

Universidad del Azuay  
Facultad de Diseño  
Escuela de Arquitectura

# **Reciclaje de edificaciones a lo largo del eje del Tranvía de Cuenca.**

Intervención en el edificio de  
parqueo "PARK CUENCA"

**Trabajo de Graduación previo a la obtención del título de Arquitecta**  
**Autor: María Susana Andrade Zurita**  
**Director: Pedro José Samaniego Alvarado**

Cuenca, Ecuador



## **dedicatoria**

A mis padres y mi hermano, pilares fundamentales en mi vida.



## agradecimientos

Arq. Pedro Samaniego  
Arq. Carla Hermida  
Arq. Alejandro Vanegas  
Arq. Isabel Manzano  
Arq. María Delia Bermeo  
Arq. Caridad López  
Lic. Fabián Landívar  
Rochelle Zabaleta  
Sandra Zabaleta  
Samantha Arce  
José Andrés Sanmartín  
Andrea Zea



# Índice de contenidos

	dedicatoria	03
	agradecimientos	05
	resumen	09
	abstract	11
	Introducción al proyecto	
	introducción	13
	objetivos	15
	metodología	17
	marco teórico	21
<b>01</b>	Análisis de sitio	30
	<b>01.1</b> Análisis del centro histórico de Cuenca	32
	<b>01.2</b> Análisis de la zona de influencia	46
	<b>01.3</b> Análisis de la manzana	58
<b>02</b>	Estrategia urbana	78
<b>03</b>	Programa arquitectónico	88
<b>04</b>	Propuesta arquitectónica	98
<b>05</b>	Conclusiones	146
<b>06</b>	Bibliografía	156
<b>07</b>	Anexos	160



El centro histórico de Cuenca ha pasado por varias transformaciones económicas, comerciales y políticas, que han provocado cambios como la crisis de usos. Esto ha derivado en el abandono de edificaciones destinadas a vivienda, generando espacios públicos inseguros y restringiendo su uso a horarios comerciales.

Este proyecto propone una estrategia de revitalización urbana que incremente la densidad y el espacio público en el centro de manzana. Generando una ciudad compacta y eficiente a través de la refuncionalización y el reciclaje de edificaciones subutilizadas en el centro histórico, a lo largo del eje del tranvía.

Para lograr este objetivo se pretende hacer un análisis del sitio para determinar todas las condicionantes y la información necesaria mientras paralelamente se desarrolla un banco de referentes que servirán como un sustento teórico para el desarrollo de la propuesta que se plantee como una solución a la problemática expuesta. Todo el proceso se verá evidenciado en un documento final con el proyecto que incluya toda la información necesaria para la comprensión del mismo, así como con el análisis del sitio y los referentes utilizados como un sustento teórico de las decisiones tomadas.



***Recycling Underused Buildings along the Axis of the Tram  
Intervention on the "Park Cuenca" Public Parking Garage and the Axes of the  
Contiguous Businesses***

The historical downtown area of Cuenca has suffered several economic, commercial, and political transformations, which have caused important changes, like for example a crisis of uses. This has caused for some buildings for housing to be abandoned and now we can see unsafe public spaces with restrictions of use only during office hours.

This project proposes an urban revitalization strategy for increasing both density and public space in the block center. This will help to have a more compact and efficient city through the re-functionalization and recycling of the underused buildings of the city's historical downtown area along the axis of the tram.

Key words:

recycling  
densification  
historical downtown area  
housing  
block center  
re-functionalization

49290 María Susana Andrade



Translated by,  
Rafael Argudo

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Rafael Argudo", is written over the printed name.



La evolución del tiempo, los cambios en la sociedad y el estilo de vida, son factores que generan nuevas necesidades en el ritmo de vida cotidiano de una persona. Necesidades que provocan cambios acelerados dentro de una ciudad en constante crecimiento. Si bien se puede tomar este desarrollo de como algo positivo, si no es bien administrado puede derivar en un resultado negativo.

El centro histórico, es uno de los sectores con mas actividad, comercio y atracciones turísticas de Cuenca. Ha sido una de las zonas más afectadas por los cambios a través del tiempo. "Su configuración actual prioriza el vehículo privado, agrede a el peatón y desplaza el uso del espacio. Como se trata de un sector con calles angostas y veredas pequeñas, deriva en problemas puntuales como; la contaminación, ruido, vibración, congestionamiento y saturación de vías." (BID 2014).

Factores que provocan el abandono progresivo del lugar, abandono, que trae consigo el deterioro del espacio público y mayor sensación de inseguridad.

Otro de los factores que amenaza la existencia del centro histórico es el desordenado y rápido crecimiento de la mancha urbana. En los últimos 20 años, se observa una expansión ineficiente, donde la huella urbana se muestra dispersa, con baja densidad y con tendencia a la expansión en áreas vulnerables no aptas para el crecimiento.

Este modelo de crecimiento es insostenible a lo largo del tiempo, el 12,30% de las viviendas existentes están por debajo de los estándares de habitabilidad. (2014)

El transporte por otro lado también juega un papel fundamental dentro del crecimiento de Cuenca, en el caso de su centro histórico apoya al desarrollo urbano, como una herramienta para garantizar la cohesión de la ciudad y dentro del desarrollo social como un elemento integrador para permitir el acceso de la población a la educación, el trabajo y el mercado.

Lastimosamente en el caso de Cuenca, el sistema de transporte urbano no funciona de manera adecuada. En los últimos 24 años, desde 1990 hasta el año 2014 el ingreso de transporte público al casco histórico se ha reducido en un 20%, debido a la mala calidad de su servicio y la congestión que el mismo ocasiona. Logrando en el mismo lapso de tiempo, el incremento un 11% en la compra de autos privados.

Como respuesta a la problemática ocasionada por el mal funcionamiento del sistema de transporte, la Municipalidad de Cuenca ha planteado un nuevo sistema con el proyecto del tranvía Cuatro Ríos. El sistema que busca cubrir 10,2 km de longitud con una demanda de 120.000 viajes diarios, esperando incrementar el 25% de la demanda actual de transporte público de la ciudad.

El uso del suelo, la vivienda y la inequidad urbana son temas que van de la mano y que se muestran como importantes oportunidades para ser considerados como una solución sostenible para el crecimiento de la ciudad, factores que si no son bien administrados, también pueden convertirse en la causa principal del deterioro de la misma.

Todos estos factores nos llevan a reevaluar la importancia del casco histórico, como un núcleo construido subutilizado. Un sector que debe ser considerado de manera especial con estrategias de renovación urbana, con "...una intervención integral que busca revitalizar el espacio y contribuir a hacer del centro una zona más habitable, integrada socialmente, sostenible y dinámica. Se busca transformar y recuperar los espacios públicos." (BID 2014).



### Objetivo general

- Reciclar - reutilizar una edificación existente a lo largo del eje del tranvía, dentro en el centro histórico de la ciudad de Cuenca - Ecuador. Para solucionar el problema de baja densidad poblacional en la ciudad.

### Objetivos específicos

- Analizar el sector del parqueadero "PARK CUENCA" ubicado en la parte norte del centro histórico de Cuenca - Ecuador y su entorno inmediato para obtener la información necesaria sobre el estado actual del sector y de esta manera determinar las condicionantes y necesidades del proyecto.
- Investigar y analizar referentes prácticos y teóricos de vivienda, reciclaje de edificaciones y reactivación de espacios subutilizados para apoyar y avalar las decisiones que se deban tomar a lo largo de la realización del proyecto.
- Proyectar espacios e intervenciones necesarias en las edificaciones existentes para la nueva propuesta que permita la reactivación de la zona.
- Realizar un proyecto ejecutivo en el que se muestren los resultados obtenidos a nivel de plantas, secciones, alzados, detalles constructivos y perspectivas, de manera que se comprenda por completo lo propuesto.



El proyecto inicia con la recopilación de información sobre los antecedentes y la situación actual del sitio de intervención, el parqueadero "Park Cuenca" como base para, establecer la problemática a resolver.

Incluye el levantamiento arquitectónico y fotográfico, análisis urbano, datos estadísticos tomados del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos del Ecuador (INEC) y el programa existente.

Paralelamente al levantamiento de información, se analizan referentes de proyectos en cascos históricos y de recuperación de espacios públicos históricos en la ciudad.

Al tratarse de un espacio ubicado en el centro histórico, esta sujeto a varias condicionantes por lo que se debe tomar en cuenta las normativas vigentes, para las intervenciones en el sitio.

En la segunda etapa se planteará la estrategia urbana, delimitación del espacio público, espacio del proyecto arquitectónico y su uso. Posteriormente, se realiza el diseño arquitectónico y funcional concluyendo en un anteproyecto.

Finalmente, en la tercera etapa se desarrolla el anteproyecto para concluir en un proyecto ejecutivo de la propuesta planteada y se realiza la elaboración del documento final para la publicación y sustentación del proyecto final de carrera.

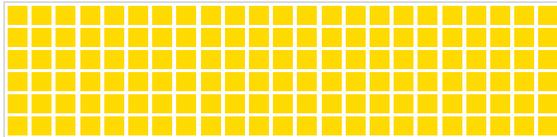




**1950**



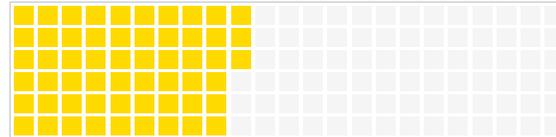
**138** hab/ha



**1982**



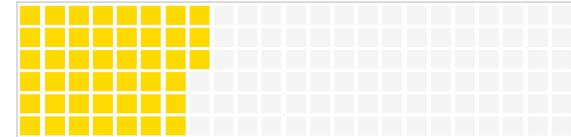
**57** hab/ha



**2010**



**45** hab/ha



Mapas de la expansión urbana de Cuenca, Datos tomados de la tesis *Revitalización del Centro Histórico de Cuenca mediante la conexión de núcleos de vivienda y espacios públicos emblemáticos*, Arq. Delia Bermeo, 2015. Dibujos de elaboración propia.

"Entre los problemas urbanos que comparten ciudades de distinto tamaño y localización geográfica en América Latina y el Caribe destaca la presencia de amplios espacios centrales deteriorados o subutilizados. Estas áreas centrales están bien dotadas de infraestructuras y espacios públicos urbanos, pero contienen una gran cantidad de edificios en diverso grado de abandono o subutilización y terrenos vacíos. En otras palabras, el crecimiento periférico y el desarrollo de numerosas centralidades en las aglomeraciones urbanas se hacen a costa del abandono y deterioro de las áreas centrales originales." (Rojas, 2004).

Este es el caso del centro histórico en Cuenca - Ecuador, si analizamos los datos del proyecto MODEN (Modelos de densificación para Cuenca) de la Universidad de Cuenca, basado en los datos censales de población del INEC, se evidencia el decrecimiento de la densidad poblacional y una expansión del 25% del área urbana en los últimos 70 años. En 1950 la densidad se encontraba en 138 hab/ha mientras que el censo del 2010 indica que la densidad es 46 hab/ha, es decir una disminución del 67%.

"...pese a que el centro histórico fue declarado como Patrimonio de la Humanidad, y es uno de los principales atractivos, no existe un modelo de gestión definido que priorice y defina los usos y vocaciones del centro histórico. Hoy en día el centro presenta dinámicas y diagnósticos particulares que merecen una intervención específica con miras hacia su revitalización, recuperación y manejo sostenible." (BID, 2014).

y repoblación de la zona central. Con los datos antes expuestos, podemos llegar a la conclusión de que es necesaria una estrategia que logre captar la atención de la gente para volver al centro, la generación de espacios de uso público de calidad, la reactivación de una zona afectada por los diversos cambios políticos, económicos y generales que el sector ha atravesado a lo largo del tiempo.

Uno de los ejemplos de recuperación y rehabilitación de centros históricos es el plan de rehabilitación del centro histórico de la ciudad de Cádiz en España. Este plan muestra el claro ejemplo de una estrategia de revitalización de una zona con malas condiciones, que a pesar de estar habitada mantiene índices de calidad de vida muy bajos. Una zona con población de pocos recursos en donde la mayoría de los propietarios arrendaban las viviendas por cuartos, dando lugar a una sobre población de las edificaciones que ya estaban en constante deterioro. Acciones que tenían como consecuencia el abandono y deterioro del espacio público y las viviendas que con el tiempo tenían que ser abandonadas por la falta de cuidado.

Se trata de un plan maestro en donde "...la rehabilitación se convierte en una estrategia de sostenibilidad de la ciudad, ya que; mejoramos las condiciones de vida de la población residente, propiciando su integración social y evitando que tengan que emigrar de sus lugares de origen. Atraemos a población joven y nuevas familias, que devuelvan a los barrios su dinamismo, fomentamos la recuperación de estos

barrios recuperando el comercio, creando empleo y generando riqueza." (Junta de Andalucía, 2009).

El proyecto busca utilizar a la vivienda como eje principal para la rehabilitación del lugar en donde como estrategia se pretende:

- Mejorar las condiciones de vida de la población residente, propiciando su integración social.
- Mantener a la población existente.
- La vivienda como un Proyecto vital de la Transformación urbana
- Cada actuación debe generar un plus de credibilidad y confianza en la población.
- Atraer población joven y nuevas familias que devuelvan a los barrios su dinamismo.
- Fomentar la participación ciudadana en la toma de decisiones
- Rehabilitación integral de viviendas, eliminación de la infravivienda
- En los centros históricos ofrecer vivienda de alquiler con precios protegidos
- Realojar a los habitantes durante el transcurso de la obra ejecutada.
- Recuperación de las tipologías de casas; casas patio, mejorando los espacios de relación: galerías, patios, vestíbulos. Creando espacios intermedios de relación y convivencia.
- Preservar y potenciar la identidad de las personas con su vivienda y su barrio.
- La rehabilitación es una estrategia de sostenibilidad urbana, social y ambiental.
- Fomentar la recuperación de estos barrios, recuperando el comercio, creando empleo y generando riqueza.

(Junta de Andalucía, 2009).

## Sistema de ciudades andaluzas/ Plan Andaluz de Vivienda

### Ficha técnica

Emplazamiento: Cádiz, Andalucía, España

Fecha del proyecto: 1999

Superficie: 158 ha.

Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO.

### Problemática

El centro histórico de Cádiz atravesaba por varios problemas debido a la falta de planificación de su crecimiento, organización y orden.

- Los patios internos y las galerías eran ocupados para generar más de viviendas.
- Poco mantenimiento, deterioro, genera abandono y expansión urbana.
- Terciarización de usos, edificaciones solo destinadas a comercio y turismo, más edificios abandonados y poca vivienda.
- Dificil accesibilidad y movilidad por la trama cerrada y la falta de un plan de transporte público eficiente que conecte el centro con la ciudad.

### Estrategia de acción

- Un modelo de gestión que genera proyectos realizados por organismos e instituciones públicas que facilitan la inversión del sector privado y la participación de la gente del sector.
- Utilizan la vivienda como eje principal de acción, como un catalizador para generar actividades, recuperar el espacio público y la actividad en el sector.

Fotografía aérea del centro histórico de Cádiz.  
Instituto Andaluz del Patrimonio.





Garicoechea 13 y 15, Cádiz.



Campo del Sur 12, Cádiz.



Campo del Sur 12, Cádiz.



Mirador 23, Cádiz.



Campo del Sur 8, Cádiz.



Campo del Sur 8, Cádiz.

Como se muestra en las imágenes (pág.23), el proyecto de vivienda de Cádiz recupera las viviendas y los espacios deteriorados para convertirlos en lugares de calidad, habitables que llamen la atención de la gente y logren repoblar las edificaciones que se encontraban abandonadas.

De esta manera evidenciamos que la recuperación de la vivienda deteriorada existente soluciona una parte del problema, pero ¿qué pasa con la infraestructura existente que no alberga vivienda y que también está abandonada y en constante deterioro?

Se debería pensar en una estrategia de revitalización que también busque reutilizar edificaciones que ya no cumplan con las funciones para las que fueron construidas en su época.

Es por esto que se busca introducir el término "reciclaje" como estrategia complementaria a la revitalización para mejorar el sector que antes funcionaba como el corazón de la ciudad. Cuando hablamos de reciclaje, hablamos de un proceso que tiene como objetivo convertir los desechos en nuevos productos para prevenir el desuso de materiales que aun pueden ser utilizados. Este término aplicado a la arquitectura nos "...ofrece la posibilidad de aportar un nuevo ciclo de vida a la obra arquitectónica y al entorno en la que esta se ubica dando con ello continuidad al área intervenida, solucionando un problema existente con una respuesta sostenible." (Gonzales, 2013)

Analizando los problemas que se han presentado por el sistema de transporte y la movilidad en Cuenca podemos darnos cuenta que "...la cantidad de viajes en transporte público (sin incluir taxis) en la ciudad equivale al 38%, mientras que en el año 1990 ésta cantidad equivalía al 58%. Este declive está acompañado por el incremento en el uso del auto particular y el crecimiento anual del parque automotor de aproximadamente 11% (versus el 2% del crecimiento de la población). Si bien se están llevando a cabo algunas intervenciones estructurales muy importantes en movilidad, como la construcción del Tranvía 4 Ríos, no existe un Plan de Movilidad que esté en concordancia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan Urbano ni con un plan de densificación de la ciudad. No se está aprovechando el potencial transformador que tiene una obra de esta naturaleza para generar impactos positivos en temas más allá del transporte y la movilidad." (BID, 2014)

Tomando en cuenta la falta de conexión entre los diferentes planes propuestos se puede proponer un nuevo sistema que integre y reutilice los espacios que van a quedar subutilizados con la llegada del tranvía. El exceso de parqueaderos públicos a lo largo del eje del tranvía en el centro de la ciudad se verán afectados una vez que el uso del auto privado disminuya, debido a la eficiencia del transporte público.

Como estrategia urbana se pueden generar conexiones entre los centros de manzana y espacios

subutilizados a lo largo del eje del tranvía generando un eje que se conecte a través de equipamientos, vivienda y diferentes actividades que revitalicen el espacio. Un ejemplo de conexión de diferentes espacios a lo largo de un eje es la intervención urbana de el grupo de arquitectos BIG en el proyecto de revitalización Superkilen.

Se trata de una intervención que rehabilita un sector de la ciudad con condiciones conflictivas debido a la gran migración y al choque de culturas a través de la integración y apoderamiento de las personas en el espacio del barrio.

A lo largo del eje definen tres tipos de espacios mediante el tratamiento de pisos, actividades y mobiliario interactivo. Integra los diferentes usos recreativos, deportivos y la interacción entre la persona y el lugar generando de esta manera que las mismas personas del barrio trabajen y cuiden el espacio, sintiéndolo como propio y que de esta manera generen variedad de actividades.

# Superkilen

## Big architects

### Ficha técnica

Emplazamiento: Copenhague, Dinamarca

Fecha del proyecto: 1999

Promotor del encargo: Municipalidad de Copenhague, Realdania.

Superficie: 30 000 m<sup>2</sup>

Longitud: 750 m

Ocupación: espacio público

Se trata de un proyecto urbano que buscaba integrar a la gran diversidad de culturas existentes en Copenhague. Debido a la migración hacia la ciudad. Se trataba de un barrio en el que existía un alto contraste de culturas a nivel mundial, algo que había empezado a ocasionar ciertos conflictos y si no se controlaba podía haber terminar con resultados negativos.

Sin embargo se decidió por un proyecto urbano que integre a la comunidad a través de las actividades generadas en el espacio público, una manera de integrar las diferentes culturas a través de la conservación y la apoderación del espacio común.

El proyecto está dividido en tres etapas en las que se desarrollan diferentes actividades. Como se muestra en las imágenes del proyecto, existe un eje que pasa a lo largo del vecindario en donde se los espacios por color a través del tipo de actividad. Las imágenes en color rosa representan a la plaza roja que alberga actividades de vida urbana, comida música y deportes. Las imágenes en color negro, representan a la plaza negra en donde existen actividades de interacción en general, espacios de estancia, en las imágenes con naturaleza representan la plaza verde, para actividades de ocio, deportes, actividades recreativas, picnics, deportes etc.





plaza negra.



plaza roja.



plaza negra



plaza roja.



plaza roja.



plaza verde

Fotografías de Iwan Baan.

**Plaza Verde**

actividades recreativas  
picnics, deportes, paseos

**Plaza Negra**

actividades clásicas  
fuentes, bancas, interacción general

**Plaza Roja**

actividades de vida urbana  
comida, música, deportes



A lo largo del eje del tranvía existen una serie de espacios de oportunidad que actualmente funcionan como parqueaderos públicos o centros de manzana que son subutilizados. Como ejemplo puntual de intervención, está el actual parqueadero público, PARK CUENCA, parqueadero ubicado en la manzana que da a las calles Padre Aguirre y Benigno Malo, entre gran Colombia y Lamar, calles que funcionarán como eje principal del nuevo sistema de transporte, el tranvía 4 Ríos. El parqueadero tiene como límites contiguos los dos ejes comerciales importantes el "Pasaje del Joyero" y el "Gran Pasaje" espacios con gran recurrencia de gente que atraviesan la manzana pero que sin embargo funcionan de manera independiente y aislada junto a un patio interior que colinda con las tres edificaciones pero que se encuentra abandonado.

Estos espacios conectados al actual parqueadero podrían significar un solo lugar que logre un cambio radical que "...a través de diversas operaciones de reciclaje, puedan dotar a la ciudad de una mayor densidad y permitan ver la oportunidad de repensar el modelo de vivienda existente y poder con ello mejorar la calidad de vida del usuario, con propuestas de mejora en la actividad comercial del área local, la introducción de nuevos y diferentes usos a edificaciones existentes, de manera que estos propicien cambios en las rutinas del lugar, interés en la comunidad y la reactivación de el sector con la repoblación de edificaciones subutilizadas." (Bosch, 2010).

Proponiendo el reciclaje y la re funcionalización de este parqueadero se busca justificar la asertividad y sostenibilidad de la idea de reciclar una edificación

versus la demolición de un espacio consolidado que puede significar, el desperdicio de recursos, energía, gastos en transporte, como una respuesta poco sostenible y que si se la multiplica por el número de casos similares existentes en el centro histórico, podría significar un gran impacto negativo al desarrollo de la ciudad y el medio ambiente.

De esta manera a través de la reutilización de los edificios existentes se propone como proyecto de fin de carrera, la búsqueda de implementación de un modelo de recuperación, reciclaje y revitalización de los parqueaderos públicos que en un futuro quedarán como espacios vacíos, subutilizados, para solucionar otra de las problemáticas de la ciudad, la baja densidad poblacional.



# 01

ANÁLISIS  
DE SITIO



# 01.1

análisis del centro histórico de Cuenca





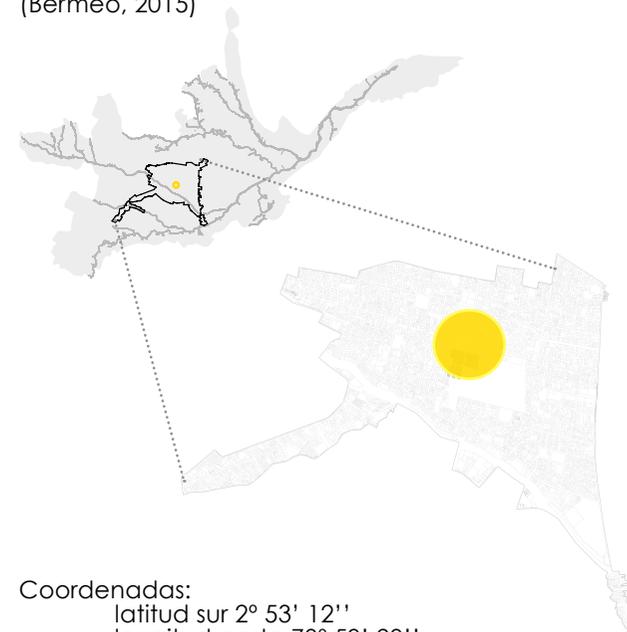
## Ubicación

### Análisis del centro histórico de Cuenca

Con un trazado en forma de damero, el centro histórico se extiende sobre la segunda terraza de la ciudad a lo largo de la avenida Loja con dirección al suroeste. Mantiene una extensión de 342,48 ha.

Esta parte de la ciudad alberga la mayor cantidad de patrimonio arquitectónico además de ser el sector con más actividad comercial y administrativa de la ciudad.

“La declaración de Cuenca como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1999, ha limitado el desarrollo inmobiliario de la zona al imponer fuertes restricciones para la conformación edilicia del sector. Sin embargo, previo a dicha fecha, se levantaron numerosos inmuebles cuyas características no respetan los criterios y normativas actuales, los cuales representan lugares de oportunidad.”  
(Bermeo, 2015)

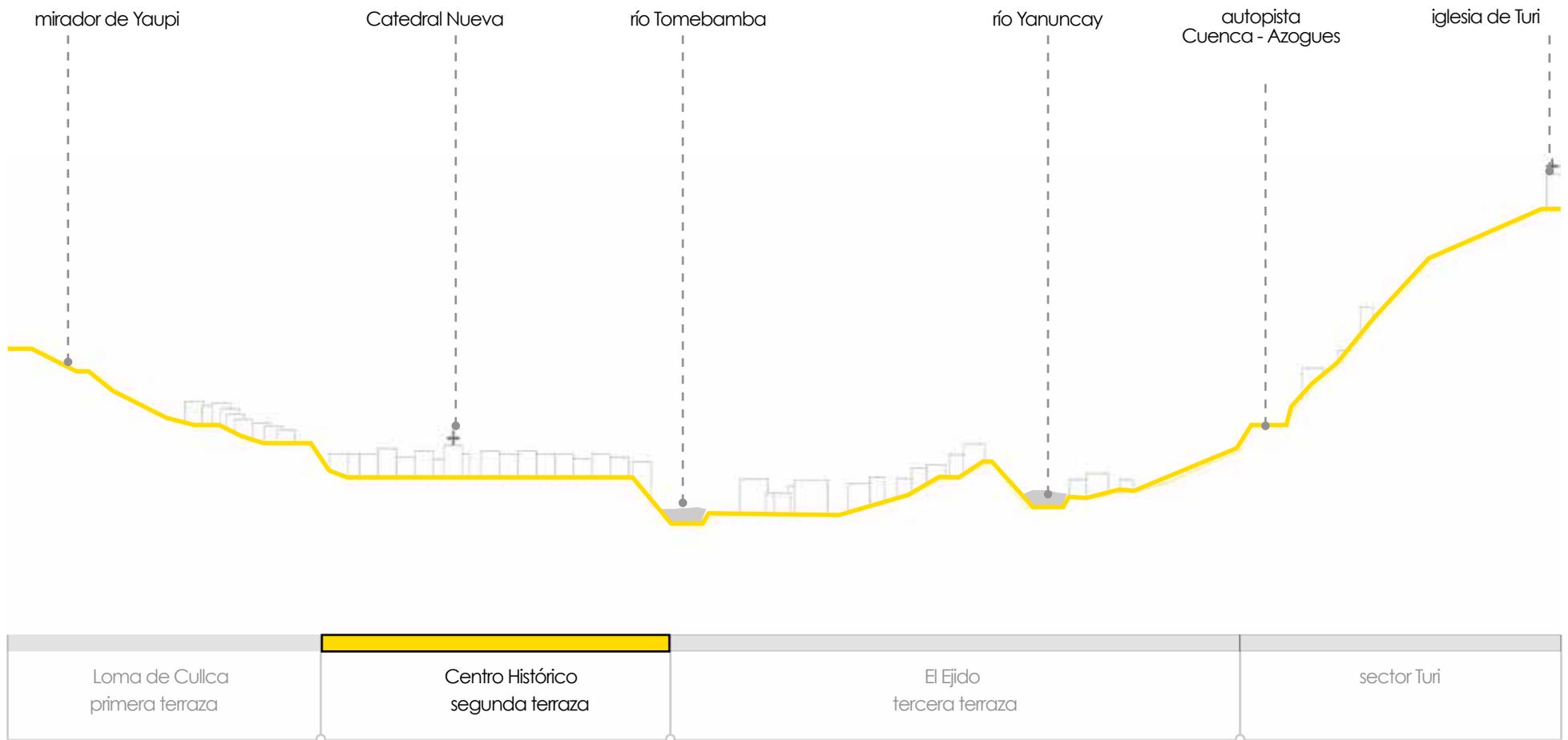


Coordenadas:  
latitud sur 2° 53' 12"  
longitud oeste 78° 59' 29"

Superficie: 375 443, 11 ha

Población urbana: 331 888 habitantes

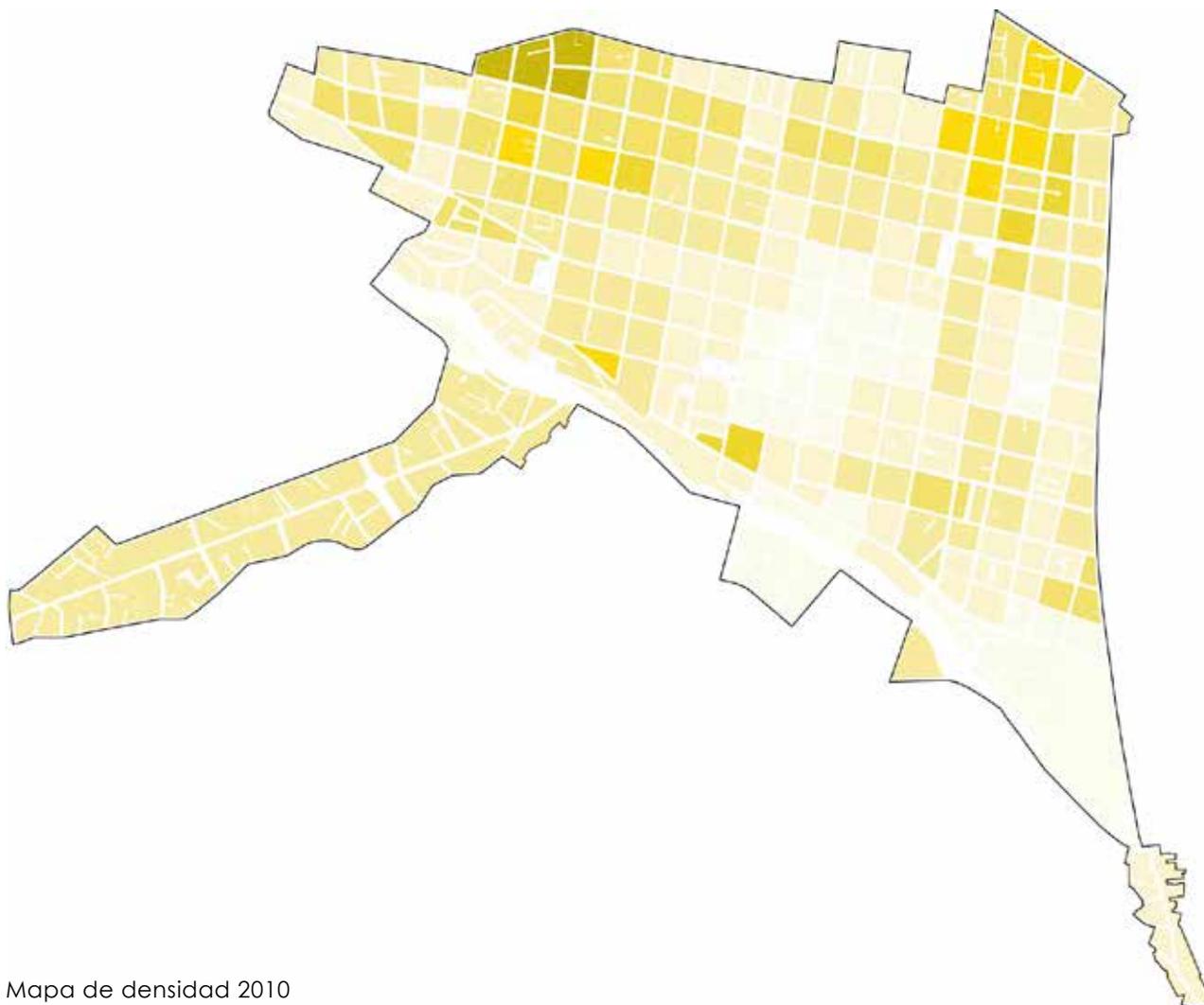
Densidad poblacional media: 47 habitantes/ha



pag.28 mapa y datos tomados de la tesis *Revitalización del Centro Histórico de Cuenca mediante la conexión de núcleos de vivienda y espacios públicos emblemáticos*, Arq. Delia Bermeo, 2015. Fotografía propia de la av. Loja, Cuenca.  
 pag.29 datos tomados de POT 2008, corte longitudinal de Cuenca, elaboración propia.

## Densidad

Análisis del centro histórico de Cuenca



Mapa de densidad 2010

Dentro de el Plan de Ordenamiento Territorial POT 2009, los datos de densidad del centro histórico mostraban ya una deficiencia con una densidad de 0 - 50 hab/ha. Con un decrecimiento casi del 70% desde el año 1982 en donde la densidad llegaba a los 138 hab/ha.

El diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial del 2008, esta baja densidad se debía a la falta de servicios, vías, infraestructura, movilidad.

La expansión de la mancha urbana, el cambio de usos de suelo en el casco histórico y la terciarización de las edificaciones han traído como grave consecuencia la pérdida de habitantes y la vida de los espacios públicos en este sector. Esto ha derivado en efectos sociales, funcionales y medioambientales con gran impacto negativo en la ciudad.

Densidad en habitantes / ha

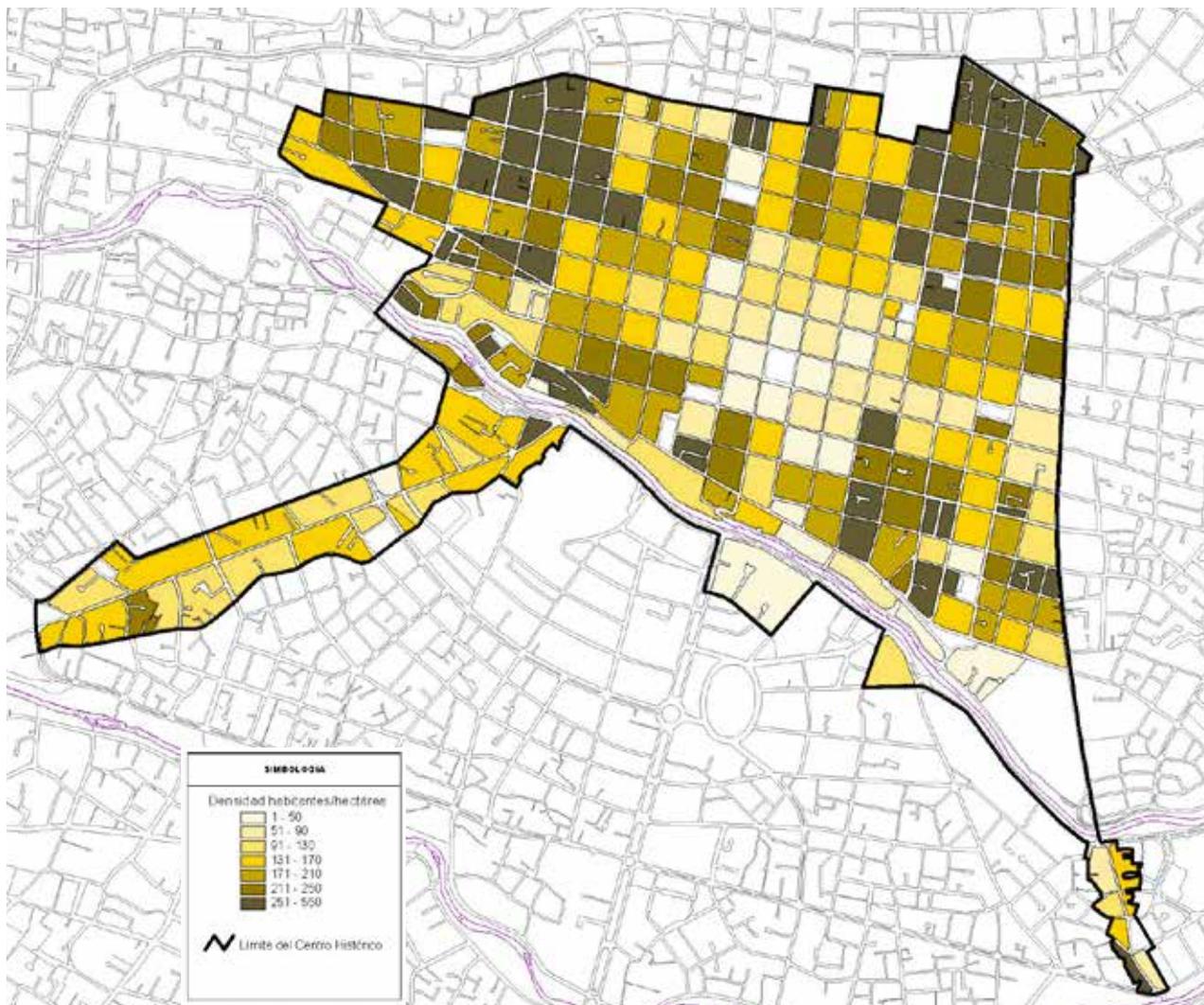
0 - 50	200 - 250
50 - 100	250 - 300
100 - 150	300 - 350
150 - 200	350 - >

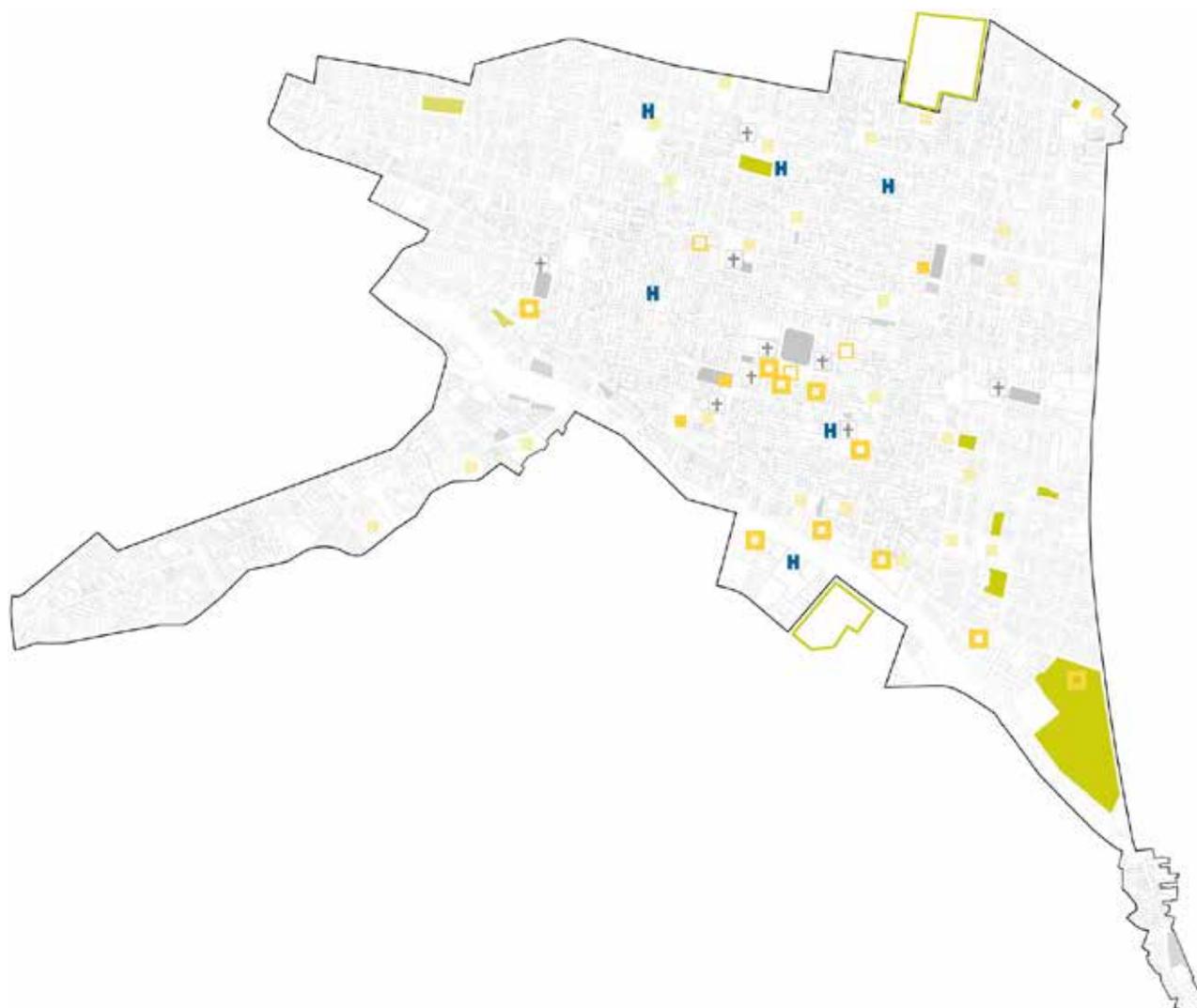
Datos tomados de la tesis *Revitalización del Centro Histórico de Cuenca mediante la conexión de núcleos de vivienda y espacios públicos emblemáticos*, Arq. Delia Bermeo, 2015.

