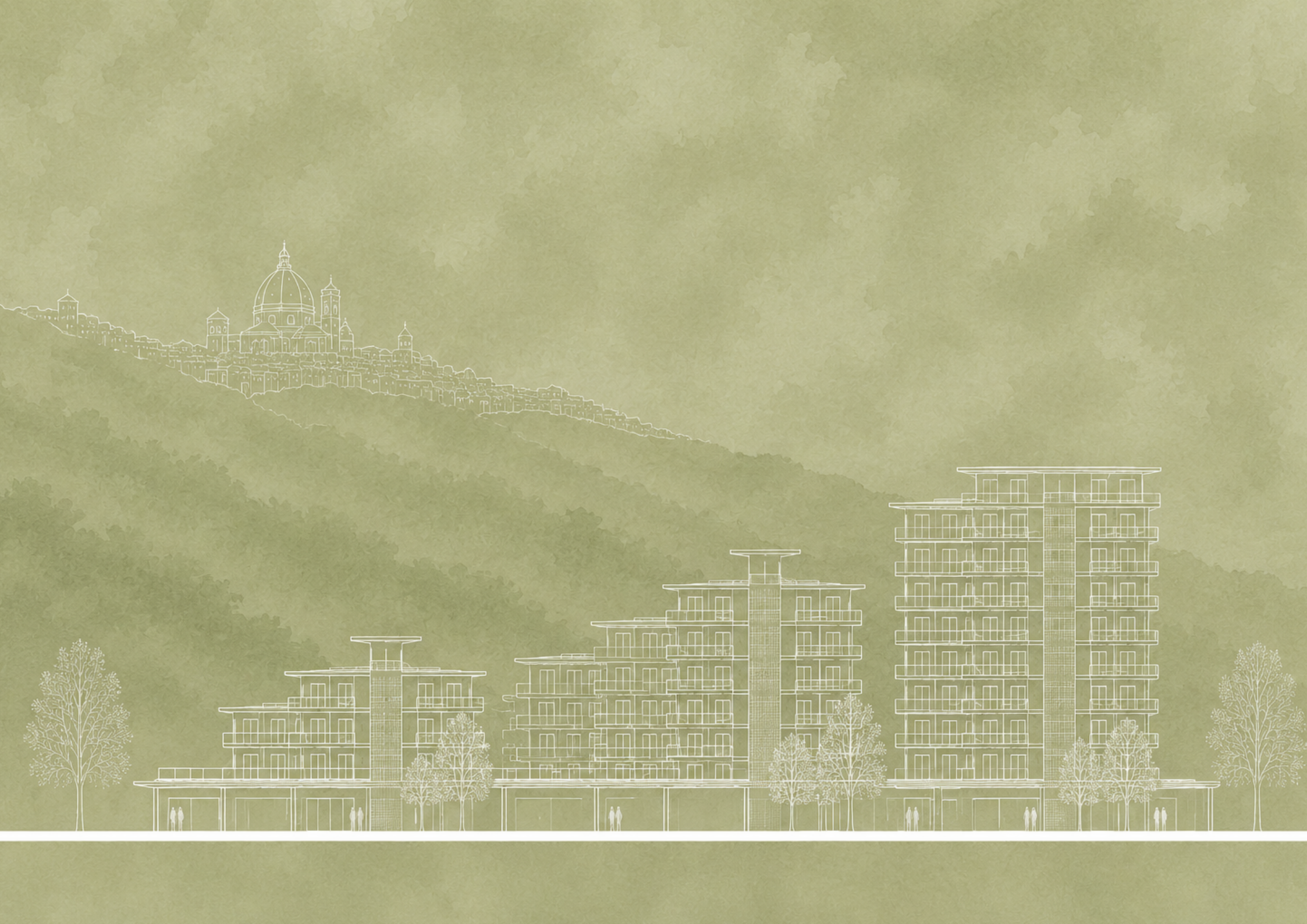
Fuente: Elaboración Propia 2026



Fig 148: Render vista desde terreno colindante Fuente: Elaboración Propia 2026



Fig 149: Paso peatonal al conjunto Fuente: Elaboración Propia 2026



# **07 CONCLUSIONES**

---

## OBJETIVO 1

Revisar la literatura sobre vivienda colectiva sostenible, enfatizando cómo el emplazamiento incide en la integración urbana, la densificación controlada y la eficiencia energética.

