

# BACCS

B A R R I O S C O M P A C T O S S U S T E N T A B L E S

## en el Centro Histórico de Cuenca

Diseño de modelos arquitectónicos para intervenciones de vivienda multifamiliar en predios vacíos del área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca, aplicando la Normativa BACS ensamble!





## RESUMEN

El Centro Histórico de Cuenca tiene como actividades predominantes el comercio, la administración, gestión de servicios, entre otros. Sin embargo, el uso de vivienda se ha ido perdiendo a través de los años. Este abandono perjudica a toda la ciudad, puesto que las personas buscan establecer sus nuevos domicilios en zonas periféricas, ocasionando disgregación y dispersión espacial de actividades, alterando el correcto crecimiento de la ciudad. Así mismo, uno de los mayores problemas que enfrenta el Centro Histórico es el no poder desarrollarse como un organismo vivo, teniendo un uso combinado de vivienda y comercio, que permite que la zona esté activa todo el tiempo. La habitabilidad es fundamental para el mantenimiento y buena salud de los Centros Históricos.

Cuenca no es la excepción y es necesario devolverle a esta zona de la ciudad una función residencial más intensa. Por estas razones y a manera de estudio, se ha decidido hacer un proyecto de diseño de modelos arquitectónicos de vivienda multifamiliar en predios vacíos del área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca, no solo respetando la normativa municipal, sino también aplicando la normativa BACS ensemble!, desarrollada por el Departamento de Investigación Espacio y Población a través del grupo LlactaLab Ciudades Sustentables de la Universidad de Cuenca, que defiende la posibilidad de generar barrios compactos sustentables en zonas consolidadas de la ciudad, que ayuden a construir un modelo de ciudad diferente a la actual, donde el ser humano sea el centro de reflexión.

### PALABRAS CLAVES

Barrio, Barrio Compacto, Sustentabilidad, Densidad, Centro Histórico, Relleno Urbano

## ABSTRACT

Cuenca's Historic Center predominant activities include: commerce, city administration, service management, among others. However, the use of housing has been lost through the years. This abandonment impairs the whole city, as people seek to establish their new homes in outlying areas, causing disintegration and spatial dispersion of activities, altering the proper growth of the city. Also, one of the biggest problems the historic center has is that it is not able to develop as a living organism, having a combined use of housing and commerce, allowing the area to be active all the time. Livability is essential for keeping Historic Centers and it's good health.

Cuenca is no exception and it's necessary to return to this area of the city more intensive residential function. For these reasons and by way of study, it's been decided to make a design project of architectural models multifamily housing on vacant lots in the First Order area of the Cuenca's Historical Center First Order, not only respecting municipal regulations, but also applying theregulations by BACS ensemble!, developed by the Investigation Space and Population Department through Sustainable Cities at the University of Cuenca LlactaLab group, which defends the possibility of generating sustainable compact neighborhoods in consolidated areas of the city, to help build a different city model than the present one, where the human being the center of reflexion.

### KEYWORDS

Neighborhood, Compact Neighborhood, Sustainability, Density, Historic Center, Urban Refill



# ÍNDICE

Introducción	015	Capítulo 4 Modelos Arquitectónicos	115
Objetivos	017	4.1 Red Urbana Actual	117
Capítulo 1 Antecedentes Generales	019	4.1.1 Análisis de Red Urbana Actual	117
1.1 Antecedentes Teóricos	021	4.1.2 Clasificación de Tipologías de Lotes	124
1.1.1 Definiciones y Terminología	021	4.1.3 Aplicación de Normativas a Lotes	129
1.1.2 Tipos de Intervención en los Centros Históricos	023	4.2 Diseño de Modelos	162
1.1.3 UNESCO en el Centro Histórico de Cuenca	028	4.2.1 Selección de Dos Lotes para Diseños	162
1.2 Problemática del Abandono de Vivienda en el Centro Histórico de Cuenca	029	4.2.2 Diseño de Modelos según Tipologías	163
1.2.1 Evolución del CH de Cuenca: Características Socioespaciales	029	4.2.3 Conclusiones Finales	184
1.2.2 Estado Actual del Centro Histórico de Cuenca	030		
1.2.3 Problematicación de Reducción de Vivienda en el Centro Histórico	032	Bibliografía Imágenes	188
		Bibliografía Consultada	194
Capítulo 2 Casos de Estudio	039		
2.1 Análisis de Casos de Estudio	041		
2.1.1 Metodología para Evaluar los Casos de Estudio	041		
2.1.2 Selección de Casos ejemplares	043		
2.1.3 Casos de Estudio	043		
2.2 Conclusiones y Estrategias	092		
2.2.1 Conclusiones de los Casos de Estudio	092		
2.2.2 Estrategias a Utilizar	092		
2.2.3 Cuadro Resumen	093		
Capítulo 3 Barrios Compactos Sustentables	095		
3.1 Definición de BACS	097		
3.1.1 Definición de Barrios Compactos Sustentables	097		
3.1.2 Estudio de la Normativa BACS	101		
3.1.3 Estudio de la Normativa Municipal	106		
3.2 Conclusiones de Normativas	112		
3.2.1 Conclusiones de la Normativa a Utilizar	112		
3.2.2 Cuadro Resumen Normativas	113		





Universidad de Cuenca  
Clausula de derechos de autor

Carla Estefanía Nieto Vizhñay, autor/a de la tesis "BACS en Centro Histórico de Cuenca: Diseño de modelos arquitectónicos para intervenciones de vivienda multifamiliar en predios vacíos del área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca, aplicando la Normativa BACS ensamble!", reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Arquitecta. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autor/a

Cuenca, Junio de 2016

Carla Estefanía Nieto Vizhñay

C.I: 0104442991



Universidad de Cuenca  
Clausula de propiedad intelectual

Carla Estefanía Nieto Vizhñay autor/a de la tesis "BACS en Centro Histórico de Cuenca: Diseño de modelos arquitectónicos para intervenciones de vivienda multifamiliar en predios vacíos del área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca, aplicando la Normativa BACS ensamble!", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor/a.

Cuenca, Junio de 2016

Carla Estefanía Nieto Vizhñay

C.I: 0104442991







Universidad de Cuenca  
Clausula de derechos de autor

José Luis Maldonado López, autor/a de la tesis “BACS en Centro Histórico de Cuenca: Diseño de modelos arquitectónicos para intervenciones de vivienda multifamiliar en predios vacíos del área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca, aplicando la Normativa BACS ensamble!”, reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Arquitecto. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autor/a

Cuenca, Junio de 2016

José Luis Maldonado López

C.I: 0104495759



Universidad de Cuenca  
Clausula de propiedad intelectual

José Luis Maldonado López autor/a de la tesis “BACS en Centro Histórico de Cuenca: Diseño de modelos arquitectónicos para intervenciones de vivienda multifamiliar en predios vacíos del área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca, aplicando la Normativa BACS ensamble!”, certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor/a.

Cuenca, Junio de 2016

José Luis Maldonado López

C.I: 0104495759

# AGRADECIMIENTOS

Arquitecto Sebastián Mora  
Arquitecta Natasha Cabrera  
Grupo Llacta LAB  
GAD Municipal de Cuenca  
Dolores Cordero  
Emilia Vázquez

## **DEDICATORIA**

Este trabajo se lo dedico a Dios y a las personas que han sido mi apoyo y mi soporte para realizar este sueño, Carlos, Katty, Karina, Juancris, Martín y Maxi.

Carla

A mis padres Jorge y Carmen, mi abue María, a mi ñaño Jorge y Andrea y a todas las personas que estuvieron apoyándome en el camino desde que empezó mi carrera.

José



# BACCS

B A R R I O S   C O M P A C T O S   S U S T E N T A B L E S

## en el Centro Histórico de Cuenca

Diseño de modelos arquitectónicos para intervenciones de vivienda multifamiliar en predios vacíos del área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca, aplicando la Normativa BACS ensamble!





## INTRODUCCIÓN

Actualmente la problemática de los centros históricos de América Latina, se ha convertido en un tema de debate, principalmente por el deterioro que sufren las áreas históricas como consecuencia de fenómenos tanto sociales, económicos y naturales existentes en cada ciudad.

“Con sustento en los Datos obtenidos del VI Censo de Población y V de Vivienda, realizado en el año 2001 por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), así como en los análisis poblacionales realizados para el Centro Histórico de Cuenca por la empresa municipal ETAPA, entre otros, se puede decir que el Centro Histórico de Cuenca, presenta una problemática similar a la de la mayoría de ciudades con centros históricos, su población enfrenta un proceso de desplazamiento a otros sectores de la ciudad, debido al reemplazo de la residencia por otros usos de suelo como el comercio, servicios, y factores como contaminación ambiental, ruido, tráfico vehicular, inseguridad, carencia de espacios verdes, poca oferta de vivienda, alto costo de arriendos, gran oferta de vivienda en otros sectores de la ciudad, entre otros, que han desfavorecido la residencia en esta área.” (GADMCC, 2011).

Por ello, a través del presente estudio, se realizará un proyecto de diseño de modelos arquitectónicos de vivienda multifamiliar, en predios vacíos del área de primer orden del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, aplicando la normativa BACS ensamble!, desarrollada por el Departamento de Investigación Espacio y Población a través del grupo LactaLab, Ciudades Sustentables de la Universidad de Cuenca. El propósito será adoptar la normativa y apreciar los resultados y beneficios que se obtendrían, frente a edificaciones nuevas; construidas solamente acogiendo la normativa vigente.

Previamente han sido analizados los sitios vacantes del área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca, y se clasificaron en cuatro tipologías que son: lote entre medianeras, lote centro de manzana, lote esquinero y lote comunicado por dos calles; por lo que se diseñará una propuesta de modelo arquitectónico en el lote más óptimo para dos de las tipologías.

La tesis propuesta está conformada por anteproyectos, mismos que contendrán: análisis de sitio, zonificación, plantas arquitectónicas, secciones y perspectivas.

Asimismo, es importante resaltar que la tesis plantea el diseño de modelos arquitectónicos de vivienda multifamiliar, como una respuesta a la necesidad de densificación en las zonas consolidadas, como es el CHC.







# OBJETIVOS

## OBJETIVO GENERAL

- Aportar al proyecto de investigación de Barrios Compactos Sustentables (BACS ensamble!), a través del diseño de modelos arquitectónicos de vivienda multifamiliar en el área de primer orden del centro histórico de Cuenca.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Conocer la problemática que enfrenta el Centro Histórico de Cuenca ante el abandono de viviendas.

- Revisar casos de estudio de vivienda multifamiliar en centros históricos, para obtener conclusiones certeras; de cómo se debe intervenir en el contexto del Centro Histórico de Cuenca.

- Analizar la normativa BACS ensamble! y la normativa vigente en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, para conocer las limitaciones que deberán tener los modelos arquitectónicos.

- Diseñar una propuesta de modelo arquitectónico de vivienda multifamiliar a nivel de anteproyecto, en dos de las diferentes tipologías de predios vacíos en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca.



# CAP. 1

## T ANTECEDENTES GENERALES

### 1 ANTECEDENTES TEÓRICOS

- 1.1.1 Definiciones y terminología
- 1.1.2 Tipos de intervención en Centros Históricos
- 1.1.3 UNESCO en Centro Histórico de Cuenca

### 2 PROBLEMÁTICA DEL ABANDONO DE VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

- 1.2.1 Evolución del Centro Histórico de Cuenca: características socio-espaciales
- 1.2.2 Estado actual del Centro Histórico de Cuenca
- 1.2.3 Problematización de reducción de vivienda en el Centro Histórico

En el primer capítulo se realiza un estudio sobre las definiciones de las palabras claves y conceptos generales de Barrios Compactos Sustentables, Intervenciones en Centro Históricos y sobre el nombramiento a la ciudad de Cuenca como Patrimonio Cultural de la Humanidad por parte de la UNESCO.

Además se revisa la evolución del Centro Histórico de Cuenca en cuanto a las características socio espacial, asimismo se obtienen datos del estado actual y se delimita la zona a estudiar en la tesis. Estas averiguaciones sirven para comprender la problemática del abandono de vivienda en el Centro Histórico así como para darnos los primeros indicios sobre cómo actuar posteriormente.



# 1.1 ANTECEDENTES TEÓRICOS

## 1.1.1 DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA

### BARRIO

Son elementos estructuradores del espacio urbano, en el cual las personas realizan actividades cotidianas como: habitacionales, comercio, alimentación, producción, diversión, culturales, etc.

Por barrio se entenderá al conjunto de sitios, a través del cual la gente adquiere una noción de pertenencia y donde prevalece la identidad propia de una cultura o población.

### BARRIO COMPACTO

“Esta forma de vivienda comenzó en Dinamarca a finales de los años 60 y se extendió a Norte América a finales de los 80. “La gran mayoría de planificadores están convencidos de que el modelo de ciudad compacta y diversa es el que se demuestra más sustentable”. (CÁRDENAS, 2012)

El término compacto significa unir o juntar. Es un conjunto de casas o edificios unidos por un espacio común, jardín o calle peatonal, que facilita la comunicación entre vecinos. Mediante esta vinculación social de espacio público al interior del barrio, los vecinos interactuarán en los espacios comunes. La principal característica de éstos, será crear ambientes de armonía entre los habitantes, por medio de casas comunales, salas multiusos, áreas verdes, talleres, zonas recreativas, etc.

Existen varios beneficios producidos por el crecimiento de carácter compacto, como son: una menor dependencia del automóvil, por

lo tanto, una reducción de emisión de gases, menor congestión vehicular generando un ahorro de recursos y menores costos de funcionamiento y mantenimiento urbano.

### SUSTENTABILIDAD

Se entiende por sustentable algo que puede permanecer lo largo del tiempo sin agotar sus recursos o perjudicar el medio ambiente.

El concepto de sustentabilidad planteado en la Declaración de Río de 1992, incluyó tres objetivos básicos a cumplir:

- Ecológicos: Representan el estado natural de los ecosistemas, mismos que serán preservados manteniendo sus características principales, las cuales son esenciales para su supervivencia a largo plazo.

- Económicos: Debe promoverse una economía productiva constante, garantizando de manera simultánea el control del manejo de recursos.

- Sociales: Los beneficios y costos deben distribuirse equitativamente entre los distintos grupos, para lograr un verdadero equilibrio social.

La sustentabilidad trata la responsabilidad y el respeto que tenemos frente a los recursos, sin agotarlos, ni abusar de su capacidad de renovación y sin comprometer el acceso a las generaciones futuras.

En resumen, para lograr esta meta de sustentabilidad se debe

22 tomar en cuenta los factores vinculados directamente con la definición, que son: bienestar, desarrollo, medio ambiente y futuro.

### DENSIDAD

Se entenderá por densidad a la relación de cantidad de masa de un objeto, patrón o sustancia; en comparación a su volumen.

Para nuestro estudio nos enfocamos en la densidad poblacional, o también llamada “Demografía”; esta magnitud se calcula a partir de la cantidad de habitantes que viven en una misma unidad de superficie.

Los conceptos manejados en el presente estudio comparan la ciudad compacta vs. la ciudad dispersa, por lo que como eje referencial se tendrán los enunciados: “A mayor densidad menor territorio” y contrariamente “a menor densidad más territorio”, logrando una gran ventaja los que actúan a favor de la ciudad compacta ya que poseen varios beneficios nombrados anteriormente en “Barrio Compacto”.

### CENTRO HISTÓRICO

“Los centros históricos, depositarios de una parte importante de la memoria urbana de nuestra sociedad, deben considerarse como realidades urbanas vivas y partes fundamentales de nuestros sistemas urbanos”. (FERRER, 2000)

Para los centros históricos podemos identificar tres características relevantes:

- **Carácter temporal:** el carácter temporal en los centros históricos se presentan claramente en las referencias de lo antiguo y lo moderno, esto podemos diferenciar tanto en construcciones como en los habitantes y sus costumbres que evolucionan con el pasar del tiempo.

- **Dimensión territorial:** el centro histórico es una organización territorial que se sostiene por un proceso social que su finalidad tiene dos opciones de función que son: consolidación y conservación.

- **Intensidad de uso:** Las diferentes actividades que se realizan en los centros históricos marcan cada espacio de tal manera que mediante la cultura en la que se presenta generan una identidad, que generalmente se distingue por la intensidad de funciones del lugar.

### RELLENO URBANO

El relleno urbano describe el progreso de las tierras existentes en las zonas suburbanas que quedaron vacantes durante el desarrollo de los barrios, por lo que se torna necesario un estudio del sector para incorporar viviendas, equipamientos, áreas de distracción, zonas verdes, etcétera.

De igual forma se centra en la reutilización y reubicación de edificios, en los cuales su infraestructura no está siendo ocupada. Este tipo de desarrollo es fundamental para la renovación de espacios desaprovechados.



FIGURA 1. Barrio la Cabrera. Bogota, Colombia



FIGURA 2. Centro Histórico de Cuenca, Ecuador



FIGURA 3. Antigua Catedral de Cuenca, Restaurada.



FIGURA 4. Antigua casa del Dr. Benjamín Sojos. Cuenca, Ecuador.

### 1.1.2 TIPOS DE INTERVENCIÓN EN LOS CENTROS HISTÓRICOS

“Por intervención se entiende a toda acción orientada a la modificación y/o conservación de un bien mueble o inmueble, que debe ajustarse a las normativas vigentes”. (CABRERA, 2008)

Existen dos tipos de intervenciones en centros históricos: la construcción nueva, enfocada al presente tema de estudio y la intervención de conservación, la cual revisaremos a continuación.

#### LA CONSERVACIÓN

La arquitectura narra una historia a través de huellas que quedan grabadas en su materialidad, la cual comunica una memoria del paso de tiempo, identificando una cultura y acontecimientos causados por la naturaleza o habitantes. Conservar la capacidad de comunicación de dichos sucesos o acciones significa conservar la esencia de la arquitectura; para que pueda seguir hablando, de esta manera se realiza un mantenimiento y cuidado permanente a los bienes patrimoniales y al entorno que lo rodea.

Dentro de este tipo de intervención contamos con dos grupos: Acciones Preventivas, que procuran evitar o minimizar el deterioro causado por el pasar del tiempo, y Acciones Curativas, las cuales a su vez se dividen en los siguientes tipos: Restauración, Consolidación, Rehabilitación, Reconstrucción.

- Restauración: Operación de carácter excepcional, tiene como fin recuperar el edificio total o parcialmente, devolviéndole las características originales.

- Consolidación: Intervención de carácter urgente para detener las alteraciones en proceso, cuando esté comprometida la estabilidad del monumento.

- Rehabilitación: Restitución de la funcionalidad a un bien que ha caído en desuso o abandono.

- Reconstrucción: Levantar nuevamente una edificación o parte de ella, luego de destruida, con las mismas características de la original. (CABRERA, 2008)

#### ARQUITECTURA NUEVA EN CONTEXTO

El contexto, llamado también preexistencias, es todo aquello que rodea a un sitio determinado, se muestra de una manera ordenada, teniendo varios sistemas integrados que conforman uno solo. Se divide en dos categorías, mismas que deberán ser tomadas en cuenta antes de la implantación de la arquitectura:

- Contexto Arquitectónico: Se lo conoce también como contexto construido, siendo parte de este; las viviendas, plazas, parques, edificaciones cercanas, etc. que pueden poseer valor histórico.

- Contexto Natural: Como su nombre lo dice, son componentes naturales como la vegetación, ríos, montañas, etc. elementos que deben ser respetados al momento de tomar decisiones dentro de un proyecto.

“No es la Cabaña, la tienda... sino el reconocimiento del terreno

sino el reconocimiento del terreno lo que constituye, en cierto sentido, terreno, o sea de instituir el signo de la presencia, el descubrimiento y de la identidad del lugar.

En efecto, el hombre designa una determinada parte en relación al mundo natural desconocido preexistente... Los orígenes de la arquitectura y de la geografía confunden en el marco de la construcción física de los objetos manufacturados, y de los instrumentos mediante los cuales nos percatamos de la posesión del hombre sobre la naturaleza..." (ESCODA, 2006)

Desde su concepción, el proyecto arquitectónico va muy ligado a su entorno, por ello al momento de determinar el lugar donde se implementará dicho proyecto; se tiene que tomar en cuenta el soleamiento, vientos, topografía, geometría, viviendas aledañas, valores históricos, es decir, todos los factores que van de la mano con los contextos naturales y construidos. De esta manera un proyecto nuevo será factible y se integrará al ambiente escogido.

"Las propuestas de nueva edificación en tejidos patrimoniales se mueven dentro de estos parámetros, primero, que trata de adaptarse al contexto existente; la segunda, que se fundamenta en la negación (posición pasiva) o en la rebelión (posición activa) frente al entorno. Son coherentes con una u otra posición en diferente medida; si algunos de sus componentes dan continuidad, otros se diferencian visiblemente del contexto. Por lo tanto, la conducta con que se parta en el proyecto no es rígida, consecuentemente encontramos un sinnúmero de resultados diversos en cada caso. Además, los planteamientos arquitectónicos no siguen un patrón fijo, ya que responden a necesidades y circunstancias determinadas." (CABRERA, 2008)

Es claro que día a día se dan cambios en la arquitectura de los centros históricos, pues la mayoría de edificaciones se preservan o restauran, empero, es prudente también, la aceptación de críticas constructivas a una arquitectura con lenguaje contemporáneo, misma que debe seguir una determinación lógica debido al estudio del contexto y aportes de innovación hacia el entorno histórico.

Los tipos de construcciones en centros históricos se dividen en: Arquitectura que busca la continuidad (Adaptación) y la que evade la continuidad del contexto (Negación).



FIGURA 5. Proyecto: San Vicente Ferrer. Madrid, España.





**FIGURA 6.** Banco Internacional de Inglaterra. Buenos Aires, Argentina.

26 ADAPTACIÓN

**Arquitectura Contextual**

Prolonga o revaloriza el contexto a través de la indagación formal, considera la individualidad y las leyes de construcción en la ciudad. Contraria a la mimesis y a la analogía directa. Ej. FIGURA 7.

**Arquitectura de Base Tipológica**

Tiene un vínculo especial con la historia, toma como referente a las estructuras precedentes mediante un proceso de abstracción tipológica. Ej. FIGURA 8.

**Arquitectura Historicista**

Da continuidad a los rasgos históricos figurativos, a través de la reproducción-mimesis o la reinterpretación analogía, vinculando esta arquitectura con el caso en Las Vegas del Smith Center for the Performing Arts. Ej. FIGURA 9. (CABRERA, 2008)



FIGURA 7. Murcia City Hall, Rafael Moneo. Murcia, España.



FIGURA 8. Museo Nacional del Arte Romano, Rafael Moneo. Mérida, España.



FIGURA 9. Smith Center for the Performing Arts. Las Vegas, USA.



FIGURA 10. Townhouse, Elding Oscarson. Landskrona, Suecia.



FIGURA 11 . Edificio del Banco del Pichincha. Cuenca, Ecuador.

## NEGACIÓN - REBELIÓN

### Arquitectura de Contrastación

Existe rechazo a la continuidad, reafirma la individualidad y expresa la contemporaneidad como contraste y lo particular como excepción. Ej. FIGURA 10.

### Arquitectura del Fragmento

Basada en el principio de multiplicidad y de ensamblaje de elementos diversos, no prolonga el orden contextual. Ej. FIGURA 12.

### Arquitectura Descontextual

Evade el problema planteado por las preexistencias, la intervención tiene un valor mayoritariamente comercial, teniendo un caso en particular muy polémico en la ciudad de Cuenca, el Banco del Pichincha Ej. FIGURA 11. (CABRERA, 2008)

Luego de analizar las tipologías de Intervenciones, se debe tener en cuenta que no se establece a alguna de estas opciones como correcta o incorrecta, el estudio que se está realizando se basa en la indagación de las tipologías para generar una normativa, y posteriormente, mediante un análisis de criterios; ver cuál de estos tipos puede desarrollarse de manera más adecuada en el contexto estudiado.



FIGURA 12. Carmassi, Mario Ciampi. Borgo, Italia.



### 1.1.3 UNESCO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

El 1 de diciembre de 1999, la UNESCO declaró al Centro Histórico de Cuenca como «Patrimonio Cultural de la Humanidad». Fue declarado así por cumplir con los criterios 2,4 y 5 de la convención del Patrimonio Mundial que determina:

2. Atestiguar un intercambio de valores humanos considerable, durante un periodo concreto o en un área cultural del mundo determinada, en los ámbitos de la arquitectura o la tecnología, las artes monumentales, la planificación urbana o la creación de paisajes.

4. Ser un ejemplo eminentemente representativo de un tipo de construcción o de conjunto arquitectónico o tecnológico, o de paisaje que ilustre uno o varios periodos significativos de la historia humana.

5. Ser un ejemplo destacado de formas tradicionales de asentamiento humano o de utilización de la tierra o del mar, representativas de una cultura (o de varias culturas), o de interacción del hombre con el medio, sobre todo cuando éste se ha vuelto vulnerable debido al impacto provocado por cambios irreversibles.

Se reconoce en Cuenca “la belleza de su centro histórico, con un tipo particular de arquitectura republicana” y “la armonía que guarda con su entorno geográfico”, debido a sus paisajes únicos por situarse en la cordillera andina ecuatoriana y por estar atravesada por cuatro ríos. Adicionalmente a las razones nombradas,

se une a la declaratoria de Cuenca como Patrimonio Cultural de la Humanidad, toda la actividad cultural desarrollada en el entorno de la ciudad, y también el reconocimiento por conservar la cuadrícula original del Centro Histórico, desde su fundación.

En el centro histórico existen 26 edificios de valor monumental, 602 de valor arquitectónico y 830 de valor ambiental. Un acontecimiento importante para destacar, es la creación de un movimiento llamado Acción Cívica, cercano a la Facultad de Arquitectura, debido a que en los años setenta hubieron ciertos sectores que intentaron destruir el patrimonio edificado, por estar en contra de la cultura cuencana, posteriormente, se crea el Instituto de Patrimonio Cultural de la Comisión del Centro Histórico, mediante el cual se formularon ordenanzas de protección por parte del Municipio.



FIGURA 13. Alcaldía de Cuenca, Ecuador.



FIGURA 14. Casa de los Arcos, Barranco. Cuenca, Ecuador.



FIGURA 15. Centro Historico de Cuenca, Ecuador.



FIGURA 16. Sector de el Ejido. Cuenca, Ecuador

## 1.2 PROBLEMÁTICA DEL ABANDONO DE VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

### 1.2.1 EVOLUCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA: CARACTERÍSTICAS SOCIO-ESPACIALES

La ciudad de Cuenca se funda en Abril del año de 1557. La estructura urbana de esta época se caracterizó por el trazado en damero, es decir que las manzanas se distribuyen en forma ortogonal, siendo una característica muy importante de las ciudades fundadas por la colonia española.

La traza urbana del Centro Histórico, ha conformado la totalidad de la ciudad en un momento dado de la historia, sin embargo, a lo largo del tiempo se han experimentado diversos cambios que sin duda han provocado transformaciones en el área histórica de la ciudad.

Uno de los primeros cambios que se dio en el Centro Histórico es producto de la crisis económica que la ciudad experimentó a partir de 1950, debido a la disminución de la demanda de producción y exportación de los sombreros de paja toquilla. La población debió adaptarse a diferentes actividades para el sustento, aumentando considerablemente la migración del campo a la ciudad, por lo que las actividades de vivienda, comercio y demás, se incrementó y se agrupó en el centro de la ciudad.

La llegada de la industria en Cuenca también fue un motivo que provocó la migración de las personas a la ciudad, haciendo que la misma crezca en espacio, tanto en el Centro Histórico, como en la periferia, y causando la implantación de nuevos usos y serias transformaciones en el entorno construido del Centro Histórico.

Gracias a esta movilidad social que se dio en Cuenca, la clase alta se desplazó hacia zonas periféricas, buscando mejor calidad de vida y consolidándose en El Ejido, zona que pasa a ser destinada para vivienda, inspirada en la ciudad jardín.

En el año de 1982, al ser el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca declarado como Patrimonio Cultural de la Nación, y posteriormente en 1999, con la declaratoria de Cuenca como Patrimonio Cultural por parte de la UNESCO, el Centro Histórico entra en un proceso complejo de conservación del patrimonio edificado, enfrentándose a fuertes restricciones.

Es por esta razón que el uso residencial en el Centro Histórico, se ha ido trasladando a áreas periféricas, convirtiéndolo en el casco de actividades económicas de gestión, servicios, corporativas, entre otras.



## 1.2.2 ESTADO ACTUAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

### DELIMITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO: TAMAÑO DE LA POBLACIÓN

El Centro Histórico de la ciudad se encuentra delimitado para su control y administración según las ordenanzas; como lo indica el siguiente plano. En el Centro Histórico se identifican tres áreas consideradas como “Bien” perteneciente al Patrimonio Cultural, aprobado por el Instituto de Patrimonio Cultural, art.7, que son:

- Área de Primer Orden (color rojo), se considera como bien perteneciente al Patrimonio Cultural.

- Área Arqueológica (color azul), comprenden los sitios donde se localizan vestigios arqueológicos.

- Área de Respeto (color naranja), se cataloga como una zona intermedia entre las nuevas estructuras y el Centro Histórico. Dentro del área de Respeto se encuentran las Zonas Especiales (color verde): son los tres cordones arquitectónicos antiguos, que sirvieron de acceso o salida de la ciudad antigua: la actual Av. Loja, la calle Rafael María Arizaga y la calle de las Herrerías.

### DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Según los datos obtenidos en el Inventario de Edificaciones Patrimoniales y Espacios Públicos del Centro Histórico de Cuenca (GADMCC, 2009), el 40.89% de los inmuebles emplazados en el área central están destinados solo a vivienda y el 34.13% a

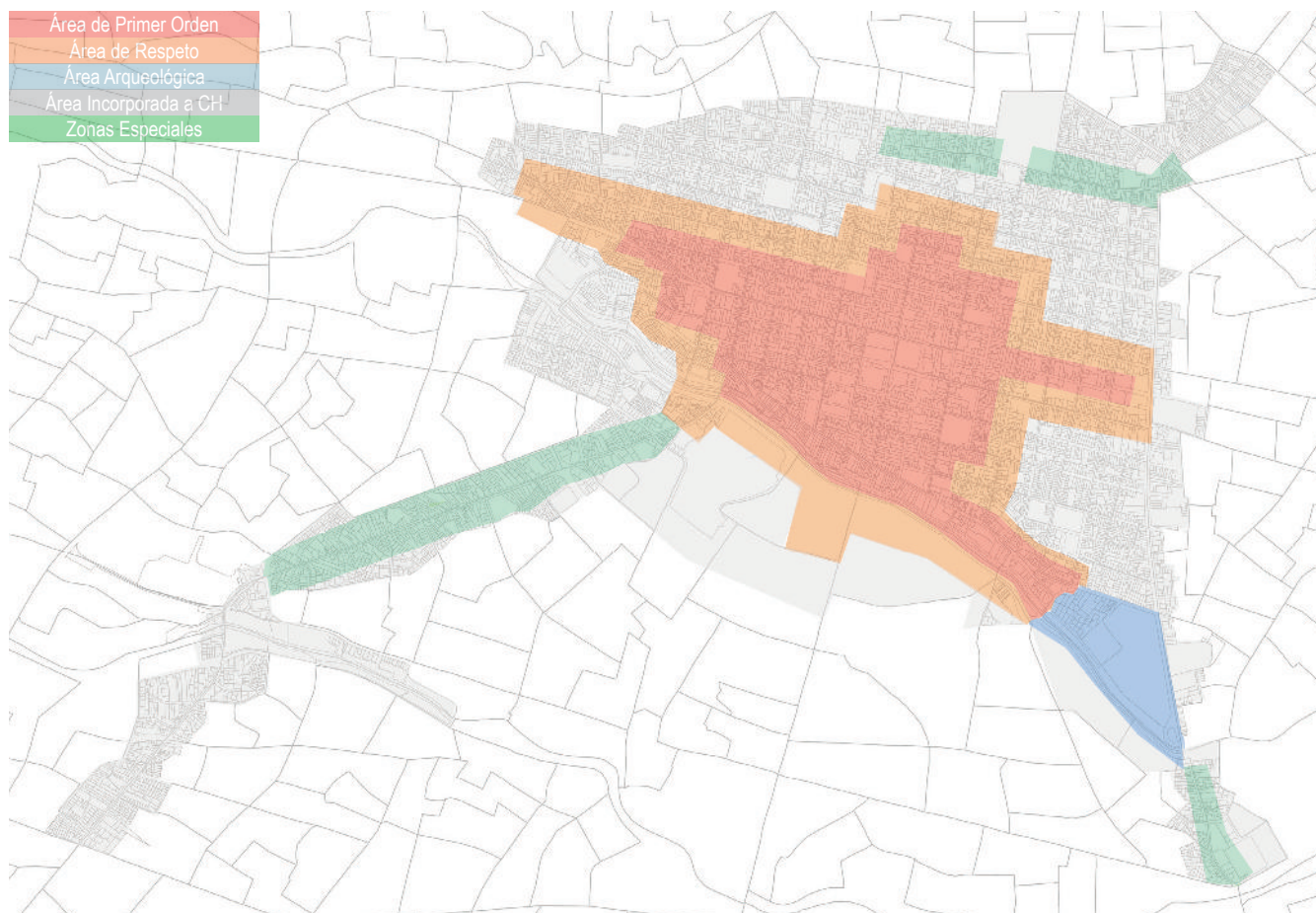


FIGURA 17. Delimitación del área de Centro Histórico de Cuenca. Elaborado por grupo de Tesis.



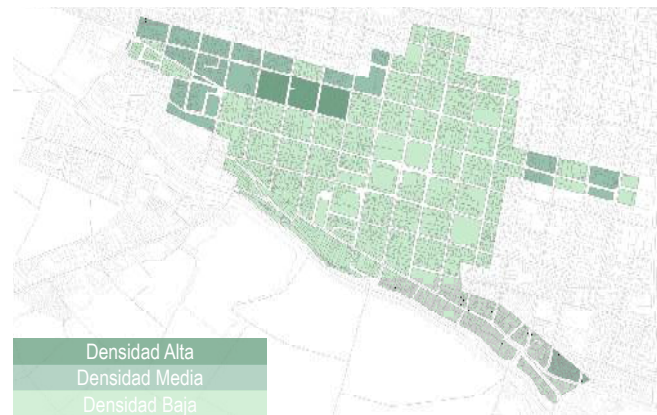


FIGURA 18. Mapa de Densidad actual en el Centro Histórico. Elaborado por grupo de Tesis.

**POBLACIÓN ACTUAL  
CENTRO HISTÓRICO  
ÁREA DE PRIMER ORDEN**

**17 060Hab**



FIGURA 19. Gráfica población actual del Centro Histórico. Elaborado por grupo de Tesis.

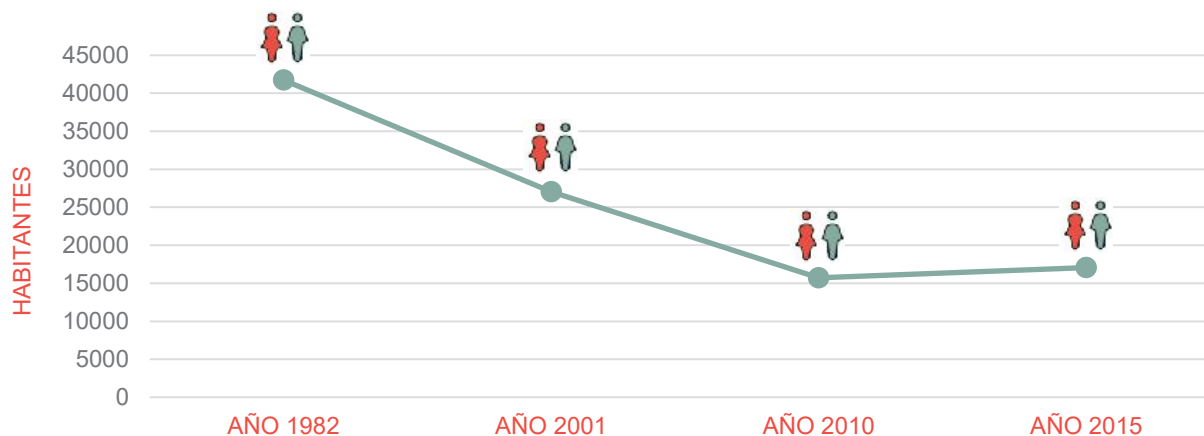


FIGURA 20. Tabla de Decrecimiento Poblacional del Centro Histórico. Elaborado por grupo de Tesis.

vivienda y actividad económica. Dado estos porcentajes, se puede decir que la vivienda continúa siendo uno de los principales usos dentro del Centro Histórico de la ciudad, sin embargo, cabe recalcar que su distribución no es homogénea y que en las áreas centrales predomina la actividad económica, seguida por el uso mixto de vivienda y actividad económica. Desde ese punto de vista, se ha delimitado como área de estudio para la presente tesis, la zona de primer orden del Centro Histórico, ya que su principal uso es la actividad económica, y es aquella que presenta densidades más bajas en relación a todo el centro histórico.

### TAMAÑO DE LA POBLACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

Con sustento en los Datos obtenidos del VI Censo de Población y V de Vivienda, realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), así como en los análisis poblacionales por la empresa municipal ETAPA, se puede decir que el Centro Histórico de Cuenca, presenta una problemática similar a la de la mayoría de ciudades con centros históricos, su población enfrenta un proceso de desplazamiento a otros sectores de la ciudad, debido al reemplazo de la residencia por otros usos de suelo como el comercio, servicios, y factores como contaminación ambiental, ruido, tráfico vehicular, inseguridad, carencia de espacios verdes, poca oferta de vivienda, alto costo de arriendos, entre otros, que han desfavorecido la residencia en esta área. (GADMCC, 2011)

Según los estudios realizados por el GAD Municipal, se tienen datos que en el año 1982 residían alrededor de 41.474 habitantes en el Centro Histórico de Cuenca, mientras que para el año de 1990 únicamente 27.047 lo que significó una tasa de decrecimiento

poblacional del 2.2% anual, es decir una disminución de 14.427 hab. Para el período de 1990 – 2001 la tasa de decrecimiento fue de 1.1% anual, que aplicada a la población estimada para el año 2010, da como resultado un total de 49.363 hab. en el área central y una densidad bruta promedio de 103 hab/Ha. Sin embargo, es importante aclarar que existen zonas en las cuales se presentan densidades más bajas, ya que no todo el Centro Histórico es homogéneo, como por ejemplo las zonas aledañas al Parque Abdón Calderón. Actualmente, según los datos obtenidos del Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales de la ciudad de Cuenca, se sabe que la densidad del área de primer orden es de 174Hab/Ha, con alrededor de 17060 habitantes, siendo ocupado por 7686 personas del sexo masculino y 9374 del femenino.

### 1.2.3 PROBLEMATIZACIÓN DE REDUCCIÓN DE VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO

Actualmente, el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca tiene como uso predominante el comercio, administración, gestión de servicios y turismo, entre otros. Sin embargo, el uso de la vivienda se ha ido perdiendo a través de los años. Los cambios de usos en el Centro Histórico, han hecho que ciertos grupos sociales se aprovechen al máximo la propiedad del suelo, causando especulación del mismo.

Asimismo esta corriente, buscando aprovechar el suelo y lograr rentabilidad, ha ocasionado problemas de hacinamiento, lo que ha dado como resultado cambios sufridos por las edificaciones, la mayoría de éstas no están en condiciones óptimas para ser habitadas, ya que con el paso de los años, las casonas han sufrido alteraciones exageradas para poder cumplir con los requisitos necesarios para diferentes usos que se les han ido dando.

Aún se puede decir que el Centro Histórico mantiene su jerarquía para la ciudad, sin embargo, enfrenta serios problemas en cuanto a movilidad, transporte, contaminación, seguridad, etc. haciendo que se dé una gran pérdida de la población y el uso de la vivienda vaya disminuyendo poco a poco. Este abandono de vivienda en el Centro Histórico, perjudica a toda la ciudad, puesto que las personas que dejan sus domicilios; buscan uno nuevo en las zonas periféricas de la ciudad, ocasionando una disgregación y una dispersión espacial, alterando el correcto crecimiento de la ciudad y ocasionando un crecimiento descontrolado de la utilización de los automóviles. Uno de los mayores problemas que enfrenta el Centro Histórico es que no puede desarrollarse como un organismo vivo, teniendo un uso combinado de vivienda y comercio, que permite que la zona esté activa todo el tiempo, y no solo en horas determinadas.

“En nuestra ciudad, las estrategias dirigidas a revitalizar la vivienda en el Centro Histórico se han orientado a la intervención en las edificaciones patrimoniales, con proyectos que plantean la puesta en valor de estos inmuebles tratando de dotarles de condiciones técnicas y ambientales para que respondan a las actuales exigencias de confort. La falta de una respuesta positiva por parte de los propietarios sumada a los elevados costos estarían, entre otras, como causas para que no se hayan implementado este tipo de propuestas. Es importante indicar que para revitalizar la vivienda en los Centros Históricos no solo se debe intervenir en las edificaciones existentes sino que también, en aquellos en los cuales se disponen de lotes vacantes, es factible plantear nuevas alternativas que permita aprovechar la infraestructura existente, tal es el caso de formular proyectos de nuevas edificaciones en estos predios vacantes o que contienen construcciones obsoletas y de fácil remoción.” (BRITO, 2007)



FIGURA 21. Mapa de Usos Vivienda. Elaborado por grupo de Tesis.

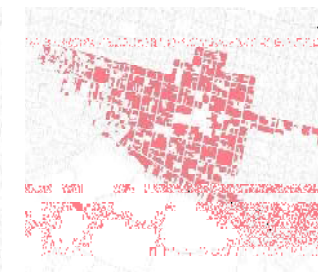


FIGURA 22. Mapa de Usos Comercio. Elaborado por grupo de Tesis.

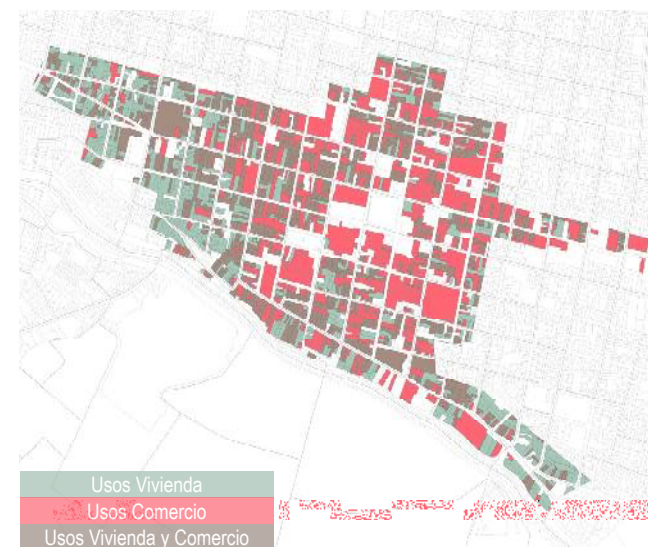


FIGURA 23. Mapa de Usos Vivienda y Comercio. Elaborado por grupo de Tesis.



**1.** ¿Vives en el Centro Histórico de Cuenca?  
 Sí  No

**2.** ¿Te gusta/gustaría vivir en el Centro Histórico de Cuenca?  
 \_\_ Sí, ¿por qué?:  
 está cerca de todo  
 transporte público dotado  
 buena infraestructura  
 otros.....  
 \_\_ No, ¿por qué?  
 ruidos  
 congestión vehicular  
 inseguridad  
 contaminación  
 alto costo de suelo  
 falta de espacio verde  
 otros.....

**3.** Selecciona: ¿En qué tipo de vivienda vives?  
 Unifamiliar  
 Bifamiliar  
 Multifamiliar

**4.** Selecciona: ¿Cuáles crees que son los beneficios de vivir en edificios multifamiliares?  
 Seguridad  
 Convivencia en Comunidad  
 Espacios comunales  
 otros.....

**5.** Selecciona: ¿Cuáles crees que son las desventajas de vivir en edificios multifamiliares?  
 Falta de privacidad  
 Convivencia en Comunidad  
 otros.....

**6.** Selecciona: ¿De qué manera te movilizas en el Centro Histórico de Cuenca?  
 Bus público  
 Taxi  
 Bicicleta  
 Vehículo privado  
 Caminando

**7.** ¿Te gustaría que exista más área verde en el Centro Histórico de Cuenca?  
 Sí  
 No, ¿por qué?.....

**8.** ¿Si vives/vivieras en un multifamiliar en el Centro Histórico de Cuenca, te gustaría tener una plaza o un parque cerca de tu hogar?  
 Sí  
 No, ¿por qué?.....