Información referenciada del censo de población y vivienda 2010, INEC

El mapa de densidad poblacional presentado por el POT en el año 2009 comparado con el mapa realizado con los datos del año 2010 presenta notables pérdidas de habitantes en las diferentes partes del sector.

Se hace evidente un decrecimiento en los límites del centro histórico, la parte más parte con más densidad en este año.





El centro es uno de los sectores con más variedad de equipamientos, actividades y gran movimiento.

El constante cambio de usos de suelo ha tenido como consecuencia el abandono y la salida de centros administrativos, dejando diferentes edificios y espacios sin uso.

Espacios que pueden ser recuperados, reciclados y refuncionalizados devolviendo la vitalidad a esta parte de la ciudad.

- |   |                          |   |         |
|---|--------------------------|---|---------|
|  | cultura                  |  | parques |
|  | educación                |  | plazas  |
|  | gestión / administración |   |         |
|  | comercio                 |   |         |
|  | salud                    |   |         |
|  | religioso                |   |         |

Datos tomados de la tesis *Revitalización del Centro Histórico de Cuenca mediante la conexión de núcleos de vivienda y espacios públicos emblemáticos*, Arq. Delia Bermeo, 2015.

## Espacio público

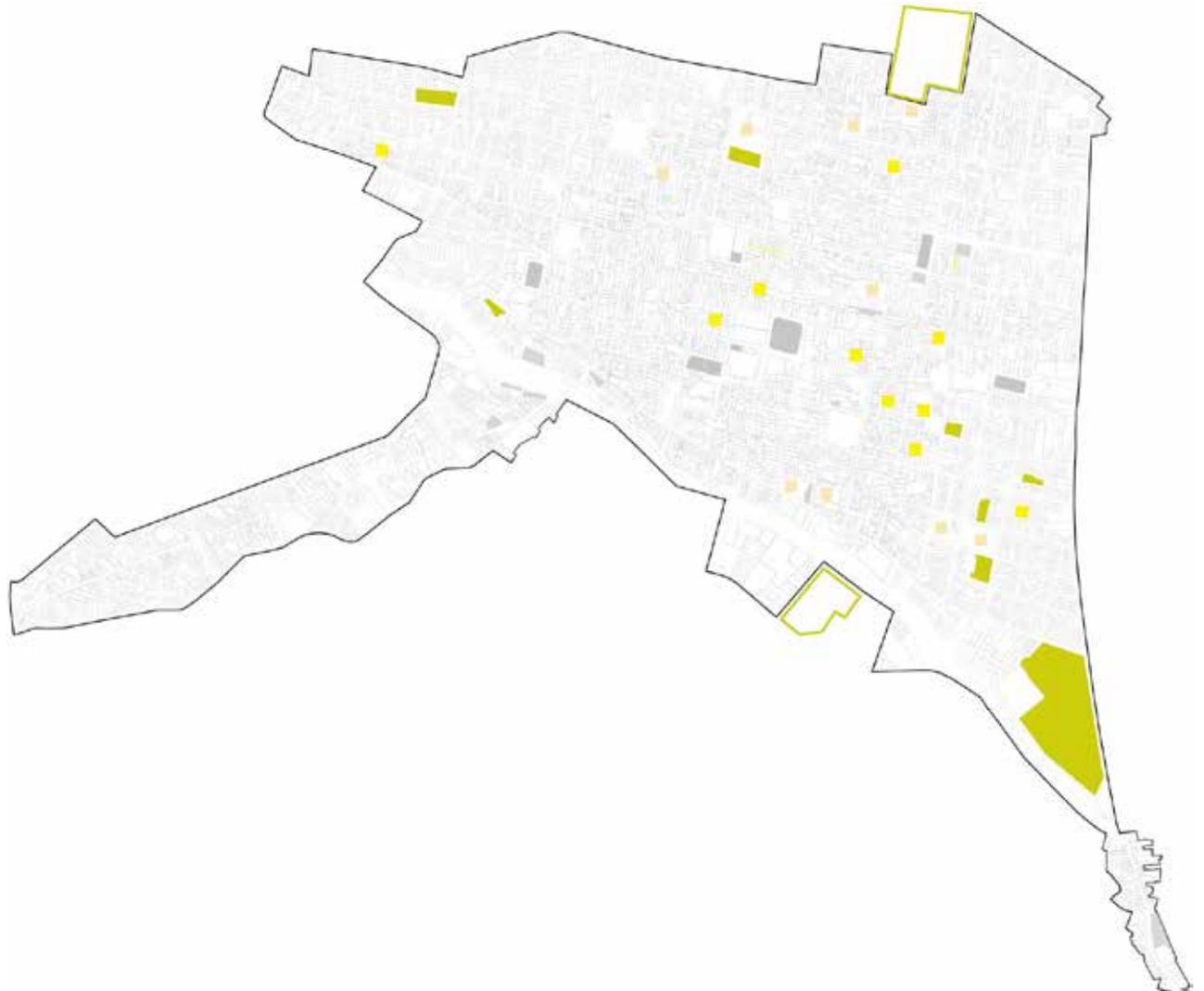
Análisis del centro histórico de Cuenca

La variedad de espacios de uso público en la zona central se limita a las plazas y atrios que funcionaban como complementos de las iglesias en la época colonial.

Al momento estas plazas funcionan ocasionalmente, sin embargo en los límites del centro histórico se encuentran dos equipamientos de recreación que mejoran el sector, en el extremo sur se encuentra el parque de la madre y el corredor verde que va a lo largo de todo el barranco junto a el río Tomebamba. En la extremo norte se encuentra la tercera zona Militar, espacio de gran oportunidad que busca ser intervenido en el futuro.

Como espacios de oportunidad para incrementar el área de espacio público y recreación dentro del sector están los centros de manzana abandonados y subutilizados así como también los patios internos de las unidades educativas del lugar.

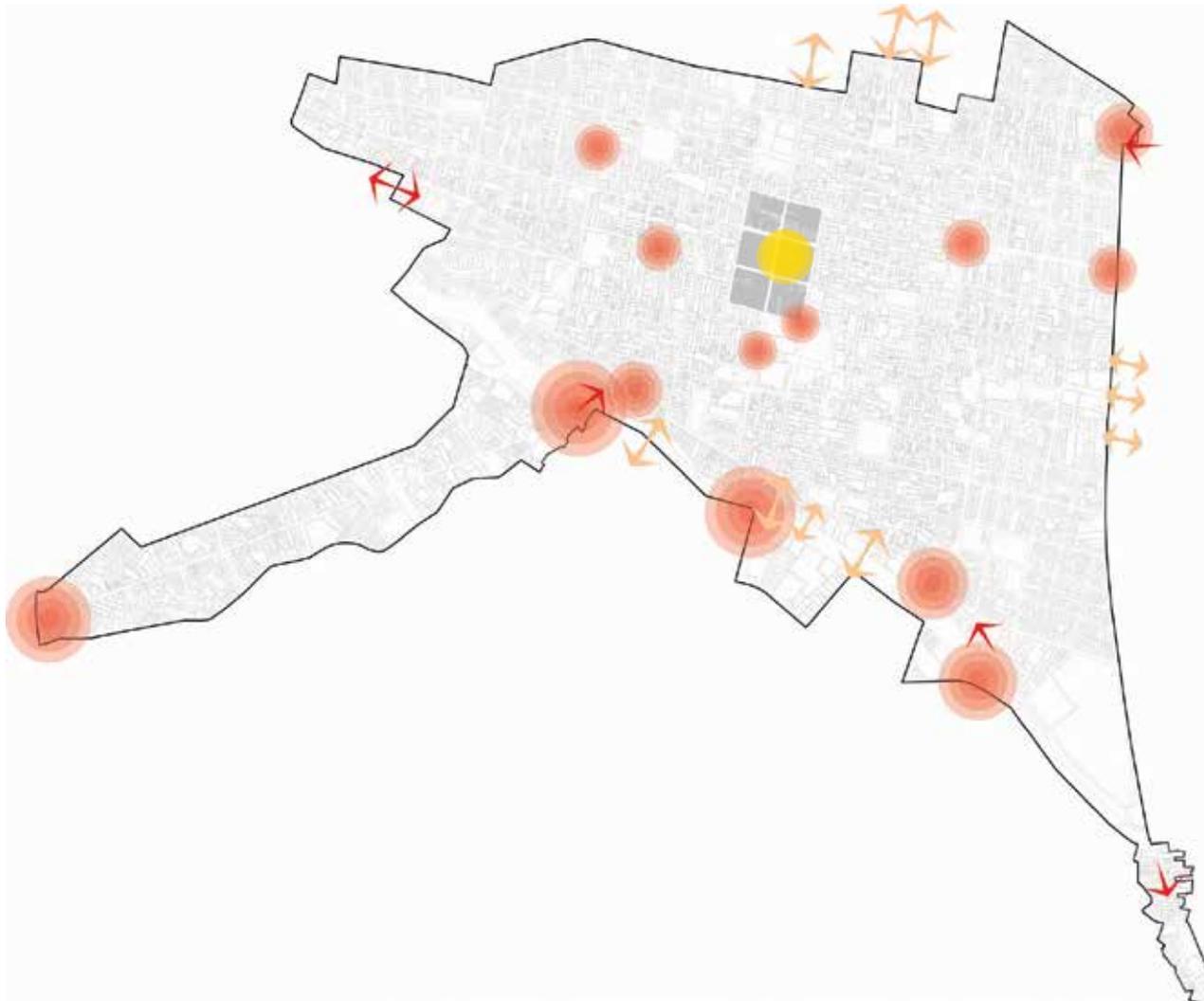
-  parques dentro del límite del centro histórico
-  parques fuera del límite del centro histórico
-  plazas
-  centros de manzana
-  patios de equipamientos educativos



Datos tomados de la tesis *Revitalización del Centro Histórico de Cuenca mediante la conexión de núcleos de vivienda y espacios públicos emblemáticos*, Arq. Delia Bermeo, 2015.

## Accesibilidad y conflictos viales

Análisis del centro histórico de Cuenca



Los conflictos viales son el resultado de la congestión provocada por los buses, automóviles y taxis que se aglomeran y agreden al peatón imponiéndose y manteniendo la preferencia para ellos, especialmente en los cruces en las angostas calles del centro histórico.

“Al día de hoy la cantidad de viajes en transporte público (sin incluir taxis) en la ciudad equivale al 38%, mientras que en el año 1990 ésta cantidad equivalía al 58%. Este declive está acompañado por el incremento en el uso del auto particular y el crecimiento anual del parque automotor de aproximadamente 11% (versus el 2% del crecimiento de la población).” (BID, 2014)

Este incremento de autos particulares combinado con la mala planificación de el transporte público son los principales generadores de tráfico especialmente en horas pico, en áreas comerciales y administrativas.

-  principales accesos/salidas vehiculares
-  accesos/salidas peatonales
-  conflictos viales
-  intervención
-  area de influencia de intervención

Datos tomados de la tesis *Revitalización del Centro Histórico de Cuenca mediante la conexión de núcleos de vivienda y espacios públicos emblemáticos*, Arq. Delia Bermeo, 2015.

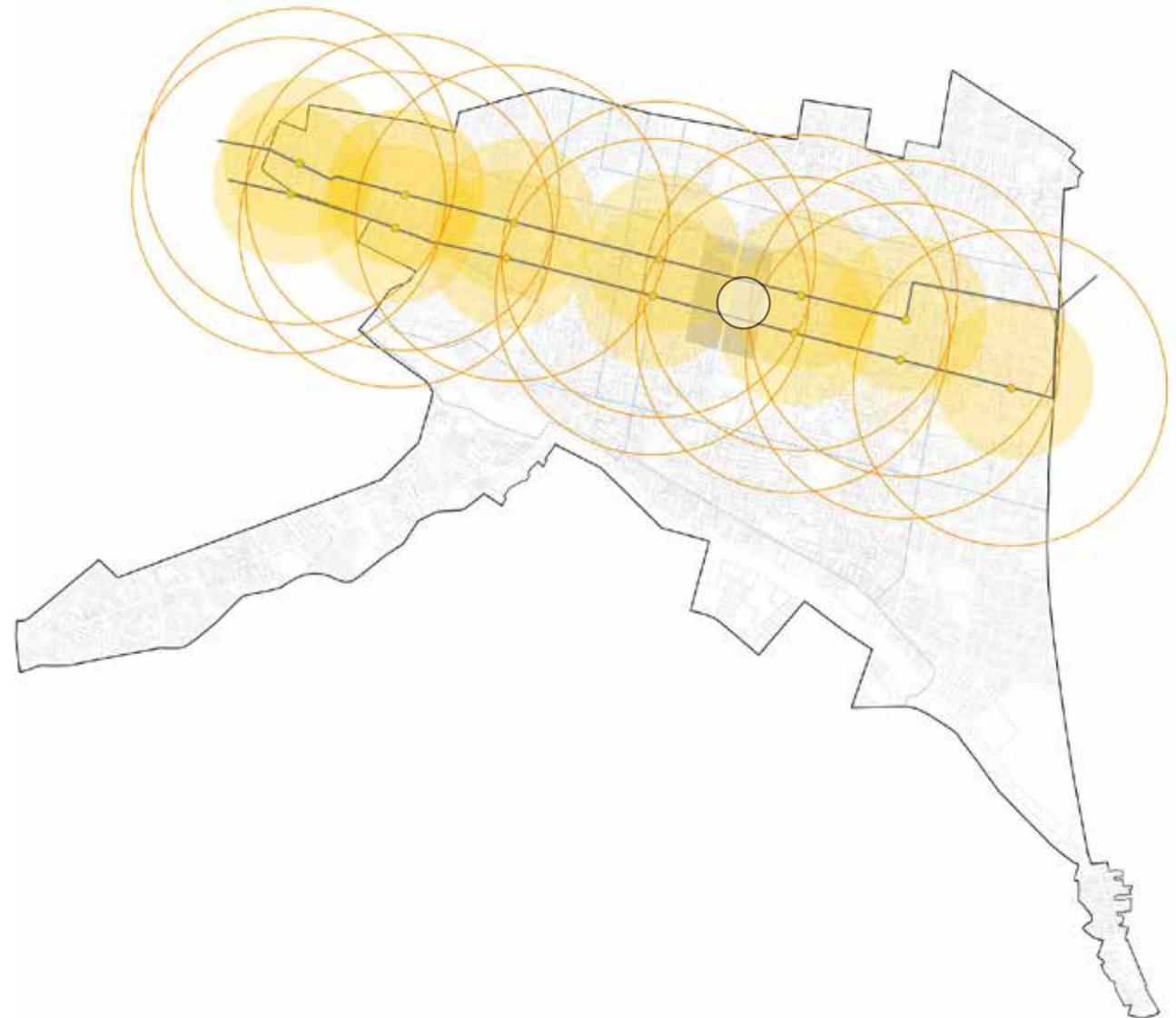
## Cobertura de transporte público

### Análisis del centro histórico de Cuenca

El desorden ocasionado por la mala planificación de las líneas de bus público y el exceso de autos privados y taxis es una de las causas principales para el mal funcionamiento, contaminación y abandono del sector.

Se analiza el recorrido del tranvía como una alternativa para conectar y evitar el tráfico y desorden ocasionado por el transporte público con el exceso de vehículos privados.

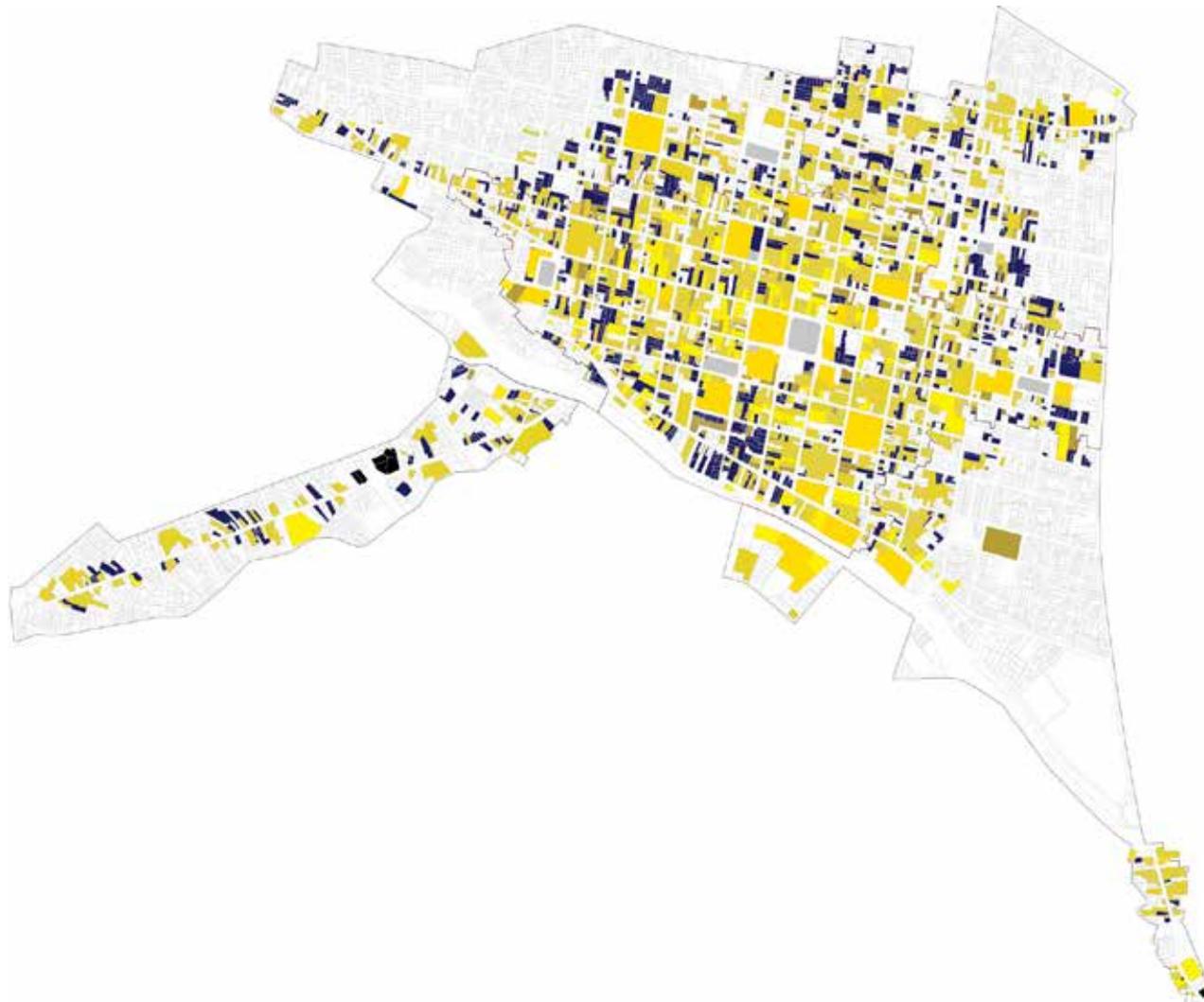
- líneas de bus
- recorrido del tranvía
- parada del tranvía
- radio de influencia secundario
- radio de influencia primario
- intervención
- area de influencia intervención



Datos tomados de la tesis *Revitalización del Centro Histórico de Cuenca mediante la conexión de núcleos de vivienda y espacios públicos emblemáticos*. Arq. Della Bermeo, 2015.

## Patrimonio edificado protegido

Análisis del centro histórico de Cuenca



En el año 1999 la UNESCO declaró a Cuenca como Patrimonio Cultural de la Humanidad esto causó una serie de normativas que aseguren la conservación de diferentes edificaciones la mayoría ubicadas dentro del centro histórico.

Existen diferentes tipos de edificaciones clasificadas de acuerdo a su valor y cada normativa determina su uso y tratamiento y normas generales de actuación.

“El diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial (POT 2009)<sup>1</sup> menciona que la catalogación existentes insuficiente y parcial, y recomienda un análisis y revisión de las razones y lineamientos bajo los cuales se maneja el patrimonio edificado.” Bermeo, 2015

Estas son las categorías de los bienes inmuebles que son parte de el patrimonio cultural edificado:

- Edificaciones E (valor emergente)
- Edificaciones VAR A (valor arquitectónico A)
- Edificaciones VAR B (valor arquitectónico B)
- Edificaciones N-1 (de impacto negativo)
- Edificaciones SV (sin valor)
- Edificaciones A (valor ambiental)

Datos tomados de la tesis *Revitalización del Centro Histórico de Cuenca mediante la conexión de núcleos de vivienda y espacios públicos emblemáticos*, Arq. Della Bermeo, 2015.  
Información referenciada en el mapa de edificaciones inventariadas GAD Municipal de Cuenca, 2011



## Levantamiento fotográfico

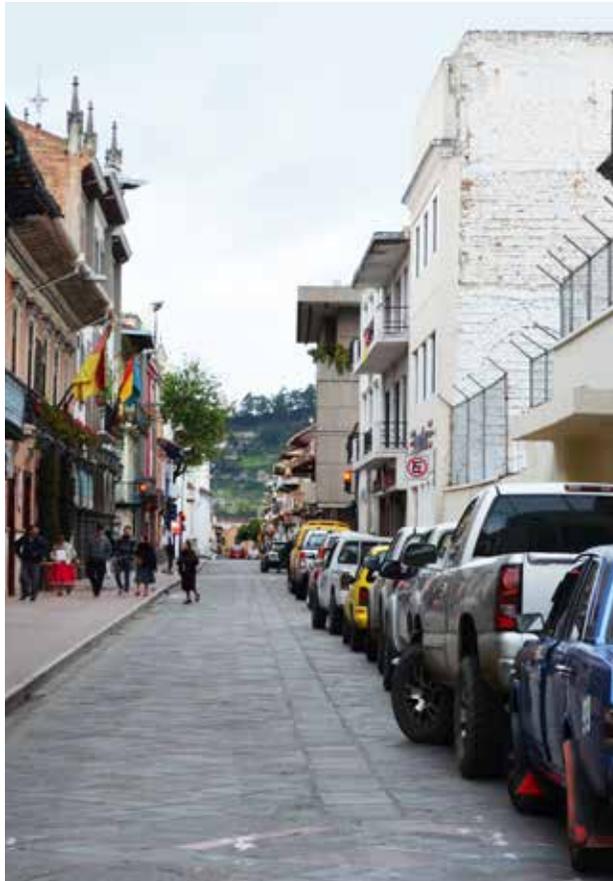
Análisis del centro histórico de Cuenca



El centro histórico muestra una clara estructura de vías angostas utilizadas principalmente para el parqueo de autos y el paso de autos. Por su historia y arquitectura las visuales dentro del sector son acogedoras y llaman mucho la atención.

- 01 calle Bolívar vista en dirección San Blas
- 02 calle Presidente Borrero vista en dirección al Barranco
- 02 calle Padre Aguirre en dirección a la plaza de Santo Domingo
- 02 Parque Calderón
- 02 vista hacia las cúpulas de la Catedral Nueva.

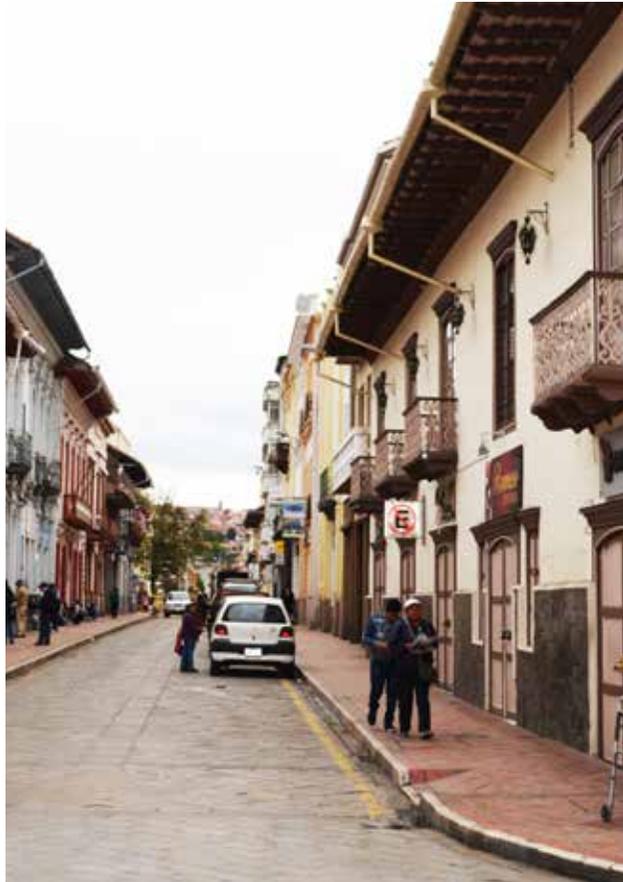
Fotografías propias



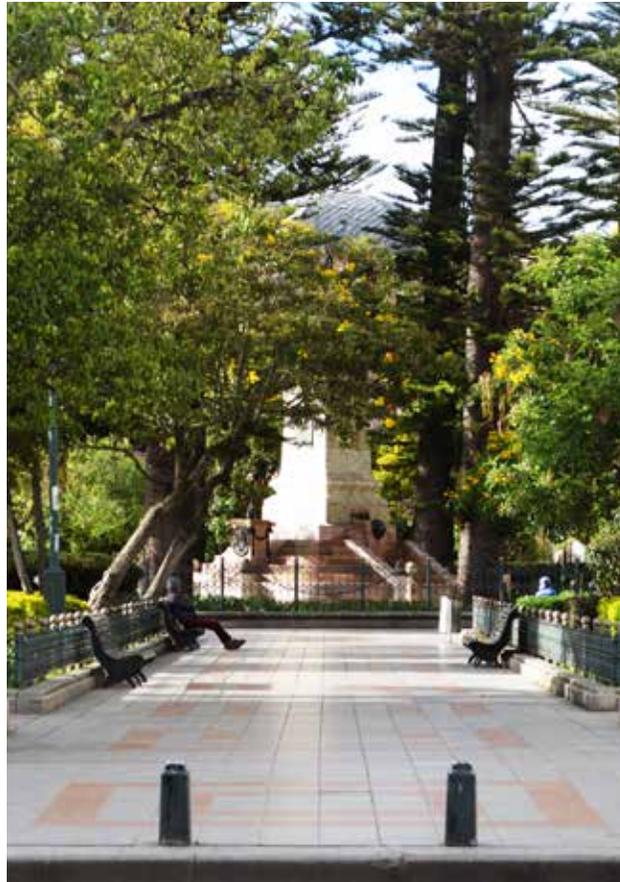
01



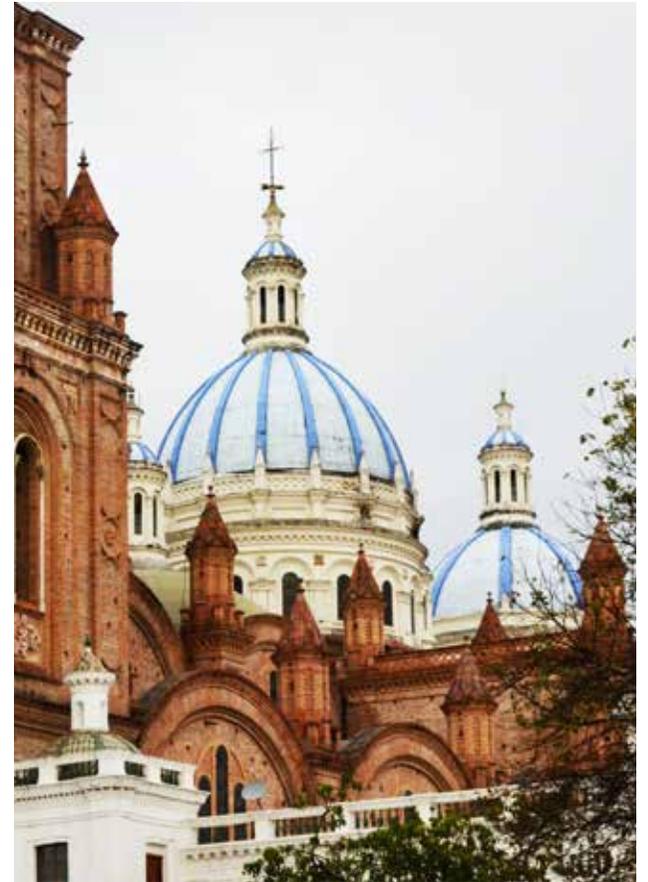
02



03



04



05

# 01.2

análisis de la zona de influencia



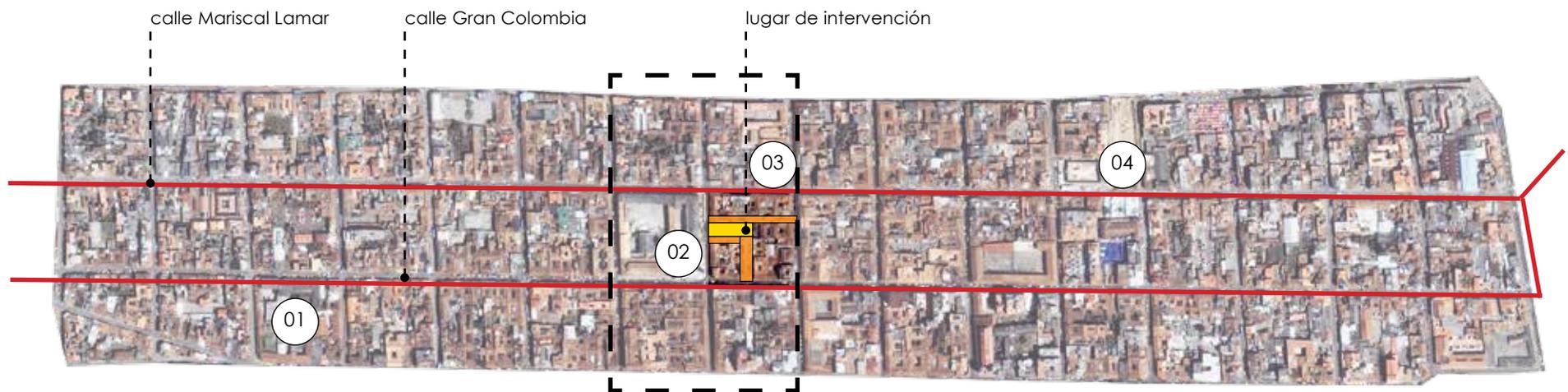
## Ubicación

### Análisis del entorno inmediato

Para el análisis del entorno inmediato se considera un radio de 200m dentro del eje desde el sitio en el que se va a intervenir. De esta manera se analiza una pequeña parte dentro del eje de acción propuesto para la estrategia urbana.

El proyecto se encuentra ubicado dentro del eje del tranvía, en las calles Mariscal Lamar al norte, Gran Colombia al Sur, Benigno Malo al este y Padre Aguirre en el límite Oeste.

El sitio se encuentra dentro de la zona central identificada por el POT 2009, por lo que tiene condiciones especiales dada su ubicación.