El análisis de la literatura sobre vivienda colectiva sostenible permitió determinar que el emplazamiento constituye un factor determinante en la calidad urbana y ambiental del proyecto.

La investigación evidencia que una adecuada implantación favorece la integración con el entorno, promueve procesos de densificación controlada y optimiza el comportamiento energético de las edificaciones. Asimismo, se concluye que estrategias como la orientación, la compacidad, la relación con el espacio público y la incorporación de áreas verdes son fundamentales para alcanzar un equilibrio entre eficiencia y habitabilidad.



Fig 150: Esquema resumen

Fuente: Elaboración Propia 2026

## OBJETIVO 2



**E03 GRADIANTE PÚBLICO - SEMIPÚBLICO**

**E04 PERMEABILIDAD DEL PROYECTO**



Fig 151: Esquema paso peatonal

Fuente: Elaboración Propia 2026

Analizar referentes arquitectónicos y urbanos que integren estrategias de emplazamiento, con el fin de identificar lineamientos aplicables al anteproyecto de vivienda colectiva.

El estudio de referentes arquitectónicos y urbanos permitió identificar estrategias proyectuales aplicables al anteproyecto, destacando la importancia de la modulación, la flexibilidad tipológica y la articulación de espacios colectivos.

Se concluye que los proyectos analizados comparten principios como la claridad en la organización espacial, la relación directa con el contexto y la incorporación de soluciones pasivas para el confort ambiental. Estos lineamientos constituyen una base sólida para el desarrollo de propuestas contemporáneas de vivienda colectiva adaptadas a contextos específicos

### OBJETIVO 3

Analizar las condiciones ambientales, urbanas, sociales y materiales del sitio en la Av. de los Migrantes para establecer criterios que orienten el diseño del anteproyecto

El análisis integral del sitio en la Av. de los Migrantes evidenció la relevancia de considerar las condiciones ambientales, urbanas, sociales y materiales como insumos clave para el diseño.

Se concluye que factores como la orientación solar, los vientos predominantes, la topografía y la dinámica urbana influyen directamente en las decisiones de implantación y configuración espacial. Además, el reconocimiento del contexto social y constructivo permitió definir criterios que favorecen una integración armónica, sostenible y coherente con la realidad local.