**9.** ¿Si vives/vivieras en un multifamiliar en el Centro Histórico de Cuenca, te gustaría que este parque o plaza sea semipúblico?  
 Sí  
 No, ¿por qué?.....

**10.** ¿Si vives/vivieras en un multifamiliar en el Centro Histórico de Cuenca, te gustaría tener en tu multifamiliar comercios en la planta baja vinculada con el espacio público?  
 Sí  
 No, ¿por qué?.....

**ENCUESTAS SOBRE VIVIENDA EN EL CHC**

Se realizó una encuesta con el fin de determinar los problemas que las personas viven día a día en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, con relación a la vivienda y espacio público. Es necesario encontrar los inconvenientes que existen, ya que pueden significar posibles razones para la problematización de reducción de vivienda en el Centro Histórico, así como puntos a resolver para el diseño de los modelos arquitectónicos de la tesis. Mediante la encuesta se logrará un proceso participativo durante el diseño, ya que las experiencias de las personas que ocupan el Centro Histórico, son las que permitirán obtener un buen resultado, solventando por medio del diseño, las inquietudes y problemas que enfrentan.

La distribución de la muestra se realiza entre las personas que residen y las que no residen el Centro Histórico, puesto que se necesita saber las opiniones de ambos lados, ya sea el por qué les gusta y por qué no; vivir en el Centro Histórico, así como también, el por qué les gustaría o no hacerlo, y las condiciones expuestas. Para calcular el tamaño de la muestra que se necesita encuestar, se toma la fórmula que orienta sobre el cálculo del tamaño de la muestra para datos globales:

$$n = \frac{k^2 * N * p * q}{[e^2 (N-1)] + (k^2 * p * q)}$$

n: tamaño de muestra  
 k: constante - nivel de confianza  
 N: tamaño de población  
 p: individuos que poseen característica  
 q: individuos que no poseen característica  
 e: error muestral deseado

La fórmula sirve para obtener un resultado proporcional a la población total, ya que es muy difícil analizarla en su totalidad por ser muy alta. Para la elección de la muestra se eligió un Nivel de Confianza del 95%, que con la población total del Área de Primer Orden de 17060 personas, dio un resultado de 96 encuestas.

FIGURA 24. Modelo de Encuesta. Elaborado por grupo de Tesis.

34 RESULTADOS DE ENCUESTA

CARLA NIETO - JOSÉ MALDONADO

Al igual que en la teoría expuesta en la problematización de reducción de vivienda en el Centro Histórico, se confirma a través de los datos recolectados en las encuestas, que la mayoría de las personas prefieren no vivir en el Centro Histórico, teniendo una superioridad del NO con un 69% frente a un 31% del SI. Al haber realizado una encuesta no solo dirigida a personas que residen en el Centro Histórico, se obtuvo diversas opiniones a favor y en contra de habitar en este espacio de la ciudad.

La mayoría de personas que optaron por una respuesta positiva, fueron las que actualmente residen en el CH, siendo su principal razón; la cercanía con todas las actividades que se concentra en el Centro Histórico. Sin embargo, las mismas personas que dieron esa respuesta son las que consideran que hacen falta más áreas verdes en el lugar, mismos que serían utilizadas como espacios para recreación y sobre todo servirían como pulmones de la ciudad.

Aquellas personas que respondieron que no les gusta el Centro Histórico para vivir, escogieron de todas las opciones expuestas, la falta de espacio verde, congestión vehicular y ruidos como principales inconvenientes, por lo cual prefieren vivir en otros sectores alejados de estos problemas. Para socializar con el tema de multifamiliares, teniendo en cuenta que la mayoría de personas encuestadas habitan en viviendas unifamiliares, se realizaron preguntas dirigidas para saber la opinión de estas con respecto a las ventajas y desventajas; llegando a la siguiente conclusión. Un 58% de los encuestados manifestaron que la seguridad es lo primordial de los multifamiliares, no obstante, al momento de analizar las desventajas, se tiene una

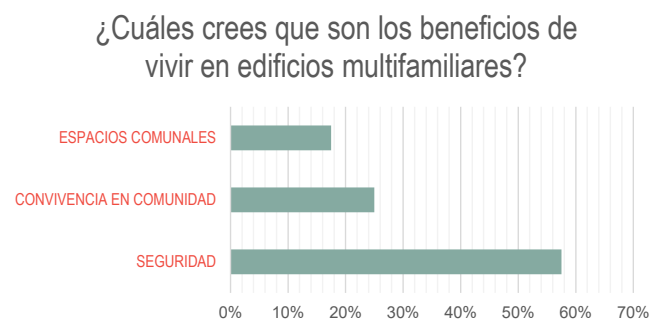
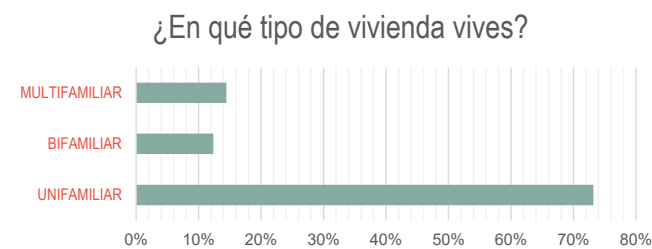
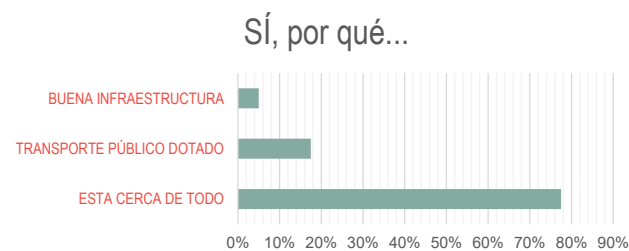
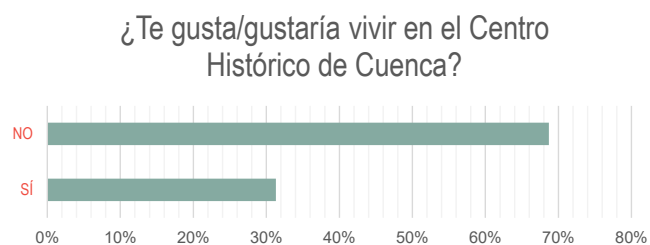


FIGURA 25. Gráficas de resultados de la Encuesta. Elaborado por grupo de Tesis.

respuesta común con el habitar en el Centro Histórico, como es la falta de área verde, junto con la falta de privacidad, por la cercanía de habitar con varias personas en un mismo lugar.

Los datos obtenidos en cuanto a la movilización en el Centro Histórico son muy variados, el 39% de las personas optan por caminar, pues opinan, es mucho más rápido y eficaz realizar sus actividades de esta manera.

La segunda forma de transporte más destacada es mediante vehículo privado, con un 28%, seguida por el transporte público, es decir, buses y taxis y por último la bicicleta.

Se midió la opinión y preferencia de las personas, con una supuesta situación en la que viviesen en un multifamiliar en el Centro Histórico de la ciudad, preguntándoles si les gustaría tener un parque o plaza en su multifamiliar, y si les parecería positivo que este parque sea semipúblico, es decir, que forme parte del edificio, pero que sea de libre acceso. El 96% de las personas respondieron positivamente a la alternativa de tener un parque, pero solo el 79% respondió que éste debería ser semipúblico, el 21% prefirió que no lo sea, dando razones como la inseguridad o la privacidad.

La última pregunta que se realizó bajo esta supuesta situación es, si les gustaría que existan comercios en la planta baja del multifamiliar; la principal respuesta fue afirmativa con un 91%, dando motivos de mayor actividad en el edificio, mejor relación con el entorno y la facilidad de no recorrer largas distancias para realizar una compra.

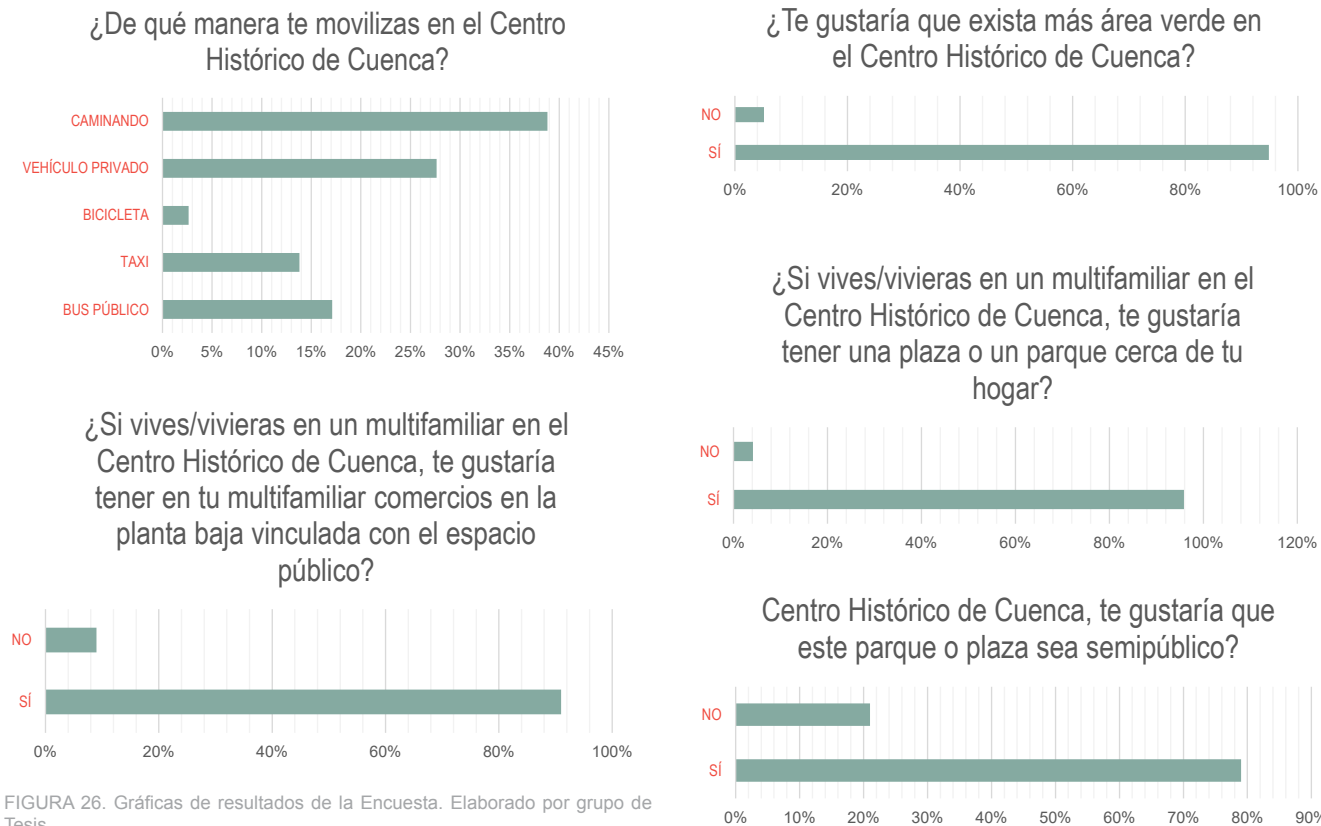


FIGURA 26. Gráficas de resultados de la Encuesta. Elaborado por grupo de Tesis.

## LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS OBTENIDOS POR LA ENCUESTA

Por medio del resultado obtenido a través de las encuestas, se afirmó lo que se ha dicho en teoría, y a la vez serán utilizados como pautas para el diseño, dando soluciones a los principales problemas vistos. Las razones principales por las que las personas prefieren no vivir en el Centro Histórico son la falta de espacio verde, congestión vehicular y los ruidos. La arquitectura puede ser un medio para solucionar estos tipos de problemas, a través de la creación de parques y plazas, evitando la acumulación de vehículos por medio de vías donde el protagonista sea el peatón y aislando acústicamente a las edificaciones. Se necesitan buscar maneras, que resuelvan las desventajas que las personas perciben en cuanto a vivir en edificios multifamiliares, ya sea la implementación de balcones y terrazas privadas que eviten la falta de privacidad, así como crear retiros desde la primera planta para que las personas que recorran la planta baja no puedan ver lo que pasa dentro de los departamentos.

En cuanto a las ventajas de vivir en edificios multifamiliares la gente dijo que era la seguridad y los espacios comunales. Sin embargo, existen muchos más que las personas desconocen, como un fácil mantenimiento y aseo, así como vivir dentro de una comunidad, que implica algún grado de cuidado mutuo entre vecinos. Los lineamientos Arquitectónicos que nos dan las Encuestas, deben analizarse y estudiarse por medio de algunos de los multifamiliares mejor planteados que existen en los centros históricos, comparando y extrayendo de cada uno las mejores opciones para realizar los modelos arquitectónicos que requiere esta tesis.

Actualmente en las grandes ciudades hace falta espacio y terrenos, esta situación ha generado que proliferen la construcción

**1 SEGURIDAD**  
Vivir con sensación de seguridad



**2 CONVIVENCIA**  
Cuidado mutuo entre vecinos



**3 SUSTENTABILIDAD ECONÓMICA**  
Más económicos a la hora de arrendar o comprar

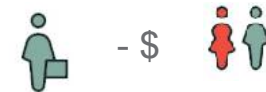
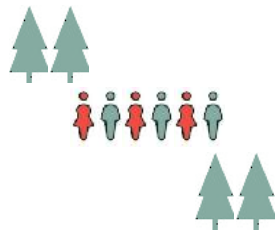


FIGURA 27. Beneficios de vivir en Multifamiliares. Elaborado por grupo de Tesis.

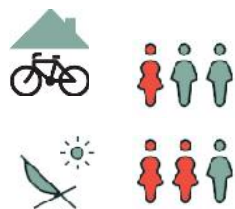
# BENEFICIOS DE VIVIR EN EDIFICACIONES MULTIFAMILIARES

de apartamentos, que ante el agitado ritmo de vida se han convertido en el tipo de vivienda ideal para muchos matrimonios jóvenes, solteros y familias modernas que buscan vivir cómodos.

**4 ESPACIOS RECREACIONALES**  
Para que los pequeños puedan jugar al aire libre



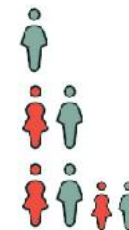
**5 ÁREAS COMUNALES**  
Espacios comunales como áreas de juegos, entre otras



**6 ESPACIO PÚBLICO**  
Mayor espacio público



**7 VARIEDAD TIPOLOGICA**  
Para todos los tipos de familias: grandes y pequeñas



**8 MEJOR MANTENIMIENTO**  
Fácil mantenimiento y aseo





# CAP. 2

## T CASOS DE ESTUDIO

### 1 ANÁLISIS DE CASOS DE ESTUDIO

2.1.1 Metodología para evaluar los casos de estudio

2.1.2 Selección de casos ejemplares

2.1.3 Casos de Estudio

### 2 CONCLUSIONES Y ESTRATEGIAS

2.2.1 Conclusiones de los casos de estudio

2.2.2 Estrategias a utilizar

2.2.3 Cuadro Resumen

En el segundo capítulo sobre los casos de estudio se elige una metodología que sirva para evaluar de mejor manera los proyectos utilizando los parámetros necesarios que son: equidad social, concepción espacial y relación con la ciudad. Se revisaron numerosos casos de estudio, para luego seleccionar los mejores y estudiarlos en este capítulo.

Una vez que se realiza el estudio a cada caso se definen parámetros puntuales para una aplicación correcta de los modelos arquitectónicos así como estrategias a utilizar.





## 2.1 ANALISIS DE CASOS DE ESTUDIO

### 2.1.1 METODOLOGÍA PARA EVALUAR LOS CASOS DE ESTUDIO

A lo largo del tiempo han existido infinitas propuestas para el relleno urbano en áreas consolidadas, que por medio de conjuntos habitacionales permiten solucionar problemas como el elevado costo de suelo, desaprovechamiento de recursos, desperdicios de espacio, entre otros.

Según los autores del libro Herramientas para Habitar el Presente. La Vivienda del Siglo XXI, Montaner, Josep María, Muxí, Zaida, D. Falagán, David., es necesario la valoración integral de la vivienda de acuerdo a cuatro parámetros de análisis: gestión, rehabilitación, tipología y percepción. Esta aproximación a la vivienda resulta fundamental para generar una crítica y análisis proyectual hacia nuevas formas de hacer ciudad y sus espacios de habitación.

La vivienda es un espacio de sociabilización y una representación espacial de los diversos grupos familiares, capaz de conjugar lo individual y colectivo.

Para una valoración integral de las viviendas colectivas contemporáneas, se debe considerar la capacidad de adecuación a las diversas agrupaciones familiares existentes, cada vez más diversas.

Es indispensable también, reflexionar sobre la relación de la edificación con su entorno. La valoración de la calidad arquitectónica de la vivienda contemporánea, se debería hacer desde la óptica de su relación con el funcionamiento de la ciudad y el uso de la colectividad. El comercio de menor escala es un elemento

imprescindible para la cohesión y relación vecinal y para un uso del tiempo más eficiente, asimismo se brinda seguridad, ya que mantiene activo al sector.

Después de indagar los enfoques de varios actores para valorar viviendas colectivas, se tomó la decisión de utilizar tres parámetros generales que servirán para desarrollar el tema de estudio de mejor manera: primero la Colectividad, que se refiere a la diversidad de grupos de familias, la accesibilidad y los espacios colectivos; el segundo la Concepción Espacial, que tiene por objeto la funcionalidad y la forma, así como la adaptabilidad del espacio; y por último la Relación con la Ciudad, el cual es uno de los factores fundamentales, se refiere a la situación urbana, los valores de proximidad, la relación con el espacio público y la diversidad de usos.

En cada caso de estudio se tomará en cuenta estos tres parámetros básicos, destacando lo mejor de cada proyecto y obteniendo estrategias finales que servirán para desarrollar los diseños de los modelos arquitectónicos de manera adecuada.



## PARÁMETROS GENERALES A EVALUAR EN LOS CASOS DE ESTUDIO

	COLECTIVIDAD	CONCEPCIÓN ESPACIAL	RELACIÓN CON LA CIUDAD
	La colectividad se refiere a tomar en cuenta a la hora del diseño acerca de la diversidad de grupos familiares, ya que en la actualidad existen muchas formas de vida. También trata sobre la accesibilidad y los espacios comunitarios y colectivos.	Tiene que ver con el buen diseño de la vivienda y la distribución de los espacios para aprovechar el terreno. La funcionalidad y el valor formal que se obtiene.	La relación con la ciudad es un factor muy importante, ya que es vital para un buen funcionamiento de la vivienda, así como un buen uso de los espacios que relacionan lo público con lo privado.
<b>ESPACIOS COLECTIVOS</b>	Son los espacios destinados a compartir entre los moradores de la edificación, que permitan la buena relación entre los habitantes.	<b>FUNCIONALIDAD</b> El buen diseño de las viviendas debe siempre permitir mejoras y futuras modificaciones aprovechando de mejor manera los espacios.	<b>VALORES DE PROXIMIDAD</b> Ya que se estudia las edificaciones del Centro Histórico, sería muy importante tener en cuenta aportar a la edificación comercios, equipamientos, puntos de transporte público o valores patrimoniales que realcen el sector.
<b>ACCESIBILIDAD</b>	Diseñar espacios accesibles para satisfacer a todos los usuarios, en especial a las personas con capacidades especiales, sin que tengan limitaciones de movimiento.	<b>FORMALIDAD</b> En cuanto a lo formal es muy importante estudiar la arquitectura del entorno, respetar normas y conocer posibles materiales que no afecten visualmente el lugar, sino más bien que se adapten de buena manera.	<b>RELACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO</b> La vivienda colectiva se debe entregar a la ciudad de diferentes maneras, ya sea visualmente a partir de terrazas que miran al espacio público, así como destinar la planta baja a comercio y a espacio público como plazas o parques, que brindan seguridad y garantizan mayor movimiento en la zona.
<b>DIVERSIDAD DE GRUPOS FAMILIARES</b>	La edificación debe tener diversidad de tipologías de vivienda, ya que se debe satisfacer a los diferentes grupos familiares, y que se adapten de mejor manera a las diferentes necesidades.	<b>ADAPTABILIDAD</b> Se debe tomar en cuenta el posible cambio de paredes al interior de las viviendas, por lo que sería correcto que las divisiones interiores sean de montaje seco.	<b>DIVERSIDAD DE USOS</b> Tener una diversidad de usos en la edificación es una gran ventaja, ya que intensifica la funcionalidad y el papel urbano en la ciudad, también promueve la convivencia entre usuarios. Pueden ser complementarios a la vivienda o a usos cercanos, como panaderías, tiendas de abarrotes, lavanderías, cafeterías, entre otros usos.

FIGURA 28. Beneficios de vivir en Multifamiliares. Elaborado por grupo de Tesis.



FIGURA 29. Características a Cumplir. Elaborado por grupo de Tesis.

### 2.1.2 SELECCIÓN DE CASOS EJEMPLARES

De manera general, en base a planos y fotografías se ha revisado la situación de la obra nueva de Vivienda Colectiva en Centros Históricos en los últimos diez años. Pese a ello, se ha creído necesario profundizar en el estudio de seis casos particulares, siguiendo la metodología explicada anteriormente.

Se ha seleccionado tres casos en el exterior y tres casos en la ciudad de Cuenca, ya que también existen algunas soluciones a los problemas de vivienda en el Centro Histórico, donde, “ha existido una respuesta por parte del Municipio y entidades particulares, que han sugerido, la implementación de Conjuntos Habitacionales con arquitectura nueva, en lotes que se encuentran vacíos, los mismo que en su mayoría son utilizados por parqueaderos”. (SALDAÑA, 2014)

Para la selección de los casos de estudio se tomó en cuenta algunas características que deben cumplir los proyectos seleccionados:

- En primer lugar, deben estar emplazados en Centros Históricos, puesto que la tesis está enfocada al diseño de modelos arquitectónicos dentro del Centro Histórico de Cuenca.
- En segundo lugar, los proyectos deben ser arquitectura nueva, dado que el tema de estudio no trata sobre restauración de edificaciones existentes.
- En tercer lugar, los proyectos deben tener espacios colectivos, ya que en los BACS es fundamental que existan estos lugares que intensifiquen la relación de los usuarios.

### 2.1.3 CASOS DE ESTUDIO

Los casos de estudio seleccionados son los siguientes:



**VERTIZ 950, MÉXICO DF**



**VÍA CORDILLERA, MONTERREY**



**19 VIVIENDAS PARA JÓVENES EN EL CENTRO HISTÓRICO, LLEIDA**



**CASA DEL SOMBRERO, CUENCA**



**CASA JUAN JARAMILLO, CUENCA**



**CASAS DEL NOGAL, CUENCA**

# VERDIZ 950

**Ubicación:** Ciudad de México, México  
**Año de Construcción:** 2013  
**Arquitecto(s):** HGR Arquitectos  
**Número de Viviendas:** 27  
**Área de Terreno:** 609m<sup>2</sup>  
**Área de construcción:** 4171m<sup>2</sup>

El proyecto se encuentra implantado en un terreno de 609.00m<sup>2</sup> con forma irregular y un frente de tan solo 10 metros. Consta de un edificio de 6 niveles más un semisótano. El primer nivel y semisótano están destinados a estacionamiento y lobby, mientras que los últimos 5 niveles están destinados a departamentos teniendo un total de 27 viviendas.

El reto del proyecto fue sacar el mayor provecho de un terreno con difíciles proporciones. Para hacer esto se diseñaron 13 distintas tipologías que se van ajustando a la forma del terreno. El punto de partida fue proporcionar un patio central generoso que le brindara buena iluminación a todos los departamentos. El funcionamiento del edificio está dividido en 2 torres unidas por medio de puentes y un patio compartido. La circulación vertical y escaleras de emergencia se encuentran en un mismo núcleo en uno de los extremos del edificio. La azotea del edificio está destinada a uso exclusivo para las viviendas del nivel superior. Al centro del proyecto, en el segundo nivel, se cuenta con un patio común para todo el edificio el cual funciona para darle iluminación y ventilación a todos los departamentos. Este patio cuenta con un muro verde hacia la colindancia para darle mayor privacidad al edificio, así como proporcionar vista verde a los departamentos.



FIGURA 30. Mapa de ubicación en México.

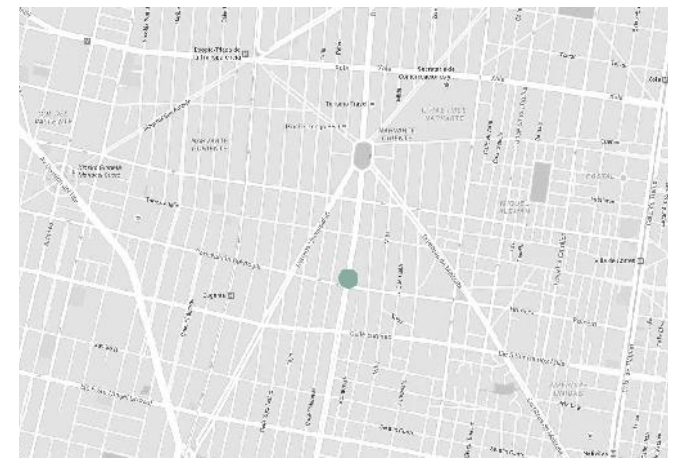


FIGURA 31. Mapa de ubicación del Proyecto en la Ciudad.

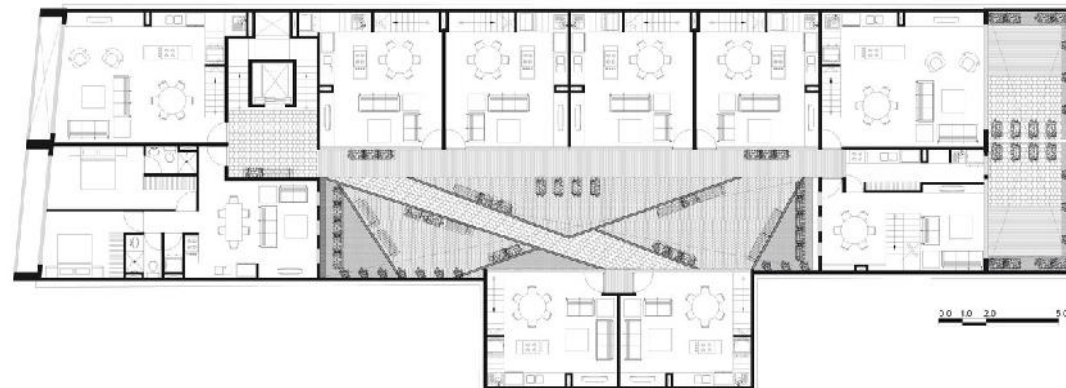


FIGURA 32. Primera Planta.



**COLECTIVIDAD**

Se entenderá por Equidad Social, a los diferentes factores que deben estar presentes en una edificación, como por ejemplo: la accesibilidad, que se consigue diseñando espacios sin barreras arquitectónicas, satisfaciendo las diferentes necesidades; en especial de las personas con capacidades diferentes. Asimismo, otro factor importante es la diversidad de grupos familiares y la igualdad para todos los usuarios.

El edificio cuenta con 27 departamentos que se diseñaron con 13 tipologías distintas, para satisfacer a los diversos tipos de familias y para ajustarse al terreno de forma irregular. También cuenta con estacionamientos vehiculares en la primera planta y en el sótano, además de lugares destinados a personas con capacidades especiales.

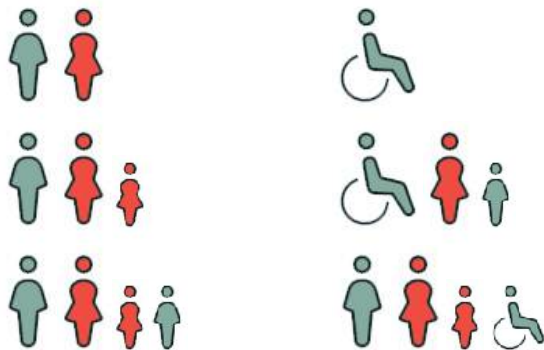


FIGURA 34. Diversidad de Grupos Familiares.

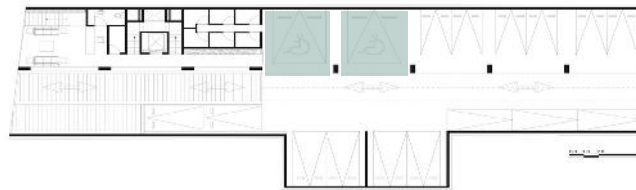


FIGURA 35. Estacionamientos para incapacitados. Planta Baja

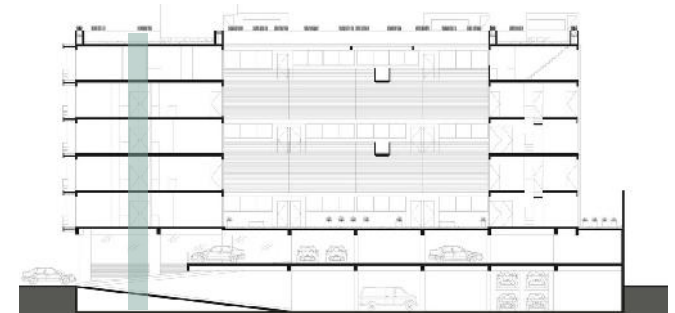


FIGURA 36. Sección Proyecto. Circulación vertical.



FIGURA 37. Patio Central.



FIGURA 38. Puente que une bloques.



FIGURA 39. Azoteas Privadas.

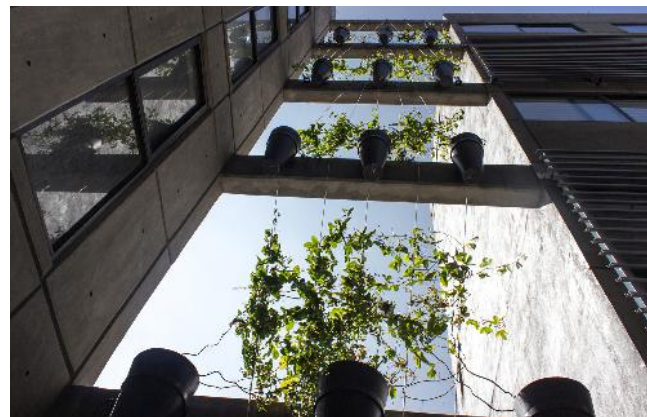


FIGURA 40. Muro Verde.

### CONCEPCIÓN ESPACIAL

La concepción espacial se refiere a la funcionalidad y a lo formal. El edificio se encuentra formado por dos torres unidas por medio de puentes y un patio compartido. Todos los departamentos cuentan con ventilación e iluminación natural. Existen departamentos dúplex lo cual ayudó a bajar las circulaciones horizontales hasta en un 70%.

Los departamentos superiores son los más pequeños, sin embargo, se les ha asignado azoteas privadas. El patio de la primera planta cuenta con un muro verde hacia la colindancia para darle mayor privacidad al edificio, así como proporcionar vista verde a los departamentos.

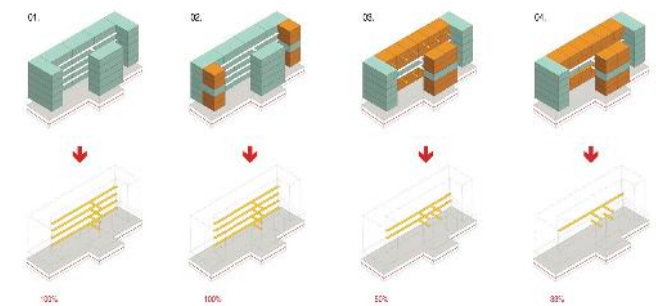


FIGURA 41. Diagrama de disminución de Circulación Horizontal.

48 RELACIÓN CON LA CIUDAD

Esta es una parte fundamental que debe ser analizada en los casos de estudio, ya que los BACS promueven mejorar las condiciones del espacio público y colectivo, así como restablecer la biodiversidad urbana.

El proyecto se encuentra en la parte central de la Ciudad de México, cerca de colegios, zonas comerciales y restaurantes. Sin embargo, el edificio es totalmente privado, sin locales comerciales en la planta baja, ni acceso a personas que no vivan en la edificación. La planta baja cuenta solamente con un lobby a un nivel de +1.80m.

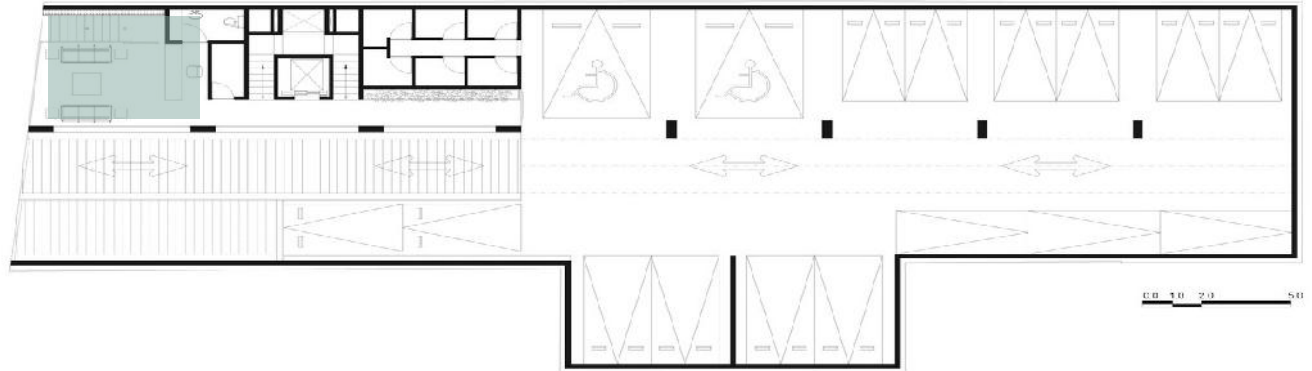


FIGURA 42. Planta Baja. Lobby.



FIGURA 43. Patio Central.



FIGURA 44. Patio Central.





FIGURA 45. Fachada Proyecto. Sin comercio en Planta Baja.

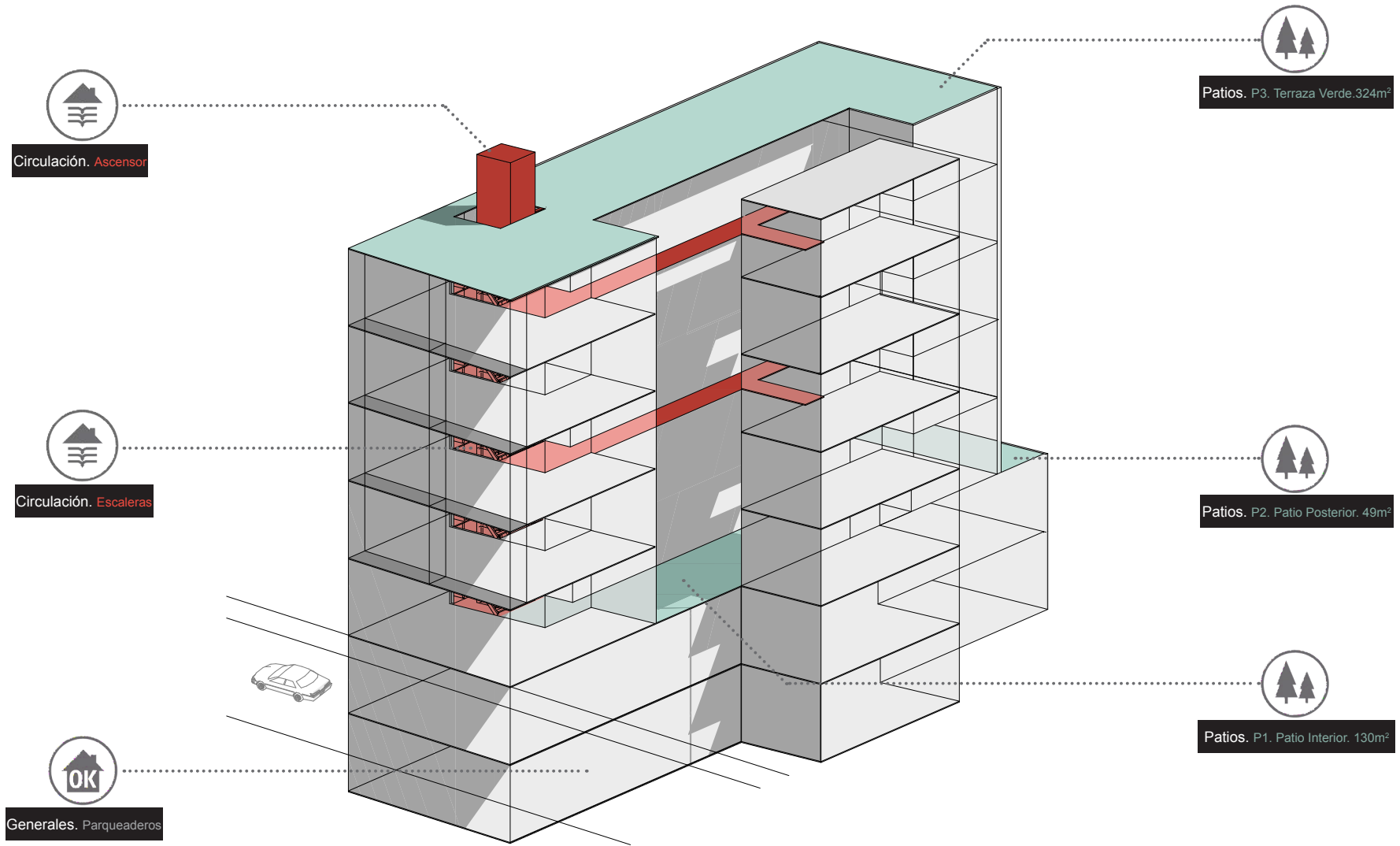


FIGURA 46. Análisis Axonometría. Elaborado por grupo de Tesis.

## CUADRO RESUMEN: CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

### GENERALES



COS.....	70%
CUS.....	562%
DENSIDAD.....	1773Hab/Ha
PARQUEADEROS.....	..Sí

### PATIOS



Nº PLANTA	ÁREA PLANTA	Nº PATIOS	ÁREA PATIOS	% PATIOS
S1-S2	1218m <sup>2</sup>	0	0	0
PB	609m <sup>2</sup>	2	179m <sup>2</sup>	30%
P1-P4	1872m <sup>2</sup>	0	0	0
P5	472m <sup>2</sup>	1	324m <sup>2</sup>	70%
<b>TOTAL</b>	<b>4171m<sup>2</sup></b>	<b>3</b>	<b>503m<sup>2</sup></b>	<b>12%</b>
<b>% PATIOS TOTAL.....</b>				<b>12%</b>

### CIRCULACIONES



% CIRCULACIONES.....	4%
RAMPAS.....	NO
ASCENSOR.....	..Sí
ESCALERAS.....	..Sí

### URBANO



% RELACIÓN FACHADA / CIUDAD.....	84%
COMERCIO PLANTA BAJA.....	NO
Nº COMERCIOS.....	0

FIGURA 47. Cuadro resumen. Elaborado por grupo de Tesis.

## EDIFICIO DE VIVIENDAS PARA REALOJOS

**Ubicación:** Pamplona, España  
**Año de Construcción:** 2013  
**Arquitecto(s):** Pereda Pérez Arquitectos  
**Número de Viviendas:** 6  
**Área de Terreno:** 142.48m<sup>2</sup>  
**Área de construcción:** 655.78 m<sup>2</sup>

El proyecto estaba inmerso dentro de una planificación urbana de gran interés. La nueva edificación, que ocupa el derribo de otra existente, debía rematar la manzana preexistente y dar frente a un nuevo vacío urbano, una plaza de nueva generación sobre la muralla. Fruto de la difícil coyuntura económica, este desarrollo urbanístico se aplazó, incorporando al proyecto la definición de un pasaje de carácter semiprivado que permitió dar viabilidad a la iniciativa.

El proyecto, desde la intuición, pretendía presentarse como la unión de dos piezas siguiendo la pauta generadora del casco histórico, donde la suma de piezas generada desde el espacio público conforma las manzanas. De esta forma se garantizaba una integración más natural, haciendo que sus fachadas, su escala, fragmentación y composición diera una cierta continuidad urbana a lo existente.

El proyecto tiene que ver con el color y textura de su acabado pretendiendo convivir con lo viejo, con la pátina del tiempo hecho materia ya desgastada. Con la austeridad cromática y material que habla del paso del tiempo, de su traza seca, de evitar lo superfluo que el tiempo acaba borrando, como mecanismo integrador y como todo esto se adaptará materialmente a la “velocidad del tiempo” de lo ya presente.



FIGURA 48. Mapa de Ubicación en España.



FIGURA 49. Mapa de ubicación del Proyecto en la Ciudad.



FIGURA 50. Tramo del Proyecto en la ciudad.





COLECTIVIDAD

El proyecto consistía en el diseño de seis viviendas, para seis desalojos de seis familias y por tanto seis programas distintos, sin embargo, la manera en que se distribuyeron los espacios da lugar a futuras ampliaciones, para atender a las distintas necesidades. Posee una circulación vertical, apta para todas las personas, de esta forma, se satisface necesidades, en especial de personas con capacidades diferentes.

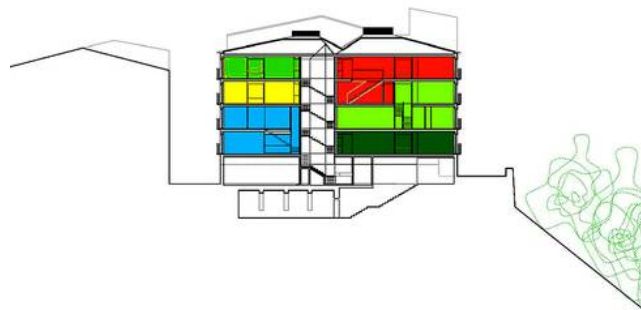


FIGURA 52. Sección Esquema Ocupación en altura definitiva.

FIGURA 53. Circulación Vertical.



FIGURA 54. Juego de Volúmenes y Sombras. Fachada.



FIGURA 55. Doble Fachada del Proyecto.

## CONCEPCIÓN ESPACIAL

En cuanto a la funcionalidad de la edificación, se puede decir que es un proyecto direccionado a la situación urbana, ya que debido a ésta, se realiza un planteamiento de vivienda diferente a las del entorno, donde la pauta habitual situaba las zonas nobles vinculadas a las calles, dejando los dormitorios al interior. El proyecto vincula la posición de los dormitorios a las calles laterales y las zonas más públicas de las viviendas a la plaza de nueva generación; y entre ambas sitúa la crujía de cuartos húmedos (baños y tendederos) que hacen al mismo tiempo más legible la estructura organizativa planteada. Por último, las cocinas se sitúan abiertas a los “estares”, separadas con un vidrio, en coherencia con el carácter más público de estos ámbitos.



FIGURA 56. Departamentos Tipo.

RELACIÓN CON LA CIUDAD

El lugar donde se desarrolló el proyecto está inmerso dentro de una planificación urbana de gran interés. En la planta baja se sitúan dos locales comerciales vinculados al espacio público, ubicados a ambos lados del núcleo de comunicación. A uno de ellos se integró el espacio abovedado de sótano preexistente, del siglo XVI, que se debía preservar.

El tratamiento de la medianera de la Escuela Infantil adyacente, se incorporó al proyecto acabando de formalizar el espacio del pasaje. Este lienzo del mismo material de fachada se pliega y absorbe las irregularidades de este edificio que se tuvo que mantener.



FIGURA 57. Visuales de la Ciudad.



FIGURA 58. Planta Baja. Comercios tipo Barrio.





FIGURA 59. Corredor entre Bloques.



FIGURA 60. Planta baja. Comercio y Espacio Público.



FIGURA 61. Relación de Fachadas adyacentes.



FIGURA 62. Espacio Abovedado de Sótano preexistente del siglo XVI.