— entorno inmediato a analizarse

— eje del tranvía

edificio a intervenir parqueadero público Park Cuenca

ejes comerciales Pasaje del Joyero y Gran Pasaje

01 Orfanato Miguel León

02 Plaza de Santo Domingo

03 Plaza Santa Ana

04 Mercado 9 de Octubre

# Características de la población

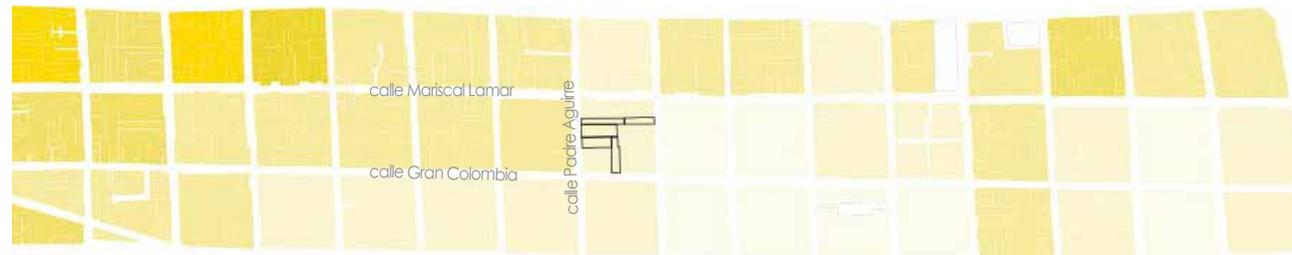
Análisis del área de influencia



300 hab/ha  
densidad óptima recomendada

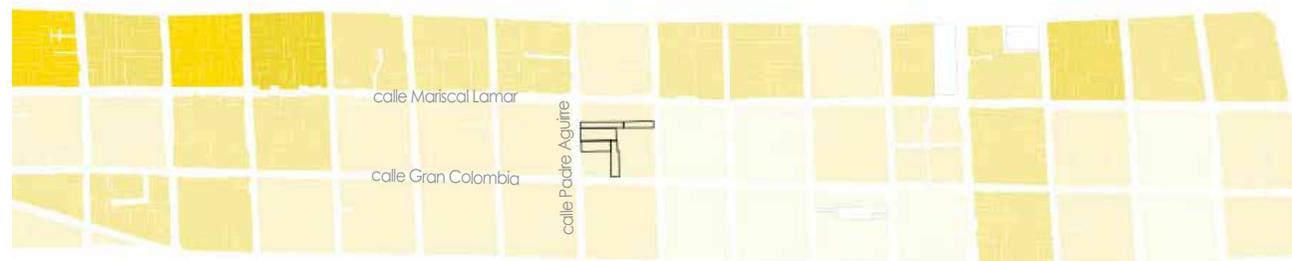
## densidad poblacional

Densidad en habitantes / ha

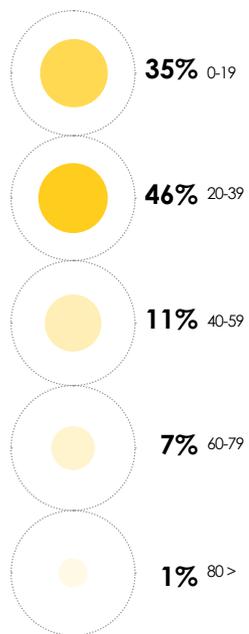


## densidad de viviendas

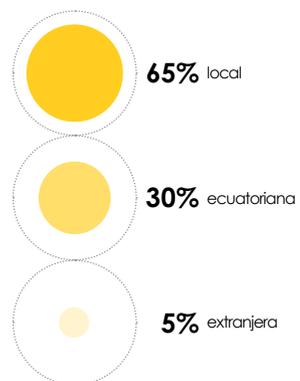
Densidad en viviendas / ha



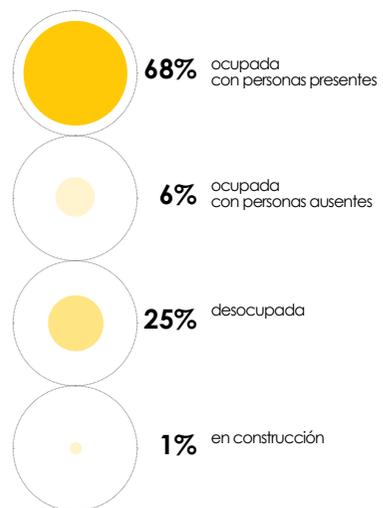
### grupos de edad



### procedencia



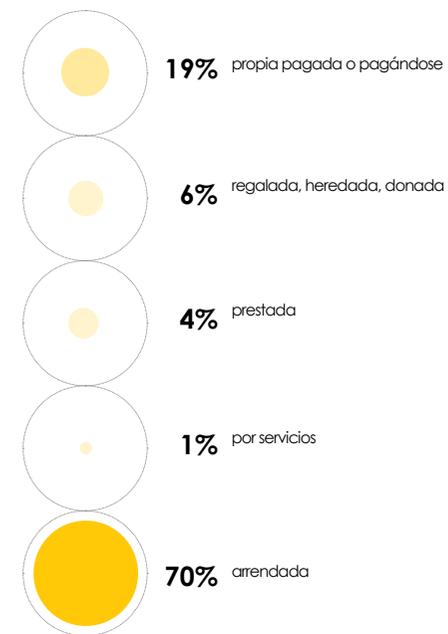
### ocupación de la vivienda



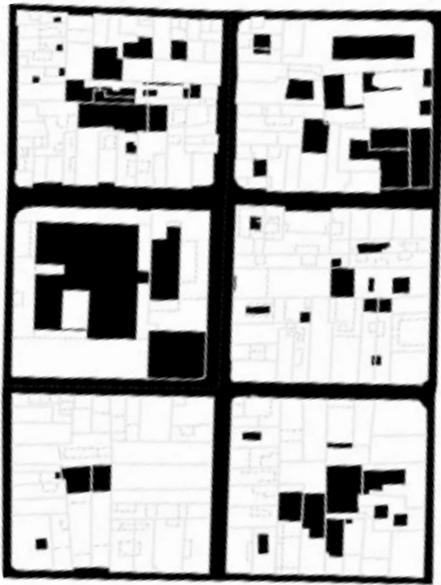
### tipo de vivienda



### tenencia de la vivienda



## llenos y vacíos



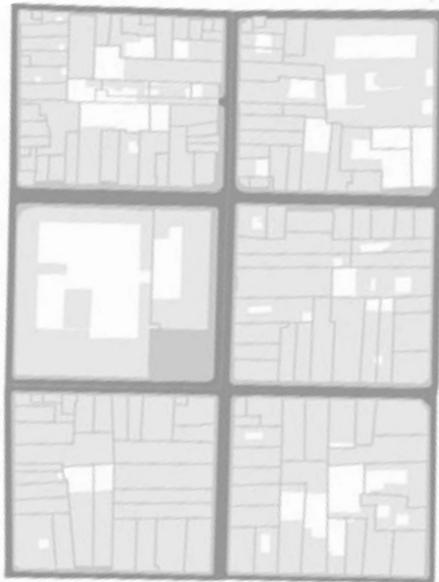
lleno



vacío



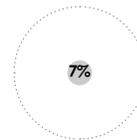
## área pública vs área privada



área privada



área pública



## área vegetal vs área mineral



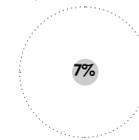
área verde  
privada



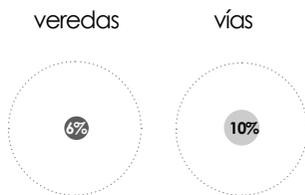
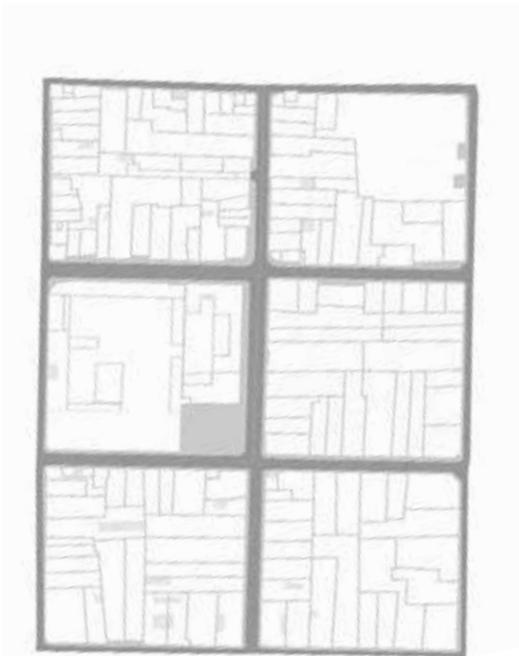
área verde  
pública



área mineral  
pública



## área de vías vs área de veredas



## áreas resumen



El centro histórico se caracteriza por la saturación del uso de suelo, esto se comprueba con el 79% equivalente al espacio construido dentro del tramo analizado.

El área verde existente es únicamente privada y equivale al 1% del espacio analizado.

El área mineral de equivalente al de las veredas es de un 6% mientras que el 10% es de las vías vehiculares.

El área privada equivale al 93% sin embargo en la parte central del espacio analizado se encuentra una plaza lo que logra que la proximidad sea de 150m desde los puntos más lejanos y es el único espacio público mineral existente que equivale al 7%.

En el cuadro resumen podemos fijarnos como el área construida es el área predominante. No existe área verde de uso público y el área mineral pública también es mínima. es al d

Los porcentajes reflejan que la distribución del espacio dan prioridad a las vías vehiculares mientras que los valores para el espacio verde y las plazas de uso público son mínimos o nulos.



La zona está conformada por edificios de uso mixto, principalmente por comercio y usos asociados al aprovisionamiento de la vivienda en planta baja, y por residencias en las plantas altas.

Una de las características comunes de los centros históricos es la diversidad de usos que poseen en su trama, debida a una creciente actividad comercial y turística que ha desplazado a varios de sus habitantes hacia otras zonas de la ciudad.

- vivienda
- comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a viviendas al por menor
- comercio de repuestos y accesorios automotrices
- comercio de equipos y maquinaria liviana
- comercio de materiales de construcción y elementos accesorios
- servicios de turismo y recreación
- servicios de alimentación
- servicios financieros
- servicios de transporte y comunicaciones
- comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a viviendas al por menor
- servicios personales y afines a la vivienda
- servicios profesionales
- producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda
- cultura
- educación
- religioso
- salud
- gestión y administración
- vacío, comercio o vivienda desocupado

## Movilidad y flujos

Análisis del entorno inmediato

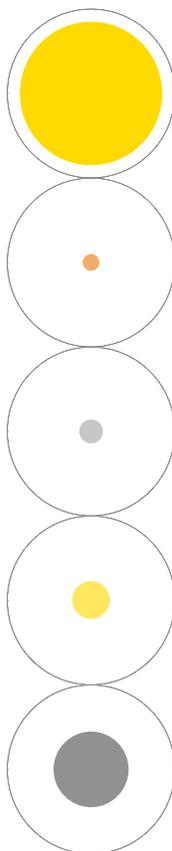
Los puntos de concentración son principalmente las edificaciones con valor patrimonial y plazas que atraen a turistas, y los edificios con uso de la función pública.

Sin embargo, la dinámica del centro está en constante cambio, siendo escenario de flujos peatonales significativos en distintas horas pico.

El conteo de flujos se realizó en la calle Padre Aguirre, entre las calles Mariscal Sucre y Simón Bolívar. Se observó una predominancia de peatones tanto en hora pico como en hora valle.



### hora valle



840



peatones

13



bicicletas

36



motos

75



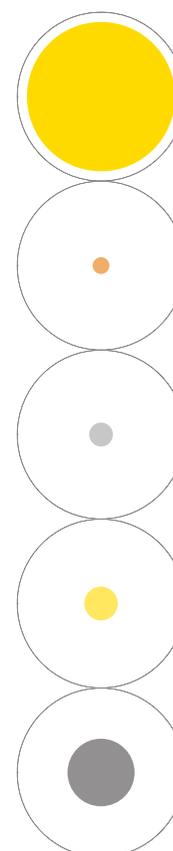
taxis

298



autos

### hora pico



1653



peatones

18



bicicletas

22



motos

77



taxis

306



autos

## Patrimonio edificado

### Análisis del entorno inmediato

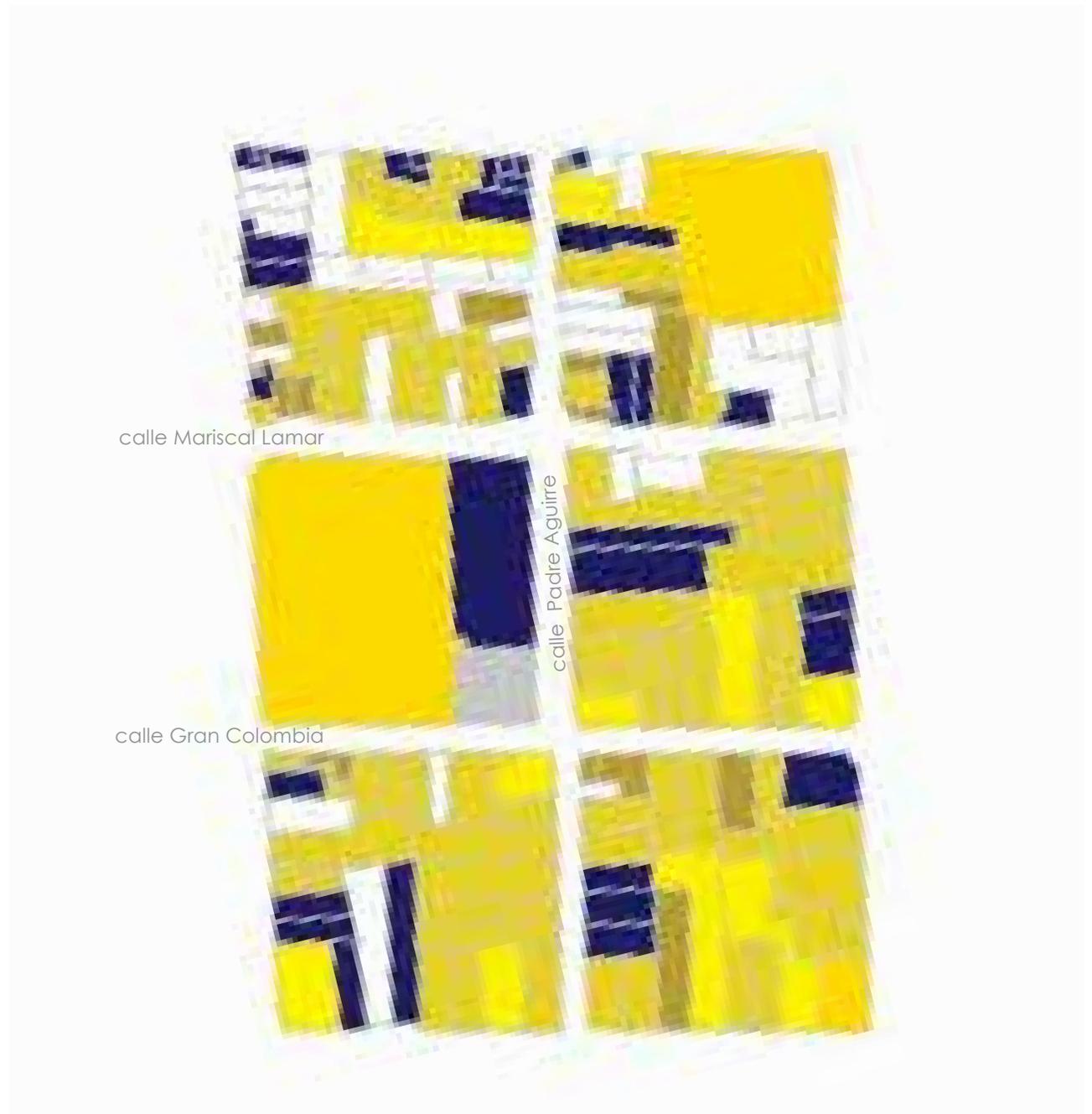
categoria		características	tipo de intervención permitida	
ámbito arquitectónico	E	valor emergente	estéticas, históricas, de escala o de especial significado para la comunidad, con un rol excepcionalmente dominante	conservación, restauración
	VAR A	valor arquitectónico A	estéticas, históricas, o de significación social, con valores sobresalientes	conservación, restauración
	VAR B	valor arquitectónico B	atributos históricos o de significados importantes para la comunidad local, su organización espacial expresa con claridad formas de vida que reflejan la cultura y el uso del espacio de la comunidad	conservación, rehabilitación arquitectónica
	A	valor ambiental	materiales, tecnología utilizada para su construcción y soluciones espaciales reflejan la expresión de la cultura popular y permiten una legibilidad coherente del área donde se ubican	conservación, rehabilitación arquitectónica
	SN	sin valor especial	carece de significados particulares para la ciudad o el área, no ejerce una acción desconfiguradora que afecte significativamente la forma urbana, su integración es admisible	conservación, rehabilitación arquitectónica, sustitución por nueva edificación según determinantes y características de tramo
	N - I	impacto negativo	escala, tecnología utilizada, carencia de cualidades estéticas en su concepción, deterioran la imagen urbana del área en el que se insertan	demolición, sustitución por nueva edificación
ámbito urbano	E	valor excepcional	espacios o elementos urbanos con cualidades estéticas, memoria histórica, rol determinante en el contexto urbano, o alto significado social, son fundamentales para la ciudad o sitio patrimonial	resultado de un estudio interdisciplinario que justifique la acción, que comprende estudios históricos, arqueológicos, urbano arquitectónico, ingenierías, etc
	R	valor relevante	espacios o elementos urbanos con cualidades estéticas, memoria histórica, rol constitutivo en el contexto urbano, o significado social, inciden intensamente con su presencia en un sector del a ciudad o sitio patrimonial	resultado de un estudio interdisciplinario que justifique la acción, que comprende estudios históricos, arqueológicos, urbano arquitectónico, ingenierías, etc
	C	valor complementario	espacios sin cualidades intrínsecas relevantes, que contribuyen a consolidar una lectura coherente de un contexto sectorial, potencial como elemento generador de integración y cohesión barrial y como hito generador de referentes e identidad local	resultado de un estudio interdisciplinario que justifique la acción, que comprende estudios históricos, arqueológicos, urbano arquitectónico, ingenierías, etc
	N	impacto negativo	espacios que resulten de acciones de consolidación urbana inconsultos, por pérdida de elementos arquitectónicos o patrimoniales, etc., cuyas cualidades afectan la calidad ambiental o la riqueza urbana del sector	resultado de un estudio interdisciplinario que justifique la acción, que comprende estudios históricos, arqueológicos, urbano arquitectónico, ingenierías, etc

Todos los lugares que sean calificados como edificaciones de impacto negativo en conjunto con edificaciones que no tengan valor histórico arquitectónico (VHIAR) asignado deben ser considerados como lugares con gran potencial para ser intervenidos.

A lo largo de la calle Padre Aguirre, en el sitio a intervenir y en los dos ejes comerciales colindantes no existe coherencia entre lo establecido en la normativa y el estado actual del edificio. La distribución de los edificios han sido alteradas y los patios internos ocupados y cerrados con ampliaciones que están subutilizadas con espacios no habitables con poca luz y calidad arquitectónica.

Cuadro tomado de la tesis *Revitalización del Centro Histórico de Cuenca mediante la conexión de núcleos de vivienda y espacios públicos emblemáticos*, Arq. Delia Bermeo, 2015.  
Información referenciada en el mapa de edificaciones inventariadas GAD Municipal de Cuenca, 2011

- Edificaciones E (valor emergente)
- Edificaciones VAR A (valor arquitectónico A)
- Edificaciones VAR B (valor arquitectónico B)
- Edificaciones N-1 (de impacto negativo)
- Edificaciones SV (sin valor)
- Edificaciones A (valor ambiental)



Mapa de edificaciones inventariadas GAD Municipal de Cuenca

# 01.3

análisis de la manzana





## Estado actual

### Análisis de la manzana

#### plaza Santa Ana

espacio público con comercio

#### iglesia de Santo Domingo

espacio público, centralidad

#### colegio Octavio Cordero

en proceso de restauración

#### PARK CUENCA

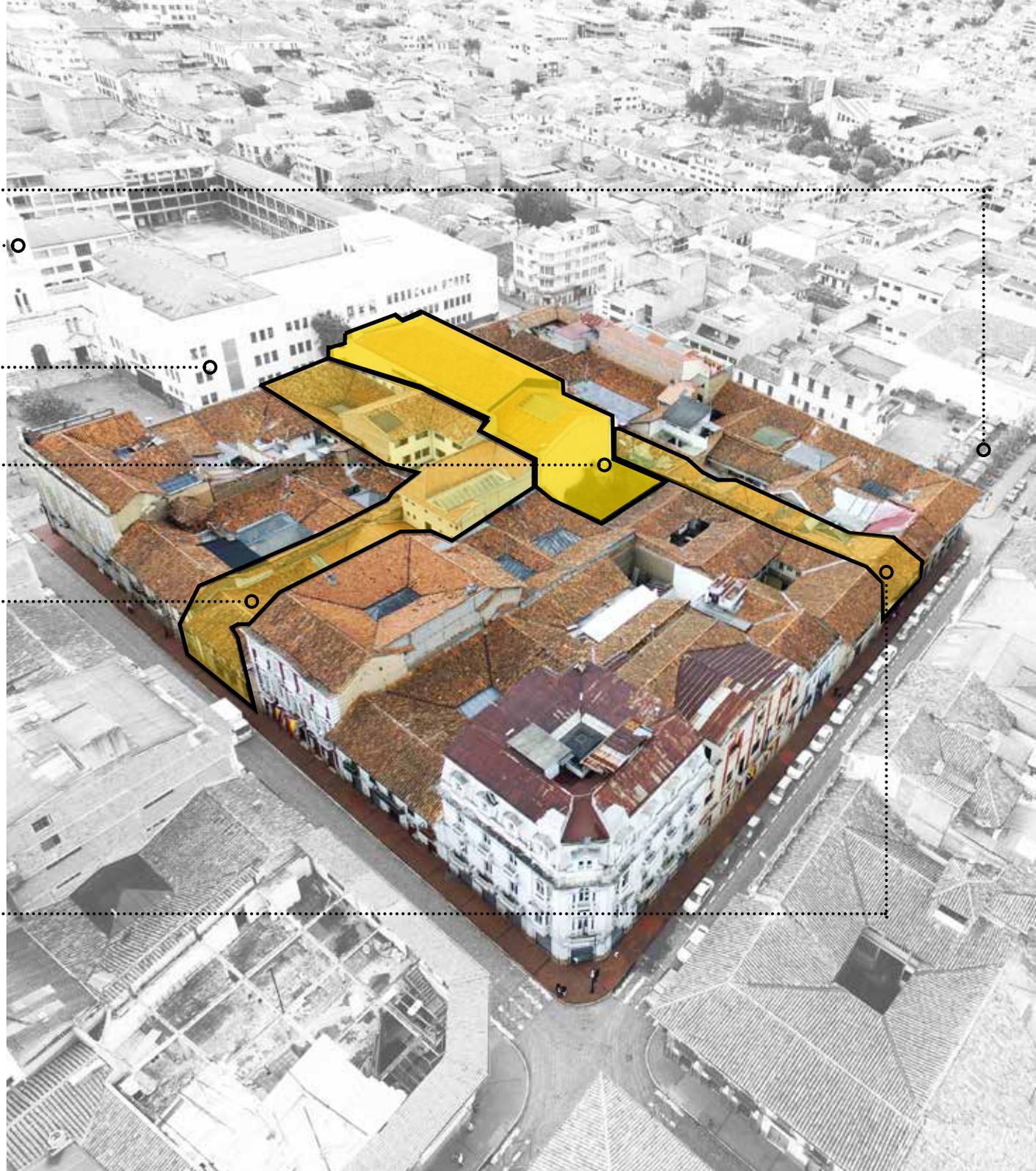
lugares de oportunidad / posible demolición e integración a través del espacio vacío

#### centro comercial aislado/ Pasaje del Joyero

lugares de oportunidad / posible integración de usos

#### centro comercial aislado/ Gran Pasaje

lugares de oportunidad / posible integración de usos



## Estado actual

### Análisis de la manzana

#### Estado actual

La manzana ubicada entre las calles paralelas, Padre Aguirre y Benigno Malo en medio del eje del nuevo proyecto de transporte integrado el tranvía Cuatro Ríos se presenta como un espacio de oportunidad por su ubicación, movimiento y más que nada por los sitios de oportunidad que se encuentran dentro de la manzana.

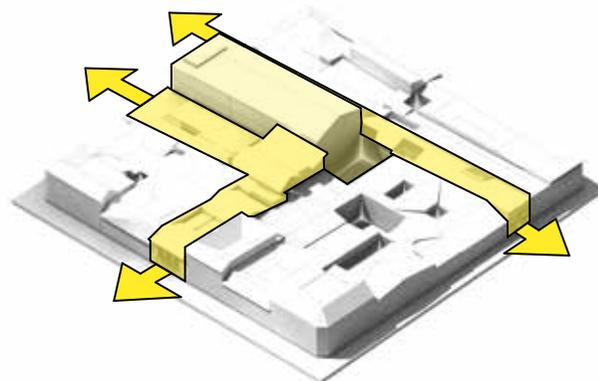
Si analizamos el estado físico de las edificaciones en la cuadra escogida encontramos saturación arquitectónica identificada como ampliaciones no autorizadas en los patios que existían en los ejes comerciales el Gran Pasaje y el Pasaje del Joyero.



#### Pasajes y calles peatonales

Los ejes comerciales existentes funcionan como pequeñas calles internas que conectan la manzana con su exterior.

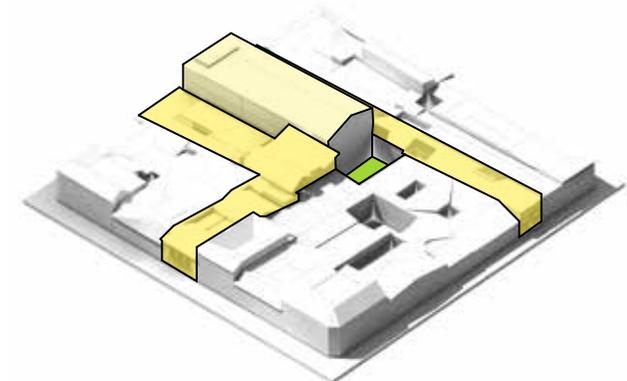
Estas conexiones no funcionan bien ya que los pasajes comerciales son considerados peligrosos y aislados, generando espacios oscuros, desolados que fomentan la delincuencia y el deterioro de las edificaciones.



#### Vacíos

La manzana se encuentra saturada de edificaciones y solo existe un patio interno que se encuentra ubicado atrás del edificio de parqueadero Park Cuenca.

Este espacio vacío no se encuentra en condiciones habitables, representa un vacío de oportunidad lleno de vegetación que colinda con los dos ejes comerciales antes mencionados.



Las edificaciones ubicadas en esta cuadra no han respetado la normativa, existen ampliaciones dentro de los patios interiores que han generado espacios poco habitables y abandonados.

En el caso del parqueadero su interior fue modificado completamente por el cambio de uso de teatro a parqueadero, es por esto que existen espacios oscuros e inhabitables en constante deterioro.

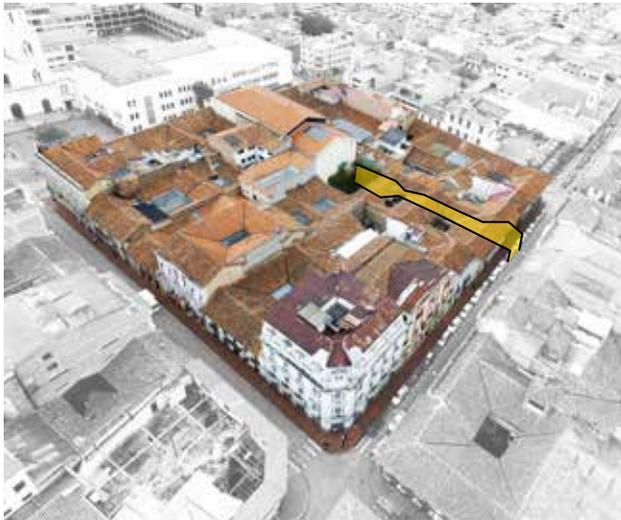
Categorías para los bienes inmuebles que pertenecen al patrimonio cultural edificado:

- Edificaciones E (valor emergente)
- Edificaciones VAR A (valor arquitectónico A)
- Edificaciones VAR B (valor arquitectónico B)
- Edificaciones N -1 (de impacto negativo)
- Edificaciones A (valor ambiental)
- Edificaciones SV (sin valor)



## Estado actual

### Análisis de las edificaciones en la manzana



Fotografía aérea de la cuadra intervenida.

- 01 Ingreso principal desde la calle Padre Aguirre.
- 02 Vista desde el interior del Gran pasaje.
- 03 Patio interior del Gran Pasaje.

Fotografías propias



Fachada que da a la calle Padre Aguirre.



Fachada que da a la calle Benigno Malo

### Centro comercial Gran Pasaje

Se trata de una edificación antigua en donde funciona desde hace más de 50 años el centro comercial el Gran Pasaje. Lugar en donde se encuentran diferentes tiendas dentro de una casa histórica con valor VHIAR B. La casa atraviesa la cuadra completa y comunica las calles Padre Aguirre y Benigno Malo.

Este espacio ha mantenido su uso comercial a pesar de haber atravesado por diferentes crisis. Ha sobrevivido a través del tiempo a pesar de haber sido considerado también como un espacio peligroso oscuro con mucha delincuencia.

En la actualidad ha sido "remodelado" más de una vez. Los principales usos en su interior son de venta de ropa, costureras, ventas de objetos varios, peluquerías, lugares en donde hacen tatuajes y aretes y en algunos casos oficinas.

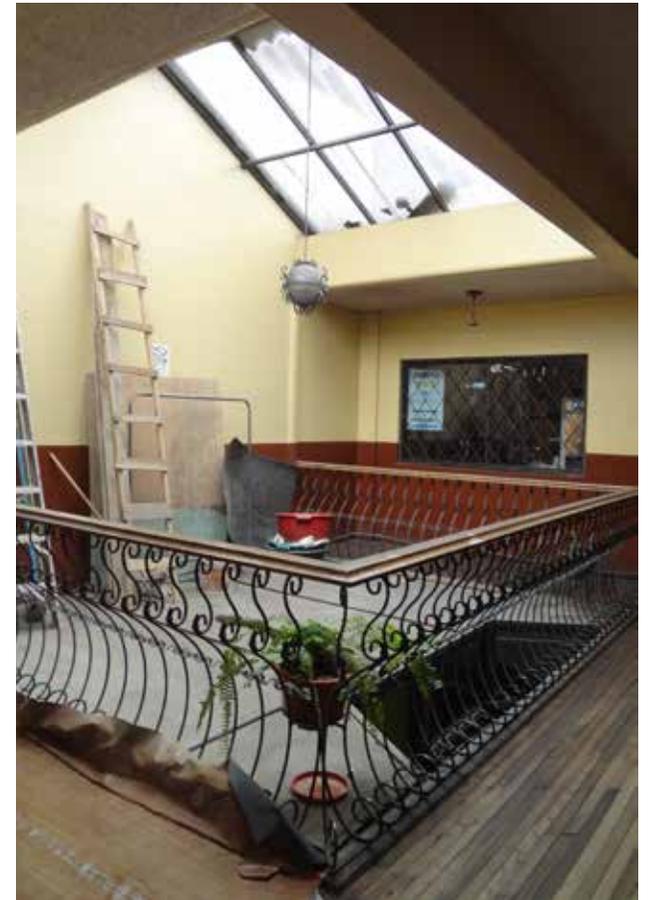
Las fachadas del edificio están catalogadas con valor histórico y no han sido modificadas de la original, más que en pequeñas variaciones de color.



01



02



03

## Estado actual

### Análisis de las edificaciones en la manzana



Fotografía aérea de la cuadra intervenida.

- 01 Vista desde el patio interno del ingreso por la calle Padre Aguirre.
- 02 Vista desde el interior de la ampliación en la conexión construida.
- 03 Interior de la edificación remodelada que da a la calle Gran Colombia.

Fotografías propias



Fachada que da a la calle Padre Aguirre.



Fachada que da a la calle Gran Colombia

### Centro comercial Pasaje del Joyero

La edificación cuya fachada se encuentra hacia la calle Padre Aguirre funcionaba en un principio como vivienda y en la parte posterior mantenía un patio libre que colindaba con una de las casas que tenía salida hacia la calle Gran Colombia.

Con el paso del tiempo el uso de estas dos viviendas cambió, pasaron de ser lugares de arriendo a convertirse en restaurantes y tiendas.

Dentro de una de las remodelaciones se realizó una ampliación en la parte posterior en donde se aprovechó la conexión de los patios posteriores para generar un solo pasaje comercial con una construcción de 4 pisos.

La ampliación debía servir para un patio de comidas, locales comerciales y oficinas.

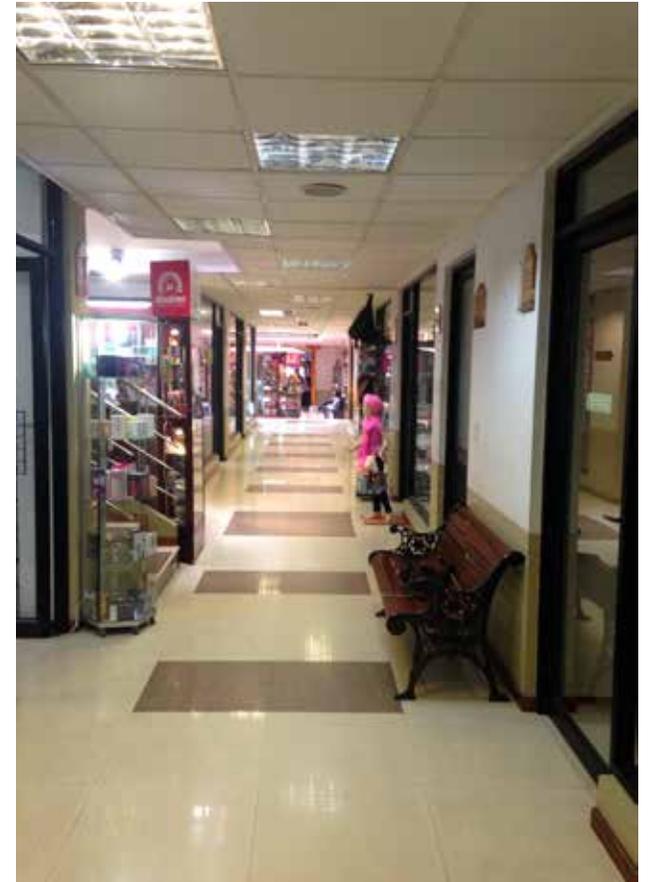
El espacio no funcionó de la manera en la que se esperaba, no hubo gente interesada en invertir y arrendar el lugar y actualmente se encuentra abandonado cerrado y protegido con rejas.



01



02



03



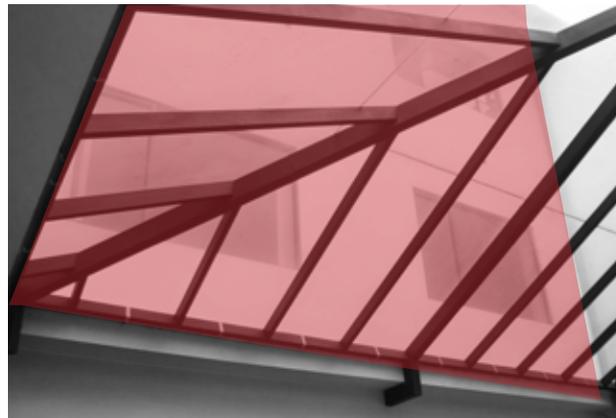
vista hacia la ampliación posterior desde la calle Gran Colombia.



vista desde la terraza a las cubiertas del centro comercial pasaje del joyero.



ingreso a la ampliación abandonada y con rejas.



vista desde le patio interior a la ampliación abandonada.

### Análisis de las ampliaciones

Las ampliaciones realizadas en el centro comercial el Pasaje del Joyero se hicieron sobre el espacio de un patio trasero de la vivienda. En los planos municipales no se marca la conexión entre ambas casas y tampoco parte de la ampliación que se realizó.

Estos espacios no tienen buena calidad y no se encuentran habitados, están cerrados con una puerta metálica y funcionan como bodega del lugar.

Parte de las oficinas no está terminado de construir y existen cuartos que no tienen ningún tipo de iluminación. La ampliación no presenta ningún valor arquitectónico o de uso que aporte al sector.

 ampliación



Fotografías propias.

## Estado actual

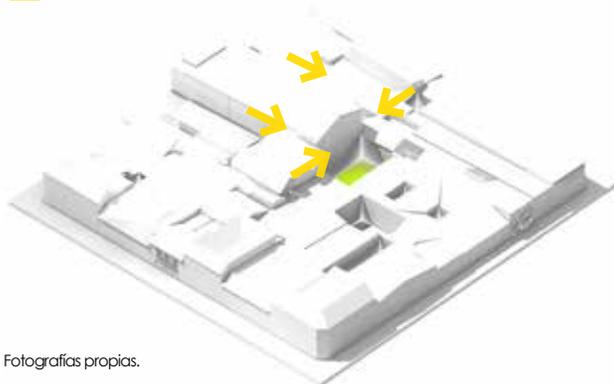
Análisis de los sitios de oportunidad en manzana

### Análisis de espacios de oportunidad

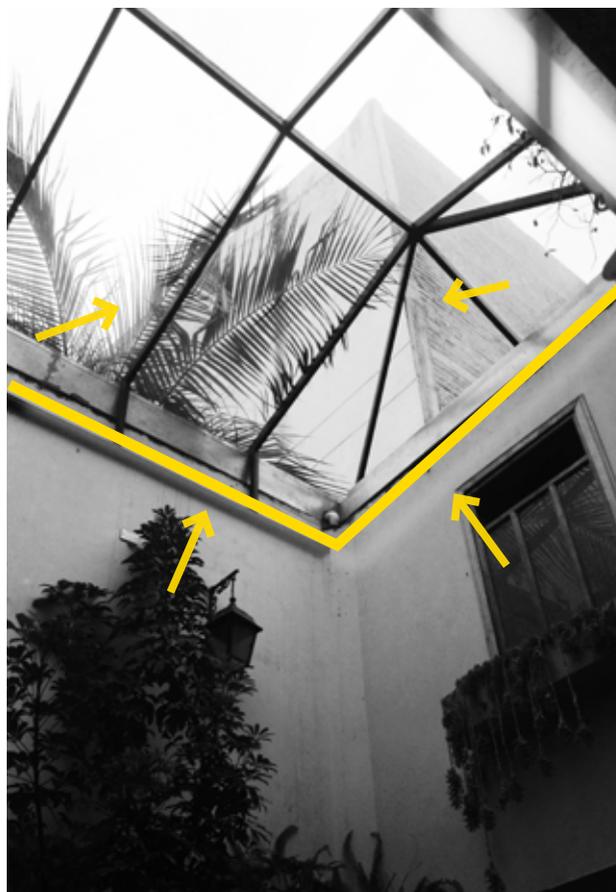
En la parte posterior del edificio de parqueadero Park Cuenca se encuentra un espacio verde vacío que colinda con uno de los patios internos de el centro comercial del gran pasaje y del centro comercial Pasaje del Joyero.

Este lugar se presenta como un espacio verde de oportunidad que significa el 1% de espacio verde privado existente en el sector. Se puede tomar en cuenta este lugar para conectar los ejes comerciales a través de un patio en el centro de la manzana que mejore la actividad y aporte con más espacio público al sector.

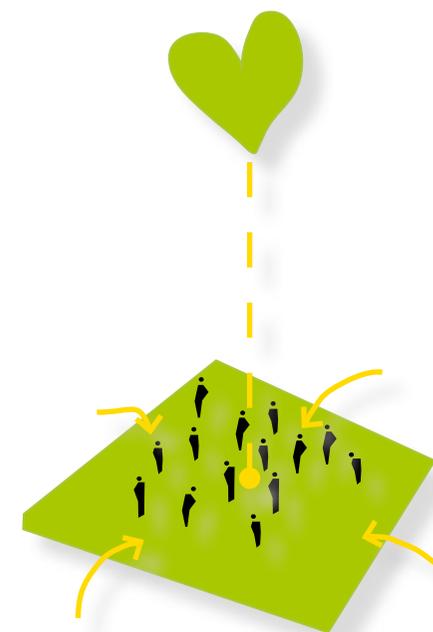
- espacio verde de oportunidad
- lugares que se pueden conectar



Fotografías propias.



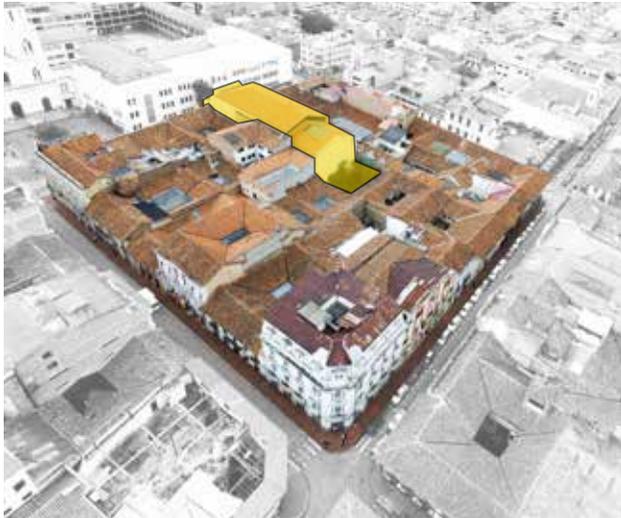
vista desde el patio interior del Gran Pasaje hacia el espacio libre a través del parqueadero.



El patio puede funcionar como un espacio integrador que mejore los índices de calidad y cantidad de espacio público del sector.

## Estado actual

Análisis de las edificaciones en la manzana



Fotografía aérea del la cuadra intervenida.