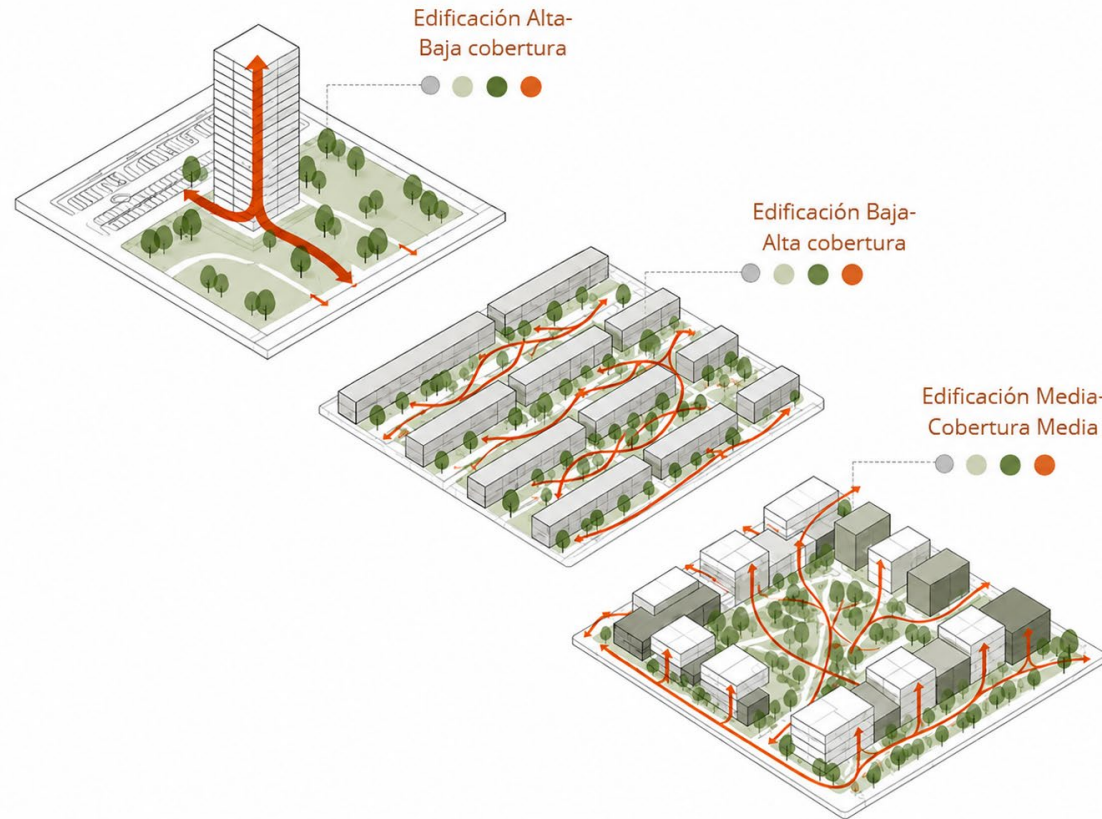


Fig 152: Axonometrías emplazamiento volumetrico

Fuente: Elaboración Propia 2026

## OBJETIVO 4

Planificar y desarrollar un anteproyecto urbano-arquitectónico que incorpore estrategias de emplazamiento y proponga un modelo replicable de vivienda colectiva articulada al entorno urbano.

El desarrollo del anteproyecto urbano-arquitectónico permitió materializar las estrategias de emplazamiento previamente analizadas, dando como resultado una propuesta que articula la vivienda colectiva con el entorno urbano inmediato.

Se concluye que la incorporación de criterios sostenibles, la generación de espacios intermedios y la organización modular del conjunto contribuyen a mejorar la calidad de vida de los usuarios. Asimismo, el proyecto plantea un modelo replicable que responde a las condiciones del contexto y que puede adaptarse a otros escenarios urbanos con características similares, consolidando así su viabilidad y pertinencia.