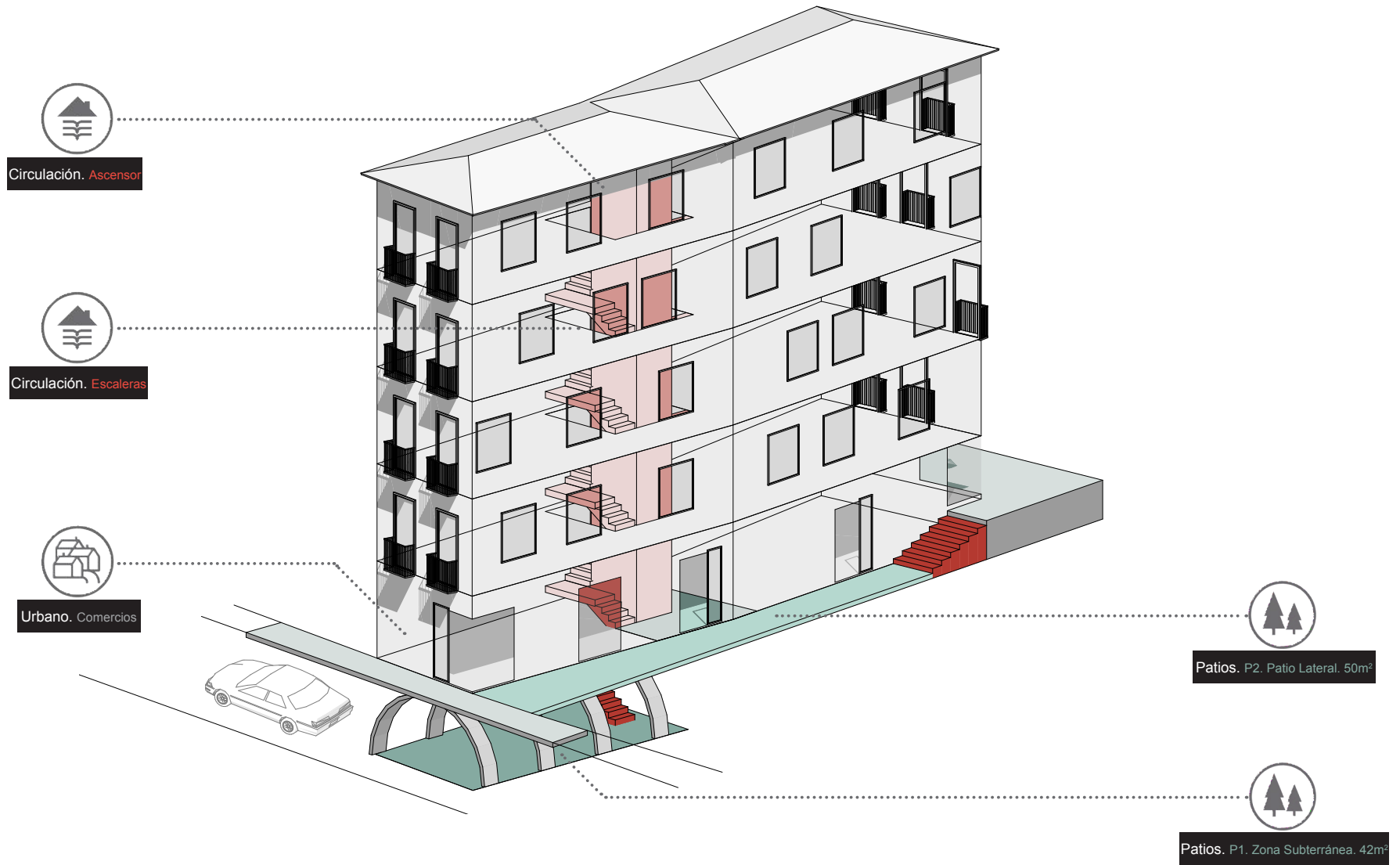


FIGURA 63. Análisis Axonometría. Elaborado por grupo de Tesis.

## CUADRO RESUMEN: CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

### GENERALES



COS.....	88%
CUS.....	460%
DENSIDAD.....	1403Hab/Ha
PARQUEADEROS.....	NO

### PATIOS



Nº PLANTA	ÁREA PLANTA	Nº PATIOS	ÁREA PATIOS	% PATIOS
S1	60m <sup>2</sup>	1	42m <sup>2</sup>	70%
PB	142m <sup>2</sup>	1	50m <sup>2</sup>	35%
P1-P4	453m <sup>2</sup>	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>655m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>	<b>92m<sup>2</sup></b>	<b>14%</b>
<b>% PATIOS TOTAL.....</b>				<b>14%</b>

### CIRCULACIONES



% CIRCULACIONES.....	10%
RAMPAS.....	NO
ASCENSOR.....	SÍ
ESCALERAS.....	SÍ

### URBANO



% RELACIÓN FACHADA / CIUDAD.....	26%
COMERCIO PLANTA BAJA.....	SÍ
Nº COMERCIOS.....	2

FIGURA 64. Cuadro resumen. Elaborado por grupo de Tesis.

## 19 VIVIENDAS PARA JÓVENES EN EL CENTRO HISTÓRICO

**Ubicación:** Carrer Cavallers, 14, 25002 Lleida, España  
**Año de Construcción:** 2013  
**Arquitecto(s):** Pámpols Arquitecte  
**Número de Viviendas:** 19  
**Área de Terreno:** 393m<sup>2</sup>  
**Área de construcción:** 2617m<sup>2</sup>

En los centros históricos de las ciudades europeas, últimamente han sucedido varias reconstrucciones de zonas históricas, teniendo en cuenta edificios deteriorados por el paso del tiempo o por algún tipo de catástrofe accidental.

Con el criterio a seguir de la evolución planificada, se han dado intervenciones de vivienda multifamiliar mezclando una economía y armonía de espacios para obtener resultados funcionales y confortables.

Este edificio en el centro histórico de Lleida cuenta con un diseño de 19 unidades en torno a un patio interior que contiene elementos de circulación, ventilación e iluminación. Todas las unidades se enfrentan tanto el patio interior y las estrechas calles del entorno. El proyecto ofrece cinco tipos de uno o dos pisos de vivienda cuyo tamaño varía según el número potencial de los individuos que forman un hogar.



FIGURA 65. Mapa de Ubicación en España.

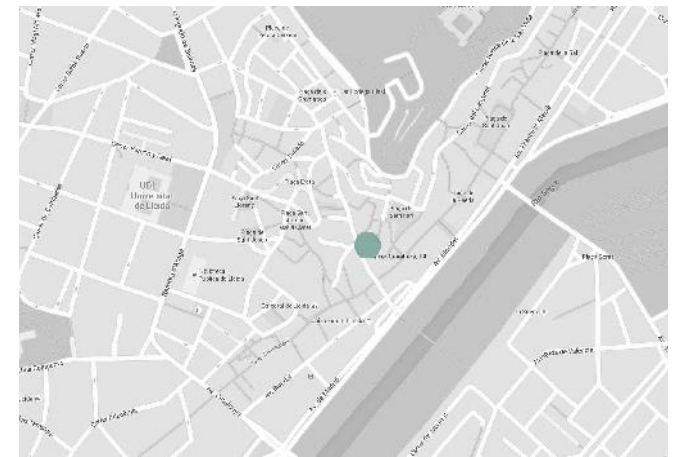


FIGURA 66. Mapa de ubicación del Proyecto en la Ciudad.

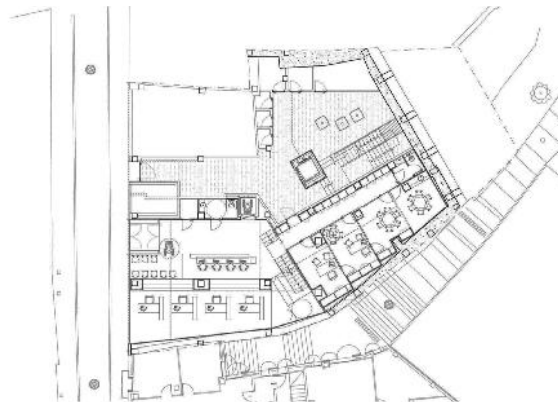


FIGURA 67. Planta Baja.



FIGURA 68. Primera Planta Alta.



**COLECTIVIDAD**

La edificación contempla con un patio en planta baja que ofrece al usuario un espacio de bienvenida donde socializará con las diferentes personas del complejo, además el último nivel posee terrazas verdes, una con espacios recreativos y otras dos con lugares para cultivar alimentos que sirvan para el consumo de los usuarios, dando la característica de sustentable a la edificación.

Las circulaciones verticales desembocan en una especie de balcones donde son otro punto de interés social, antes de ingresar a los departamentos las personas tienen un control del espacio generado por el patio central, donde tienen conexión abierta con los diferentes pisos y planta baja.



FIGURA 70. Planta de Cubierta.



FIGURA 71. Terraza Verde.



FIGURA 72. Fachada Proyecto.

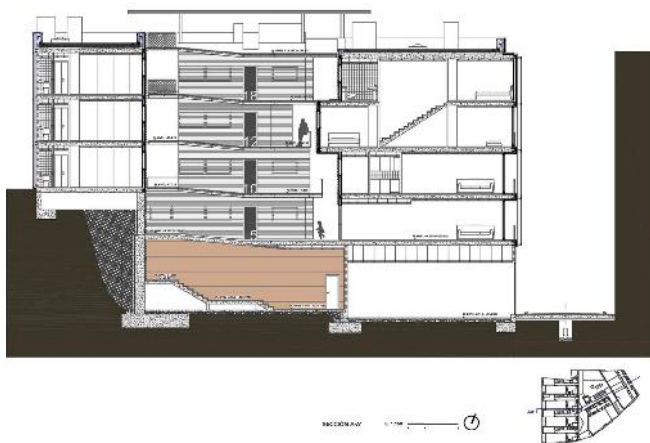


FIGURA 73. Corte Longitudinal.

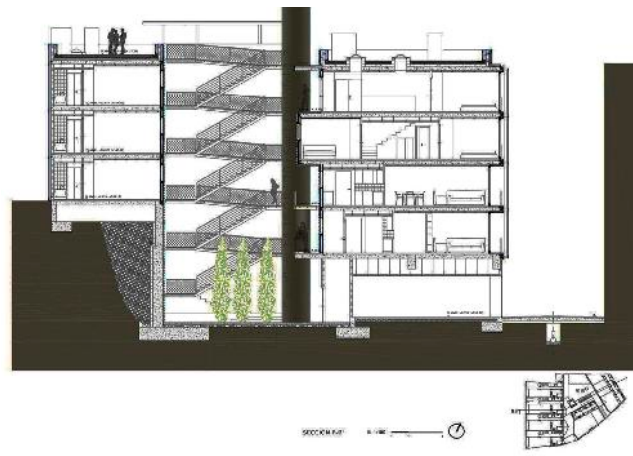


FIGURA 74. Corte Longitudinal Circulación.



FIGURA 75. Departamentos Tipo.

### CONCEPCIÓN ESPACIAL

Todas las viviendas se abren tanto a la calle como al espacio interior de patio. Este carácter pasante los dota de una idónea ventilación cruzada y de un buen asoleo.

A partir de un único concepto de vivienda se desarrollan las cinco tipologías, en función del número de dormitorios requeridos y de su flexibilidad programática.

El espacio de la vivienda es siempre continuo, atravesado en todo momento por largas líneas visuales que prolongan la vivienda al espacio exterior, sin perder la intimidad de los habitantes gracias a los tabiques móviles.

De acuerdo a las tipologías de departamentos, la versatilidad del modelo raíz permite adjudicar virtualmente la “misma” vivienda a cada unidad familiar y establecer, así, un principio real de igualdad entre sus inquilinos.

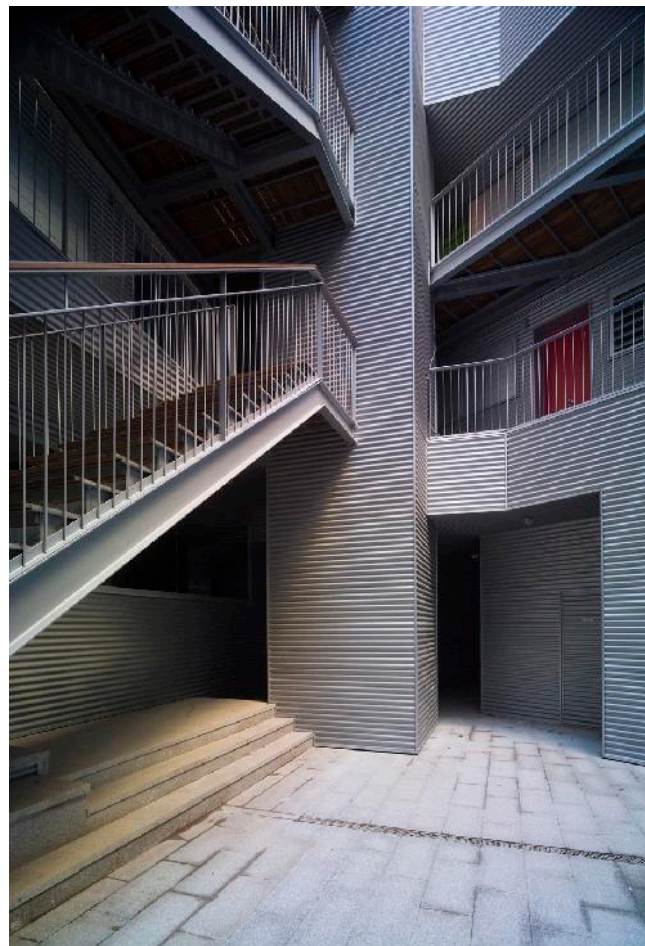


FIGURA 76. Bloque Diseño Departamentos.

FIGURA 77. Patio Interior.

FIGURA 78. Interior departamento. Módulos.





FIGURA 79. Fachada Principal.



FIGURA 80. Sector de Emplazamiento.

### RELACIÓN CON LA CIUDAD

Las diferentes actividades en la planta baja del proyecto le hace compartir tanto con el espacio interior como con el exterior de la edificación, brindando complejidad de usos para los habitantes del edificio.

El sector donde se emplaza la construcción es de alto nivel comercial, debido a la versatilidad del proyecto en la planta baja se distinguen diferentes tipos de espacios que pueden seguir un programa tanto para usos comerciales como para uso de las personas que habitan ahí.



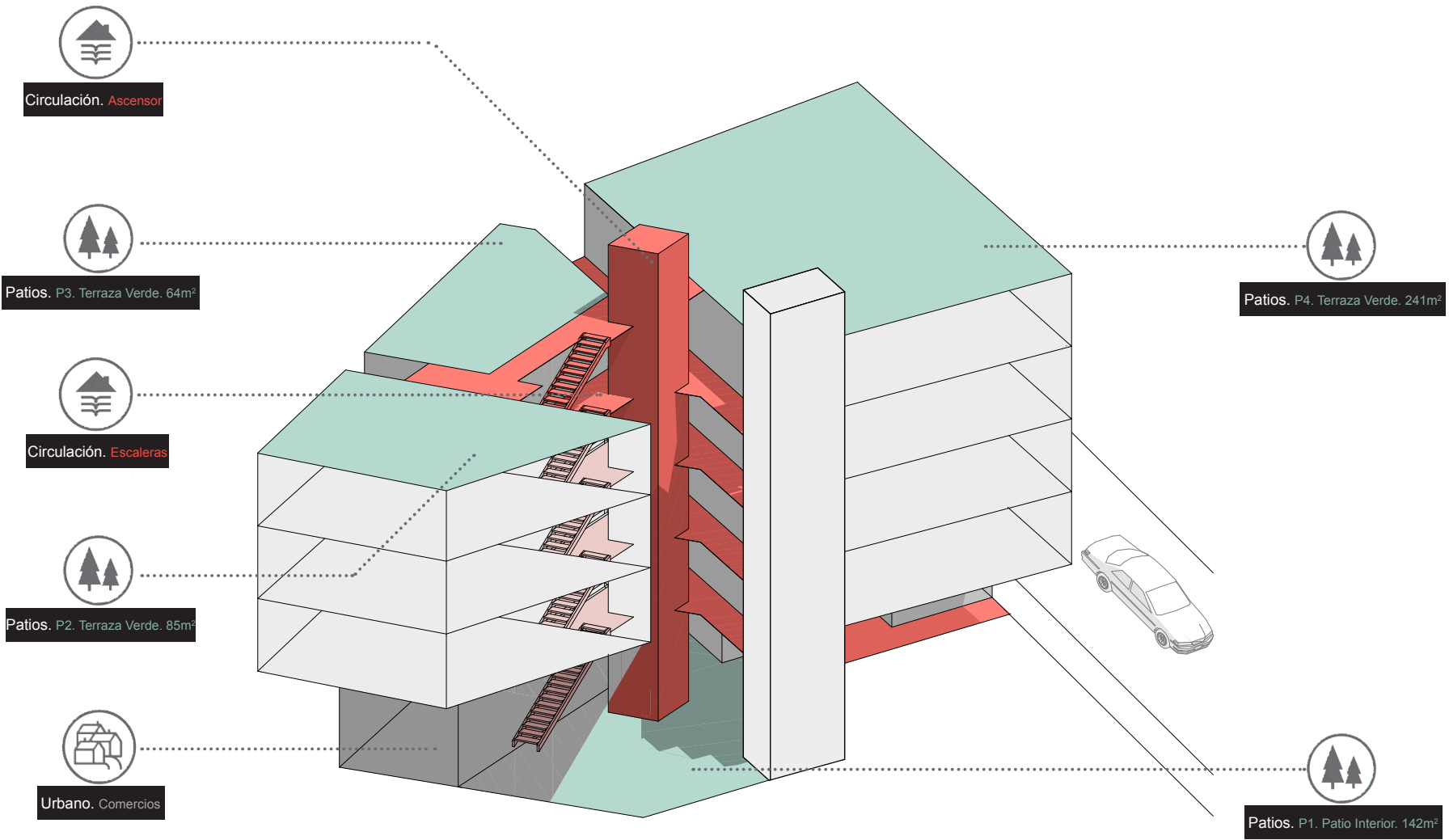


FIGURA 81. Análisis Axonometría. Elaborado por grupo de Tesis.

## CUADRO RESUMEN: CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

### GENERALES



COS.....	58%
CUS.....	665%
DENSIDAD.....	1423Hab/Ha
PARQUEADEROS.....	NO

### PATIOS



Nº PLANTA	ÁREA PLANTA	Nº PATIOS	ÁREA PATIOS	% PATIOS
PB	393m <sup>2</sup>	1	142m <sup>2</sup>	36%
P1-P4	1776m <sup>2</sup>	0	0	0
P5	448m <sup>2</sup>	3	390m <sup>2</sup>	87%
<b>TOTAL</b>	<b>2617m<sup>2</sup></b>	<b>4</b>	<b>532m<sup>2</sup></b>	<b>20%</b>
<b>% PATIOS TOTAL.....</b>				<b>20%</b>

### CIRCULACIONES



% CIRCULACIONES.....	9%
RAMPAS.....	NO
ASCENSOR.....	SÍ
ESCALERAS.....	SÍ

### URBANO



% RELACIÓN FACHADA / CIUDAD.....	54%
COMERCIO PLANTA BAJA.....	SÍ
Nº COMERCIOS.....	1

FIGURA 82. Cuadro resumen. Elaborado por grupo de Tesis.

## CASA DEL SOMBRERO

**Ubicación:** Cuenca, Ecuador  
**Año de Construcción:** 2013  
**Arquitecto(s):** Durán&Hermida Arquitectos  
**Número de Viviendas:** 15  
**Área de Terreno:** 2126m<sup>2</sup>  
**Área de construcción:** 2853m<sup>2</sup>

El conjunto edificado se encontraba compuesto por una casa y una antigua fábrica de sombreros de paja toquilla con 2.126m<sup>2</sup> de solar en la periferia del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca.

El condominio con departamentos de uno, dos y tres dormitorios se encuentra ubicado en la zona posterior del museo de la Casa del Sombrero, en las calles Rafael María Arízaga y Luis Cordero. Cuenta con una casa comunal y amplios espacios verdes además de una vivienda con accesos adecuados para personas con discapacidad.

Un aspecto muy importante del proyecto es la topografía del terreno, lo que permitió la construcción de tres o cuatro pisos en la parte posterior del lote, permitiendo así, apreciar la ciudad.

Los materiales utilizados en la crujía histórica son los característicos de las edificaciones patrimoniales; adobe madera y piedra. En el bloque nuevo se utilizó ladrillo y metal, materiales que permiten diferenciar la nueva intervención de la antigua.



FIGURA 83. Mapa de Ubicación en Ecuador.

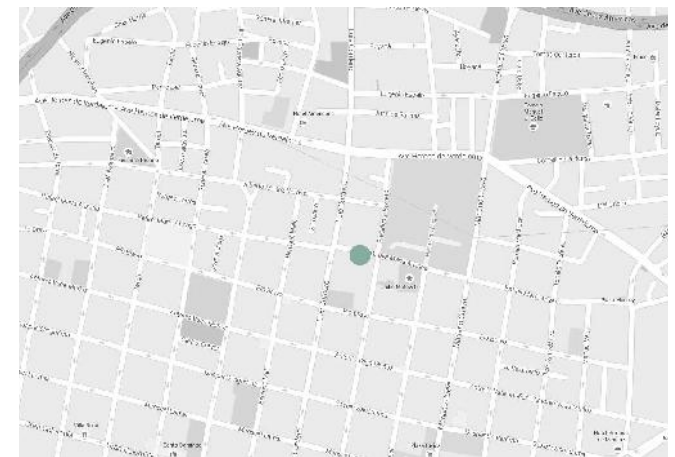


FIGURA 84. Mapa de ubicación del Proyecto en la Ciudad.



FIGURA 85. Visual Proyecto.



**COLECTIVIDAD**

El proyecto consta de 15 viviendas con distintas tipologías pudiendo albergar a diferentes tipos de familias. También posee accesos para personas con capacidades especiales, permitiéndoles ingresar a cualquier lugar del edificio.

Un objetivo central del proyecto de la “Casa del sombrero”, tiene que ver con la promoción de vivienda de interés social y tratar de impedir la “expulsión” de la población por la presión inmobiliaria especulativa, promoviendo de esta forma la posibilidad de vivir en el multifamiliar, a todas las personas interesadas en habitar el lugar, sin importar las diferencias sociales.



FIGURA 87. Planta Baja.



FIGURA 88. Vista al Museo.



FIGURA 89. Fachada Interior.

## CONCEPCIÓN ESPACIAL

En cuanto a la funcionalidad de la edificación, la propuesta cumple con los parámetros de accesibilidad, un diseño modular permite aprovechar mejor los espacios y tener diferentes organizaciones espaciales.

La propuesta utiliza materiales del sector y estos a su vez permiten el confort térmico y acústico, así mismo la edificación cumple con los parámetros de emplazamiento, permitiendo tener área verde y espacios comunales que realzan el sector.

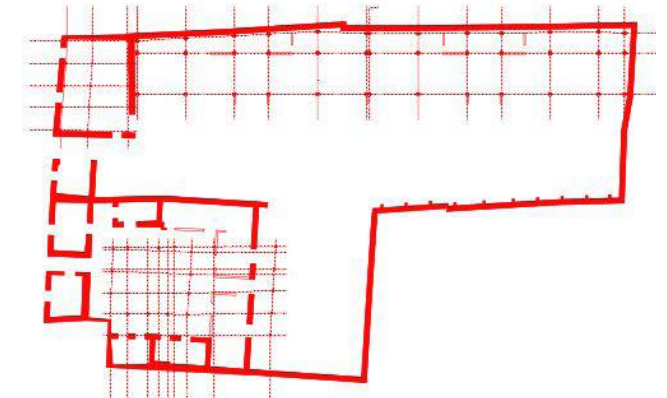


FIGURA 90. Modulación Proyecto.

72 RELACIÓN CON LA CIUDAD

El lugar donde se desarrolló el proyecto tiene grandes visuales hacia la ciudad, por lo que se aprovechó las vistas para los departamentos.

El proyecto posee una gran relación con la ciudad, ya que gracias a la restauración y refuncionalización de los espacios correspondientes a la antigua fábrica, se recupera el valor de la actividad artesanal rehabilitando la casa para lo que se ha denominado ECONOMUSEO de la paja toquilla, así como la actividad cultural en el sector.



FIGURA 91. Fachada Proyecto. Museo.



FIGURA 92. Museo Rehabilitado.

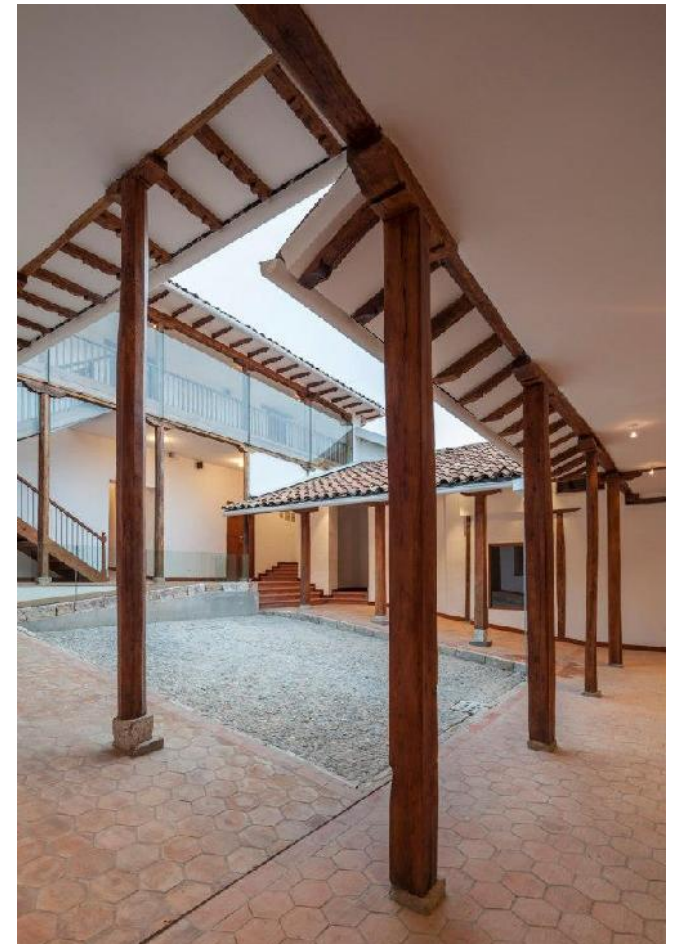


FIGURA 93. Patio Interior. Museo.





**FIGURA 94.** Visuales a la Ciudad. Balcones.

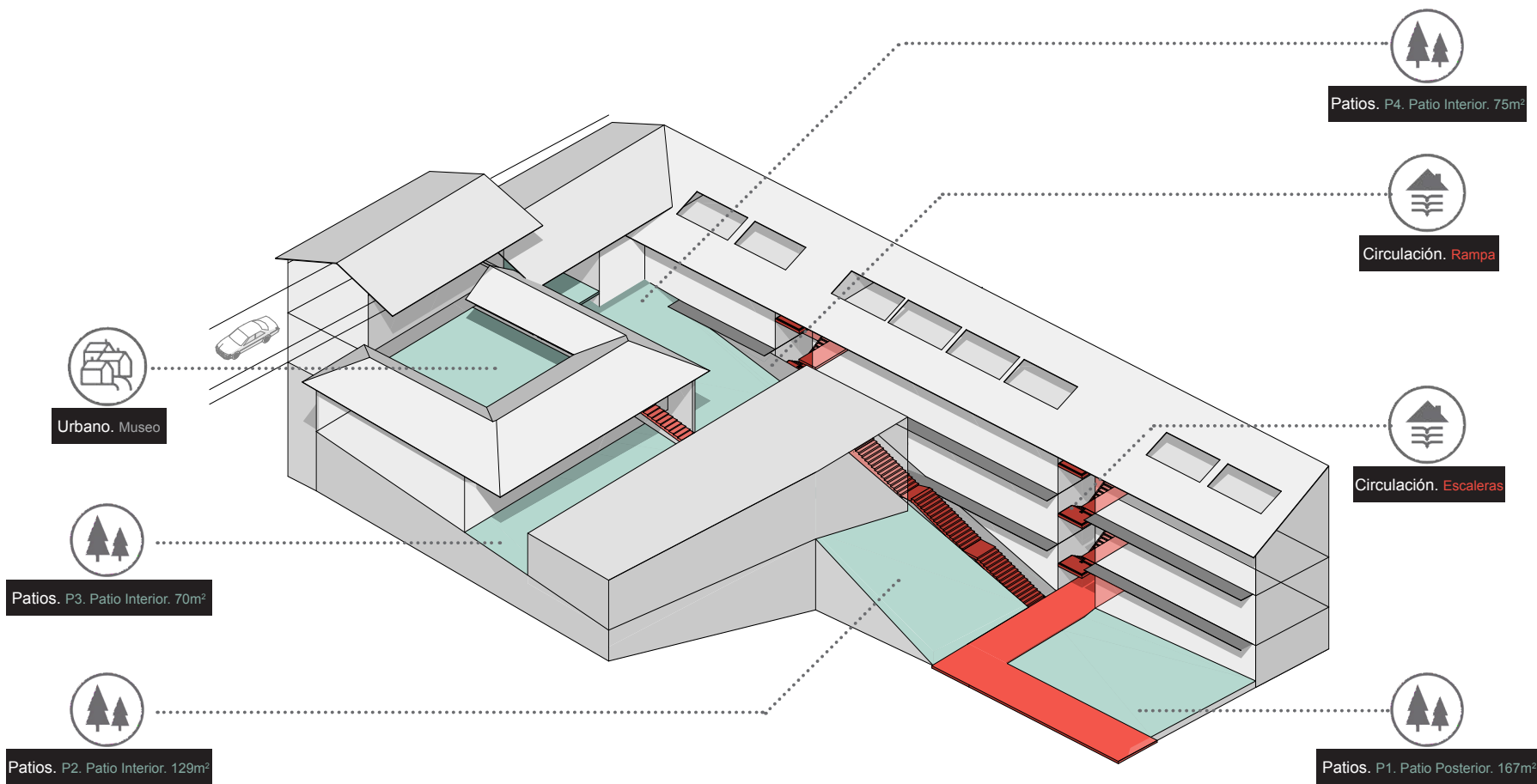


FIGURA 95. Análisis Axonometría. Elaborado por grupo de Tesis.

## CUADRO RESUMEN: CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

### GENERALES



COS.....	72%
CUS.....	134%
DENSIDAD.....	431Hab/Ha
PARQUEADEROS.....	NO

### PATIOS



Nº PLANTA	ÁREA PLANTA	Nº PATIOS	ÁREA PATIOS	% PATIOS
PB	750m <sup>2</sup>	2	296m <sup>2</sup>	39%
P1	821m <sup>2</sup>	0	0	0
P2	1282m <sup>2</sup>	2	145m <sup>2</sup>	18%
<b>TOTAL</b>	<b>2853m<sup>2</sup></b>	<b>4</b>	<b>441m<sup>2</sup></b>	<b>15%</b>
<b>% PATIOTOTAL.....</b>				<b>15%</b>

### CIRCULACIONES



% CIRCULACIONES.....	10%
RAMPAS.....	SÍ
ASCENSOR.....	NO
ESCALERAS.....	SÍ

### URBANO



% RELACIÓN FACHADA / CIUDAD.....	14%
COMERCIO PLANTA BAJA.....	SÍ
Nº COMERCIOS.....	1

FIGURA 96. Cuadro resumen. Elaborado por grupo de Tesis.

# CASA JUAN JARAMILLO

**Ubicación:** Cuenca, Ecuador  
**Año de Construcción:** 2012  
**Arquitecto(s):** Surreal Estudio  
**Número de Viviendas:** 8  
**Área de Terreno:** 487m<sup>2</sup>  
**Área de construcción:** 1850m<sup>2</sup>

La Casa Juan Jaramillo se encuentra ubicada en las calles Juan Jaramillo y Benigno Malo en la ciudad de Cuenca, Ecuador. Ofrece a los propietarios la oportunidad de vivir en el centro histórico de Cuenca en departamentos y lofts que mantienen la armonía con su entorno.

Posee fabulosas vistas de la Catedral Nueva de Cuenca, varias torres de las iglesias y los tejados del centro histórico de Cuenca desde la terraza comunitaria, incluye ocho apartamentos y dos locales comerciales que actúan perfectamente en el sitio, donde existe un alto estándar comercial.

Es una construcción arquitectónica ambicioso que intenta una integración armónica de lo antiguo y nuevo y hace un amplio uso de la luz natural, con patios, terrazas, ventanas y perforaciones.



FIGURA 97. Mapa de Ubicación en Ecuador

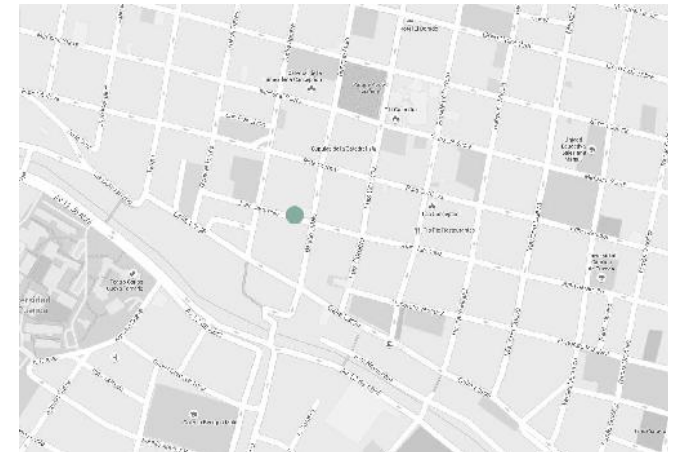


FIGURA 98. Mapa de ubicación del Proyecto en la Ciudad.

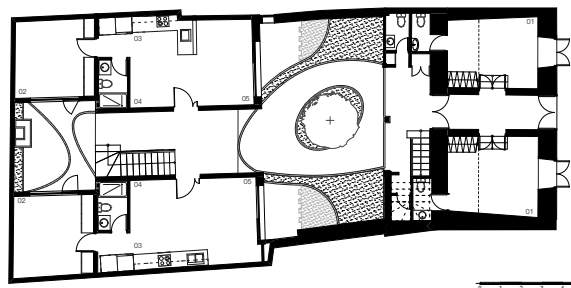


FIGURA 99. Planta Baja.

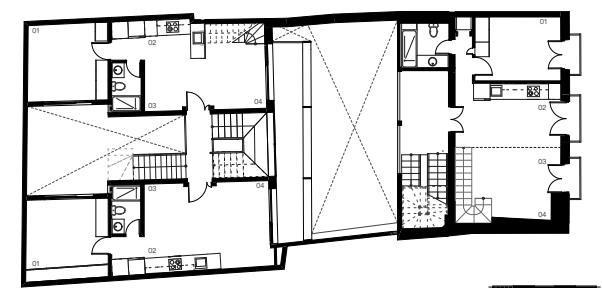


FIGURA 100. Primera Planta Alta.



**COLECTIVIDAD**

Al ingresar a la vivienda, se puede apreciar un diseño de patio central, que el Arquitecto Carlos Espinoza junto con la Arquitecta Paisajista Gina Lobato, lograron generar visuales interesantes y completamente en armonía respecto al paisaje interior.

La fachada del bloque nuevo está conformada por un sistema de terrazas continuas que resuelven simultáneamente privacidad, sombra, protección contra la lluvia y se convierten en espacios de interrelación entre vecinos.

Las losas que conforman estas terrazas se encuentran perforadas para dar un efecto de espacio apergolado en donde en determinadas horas del día se puede llegar a tener pequeños rayos de sol en el sentido literal. Por asuntos de ganancia de luz e integración se decidió pintar todo el conjunto en blanco dejando que los materiales marquen los ligeros cambios de textura.

La terraza es otro espacio especial que destaca la calidad de proyecto, con visuales hacia la Catedral de Cuenca, varias iglesias y sus tejados que sobresalen en la parte superior de la ciudad, generan un lugar donde se puede realizar varias actividades tanto de recreación como relajación de manera que vinculen a las personas unas con otras para lograr el objetivo de equidad social.



FIGURA 102. Patio Interior.

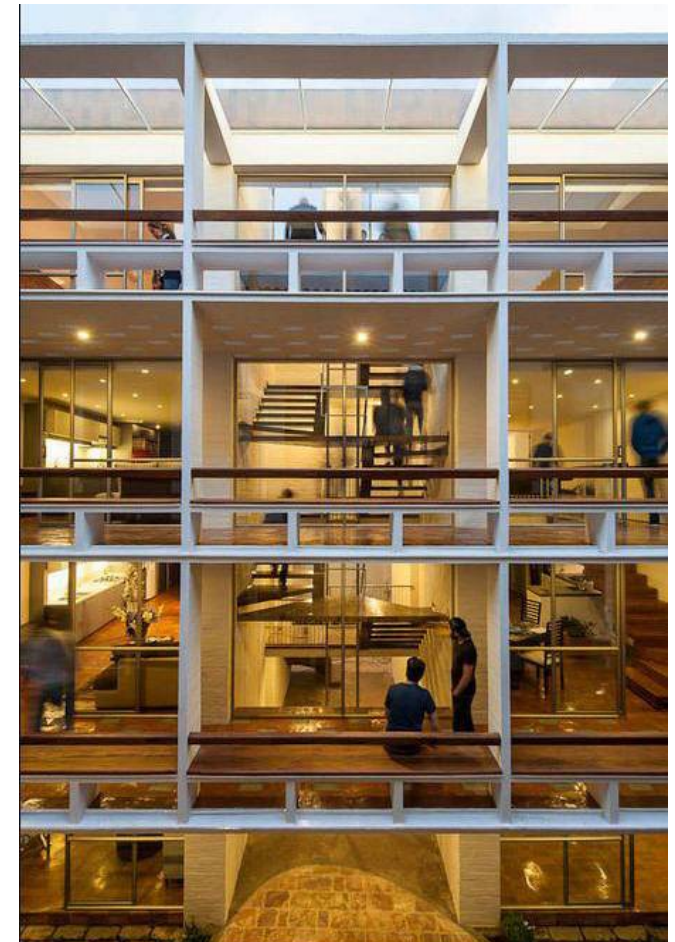


FIGURA 103. Fachada Interior.





FIGURA 104. Balcones Comunes.

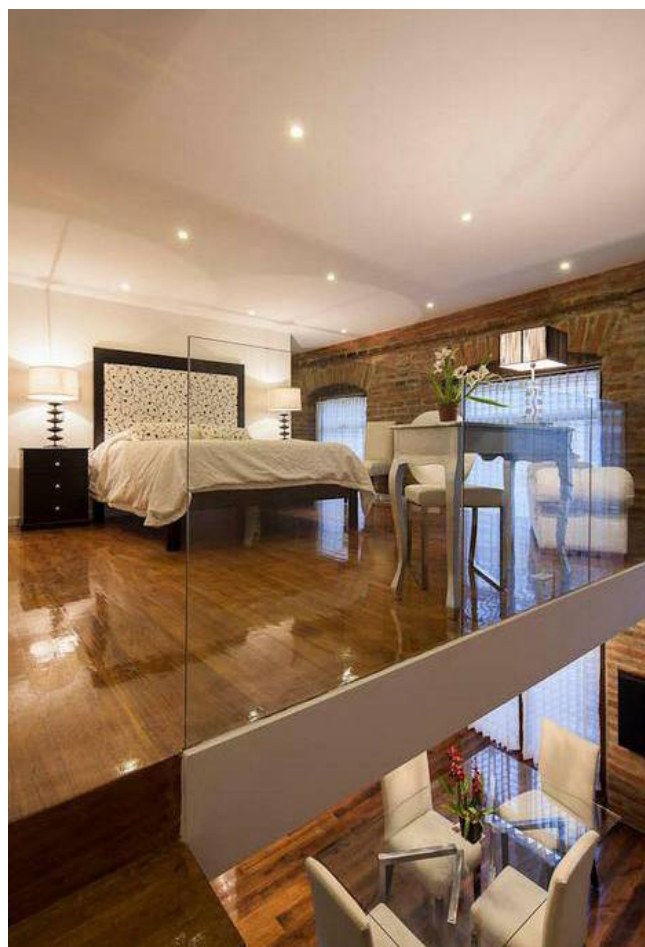


FIGURA 105. Interior Departamentos.

## CONCEPCIÓN ESPACIAL

El proyecto está concebido en dos partes, la crujía frontal en donde se practicó una rehabilitación y un bloque nuevo en la parte posterior. Estos bloques se encuentran articulados por un patio de mayor proporción respecto del patio que originalmente existía.

El tipo de intervención permitido por la normativa permitió realizar un ejercicio de rehabilitación que siendo muy poco riguroso en la conservación de los espacios originales apuntaba a la puesta en valor de elementos que originalmente estaban ocultos. Se propuso dejar en evidencia la cuidada mampostería de ladrillo de la fachada que se encontraba revocada, así como liberar la estructura de madera de eucalipto que sostenía la edificación. El bloque nuevo fue propuesto con una construcción de mampostería portante de ladrillo y losas de hormigón visto.

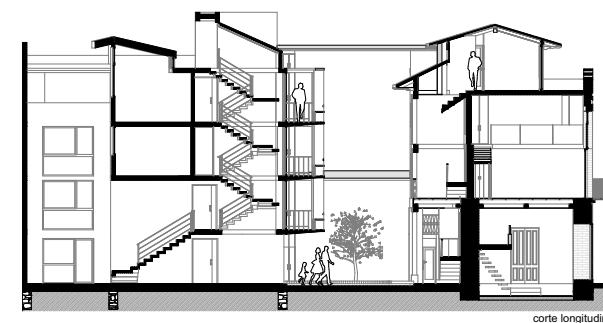


FIGURA 106. Corte Longitudinal.



**FIGURA 107.** Fachada Proyecto. Comercio en Planta Baja.





FIGURA 108. Terraza Verde.

## RELACIÓN CON LA CIUDAD

El proyecto Casa Juan Jaramillo, al estar en contacto directo con la historia de la ciudad tiene varias características que resaltar como son: el respeto de tipología de la vivienda a la hora de la intervención (fachada frontal y estructura interior de vivienda), la materialidad rescatada original de la vivienda, vinculación de comercio con la ciudad.

El respeto de la tipología original de la Casa Juan Jaramillo, aporta favorablemente en visuales del tramo del bloque donde se encuentra ubicada sin afectar el entorno que lo rodea, así mismo al interior de la vivienda el patio central que es el que vincula a los dos bloques del proyecto se respeta, dando una visual de profundidad y claridad desde la calle hasta el interior de este.

La materialidad recuperada aumenta el valor estético de la edificación, ya que al momento de liberar los recubrimientos dejan percibir la noción del tiempo que ha dejado la historia.

Los locales comerciales son importantes cuando la construcción se encuentra en un Centro Histórico, de igual manera que los anteriores casos de estudio el comercio se vincula perfectamente en la parte frontal de la casa, teniendo un concepto de sustentabilidad para la misma.