- 01 Vista desde el patio interno del ingreso por la calle Padre Aguirre.
- 02 Vista desde el interior de la ampliación en la conexión construida.
- 03 Interior de la edificación remodelada que da a la calle Gran Colombia.

Fotografías propias



Fachada que da a la calle Padre Aguirre.

### Edificio de parqueo Park Cuenca

El edificio de parqueo funcionaba anteriormente como el reconocido teatro Cuenca, lugar en donde durante muchos años se proyectaban películas en las diferentes funciones bermuth, matiné y noche.

Con el paso del tiempo y la poca demanda de las personas versus el alto costo de mantenimiento el teatro fue comprado y demolido conservando solo parte de su fachada.

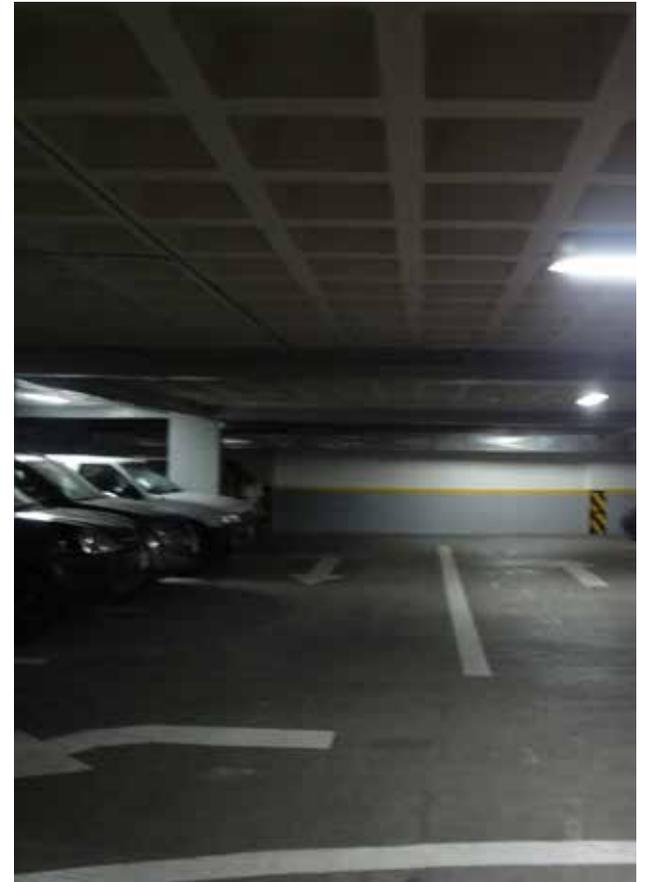
Actualmene funciona como parqueadero público de gran recurrencia. La edificación genera gran congestión en las horas pico en donde los autos salen y entran al lugar.



01



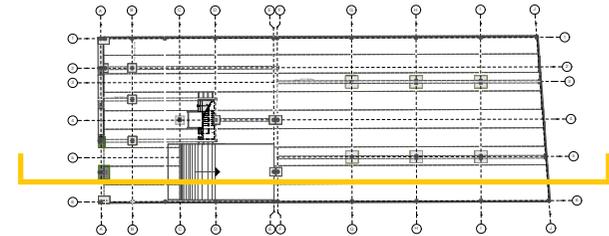
02



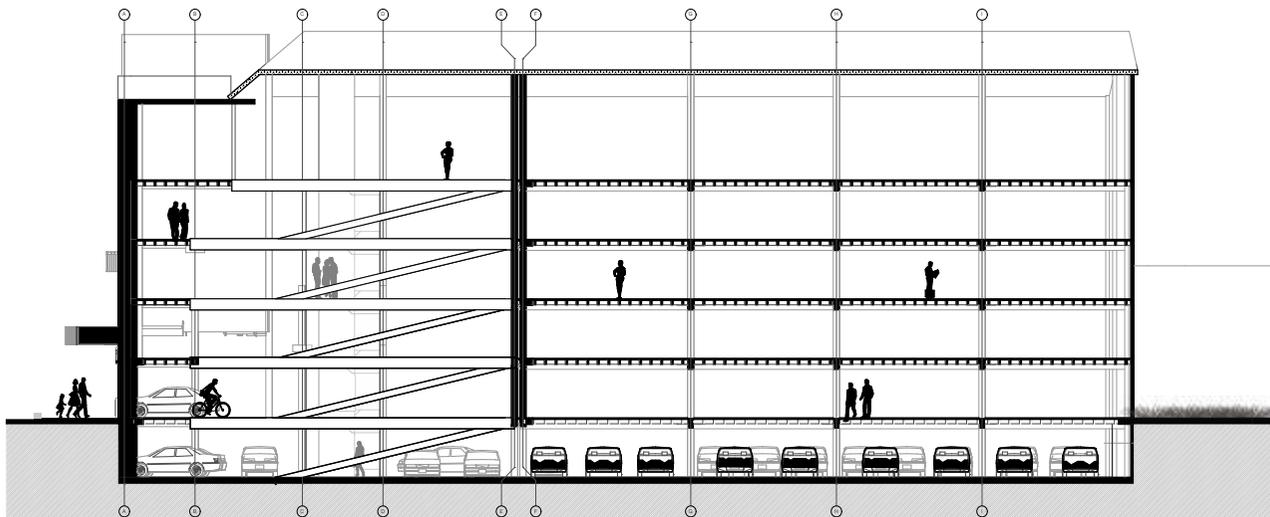
03

## Estado actual

Análisis de las edificaciones en la manzana



Número total de pisos: 6 pisos  
Número de pisos en subsuelo: 1 piso  
Material predominante: hormigón  
ascensor: sí  
gradas: sí  
rampas: sí  
estructura: hormigón  
estado: bueno, sin trizaduras.



El edificio se encuentra en buen estado, los espacios interiores son de mala calidad, oscuros y fríos. La estructura no coincide con los planos registrados en el municipio y la administración del lugar no permitió realizar análisis y levantamiento de los cambios realizados a pesar de que dichas modificaciones no afectan a la percepción general del edificio.

Para el análisis se toma en cuenta los planos obtenidos en el municipio.

## Estado actual

### Análisis de las edificaciones en la manzana

Dentro del análisis se identifica el edificio como un espacio de oportunidad para una intervención.

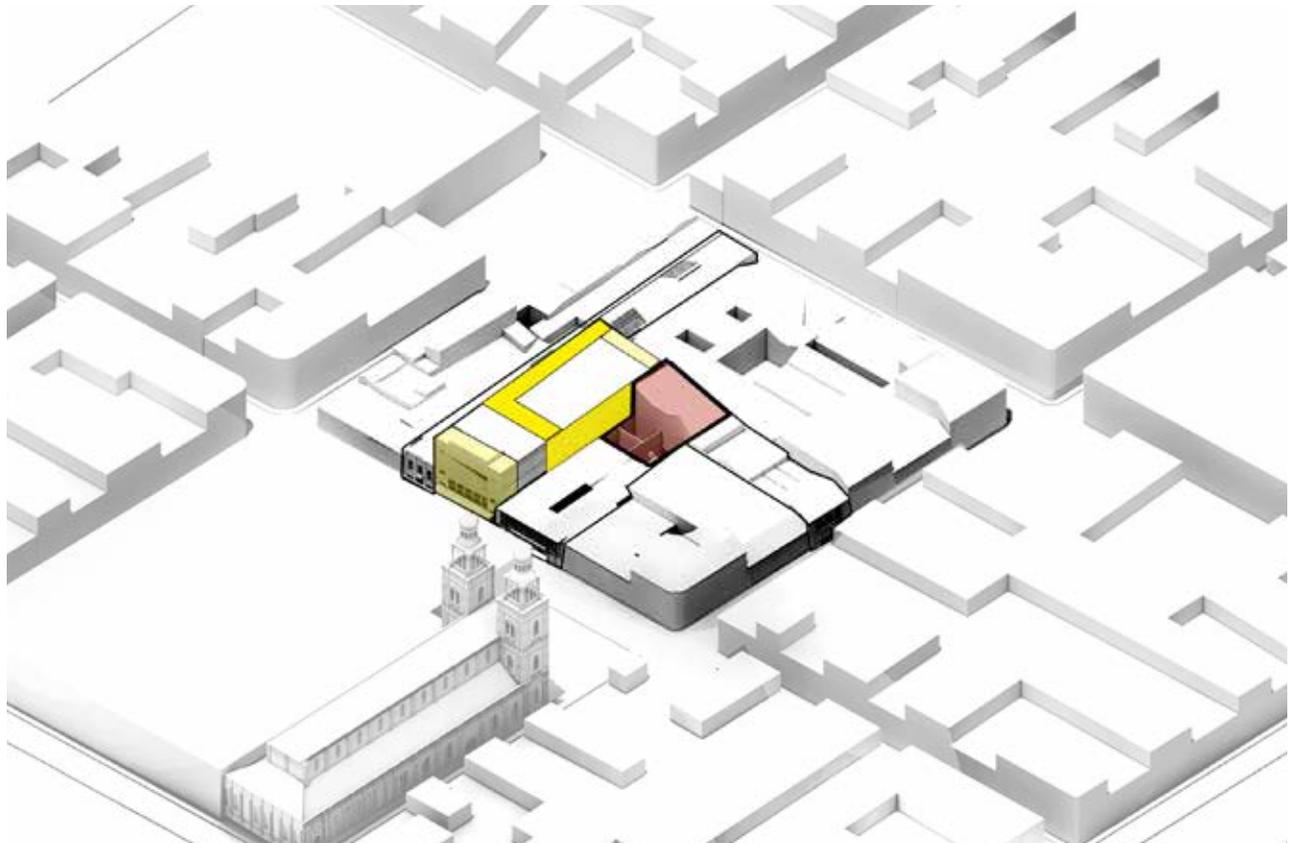
La edificación está catalogada con valor VIAHR ambiental, se permiten las readecuaciones y su fachada no tiene norma de protección.

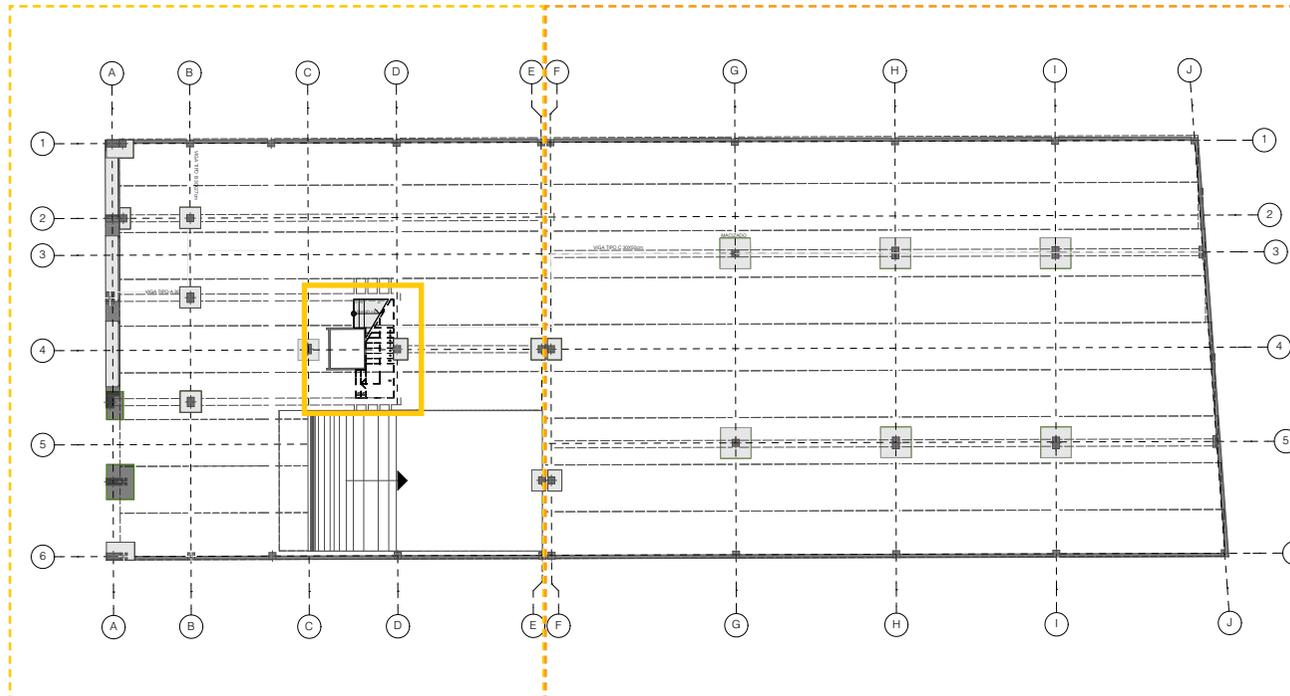
Como estrategia, en una primera etapa se busca identificar posibles lugares para ingresos de luz.

Utilizando la junta constructiva como punto de partida para buscar espacios en donde se pueda abrir el edificio buscando la menor cantidad de daños y modificaciones.

Se toma en cuenta la fachada principal, fachada lateral hacia el patio formado por la eliminación de las edificaciones en mal estado del pasaje comercial y por último la fachada posterior que da al patio verde existente.

-  espacio eliminado de el pasaje comercial.
-  posibles aperturas para patios internos
-  Fachadas que pueden ser modificadas para el ingreso de luz





Se procede al análisis de la planta tipo en donde se evidencia la existencia de la junta constructiva.

Lo que hace que el edificio pueda ser analizado como dos edificios diferentes y a partir del cual se puede considerar eliminar parte de la estructura de una de las edificaciones para generar patios internos y conseguir iluminación para el nuevo uso de vivienda planteado para el lugar.

- edificio A
- edificio B
- circulación vertical

## Estado actual

Análisis de las edificaciones en la manzana

Se divide el análisis en dos, se toma como dos edificaciones diferentes a partir de la junta constructiva.

En donde se muestra el estado idoneo de ambas edificaciones sin embargo de acuerdo a la funcionalidad del edificio se decide la estrategia para aperturas y demoliciones para el ingreso de luz.

Tomando en cuenta siempre la estrategia que logre la menor cantidad de modificaciones en el edificio actual.

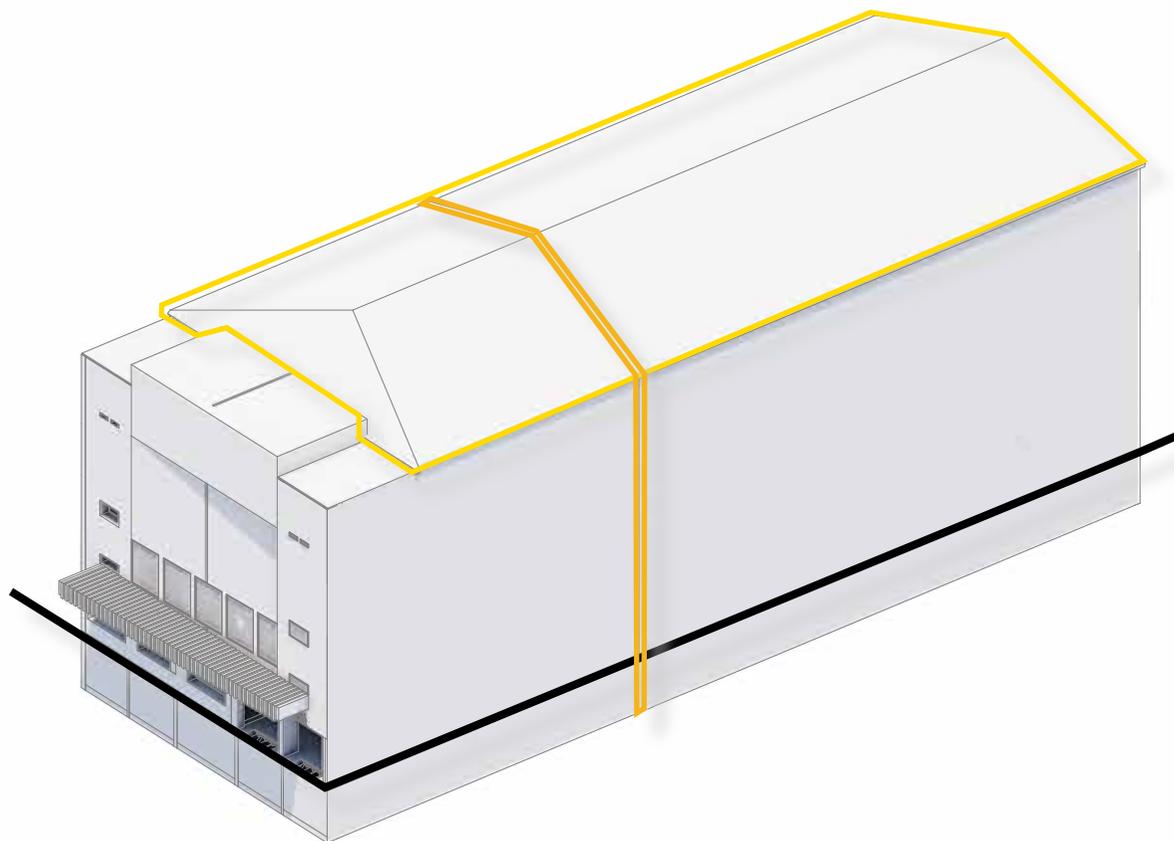
Como condicionantes se ponen.

- Mantener la circulación vertical
- Se pueden eliminar losas pero no vigas principales
- Se debe mantener la conexión en los edificios
- Garantizar iluminación en todos los espacios.
- . Se pueden eliminar elementos que no se pueden utilizar para el nuevo uso

— cubierta - ampliación reciente

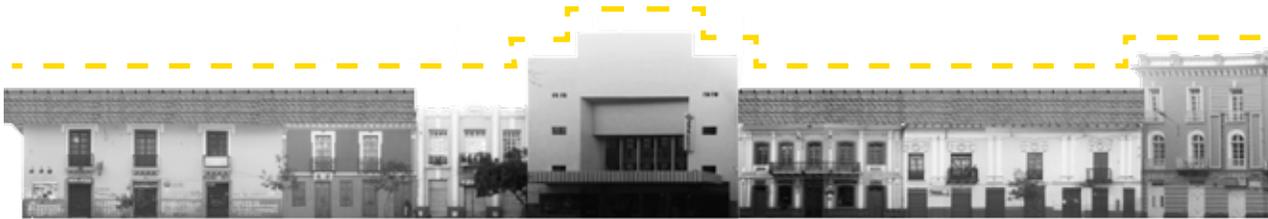
— junta constructiva

— línea de piso nivel 0,00



## Estado actual

Análisis de las edificaciones en la manzana



ritmo de la fachada actual, sin relación con el entorno



ritmo recomendado - alturas similares, referencia con el entorno

La fachada no tiene relación con su entorno, no se respeta el ritmo de las edificaciones colindantes ni las alturas marcadas por las edificaciones más importantes.



edificio para la intervención

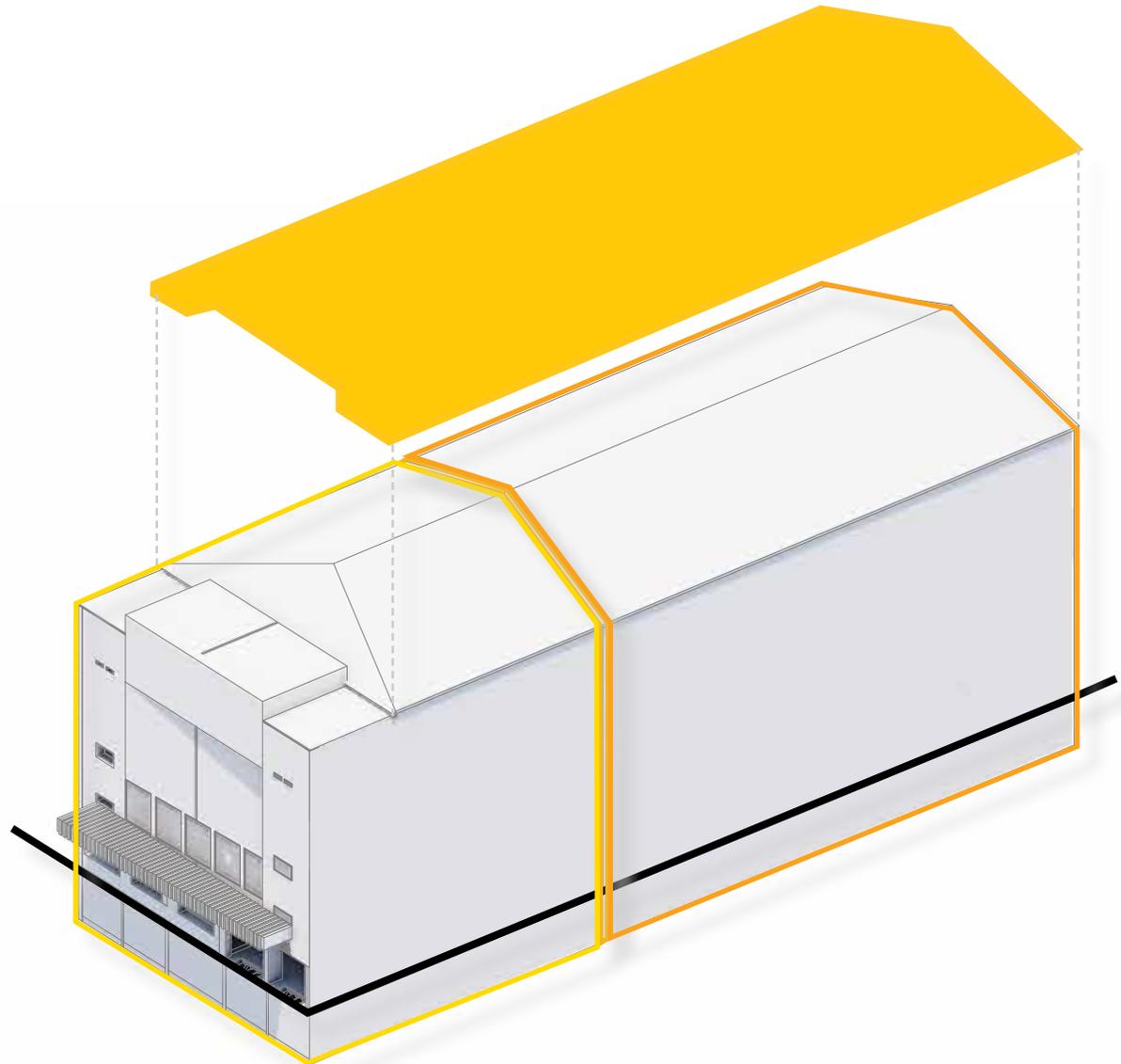
## Estado actual

Análisis de las edificaciones en la manzana

Después del análisis de la edificación se determina:

- Es posible reutilizar la estructura.
- Se puede eliminar elementos de un solo edificio para los ingresos de luz, acortando la longitud de una de las edificaciones para generar un patio interno.
- La cubierta puede ser removida ya que no presenta características para el uso planteado.
- La fachada no tiene función estructural y puede ser removida.

- edificio A
- edificio B
- junta constructiva
- línea de piso nivel +/- 0,00
- cubierta - ampliación reciente



# 02

ESTRATÉGIA  
URBANA



## Modelo de actuación

### Estrategia urbana

Con el nuevo plan de movilidad que integra el tranvía como principal medio de transporte muchos parqueaderos públicos del eje propuesto quedarán subutilizados y con posibilidades de abandono.

Como estrategia se busca analizar el eje intermedio entre el recorrido del tranvía a lo largo del centro histórico y de esta manera identificar todos los posibles sitios de oportunidad para intervenciones de revitalización urbana. A través de este análisis del lugar se puede generar una red de equipamientos públicos mezclados con vivienda y espacio de ocio a lo largo del eje antes mencionado.

Utilizando cada sitio intervenido como un conector que active la circulación peatonal, el comercio y los servicios a la población, que atraigan la actividad y habitabilidad a la zona central.

La estrategia gira entorno a la inserción de vivienda y la mezcla de usos en el sector. Si generamos espacios de ocio y comercio que sirvan como servicios complementarios garantizamos la actividad, habitabilidad y flujos peatonales permanentes. Flujos que se conectan a la ciudad a través del nuevo sistema integral de transporte.

Uno de los puntos más importantes dentro del modelo de actuación general es; ¿cómo se van a manejar los proyectos?. Si nos encontramos en el centro histórico una de los sectores mas consolidados de la ciudad; ¿qué hacemos con lo existente?

El objetivo principal es intervenir en los lugares de oportunidad, en corto plazo y optimizando recursos sin causar un impacto negativo. Es aquí cuando el término "reciclaje" toma fuerza y se ve como una solución sostenible, sustentable y real.

Con el reciclaje de las edificaciones existentes y parqueaderos públicos que en la actualidad están subutilizados se puede convertir el eje intermedio del recorrido del tranvía en un recorrido de actividades que sirvan como servicios complementarios a los colegios, personas de la tercera edad y la población en general.

"El objetivo es proponer un modelo de actuación que genere ciudad desde el núcleo de la misma. Frente a una expansión desordenada de los límites de la ciudad y una subutilización del suelo urbanizado." (Bermeo 2015).

Se propone un proyecto que reestructure el funcionamiento de una cuadra, a través de la recuperación y el reciclaje de un espacio degradado, subutilizado y desconectado de su entorno, para incrementar la intensidad de los flujos, la complejidad de las actividades y aumentar los índices de habitabilidad del lugar.



#### reciclaje de edificaciones

el reciclaje de edificaciones y la optimización de recursos en un eje consolidado a lo largo recorrido del tranvía.



#### multiplicidad de usos/actividades

creación de equipamientos de barrio, generación de actividades que revitalicen el sector.



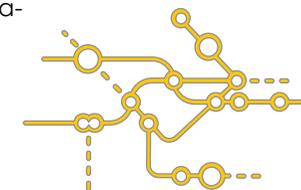
#### inserción de vivienda

generación de vivienda que garantice la habitabilidad y actividad permanente en el sector.



#### sistema de movilidad integrado

generación de plataformas peatonales y rutas de transporte público que descongestionen el centro y lo conecten con la ciudad.



#### red revitalizadora

red de espacios, equipamientos de uso público y vivienda que revitalice, reactive y mejore los bajos índices de calidad de vida en el centro de la ciudad.



## Modelo de actuación

### Estrategia urbana

Conexiones entre manzanas

Están marcados con amarillo todos los sitios de oportunidad que se presenten como parqueaderos, espacios vacíos, patios internos o edificaciones subutilizadas a lo largo del eje del tranvía.

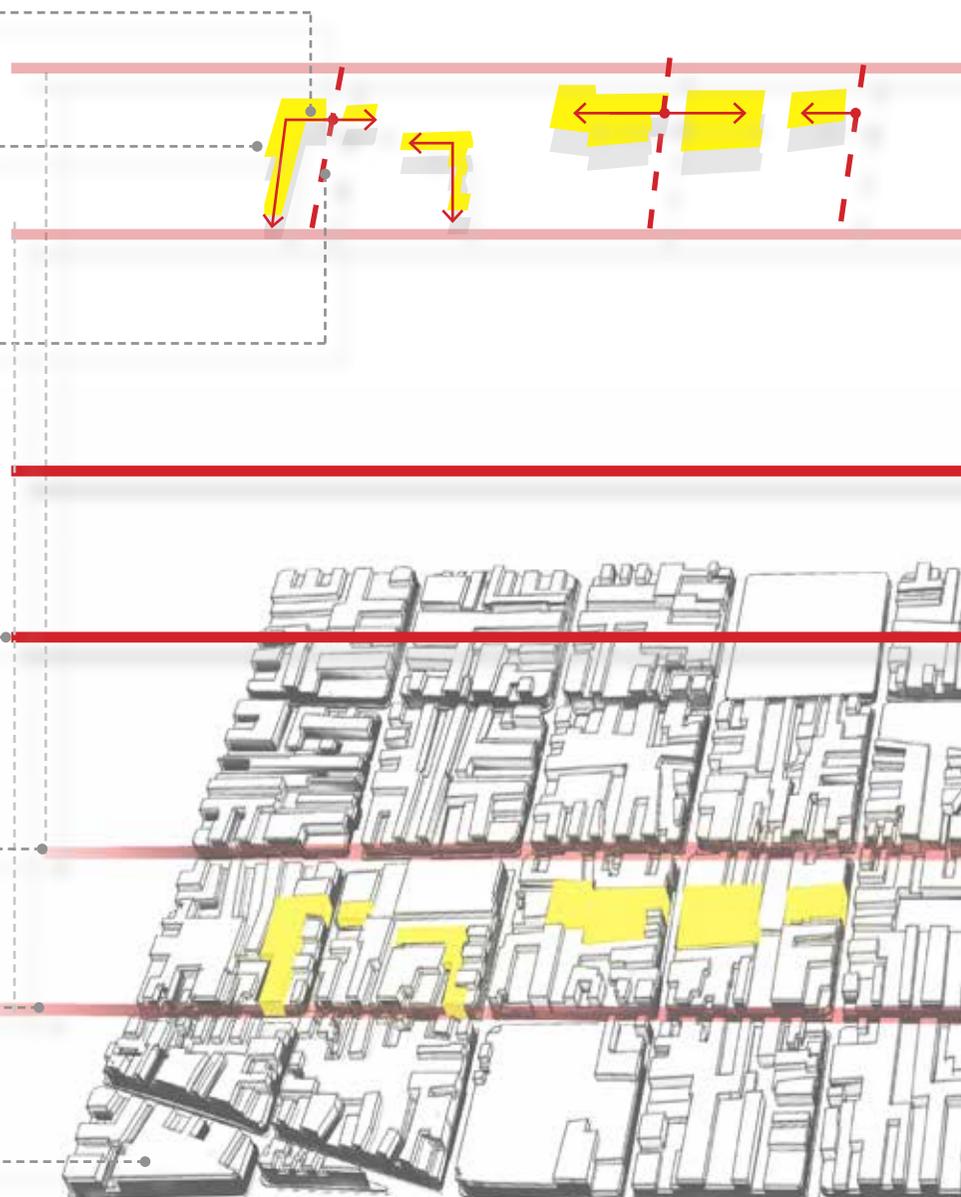
Ejes de conexión con regeneración de vías propuestos para integrarse al recorrido del tranvía.

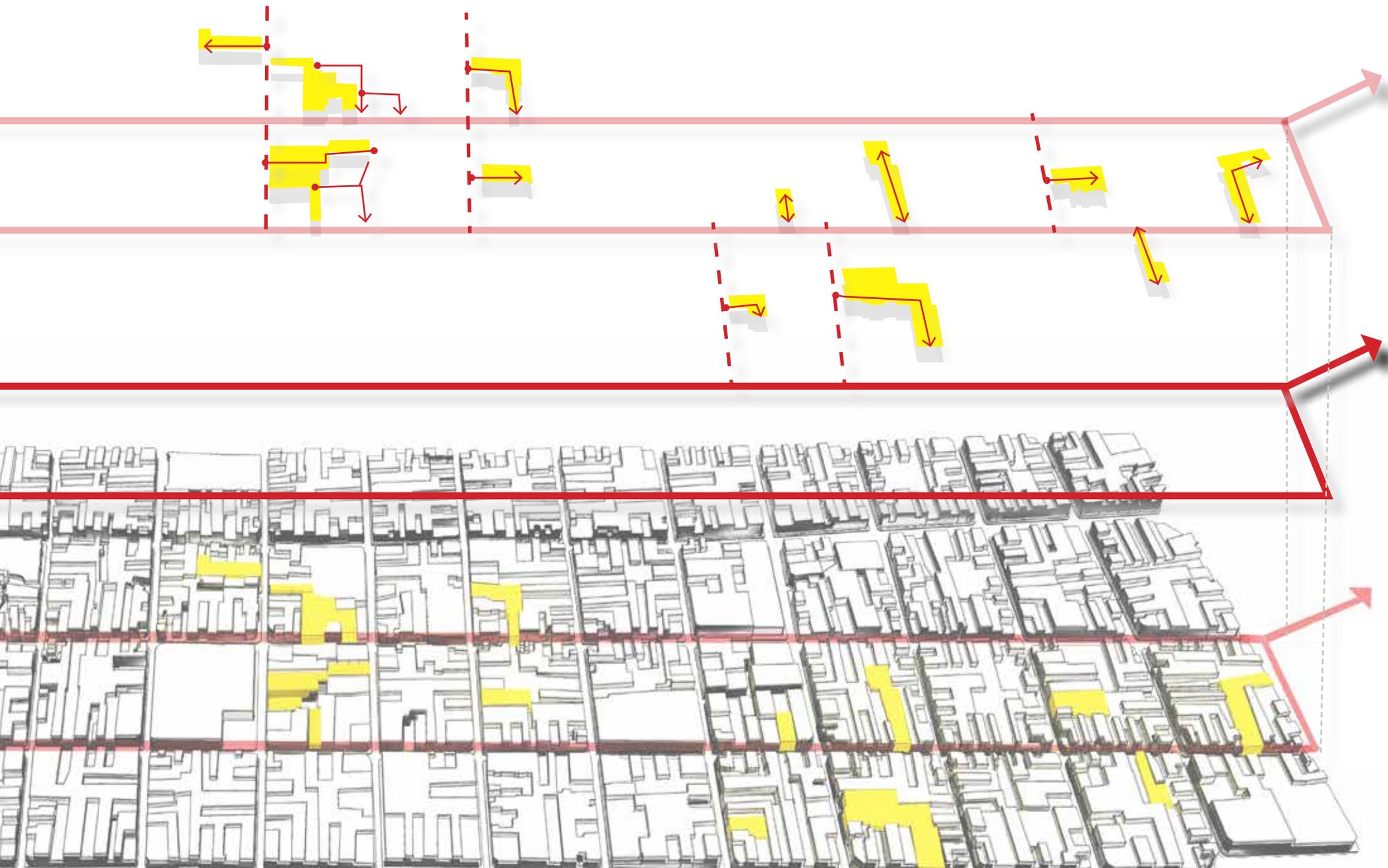
Recorrido propuesto para el nuevo plan de movilidad del Tranvía Cuatro Ríos.

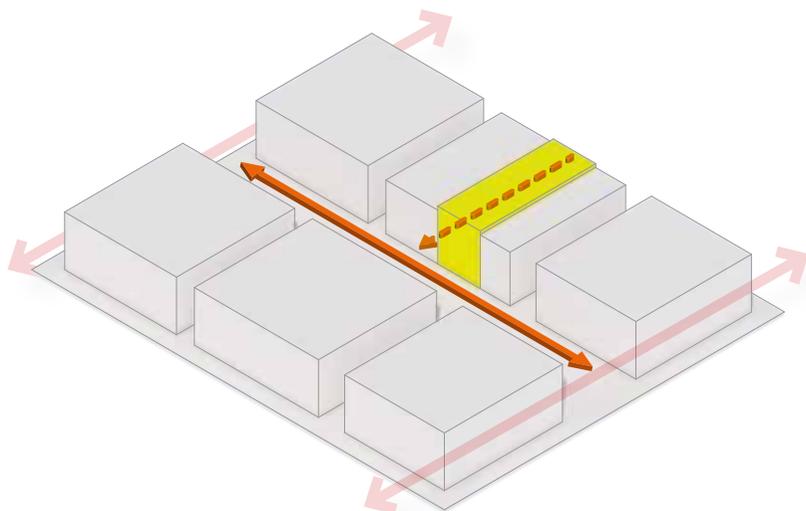
calle Mariscal Lamar

calle Gran Colombia

trama urbana

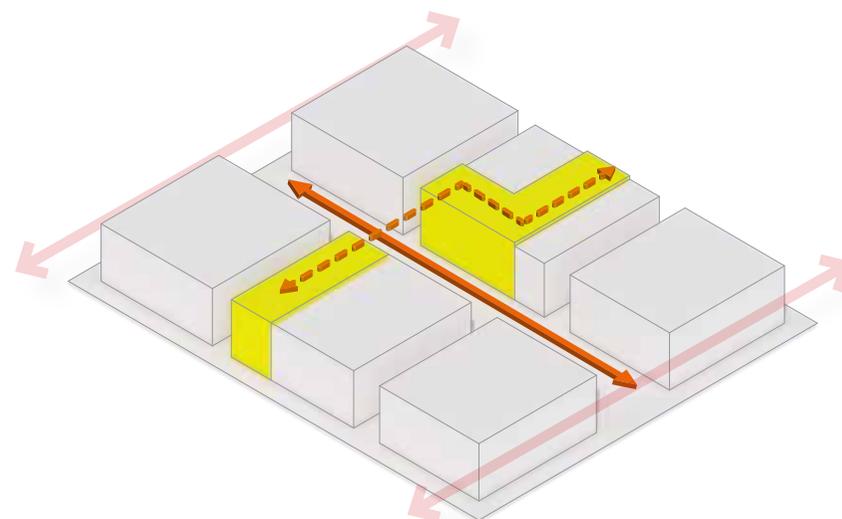






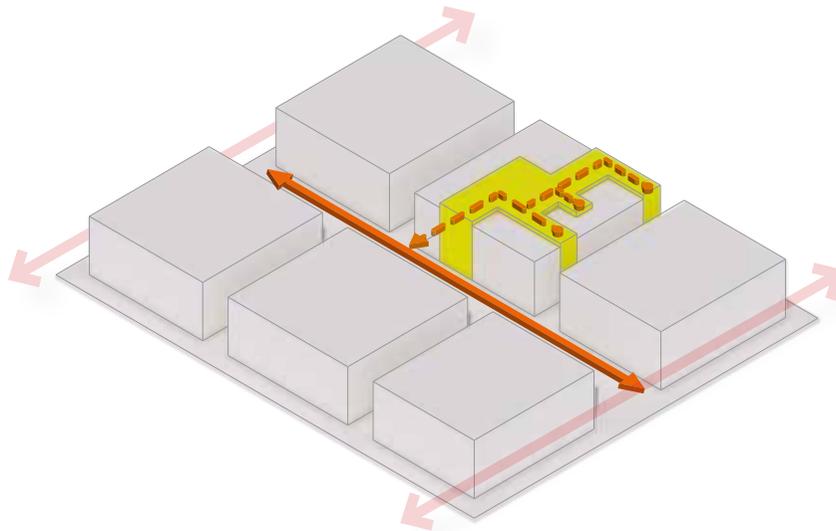
**TIPO 1**  
**conexión en la manzana**

se conectan edificaciones por el centro de manzana.