Fig 153: Axonometría de propuesta de emplazamiento volumetrico en el lote

Fuente: Elaboración Propia 2026



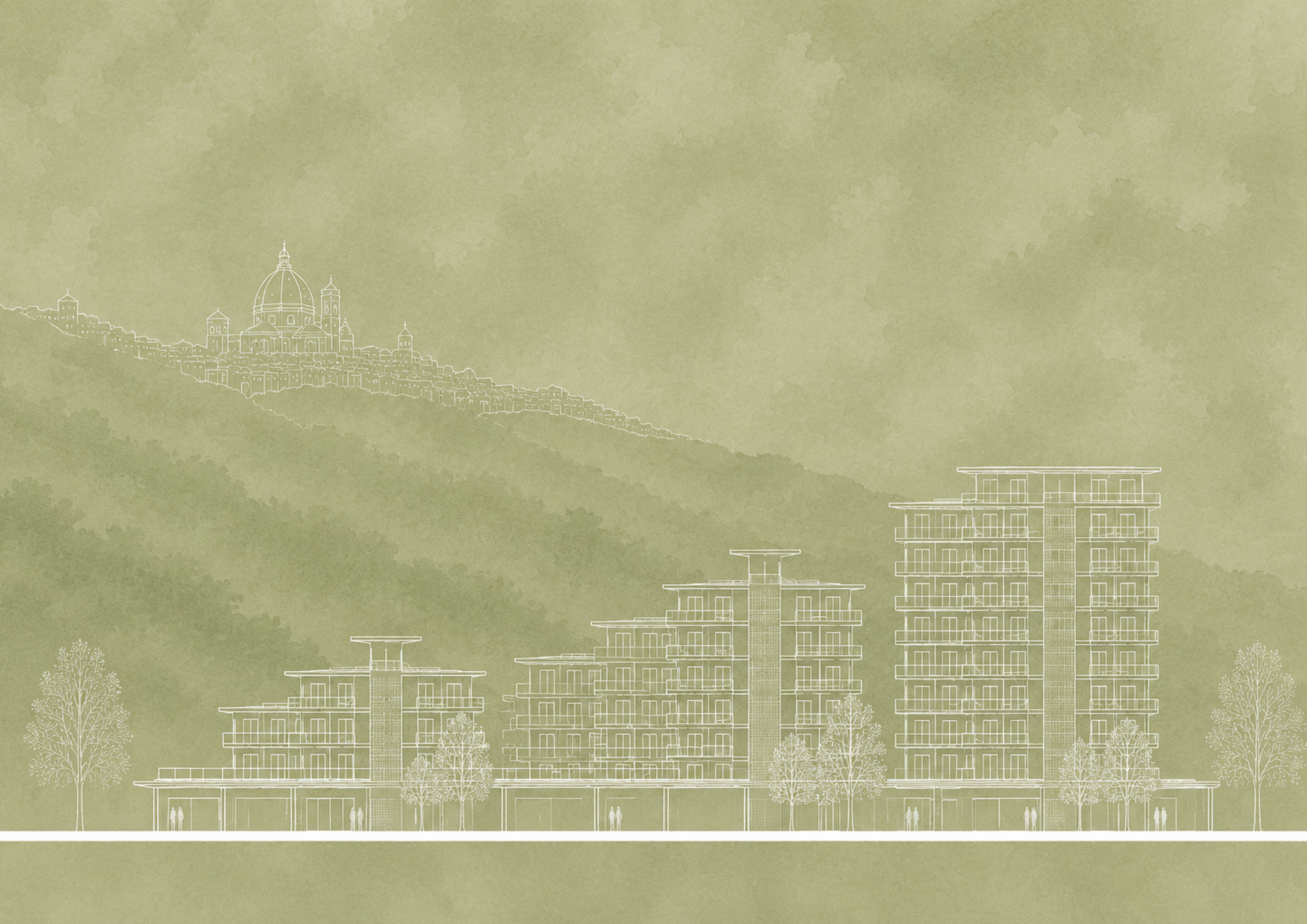
Fig 154: Axonometría potencial edificatorio según normativa vigente

Fuente: Elaboración Propia 2026



Fig 155: Axonometría de potencial edificatorio y emplazamiento según estrategias aplicadas