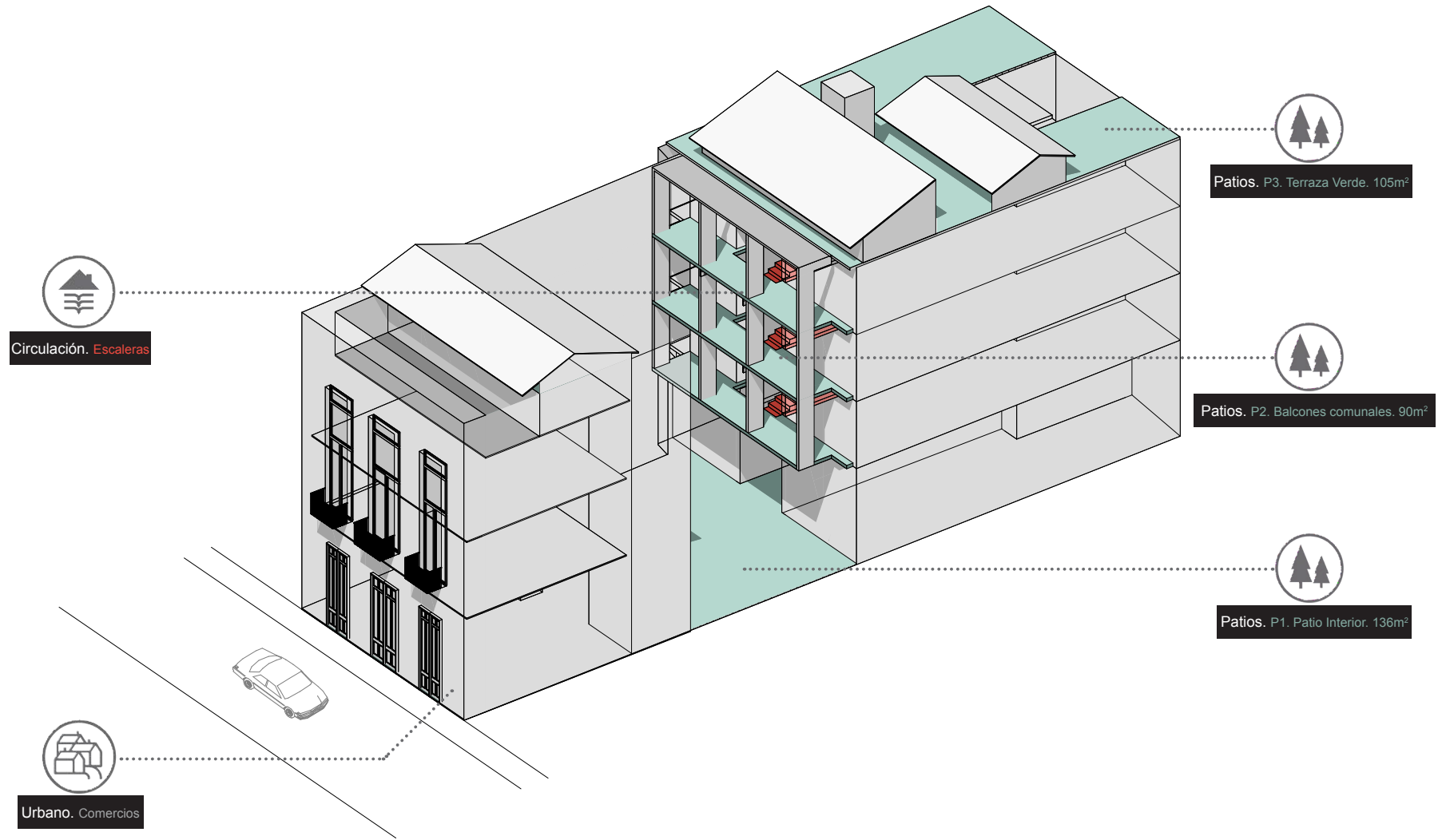


FIGURA 109. Análisis Axonometría. Elaborado por grupo de Tesis.

## CUADRO RESUMEN: CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

### GENERALES



COS.....	69%
CUS.....	379%
DENSIDAD.....	410Hab/Ha
PARQUEADEROS.....	NO

### PATIOS



Nº PLANTA	ÁREA PLANTA	Nº PATIOS	ÁREA PATIOS	% PATIOS
PB	487m <sup>2</sup>	1	136m <sup>2</sup>	28%
P1-P3	1048m <sup>2</sup>	3	90m <sup>2</sup>	8%
P4	315m <sup>2</sup>	1	105m <sup>2</sup>	33%
<b>TOTAL</b>	<b>1850m<sup>2</sup></b>	<b>4</b>	<b>331m<sup>2</sup></b>	<b>18%</b>
<b>% PATIOTOTAL.....</b>				<b>18%</b>

### CIRCULACIONES



% CIRCULACIONES .....	10%
RAMPAS.....	NO
ASCENSOR.....	NO
ESCALERAS.....	SÍ

### URBANO



% RELACIÓN FACHADA / CIUDAD.....	17%
COMERCIO PLANTA BAJA.....	SÍ
Nº COMERCIOS.....	2

FIGURA 110. Cuadro resumen. Elaborado por grupo de Tesis.

# CASAS DEL NOGAL

**Ubicación:** Cuenca, Ecuador  
**Año de Construcción:** 2014  
**Arquitecto(s):** Surreal Estudio  
**Número de Viviendas:** 24  
**Área de Terreno:** 1128m<sup>2</sup>  
**Área de construcción:** 2304m<sup>2</sup>

El Barranco del río Tomebamba es una de las zonas más emblemáticas de Cuenca, no solo por su pasado, sino por la vista que ofrece. Allí, el proyecto habitacional denominado Casas del Nogal fue acoplado para guardar armonía con el entorno.

La piedra de canto rodado o de río es el material fundamental para generar ese nexo con el Tomebamba. Las primeras plantas de los ocho bloques del proyecto fueron recubiertas con esa piedra. Estos espacios están distribuidos en torno a seis patios desde donde se capta la luz y la ventilación. Son 22 unidades, entre suites, dúplex y departamentos, que van desde los 60 hasta los 180 metros cuadrados.

Estos se conectan a través de corredores y gradas. También hay una terraza comunal donde se implementará un huerto urbano y un área social. En total son 2 500 m<sup>2</sup>, entre el espacio recuperado de una casona antigua que da hacia la calle Larga y las nuevas estructuras ubicadas en el Barranco.



FIGURA 111. Mapa de Ubicación en Ecuador.

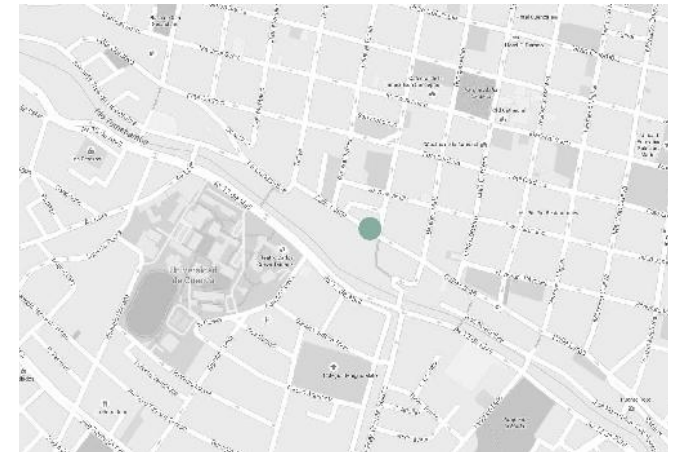


FIGURA 112. Mapa de ubicación del Proyecto en la Ciudad.

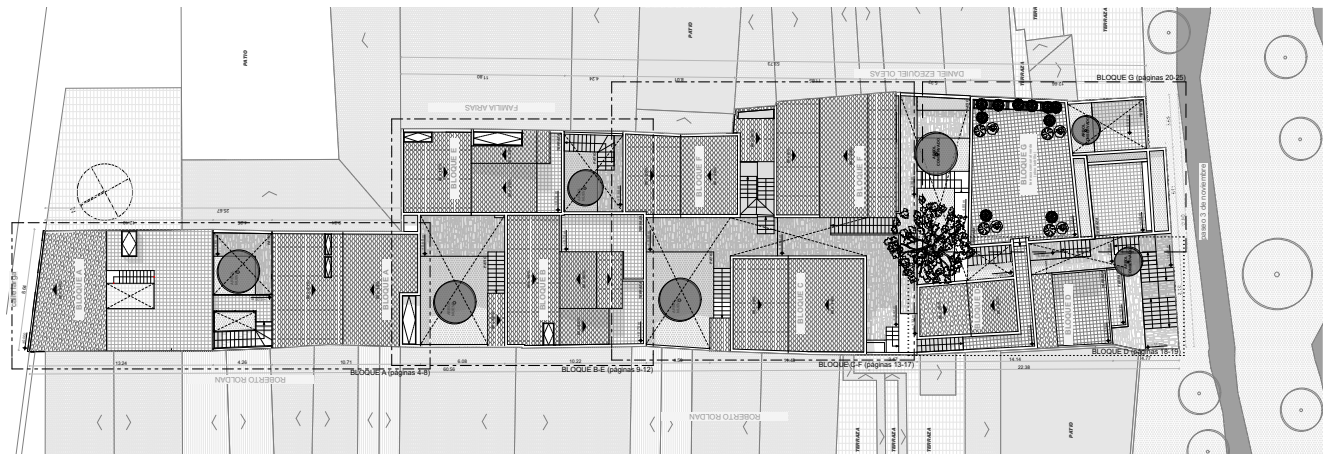


FIGURA 113. Emplazamiento.



## COLECTIVIDAD

En cada patio se colocan elementos puntuales para diferenciar y dar identidad.

Uno de los objetivos principales del proyecto es lograr la interrelación con los habitantes de la edificación, mediante los corredores, jardines, patios centrales y terrazas crea una especie de ambiente familiar donde todos algún momento del día se van a encontrar con sus vecinos y de esta manera llevar a cabo un buena sociedad interior.



FIGURA 115. Departamentos.

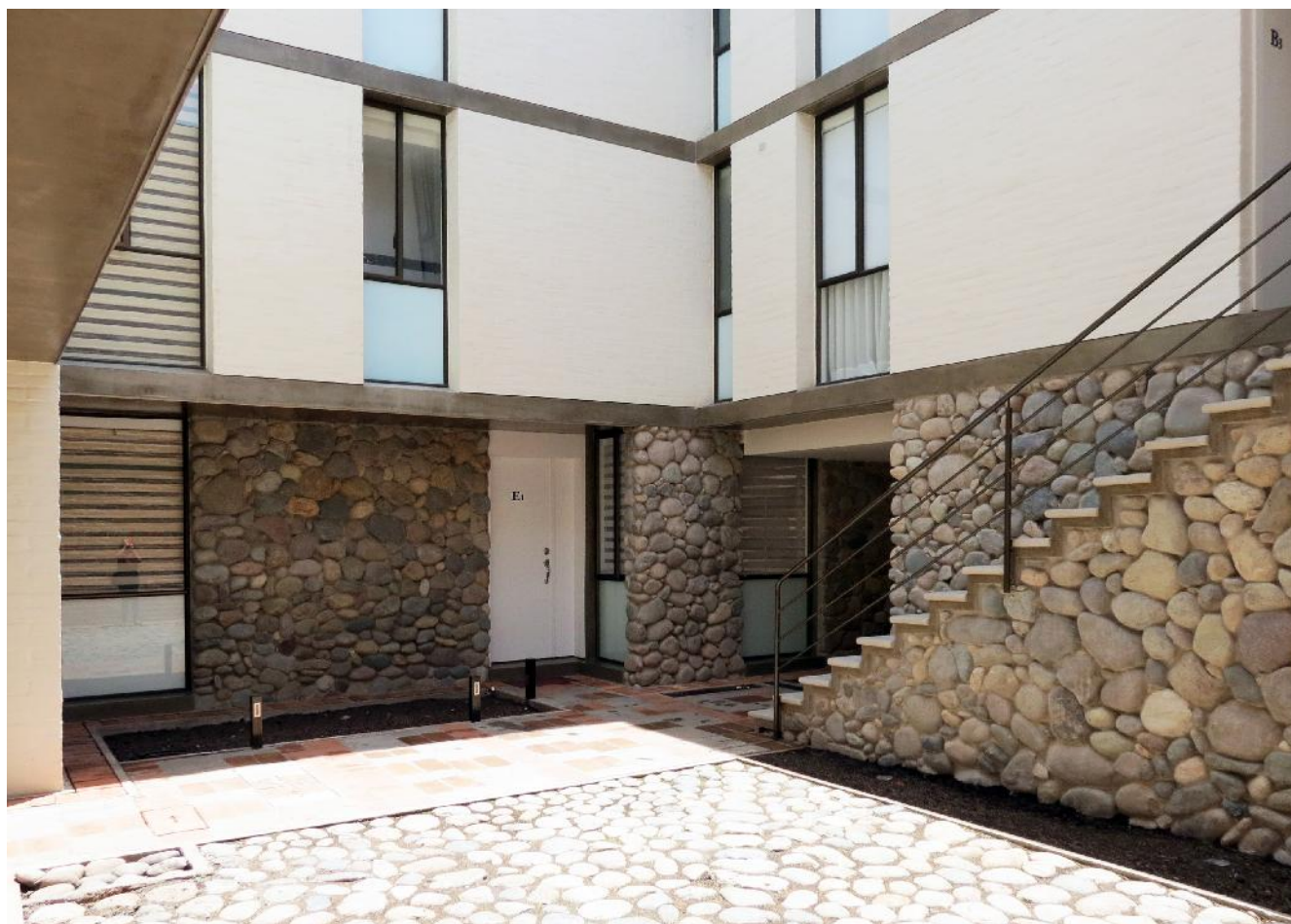


FIGURA 116. Patio Interior.



FIGURA 117. Patio Interior.

### CONCEPCIÓN ESPACIAL

El proyecto consiste en bloques terracedados para aprovechar el desnivel que ofrece este accidente geográfico. De esta manera se logra vincular a las personas “Si bien la estructura está conformada en torno a los patios, la edificación está planteada para aprovechar la luz y la vista”.

Para la intervención en los jardines estuvo a cargo el experto Ernesto Lobato. Su propuesta es recuperar la vegetación nativa donde crea un ambiente natural que comunica inmediatamente con su vecino el río Tomebamba.



FIGURA 118. Circulación.

88 RELACIÓN CON LA CIUDAD

La construcción se realizó con un sistema tradicional de mampostería de ladrillo y una cubierta ligera con revestimiento de ladrillo artesanal, que es otro material tradicional de Cuenca.

La idea es que la cubierta se mimetice con el entorno porque con el tiempo tomará la misma tonalidad y la apariencia de las tejas artesanales de las casas aledañas.

El proyecto también contiene un local de alquiler en la parte frontal, que se vincula perfectamente al sector de alto flujo comercial, donde también sirve para el uso de las personas tanto como del condominio como externas.



FIGURA 119. Fachada Frontal.

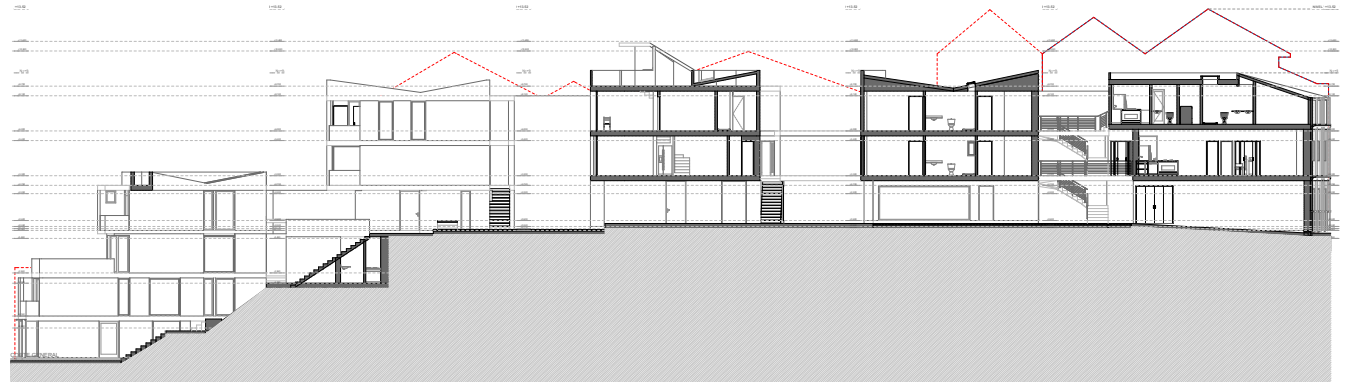


FIGURA 120. Corte Longitudinal del Proyecto Completo.

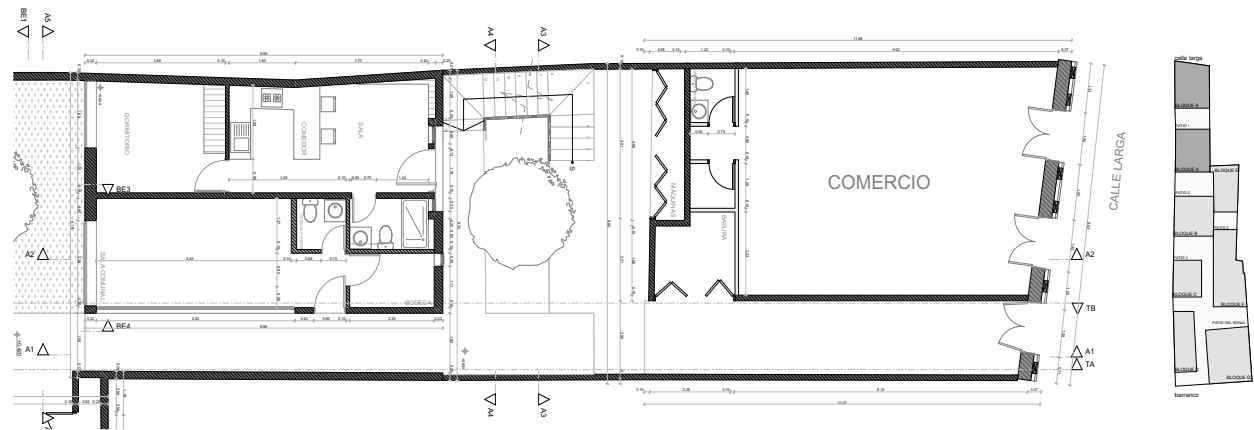


FIGURA 121. Planta bloque A y B.





FIGURA 122. Fachada Posterior. Barranco.

Para el límite de la casa que da hacia la orilla del río Tomebamba, la idea es colocar una suerte de barrera natural con pencos y cactus como se hacía antiguamente. Eso genera seguridad para los habitantes del inmueble y también armonía con el paisaje.

De una manera diferente, la persona al momento de socializar o pasar un momento de ocio en cualquiera de las terrazas, se vincula directamente con el paisaje urbano que destaca sobre todo el mismo Barranco junto con todo el sector del Ejido y cerrando al final con un sistema de montañas donde se ubica la Parroquia de Turi.



FIGURA 123. Terraza Comunal.

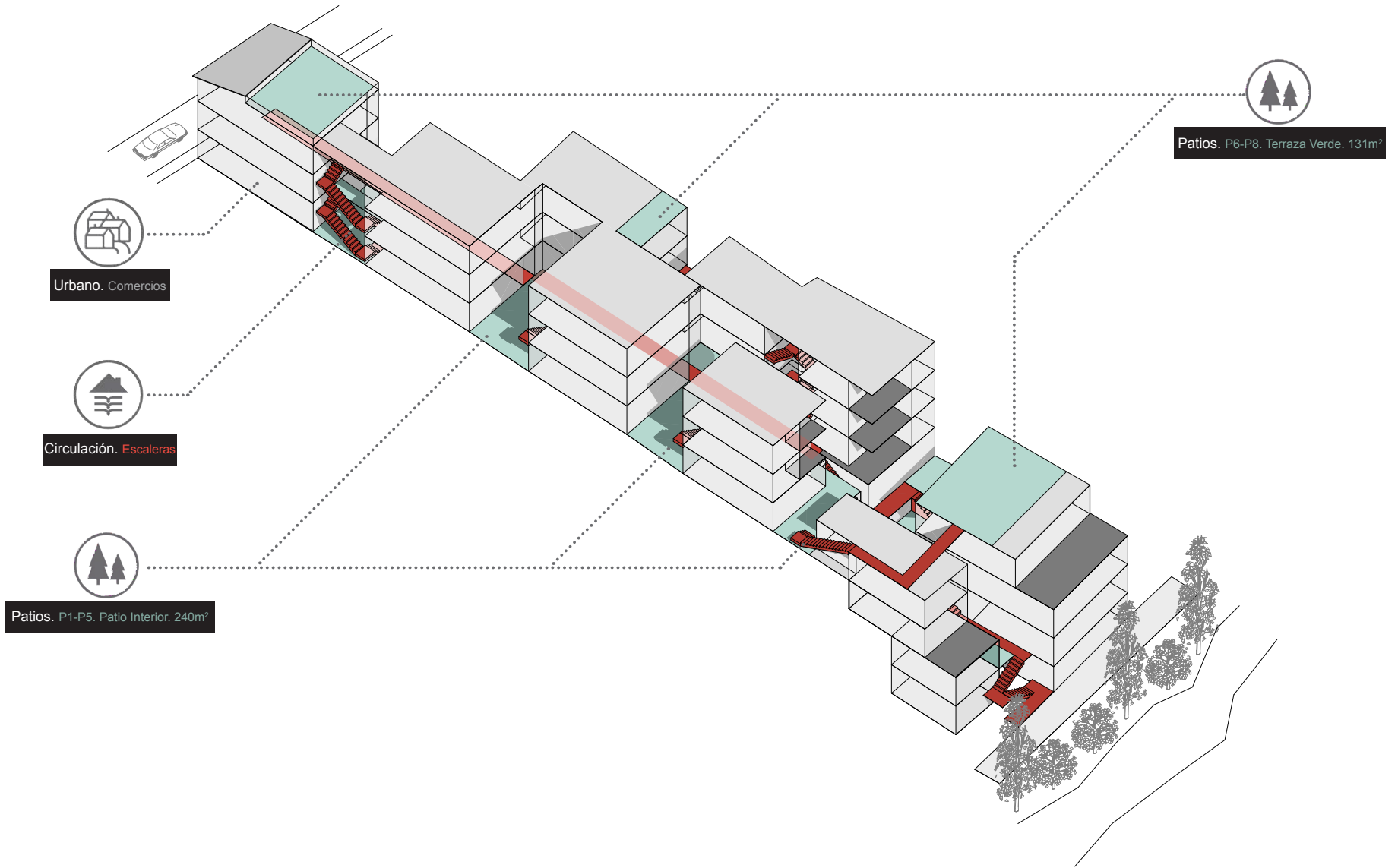


FIGURA 124. Análisis Axonometría. Elaborado por grupo de Tesis.

## CUADRO RESUMEN: CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

### GENERALES



COS.....	38%
CUS.....	204%
DENSIDAD.....	744Hab/Ha
PARQUEADEROS.....	NO

### PATIOS



Nº PLANTA	ÁREA PLANTA	Nº PATIOS	ÁREA PATIOS	% PATIOS
PB-P4	1602m <sup>2</sup>	5	240m <sup>2</sup>	15%
P5-P7	702m <sup>2</sup>	3	131m <sup>2</sup>	18%
<b>TOTAL</b>	<b>2304m<sup>2</sup></b>	<b>8</b>	<b>371m<sup>2</sup></b>	<b>16%</b>
<b>% PATIOS TOTAL.....</b>				<b>16%</b>

### CIRCULACIONES



% CIRCULACIONES.....	17%
RAMPAS.....	NO
ASCENSOR.....	NO
ESCALERAS.....	SÍ

### URBANO



% RELACIÓN FACHADA / CIUDAD.....	26%
COMERCIO PLANTA BAJA.....	SÍ
Nº COMERCIOS.....	2

FIGURA 125. Cuadro resumen. Elaborado por grupo de Tesis.

## 2.2 CONCLUSIONES Y ESTRATEGIAS.

### 2.2.1 CONCLUSIONES DE LOS CASOS DE ESTUDIO

Los proyectos se analizaron a partir de tres criterios que son: colectividad, concepción espacial y funcional y la relación con la ciudad. Cada caso de estudio posee diferentes características que definen y hacen único al espacio donde se desarrolla.

Para el presente capítulo se tomaron tres ejemplos internacionales (1 en México, 2 en España) y tres locales, que se vinculan de una manera cercana con el proyecto de investigación de los Barrios Compactos Sustentables.

En el criterio Equidad Social, se toma en cuenta mucho las facilidades de que los espacios interiores sean vinculadores sociales, como es el caso de todos los proyectos, destacando el diseño planteado por Surreal Estudio en "Casas del Nogal", donde hay espacios que además de ser lugares de interrelación social, siguen el criterio de vinculación con la ciudad aprovechando visuales hacia la ciudad con un 20% de patios y terrazas en su planta baja conjuntamente con el área de cubiertas.

En los proyectos analizados se concluyó en un promedio de patios del 66%, tomando en cuenta que es referencial a las plantas donde existen patios, mas no en el total de los m<sup>2</sup> de construcción, el índice es alto ya que en algunos casos encontramos que la cubierta se aprovecha muy bien como es el caso "19 Viviendas para Jóvenes en el centro histórico de Lleida" donde ocupa el 97% de sus terrazas en zonas verdes y descanso.

Para la Concepción Espacial y Funcional en los diferentes

proyectos vale rescatar la idea del caso de las "19 Viviendas en Lleida" y "Casa Juan Jaramillo", combinando con el término equidad, es primordial en esta resolución al momento de analizar los espacios interiores de los departamentos, mediante su mecanismo de versatilidad en los tabiques móviles en un caso, y de la versatilidad de los bloques de vivienda, éstos sean modificadores según la necesidad de la familia. De esta manera la función del departamento muta para lograr virtualmente a partir de una "misma vivienda" una igualdad entre los ocupantes del inmueble.

En el ámbito de las circulaciones se tiene un promedio similar en todos los proyectos que es de un 10% de los m<sup>2</sup> de construcción total, destacando que la mayoría de las edificaciones tienen la conexión principal de la circulación vertical junto a los patios centrales en planta baja. Determinado el criterio de relación con la ciudad y, tomando en cuenta que los proyectos se encuentran en lugares históricos, donde la actividad comercial es alta, el uso de locales para alquilar en las plantas bajas se encuentra en la mayoría de proyectos, dando una característica de sustentabilidad para el conjunto habitacional.

Para profundizar el análisis de relación de edificación con la ciudad, se realizó una valoración porcentual del área que poseen las edificaciones relacionadas directamente con la ciudad, es decir, espacios de ventanas y balcones donde las personas interactúan de una manera directa con el espacio urbano. El caso de "Vertiz 950, México DF" es el que mayor porcentaje obtuvo de relación fachada/ciudad con un 84%, destacando balcones en la mayor parte de su fachada a la calle. En el proyecto "Casas del Nogal", tenemos un análisis distinto ya que su fachada que se destaca es la posterior con vista al Barranco. El promedio que se obtiene en el estudio de todas las edificaciones es de un 37%, teniendo en cuenta que los proyectos

internacionales son los que suman mayor porcentaje debido a sus balcones, que cubren la mayor parte de las fachadas. Es importante rescatar del proyecto "Edificio de Viviendas para Realojos en Pamplona" la vinculación que tiene con la ciudad, con su corredor peatonal para todo el público en planta baja entre los comercios y el ingreso al edificio, realza la conexión con el espacio público en la parte frontal y posterior del edificio. Otro proyecto que resalta es la "Casa del Sombrero" ya que posee un museo que se vincula directamente con las viviendas y el espacio público exterior.

### 2.2.2 ESTRATEGIAS A UTILIZAR

Después del análisis de casos, tomamos en cuenta las características más importantes de los proyectos para enfatizar los criterios, y así lograr un mejor diseño de modelos arquitectónicos:

- Patios internos como vinculadores sociales, que garanticen la iluminación y ventilación natural, comunicados con circulaciones verticales directamente.
- Bloques de viviendas con modulación para que los espacios tengan diferente funcionalidad.
- Comercio en la planta baja para vincular económicamente con la actividad exterior.
- Terrazas verdes con lugares de recreación y si es posible para cultivos que ayuden a sustentar a los inquilinos.
- Balcones en los bloques para una fácil comunicación con los patios centrales.



### 2.2.3 CUADRO RESUMEN: CASOS DE ESTUDIO

<b>VERTIZ 950, MÉXICO DF</b>	<b>COS..70%</b>	<b>CUS..562%</b>	<b>DENS..1773Hab/ha</b>	<b>PATIOS..12%</b>	<b>CIRCULACIONES..4%</b>	<b>FACH/CIUDAD..84%</b>
<b>EDIFICIO DE VIVIENDAS PARA REALOJOS, PAMLONA</b>	<b>COS..88%</b>	<b>CUS..460%</b>	<b>DENS..1403Hab/ha</b>	<b>PATIOS..14%</b>	<b>CIRCULACIONES..10%</b>	<b>FACH/CIUDAD..26%</b>
<b>19 VIVIENDAS PARA JÓVENES CENTRO HISTÓRICO, LLEIDA</b>	<b>COS..58%</b>	<b>CUS..665%</b>	<b>DENS..1423Hab/ha</b>	<b>PATIOS..20%</b>	<b>CIRCULACIONES..9%</b>	<b>FACH/CIUDAD..54%</b>
<b>CASA DEL SOMBRERO, CUENCA</b>	<b>COS..72%</b>	<b>CUS..134%</b>	<b>DENS..431Hab/ha</b>	<b>PATIOS..15%</b>	<b>CIRCULACIONES..10%</b>	<b>FACH/CIUDAD..14%</b>
<b>CASA JUAN JARAMILLO, CUENCA</b>	<b>COS..69%</b>	<b>CUS..379%</b>	<b>DENS..410Hab/ha</b>	<b>PATIOS..18%</b>	<b>CIRCULACIONES..10%</b>	<b>FACH/CIUDAD..17%</b>
<b>CASAS DEL NOGAL, CUENCA</b>	<b>COS..38%</b>	<b>CUS..204%</b>	<b>DENS..744Hab/ha</b>	<b>PATIOS..16%</b>	<b>CIRCULACIONES..17%</b>	<b>FACH/CIUDAD..26%</b>
<b>TOTAL (promedio)</b>	<b>COS..66%</b>	<b>CUS..467%</b>	<b>DENS..1030Hab/ha</b>	<b>PATIOS..16%</b>	<b>CIRCULACIONES..10%</b>	<b>FACH/CIUDAD..37%</b>

FIGURA 126. Cuadro resumen de los Casos de Estudios. Elaborado por grupo de Tesis.



# CAP. 3

## T BARRIOS COMPACTOS SUSTENTABLES

### 1 DEFINICIÓN DE BACS

- 3.1.1 Definición de Barrios Compactos Sustentables
- 3.1.2 Estudio de la Normativa BACS
- 3.1.3 Estudio de la Normativa Municipal

### 2 CONCLUSIONES NORMATIVAS

- 3.2.1 Conclusiones de la Normativa a utilizar
- 3.2.2 Cuadro resumen Normativa

El presente capítulo abordará el estudio acerca del concepto de Barrios Compactos Sustentables, para entender de mejor manera la estructura y funcionamiento del proyecto.

Dado que el Centro Histórico tiene limitantes como la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, es necesario estudiar tanto esta Normativa, así como la de los BACS ensamble!. Este estudio sirve para tomar los puntos positivos de la normativa BACS, y aplicarlos sin quebrantar la Normativa vigente.

#### SIMBOLOGÍA

**N** NORMATIVA

**G** GRÁFICO





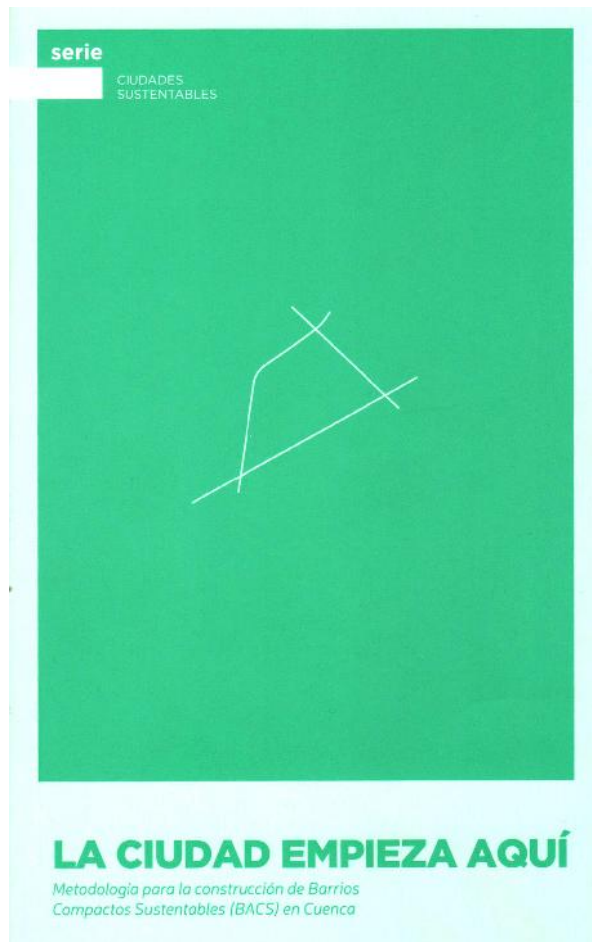


FIGURA 127. Libro sobre los BACS en Cuenca.

## 3.1 DEFINICIÓN DE BACS

### 3.1.1 DEFINICIÓN DE BARRIOS COMPACTOS SUSTENTABLES

Se ha visto a los Barrios Compactos Sustentables como una posibilidad de ver la ciudad desde otra perspectiva, integrando la cohesión urbana con el desarrollo económico, la protección medioambiental y el patrimonio cultural; como una forma de alcanzar la sostenibilidad de las ciudades, utilizando los espacios vacantes de áreas consolidadas de la ciudad, para poder limitar el rápido crecimiento hacia las periferias. Estos espacios vacantes, son los que se han ido formando en el desarrollo y crecimiento de la ciudad por causas como el abandono, espacios en la manzana que no pudieron ser ocupados o lotizados y el espacio vacío de lotes privados. Se debe tener en cuenta que al actuar en el Centro Histórico de Cuenca, el relleno urbano va de la mano de normativas rigurosas y una estética preestablecida, lo que será un limitante para el diseño, sin embargo, también se lo tomará como un reto.

“La densificación urbana se relaciona con muchos factores urbanos y en este sentido acarrea cierta paradoja especialmente frente a la concentración del vehículo privado. Consecuentemente, no se puede pensar en una densificación sustentable si se mantiene el modelo actual de ciudad en donde prima el uso del automóvil privado”. (HERMIDA, CABRERA & CALLE, 2015).

“Lo que queda claro es que la tendencia actual de crecimiento y especulación de la ciudad no puede continuar y se debe reconocer la necesidad de llevar la planificación a una escala mayor de modo que se puedan integrar los múltiples componentes urbanos de un modo más sustentable”. (HERMIDA, CABRERA & CALLE, 2015).

La hipótesis de los BACS defiende la posibilidad de generar barrios compactos sustentables en zonas consolidadas de la ciudad, que ayuden a construir un modelo de ciudad diferente a la actual, en donde el ser humano sea el centro de reflexión.

En el libro estudiado en este capítulo: “La Ciudad Empieza Aquí” (HERMIDA, CABRERA & CALLE, 2015), nos presentan como objetivos específicos de los modelos, los siguientes:

- Crear un modelo flexible de intervención que se pueda aplicar a diferentes escenarios y morfologías; y estructurar la ciudad en territorios reconocibles por sus habitantes.
- Mejorar la accesibilidad a transporte y facilitar la masificación del uso de medios alternativos al automóvil privado.
- Incrementar la complejidad urbana incentivando la implementación de usos terciarios que mejoren la cobertura de comercio y servicios de uso cotidiano.
- Mejorar las condiciones de espacio público y colectivo en los barrios, restaurando la biodiversidad urbana, generando conexiones verdes entre células urbanas y entre espacios verdes de diferentes escalas.
- Intensificar el uso de suelo privado garantizando las condiciones de habitabilidad y funcionalidad en las viviendas y el espacio compartido.
- Abordar la factibilidad de los modelos estableciendo mecanismos normativos y de gestión para su implementación.



FIGURA 128. Freiburg, Alemania. Ejemplo de densificación sin fomentar el crecimiento vehicular.

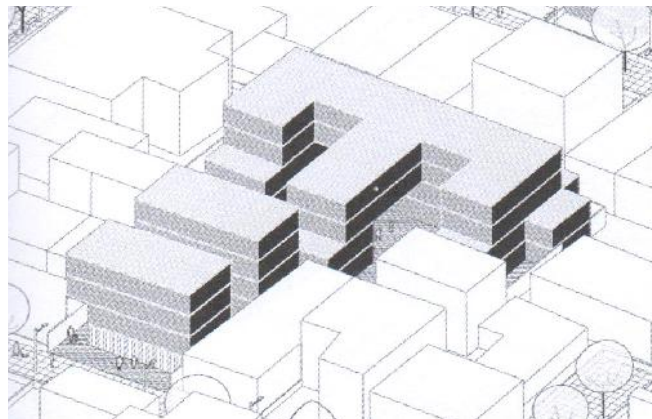


FIGURA 129. Implementación de tipología de Edificio Poroso en lotes tipo 4.

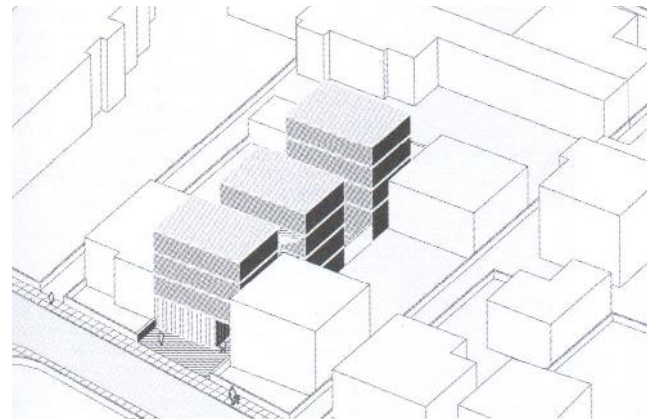


FIGURA 130. Implementación de tipología de Edificio Estrecho en lotes tipo 1.

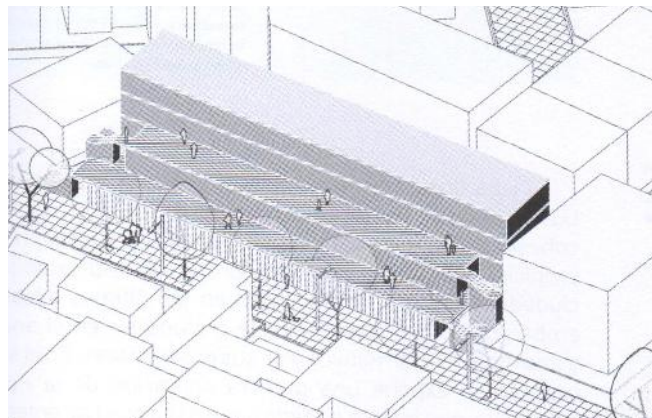


FIGURA 131. Implementación de tipología de Edificio Continuo en lotes tipo 2

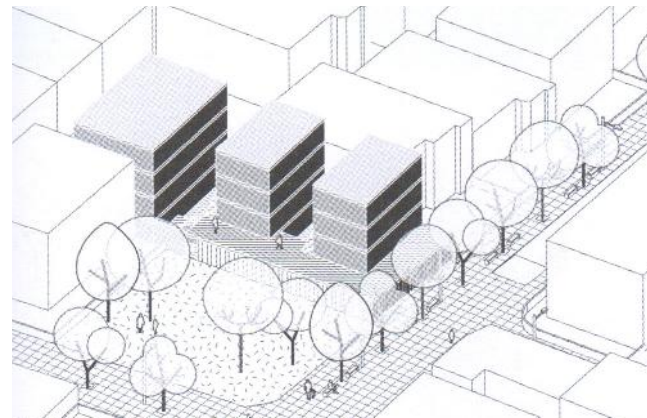


FIGURA 132. Implementación de tipología de Edificio Estrecho en lotes tipo 3.

## MODELOS DE DENSIFICACIÓN

“Los modelos de densificación se plantean como una metodología compuesta de herramientas para el diseño urbano en zonas consolidadas de la ciudad, con las cuales se podrán establecer estrategias de intervención en vivienda social, espacio público y movilidad. Estas herramientas proveerán un marco flexible para intervenir en la ciudad consolidada y podrán combinarse de acuerdo a las necesidades de intervención del contexto específico”. (HERMIDA, CABRERA & CALLE, 2015).

Según los autores, se busca a través de los modelos de densificación en los suelos vacantes, transformar gradualmente distintas zonas urbanas en barrios compactos sustentables, para posteriormente, a escala de ciudad, proyectar una red integrada.

Los modelos disponen de dos ejes de intervención: el espacio público y el espacio privado. Para cada eje se toma en cuenta tanto la escala arquitectónica como la urbana, ya que tienen estrecha relación.

El proyecto urbano sobre el espacio público, trata sobre las intervenciones que se concentran en las calles y el trazado de las vías como un instrumento principal de formación y estructuración.

Sin embargo, cabe aclarar que la tesis se enfoca en el espacio privado, es decir en el diseño de los modelos de densificación para dos tipos de lotes, buscando plantear nuevos tejidos de edificación con propuestas de vivienda colectiva, evitando intervenciones agresivas de demolición o expropiación.

La metodología que nos explican los autores del libro para la construcción de Barrios Compactos Sustentables (BACS) en Cuenca, consta de cinco pasos, que van desde la escala de Ciudad a escala de Edificación:

- Estructuración de barrios compactos sustentables en el perímetro de estudio.
- Identificación de áreas de intervención para la implementación de los prototipos.
- Estudio del espacio vacío: público, colectivo y lotes susceptibles de intervención.
- Normativa y propuesta de modelos de intervención en espacio público.
- Normativa y propuesta de modelos de densificación en lotes.

El actual estudio se encuentra basado en el último paso, que es el estudio de la normativa de los BACS y la realización de propuestas de modelos de densificación en lotes vacantes del Centro Histórico.

No obstante, antes de diseñar las propuestas de vivienda colectiva como modelo de densificación, se deberá estudiar el espacio público, colectivo y lotes susceptibles a intervenir, es decir, revisar las condiciones específicas de la zona de estudio, que es el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca, identificar y caracterizar los lotes que son más aptos para el ejercicio.

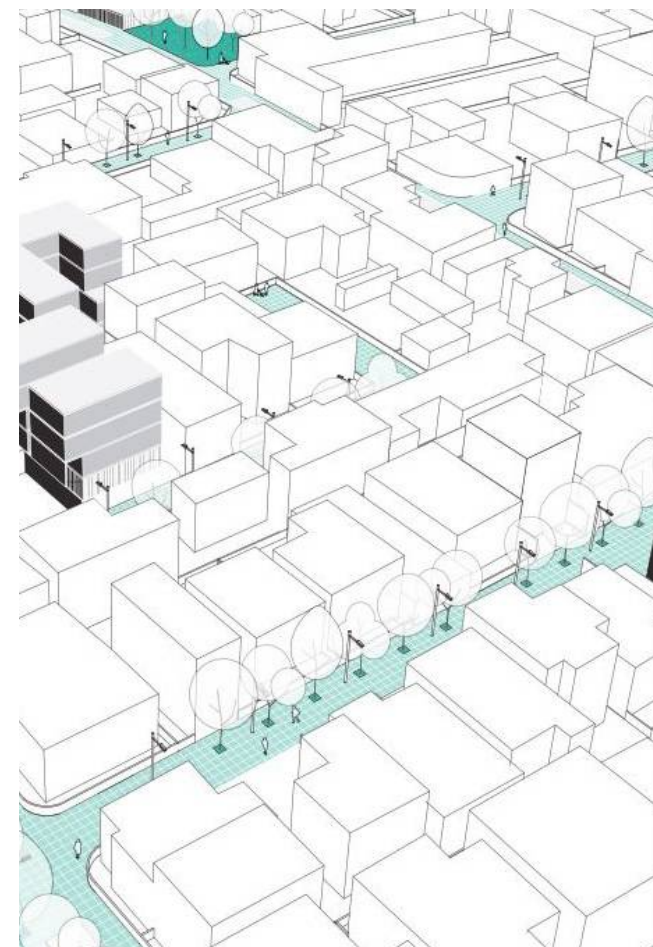
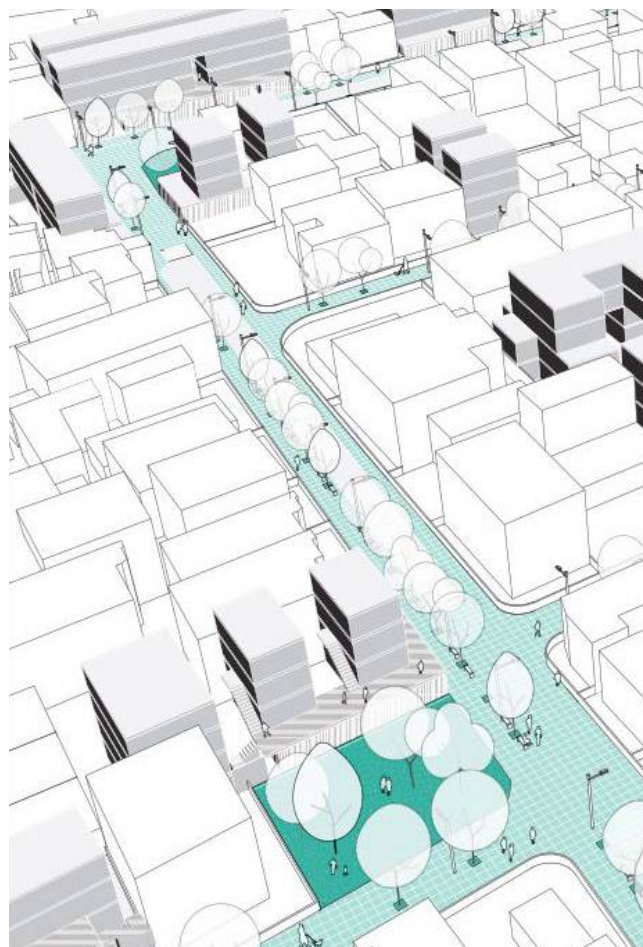


FIGURA 133. Incorporación de Modelos de densificación en la ciudad.