**TIPO 2**  
**conexión entre manzanas**

se conectan 2 edificaciones con el eje del tranvía.



**TIPO 3**  
**conexión múltiple**

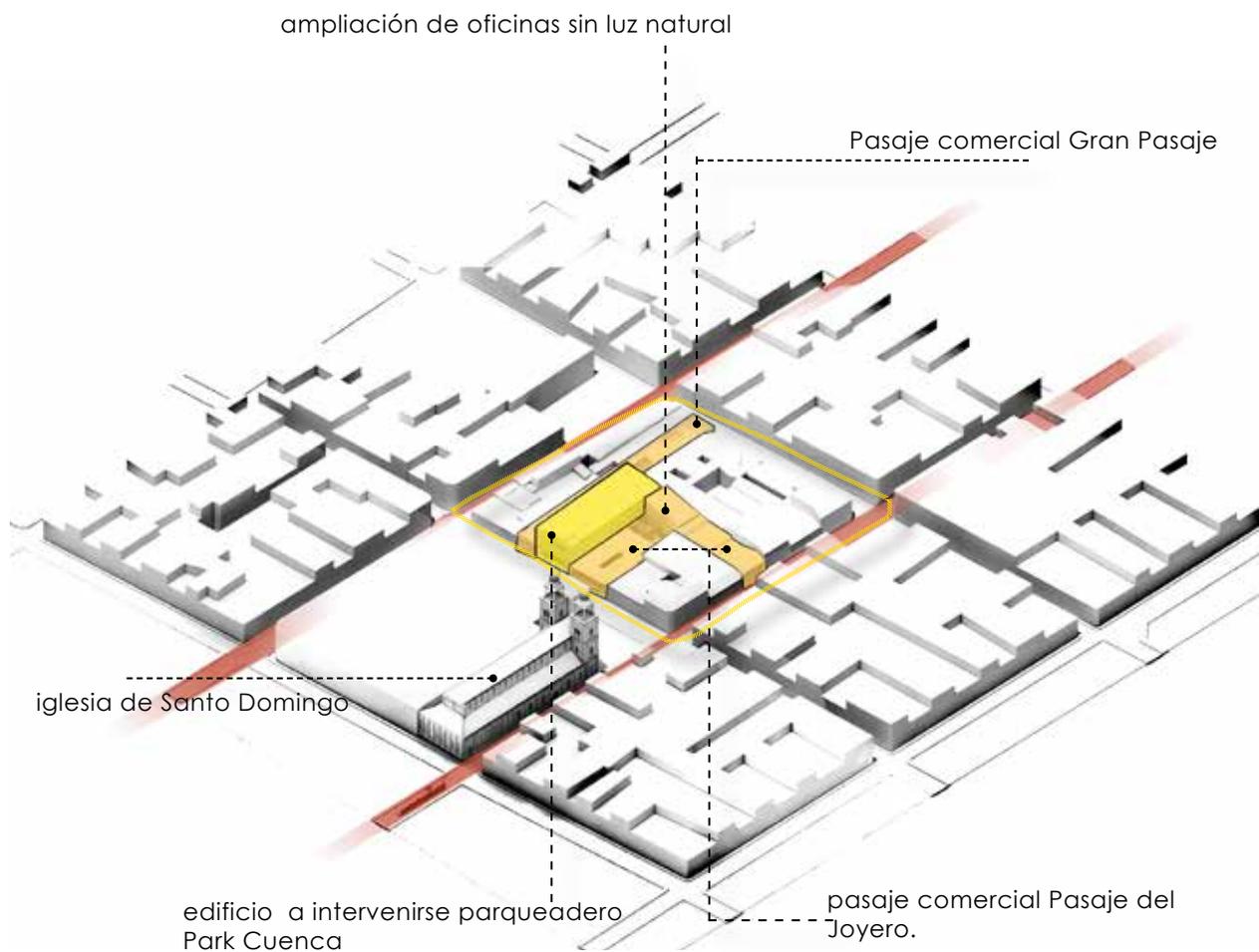
la manzana se conecta a todas las calles de su entorno y al tranvía.



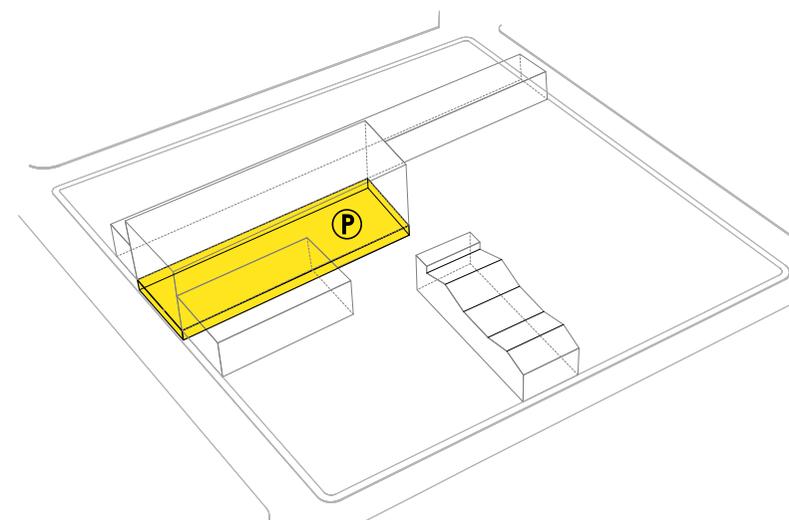
**TIPO 3**  
**conexión entre edificaciones**

se conectan varias edificaciones dentro de la misma manzana

**cuadra intervenida**

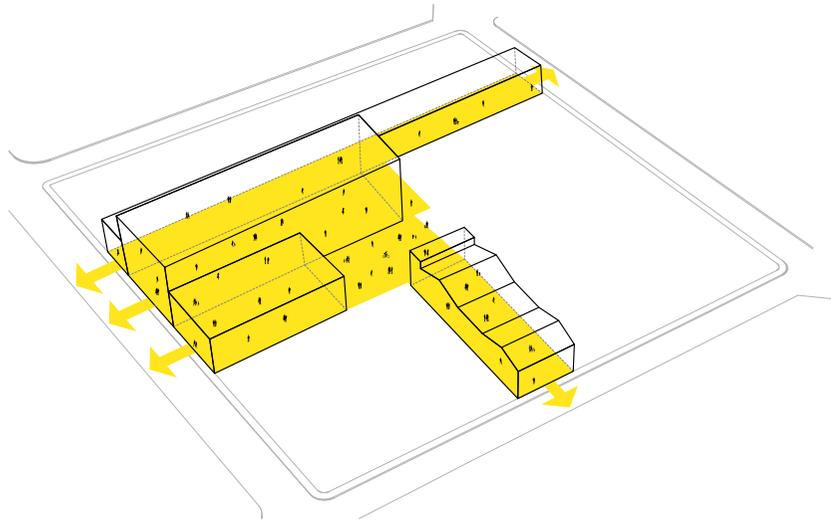


**estrategia uso subsuelo**



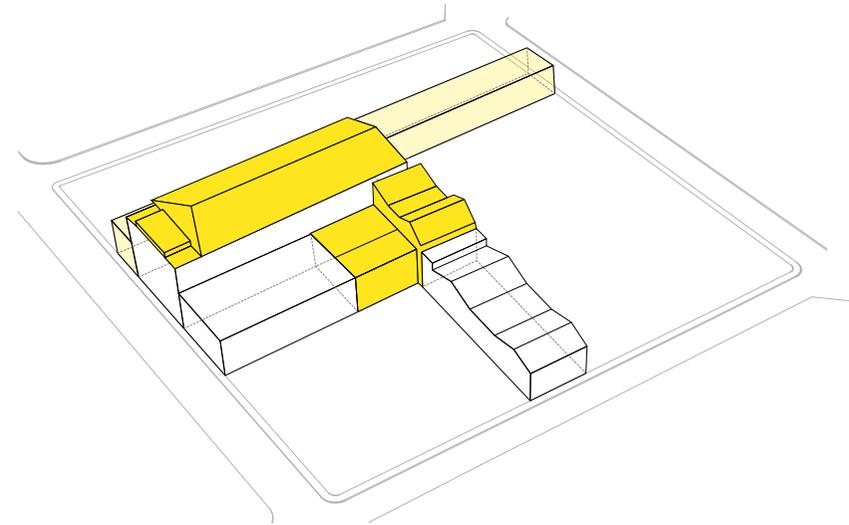
La planta de subsuelo del edificio de parqueaderos PARK Cuenca, es la única planta que mantendrá su uso de parqueadero como servicio complementario para el edificio.

### estrategia uso conexiones planta baja



La planta baja se libera para generar las diferentes conexiones entre las edificaciones, generando una planta baja pública permeable conectada a través del cprazón de la manzana.

### estrategia liberación del espacio



Se evalúa el estado de las edificaciones y las ampliaciones existentes que se pudieran liberar para generar las conexiones en planta baja.

03

PROGRAMA  
ARQUITECTÓNICO

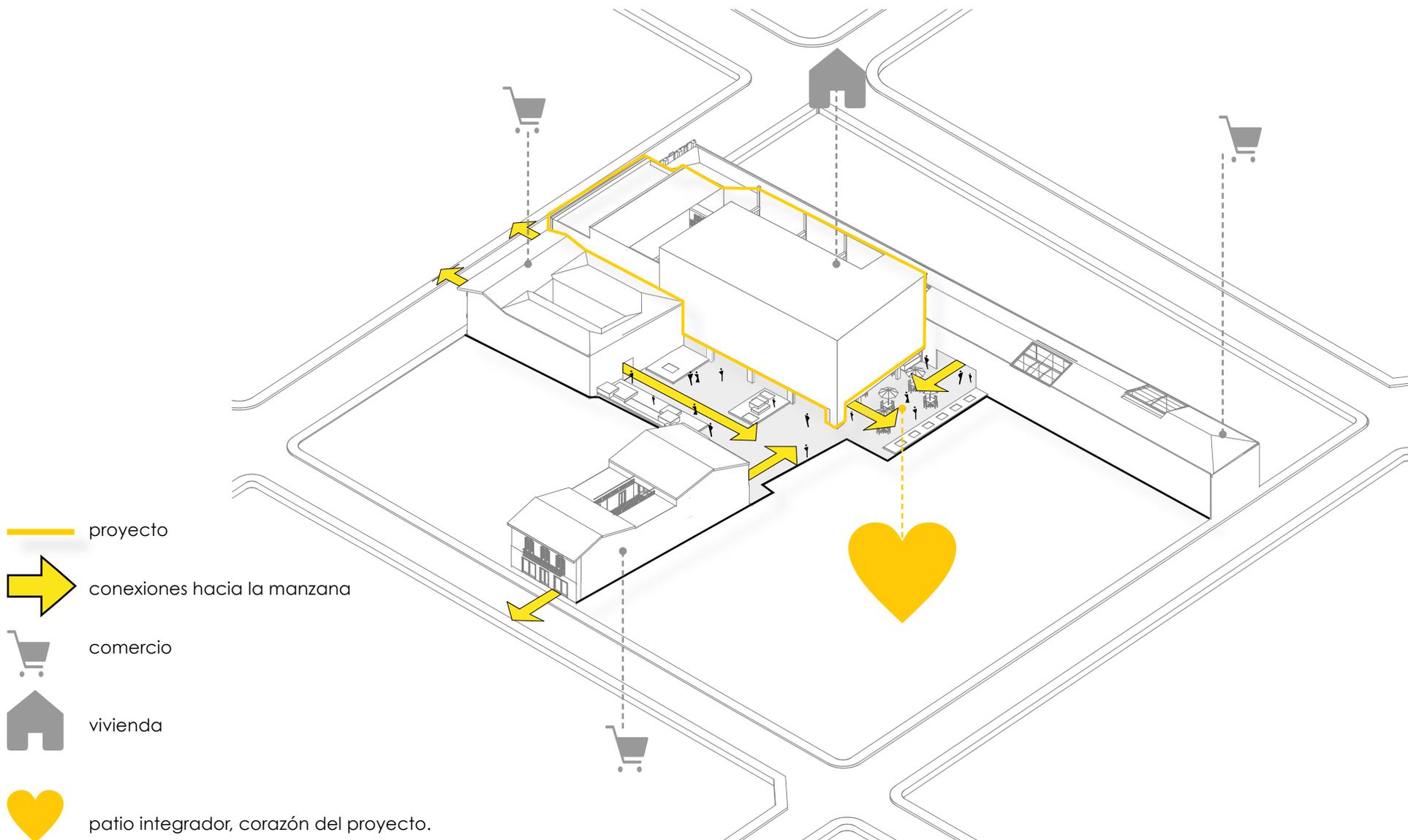


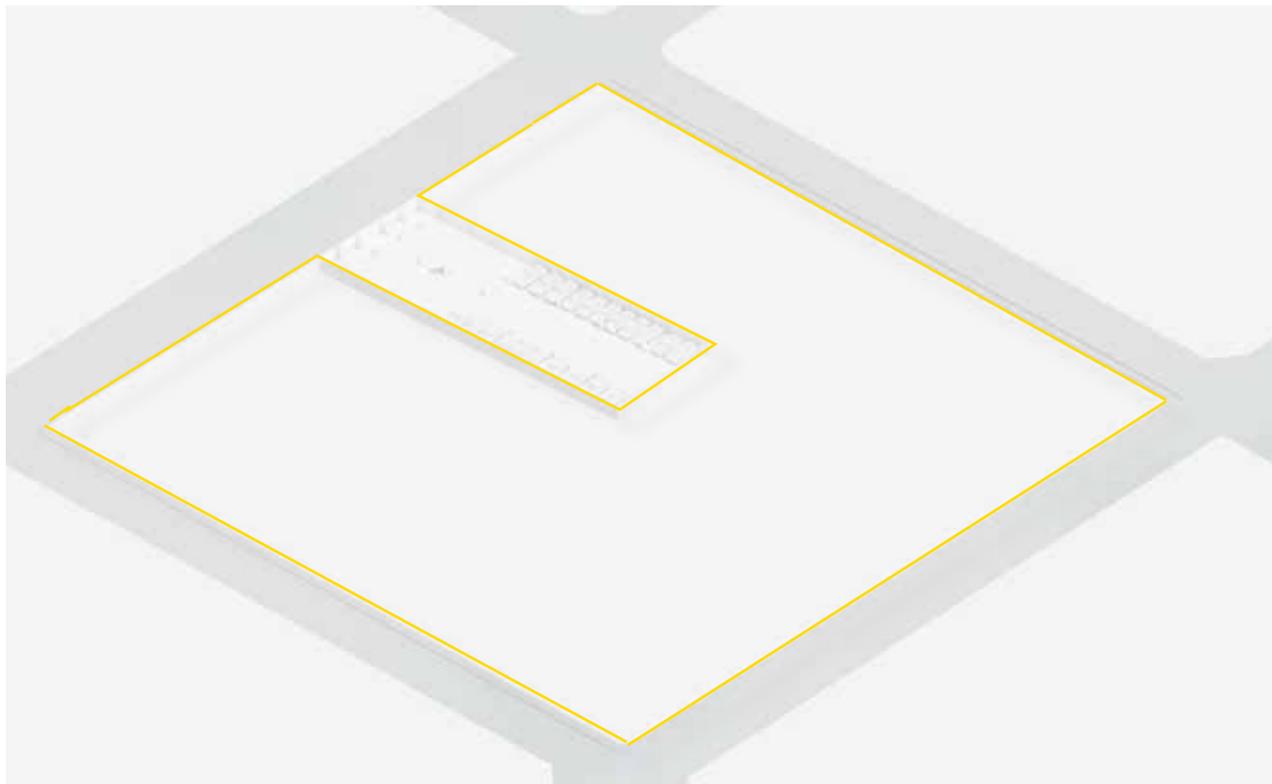
El programa arquitectónico abre los ingresos de los diferentes pasajes comerciales y les integra a través de una plaza que funciona como núcleo principal y se integra al edificio por medio de su planta baja, permeable con usos complementarios al lugar que llamen la atención de las personas y sirvan como espacios de esparcimiento y ocio.

Como se muestra en el gráfico todos los pasajes comerciales, así como el edificio intervenido tienen conexión a este patio interno que busca funcionar como un patio integrador que se convierta en el corazón del proyecto.

El programa se desarrolla en el edificio de parqueaderos park Cuenca y genera conexiones con los ejes comerciales colindantes.

Se recicla la estructura existente del edificio de parqueos y se mantiene el uso de parqueadero solo en la planta de subsuelo. Se propone comercio y servicios para la primera planta baja como espacio integrador, en las plantas altas se genera vivienda y un área comunal.





**subsuelo**  
parqueo

**cantidad**

24 parqueos  
24 bodegas

El subsuelo es el único nivel que se mantiene con el uso de parqueadero, adicionalmente se plantean bodegas para cada parqueo y parqueo de bicicletas y transporte alternativo .

#### planta baja

comercio y servicios



#### cantidad

2 locales comerciales:

local A

local B

1 circulación vertical privada

1 guardiana

1 auditorio

1 baterías sanitarias pùblicas

2 talleres de usos varios

La planta baja funciona como un núcleo integrador en donde se encuentran todos los flujos peatonales que salen de los diferentes edificios. El proyecto mantiene diferentes servicios en planta baja para reactivar el lugar y mantener la recurrencia de gente.





**planta tipo 1**  
vivienda



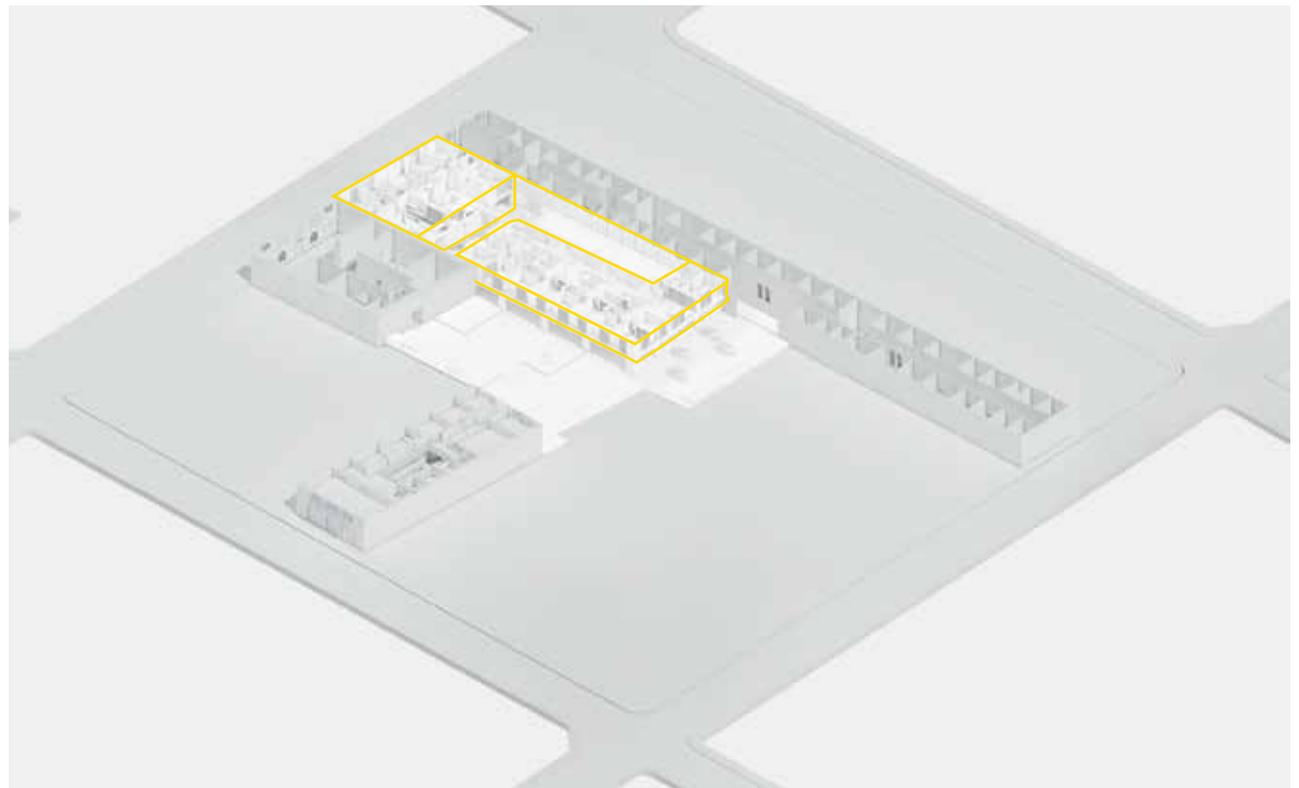
**cantidad**

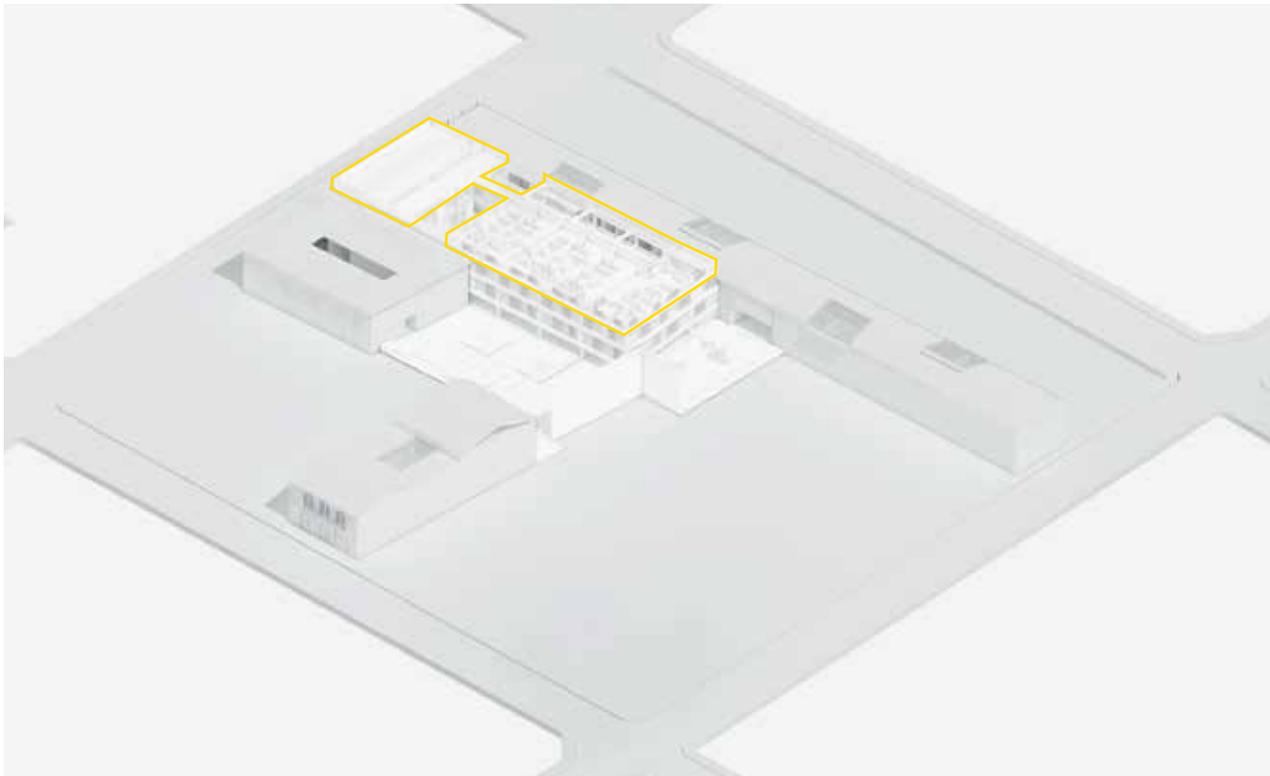
8 departamentos

2 Suite - 31m<sup>2</sup>

5 departamentos 2 dormitorios  
80m<sup>2</sup>

1 departamento 3 dormitorios  
90m<sup>2</sup>





**planta tipo 2**  
vivienda dúplex

**cantidad**

8 plantas bajas departamen-  
tos dúplex

1 área comunal

8 planta bajas área social/  
servicios dúplex 45m<sup>2</sup>

1 área comunal 185m<sup>2</sup>

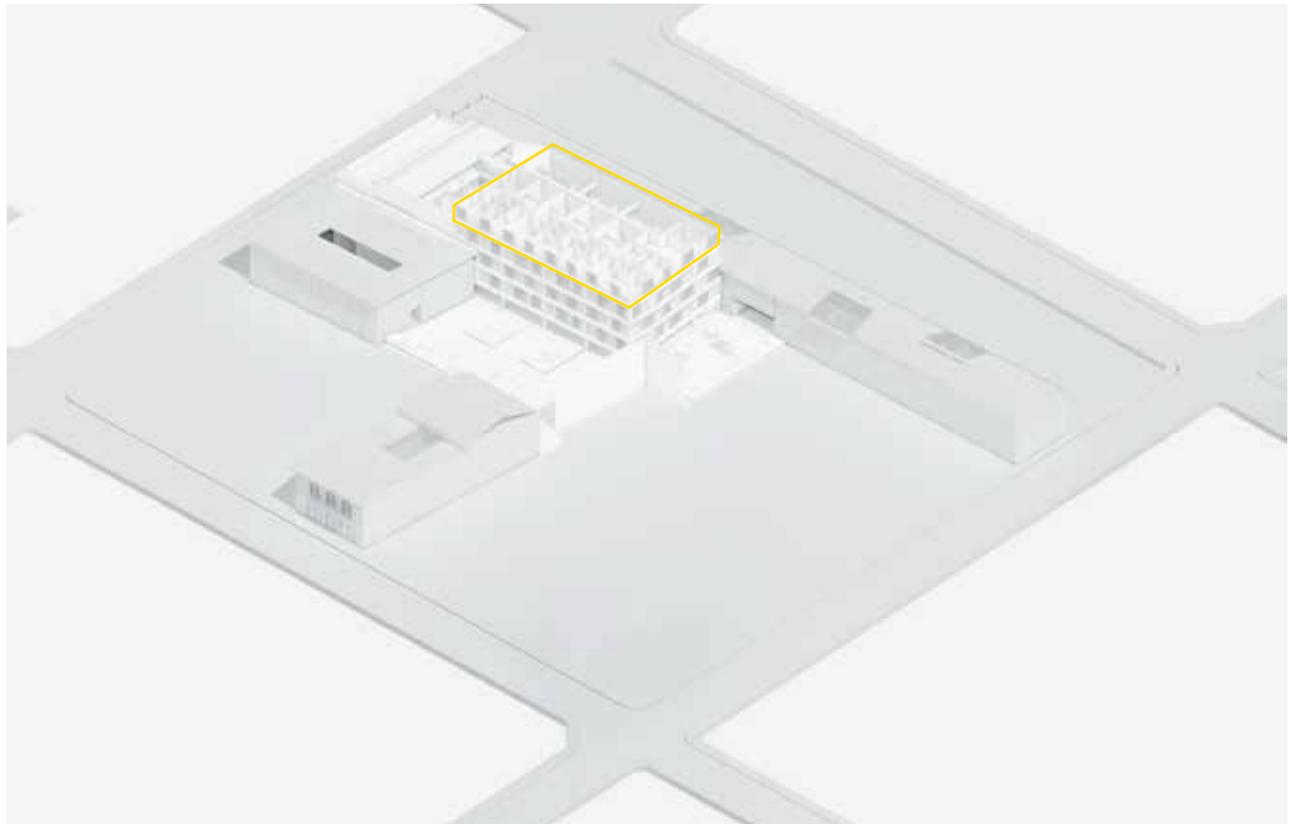
**planta tipo 2**  
vivienda dúplex



### **cantidad**

8 plantas altas departamen-  
tos dúplex

8 plantas altas departamen-  
tos dúplex 35m<sup>2</sup>



0

4

PROPUESTA  
ARQUITECTÓNICA



Para el proyecto arquitectónico se tomaron referencias de diferentes obras que influyeron en la distribución como en el diseño de la propuesta. Como principal referente se toma a la obra la oficina HG de la ciudad de México .

# Vertiz 950

HGR arquitectos

## Ficha técnica

Emplazamiento: Ciudad de México, México

Fecha del proyecto: 2013

Promotor del encargo: Encargo privado

Superficie: 3426 m<sup>2</sup>

Ocupación edificio: vivienda

## Análisis del proyecto

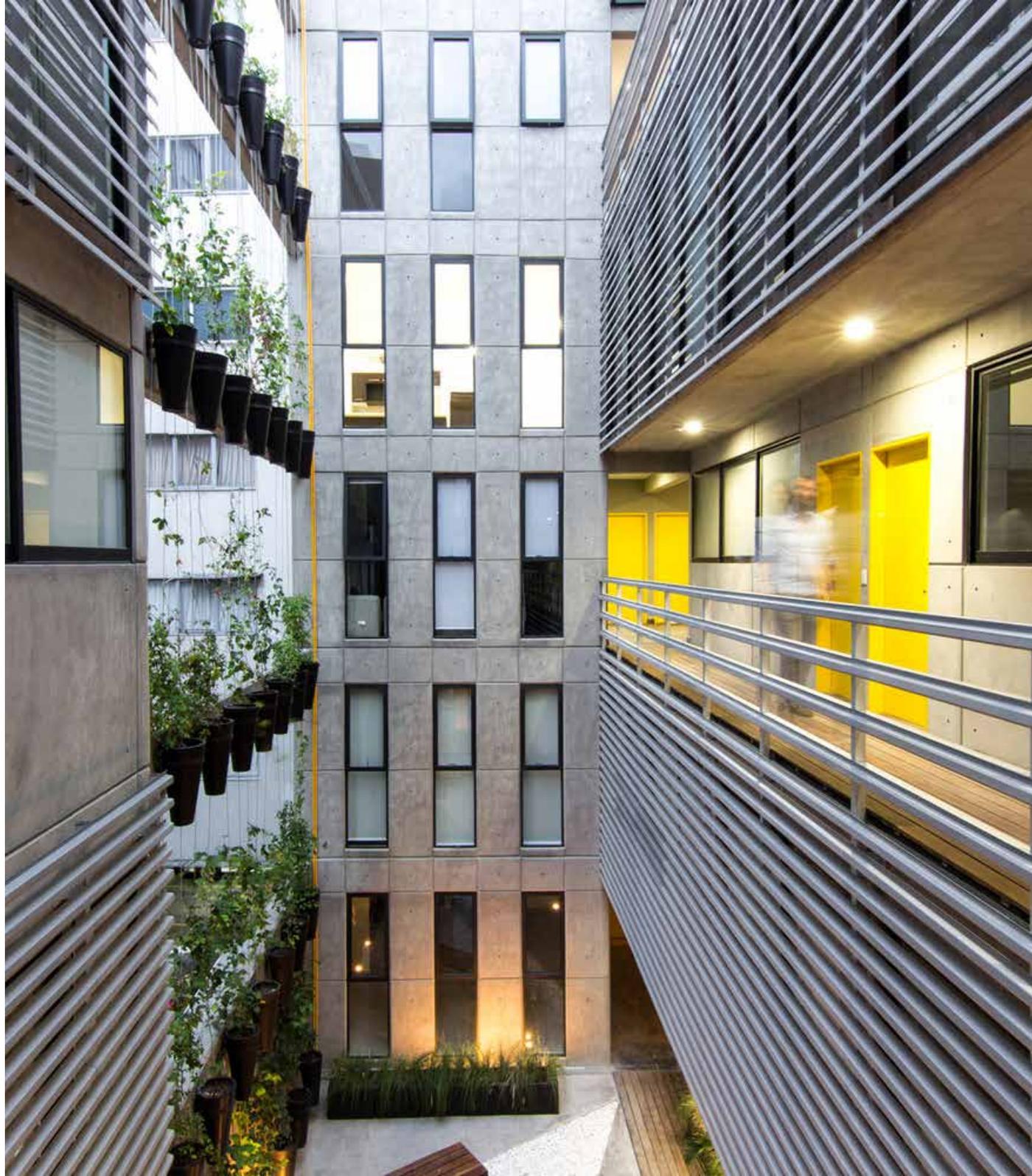
Se trata de un edificio de viviendas emplazado en un terreno complejo con solo 10m de frente. El reto era aprovechar la mayor cantidad de luz posible para todos los departamentos, utilizar el espacio al máximo, para albergar mayor número de viviendas y no desperdiciar mucha área en circulación vertical.

El edificio tiene 6 pisos y un semisótano. El estacionamiento y el lobby funcionan en el primer piso y el semisótano, en el resto de niveles están los departamentos. Tiene un total de 27 departamentos.

Para asegurar la iluminación natural en todos los espacios se generó un patio central. La forma irregular del terreno hizo que se generaran 13 tipologías de departamentos que se acoplan a la forma del mismo y varían en áreas desde 62 hasta 114 m<sup>2</sup>.

En la imagen se muestra el patio central al que dan todos los departamentos.

Fotografías de la oficina HGR arquitectos



# Vertiz 950

HGR arquitectos



celosía perforada utilizada para dar privacidad



vista del patio interno abierto a lo largo del edificio.



vista de la estructura adosada mantenida.



vista interior del departamento hacia el pasillo



vista de la estructura adosada mantenida.



vista del patio interno abierto a lo largo del edificio.



vista sistema de circulación vertical.



vista desde la pb hacia los puentes conectores.



vista desde la circulación vertical del último piso.

## Análisis del proyecto

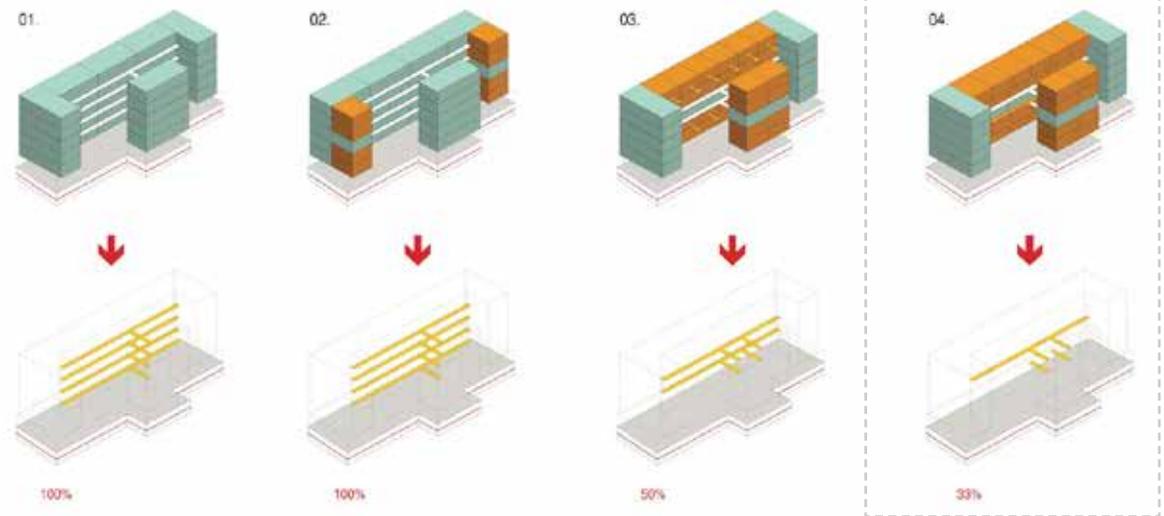
El edificio funciona con dos torres y se conecta a través de puentes que permiten el ingreso de luz a los departamentos y el patio central ubicado en la planta baja.

Para optimizar la circulación vertical se hizo un análisis de la distribución de los departamentos. Como se muestra en los diagramas generando departamentos dúplex se logra conectar el edificio con tan solo el 30% de circulación vertical.

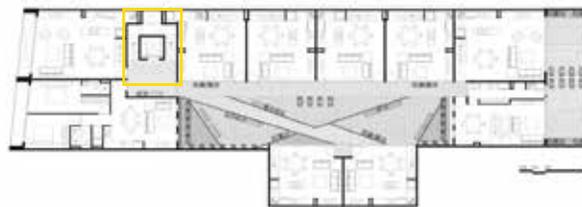
La circulación vertical está ubicada en uno de los extremos de las torres y tiene acceso a todo el edificio. Las terrazas que se generan en el último piso son de uso privado para los departamentos de el nivel superior.

Para mantener la privacidad del proyecto genera una doble fachada con celosía perforada que brinda una buena iluminación hacia el interior y a la vez mantiene la privacidad de los departamentos limitando la vista del exterior al interior de los departamentos.

El patio interior y la apertura de la estructura en los costados generando muros vegetales como se muestra en las fotografías del proyecto, marcan una pauta importante y garantizan la habitabilidad y calidad de los espacios.



Análisis de la distribución de los departamentos vs la menor cantidad de espacio para la circulación vertical. 04. tipología utilizada en el edificio construido.