Fuente: Elaboración Propia 2026



# **08 BIBLIOGRAFÍA**

---

## Listado de Figuras

- Fig 1: Expansión urbana y fragmentación, Sao Paulo. Fuente: Luca Vieira, 2004
- Fig 2: Ciudad Bicentenario, Quito-Ecuador. Fuente: EPMHV, 2021
- Fig 3: Integración urbana y espacio público. Fuente: Elaboración propia con IA, 2026
- Fig 4: Crecimiento urbano de Cuenca. Fuente: BID, 2014
- Fig 5: Crecimiento periurbano de Cuenca. Fuente: BID, 2014
- Fig 6: Relación entre edificaciones en altura y entorno urbano-paisajístico del río Tomebamba en Av. Ordóñez Lasso. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 7: ODS 7, 11, 13. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 8: Fragmentación parcelaria sector Los Ángeles. Fuente: Elaboración propia, 2025
- Fig 9: Transformación urbana. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 10: Diversidad de usos. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 11: Articulación Urbana. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 12: Esquema sección vial junto al Machángara. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 13: Esquema integración urbana a espacio público. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 14: Avenida Ordóñez Lasso, Oro Verde. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 15: Vivienda alta densidad baja altura. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 16: Tranvía Distrito Vauban como ejemplo de movilidad. Fuente: Getty Images
- Fig 17: Estrategias pasivas emplazamiento. Fuente: 33+1 claves para un nuevo modelo de vivienda colectiva sostenible
- Fig 18: Resumen estrategias pasivas. Fuente: Elaboración propia con IA, 2026
- Fig 19: Soluciones luz solar y ventilación. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 20: Flujo urbano. Fuente: Elaboración propia con IA, 2026
- Fig 21: Escala Urbana (Variante 1). Fuente: Elaboración propia con IA, 2026
- Fig 22: Escala Urbana (Variante 2). Fuente: Elaboración propia con IA, 2026
- Fig 23: Diagrama de emplazamiento (Variante 1). Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 24: Diagrama de emplazamiento (Variante 2). Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 25: Foto aérea. Fuente: KCAP-DRO Vorm
- Fig 26: Diagrama de emplazamiento (Variante 3). Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 27: Huertos urbanos comunales. Fuente: KCAP, 2022
- Fig 27: Fotografía aérea Fuente: Architecture and Film 2010
- Fig 28: Sección Fuente: Casiopea PUCV
- Fig 29: Pasarelas peatonales años 60 Fuente: HiddenArchitecture 2019
- Fig 30: Sección, Circulación peatonal Fuente: Autoría propia 2026
- Fig 29: Pasarelas peatonales años 60. Fuente: HiddenArchitecture, 2019
- Fig 30: Sección, Circulación peatonal. Fuente: Autoría propia, 2026
- Fig 31: Unidad de vivienda. Fuente: Harquitectes, 2022
- Fig 32: Alturas frente al sistema fluvial. Fuente: Asociación económica Hammarby Sjöstad, 2022
- Fig 33: Unidad de vivienda. Fuente: Harquitectes, 2022
- Fig 34: Sección transversal, Ventilación. Fuente: Harquitectes, 2022
- Fig 35: Unidad de vivienda. Fuente: Harquitectes, 2022
- Fig 36: Módulo de unidad de vivienda. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 37: Unidad de vivienda. Fuente: Harquitectes, 2022
- Fig 38: Fotografía edificio. Fuente: Edouard François
- Fig 39: Balcones y maceteros. Fuente: ArchDaily
- Fig 40: Sección Constructiva esquemática. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 41: Maceteros en balcones. Fuente: Paolo Rosselli, 2014
- Fig 42: Estrategia 1. Fuente: Autoría propia, 2026
- Fig 43: Estrategia 2. Fuente: Autoría propia, 2026
- Fig 44: Estrategia 3. Fuente: Autoría propia, 2026
- Fig 45: Estrategia 4. Fuente: Autoría propia, 2026
- Fig 46: Estrategia 5. Fuente: Autoría propia, 2026
- Fig 47: Estrategia 6. Fuente: Autoría propia, 2026
- Fig 48: Estrategia 7. Fuente: Autoría propia, 2026
- Fig 49: Estrategia 8. Fuente: Autoría propia, 2026
- Fig 50: Estrategia 9. Fuente: Autoría propia, 2026
- Fig 51: Estrategia 10. Fuente: Autoría propia, 2026
- Fig 52: Estrategia 11. Fuente: Autoría propia, 2026
- Fig 53: Estrategia 12. Fuente: Autoría propia, 2026
- Fig 54: Ubicación del sitio en la ciudad. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 55: Líneas de bus Cuenca. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 56: Equipamientos Cuenca. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 57: Fotografía del Río Machángara en el sitio. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 58: Estado actual del ordenamiento territorial. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 59: Reordenamiento territorial sector Los Angeles Fuente: Elaboración propia en base reordenamiento municipal 2026
- Fig 60: Usos de suelo del sitio Fuente: Elaboración propia 2026
- Fig 61: Fotografía desde Av de los Migrantes hacia el sitio Fuente: Elaboración propia 2026