### 3.1.2 ESTUDIO DE LA NORMATIVA BACS

Una vez que se ha explicado lo referente a los BACS, se toma en cuenta algunas falencias de la normativa actual, dando prioridad a la densificación y aprovechamiento de espacios en lotes vacantes o propensos a intervención. Mediante esta normativa impuesta por el proyecto de Investigación, se define una serie de elementos en el espacio que organicen al programa de manera que exista calidad en los espacios vacíos y éstos a la vez, sirvan de conectores sociales entre los habitantes de los BACS.

“Los instrumentos programáticos se categorizan de acuerdo a 3 elementos: a) llenos (bolque habitable), b) vacíos y c) conexiones. Para cada elemento se determinan sus funciones generales, características especiales y normas de organización”. (HERMIDA, CABRERA & CALLE, 2015).

Para el estudio de la normativa, se realiza un análisis por medio de modelos arquitectónicos que explican las normas únicamente referida a los sitios de implantación y su manera de concepción espacial, propuestas por los BACS, se generalizan en 12 normativas que a su vez se subdividen en diferentes categorías que son: tipos de lotes, funcionalidades y tipos de edificios según el lote.

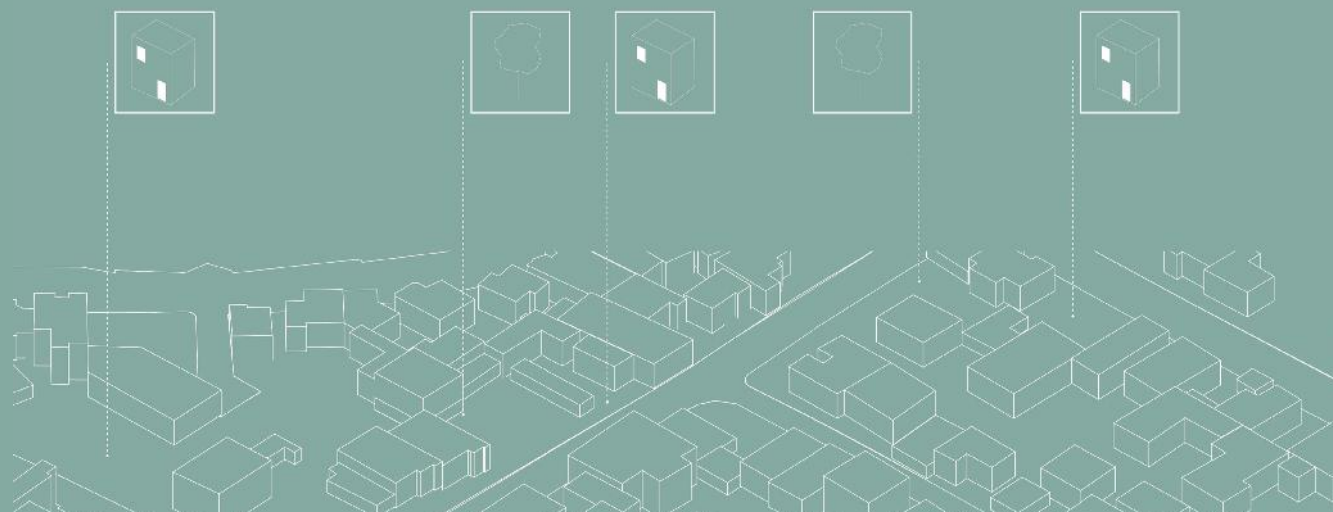
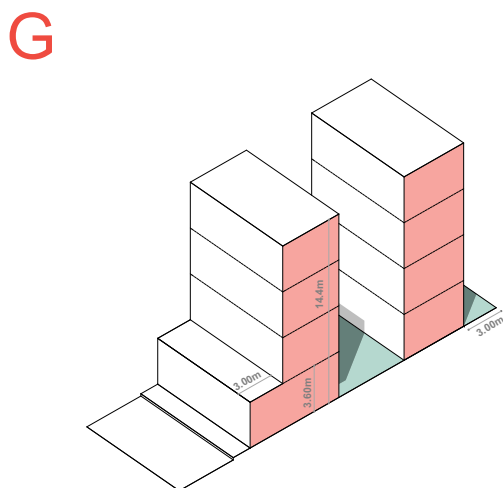


FIGURA 134. Portada BACS ensamble!

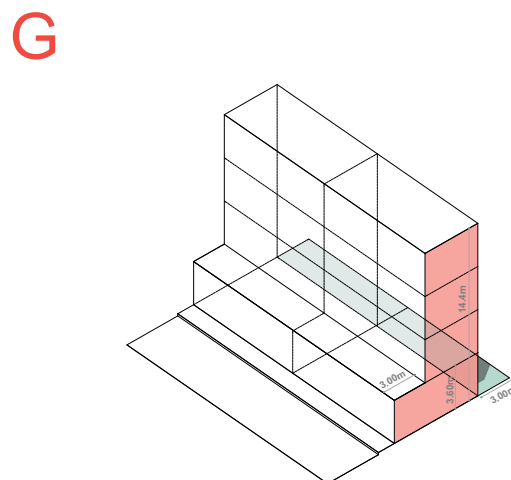
# LOTE TIPO 1

**N** TIPO DE LOTE: Individual regular  
 CARACTERÍSTICAS: Lote entre medianeras. Implantación continua (adosamiento lateral en todas las plantas).  
 RETIROS: Frontal. 3m desde primera planta alta, el retiro en planta baja podrá ser ocupado siempre que este espacio sea destinado a usos terciarios. Posterior. 3m  
 DIMENSIONES: Frente.  $\geq 7m$  y  $\leq 18m$   
 ALTURA MÁXIMA: 4 pisos 14.4m  
 COS: 70%  
 CUS: 230%



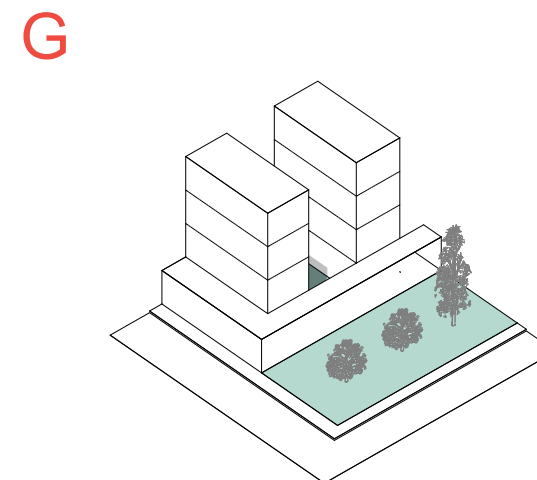
# LOTE TIPO 2

**N** TIPO DE LOTE: Combinado regular  
 CARACTERÍSTICAS: Es el resultado de la unión varios lotes contiguos con frente a una vía vehicular en donde la longitud del frente siempre será mayor a la del fondo del lote. Implantación continua (adosamiento lateral en todas las plantas).  
 RETIROS: Frontal. 3m desde primera planta alta, el retiro en planta baja podrá ser ocupado siempre que este espacio sea destinado a usos terciarios. Posterior. 3m  
 DIMENSIONES: Frente.  $>14m$   
 ALTURA MÁXIMA: 4 pisos 14.4m  
 COS: 70%  
 CUS: 230%



# LOTE TIPO 3

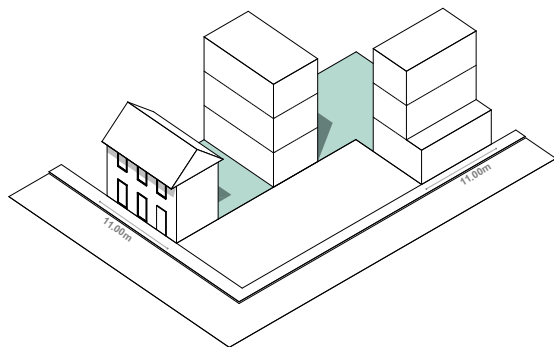
**N** TIPO DE LOTE: Individual adyacente a parque de bolsillo  
 CARACTERÍSTICAS: Similares al tipo 1 pero es adyacente a un espacio verde, consta de dos frentes. Las edificaciones en este tipo de lotes no dispondrán de retiro en planta baja, este espacio será usado para usos terciarios en sus dos frentes. Implantación continua.  
 RETIROS: Frontal. 3m desde primera planta alta, el retiro en planta baja podrá ser ocupado siempre que esté destinado a usos terciarios. Lateral. 3m desde primera planta alta únicamente en el frente hacia el parque de bolsillo, el retiro en planta baja podrá ser ocupado siempre que esté destinado a usos terciarios. Posterior. 3m  
 DIMENSIONES: Frente.  $>12m$   
 ALTURA MÁXIMA: 4 pisos 14.4m  
 COS: 70%  
 CUS: 220%



## LOTE TIPO 4

**N** TIPO DE LOTE: Irregular centro manzana  
 CARACTERÍSTICAS: Conformado por la unión de espacios vacantes cuya área desocupada sea mayor al 50% del área total del terreno. El lote resultante deberá tener al menos un frente a una vía.  
 RETIROS: Frontal. 3m desde primera planta alta, el retiro en planta baja podrá ser ocupado siempre que esté destinado a usos terciarios.  
 Lateral y Posterior. 3m desde segunda planta alta únicamente hacia donde lotes contiguos que posean retiro.  
 DIMENSIONES: Frente. >7m  
 ALTURA MÁXIMA: 4 pisos 14.4m  
 COS: 60%  
 CUS: 220%

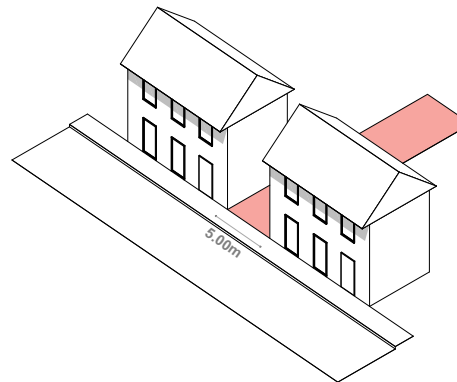
**G**



## LOTE TIPO 5

**N** TIPO DE LOTE: No susceptible de intervención  
 CARACTERÍSTICAS: A este tipo corresponden los lotes entre medianeras cuyas dimensiones no cumplen con las mínimas establecidas para el lote tipo 1.

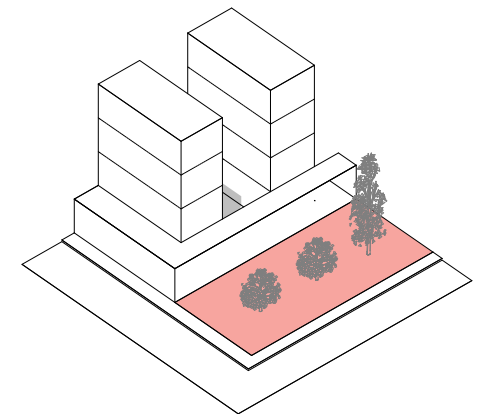
**G**



## LOTE TIPO 6

**N** TIPO DE LOTE: Para generación de área verde  
 CARACTERÍSTICAS: Este tipo de lote no tiene ninguna restricción en dimensiones, siempre será colindante a un lote tipo 3 y tendrá que estar ubicado en una esquina o donde confluyen varias vías.

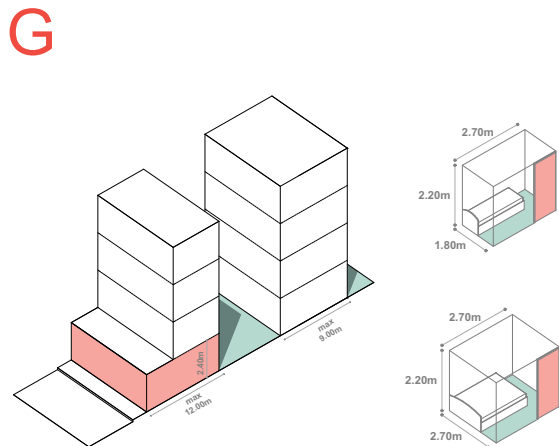
**G**



# EL BLOQUE HABITABLE

**N** ZONA RESIDENCIAL. Los espacios construidos que conforman las unidades de vivienda. **CARACTERÍSTICAS:** todas las áreas de estancia deben tener luz natural. Debe tener circulación cruzada de aire. La profundidad entre dos fachadas opuestas de una unidad de vivienda será máximo 9m. La altura mínima será de 2.20m. El ancho mínimo de una habitación simple será 1.80m. El ancho mínimo para una habitación para dos o más personas será 2.70m. La profundidad mínima de toda habitación será 2.70m.

ZONA TERCIARIA. Son espacios en planta baja destinados a usos complementarios a vivienda. **CARACTERÍSTICAS:** Siempre debe tener acceso desde la calle o desde un espacio público. Puede tener iluminación y ventilación natural únicamente desde una fachada. La profundidad máxima de los locales será de 12m. La altura mínima será de 2.40m.



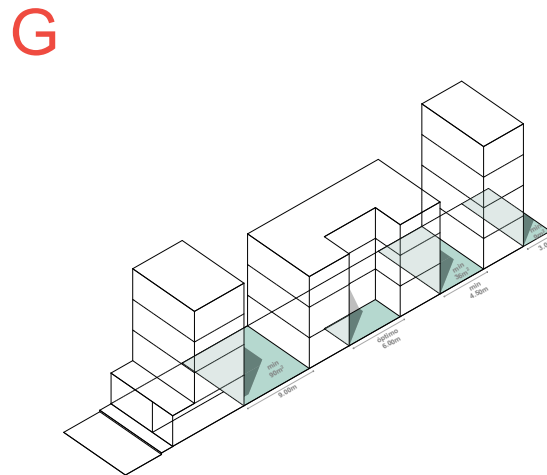
# EL VACÍO

**N** PATIO PRIVADO. Espacio exterior para iluminación y ventilación con accesibilidad únicamente para una unidad habitacional. Área mínima de patio 9m<sup>2</sup>, cuya dimensión lateral mínima es 3m.

PATIO COMPARTIDO MÍNIMO. Espacio exterior para iluminación y ventilación con accesibilidad para dos o más unidades habitacionales. Área mínima de patio 36m<sup>2</sup>, cuya dimensión lateral mínima es 4.5m.

PATIO COMPARTIDO ÓPTIMO. Espacio exterior para iluminación y ventilación con accesibilidad para dos o más unidades habitacionales. Dimensión lateral óptima es 6m.

PATIO BARRIAL. Espacio exterior de aglomeración al interior de los conjuntos de vivienda. Área mínima de patio 90m<sup>2</sup>.



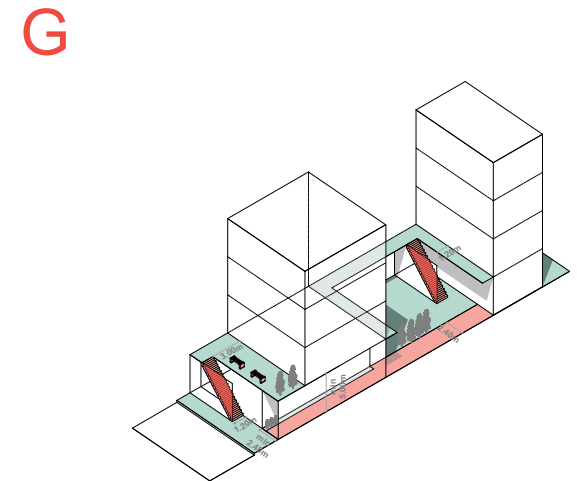
# LAS CONEXIONES

**N** CAMINO EN PLANTA BAJA. Calle peatonal al interior de conjuntos. Poseen franjas para ser espacios de apropiación y de suelo para vegetación. Ancho mínimo 2.40m, el óptimo 3m. Altura mínima 5m. Ancho de la franja funcional de 0.60m.

CAMINO ELEVADO DE CIRCULACIÓN. Corredores que funcionan como accesos a la vivienda. Ubicación siempre exterior hacia los vacíos. Ancho mínimo 1.20m, óptimo 1.80m, incluye franja de 0.60m.

CAMINO ELEVADO DE ESTANCIA. Ubicados hacia la calle sobre la zona terciaria, crean actividad colectiva. Ancho mínimo 3m. Unidades contiguas deben tener su acceso por este espacio. Poseer infraestructura para sentarse y para implementar vegetación.

LA ESCALERA COLECTIVA. Genera ambiente de barrio. Su ubicación exterior hacia los vacíos.



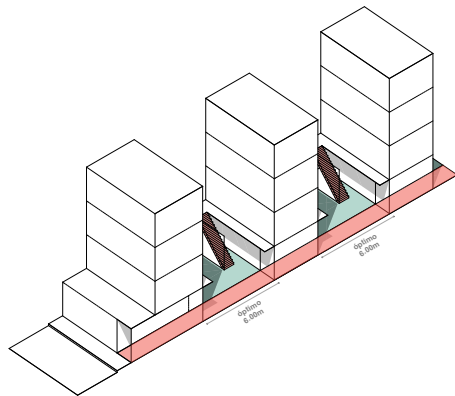


## EDIFICIO ESTRECHO

**N** Edificación que se podrá implementar en los lotes tipo 1 y 3.

**CARACTERÍSTICAS:** La morfología de edificación propuesta es la sucesión de patios compartidos. El modelo de implantación es edificación entre medianeras con posibilidad de adosamiento en todas sus plantas. La planta baja con frente a la calle no debe poseer retiro y se reserva para usos terciarios. Dimensiones de patios compartidos: 4.50m la dimensión lateral mínima y la óptima 6m. Los patios compartidos se conectarán por medio de caminos en planta baja. Las circulaciones verticales colectivas estarán ubicadas en los patios. Cuando la edificación sea colindante con un parque de bolsillo el acceso principal a la edificación será por este espacio.

**G**

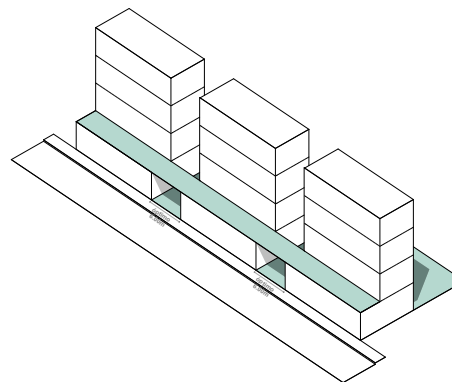


## EDIFICIO CONTINUO

**N** Se podrá implementar en los lotes tipo 2. El enfoque de esta tipología es generar un frente continuo para usos terciarios y espacios colectivos a manera de calle peatonal en los niveles superiores que tienen frente hacia la calle.

**CARACTERÍSTICAS:** La morfología de edificación propuesta son barras continuas separadas por vacíos intermedios, barra aterrazada. El modelo de implantación es entre medianeras con posibilidad de adosamiento en todas sus plantas. La planta baja con frente hacia la calle no debe poseer retiro y se reserva para usos terciarios. Dimensión lateral mínima de vacíos entre barras es 4.50m la mínima, 6m la óptima. Los accesos a las viviendas con frente a calles deben ser independientes por los caminos elevados de estancia en las plantas altas. Las circulaciones verticales estarán ubicadas en los caminos elevados de estancia en el frente de la edificación hacia la calle y en las zonas posteriores en el vacío entre barras.

**G**

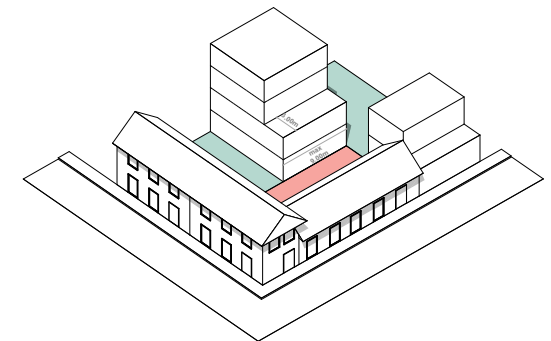


## EDIFICIO POROSO

**N** Tipología de edificación que se podrá implementar en los lotes tipo 4.

**CARACTERÍSTICAS:** La morfología de edificación propuesta es bloque masivo con sustracciones. El modelo de implantación es edificación adosada con dos consideraciones: se puede realizar adosamientos a retiros de otros lotes en una longitud no mayor a 9m y una altura no mayor a 6m. Retiros laterales y posteriores de 3m desde segunda planta alta cuando no existe adosamiento de las construcciones de los lotes colindantes. La planta baja con frente a la calle no debe poseer retiro y se reserva para usos terciarios. El conjunto de viviendas generará una red de espacios colectivos que incorporará a todos los patios donde al menos existirá un patio barrial. Los patios se conectarán por medio de caminos en planta baja, cuyas dimensiones establecen la normativa de conexiones. Las circulaciones verticales estarán ubicadas en los patios.

**G**



**3.1.3 ESTUDIO DE LA NORMATIVA MUNICIPAL**

El Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, constituye testimonio trascendental de la cultura ecuatoriana, por ello fue declarado Patrimonio Cultural del Estado, el 9 de marzo de 1982.

Después de la declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad a la Ciudad de Santa Ana de los Ríos de Cuenca y de acuerdo a lo establecido en el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, es competencia exclusiva de los Gobiernos Locales “Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines; que es competencia municipal desarrollar estudios para la conservación y ordenamiento de zonas de valor artístico, histórico y paisajístico”. (ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA, 2010).

Esta Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal, en Primer y Segundo Debates, en la sesiones ordinarias del 18 y 25 de febrero de 2010, respectivamente.

Para el estudio de la Normativa Municipal Vigente, se analiza con detenimiento el capítulo 5: Condiciones de Uso, Volumen y Funcionamiento, en donde encontramos los reglamentos de cómo se deben ejecutar las construcciones nuevas en el Centro Histórico de Cuenca, según el número de plantas y diferentes ámbitos como: el respeto de espacios, alturas máximas y mínimas, utilización de cubiertas y espacios bajo cubiertas, etc.



FIGURA 135. Parque Calderón. Cuenca, Ecuador

# UNA PLANTA

**N** COS: 80%

CUS: 80%

ALTURA AL ALERO: 3 metros

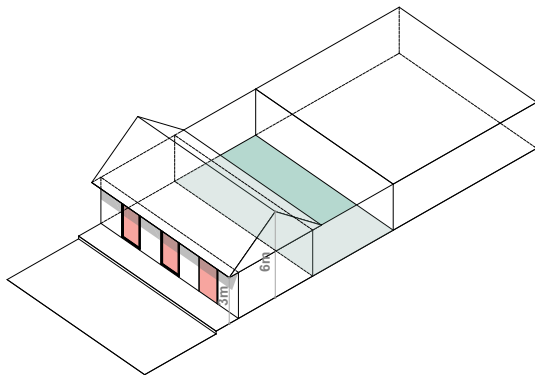
ALTURA AL CUMBRERO: 6 metros

RELACIÓN FACHADA LLENO-VACÍO: 1/3 - 1/5

MATERIALES DE FACHADA:

Fachada enlucida y pintada, o tratada con materiales de la región trabajados artesanalmente (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros), puertas y ventanas de madera.

**G**



# DOS PLANTAS

**N** COS: 70%

CUS: 140%

ALTURA AL ALERO: 6 metros

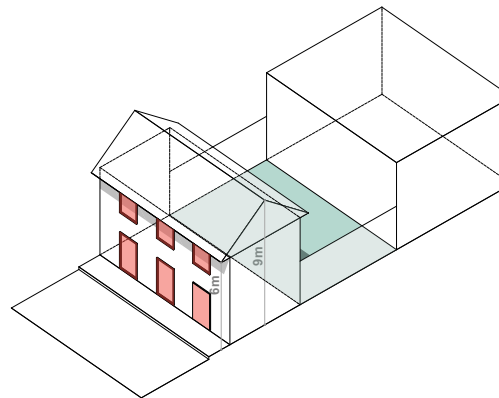
ALTURA AL CUMBRERO: 9 metros

RELACIÓN FACHADA LLENO-VACÍO: 1/3 - 1/5

MATERIALES DE FACHADA:

Fachada enlucida y pintada, o tratada con materiales de la región trabajados artesanalmente (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros), puertas y ventanas de madera.

**G**



# TRES PLANTAS

**N** COS: 70%

CUS: 210%

ALTURA AL ALERO: 9 metros

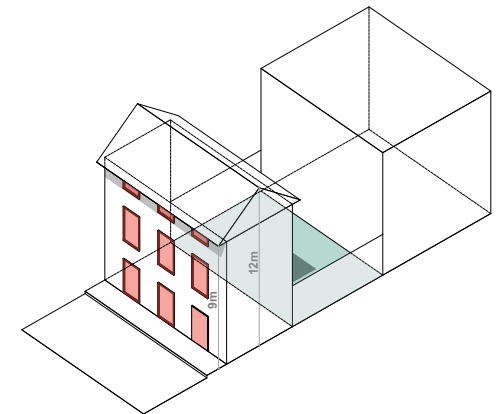
ALTURA AL CUMBRERO: 12 metros

RELACIÓN FACHADA LLENO-VACÍO: 1/3 - 1/5

MATERIALES DE FACHADA:

Fachada enlucida y pintada, o tratada con materiales de la región trabajados artesanalmente (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros), puertas y ventanas de madera.

**G**

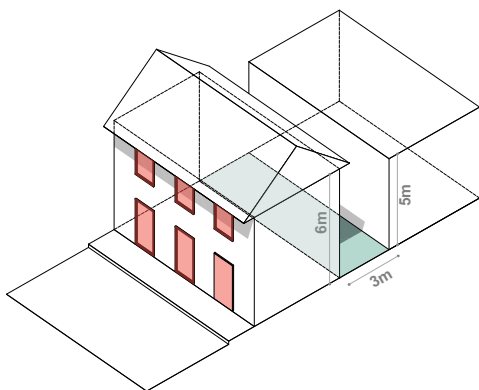


# ARTÍCULO 35

**N** En áreas libres de los predios que contengan edificaciones pertenecientes al Patrimonio Cultural Edificado y que sean construibles, se permitirá la implantación de nuevas edificaciones, siempre y cuando se proponga un retiro con relación al bien patrimonial.

Este retiro será igual o mayor al 50% de la altura a nivel de alero del bien patrimonial, no podrá ser menor a 3m.; y, la altura de la nueva edificación no superará la altura de la edificación patrimonial.

**G**

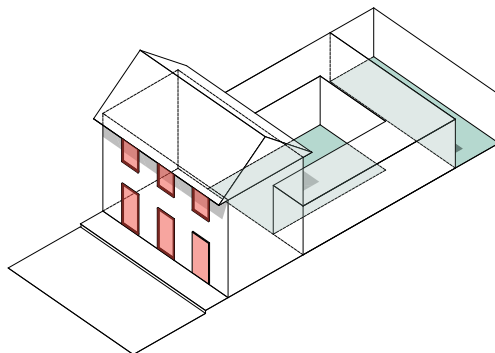


# ARTÍCULO 36

**N** En el Centro Histórico de Cuenca, Centros Históricos y Áreas Históricas y Patrimoniales de las Cabeceras Parroquiales y demás Áreas Históricas y Patrimoniales, el área libre de las edificaciones, obligatoriamente se destinará a espacio verde.

Para la determinación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) no se considerará como área libre los patios de iluminación y ventilación para ambientes habitables y no habitables dentro de un inmueble.

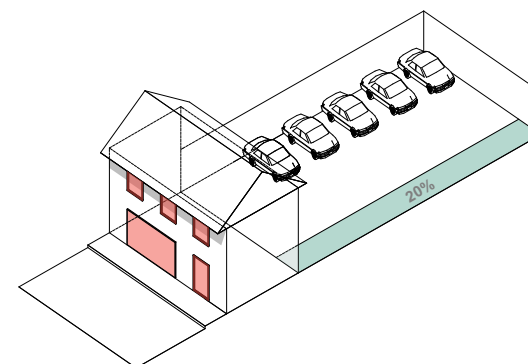
**G**



# ARTÍCULO 37

**N** En predios que sea factible la implementación de parqueaderos públicos o privados de acuerdo a la Ordenanza pertinente, será obligatorio destinar un 20% a espacio verde del área apta para uso de parqueadero.

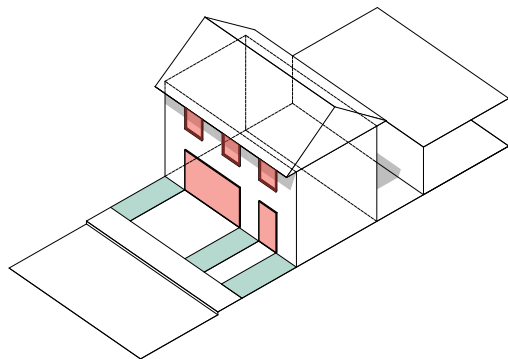
**G**



## ARTÍCULO 38

**N** En los sectores en los que se establezca el tipo de implantación con retiro frontal, estos retiros se destinarán exclusivamente a espacio verde, excepto el área requerida para acceso peatonal y/o vehicular.

**G**

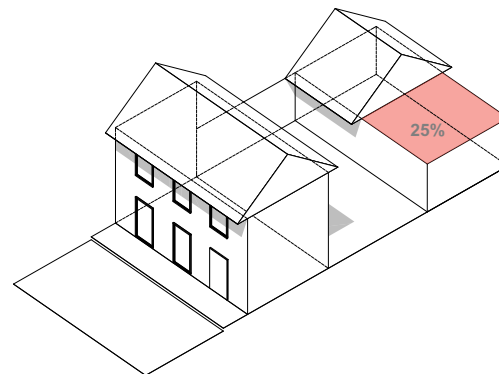


## ARTÍCULO 39

**N** En las nuevas edificaciones, las cubiertas podrán hasta en un 25% del área ser planas o terrazas, recubiertas con material cerámico de producción artesanal.

El porcentaje restante será de cubiertas inclinadas y en material cerámico de producción artesanal; su pendiente podrá fluctuar entre el 30% y 60%.

**G**

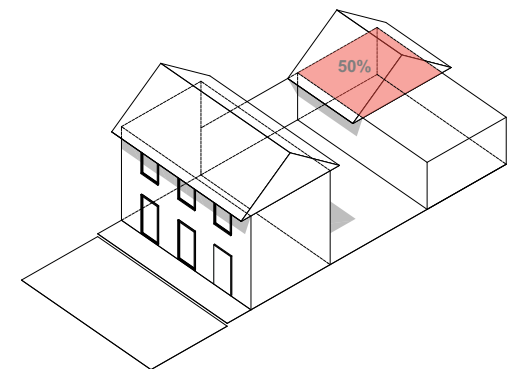


## ARTÍCULO 40

**N** En las nuevas edificaciones se permitirá la incorporación de buhardillas, entendiéndose por éstas el espacio útil bajo la cubierta inclinada cuya pendiente estará acorde a lo establecido en el Art. 39.

El alero arrancará directamente sobre la cadena de amarre de la planta inferior, el área útil no superará el 50% de la planta inmediatamente anterior y el uso será preferentemente de vivienda.

**G**



110 **REGLAMENTO PARA EL USO DEL COLOR Y MATERIALES EN LAS EDIFICACIONES DEL CENTRO HISTÓRICO**

Además de la ordenanza para el Centro Histórico de Cuenca, existen reglamentos que la complementan, como el referido al uso del color y materiales. Estos reglamentos explican cómo y cuánto se pueden modificar las edificaciones, dependiendo de su valor.

Las edificaciones de Valor Emergente, son las que en menor proporción pueden ser modificadas, manteniendo los colores originales tanto en muros como en carpintería. Sin embargo, para la modificación de edificaciones sin mucho o nada de valor, así como las construcciones nuevas; deberán cumplir ciertas reglas del uso de colores y materiales.

En este reglamento existen 11 artículos, de los cuales para las edificaciones nuevas nos servirán describir solamente tres, que limitarán el uso de colores y materiales, dependiendo del contexto inmediato. Los artículos que se describirán son: el artículo 4, 8 y 9.



FIGURA 136. Diversidad de Fachadas en el Centro Histórico. Cuenca, Ecuador



## ARTÍCULO 4

**N** Para las edificaciones del Centro Histórico, la elección de color de los matices corresponde a sus propietarios, no así a los niveles de intensidad y valor, que se regirán por las características del tramo y las condiciones que se anotan a continuación:

a) La gama de tonalidades se aplicará mediante: Contrastantes cromáticas de valor, entre el fondo y los elementos ornamentales. Monocromías aproximadas y monocromías en blanco.

b) De la carta de colores se excluyen los colores primarios y secundarios, pudiendo los restantes usarse a partir de intensidades medias como base, más los que se puedan producir desde la base hasta con un 50% de blanco y/o con un 50% de negro

c) Se pueden usar contrastes máximos de intensidad en elementos ornamentales sobre fondos que no sean en blanco

d) Se pueden usar contrastes máximos de intensidad en carpintería de madera y metálica.

e) Se permite la expresión de materiales vistos en elementos complementarios de la composición.

f) La imitación de materiales es posible, si hay antecedentes de los mismo en el inmueble.

**G**



## ARTÍCULO 8

**N** Pueden incorporarse zócalos en las fachadas de las edificaciones del Centro Histórico, siempre que se cumpla con lo siguiente:

a) La incorporación del zócalo no altere elementos decorativos existentes en la fachada.

b) La altura del zócalo sea de máximo 1.20m y mínimo de 0.80m.

c) El zócalo puede ser de piedra andesita, mármol o mortero cemento-arena. En caso de incorporar zócalos de piedra andesita o mármol, éste tendrá un acabado buzardeado, colocado sin junta y no podrá ser recubierto con pintura, barniz o laca.

**G**



## ARTÍCULO 9

**N** Tanto en edificaciones que no estén catalogadas como pertenecientes al Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad, como en las nuevas que se implementen, es factible la incorporación de materiales vistos en fachada (piedra andesita, mármol, ladrillo, hormigón, etc.), dependiendo de las características del contexto urbano inmediato.

**G**



## 3.2 CONCLUSIONES NORMATIVAS

### 3.2.1 CONCLUSIONES DE LA NORMATIVA A UTILIZAR

Una vez realizado el análisis de la normativa del proyecto BACS junto con la municipal se puede concluir que la normativa propuesta tiene un punto focal en la creación de espacios para uso colectivo, densificar con un mejor orden de espacios para llegar a ser una ciudad más sustentable y que establezca una mejor relación con el ciudadano.

Al analizar puntualmente la normativa BACS, observamos que se realiza una primera división por tipología de lotes, siendo estos: irregulares individuales, individuales junto a parques de bolsillo, centros de manzana, generación de área verde y lotes susceptibles a intervención siendo los que no cumplen con las dimensiones mínimas establecidas. BACS tiene en su normativa también conceptos de aplicación como son: El Bloque Habitable, el Vacío y las Conexiones que son ejes fundamentales al momento de proyectar para crear estos espacios que son vinculadores sociales, los que se van a tomar en cuenta como principales factores en el diseño.

La normativa de Barrios Compactos Sustentables también posee varios artículos sobre tipologías de modelos como son: El Edificio Estrecho se aplica en la tipología de lotes con frente no mayor a 14 metros, tal como es en el caso del tipo de lote 1 y 3. el modelo para Edificio Continuo se aplica en la tipología de lote 2, el cual tiene frente mayor a 14 metros, usando una edificación longitudinal con espacios intermedios para el aprovechamiento de iluminación, ventilación y además para el ingreso de personas en la parte baja de la construcción.

El Edificio Poroso está pensado para los lotes con la forma de tipología número 4, los centros de manzana al ser irregulares y con varios adosamientos, tienen varias posibilidades de emplazamiento, además posee una característica especial que es la creación de espacios introvertidos donde existe privacidad para los usuarios.

De acuerdo con la tipología de edificios que propone el reglamento BACS tomamos en cuenta el nivel de alturas con respecto al de la normativa municipal actual, teniendo en cuenta que no se puede sobrepasar algunos niveles que son establecidos para la conservación del patrimonio cultural.

La relación de COS y CUS entre las normativas estudiadas, se mantendrán las de los artículos de propuesta debido al aumento de densidad y la proyección de patios intercomunicadores de los diseños. La normativa actual se mantendrá y respetará en aspectos de materialidad, textura y color, para un mejor desarrollo de la edificación con respecto a la fachada de la manzana y al entorno que lo rodea.

Este complemento de las dos normativas va a causar una diferencia en los proyectos a proponer aumentando la calidad de vida, disminución de vehículos, aprovechamiento de espacios, mejoramiento de espacio verde en la ciudad y densificación en un espacio consolidado de la ciudad de Cuenca.





## 3.2.2 CUADRO RESUMEN: NORMATIVAS

### NORMATIVA BACS

1. LOTE TIPO 1: Irregular Individual. Lote entre medianeras. Implantación continua (adosamiento lateral en todas las plantas).
2. LOTE TIPO 2: Combinado regular. Es el resultado de la unión varios lotes contiguos con frente a una vía (adosamiento lateral en todas las plantas).
3. LOTE TIPO 3: Individual adyacente a parque de bolsillo. Similares al tipo 1 pero es adyacente a un espacio verde, consta de dos frentes. Implantación Continua.
4. LOTE TIPO 4: Irregular centro manzana. Conformado por la unión de espacios vacantes cuya área desocupada sea mayor al 50% del área total del terreno.
5. LOTE TIPO 5: No susceptible de intervención. Lote entre medianeras cuyas dimensiones no cumplen con las mínimas establecidas en Lote 1.
6. LOTE TIPO 6: Para generación de área verde. No tiene ninguna restricción en dimensiones, siempre colindará a un lote tipo 3 y tendrá que ser esquinero.
7. EL BLOQUE HABITABLE: Siempre debe tener acceso desde la calle o desde un espacio público. Puede tener iluminación y ventilación natural únicamente.
8. EL VACIO: Normativa para: Patio Privado, Patio Compartido Mínimo, Patio Compartido Óptimo y Patio Barrial.
9. LAS CONEXIONES: Normativa para: Camino en Planta Baja, Camino Elevado de Circulación, Camino Elevado de Estancia y La escalera Colectiva.
10. EDIFICIO ESTRECHO: El modelo de implantación es edificación entre medianeras con posibilidad de adosamiento en todas sus plantas.
11. EDIFICIO CONTINUO: La morfología de edificación propuesta son barras continuas separadas por vacíos intermedios, barra aterrazada.
12. EDIFICIO POROSO: El conjunto de viviendas generará una red de espacios colectivos que incorporará a todos los patios donde al menos existirá un patio

### NORMATIVA MUNICIPIO

1. UNA PLANTA: Cos: 80% - Cus: 80% - Altura Alero: 3m - Altura de cumbrero: 6m - Relación Fachada Lleno/Vacío: 1/3
2. DOS PLANTAS 1: Cos: 70% - Cus: 140% - Altura Alero: 6m - Altura de cumbrero: 9m - Relación Fachada Lleno/Vacío : 9m.
3. TRES PLANTAS 1: Cos: 70% - Cus: 210% - Altura Alero: 9m - Altura de cumbrero: 12m - Relación Fachada Lleno/Vacío : 9m.
4. ARTICULO 35: En áreas libres de predios con edif.patrimoniales, se permite nuevas edificaciones respetando un retiro mínimo del 50% de altura del bien patrimonial.
5. ARTICULO 36: Para la determinación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) no se considerará como área libre los patios de iluminación y ventilación.
6. ARTICULO 37: En espacios aptos para parqueaderos públicos o privados, será obligatorio destinar un 20%.
7. ARTICULO 38: En los sectores en los que se establezca el tipo de implantación con retiro frontal se destinaran a espacios verdes.
8. ARTICULO 39: En edificaciones nuevas las cubiertas planas o terrazas ocuparán un 25% del total de cubiertas.
9. ARTICULO 40: Incorporación de buhardillas en las nuevas edificaciones, entendiéndose por éste el espacio útil bajo cubierta inclinada.
10. ARTICULO 4: Los niveles de intensidad de color se reguran por las características del tramo y condiciones específicas.
11. ARTICULO 39: Se pueden incorporar zócalos máximo de 1.20m y mínimo de 0.80m de alto.
12. ARTICULO 40: Es factible la incorporación de materiales vistos en fachada dependiendo de las caracterfsticas del contexto urbano inmediato.



# CAP. 4

## T MODELOS ARQUITECTÓNICOS

### 1 RED URBANA ACTUAL

- 4.1.1 Análisis de Red Urbana Actual
- 4.1.2 Clasificación de Tipologías de Lotes
- 4.1.3 Aplicación de Normativas a Lotes

### 2 DISEÑO DE MODELOS

- 4.2.1 Selección de Dos lotes para el Diseño
- 4.2.2 Diseño de Modelos según Tipologías
- 4.2.3 Conclusiones Finales

116 El capítulo final tiene como objetivo, analizar las situaciones actuales del Centro Histórico de la ciudad, como actividad previa a la elección de los lotes en los que se trabajarán.

Una vez escogidos los lotes por medio de un proceso de selección, se inicia con el diseño, hasta culminar con el proyecto final de los modelos arquitectónicos de densificación en los dos lotes escogidos.

#### SIMBOLOGÍA

- D DESCRIPCIÓN
- G GRÁFICO
- T TRAMO
- C CARACTERÍSTICAS
- P PLANTA



## 4.1 RED URBANA ACTUAL

### 4.1.1 ANÁLISIS DE RED URBANA ACTUAL

Es menester hacer un análisis urbano del área de Primer Orden, antes de realizar el diseño de los dos modelos arquitectónicos, ya que se necesita conocer las condiciones actuales por las que atraviesa el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, para así elegir los lotes con las mejores condiciones para trabajar en el proyecto.

Los proyectos que se realizarán deben tener una conexión hacia lo público, puesto que los BACS tratan de mejorar las condiciones del espacio público y colectivo, así como restablecer la biodiversidad urbana.

Se escogieron seis características, que nos ayudarán en el proceso de selección de los lotes más susceptibles para para trabajar en el diseño de los modelos arquitectónicos en el Centro Histórico, ya que en esta zona de la ciudad no se puede intervenir de manera arbitraria.

Las seis características son:

- Movilidad. A través de la cual se determinarán las calles por donde pasa el transporte público. (líneas de bus y tranvía)
- Usos de suelo. Para comprender los sectores que se encuentran completamente copados por comercio y administración pública.
- Valoración de edificaciones. El Centro Histórico al ser Patrimonio tiene restricciones en sus edificaciones, que limitan las intervenciones y la construcción nueva.

- Vivienda. Hay sectores en el Centro Histórico de la ciudad donde todavía existe la vivienda como uso principal.

- Construcción nueva. Tener en cuenta las construcciones nuevas que se han hecho a lo largo de los últimos años.

- Lotes vacantes. Es la característica más importante, ya que nos muestra el alcance de los lotes destinados para construir.



118 MOVILIDAD

“Actualmente la ciudad está inmersa en una transformación urbana por la definición de un nuevo modelo de movilidad que incluye la construcción del tranvía de los 4 ríos. Este nuevo modelo de movilidad tiene implicaciones directas en las dinámicas urbanas actuales, así como en el espacio público, ya que pretende reducir la carga vehicular en el interior, otorgando una prioridad peatonal y ciclista”. (CUENCA RED, 2015)

La mayoría de líneas de buses circulan a las afueras del área de Primer Orden, sin ingresar a las calles circundantes al parque Calderón, por lo que sería clave encontrar lotes en los límites del área de Primer Orden, donde el transporte público sea más accesible.