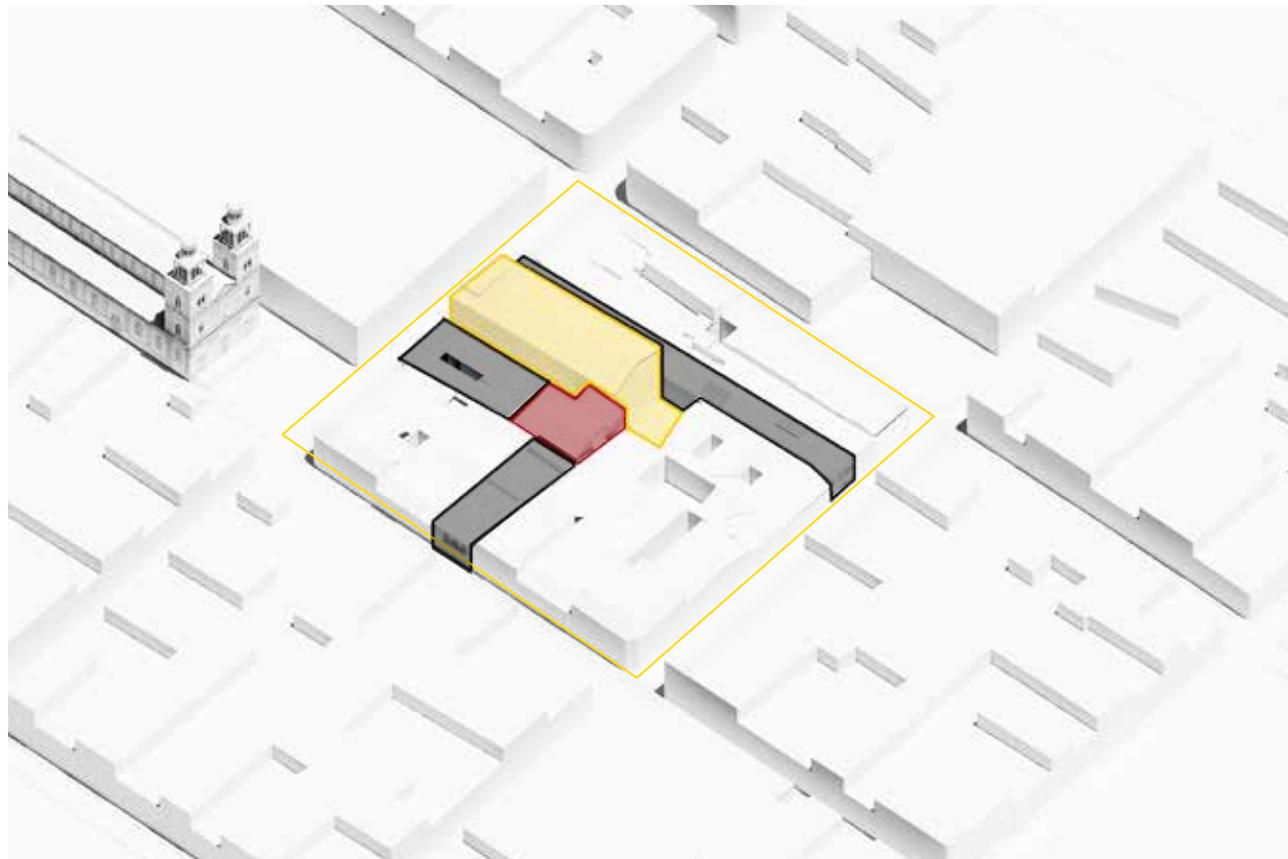
planta baja del proyecto con el patio interno.

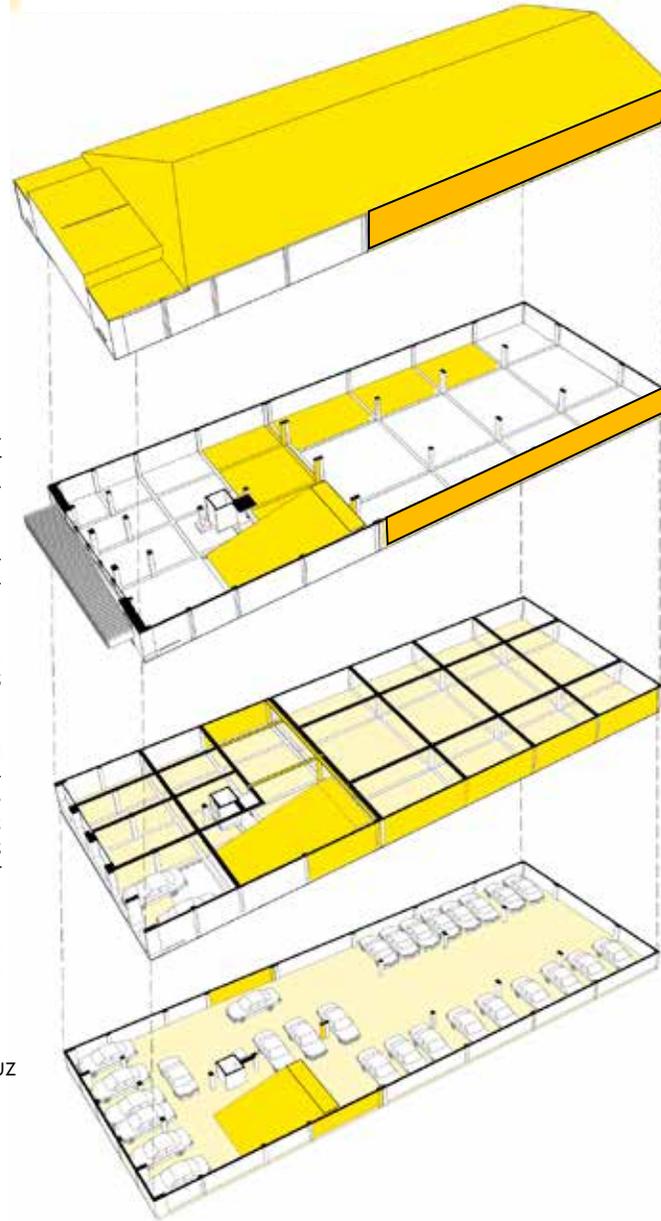
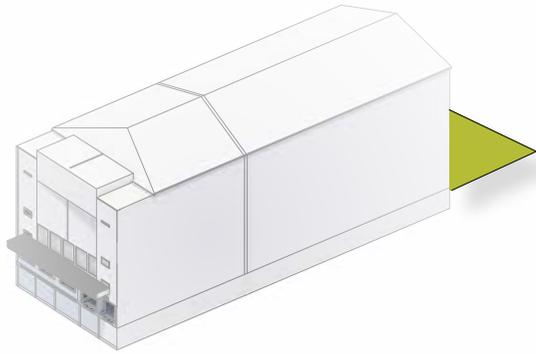


planta tipo de los departamentos dúplex.

Una vez que se eliminan las edificaciones colindantes al proyecto que se encontraban en mal estado y no estaban aprobadas, se procede a analizar la estrategia de intervención en el edificio de parqueaderos Park Cuenca.

-  cuadra en la que se interviene
-  edificio de parqueos Park Cuenca
-  pasajes comerciales
-  edificaciones que se van a eliminar





Después de haber analizado la estructura se evidencian varios espacios en los que se puede eliminar parte de la estructura y losa de entrepiso para generar espacios en donde ingresen luz.

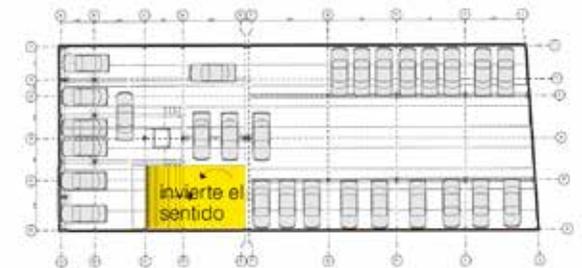
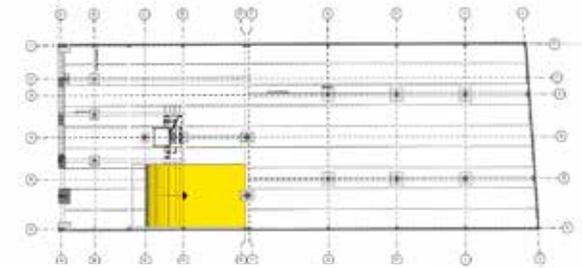
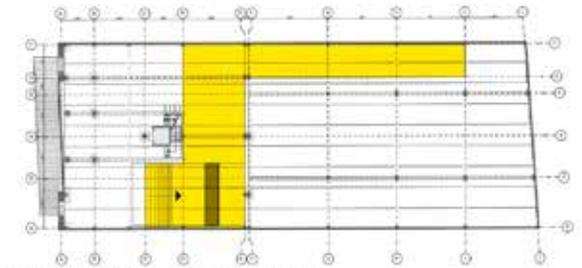
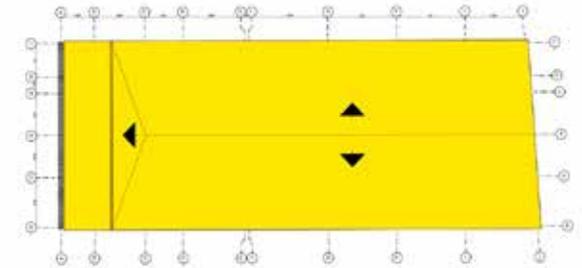
Los elementos marcados en amarillo son los elementos que se pretenden eliminar para desarrollar el proyecto.

- La cubierta se elimina ya que fue una ampliación externa al estado actual y no tiene calidad para los espacios que se plantean.

- Se elimina la estructura en la junta constructiva del primer edificio analizado para generar un patio interno. En el segundo edificio hacia el muro externo se abre otra franja en la que se eliminan solo las losas de entrepiso, pero se mantienen las vigas principales de la estructura y se genera un patio interno a partir de la primera planta alta.

- La rampa se elimina en todos los pisos menos y la rampa que baja al subsuelo invierte su sentido para generar un ingreso directo.

-  muros que se eliminan para el ingreso de luz
-  elementos que se eliminan
-  pisos que se mantienen



## Proyecto arquitectónico

Estrategia de intervención

A pesar de la saturación arquitectónica existente se puede ver un vacío positivo, como un espacio integrador en el proyecto propuesto. Se trata de el patio como motor, es decir el patio se convierte en el corazón del proyecto.



corazón del proyecto, reúne todos los flujos peatonales de los edificios conectados.



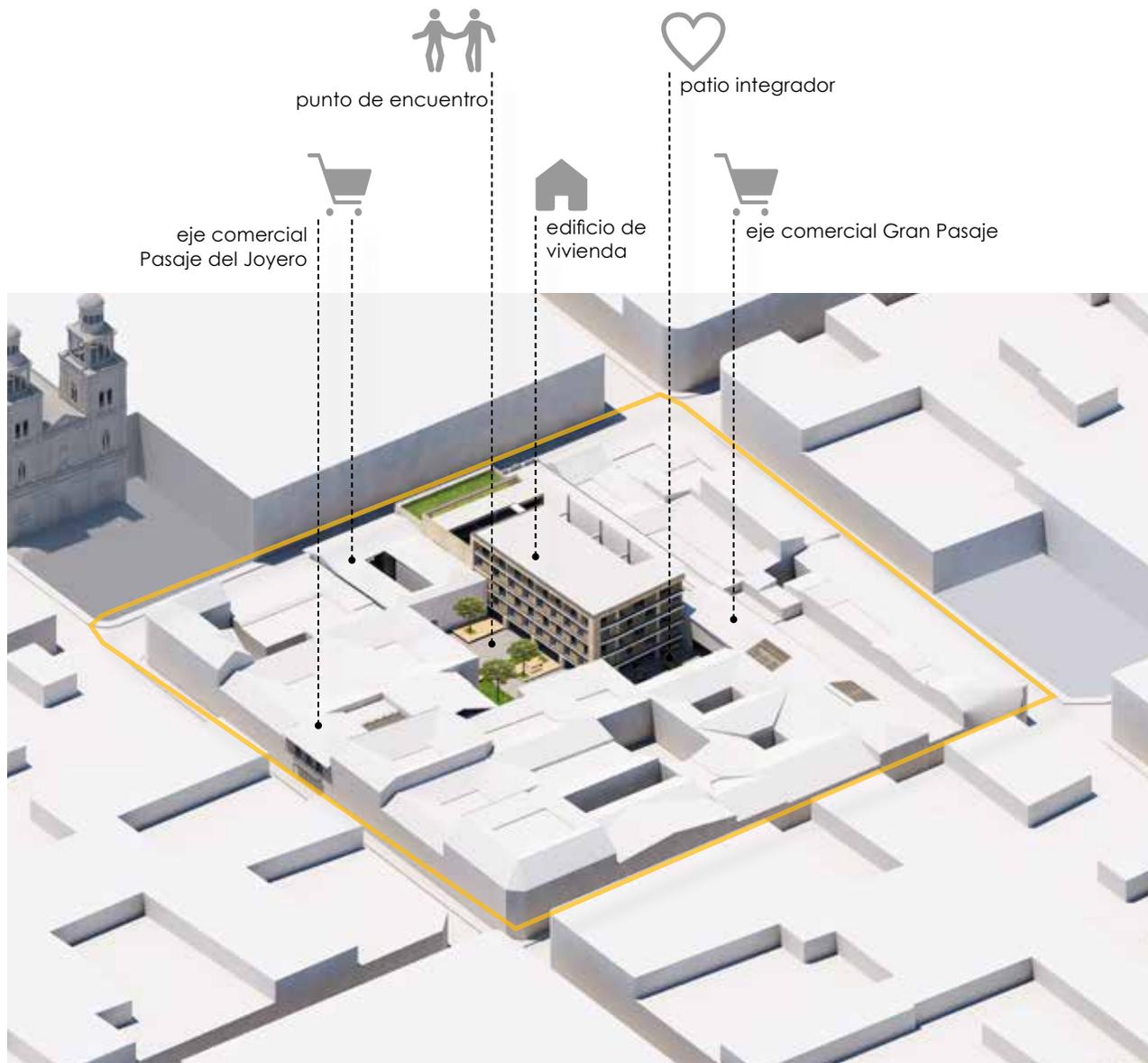
Planta baja del proyecto como un punto de encuentro y espacio de estancia.

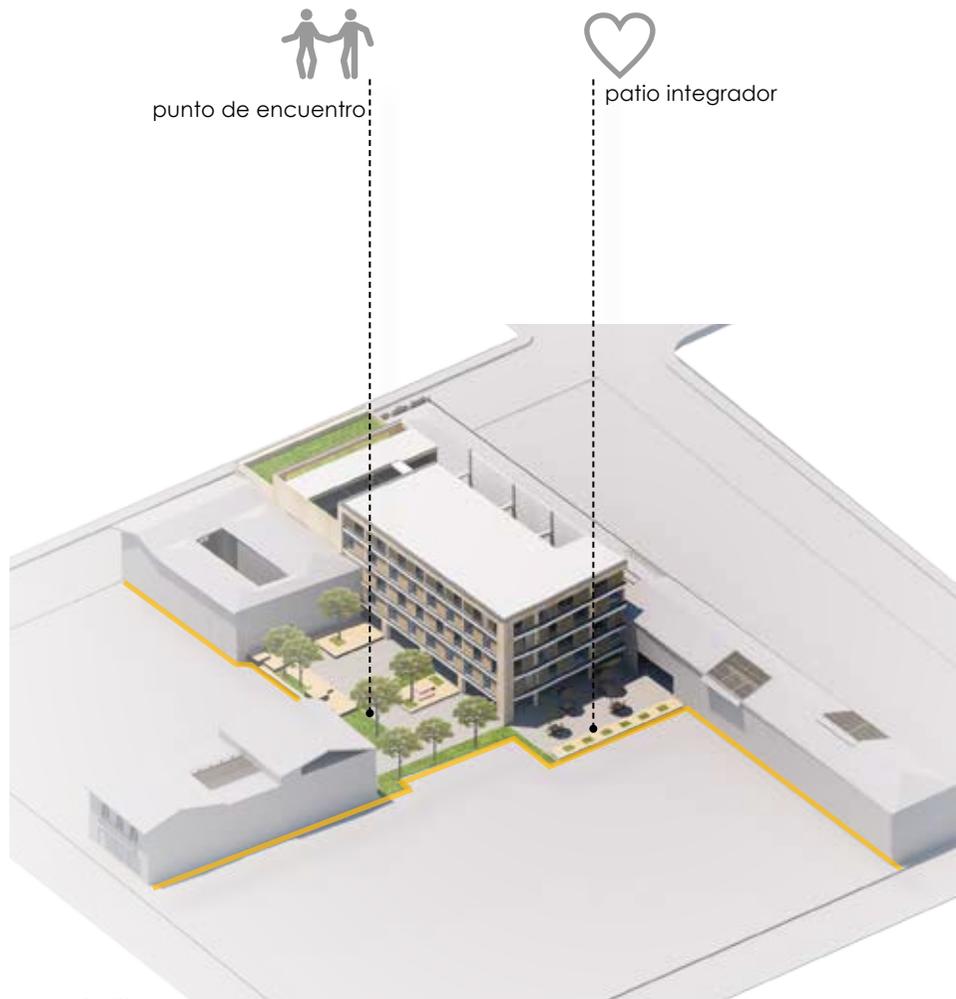


edificaciones históricas que mantienen su uso de comercio.



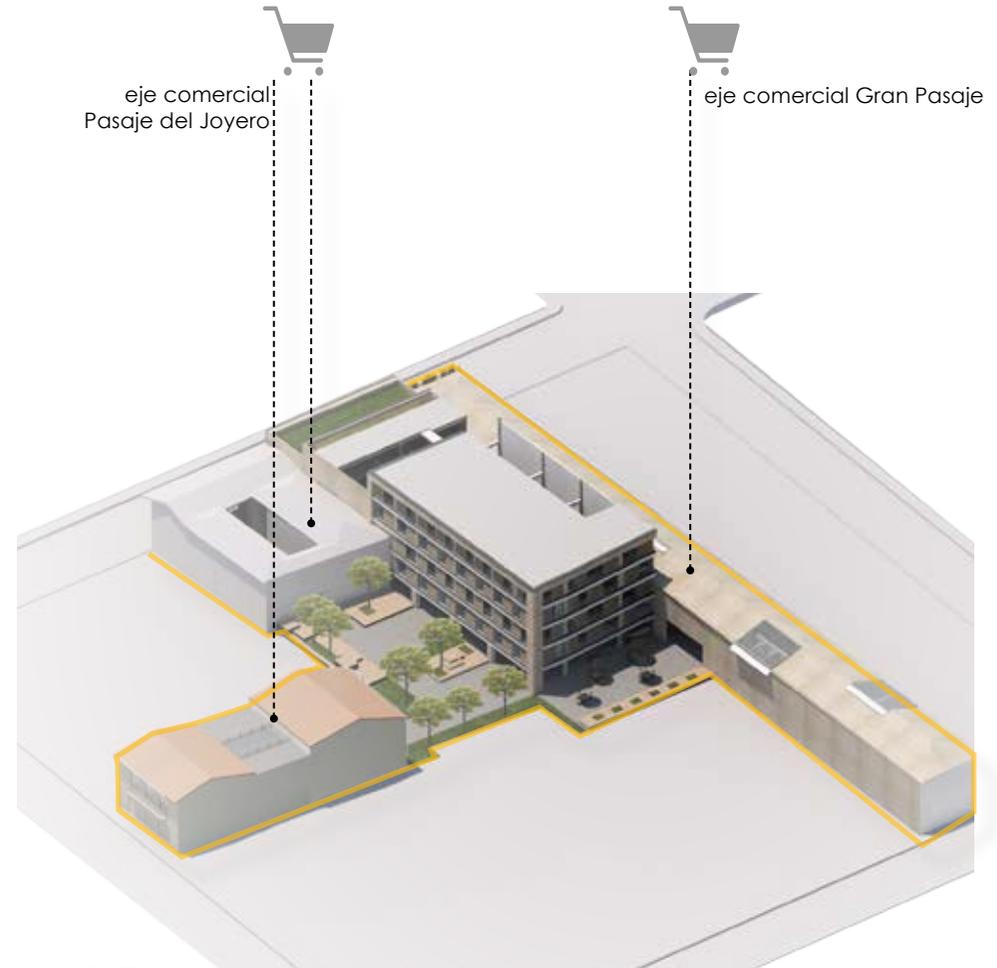
proyecto que reutiliza la estructura del edificio de parqueos para convertirse en un edificio de vivienda multifamiliar.





**espacio liberado**

Se libera el espacio y se genera un patio interno como punto de encuentro, un espacio integrador que funciona como el corazón del proyecto.

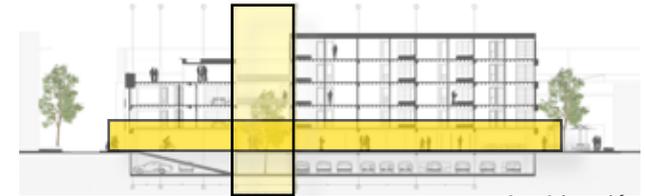


**espacio liberado - conectado a los ejes comerciales**

Una vez liberado el espacio se generan las conexiones con los ejes comerciales para integrar los usos en la manzana.



n+/- 0,00



esquema de ubicación

### Conexiones

Se generan conexiones en planta baja teniendo como motor principal el corazón del proyecto, el patio interno como resultado de la eliminación de edificaciones sin valor.

# Proyecto arquitectónico

## Funcionalidad



esquema de ubicación

### Conexiones

La planta baja busca generar comercio y usos complementarios que den un servicio al sector.

Se plantean locales comerciales en la parte delantera y un auditorio de uso público junto con talleres de uso múltiple y una cafetería que da hacia el patio interno que une las tres edificaciones.

### distribución planta baja n+/- 0,00

- 01. eje comercial Pasaje del Joyero
- 02. eje comercial Gran pasaje
- 03. local comercial A
- 04. local comercial B
- 05. circulación vertical
- 06. patio interno
- 07. auditorio
- 08. baterías sanitarias
- 09. talleres de uso múltiple
- 10. salón de exposiciones
- 11. cafetería
- 12. patio interior
- 13. ingreso al eje comercial Pasaje del Joyero





## sección esquemática

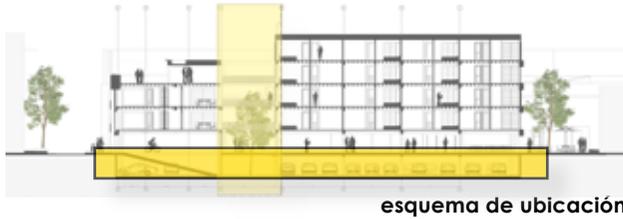
Se marca con el recuadro vertical el patio interior generado por la demolición de la estructura del primer edificio analizado.





# Proyecto arquitectónico

## Funcionalidad



esquema de ubicación

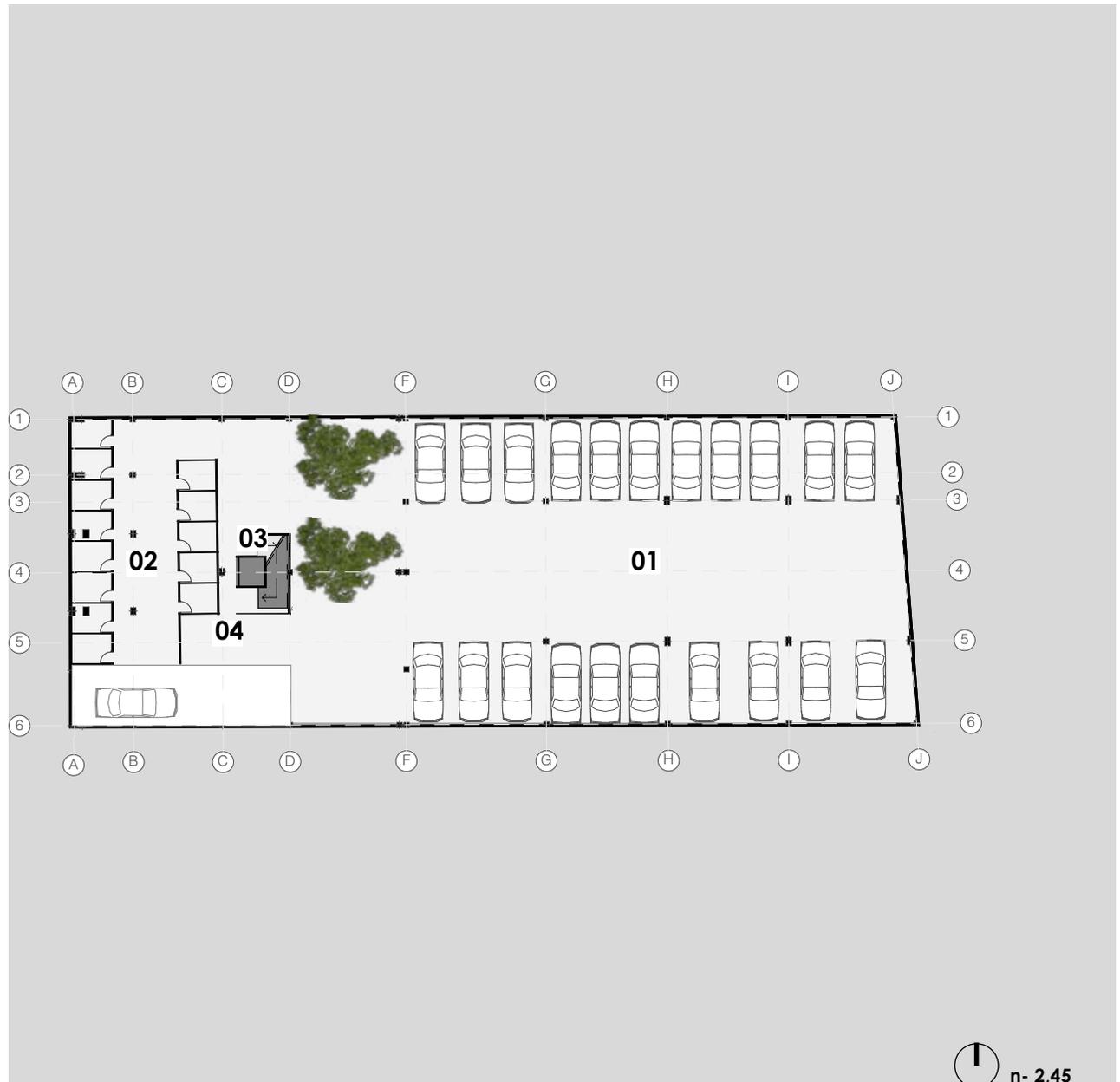
### Distribución

La planta de subsuelo es la única planta que mantiene el uso original del edificio existente.

La rampa de ingreso del edificio de parqueaderos invierte su sentido para generar un acceso directo hacia la planta de parqueos del edificio de vivienda y se complementa con bodegas y parqueo para motos y bicicletas.

### distribución planta subsuelo n- 2,45

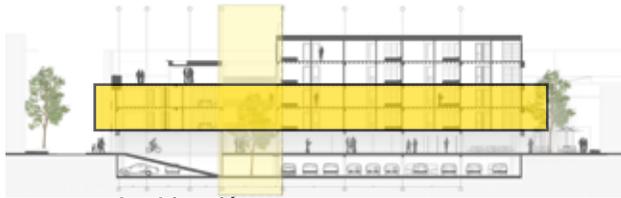
- 01. área de parqueo
- 02. area comunal de bodegas
- 03. circulación vertical
- 04. parqueo para motos y bicicletas





# Proyecto arquitectónico

## Funcionalidad



esquema de ubicación

### Distribución

Los departamentos de las dos primeras plantas tienen iluminación natural por ambos extremos.

Con los patios generados se puede iluminar los departamentos de la fachada principal por el lado de la calle Padre Aguirre así como del lado del patio interno. Los departamentos de la parte posterior tienen iluminación por los tres lados el patio interior lateral y los patios abiertos hacia la parte posterior del proyecto.

### distribución planta tipo 1-2 piso n+2,45 - n+ 4,90

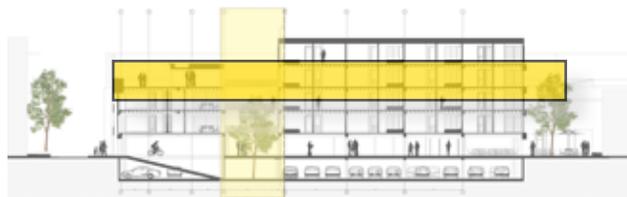
- 01. departamento 2 dormitorios
- 02. suite
- 03. departamento 2 dormitorios
- 04. departamento 3 dormitorios
- 05. departamento 3 dormitorios
- 06. suite
- 07. circulación vertical
- 08. conexión a departamentos





# Proyecto arquitectónico

## Funcionalidad



esquema de ubicación

### Conexiones

En este nivel se genera una terraza comunal en el edificio que da a la calle Padre Aguirre y también se mantiene a la última conexión de la circulación vertical hacia los departamentos dúplex.

La distribución deja departamentos dúplex en el último piso para optimizar el uso de la circulación vertical.

### distribución planta dúplex n+ 7,35

- 01. dúplex 2 dormitorios
- 02. dúplex 3 dormitorios
- 03. circulación vertical
- 04. conexión a departamentos
- 05. área comunal

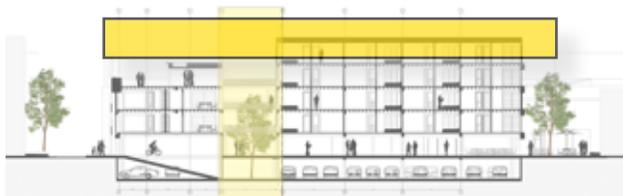


n+ 7,35



# Proyecto arquitectónico

Funcionalidad



esquema de ubicación

## Distribución

En el segundo piso de los departamentos dúplex funciona la parte privada, los dormitorios.

Se deja un espacio a doble altura en la planta baja que da hacia el dormitorio principal de la palnat alta de este tipo de departamento.

## distribución planta dúplex n+ 9,80

- 01. dúplex 2 dormitorios
- 02. dúplex 3 dormitorios



1 n+ 9,80

La fachada actual no tiene relación ni orden con el entorno, no respeta los niveles y se impone de una manera agresiva generando un impacto negativo.

- entorno
- pasajes comerciales
- Park Cuenca edificio intervenido
- ritmo fachada



## Proyecto arquitectónico

### Fachada propuesta

La fachada propuesta busca integrarse a su entorno a través de los ritmos verticales marcados por el sistema de porticos regulares de las construcciones históricas de su entorno.

También busca nivelar su altura para mantener armonía con las edificaciones de su alrededor.

- entorno
- pasajes comerciales
- Park Cuenca edificio intervenido
- ritmo fachada
- ritmo marcado



# Proyecto arquitectónico

## Elevación fachada este



### Elevación fachada propuesta

La fachada del lado este del proyecto tiene como límite la plaza que funciona como núcleo del proyecto. Se mantiene la estructura existente y se marcan los entresijos. Para cubrirse del sol se propone el sistema de persianas con lamas de madera que filtren la luz del sol.

- Fachada este del proyecto
- Pasajes comerciales
- Patio interno propuesto
- Entorno
- vías límite izquierdo: calle Gran Colombia  
límite derecho: calle Mariscal Lamar



# Proyecto arquitectónico

## Elevación fachada sur



### Elevación fachada propuesta

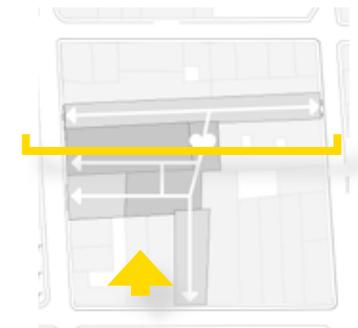
La fachada del lado sur da directamente a la plaza colindante a el centro comercial Pasaje del Joyero. De la misma manera mantiene el ritmo horizontal marcado por la estructura de entrepiso.

-  Fachada sur del proyecto
-  Pasajes comerciales
-  Patio interno propuesto
-  Entorno
-  vías límite izquierdo: calle Padre Aguirre  
límite derecho: calle Benigno Malo



# Proyecto arquitectónico

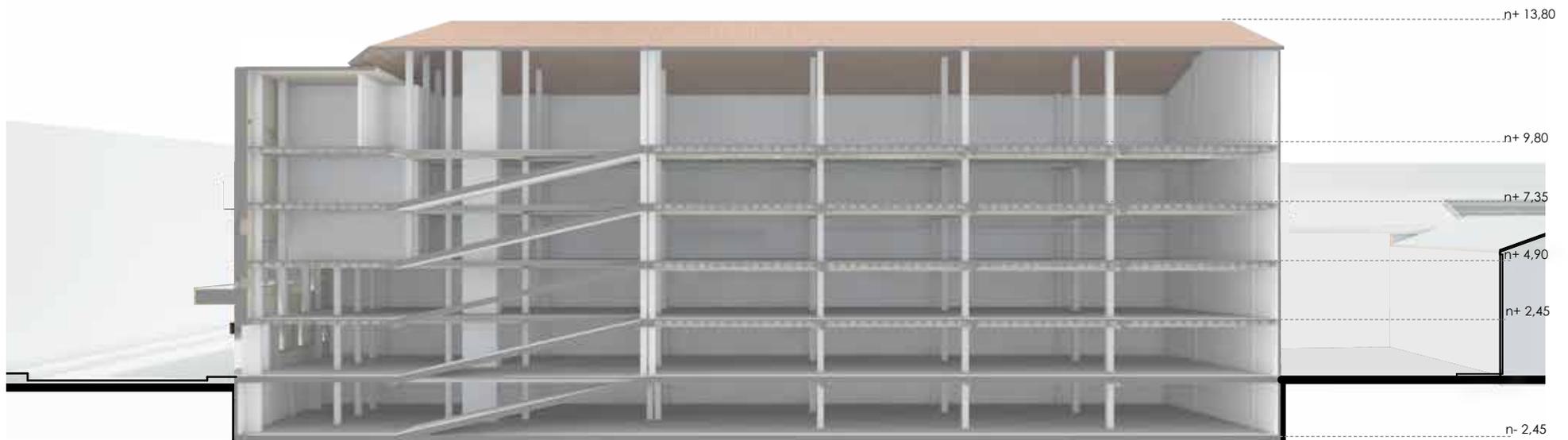
## Sección longitudinal estado actual



**Diagrama de ubicación**

**Sección longitudinal del estado actual**

La estructura de la edificación es de hormigón armado con losa alivianada.



## Proyecto arquitectónico

Sección longitudinal de la propuesta



### Diagrama de ubicación

#### Sección longitudinal de la propuesta

En el proyecto se generan diferentes niveles, la terraza más baja que da a la calle Padre Aguirre para nivelar la edificación con su entorno, en donde también se encuentra el área comunal cubierta y retranqueada.

En el edificio posterior se mantienen los cuatro pisos pero como se cambia la cubierta el nivel baja 1,50 y mantiene la altura base de todo el edificio.



# Proyecto arquitectónico

## Sección transversal estado actual

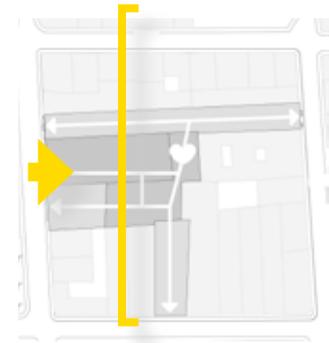
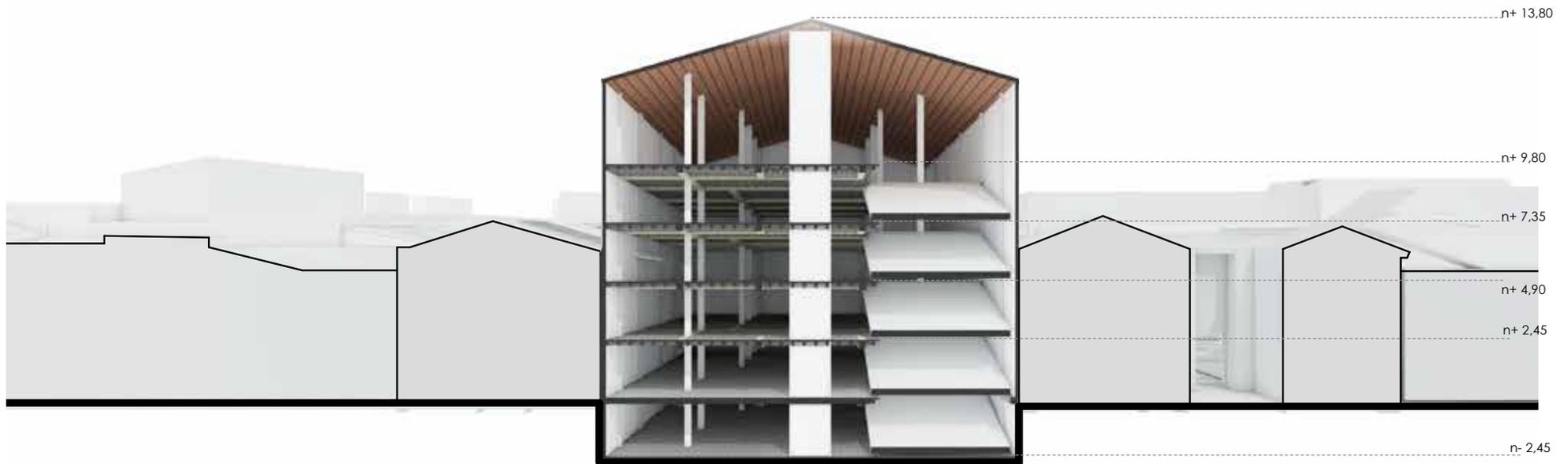


Diagrama de ubicación

### Sección transversal del estado actual

En el estado actual las rampas comunicaban todo el edificio aparte de la circulación vertical como un volumen rectangular que atraviesa el edificio.



## Proyecto arquitectónico

### Sección transversal de la propuesta



Diagrama de ubicación

#### Sección transversal de la propuesta

En la propuesta se eliminan todas las rampas menos la del subsuelo, esa rampa invierte su sentido y se convierte en ingreso directo al nivel del subsuelo.

En el patio posterior se mantienen las vigas principales solas e elimina la losa de entrepiso.