- Fig 61: Fotografía desde Av. de los Migrantes hacia el sitio. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 62: Jerarquía Vial del sitio. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 63: Líneas de autobús público. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 64: Topografía. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 65: Soleamiento. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 66: Normativas MI-01 y E-7. Fuente: Elaboración propia con IA, 2026
- Fig 67: Gráficos comparativos de normativas MI-01 y E-7. Fuente: Elaboración propia con IA, 2026
- Fig 68: Mapa de alturas normativa MI-01. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 69: Mapa de alturas normativa E-7. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 70: Mapa referencia del sitio. Fuente: Mapa referencia del sitio
- Fig 71: Fotografía en sitio. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 72: Fotografía en sitio. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 73: Fotografía en sitio. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 74: Fotografía aérea, Avenida de los Migrantes y calle lastrada posterior, límites del sitio de intervención. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 75: Fotografía aérea, Avenida de los Migrantes y Río Machángara. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 76: Fotografía senderos en el borde del río. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 77: Estado Av. de Los Migrantes. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 78: Río Machángara. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 79: Fotografía de los largos linderos. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 80: Lotes junto a la ciudadela de los Arquitectos. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 81: Borde fluvial frente al sitio. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 82: Fotografía aérea, Avenida de los Migrantes y Río Machángara, con vista al sitio de intervención. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 83: Reordenamiento territorial sector Los Ángeles. Fuente: Elaboración propia en base a reordenamiento municipal, 2026
- Fig 84: Mapa de selección de terrenos según el preplan de ordenamiento territorial. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 85: Potencial de transformación urbana bajo normativa vigente. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 86: Perspectiva Av. de Los Migrantes, posible intervención urbana. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 87: Lote A - Dimensiones. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 88: Lote B - Dimensiones. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 89: Lote C - Dimensiones
- Fig 90: Axonometría ejemplo de borde fluvial Fuente: Elaboración Propia - 2026
- Fig 91: Axonometría ejemplo de permeabilidad Fuente: Elaboración Propia - 2026
- Fig 92: Lote C - Permeabilidad. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 93: Tabla resumen de las normativas vigentes en el sitio. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 94: Lote A - Retiros. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 95: Lote B - Retiros. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 96: Lote C - Retiros. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 97: Diagrama de orientación de visuales. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 98: Diagrama de orientación y asoleamiento. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 99: Lote A - Grilla 3x3m. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 100: Lote B - Grilla 3x3m. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 101: Lote C - Grilla 3x3m. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 102: Lote A - Grilla 3x3m con giro a 45 grados. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 103: Lote B - Grilla 3x3m con giro a 45 grados. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 104: Lote C - Grilla 3x3m con giro a 45 grados. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 105: Axonometría público y semipúblico. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 106: Sección Lote A. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 107: Sección Lote B. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 108: Sección Lote C. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 109: Volumetría adaptación tipológica. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 110: Sección Ejemplo Lote C (1). Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 111: Sección Ejemplo Lote C (2). Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 112: Sección Ejemplo Lote C (3). Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 113: Tabla de resultados. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 114: Montaje de propuesta de densificación, adaptación a topografía y gradiente de alturas hacia el río. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 115: Montaje volumétrico de densificación en base PDOT actual. Fuente: Elaboración propia y postprocesamiento con Gemini, 2026
- Fig 116: Montaje propuesta de densificación a partir de estrategias. Fuente: Elaboración propia con postprocesamiento con Gemini, 2026
- Fig 117: Vista desde ciclovia. Fuente: Elaboración propia, 2026
- Fig 120: Planta Frente hacia la Av. de Los Migrantes: Elaboración Propia 2026
- Fig 121: Tabla resumen habitantes y viviendas Fuente: Elaboración Propia 2026
- Fig 122: Planta Baja de Emplazamiento Fuente: Elaboración Propia 2026
- Fig 123: Axonometría usos Planta Baja Fuente: Elaboración Propia 2026
- Fig 124: Axonometría espacios publicos, semipublicos y privados Fuente: Elaboración Propia 2026
- Fig 125: Planta de tipologías Fuente: Elaboración Propia 2026