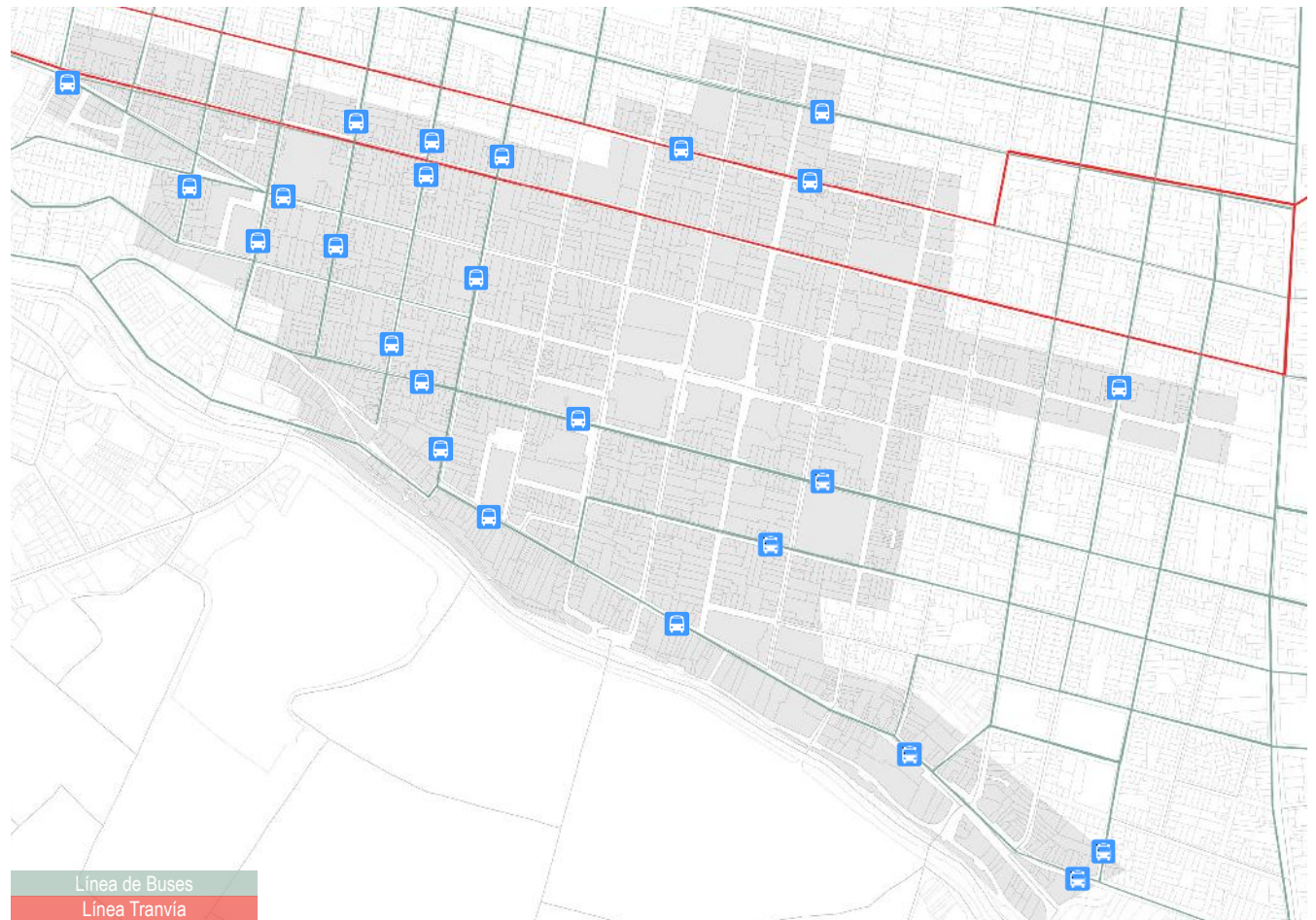


FIGURA 138. Movilidad en Centro Histórico de Cuenca, Ecuador. Elaborado por Grupo de Tesis.



**USOS DE SUELO**

El principal uso del Centro Histórico de la ciudad es el comercio, sin embargo, con los datos actuales, las actividades se pueden desglosar de la siguiente forma:

- Servicios turísticos, Inmobiliaria: 35
- Alojamiento: 62
- Salud, Asistencia Social: 120
- Científicas y Técnicas: 40
- Financieras y Seguros: 25
- Administración Pública de Defensa: 1
- Enseñanza: 8
- Artes, Entretenimiento: 12
- Comercio al por mayor y menor: 638
- Industrias Manufactureras: 68
- Alimento y Bebida: 185
- Otras Actividades Profesionales: 156

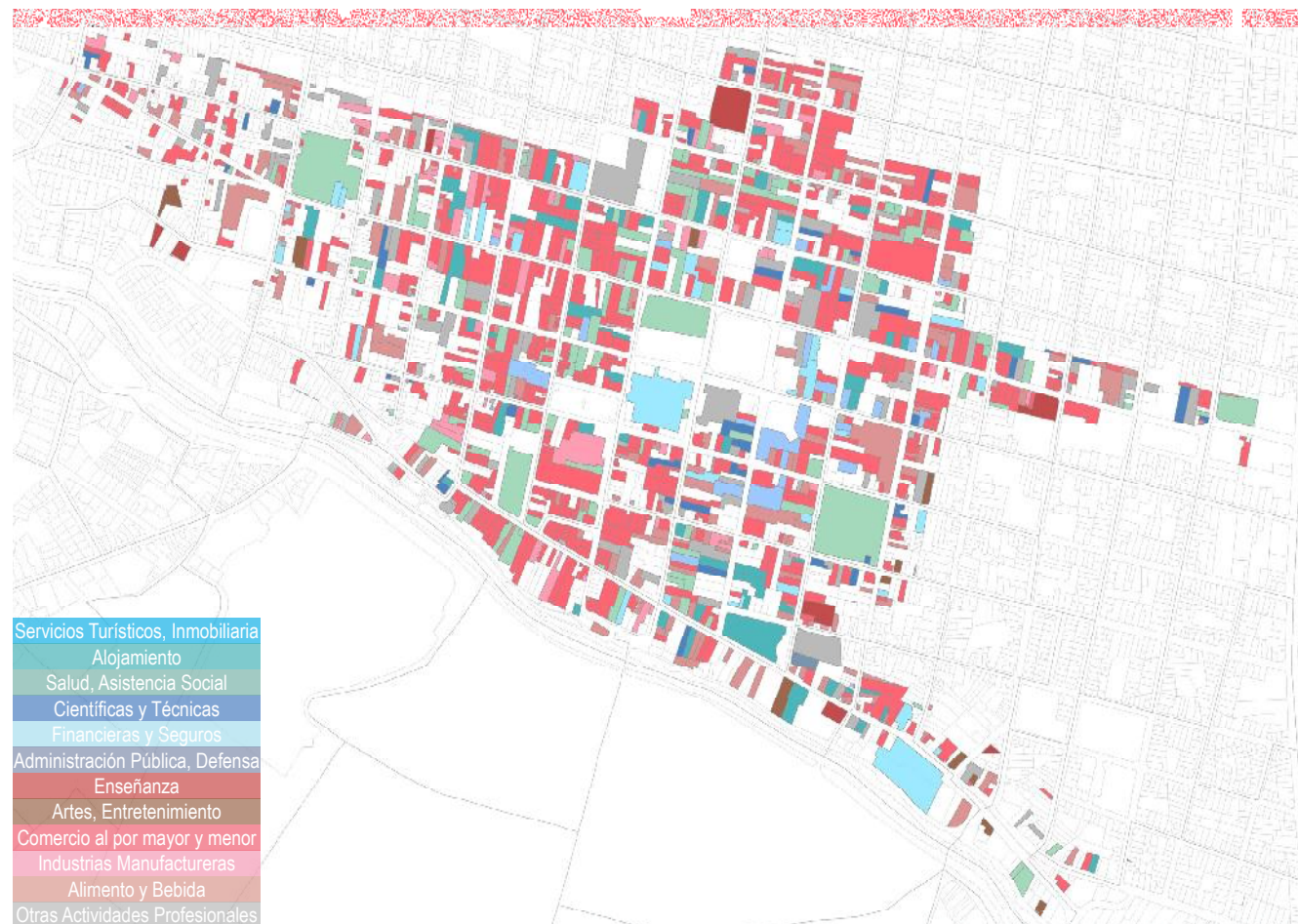


FIGURA 139. Usos de Suelo en Centro Histórico de Cuenca, Ecuador. Elaborado por Grupo de Tesis.



120 VALORACIÓN DE EDIFICACIONES

1. Edificaciones de Valor Emergente (E)(4): Son aquellas que por sus características estéticas, históricas, de escala o por su especial significado para la comunidad, cumplen con un rol excepcionalmente dominante en el tejido urbano.

2. Edificaciones de Valor Arquitectónico A (VAR A)(3): Son las que cumplen un rol constitutivo en la morfología del tramo, de la manzana o del área en la que se insertan por sus características estéticas, históricas, o por su significación social.

3. Edificaciones de Valor Arquitectónico B (VAR B)(2): Su rol es el de consolidar un tejido coherente con la estética de la ciudad o el área en la que se ubican y pueden estar enriquecidas por atributos históricos o de significados importantes para la comunidad local.

4. Edificaciones de Valor Ambiental (A)(1): Son edificaciones cuyas características estéticas, históricas o de escala no sobresalen de una manera especial, cumpliendo un rol complementario en una lectura global del barrio o de la ciudad.

5. Edificaciones sin valor especial (SV)(0): Su presencia carece de significados particulares para la ciudad o el área.

6. Edificaciones de Impacto Negativo (N) (-1): Son edificaciones que por razones de escala, tecnología utilizada, carencia de cualidades estéticas en su concepción, deterioran la imagen urbana del barrio, de la ciudad o del área en el que se insertan.



FIGURA 140. Valoración de Edificaciones en Centro Histórico de Cuenca, Ecuador. Elaborado por Grupo de Tesis.





## VIVIENDA

“Al realizar un análisis comparativo del número de viviendas en el centro histórico entre los años censales 1982, 2001 y 2010, se puede notar que en el año 1982 existía un número de 9766 viviendas, en el año 2001 disminuyó en un 49,14% mientras que en el 2010 existe un aumento de viviendas con relación al 2001 pero si se compara con el número de viviendas de 1982 de igual manera disminuye en un 34,85%, se puede notar que la reducción del uso residencial que ha sufrido el centro histórico de Cuenca ha disminuido de manera acelerada. El mismo análisis se realiza con respecto a la densidad del centro histórico en los mismos años censales. Existe una disminución de la población del año 1982 con respecto al año 2010 de un 51,13%, esto quiere decir más de la mitad de la población ha emigrado del centro histórico, por distintas causas que evitan que el centro histórico funcione como ente vivo, puesto que la mayoría de viviendas desocupadas por esta población ha sido utilizada para otros usos como el de gestión y comercio.” (SALDAÑA, 2014)

Se puede observar cómo la vivienda se encuentra en áreas circundantes al Parque Calderón, por lo que se debería encontrar lotes vacíos cerca de las diferentes viviendas y no en lugares donde el comercio sea lo principal.

FIGURA 141. Vivienda en Centro Histórico de Cuenca, Ecuador. Elaborado por Grupo de Tesis.



122 CONSTRUCCIÓN NUEVA

La construcción nueva en el Centro Histórico ha sido escasa, con alrededor de 35 viviendas en la última década, sin tener en cuenta las que han sido consideradas por el Municipio como restauración o ampliación.

“Entre enero de 1997 y diciembre del 2006, se han registrado un total de 377 permisos para intervenir con obra nueva en el tejido histórico de la ciudad, con un promedio de 38 por año, que representa el 22% del total de actuaciones llevadas a cabo, dato que demuestra la representatividad de la obra nueva en la dinámica del sector.” (CABRERA, 2008)

Existen elementos recurrentes en todas aquellas edificaciones nuevas, como la cubierta de teja o las proporciones, que se ven reflejados en las alturas y volúmenes. La importancia que han adquirido estos referentes se debe a la Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de Cuenca.

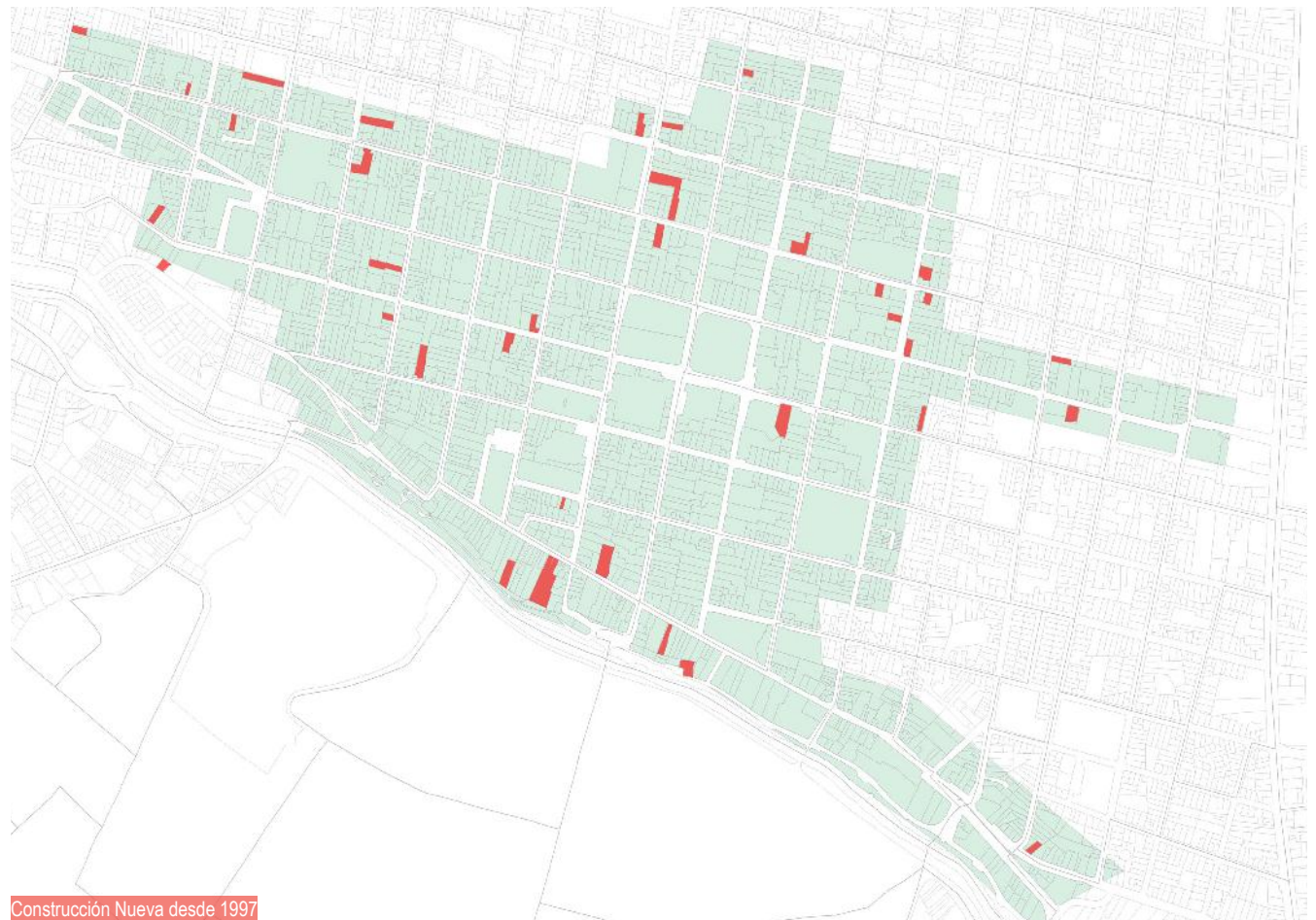
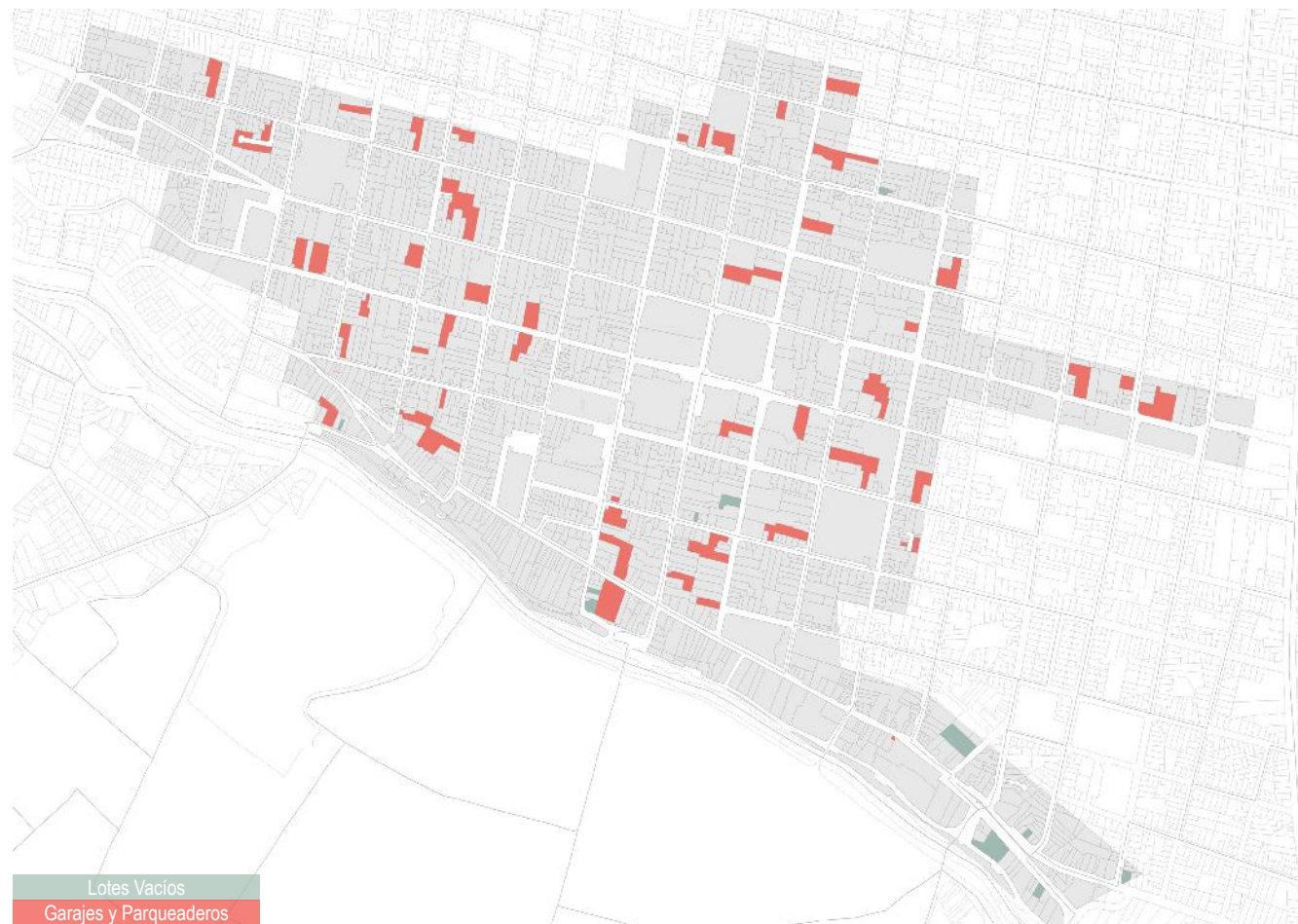


FIGURA 142. Construcción Nueva en Centro Histórico de Cuenca, Ecuador. Elaborado por Grupo de Tesis.





### LOTES VACANTES

El departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales del GAD Municipal de Cuenca, se encuentra realizando un diagnóstico en el Centro Histórico, por lo que se obtuvieron datos actualizados de los lotes vacantes, que son alrededor de 248 sitios en todo el Centro Histórico, de los cuales 167 son estacionamientos y garajes, y 81 se encuentran vacíos.

En el área de primer orden existen 90 lotes vacantes, de los cuales 12 son lotes vacíos y 78 son parqueaderos.

FIGURA 143. Lotes Vacantes en Centro Histórico de Cuenca, Ecuador. Elaborado por Grupo de Tesis.

#### 4.1.2 CLASIFICACIÓN DE TIPOLOGÍAS DE LOTES

##### PROCESO DE SELECCIÓN DE LOTES

Para seleccionar lotes aptos para el ejercicio de diseño de modelos de densificación, se debe llevar a cabo un proceso de eliminación, en donde aquellos que no cumplan las características se vayan descartando, siendo los restantes, las opciones para elegir los mejores por otras condiciones.

La primera característica que deben cumplir los lotes es que deben tener un frente mayor a 7m, ya que en la normativa BACS, los que tengan menor frente no pueden ser aptos para construcción.

La segunda característica que cumplirán los lotes es el área, que deberán ser mayores a 500m<sup>2</sup>, ya que al ser modelos de densificación, nos interesa trabajar en lotes grandes para obtener mejores resultados.

La última característica será que los lotes no deben tener construcciones históricas, ya que existen terrenos que poseen edificaciones en su fachada, y el presente estudio se enfoca a la construcción nueva, no a las ampliaciones o restauraciones.

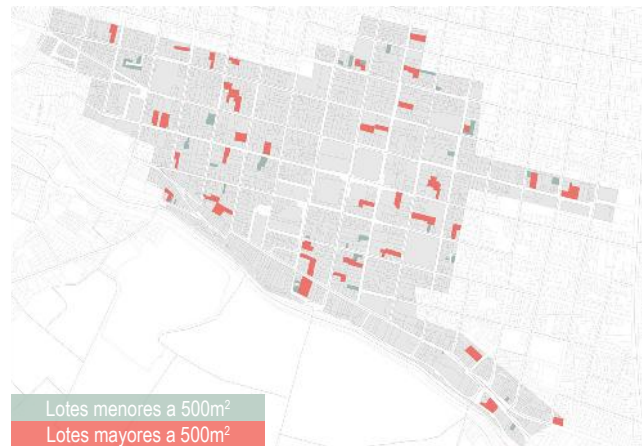


FIGURA 145. Lotes Vacantes en Centro Histórico de Cuenca, Ecuador. Elaborado por Grupo de Tesis.

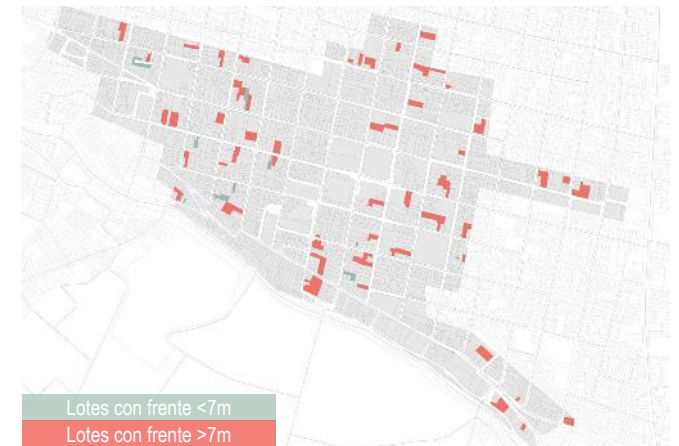


FIGURA 144. Lotes Vacantes en Centro Histórico de Cuenca, Ecuador. Elaborado por Grupo de Tesis.



FIGURA 146. Lotes Vacantes en Centro Histórico de Cuenca, Ecuador. Elaborado por Grupo de Tesis.



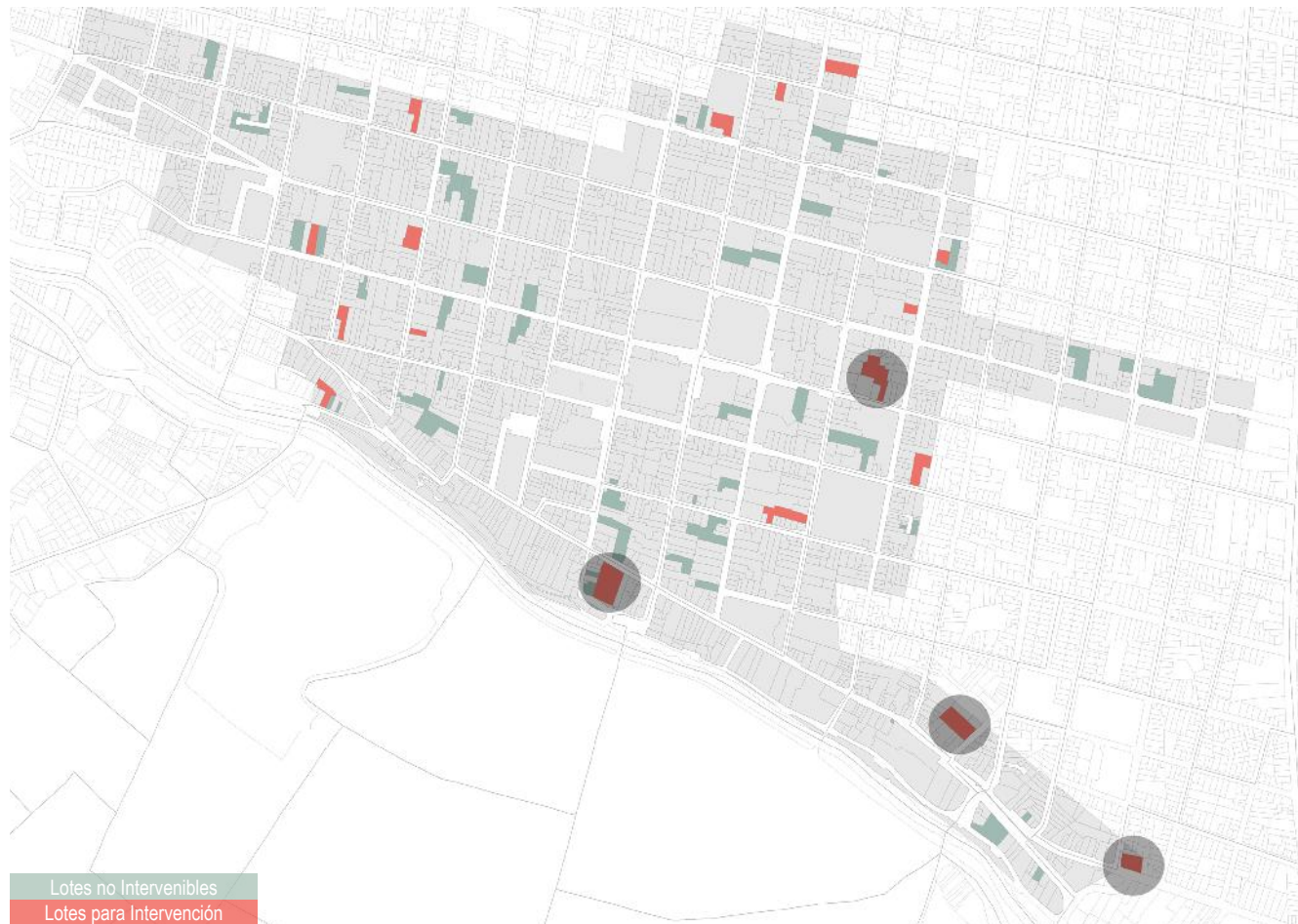


FIGURA 147. Lotes Vacantes en Centro Histórico de Cuenca, Ecuador. Elaborado por Grupo de Tesis.

### LOTES RESULTANTES

Después de hacer el proceso de selección de lotes, se tiene como resultado 17 terrenos con adecuadas características para intervenir. Sin embargo, es necesario agruparlos en diferentes tipologías para su mejor comprensión. Se pueden clasificar los lotes dentro de cuatro tipologías encontradas, que son:

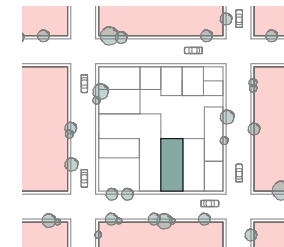


FIGURA 148. Entre Medianeras

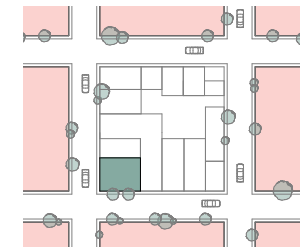


FIGURA 149. Esquinero

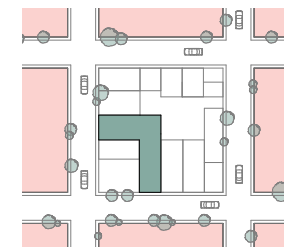


FIGURA 150. Doble Acceso

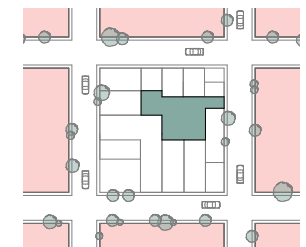


FIGURA 151. Centro Manzana

Posteriormente, es preciso encontrar un ejemplo de lote para cada tipología, que contenga los mejores atributos, ya sea por ubicación, por visuales u otras características.





FIGURA 152. Vista Aérea del Centro Histórico. Cuenca, Ecuador.

128 DEFINICION DE LOTES PARA CADA TIPOLOGÍA

Como pudimos observar, en el Centro Histórico de la ciudad existen cuatro tipologías en sus manzanas conformantes; para la selección de los mejores lotes es importante tener en cuenta qué es lo se va a proyectar en estos espacios disponibles, en este caso nos referimos a modelos arquitectónicos de densificación estudiando la Normativa BACS y la Normativa Municipal.

Cada tipología escogida posee cualidades especiales que se vinculan con la Normativa BACS, que al momento de proyectar se obtendrá un mejor resultado y aprovechamiento de las características principales de la Normativa.

A continuación se detallan los lotes escogidos de acuerdo a tamaño, ubicación, visuales y más características, en cada una de las tipologías.

## ENTRE MEDIANERAS

**D** El lote posee un solo Ingreso desde una vía vehicular, en la mayoría de casos hay construcciones existentes adosadas, por lo que se puede aprovechar para intervención.

DIRECCIÓN: Alfonso Jerves y Calle Larga  
 ÁREA DE TERRENO: 1300m<sup>2</sup>



## ESQUINERO

**D** Este lote tiene la característica principal de tener dos frentes hacia vías vehiculares, posee dos fachadas ciegas en donde existen construcciones adosadas.

DIRECCIÓN: Calle Larga y Manuel Vega  
 ÁREA DE TERRENO: 730m<sup>2</sup>





## DOBLE ACCESO

**D** La característica base de este lote es que se desarrolla en el corazón de la manzana y posee ingresos que conectan dos o más vías vehiculares o peatonales.

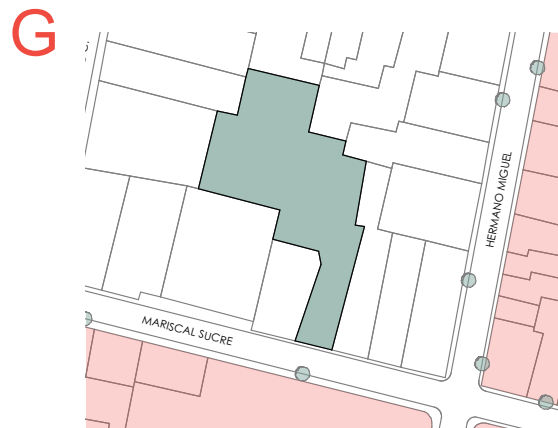
DIRECCIÓN: Calle Larga y Bajada del Padrón  
 ÁREA DE TERRENO: 1350m<sup>2</sup>



## CENTRO DE MANZANA

**D** La mayoría de esta tipología de lotes tienen un ingreso estrecho donde inmediatamente se produce una apertura de espacio en el centro de la manzana, gran parte son terrenos irregulares.

DIRECCIÓN: Mariscal Sucre y Hermano Miguel  
 ÁREA DE TERRENO: 1400m<sup>2</sup>



### 4.1.3 APLICACIÓN DE NORMATIVAS A LOTES

Para determinar los dos lotes donde se va a proyectar las viviendas multifamiliares, se debe realizar una aplicación de la Normativa BACS, la Normativa Municipal y una Propuesta tipo resultado, que será la mezcla de lo mejor de las dos Normativas, en cada una de los cuatro lotes seleccionados.

Este proceso servirá para tener una mayor visualización de los resultados que se podrían obtener en cada uno de los lotes, y poder escoger las dos tipologías que tengan mejores condiciones de acuerdo a este procedimiento.



## LOTE UNO: ENTRE MEDIANERAS

**Dirección:** Alfonso Jerves y Calle Larga  
**Área de Terreno:** 1300m<sup>2</sup>

Se encuentra a media cuadra de la Calle Larga y se encuentra en la categoría SV (Sin Valor Especial), por lo que puede tener construcción nueva en su totalidad. Posee fácil acceso a las diferentes líneas de buses, además de excelentes vistas a la ciudad, especialmente a la Iglesia de Todos Santos.

Al ser uno de los lotes más grandes y regulares, posee muchos beneficios para el proyecto de modelos arquitectónicos de densificación, ya que se podrá proyectar mayor cantidad de viviendas, así como una mejor distribución de patios.



FIGURA 153. Lote entre Medianeras.



FIGURA 154. Contexto de Lote entre Medianeras.

# ANÁLISIS DEL SITIO



FIGURA 155. Planta de Lote.  
Posee una forma regular rectangular, con fondo de 53m y un frente de 25m.

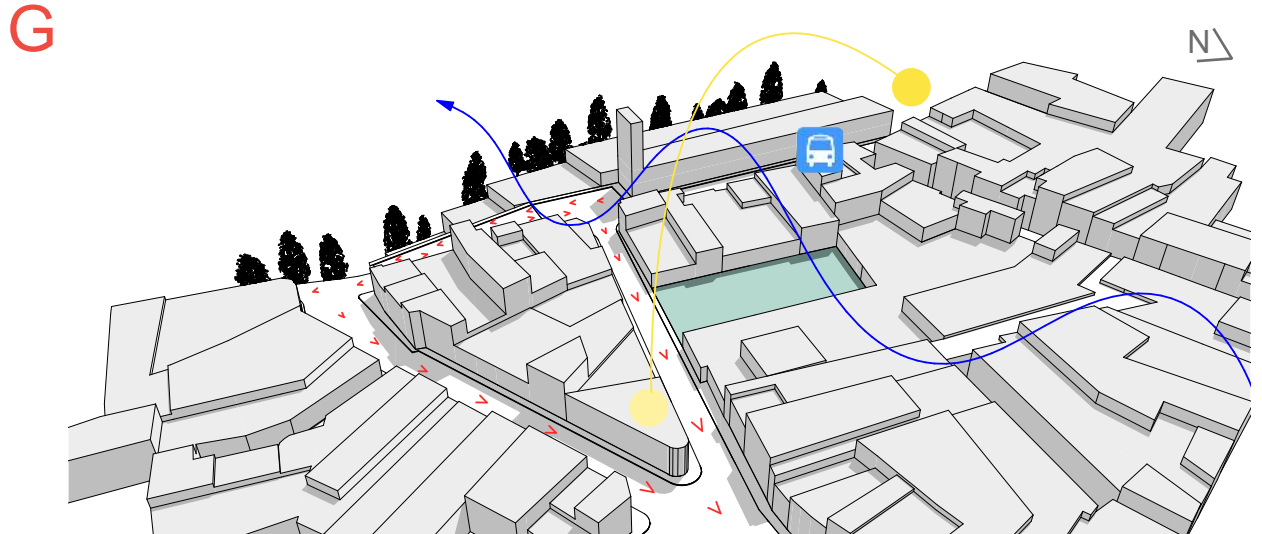


FIGURA 156. Contexto.  
Se encuentra provista de un contexto perfecto para residencia, puesto que la mayoría de las casas aledañas son para uso de vivienda. Además, que posee a pocos metros diferentes usos complementarios.



FIGURA 157. Tramo de la Manzana.  
El tramo está compuesto en su mayoría de construcciones de dos pisos, con cubiertas inclinadas de teja y algunas poseen retiro frontal. El lote se encuentra cerrado por un cerramiento de cemento y una pequeña construcción precaria.

# NORMATIVA MUNICIPAL



FIGURA 158. Emplazamiento lote.

**D** Para la normativa Municipal se tomó en cuenta el máximo de los pisos que pueden ser tres, siempre y cuando no afecte al tramo. No nos habla sobre las dimensiones de los bloques habitables, ni de patios, por lo que se proyectaron las edificaciones dependiendo del COS que es 70%. Nos hablan sobre las cubiertas que deben tener pendiente, y que solo un 25% del área podrán ser planas o terrazas. Además el espacio sobre bloque y otro no será menor de 3m.

## C CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

N° PISOS	COS	CUS	N° VIVIENDA	DENSIDAD	N° COMERCIO	N° PATIOS	CIRCULACIÓN
3	66%	183%	24	500Hab/Ha	3	2	Escaleras

FIGURA 159. Tabla Resumen.

**P**

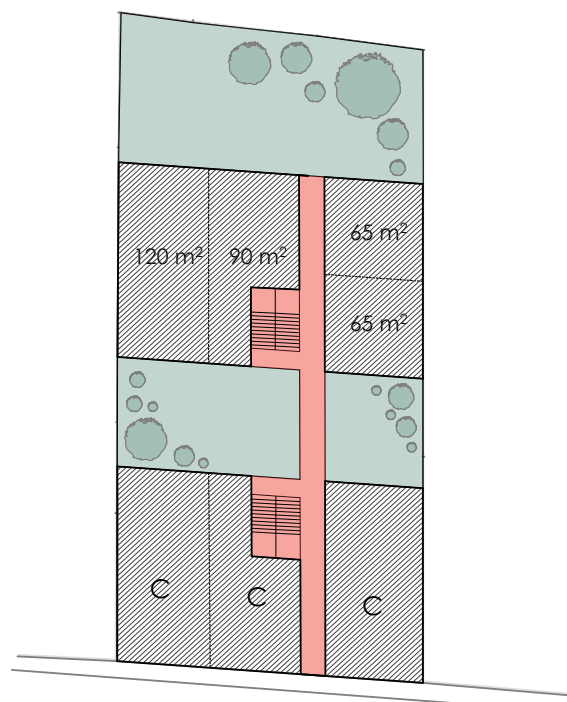


FIGURA 160. Planta Baja Zonificación.



FIGURA 161. Planta Tipo Zonificación.

La primera planta cuenta con tres comercios que dan a la calle, y cuatro departamentos, así como dos patios internos. La segunda y tercera planta posee diez apartamentos con diferentes capacidades para varias familias.



## D VIVIENDAS

Existen dos bloques de vivienda de tres pisos, que se encuentran separados por un patio. La planta baja del bloque que se encuentra hacia la calle está destinada para comercios. En cada piso de cada bloque se ubicaron alrededor de cinco departamentos con diferentes dimensiones. El departamento más pequeño es de 35m<sup>2</sup>, y el más grande de 80m<sup>2</sup>.

## PATIOS

Existen dos patios interiores, el uno separa los dos bloques de vivienda y el otro es posterior. Sirven para dar iluminación y ventilación natural a todos los departamentos. Su uso podría ser de un patio barrial, siendo un espacio de aglomeración al interior de los conjuntos de vivienda.

## CIRCULACIÓN

La circulación en planta baja es central, va desde la calle hacia el patio posterior. La circulación vertical son escaleras, que se encuentran al interior de cada bloque.

## G

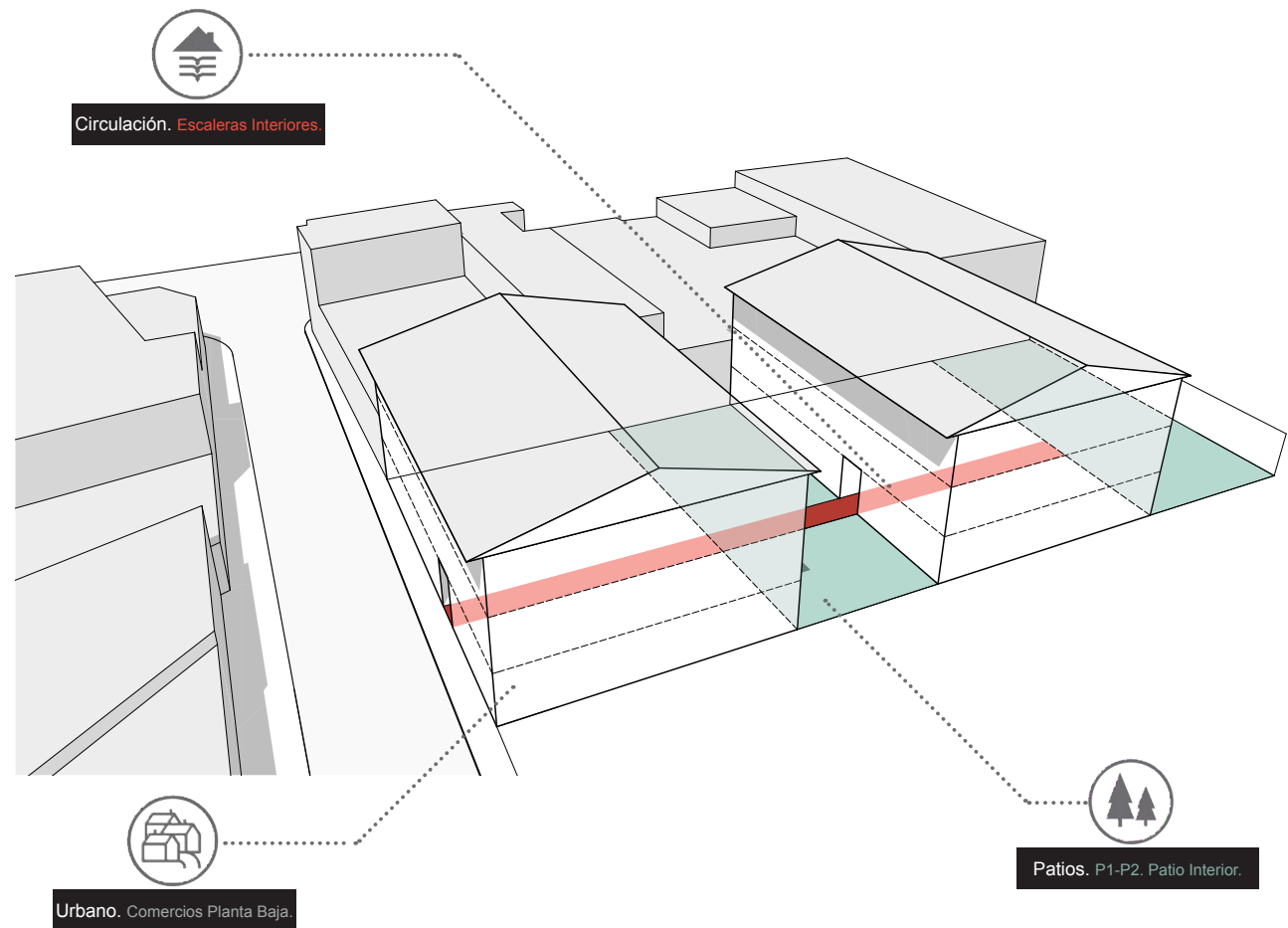


FIGURA 162. Axonometría.

# NORMATIVA BACS

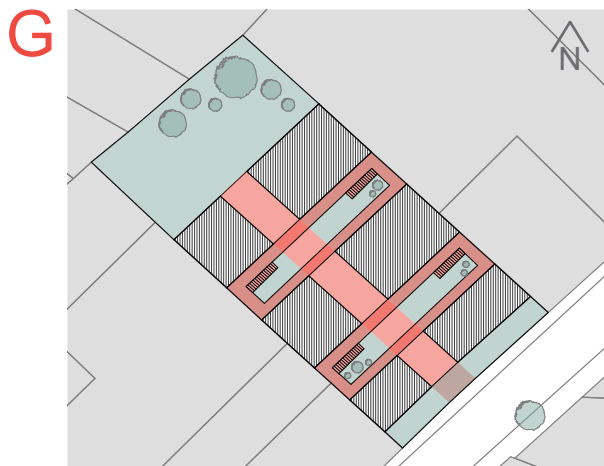


FIGURA 163. Emplazamiento lote.

**D** Hay que tener en cuenta el tipo de lote que es el Tipo 1, individual regular, con un frente mayor a 18m. En cuanto al bloque habitable se tomó sus medidas de profundidad máxima de 9m., con una altura de cuatro pisos, un ingreso por la calle y la planta baja para usos terciarios. En relación a los patios, se usó las medidas del patio compartido óptimo con una dimensión lateral de 6m. Para las conexiones se aplicaron los caminos elevados de estancia y circulación, igual que la escalera colectiva. Al ser una mezcla de edificio estrecho con edificio continuo, debido al tamaño del lote, se implementó edificaciones con sucesión de patios compartidos y barras continuas separadas.

**C**

## CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

N° PISOS	COS	CUS	N° VIVIENDA	DENSIDAD	N° COMERCIO	N° PATIOS	CIRCULACIÓN
4	63%	150%	33	600Hab/Ha	3	3	Escaleras

FIGURA 164. Tabla Resumen.