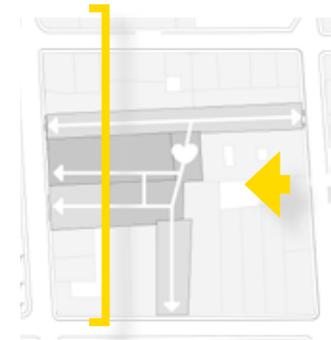
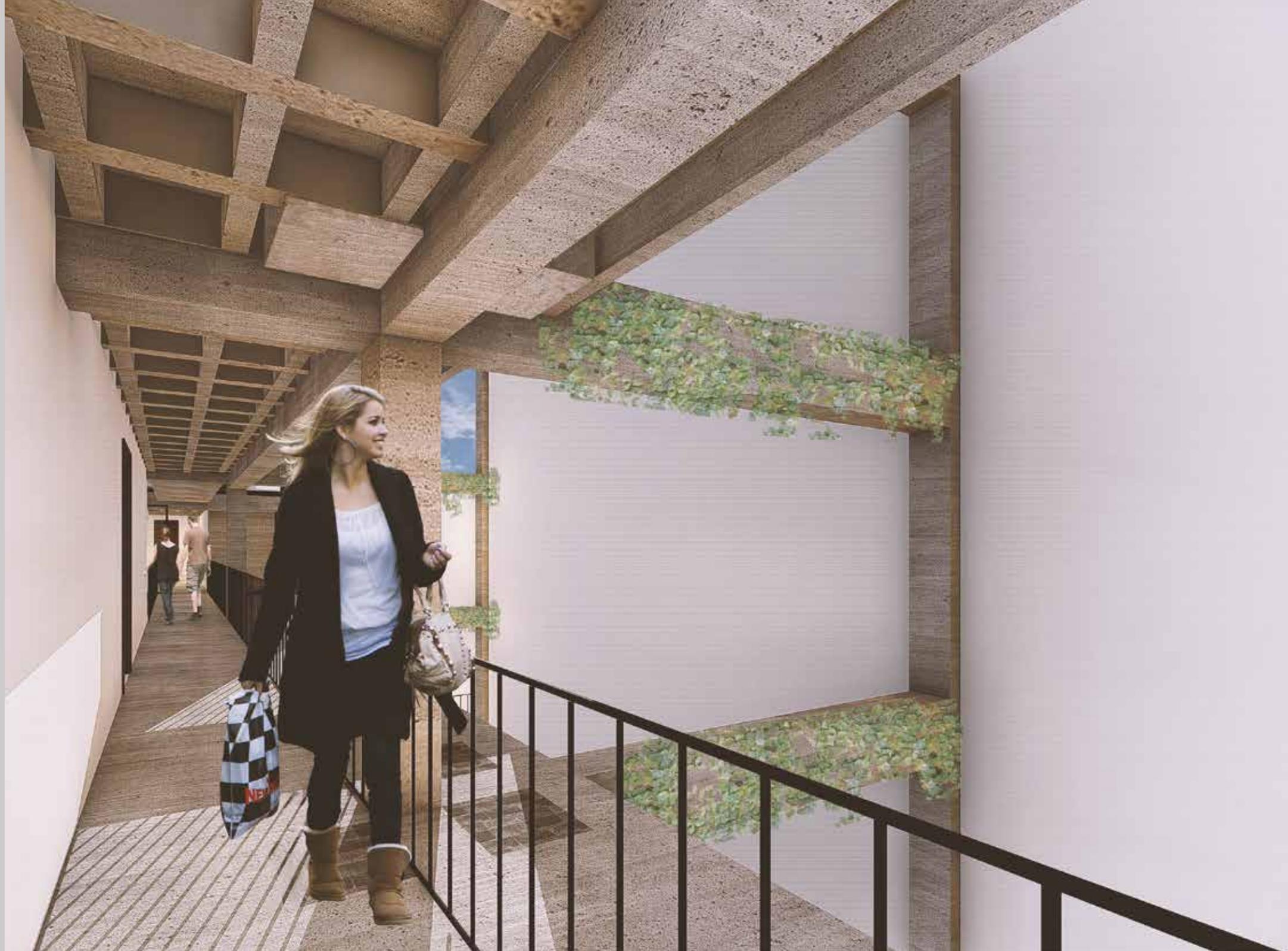


Diagrama de ubicación









Como se trata del reciclaje de la estructura de un edificio parte de el sistema constructivo en la propuesta fue impuesto. Sin embargo la fachada del edificio y el sistema de cierre juega un papel muy importante en el proyecto.

Es por esto que se analizaron varios referentes en los que se recicle la estructura de un edificio y se integre una nueva fachada a un proyecto cambiando drásticamente la imagen del mismo.

Como principal referente se tomó a la metamorfosis del edificio Bois le Prêtre, en París - Francia, proyecto realizado por el arquitecto francés Frédéric Druot.

# Torre Bois le Prêtre

Frédéric Druot

## Ficha técnica

Emplazamiento: París, Francia

Fecha del proyecto: 2006 - 2010

Promotor del encargo: París Habitat

Superficie: 12460 m<sup>2</sup>

Ocupación edificio: vivienda

## Análisis del proyecto

Se trata de un edificio con más de 50 años de construcción que se encontraba en muy mal estado. Como consecuencia del deterioro su valor se había devaluado casi en un 60% del valor original al que se lo había vendido.

El proyecto buscaba recuperar el valor espacial y físico del edificio. El arquitecto utiliza como estrategia una solución ajena a la estructura del edificio y sin mayores cambios internos.

Se realiza el diseño de una fachada estructural independiente de la estructura actual del edificio intervenido. A través de el diseño de una fachada metálica con un sistema de balcones que mejoren el espacio interior, la iluminación y la incomodidad causada por los cambios climáticos de los deteriorados departamentos.

Como resultado se optuvo un edificio con un notable cambio espacial y estructural, con espacios ventilados, abiertos y claros que también se adaptan a los diferentes cambios climáticos de la ciudad.

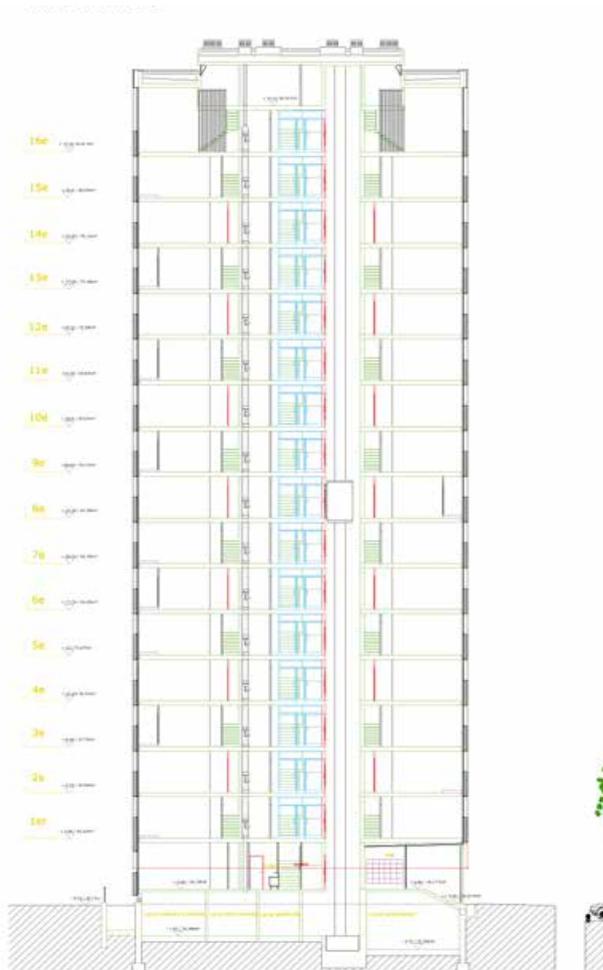
Fotografías de la oficina Frederic Druot



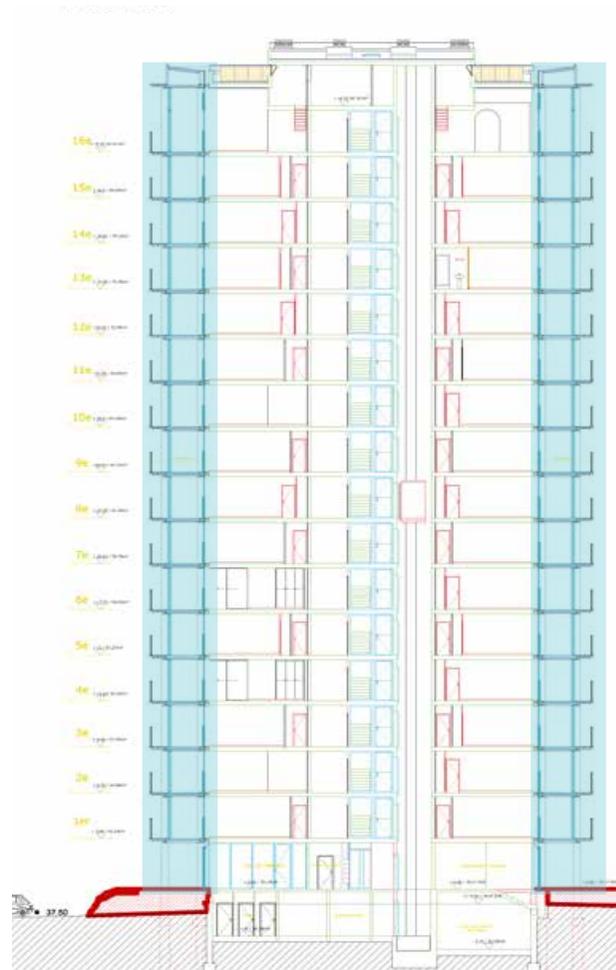
# Torre Bois le Prêtre

Frédéric Druot

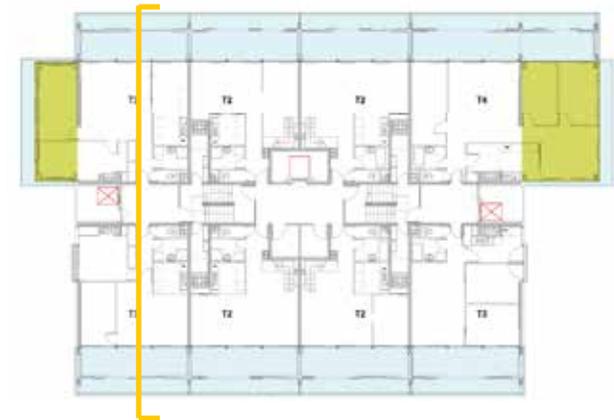
## Edificio existente



## Edificio propuesto



El edificio cambia a través de la inserción de balcones estructurales a la fachada existente. Los balcones propuestos sirven como un aislante a la fachada original, en verano funcionan como un espacio de sombra y ventilación, mientras que en invierno funcionan como aislante que protege a los espacios internos de los fuertes vientos y se calienta con iluminación solar.



-  extensión con balcones que funcionan como jardines de invierno.
-  balcones con calefacción.
-  nuevos ascensores.

Gráficos de la oficina Frederic Druot.

El edificio construido hace 62 años había ya sufrido el deterioro causado por el paso del tiempo. La compañía dueña de la edificación había considerado la demolición dle edificio.

El proyecto significó una solución versátil que pudo ser construida sin tener que desocupar el edificio, ayudó a recupera el valor del inmueble y brindó calidad a los espacios.

Como se muestra en la columna del lado izquierdo las imágenes de los espacios antes de la intervención y en la columna del lado derecho es notable la intervención y lamanera en la que los espacios se convierten en lugares amplios y habitables.

La ampliación de cada terraza equivalía a un área de 9m2 es decir cada balcón medía 3x3m.

### antes de la intervención



espacio interior deteriorado



espacio interior deteriorado



ingreso al edificio antes de la intervención.

### después de la intervención



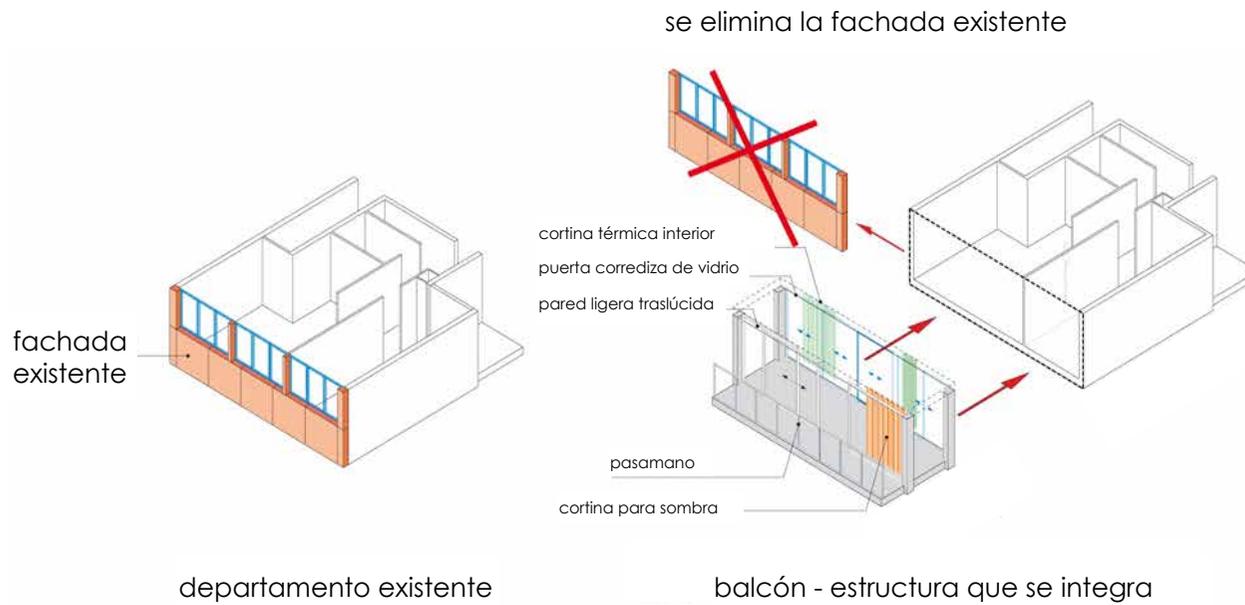
render de la intervención



ampliación lateral, se elimina la fachada y se integra el balcón.



ingreso al edificio después de la intervención.



El proyecto elimina la fachada existente y mantiene la estructura del proyecto.

Como una adición a la estructura genera un sistema independiente de estructura metálica que funciona como los balcones ampliados para el edificio. Cada módulo es de 3x3m.

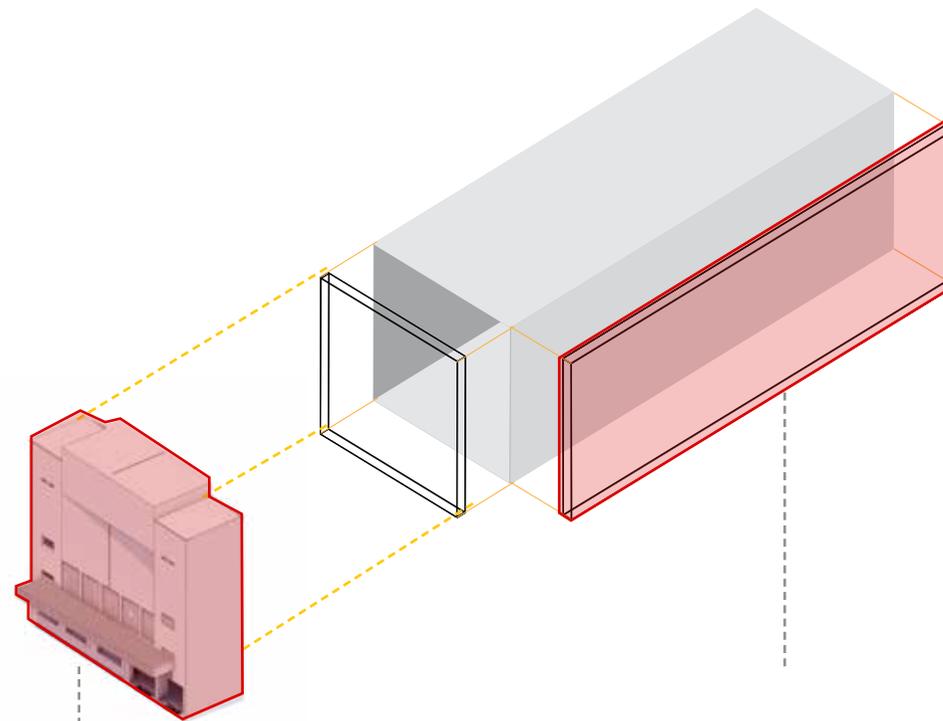
## Propuesta arquitectónica

### Detalles constructivos

Debido a la irregularidad de la estructura en la parte interior el proyecto se diseña una fachada independiente a la estructura de la parte interior.

Se eliminan los muros de cerramiento y se reemplazan por la fachada propuesta, se respeta el alto de las losas y el ritmo marcado por los entrepisos.

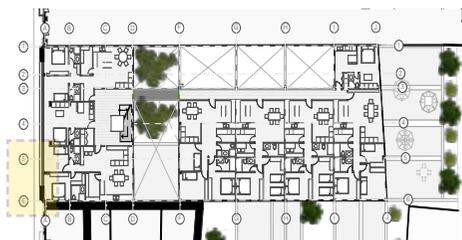
La fachada frontal se elimina completamente y se reemplaza por una fachada adherida al edificio respetando el ritmo marcado por las casas colindantes.



fachada frontal se elimina para generar una nueva fachada independiente de la estructura interior

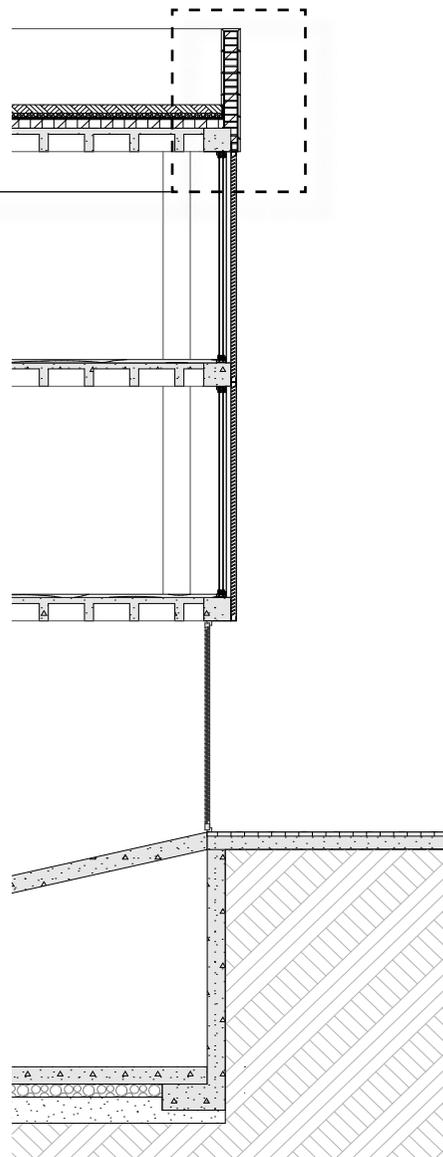
Muro lateral se elimina para generarse una fachada, independiente de la estructura interna





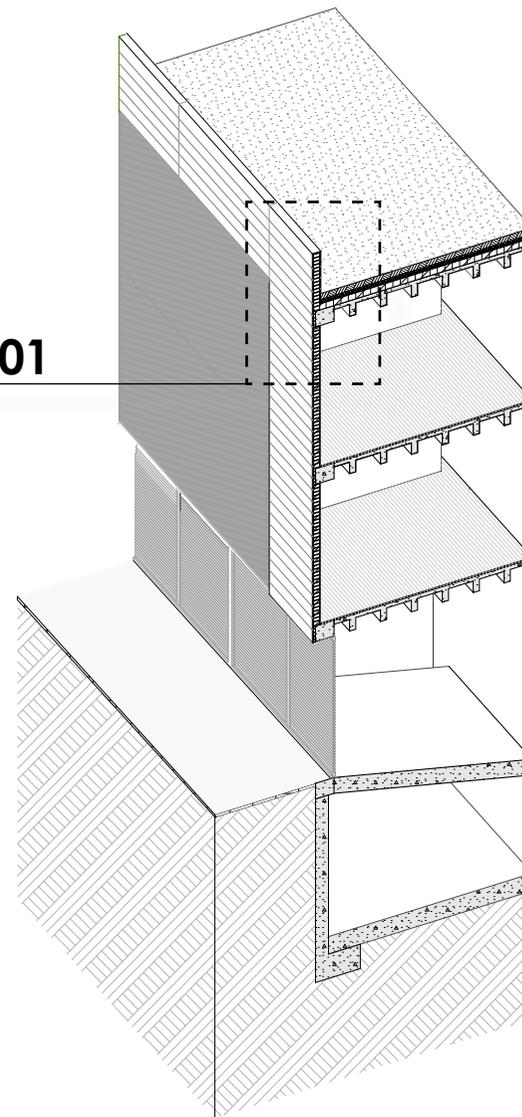
planta de ubicación del detalle

D01



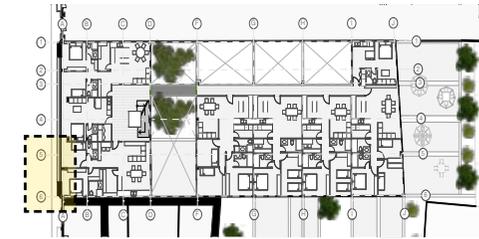
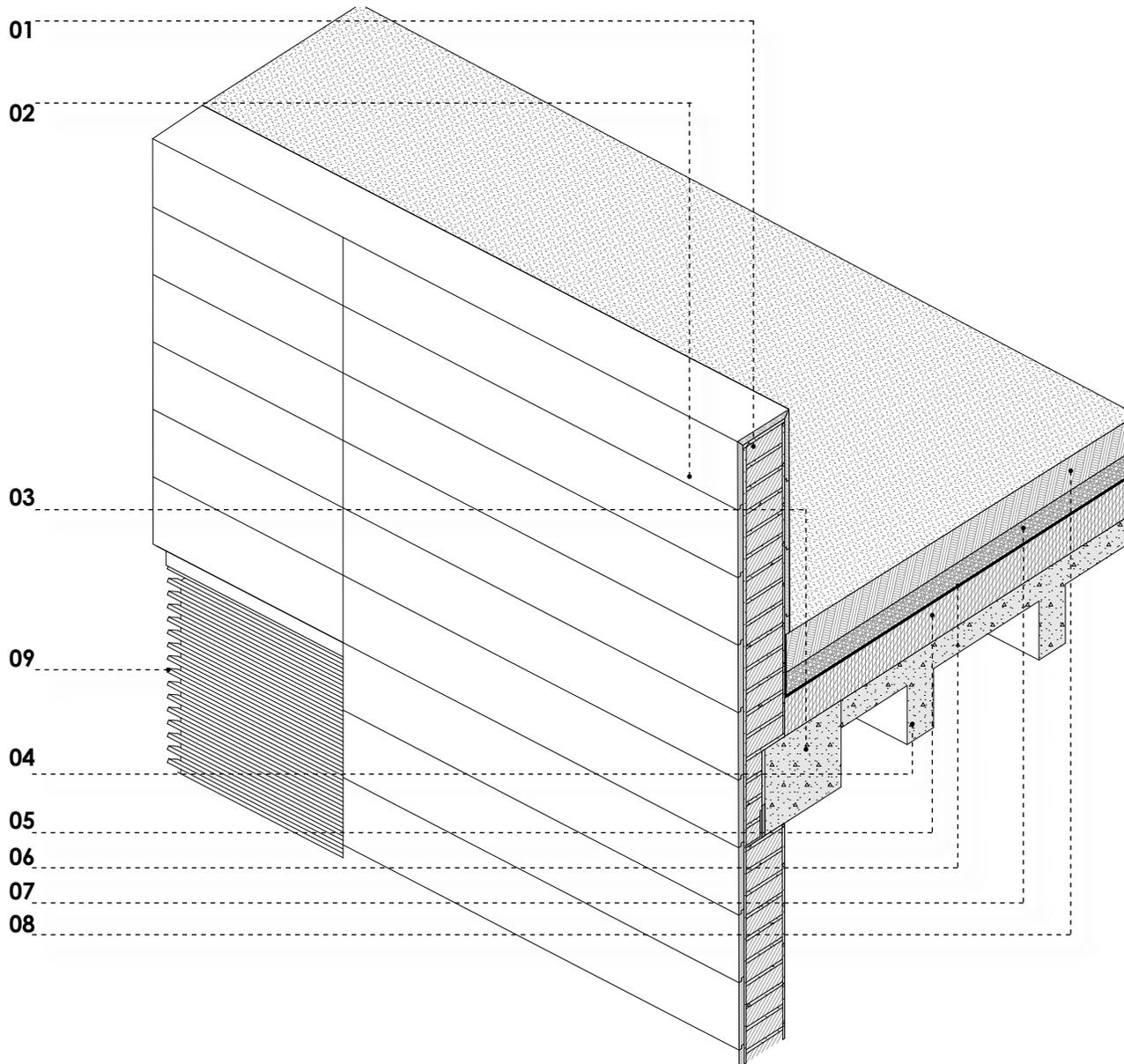
SC01

D01

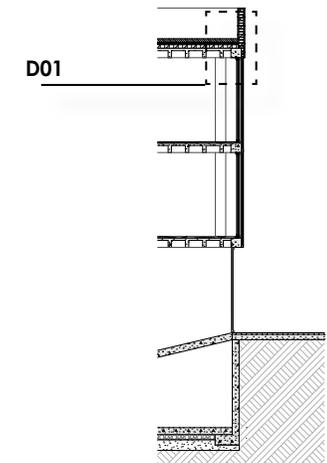


axonometría SC01

Se analiza principalmente los detalles constructivos de la fachada y el cerramiento.



planta de ubicación del detalle D01

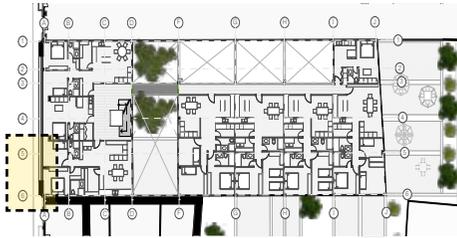


SC01

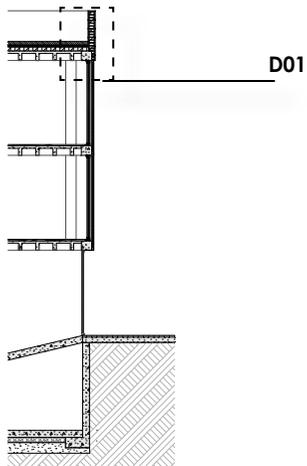
- 01 Mampostería de ladrillo
- 02 Piezas de travertino de 20x250cm, unión con pegamento especial
- 03 Viga de hormigón armado de 30x30cm
- 04 Losa con casetones
- 05 Aislamiento térmico con poliestireno extruido
- 06 Geotextil polipropileno
- 07 Grava drenante
- 08 Tierra e=10cm
- 09 Lamas de madera
- 10 Estructura carpintería de aluminio para puerta corrediza
- 11 Vidrio templado de 8 líneas

# Proyecto arquitectónico

## Detalles constructivos

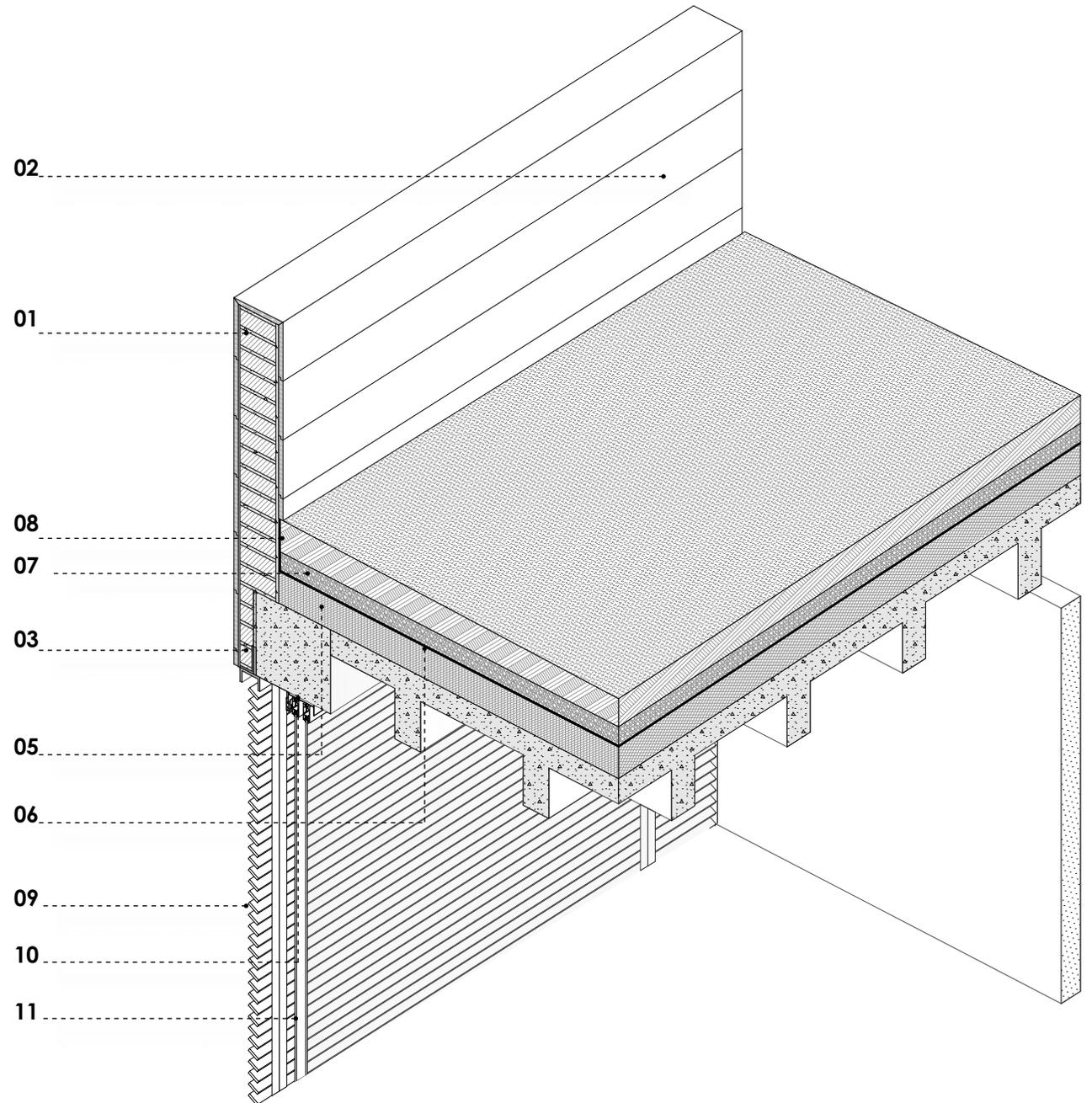


planta de ubicación del detalle D01



SC01

- 01 Mampostería de ladrillo
- 02 Piezas de travertino de 20x250cm, unión con pegamento especial
- 03 Viga de hormigón armado de 30x30cm
- 04 Losa con casetones
- 05 Aislamiento térmico con poliestireno extruido
- 06 Geotextil polipropileno
- 07 Grava drenante
- 08 Tierra e=10cm
- 09 Lamas de madera
- 10 Estructura carpintería de aluminio para puerta corrediza
- 11 Vidrio templado de 8 líneas



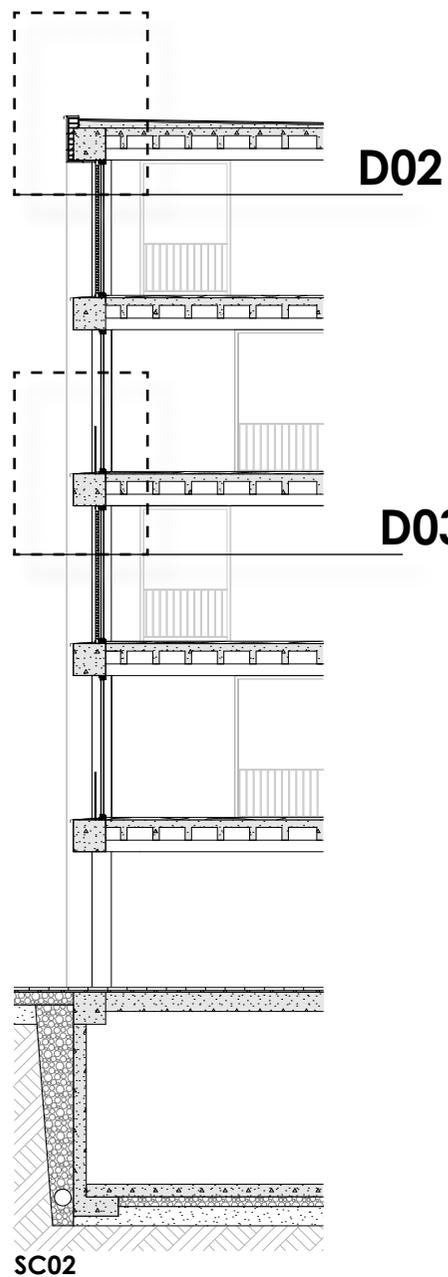


# Proyecto arquitectónico

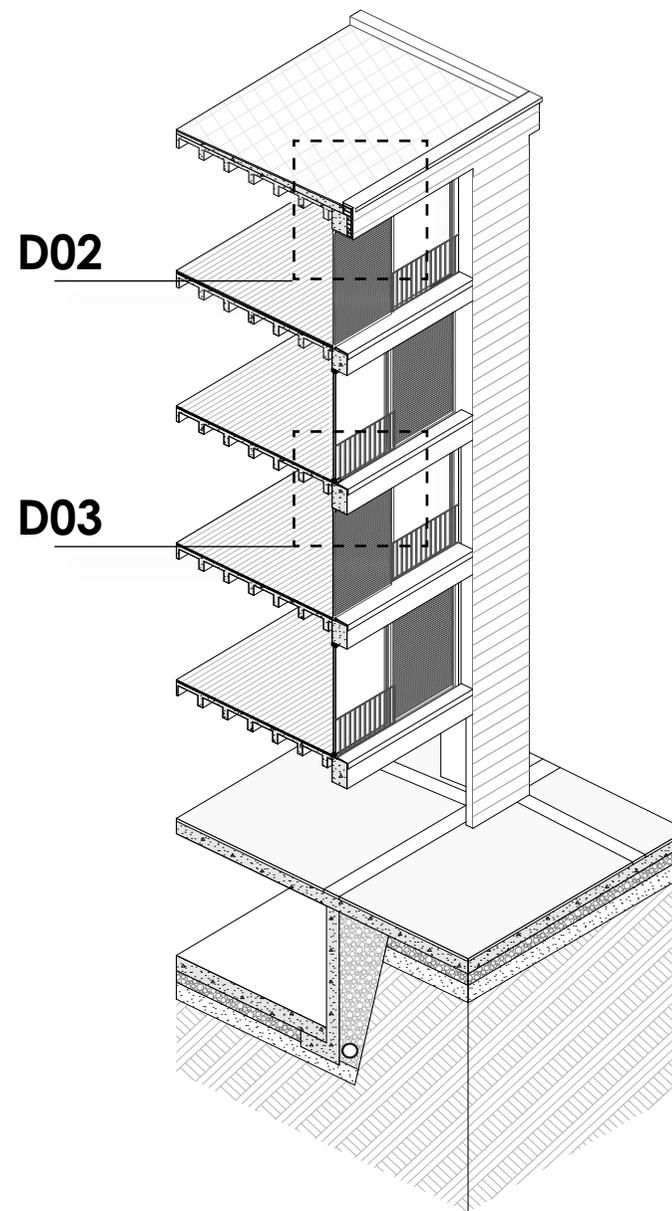
## Detalles constructivos



planta de ubicación del detalle

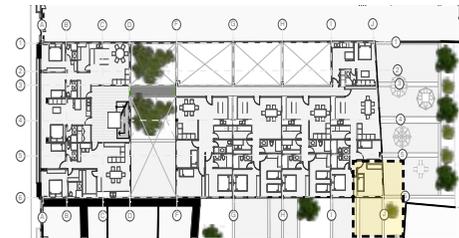


SC02

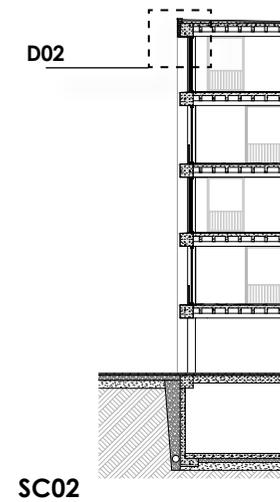
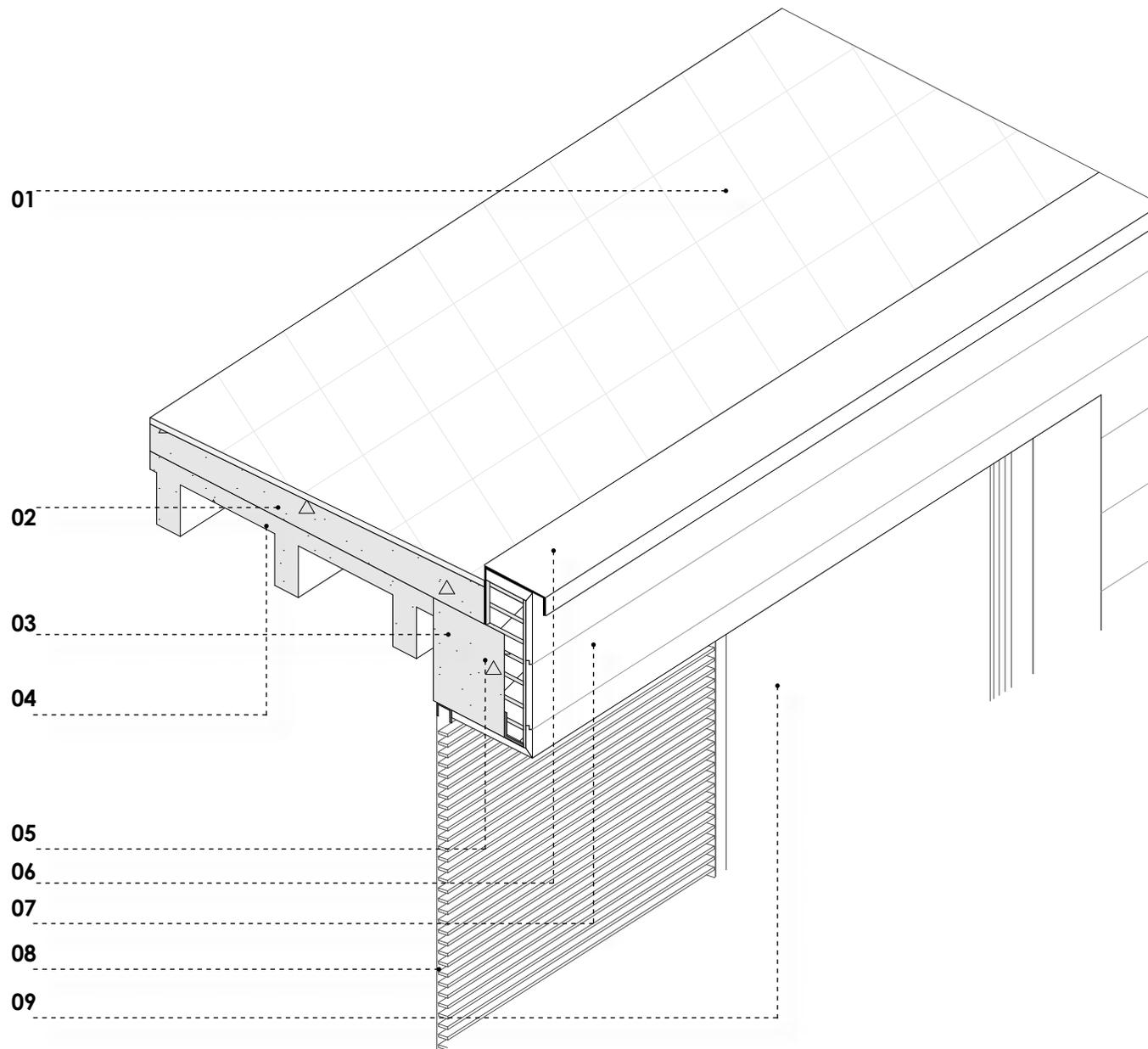


axonometría SC02

Se analiza principalmente los detalles constructivos de la fachada y el cerramiento.