---

Fig 125: Planta de tipologías. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 126: Planta de Emplazamiento de tipologías. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 127: Planta de Parqueadero. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 128: Axonometría Bloques. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 129: Axonometría tipologías de edificios. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 130: Axonometría morfología bloque de Tipología 1. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 131: Axonometría morfología bloque de Tipología 2. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 132: Axonometría morfología bloque de Tipología 3. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 133: Axonometría y puntos de integración del proyecto. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 134: Punto de integración 01. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 135: Punto de integración 02. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 136: Punto de integración 03. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 137: Punto de integración 04. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 138: Punto de integración 05. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 139: Punto de integración 06. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 140: Axonometría Soleamiento 3pm. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 141: Axonometría Soleamiento 10am. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 142: Alzado General. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 143: Detalle constructivo Escala 1:20 ENTREPISO. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 144: Detalle constructivo Escala 1:20 REMATE. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 145: Detalle constructivo Escala 1:20 CONTRAPISO. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 146: Sección Transversal del proyecto. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 147: Render vista desde terreno colindante. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 148: Vista desde la cubierta del Bloque de siete pisos. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 149: Paso peatonal al conjunto. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 150: Esquema resumen. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 151: Esquema paso peatonal. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 152: Axonometría de propuesta de emplazamiento volumétrico en todo el sitio. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 153: Axonometría de propuesta de emplazamiento volumétrico en el lote. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 154: Axonometría potencial edificatorio según normativa vigente. Fuente: Elaboración propia, 2026

Fig 155: Axonometría de potencial edificatorio y emplazamiento según estrategias aplicadas. Fuente: Elaboración propia, 2026



Fig 156: Paso peatonal que une la avenida y calle posterior Fuente: Elaboración Propia 2026

## Bibliografía Citada

---

- Alarcón Zambrano, J. A. (2023). Modelo teórico para la ciudad sostenible. *Revista San Gregorio*, (55), 154–171. <https://doi.org/10.36097/rsan.v1i55>
- ArchDaily. (2011). Clásicos de arquitectura: Unidad Vecinal Portales / B.V.C.H. <https://www.archdaily.cl/cl/02-84819/clasicos-de-arquitectura-unidad-vecinal-portales-b-v-c-h>
- ArchDaily. (2016). Tower Flower / Édouard François. <https://www.archdaily.cl/cl/794533/tower-flower-edouard-francois>
- Arquitectura Viva. (2023). 54 viviendas de protección pública en Inca. <https://arquitecturaviva.com/obras/54-viviendas-de-proteccion-publica-en-inca>
- C40 Cities. (s.f.). C40 Cities. <https://www.c40.org/>
- Careri, F. (2002). *Walkscapes: El andar como práctica estética*. Editorial Gustavo Gili.
- Casiopea. (2014, 3 de abril). Siedlung Halen, Berna, Suiza. Escuela de Arquitectura y Diseño PUCV. [https://wiki.ead.pucv.cl/Siedlung\\_Halen,\\_Berna,\\_Suiza](https://wiki.ead.pucv.cl/Siedlung_Halen,_Berna,_Suiza)
- dérive LAB. (2015). Calles compartidas: Estrategias de diseño y gestión para una movilidad integrada.
- Earth Overshoot Day. (s.f.). Vauban, a sustainable neighborhood. <https://www.overshootday.org/solutions/vauban-sustainable-neighborhood/>
- EECA - Eficiencia Energética en Edificaciones con Arquitectura Bioclimática. (2022). Guía de recomendaciones y criterios para la incorporación de eficiencia energética y confort adaptativo en edificaciones. Cooperación Suiza. <https://proyectoceela.com/>
- Envac Group. (s.f.). Hammarby Sjöstad. <https://www.envacgroup.com/projects/hammarby-sjostad/>
- García-Saquicela, L. A., Rivas-Pazmiño, A. F., Oviedo-Bayas, B. W., y Vinuesa-Mendoza, G. W. (2024). Vivienda Social, Límites, Crecimiento Progresivo y Flexibilidad en la vivienda latinoamericana. *Ciencia Huasteca Boletín Científico de la Escuela Superior de Huejutla*, 12(23), 42-49.
- Gehl, J. (2010). *Ciudades para la gente*. Ediciones Infinito.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca. (2023a). Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS): Anexo 3.1 Estructurante Urbanístico.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca. (2023b). Anexo 6.3 Fichas de Polígonos de Intervención Territorial del Suelo Urbano.
- Gómez-Ospina, L. H., Restrepo-Yepes, A. M., Herrán, C., y Hernández-Calle, J. A. (2024). Bienestar y habitar en la vivienda de interés prioritario en Medellín-Colombia. *Revista INVI*, 39(110), 138-163. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2024.68816>
- Grupo de Investigación de Arquitectura – Universidad del Azuay. (2020). 33+1 claves para un nuevo modelo de vivienda colectiva sostenible en el Ecuador.
- Harquitectes. (s.f.). Proyectos. <https://www.harquitectes.com/es/proyectos/>
- Hermida, M. A., Hermida, C., Cabrera, N., y Calle, C. (2015). La densidad urbana como variable de análisis de una ciudad: El caso de Cuenca, Ecuador. *EURE (Santiago)*, 41(124), 25-44.
- Hidden Architecture. (2019). Unidad Vecinal Portales. <https://hiddenarchitecture.com/unidad-vecinal-portales/>
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. Random House.
- KCAP. (s.f.). GWL Terrein. World Architects. <https://world-architects.com/es/kcap-rotterdam/project/gwl-terrein>
- López de Lucio, R. (2012). *Vivienda colectiva, espacio público y ciudad: Evolución y crisis en el diseño de tejidos residenciales 1860–2010*. Mairera Libros.
- Lynch, K. (1960). *La imagen de la ciudad*. Editorial Gustavo Gili.
- Montaner, J. M. (2015). *La arquitectura de la vivienda colectiva: Políticas y proyectos en la ciudad contemporánea*. Editorial Reverté.
- Organización de las Naciones Unidas. (2015). *Transformar nuestro mundo: La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*. <https://sdgs.un.org/2030agenda>
- Pallasmaa, J. (2006). *Los ojos de la piel*. Editorial Gustavo Gili.
- Rojas Trejo, C., & Silva Burgos, M. (2021). Integración urbana de la vivienda social en América Latina. *Revista INVI*, 36(103).
- Rogers, R. (2001). *Ciudades para un pequeño planeta*. Editorial Gustavo Gili.
- Rossi, A. (1966). *La arquitectura de la ciudad*. Editorial Gustavo Gili.
- Saavedra, V. (2022). Identificación de visuales relevantes en el paisaje urbano histórico de Cuenca: Caso de estudio El Ejido [Trabajo de titulación, Universidad de Cuenca].
- Samper, G. (2012). *Casa + casa + casa = ¿ciudad?* Germán Samper: una investigación en vivienda. Universidad de los Andes.
- Stefano Boeri Architetti. (s.f.). Vertical Forest. <https://www.stefanoboeriarchitetti.net/en/project/vertical-forest/>