**P**

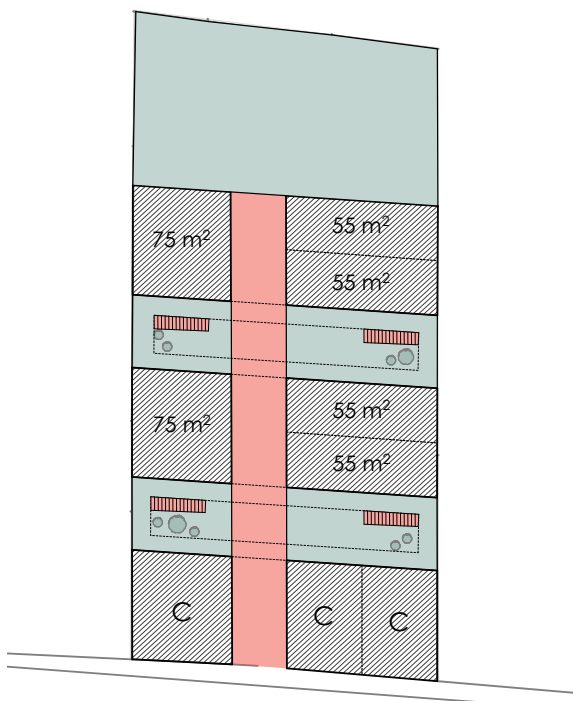


FIGURA 165. Planta Baja Zonificación.

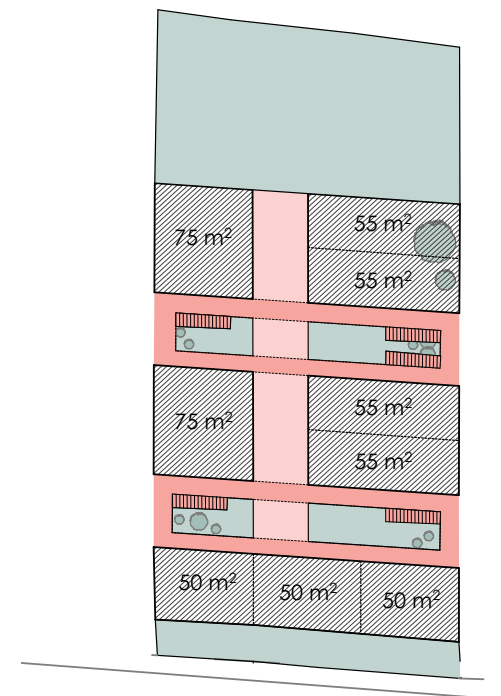


FIGURA 166. Planta Tipo Zonificación.

La primera planta cuenta con tres comercios que dan a la calle, y seis departamentos, así como tres patios internos. La segunda, tercera y cuarta planta posee nueve departamentos con diferentes capacidades para diferentes familias.



## D VIVIENDAS

Existen seis bloques de vivienda de cuatro pisos que se encuentran separados por varios patios. La planta baja de los dos bloques que se encuentran hacia la calle está destinada para comercios. En cada piso de cada bloque se ubicaron alrededor de uno o dos departamentos con diferentes dimensiones. En total hay 30 viviendas, el departamento más pequeño es de 35m<sup>2</sup>, y el más grande de 110m<sup>2</sup>.

## PATIOS

Existen tres patios interiores, dos que separan los tres bloques de vivienda y el otro es posterior. Sirven para dar iluminación y ventilación natural a todos los departamentos. Sus usos pueden ser de un patio barrial, siendo un espacio de aglomeración al interior de los conjuntos de vivienda.

## CIRCULACIÓN

La circulación en planta baja es central, va desde la calle hacia el patio posterior. Poseen franjas para espacios de apropiación y de suelo para vegetación. La circulación vertical son escaleras exteriores, que generan ambientes de barrio, junto con caminos elevados de estancia, que sirven para tener accesos a los departamentos.

## G

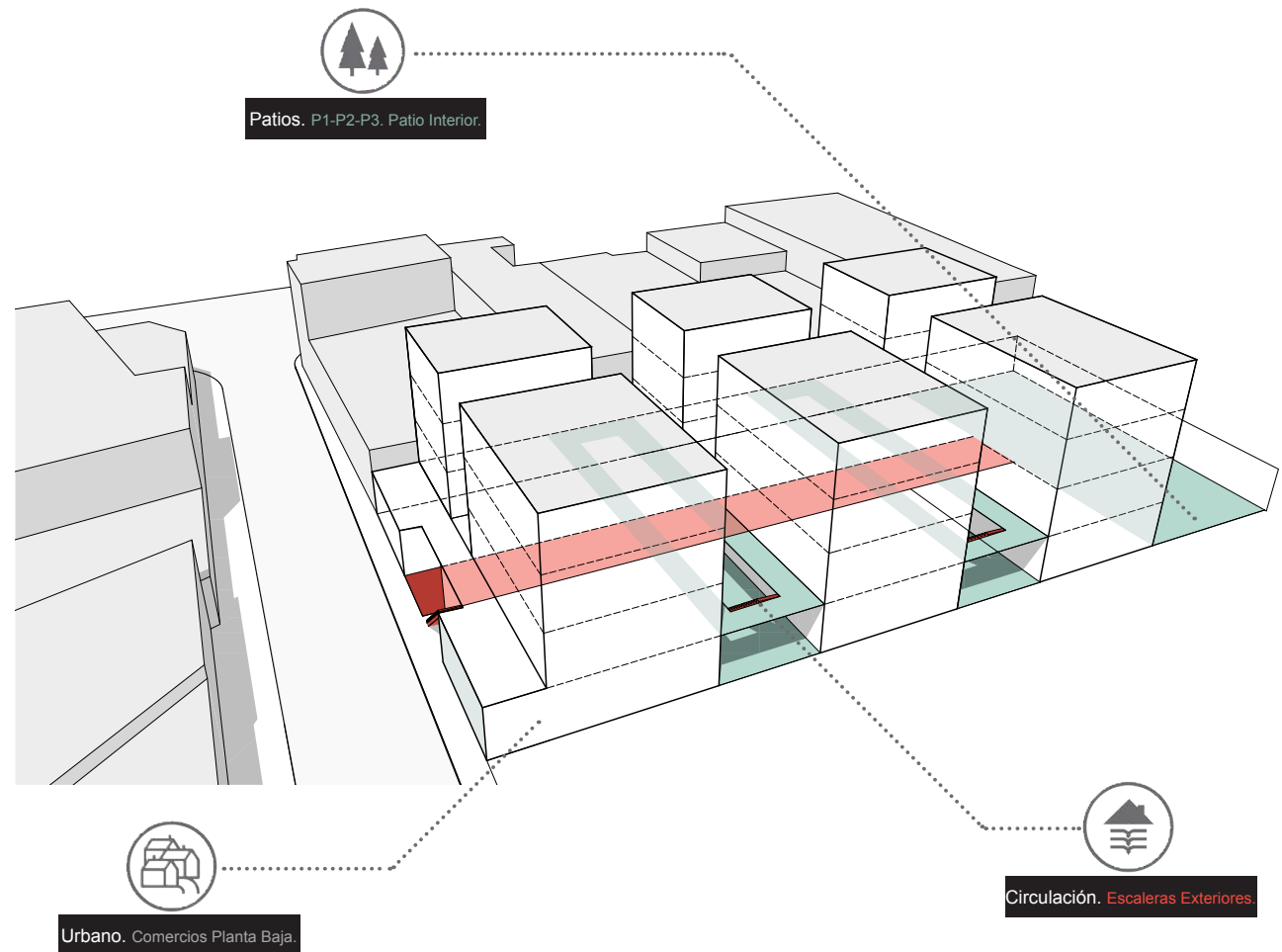


FIGURA 167. Axonometría.

# PROPUESTA

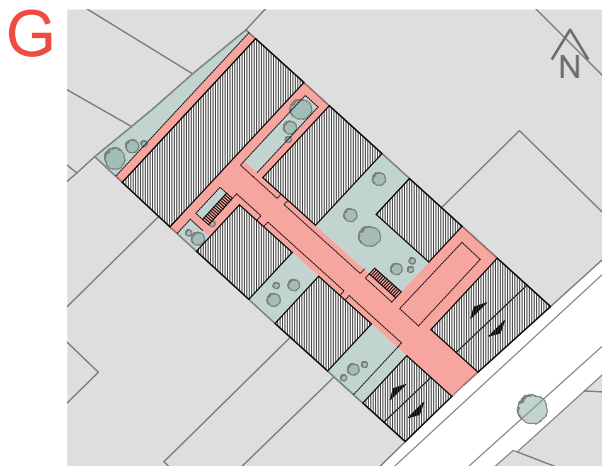


FIGURA 168. Emplazamiento lote.

**D** Después de haber obtenido lo mejor de ambas normativas, se llega a la conclusión de aplicar la normativa BACS, con algunas modificaciones, como por ejemplo no tener un retranqueo desde el segundo piso de la fachada, ya que las edificaciones del Centro Histórico no poseen retiros en ninguna planta de la fachada. En cuanto a la altura de la edificación se dejó la de tres pisos, ya que el tramo no permite más. Los bloques habitables que dan a la calle son los que poseen cubierta con pendiente.

**C**

## CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

N° PISOS	COS	CUS	N° VIVIENDA	DENSIDAD	N° COMERCIO	N° PATIOS	CIRCULACIÓN
3	63%	125%	31	838Hab/Ha	3	3	Escaleras

FIGURA 169. Tabla Resumen.

**P**

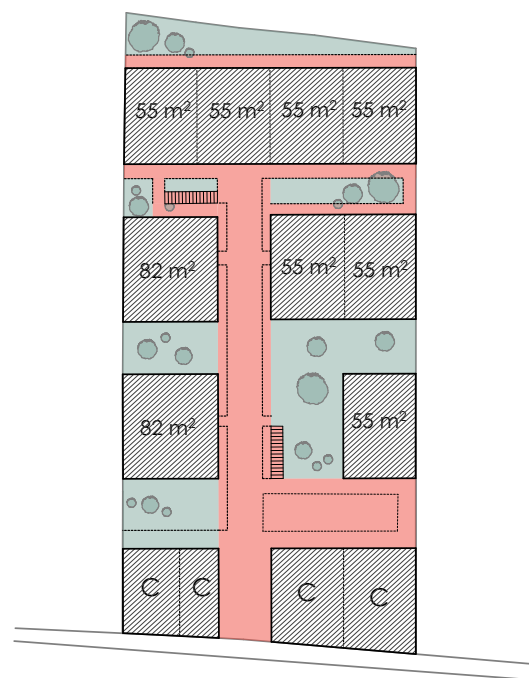


FIGURA 170. Planta Baja Zonificación.

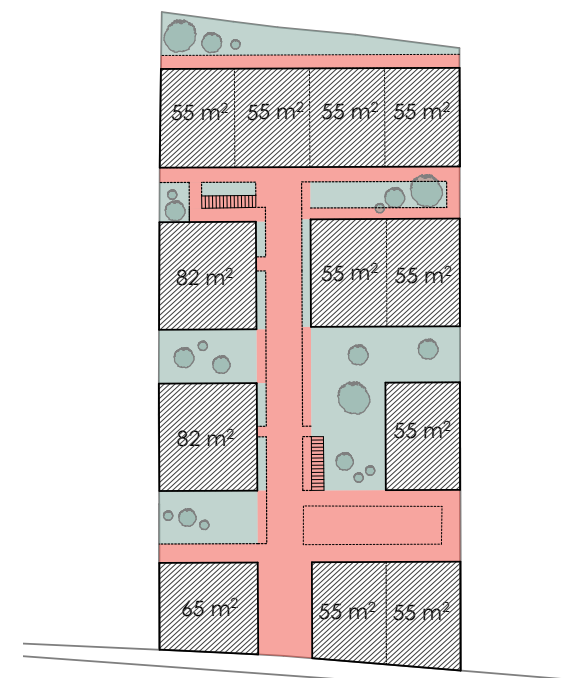


FIGURA 171. Planta Tipo Zonificación.

La primera planta cuenta con tres comercios que dan a la calle, y seis departamentos, así como tres patios internos. La segunda y tercera planta posee ocho apartamentos con diferentes capacidades para diferentes familias.





## D VIVIENDAS

Existen cinco bloques de vivienda de tres y cuatro pisos que se encuentran separados por varios patios. La planta baja de los dos bloques que se encuentran hacia la calle está destinada para comercios. En cada piso de cada bloque se ubicaron alrededor de uno o dos departamentos con diferentes dimensiones. En total hay 31 viviendas, el departamento más pequeño es de 55m<sup>2</sup>, y el más grande de 85m<sup>2</sup>.

## PATIOS

Se cuenta con tres patios interiores, que separan los tres bloques de vivienda. Sirven para dar iluminación y ventilación natural a todos los departamentos. Sus usos pueden ser de un patio barrial, siendo un espacio de aglomeración al interior de los conjuntos de vivienda.

## CIRCULACIÓN

La circulación en planta baja es central, va desde la calle hacia el patio posterior. Poseen franjas para espacios de apropiación y de suelo para vegetación. La circulación vertical son escaleras exteriores, que generan ambientes de barrio, junto con caminos elevados de estancia, que sirven para tener accesos a los departamentos.

## G

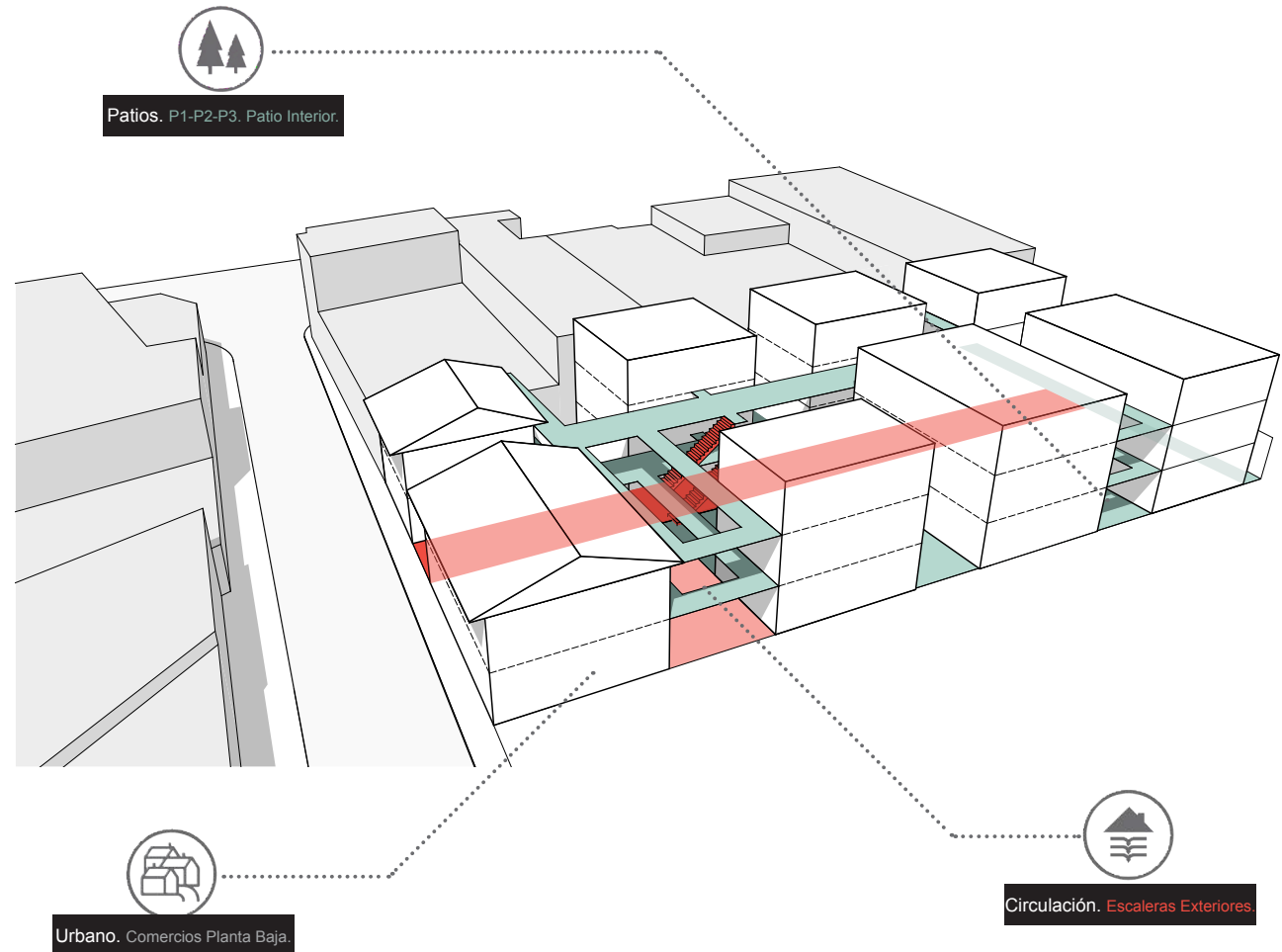


FIGURA 172. Axonometría.

## LOTE DOS: ESQUINERO

**Dirección:** Calle Larga y Manuel Vega  
**Área de Terreno:** 730m<sup>2</sup>

Este lote posee una ubicación precisa, ya que se encuentra en una zona muy residencial, así como en el límite del área de primer orden del Centro Histórico. En cuanto al valor arquitectónico, se encuentra en el grupo SV (Sin Valor Especial), por lo que se puede tener construcción nueva en su totalidad. Está ubicado a unos pasos de la zona del Ejido, así como también posee gran accesibilidad al transporte público.

El lote esquinero es muy importante, ya que en la normativa BACS se exige que la esquina sea un parque público, adyacente a los conjuntos habitacionales; por lo tanto, se tiene un espacio que requiere un diseño muy pertinente, teniendo como resultado un proyecto que se ajusta a lo que se quiere llegar.



FIGURA 173. Lote Esquinero.



FIGURA 174. Contexto de Lote Esquinero.

# ANÁLISIS DEL SITIO



FIGURA 175. Planta de Lote.  
Posee una forma regular rectangular, con fondo de 23m y un frente de 33m.

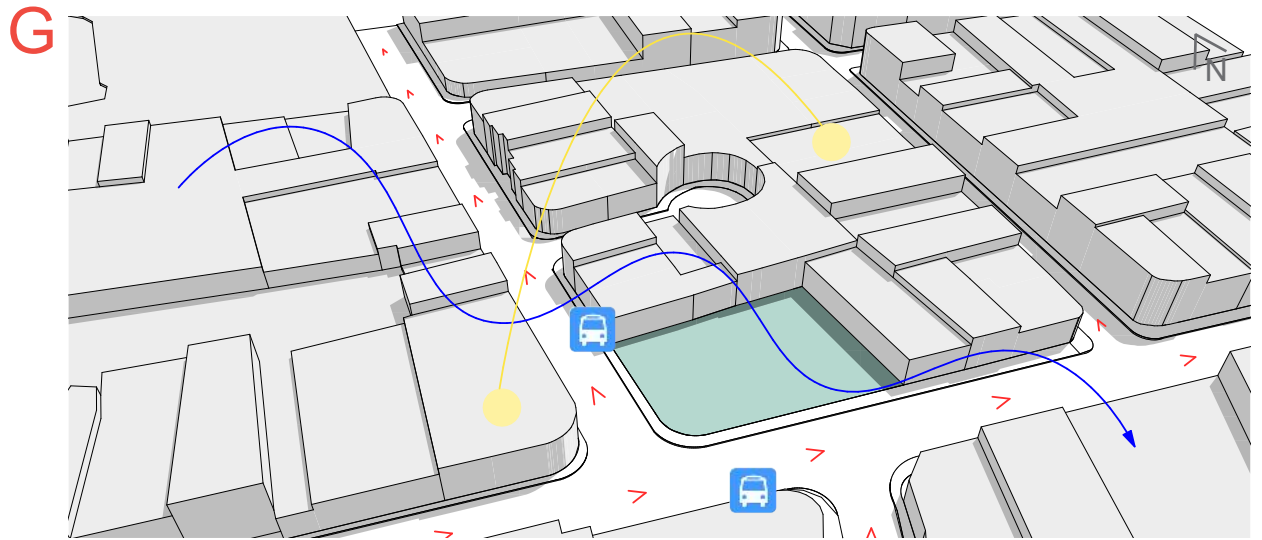


FIGURA 176. Contexto.  
Se encuentra en un contexto privilegiado para uso de vivienda, puesto que la mayoría de las casas aledañas son para uso residencial. Además que se encuentra a pocos metros del Ejido.



FIGURA 177. Tramo de la Manzana.  
El tramo está compuesto en su mayoría de construcciones de dos y tres pisos, con cubiertas inclinadas de teja. El lote se encuentra cerrado por un cerramiento de ladrillo y no posee construcciones dentro del mismo.



# NORMATIVA MUNICIPAL

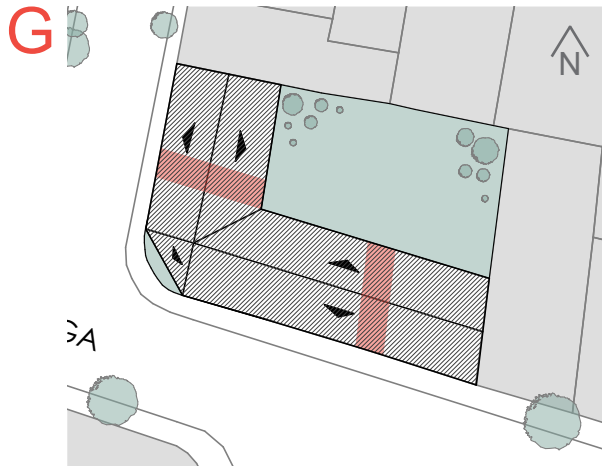


FIGURA 178. Emplazamiento lote.

**D** Para la normativa Municipal se tomó en cuenta el máximo de los pisos que pueden ser tres, siempre y cuando no afecte al tramo. No se determinan las dimensiones de los bloques habitables, de área destinada para parques, ni de patios, por lo que se proyectaron las edificaciones dependiendo del COS que es 70% sin dejar un lote esquinero para parque. Las cubiertas deben tener pendiente, y solo un 25% del área podrán ser planas o terrazas.

**C**

## CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

N° PISOS	COS	CUS	N° VIVIENDA	DENSIDAD	N° COMERCIO	N° PATIOS	CIRCULACIÓN
2	70%	132%	8	205Hab/Ha	4	1	Escaleras

FIGURA 179. Tabla Resumen.

**P**

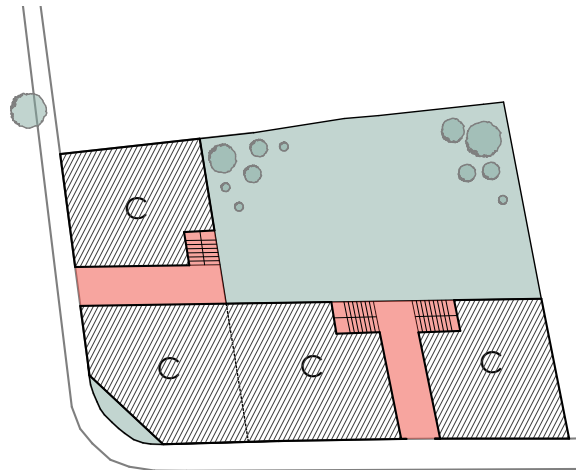


FIGURA 180. Planta Baja Zonificación.

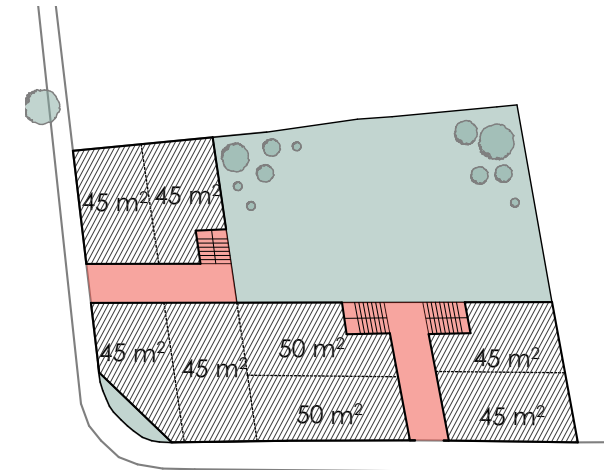


FIGURA 181. Planta Tipo Zonificación.

La primera planta cuenta con cuatro comercios que dan a la calle, así como un patio interno. La segunda planta posee ocho apartamentos con diferentes capacidades para diferentes familias.



## D VIVIENDAS

Posee un bloque de vivienda de dos pisos que se encuentran hacia la fachada y un patio interior. La planta baja del bloque que se encuentra hacia la calle está destinada para comercios. En el segundo piso se ubicaron alrededor de ocho departamentos con diferentes dimensiones. El departamento más pequeño es de 45m<sup>2</sup>, y el más grande de 50m<sup>2</sup>.

## PATIOS

Existe solamente un patio interior. Sirve para dar iluminación y ventilación natural a todos los departamentos. Su uso podría ser de un patio barrial, siendo un espacio de aglomeración al interior de los conjuntos de vivienda.

## CIRCULACIÓN

La circulación en planta baja es central, va desde la calle hacia el patio interior. La circulación vertical son escaleras, que se encuentran al interior de cada bloque.

## G

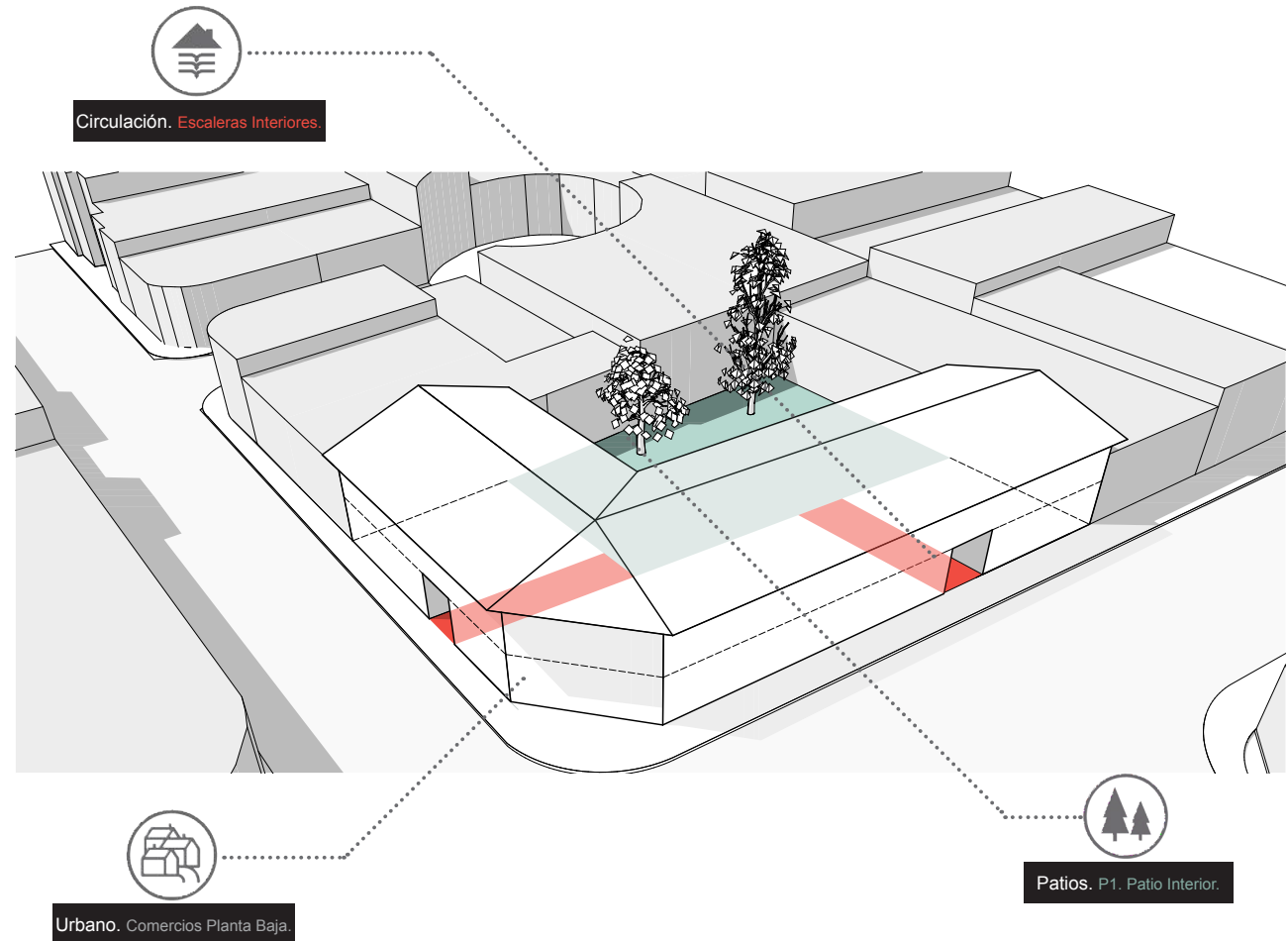


FIGURA 182. Axonometría.

# NORMATIVA BACS



FIGURA 183. Emplazamiento lote.

**D** Hay que tener en cuenta que este lote es del Tipo 1, individual regular, con un frente mayor a 18m. En cuanto al bloque habitable se tomó sus medidas de profundidad máxima de 9m., con una altura de cuatro pisos, un ingreso por la calle y la planta baja para usos terciarios. En relación a los patios, se usó las medidas del patio compartido óptimo con una dimensión lateral de 6m. Para las conexiones se aplicaron los caminos elevados de estancia y circulación, igual que la escalera colectiva. Al ser una mezcla de edificio estrecho con edificio continuo, debido al tamaño del lote, se implementó edificaciones con sucesión de patios compartidos y barras continuas separadas.

**C**

## CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

N° PISOS	COS	CUS	N° VIVIENDA	DENSIDAD	N° COMERCIO	N° PATIOS	CIRCULACIÓN
4	38%	108%	12	493Hab/Ha	4	2	Escaleras

FIGURA 184. Tabla Resumen.

**P**

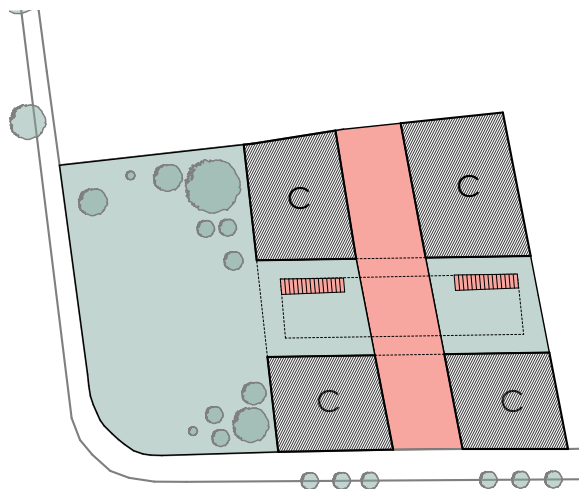


FIGURA 185. Planta Baja Zonificación.

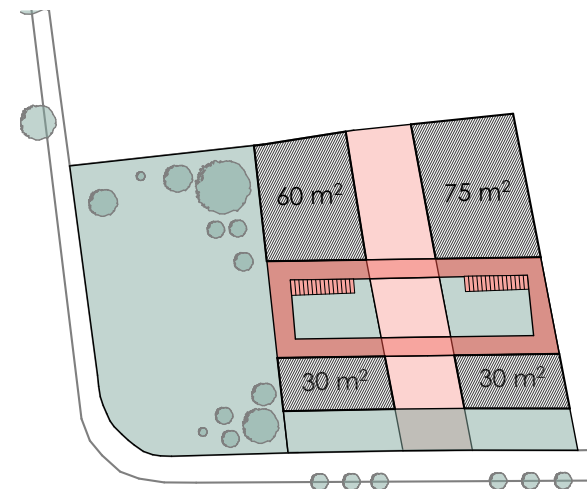


FIGURA 186. Planta Tipo Zonificación.

La primera planta cuenta con cuatro comercios que dan a la calle, así como dos patios internos y un parque esquinero. La segunda, tercera y cuarta planta posee cuatro apartamentos con diferentes capacidades para diferentes familias.



## D VIVIENDAS

Posee cuatro bloques de vivienda de cuatro pisos que se encuentran separados por varios patios. La planta baja de todos los bloques está destinada para comercios. En cada piso de cada bloque se ubicaron alrededor de uno o dos departamentos con diferentes dimensiones. En total hay 12 viviendas, el departamento más pequeño es de 30m<sup>2</sup>, y el más grande de 75m<sup>2</sup>.

## PATIOS

Existen dos patios interiores, que separan los cuatro bloques de vivienda. Sirven para dar iluminación y ventilación natural a todos los departamentos. Sus usos pueden ser de un patio barrial, siendo un espacio de aglomeración al interior de los conjuntos de vivienda. Así mismo, existe un parque esquinero de bolsillo, que se integra al conjunto.

## CIRCULACIÓN

La circulación en planta baja es central, va desde la calle y desde el parque hacia el patio posterior. Poseen franjas para espacios de apropiación y de suelo para vegetación. La circulación vertical son escaleras exteriores, que generan ambientes de barrio, junto con caminos elevados de estancia, que sirven para tener accesos a los departamentos.

## G

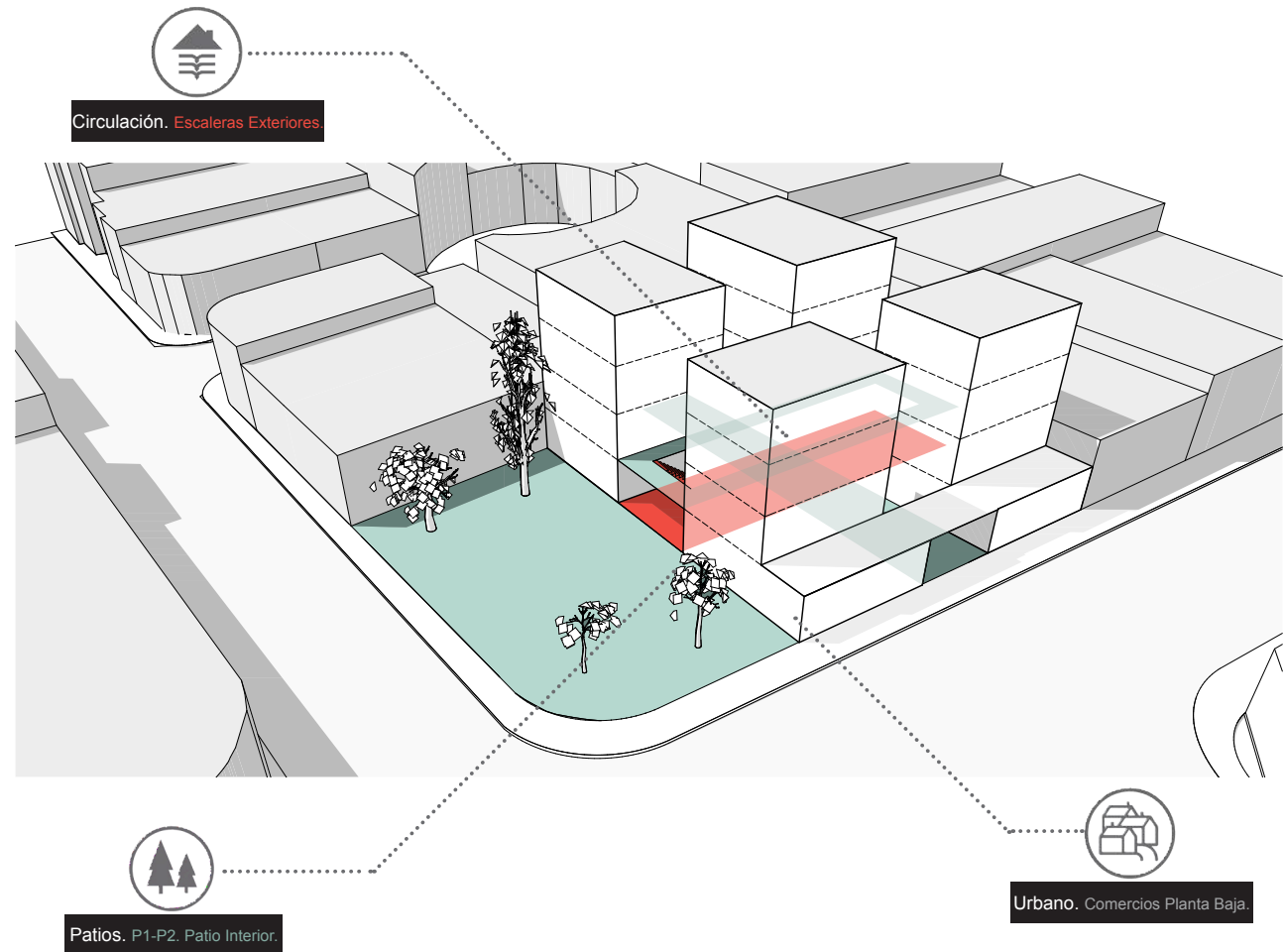


FIGURA 187. Axonometría.

# PROPUESTA



FIGURA 188. Emplazamiento lote.

**D** Al revisar las dos normativas se llega a la conclusión de aplicar la normativa BACS, con algunas modificaciones, como por ejemplo no tener un retranqueo desde el segundo piso de la fachada, ya que las edificaciones del Centro Histórico no poseen retiros en ninguna planta de la fachada, pero aplicar el retranqueo en la parte que da al parque. En cuanto a la altura de la edificación se dejó la de tres pisos, ya que el tramo no permite más. Los bloques habitables que dan a la calle son los que poseen cubierta con pendiente.

**C**

## CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

N° PISOS	COS	CUS	N° VIVIENDA	DENSIDAD	N° COMERCIO	N° PATIOS	CIRCULACIÓN
3	65%	167%	11	465Hab/Ha	10	2	Escaleras

FIGURA 189. Tabla Resumen.

**P**

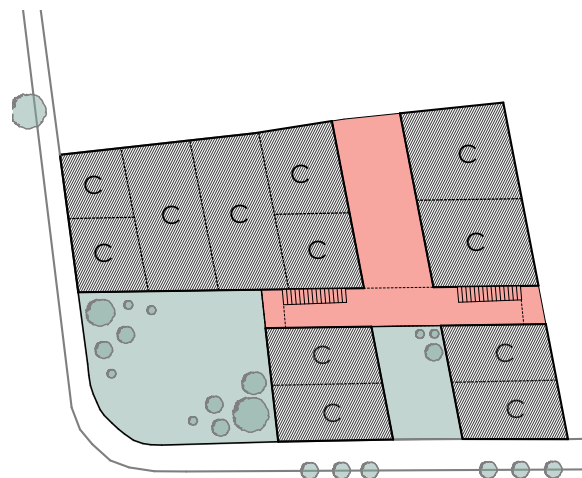


FIGURA 190. Planta Baja Zonificación.

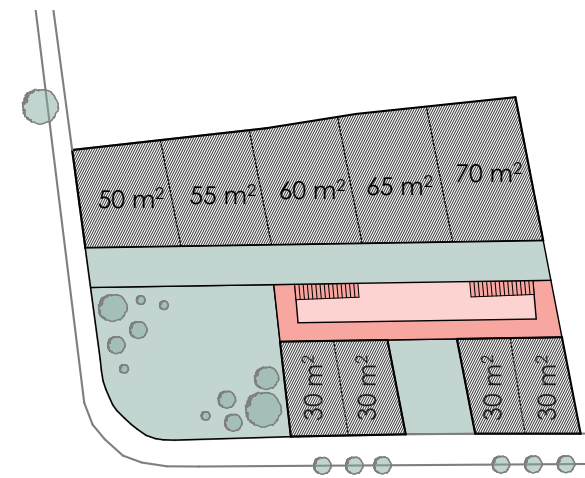


FIGURA 191. Planta Tipo Zonificación.

La primera planta cuenta con diez comercios que dan a la calle, así como dos patios internos y un parque esquinero. La segunda y tercera planta posee siete apartamentos con diferentes capacidades para diferentes familias.





## D VIVIENDAS

Existen tres bloques de vivienda de tres pisos que se encuentran separados por varios patios. La planta baja todos los bloques que se encuentran hacia la calle está destinada para comercios. En cada piso de cada bloque se ubicaron alrededor de uno a cinco departamentos con diferentes dimensiones. En total hay 14 viviendas, el departamento más pequeño es de 30m<sup>2</sup>, y el más grande de 70m<sup>2</sup>.

## PATIOS

Existen dos patios interiores, que separan los bloques de vivienda. Sirven para dar iluminación y ventilación natural a todos los departamentos. Sus usos pueden ser de un patio barrial, siendo un espacio de aglomeración al interior de los conjuntos de vivienda. Así mismo, existe un parque esquinero de bolsillo, que se integra al conjunto.

## CIRCULACIÓN

La circulación en planta baja es central, va desde la calle y desde el parque hacia el patio posterior. Poseen franjas para espacios de apropiación y de suelo para vegetación. La circulación vertical son escaleras exteriores, que generan ambientes de barrio, junto con caminos elevados de estancia, que sirven para tener accesos a los departamentos.

## G

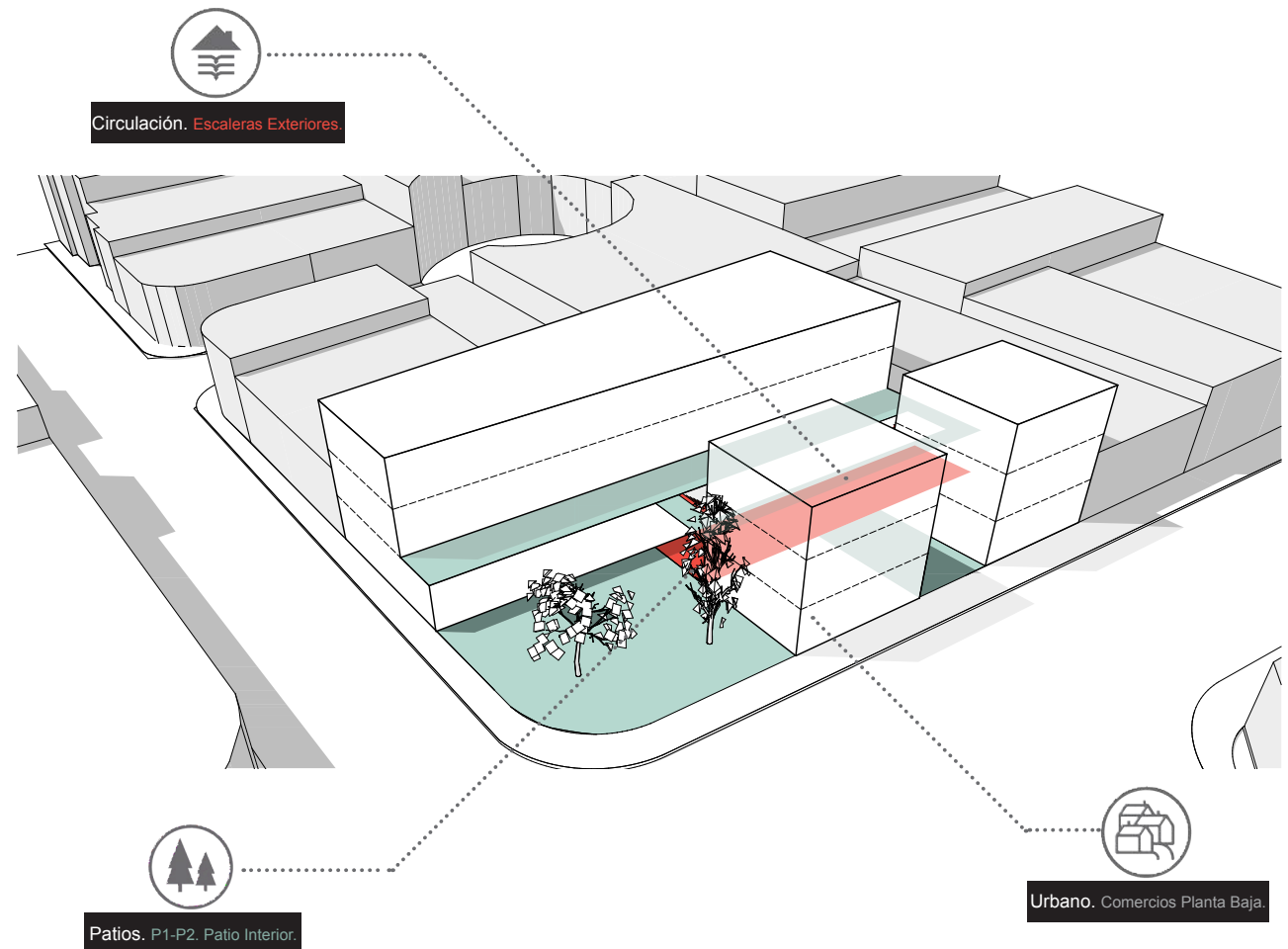


FIGURA 192. Axonometría.