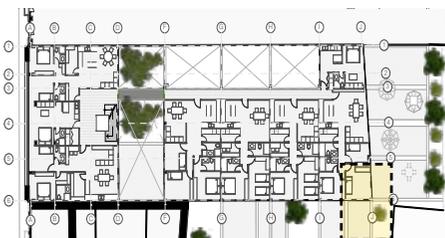
planta de ubicación del detalle



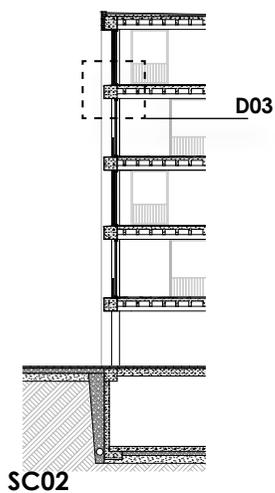
- 01 ladrillo plano de piso de 30x30x2cm
- 02 Hormigón 180 kg/cm<sup>2</sup> para dar pendiente
- 03 Viga de hormigón armado de 30x30cm
- 04 Losa con casetones 20x20cm
- 05 Mampostería de ladrillo 7x15x30
- 06 Goterón del tool zinc e= 75mm
- 07 Travertino de 20x250cm, unión con cementicia bondex
- 08 Lamas de madera 50x20x5mm
- 09 Vidrio templado de 8 líneas
- 10 Pasamano metálico 250x20 e= 2cm
- 11 Piso flotante

# Proyecto arquitectónico

## Detalles constructivos

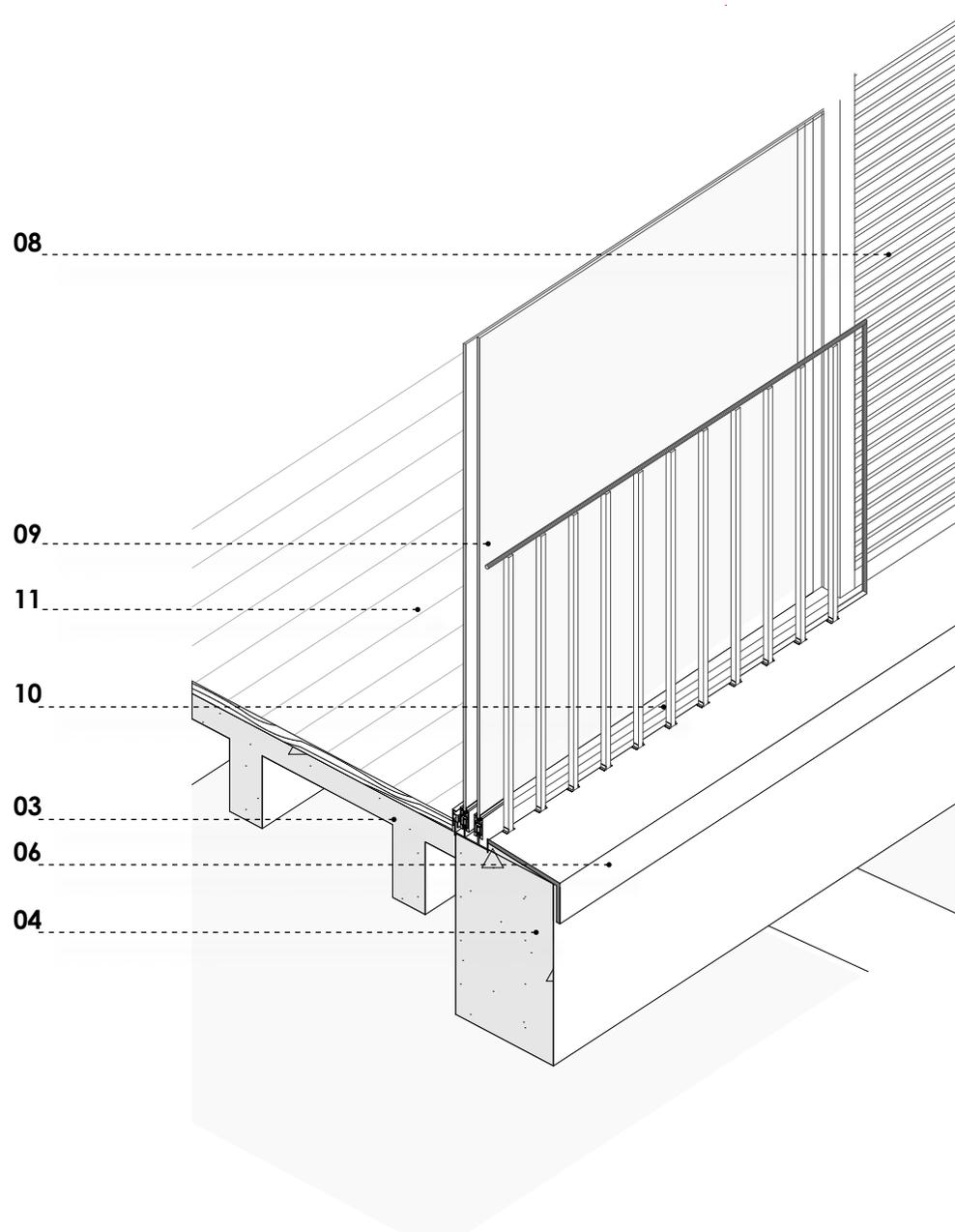


planta de ubicación del detalle



SC02

- 01 ladrillo plano de piso de 30x30x2cm
- 02 Hormigón 180 kg/cm<sup>2</sup> para dar pendiente
- 03 Viga de hormigón armado de 30x30cm
- 04 Losa con casetones 20x20cm
- 05 Mampostería de ladrillo 7x15x30
- 06 Goterón del tool zinc e= 75mm
- 07 Travertino de 20x250cm, unión con cementicia bondex
- 08 Lamas de madera 50x20x5mm
- 09 Vidrio templado de 8 líneas
- 10 Pasamano metálico 250x20 e= 2cm
- 11 Piso flotante



05

CONCLUSIONES





#### modelo de actuación de revitalización integral aplicado

El centro histórico ha sufrido las consecuencias de la expansión urbana, la tercerización de los usos y el abuso del auto privado. Todo esto se ve reflejado en la poca actividad, el deterioro de edificaciones abandonadas entre otros factores que se han vuelto aspectos negativos para esta zona de la ciudad.

Con el nuevo sistema de transporte existe gran oportunidad de recuperar el espacio dañado para revitalizarlo pero a su vez existen edificaciones en buen estado que no tendrán una función luego de que el centro histórico funcione de una manera más articulada con el peatón y el transporte público. En estos casos los parqueaderos públicos y los patios de automóviles que funcionan en la parte central de las manzanas quedarán obsoletos y su deterioro aumentará.

Luego de el análisis del lugar se pudo identificar a lo largo del eje del tranvía una serie de espacios que funcionan como parqueaderos y que tienen las condiciones para convertirse en potenciales proyectos que mezclen los usos de vivienda y comercio, activando de esta manera el deteriorado centro histórico.

El eje planteado contempla una serie de espacios de oportunidad que si bien son patios para estacionar autos en otros casos también son estructuras ya construidas que se encuentran en buen estado y pueden funcionar como el cascarón de un nuevo proyecto de vivienda que ayude a repoblar el sector activándolo con la variedad de usos, equipamientos y conexiones en planta baja.

#### espacio público + conexiones

Dentro del análisis se reflexiona sobre la importancia del espacio público como un conector fundamental entre los usos de suelo y la ciudad. El proyecto plantea una conexión en planta baja que integre a los dos ejes comerciales existentes con los servicios propuestos en el edificio reciclado. Logrando de esta manera una integración de la manzana, mejorando el nivel de vida y la sensación de seguridad en los ejes comerciales existentes que funcionaban de manera aislada.

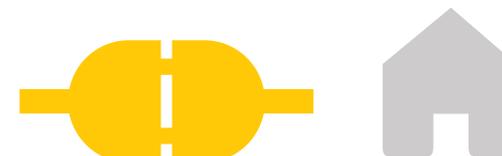


multiplicidad de usos conectados y accesibles

#### vivienda + usos complementarios

Una característica del centro histórico son las variaciones de seguridad, población, actividad de zona a zona. Esto se debe a la mala distribución de usos a lo largo de todo el centro, unos sectores funcionan de manera netamente comercial mientras que otros solo de vivienda algo que mantiene espacios vivos solo durante ciertas horas generando inseguridad por las noches o demasiada actividad durante el día.

Por eso es importante mantener un sistema en el que la vivienda se complemente con las actividades comerciales que unan y fortalezcan la vida de barrio. El proyecto plantea la red de vivienda con usos complementarios que a su vez se encuentre directamente conectada con el transporte público, lo que facilita su accesibilidad y genera diferentes espacios de calidad tanto para las personas que habitan en el centro histórico como personas que se encuentren en otros sectores.



vivienda



## Conclusiones

### Importancia del reciclaje

#### Importancia del reciclaje de edificaciones

Si analizamos el proyecto planteado podemos ver la importancia de el reciclaje de edificaciones. ¿Por qué reutilizar es importante? Si nos encontramos en una de las zonas más compactas de la ciudad, porque no valoramos lo que ya tenemos. Existen varios beneficios, temporales, económicos y ambientales. Si reutilizamos las estructuras existentes podemos repoblar el centro histórico mucho más rápido y de manera más eficiente y con menor impacto ambiental en la ciudad. De esta manera podemos ver como dentro del proyecto, a través de un análisis estructural y la reevaluación de edificaciones no históricas improvisadas se pudo lograr una mayor densidad en la cuadra intervenida y a su vez se recuperó el valor de los ejes comerciales existentes en el lugar.

Si replicamos este modelo a lo largo de el eje de intervención planteado dentro del recorrido del tranvía obtendríamos un impacto positivo que cambiaría completamente los indicadores actuales del centro histórico.

Es importante evaluar el estado de la zona central de la ciudad, ahí podemos darnos cuenta que la causa principal del deterioro de los espacios y el lugar es el abandono. Todo esto debido al mal funcionamiento y la mala distribución de los servicios.

La ciudad debe ser reevaluada y analizada en base a la infraestructura existente. Solo de esta manera podríamos estar conscientes de la cantidad de recursos que estamos desperdiciando.

Tomando como ejemplo casos referentes de grandes ciudades podemos aprender de sus modelos de gestión en donde ellos ya atravesaron por una crisis de abandono y encontraron el valor en lo ya construido.

Se debe buscar la manera de educar a la sociedad sobre algunos terminos que pueden ser mal vistos como el significado de reciclaje, cuando hablamos de reciclaje entendemos la reutilización

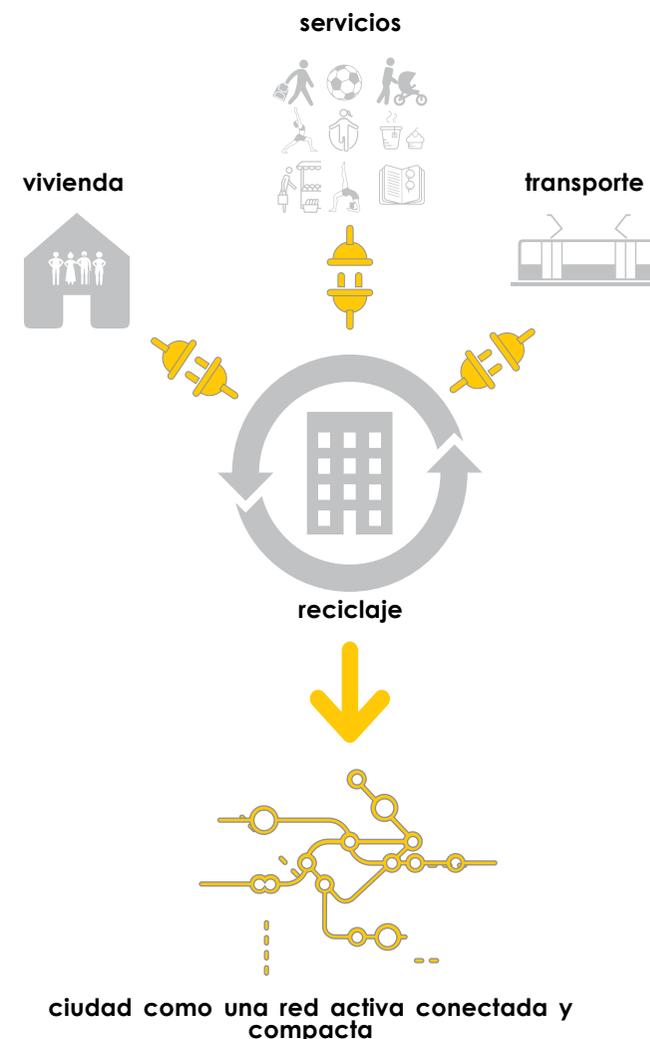
de los elementos para que continúe con un diferente ciclo de vida bajo otra función. Sin embargo muchas veces asociamos el término con baja calidad o algo viejo que se vuelve a usar.

Debemos estar conscientes que dentro de la arquitectura la planificación y la construcción el término reciclaje resume varias soluciones que optimizan recursos. Si reciclamos espacios, construcciones, estructuras, materiales los resultados pueden ser sorprendentes. El reciclaje en la arquitectura se traduce a la optimización de recursos existentes que facilitan los procesos, logran tener mejores resultados en menor tiempo, con menor cantidad de materiales, mano de obra y el costo beneficio es mayor.

Una ciudad, un centro consolidado debe ir de la mano con el acelerado modo de vida y debe estar en constante cambio y movimiento. Esto no necesariamente significa demoler o eliminar si se pueden obtener mejores resultados repensando y reciclando las edificaciones y los espacios existentes.

Todo esto se ve reflejado en el proyecto propuesto, los indicadores expuestos muestran como una intervención en un terreno, en una edificación existente en donde incluso se liberó espacio y del cual se ocupa el 94% tiene índices de habitabilidad y uso mucho mayores que los del estado actual en los que se ocupa el 100% del lugar y la habitabilidad del sector está bajo el 30%.

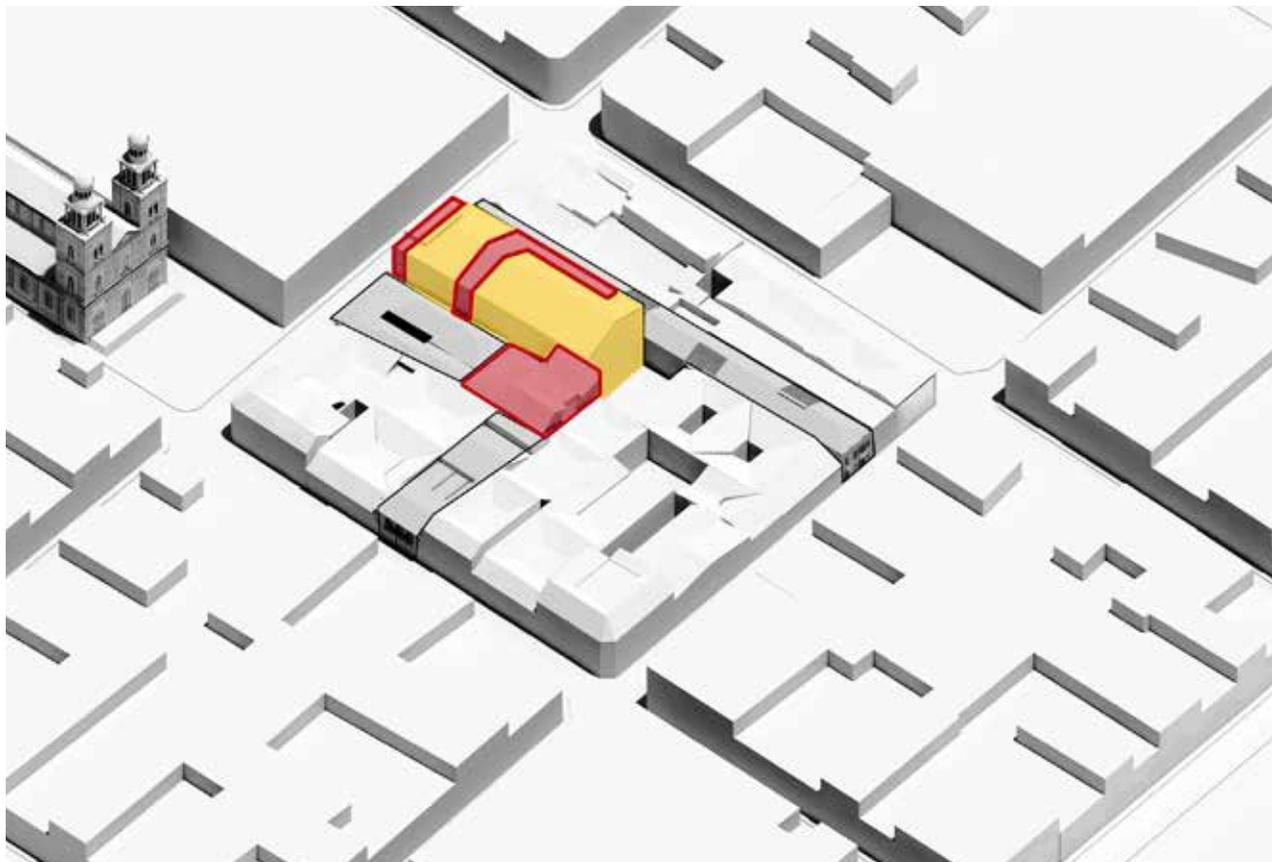
Como conclusión podemos decir que el reciclaje se presenta como una opción fuerte dentro de un mundo en el que se necesita cuidar y mejorar el espacio libre existente. La expansión urbana no es una solución sostenible. Es ilógico pensar en un espacio en donde todos los servicios son próximos como un lugar no habitable y sentirnos atraídos por espacios lejanos del que no podemos disfrutar porque tenemos que regresar a la ciudad para sentirnos conectados otra vez.



Si utilizamos el reciclaje como eje de acción y lo conectamos con vivienda, servicios y un buen sistema de transporte podemos evitar la expansión urbana y recuperar espacios existentes que significan una menor inversión y se raducen en una ciudad compacta integrada como una red de conexiones que dependen la una de la otra.

## Conclusiones

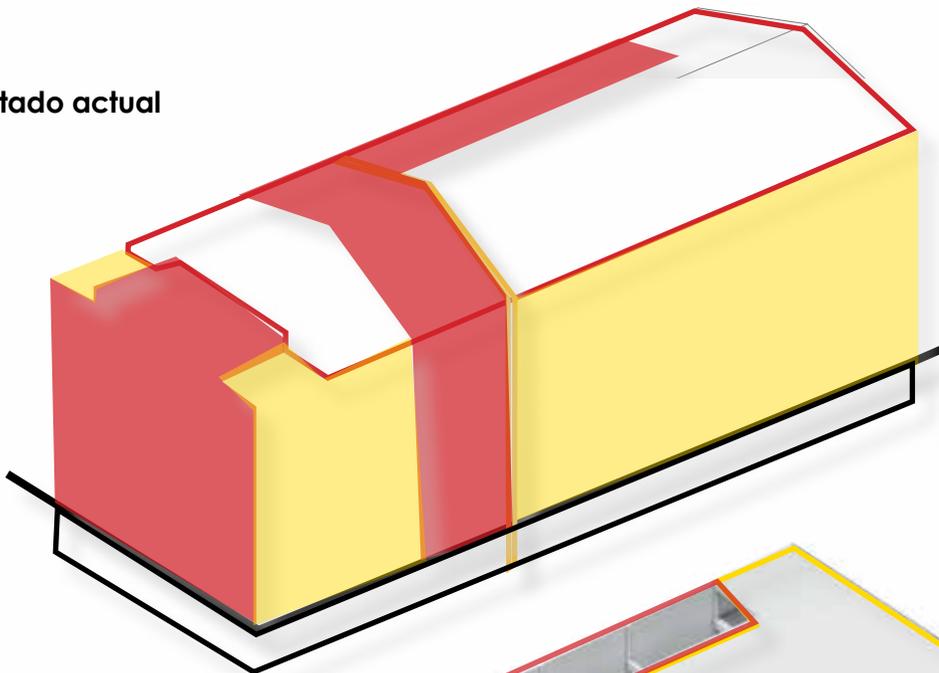
de la cuadra intervenida



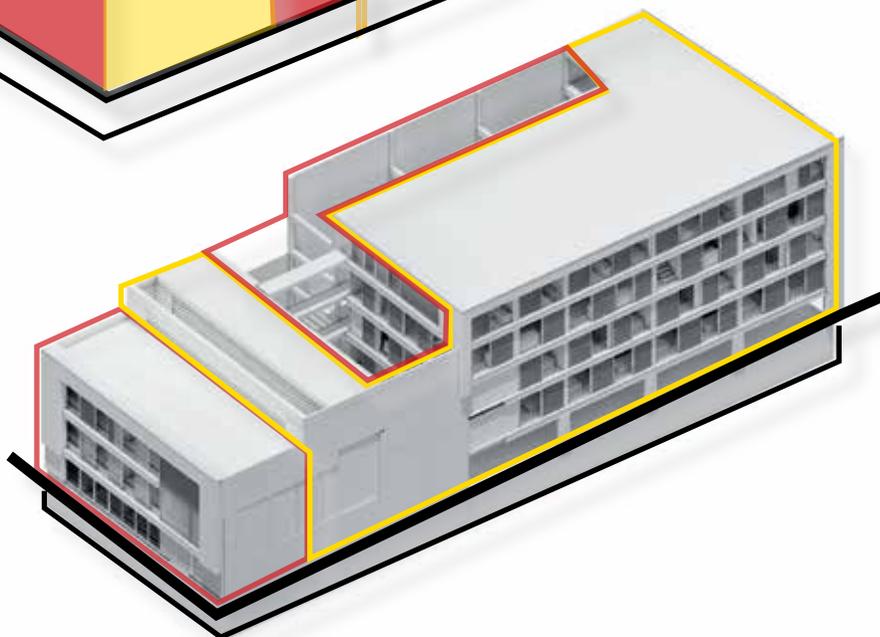
## Conclusiones

de la edificación intervenida

estado actual



propuesta



# 13%

**se destruye**



- espacios de oportunidad para iluminar
- cubiertas no reutilizables
- muros divisorios no necesarios
- muros externos para iluminar
- fachada principal

# 70%

**se recicla**



- toda la estructura en buen estado
- losas de entrepiso
- rampa de ingreso principal

# 17%

**no se toca**



- piso de subsuelo mantiene su uso principal
- circulación vertical se mantiene igual

## Conclusiones

Datos del estado actual

habitantes 30%



23

hab/ hac

condiciones

- existe un déficit poblacional
- no hay población joven permanente
- personas que pasan de tránsito
- no existe habitabilidad permanente

vivienda 30%



25

viv/ hac

condiciones

- viviendas en mal estado
- viviendas abandonadas
- saturación de negocios en mal estado
- varios equipamientos cercanos

construcción 100%



850

m2 en pb

condiciones

- edificio parqueadero
- m2 de construcción dedicados solo al automóvil

## Conclusiones

Datos de la propuesta

habitantes 100%



330

hab/ ha  
condiciones

- Se incrementa 13 veces más la población existente
- Se generan viviendas para familias de 2 - 3 y 4 personas así también como vivienda para jóvenes.
- Se plantean espacios de ocio y actividades complementarias

vivienda 100%



109

viv/ ha  
condiciones

- Se recupera un edificio existente en un espacio con más comercio que vivienda y se condensan mayor cantidad de viviendas.
- Se generan espacios de calidad que complementan a las viviendas.

construcción 94,3%



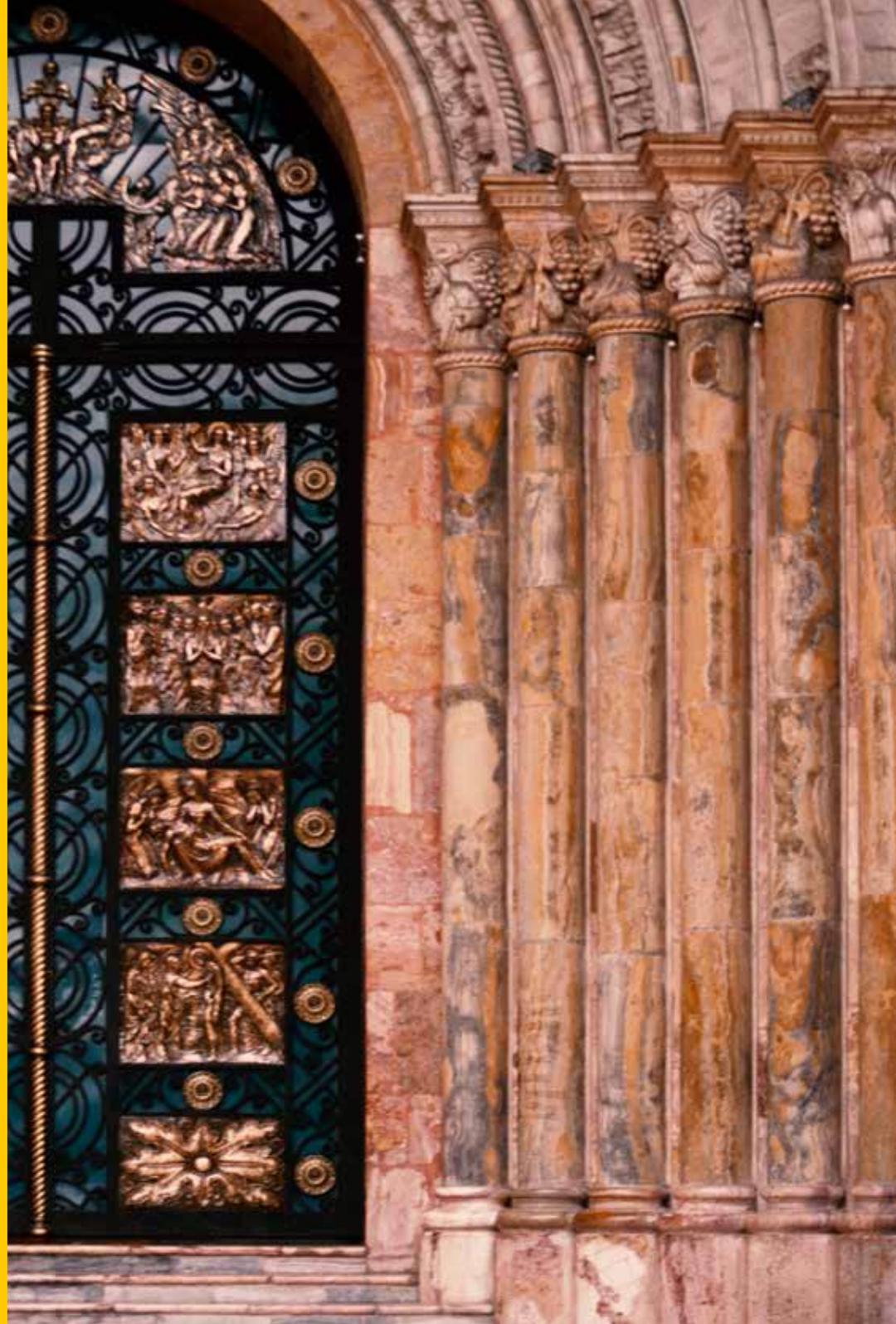
802

m2 en pb  
condiciones

- en menos metros cuadrados se generan mas impacto a través del uso del edificio.
- en planta baja se libera el espacio y la saturación arquitectónica para generar usos y llamar la atención de la población.
- el proyecto genera sentido de pertenencia al sector.

06

BIBLIOGRAFÍA



### Libros/artículos

ROGERS R. and PHILIP G. Ciudades Sostenibles. España, Compañía Editorial Gustavo Gilli, 2012. p.180

Navazo, Màrius. De la ciudad de tránsito a la ciudad hogar. Boletín CF+S. pp. 7-20. [en línea] N°45, [ Fecha de Consulta: 20 de septiembre de 2015] Disponible en: <<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n45/amnav.html>>

Jan Gehl. Cities for People. London, UK, Island Press, 2010. p 270.

Martin Duran. Eje Conector entre el eje y el recorrido del Tranvía. Implementación de vivienda y equipamientos en la calle Padre Aguirre. Tesis (Título de Arquitecto). Cuenca, Ecuador, Universidad del Azuay. 2014. 113

Ma. Delia Bermeo. Revitalización del Centro Histórico de Cuenca mediante la conexión de núcleos de vivienda y espacios públicos emblemáticos, Intervención para la Calle Santa Ana, la Plaza Jesuita y su entorno inmediato. Tesis (Título de Arquitecto). Cuenca Ecuador, Universidad del Azuay. 2015

### Páginas web

<http://www.inec.com.ec>

<http://www.hcgr.com.mx>

<http://www.big.dk/#projects-suk>

[http://www.irp.webs.uzpv.es/documents/arche\\_article\\_159.pdf](http://www.irp.webs.uzpv.es/documents/arche_article_159.pdf)

<http://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/viewFile/4817/3696>

[https://ws147.juntadeandalucia.es/obraspublicasyvivienda/davwebviv/Proyectos%20de%20Investigacion/34%20RECICLAJE%20DE%20BARRIADAS,%20UNA%20ALTERNATIVA%20SOSTENIBLE/05\\_actividades%20difusion/05\\_4\\_seminarios\\_congresos/hibridaciones/Crece%20por%20dentro.pdf](https://ws147.juntadeandalucia.es/obraspublicasyvivienda/davwebviv/Proyectos%20de%20Investigacion/34%20RECICLAJE%20DE%20BARRIADAS,%20UNA%20ALTERNATIVA%20SOSTENIBLE/05_actividades%20difusion/05_4_seminarios_congresos/hibridaciones/Crece%20por%20dentro.pdf)

### **Imágenes y fotografías**

Fotografías de cada portada de capítulo:  
Victor Manuel Ganado  
María Susana Andrade

Fotografías de referentes analizados:  
Iwan Baan  
HCGR arquitectos  
MVRDV

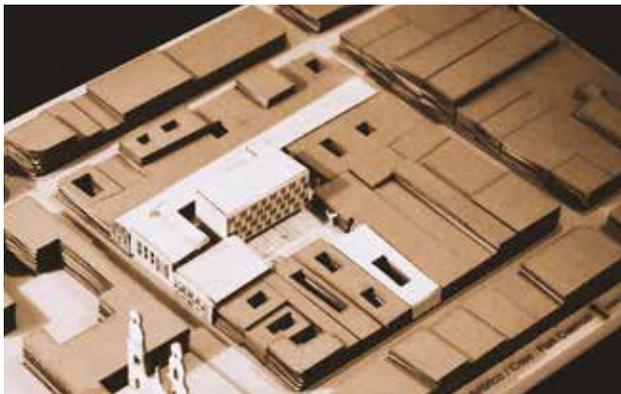
07

ANEXOS



## Anexos

Fotografías de la maqueta del proyecto



perspectiva aérea sur oeste



perspectiva aérea sur este

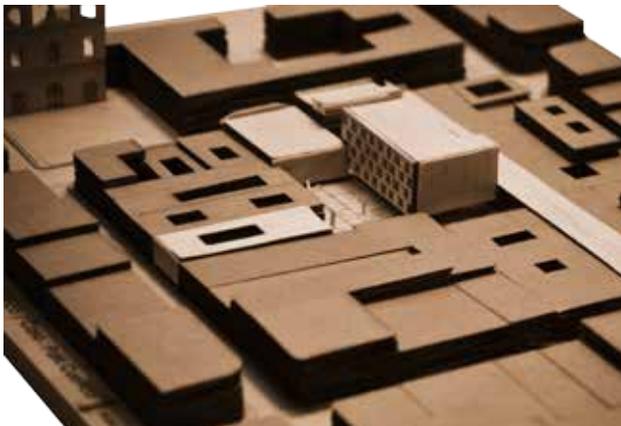


fotografía en planta

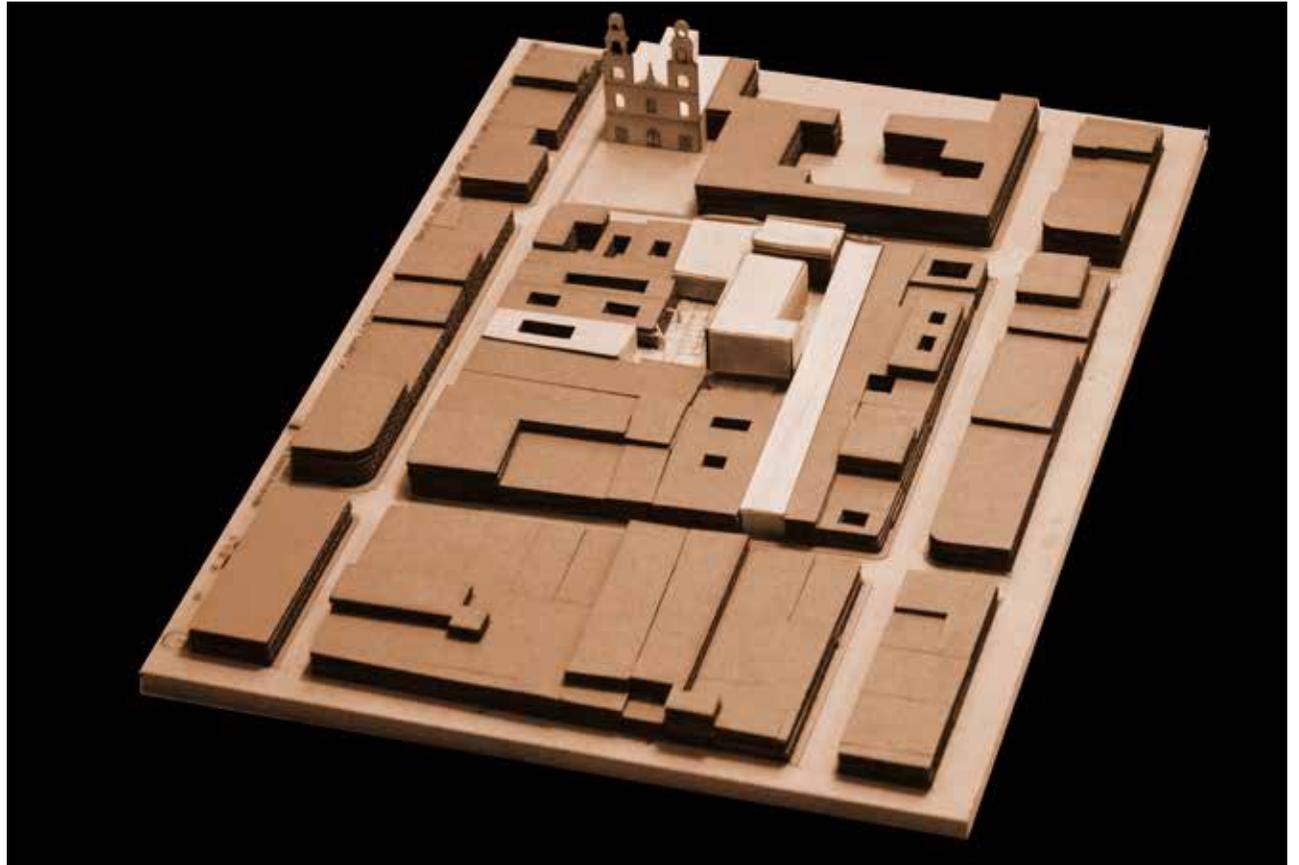
01. calle Benigno Malo, 02. calle Padre Aguirre, 03. calle Mariscal Lamar, 04 calle Gran Colombia, 05. iglesia de Santo Domingo



perspectiva aérea desde sur oeste



perspectiva aérea desde sur este



fotografía general de la maqueta, vista desde noreste

# Reciclaje de Edificaciones a lo largo del eje del tranvía de Cuenca I Caso: PARK CUENCA

María Susana Andrade

## Problemática y Objetivos

El centro histórico de Cuenca ha pasado por varias transformaciones económicas, comerciales y políticas, que han provocado cambios como la crisis de usos. Esto ha derivado en el abandono de edificaciones destinadas a vivienda, generando espacios públicos inseguros y restringiendo su uso a horarios comerciales.

Este proyecto propone una estrategia de revitalización urbana que incremente la densidad y el espacio público en el centro de manzana. Generando una ciudad compacta y eficiente a través de la refuncionalización y el reciclaje de edificaciones subutilizadas en el centro histórico, a lo largo del eje del Tranvía.

## Proceso y resultados