- Aguilera Albán, K. B. (2025). Susceptibilidad a deslizamientos y valorización inmobiliaria en el proyecto de vivienda social Ciudad Bicentenario, Quito [Trabajo de titulación de maestría, Pontificia Universidad Católica del Ecuador]. Repositorio Digital PUCE.
- Alexander, C., Ishikawa, S., y Silverstein, M. (1977). *A Pattern Language*. Oxford University Press.
- Arquitectura Ecológica. (s.f.). *Hacia una arquitectura ecológica*.
- Borja, J., & Muxí, Z. (2003). *El espacio público: Ciudad y ciudadanía*. Editorial Electa.
- Carrión, F. (2001). *La ciudad construida: Urbanismo en América Latina*. FLACSO.
- Fundación Futuro Latinoamericano & Grupo FARO. (s.f.). *Observatorio Nacional de ODS Territorio Ecuador*.
- Guzmán Salinas, N., Jiménez Pesántez, M., Minga Ochoa, D., Martínez, E., y Delgado, O. (2023). *Árboles urbanos de Cuenca: Guía de reconocimiento*. Universidad del Azuay.
- Heywood, H. (2015). *101 reglas básicas para una arquitectura de bajo consumo energético*. Gustavo Gili.
- Koolhaas, R. (1995). *S,M,L,XL*. The Monacelli Press.
- La ONU concluye Hábitat III con una agenda urbanística. (2016, 20 de octubre). *El Comercio*.
- Lacaton & Vassal: Entrevista. (2019). *Materia Arquitectura*, (18), 108-115.
- Ruano, M. (1999). *Ecourbanismo: Entornos humanos sostenibles*. Gustavo Gili.
- Urban Task Force. (1999). *Towards an Urban Renaissance*. E & FN Spon.