## LOTE TRES: DOBLE ACCESO

146 **Dirección:** Calle Larga y Bajada del Padrón  
**Área de Terreno:** 1350m<sup>2</sup>

El lote de doble acceso posee muchas cualidades, un frente da a la Calle Larga, con acceso al transporte público, y el otro a la Bajada del Padrón, que es un paso peatonal. Posee una gran pendiente, que servirá para aprovechar la vista que genera hacia la ciudad.

Este lote posee un Valor Ambiental (A), por lo que su edificación existente en la crujía frontal debe ser conservada. En la normativa BACS, no menciona ni clasifica a este tipo de lote, por lo tanto se lo podría tomar como uno entre medianeras.



FIGURA 194. Contexto Lote Doble Acceso.



FIGURA 193. Lote Doble Acceso.

# ANÁLISIS DEL SITIO



FIGURA 195. Planta de Lote.  
Posee una forma regular rectangular, con pendiente en el tercio, un fondo de 53m y un frente de 25m.

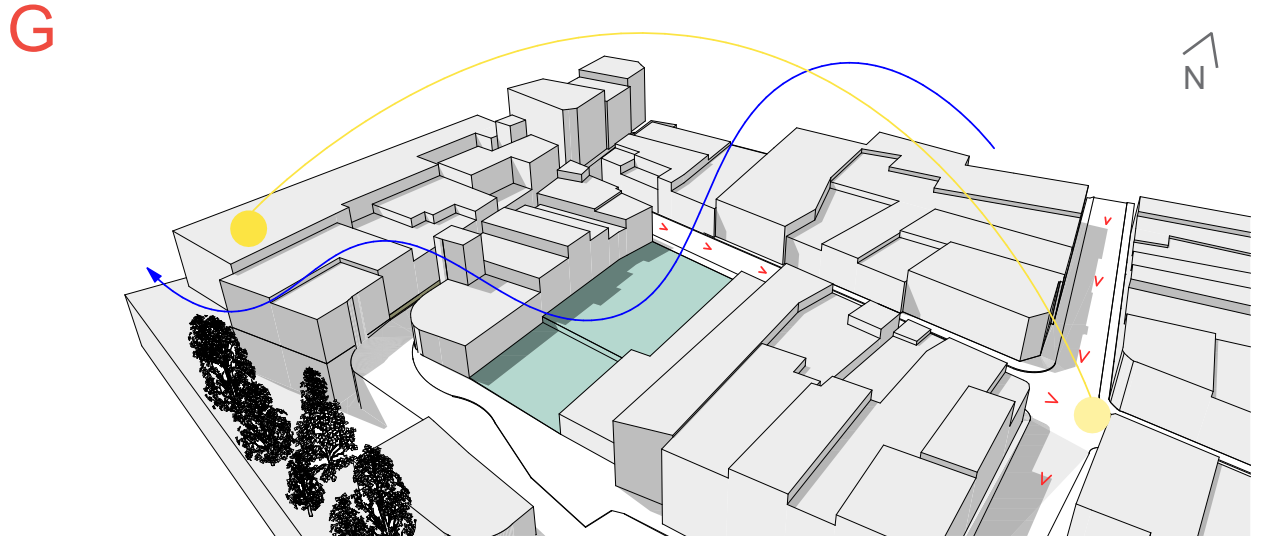


FIGURA 196. Contexto.  
Se encuentra en una zona de bares y restaurantes, sin embargo en la zona sí existen construcciones con uso de vivienda. Posee doble acceso, el uno a una calle peatonal.



FIGURA 197. Tramo de la Manzana.  
El tramo está compuesto en su mayoría de construcciones de dos y tres pisos, con cubiertas inclinadas de teja. El lote es ocupado para parqueadero público y posee una construcción de dos pisos en su fachada, con locales comerciales en planta baja.

# NORMATIVA MUNICIPAL



FIGURA 198. Emplazamiento lote.

**D** Para la normativa Municipal se tomó en cuenta el máximo de los pisos que pueden ser tres, siempre y cuando no afecte al tramo. Ya que existe una construcción en la fachada de dos pisos, esa se mantiene igual. No se establecen las dimensiones de los bloques habitables, ni de patios, por lo que se proyectaron las edificaciones dependiendo del COS que es 70%. Gracias al tamaño del lote tenemos tres bloques habitables separados por patios. Las cubiertas deben tener pendiente, y solo un 25% del área podrán ser planas o terrazas. Además el espacio sobre bloque y otro no será menor de 3m.

## C CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

N° PISOS	COS	CUS	N° VIVIENDA	DENSIDAD	N° COMERCIO	N° PATIOS	CIRCULACIÓN
3	60%	163%	26	460Hab/Ha	4	3	Escaleras

FIGURA 199. Tabla Resumen.

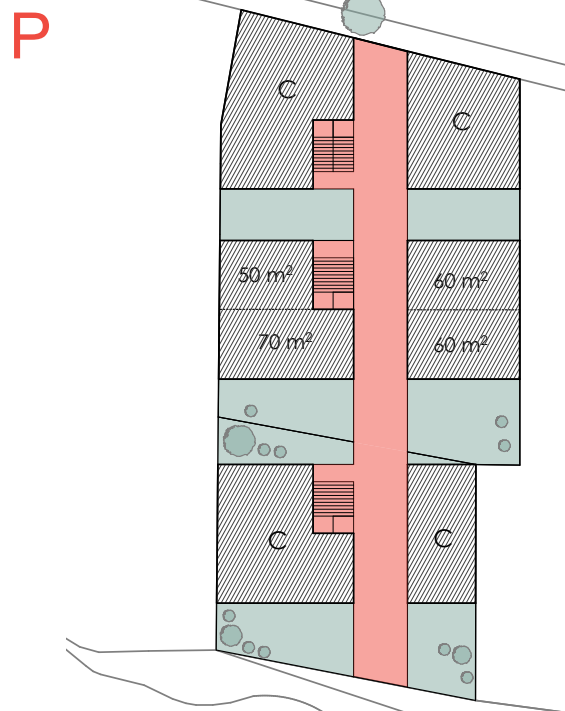


FIGURA 200. Planta Baja Zonificación.

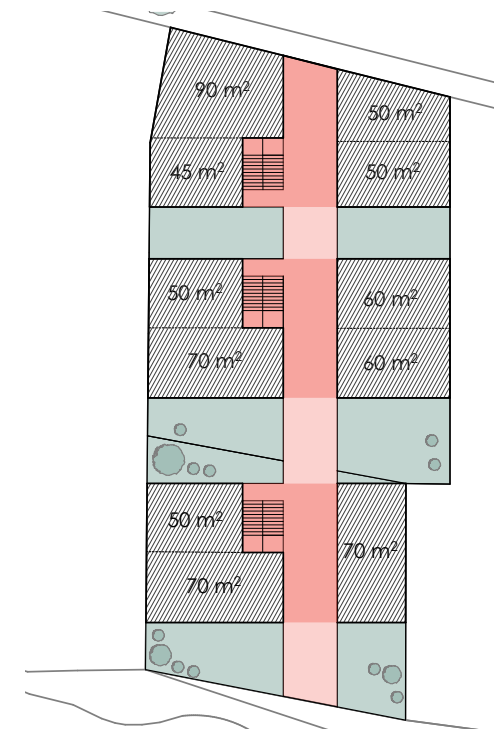


FIGURA 201. Planta Tipo Zonificación.

La primera planta cuenta con cuatro comercios que dan a la calle, así como cuatro departamentos y tres patios. La segunda y tercera planta posee once apartamentos con diferentes capacidades para diferentes familias.



## D VIVIENDAS

Existen tres bloques de vivienda de dos y tres pisos que se encuentran separados por tres patios. La planta baja de los bloques que se encuentran hacia las calles está destinada para comercios. En cada piso de cada bloque se ubicaron alrededor de cuatro departamentos con diferentes dimensiones. El departamento más pequeño es de 50m<sup>2</sup>, y el más grande de 90m<sup>2</sup>.

## PATIOS

Existen tres patios interiores, dos que separan los tres bloques de vivienda y el otro es posterior. Sirven para dar iluminación y ventilación natural a todos los departamentos. Su uso podría ser de un patio barrial, siendo un espacio de aglomeración al interior de los conjuntos de vivienda.

## CIRCULACIÓN

La circulación en planta baja es central, va desde la calle hacia la calle peatonal. La circulación vertical son escaleras, que se encuentran al interior de cada bloque.

## G

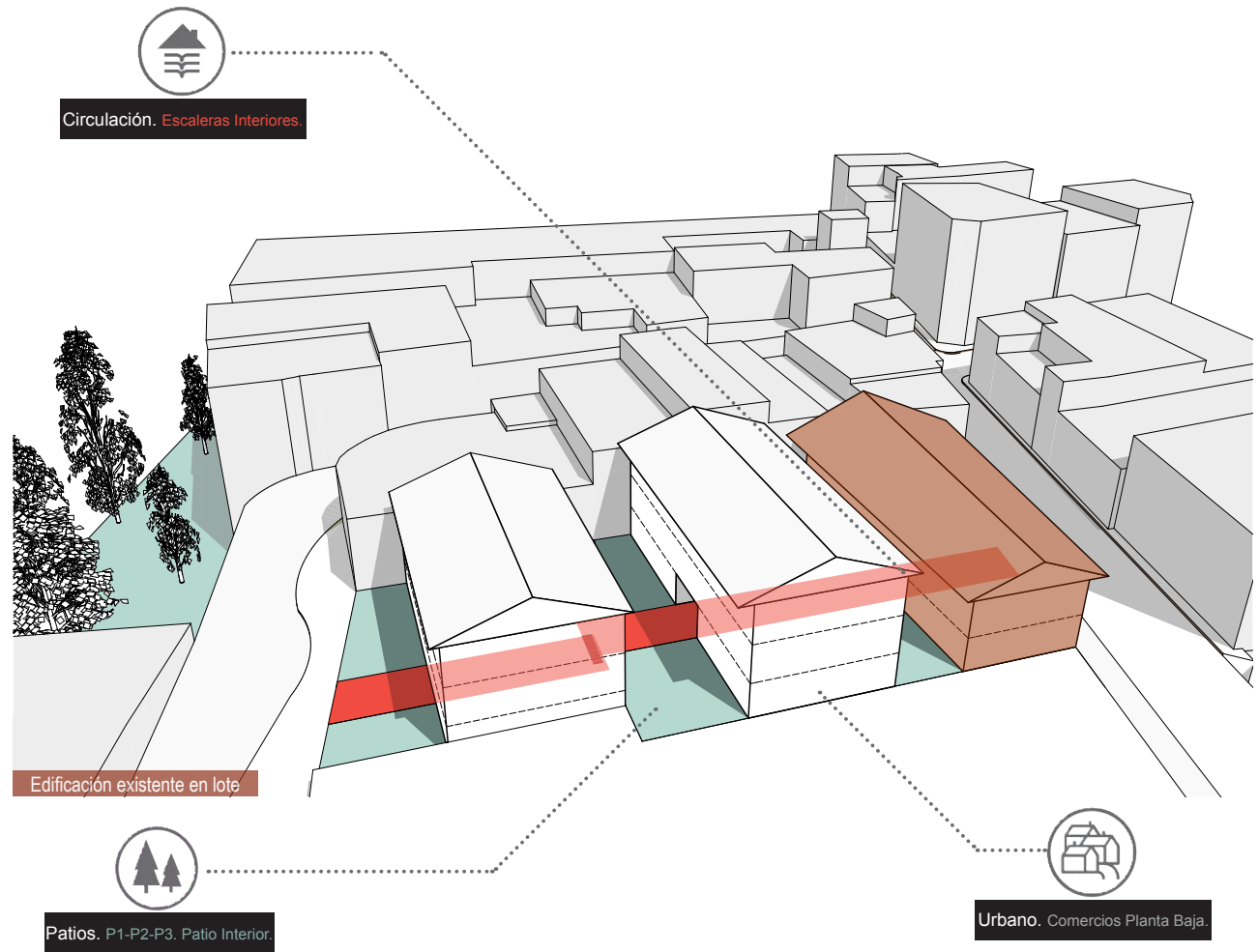


FIGURA 202. Axonometría.



# NORMATIVA BACS



FIGURA 203. Emplazamiento lote.

**D** Para esta normativa hay que tener en cuenta el tipo de lote, empero, no se habla de un lote con doble acceso, por lo que se lo tomará como uno del Tipo 1, individual regular, con un frente mayor a 18m. En cuanto al bloque habitable se tomó sus medidas de profundidad máxima de 9m., con una altura de cuatro pisos, un ingreso por la calle y la planta baja para usos terciarios. En relación a los patios, se usó las medidas del patio compartido óptimo con una dimensión lateral de 6m. Para las conexiones se aplicaron los caminos elevados de estancia y circulación, igual que la escalera colectiva. Al ser una mezcla de edificio estrecho con edificio continuo, debido al tamaño del lote, se implementó edificaciones con sucesión de patios compartidos y barras continuas separadas.

**C**

## CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

N° PISOS	COS	CUS	N° VIVIENDA	DENSIDAD	N° COMERCIO	N° PATIOS	CIRCULACIÓN
4	56%	196%	25	533Hab/Ha	12	3	Escaleras

FIGURA 204. Tabla Resumen.

**P**

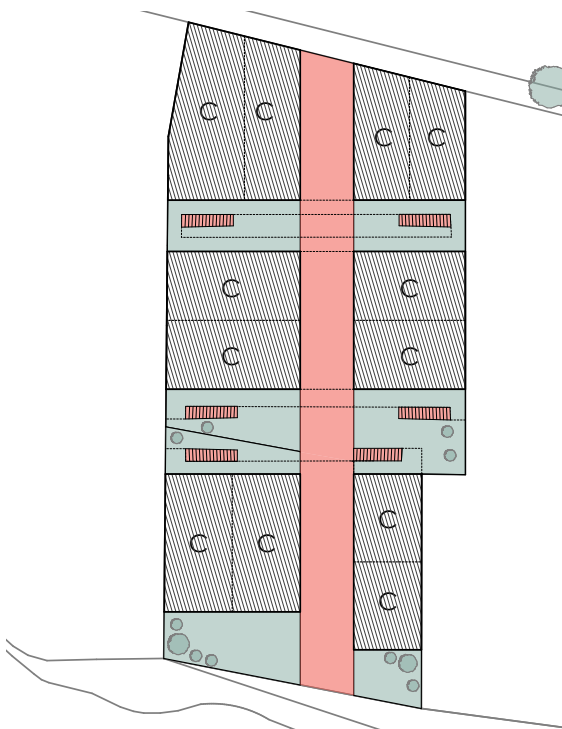


FIGURA 205. Planta Baja Zonificación.

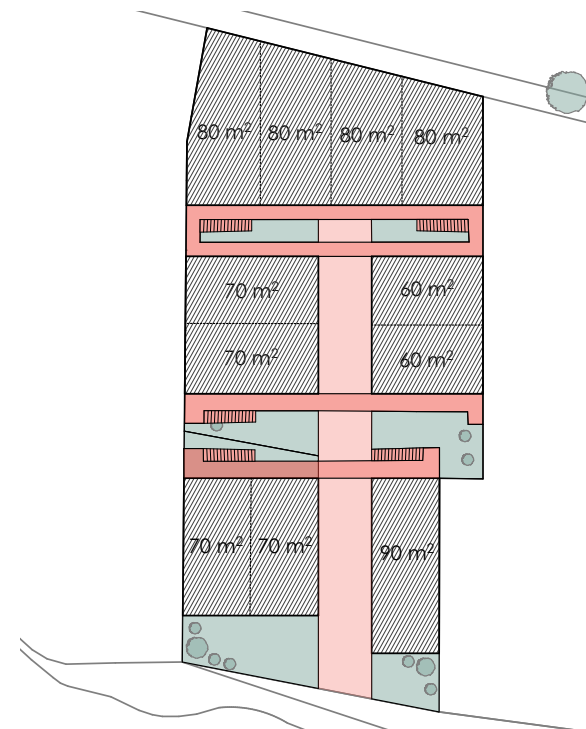


FIGURA 206. Planta Tipo Zonificación.

La primera planta cuenta con doce comercios que dan a la calle y al interior, así como tres patios. La segunda, tercera y cuarta planta posee once apartamentos con diferentes capacidades para diferentes familias.



## D VIVIENDAS

Existen seis bloques de vivienda de dos y cuatro pisos que se encuentran separados por varios patios. La planta baja de todos los bloques está destinada para comercios. En cada piso de cada bloque se ubicaron alrededor de uno o dos departamentos con diferentes dimensiones. En total hay 33 viviendas, el departamento más pequeño es de 60m<sup>2</sup>, y el más grande de 75m<sup>2</sup>.

## PATIOS

Existen tres patios interiores, que separan los tres bloques de vivienda. Sirven para dar iluminación y ventilación natural a todos los departamentos. Sus usos pueden ser de un patio barrial, siendo un espacio de aglomeración al interior de los conjuntos de vivienda.

## CIRCULACIÓN

La circulación en planta baja es central, va desde la calle hacia la calle peatonal. Poseen franjas para espacios de apropiación y de suelo para vegetación. La circulación vertical son escaleras exteriores, que generan ambientes de barrio, junto con caminos elevados de estancia, que sirven para tener accesos a los departamentos.

## G

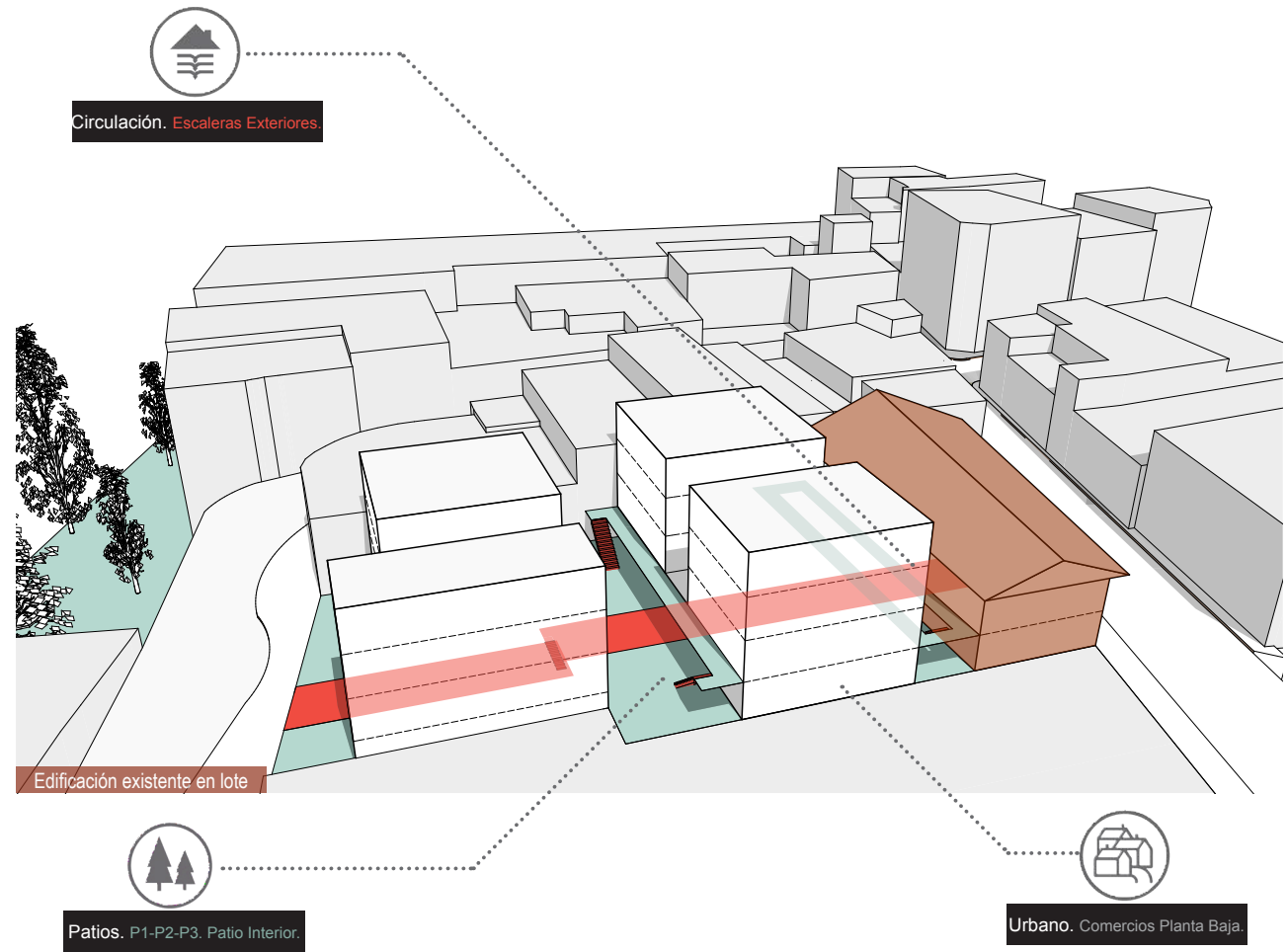


FIGURA 207. Axonometría.

# PROPUESTA

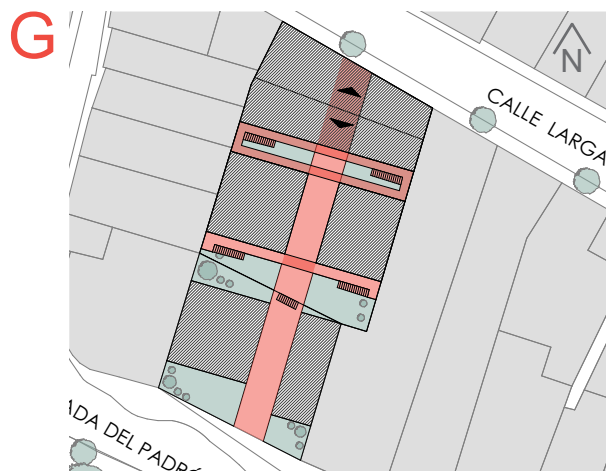


FIGURA 208. Emplazamiento lote.

C

## CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

N° PISOS	COS	CUS	N° VIVIENDA	DENSIDAD	N° COMERCIO	N° PATIOS	CIRCULACIÓN
3	56%	166%	18	385Hab/Ha	12	3	Escaleras

FIGURA 209. Tabla Resumen.

P

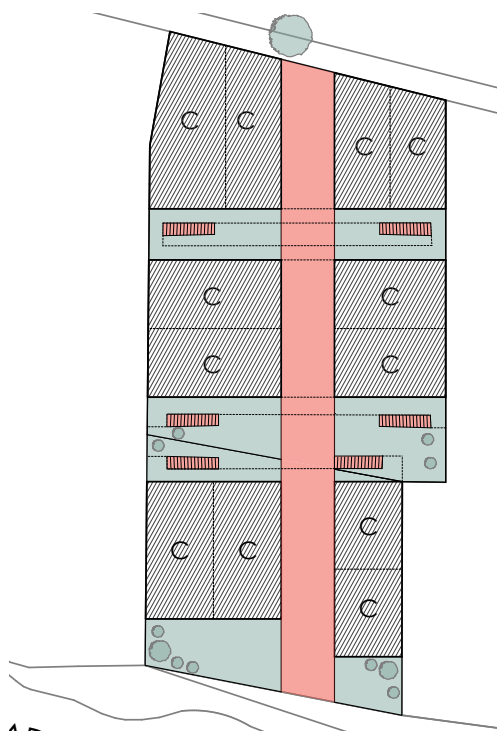


FIGURA 210. Planta Baja Zonificación.

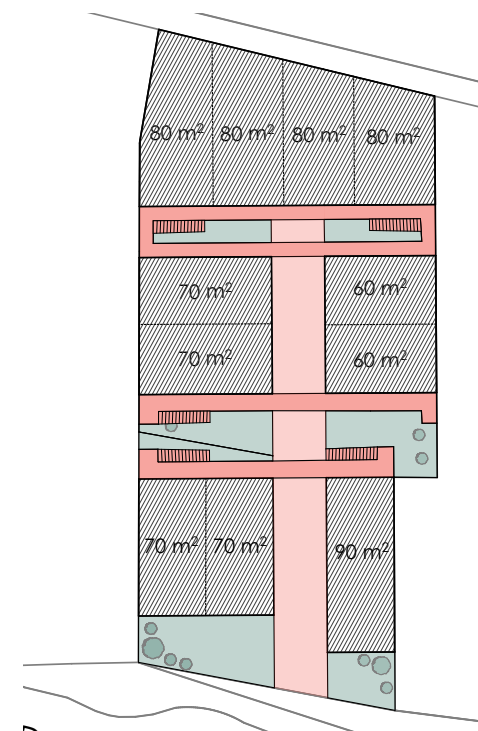


FIGURA 211. Planta Tipo Zonificación.

D Tomando lo mejor de ambas normativas se llega a la conclusión de aplicar la normativa BACS, con algunas modificaciones, como por ejemplo no tener un retranqueo desde el segundo piso de la fachada, ya que las edificaciones del Centro Histórico no poseen retiros en ninguna planta de la fachada. En cuanto a la altura de la edificación se dejó la de tres pisos, ya que el tramo no permite más. Los bloques habitables que dan a la calle son los que poseen cubierta con pendiente.

La primera planta cuenta con doce comercios que dan a la calle y al interior, así como tres patios. La segunda y tercera planta posee once apartamentos con diferentes capacidades para diferentes familias.





## D VIVIENDAS

Existen seis bloques de vivienda de dos y tres pisos que se encuentran separados por varios patios. La planta baja de todos los bloques está destinada para comercios. En cada piso de cada bloque se ubicaron alrededor de uno o dos departamentos con diferentes dimensiones. En total hay 22 viviendas, el departamento más pequeño es de 60m<sup>2</sup>, y el más grande de 75m<sup>2</sup>.

## PATIOS

Existen tres patios interiores, que separan los tres bloques de vivienda. Sirven para dar iluminación y ventilación natural a todos los departamentos. Sus usos pueden ser de un patio barrial, siendo un espacio de aglomeración al interior de los conjuntos de vivienda.

## CIRCULACIÓN

La circulación en planta baja es central, va desde la calle hacia la calle peatonal. Poseen franjas para espacios de apropiación y de suelo para vegetación. La circulación vertical son escaleras exteriores, que generan ambientes de barrio, junto con caminos elevados de estancia, que sirven para tener accesos a los departamentos.

## G

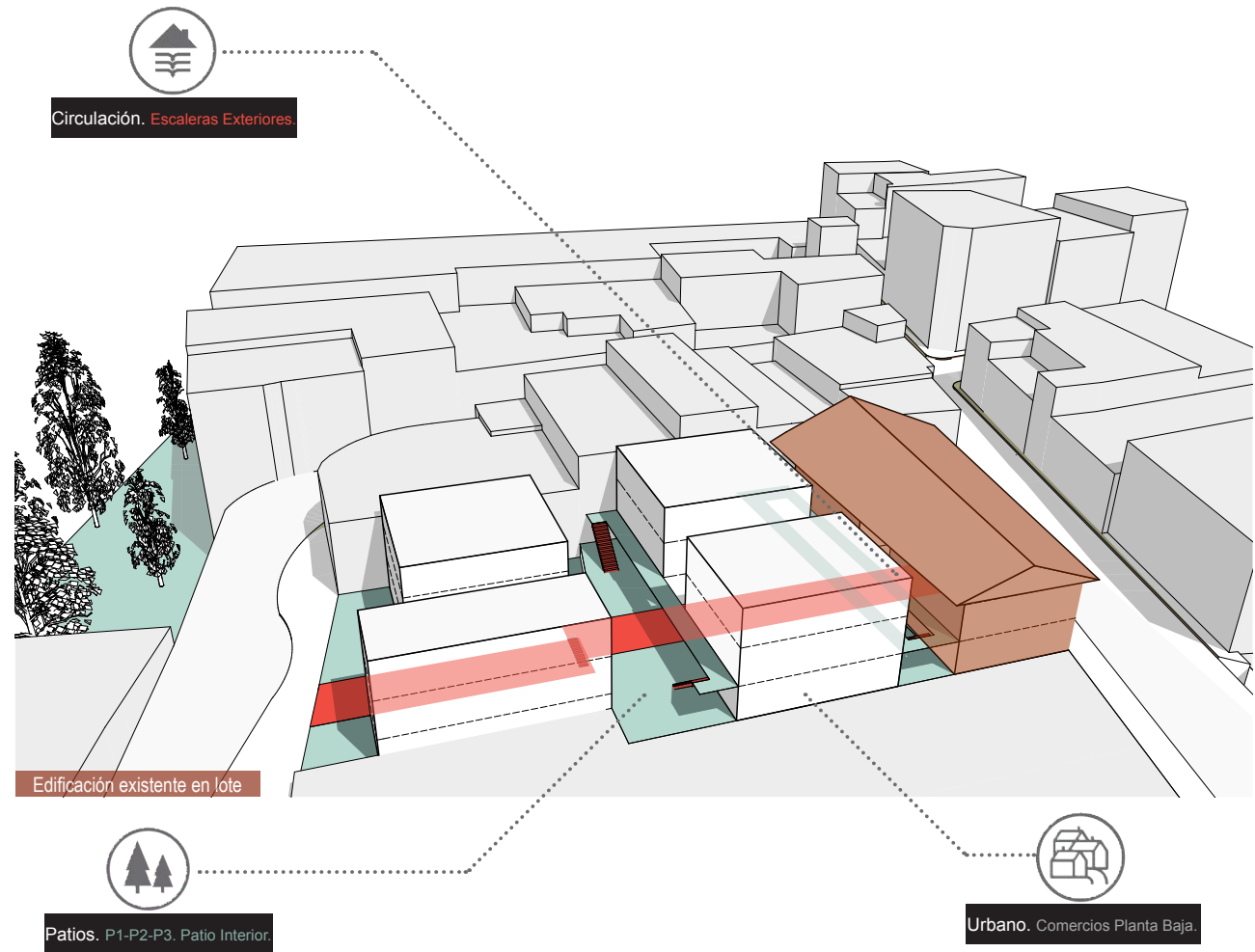


FIGURA 212. Axonometría.

## LOTE CUATRO: CENTRO DE MANZANA

154

**Dirección:** Mariscal Sucre y Hermano Miguel  
**Área de Terreno:** 1400m<sup>2</sup>

Este tipo de lote es uno de los que más existen en el Centro Histórico, sin embargo se descartaron la mayoría por no tener 7m de frente como indica la normativa BACS. El terreno escogido posee una gran área irregular. Ubicado a dos cuadras del Parque Calderón, cuenta con fácil acceso al transporte público y en un sector comercial.

Este sitio con 9m de frente posee un Valor Ambiental (A), por lo tanto, se debe conservar la edificación que se encuentra en fachada. Una desventaja es que existe una construcción totalmente desproporcionada de diez pisos en el tramo.



FIGURA 213. Lote Centro de Manzana.



FIGURA 214. Contexto Lote Centro de Manzana.

# ANÁLISIS DEL SITIO



FIGURA 215. Planta de Lote.  
Posee una forma irregular, con un fondo de 65m y un frente a la calle de 9m.

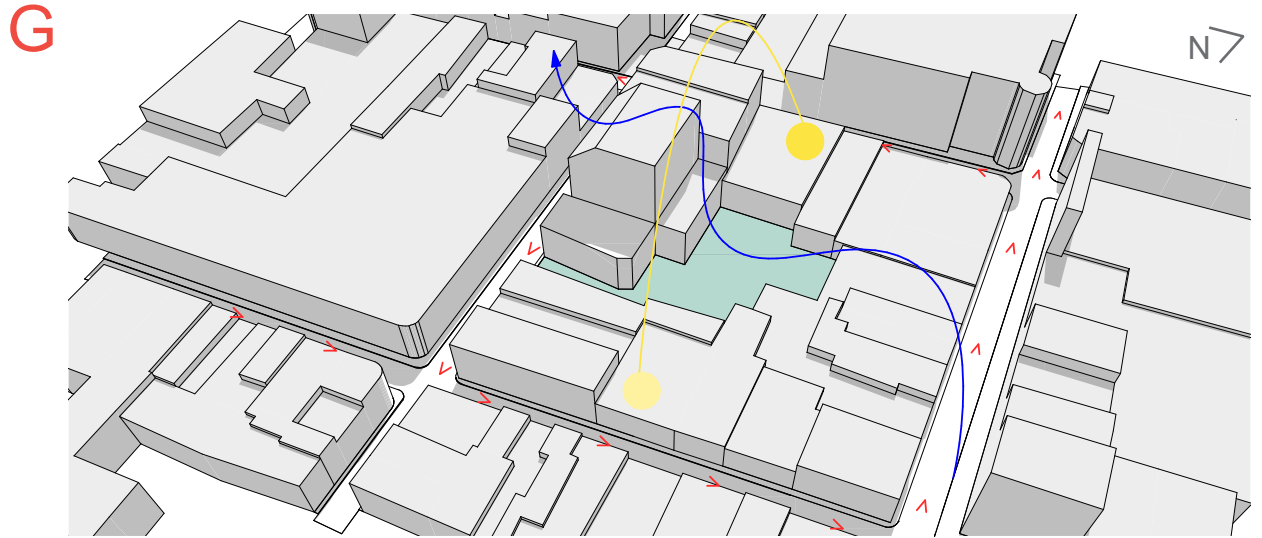


FIGURA 216. Contexto.  
Se encuentra en un contexto de uso comercial, ya que el lote está a pocas cuadras del parque Calderón. Su uso actual es un parqueadero público.

T



FIGURA 217. Tramo de la Manzana.  
El tramo está compuesto en su mayoría de construcciones de dos pisos. Sin embargo posee dos edificios de más de seis pisos, lo que ocasiona una gran desproporción. Posee una construcción de dos pisos en su fachada, con un local comercial en planta baja.

# NORMATIVA MUNICIPAL



FIGURA 218. Emplazamiento lote.

**D** Para la normativa Municipal se tomó en cuenta el máximo de los pisos que pueden ser tres, siempre y cuando no afecte al tramo. No nos habla sobre las dimensiones de los bloques habitables, ni de patios, por lo que se proyectaron las edificaciones dependiendo del COS que es 70%. Nos hablan sobre las cubiertas que deben tener pendiente, y que solo un 25% del área podrán ser planas o terrazas. Además el espacio sobre bloque y otro no será menor de 3m.

## C CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

N° PISOS	COS	CUS	N° VIVIENDA	DENSIDAD	N° COMERCIO	N° PATIOS	CIRCULACIÓN
3	65%	167%	32	535Hab/Ha	3	4	Escaleras

FIGURA 219. Tabla Resumen.



FIGURA 220. Planta Baja Zonificación.

FIGURA 221. Planta Tipo Zonificación.

La primera planta cuenta con tres comercios que dan a la calle y al interior, así como seis departamentos y cuatro patios internos. La segunda y tercera planta posee nueve apartamentos con diferentes capacidades para diferentes familias.



## D VIVIENDAS

Existen tres bloques de vivienda de dos y tres pisos que se encuentran separados por tres patios. La planta baja del bloque que se encuentra hacia la calle está destinada para comercios. En cada piso de cada bloque se ubicaron alrededor de dos a ocho departamentos con diferentes dimensiones. El departamento más pequeño es de 50m<sup>2</sup>, y el más grande de 100m<sup>2</sup>.

## PATIOS

Existen tres patios interiores, dos que separan los tres bloques de vivienda y el otro es posterior. Sirven para dar iluminación y ventilación natural a todos los departamentos. Su uso podría ser de un patio barrial, siendo un espacio de aglomeración al interior de los conjuntos de vivienda.

## CIRCULACIÓN

La circulación en planta baja es central, va desde la calle hacia el patio posterior. La circulación vertical son escaleras, que se encuentran al interior de cada bloque.

## G

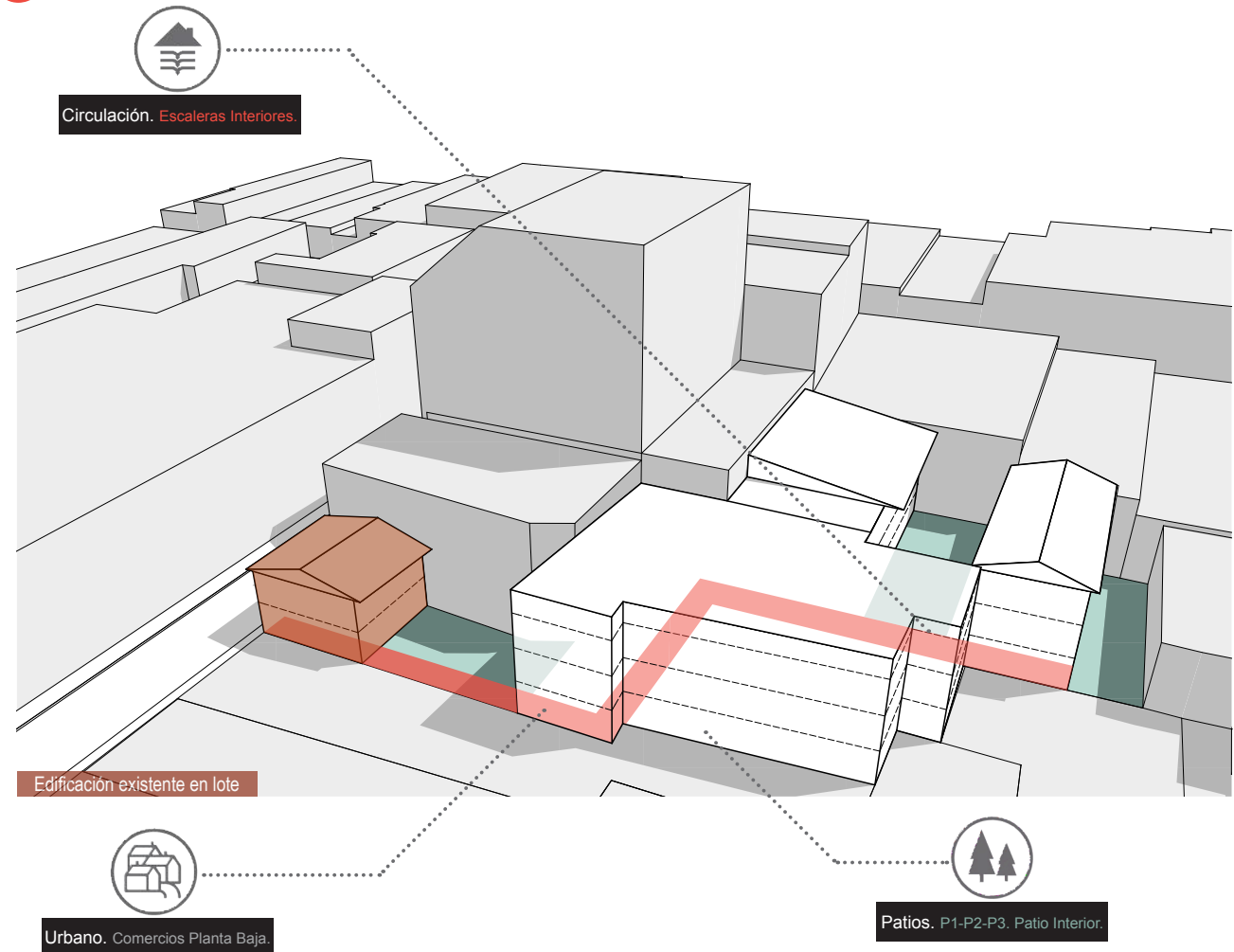


FIGURA 222. Axonometría.

# NORMATIVA BACS



FIGURA 223. Emplazamiento lote.

**D** Hay que tener en cuenta el tipo de lote que es el Tipo 1, individual regular, con un frente mayor a 18m. En cuanto al bloque habitable se tomó sus medidas de profundidad máxima de 9m., con una altura de cuatro pisos, un ingreso por la calle y la planta baja para usos terciarios. En relación a los patios, se usó las medidas del patio compartido óptimo con una dimensión lateral de 6m. Para las conexiones se aplicaron los caminos elevados de estancia y circulación, igual que la escalera colectiva. Al ser una mezcla de edificio estrecho con edificio continuo, debido al tamaño del lote, se implementó edificaciones con sucesión de patios compartidos y barras continuas separadas.

**C**

## CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

N° PISOS	COS	CUS	N° VIVIENDA	DENSIDAD	N° COMERCIO	N° PATIOS	CIRCULACIÓN
4	55%	186%	38	657Hab/Ha	2	5	Escaleras

FIGURA 224. Tabla Resumen.

**P**

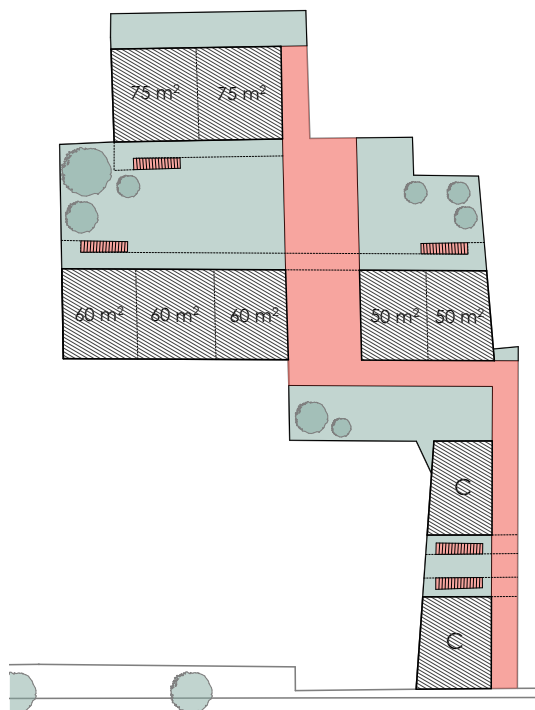


FIGURA 225. Planta Baja Zonificación.

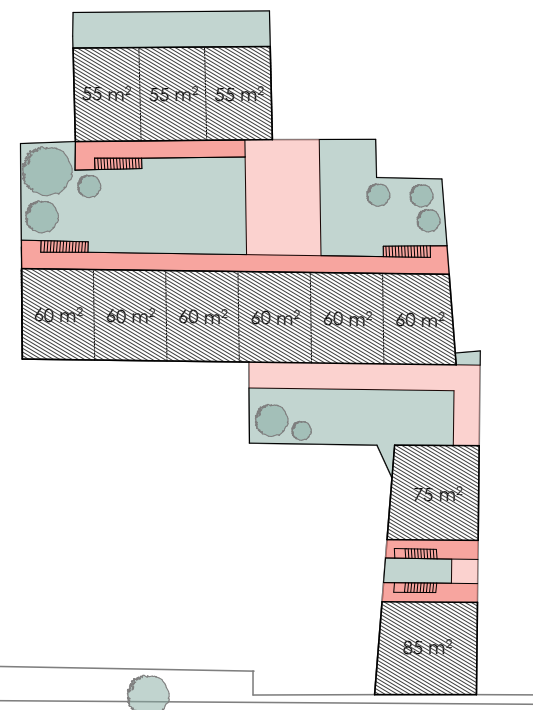


FIGURA 226. Planta Tipo Zonificación.

La primera planta cuenta con dos comercios que dan a la calle y al interior, así como siete departamentos y cinco patios internos. La segunda, tercera y cuarta planta posee once apartamentos con diferentes capacidades para diferentes familias.



## D VIVIENDAS

Existen cuatro bloques de vivienda de dos y cuatro pisos que se encuentran separados por varios patios. La planta baja del bloque que se encuentra hacia la calle está destinada para comercios. En cada piso de cada bloque se ubicaron alrededor de uno a seis departamentos con diferentes dimensiones. En total hay 51 viviendas, el departamento más pequeño es de 55m<sup>2</sup>, y el más grande de 75m<sup>2</sup>.

## PATIOS

Existen cuatro patios interiores, que separan los bloques de vivienda. Sirven para dar iluminación y ventilación natural a todos los departamentos. Sus usos pueden ser de un patio barrial, siendo un espacio de aglomeración al interior de los conjuntos de vivienda.

## CIRCULACIÓN

La circulación en planta baja es central, va desde la calle hacia el patio posterior. Poseen franjas para espacios de apropiación y de suelo para vegetación. La circulación vertical son escaleras exteriores, que generan ambientes de barrio, junto con caminos elevados de estancia, que sirven para tener accesos a los departamentos.

## G

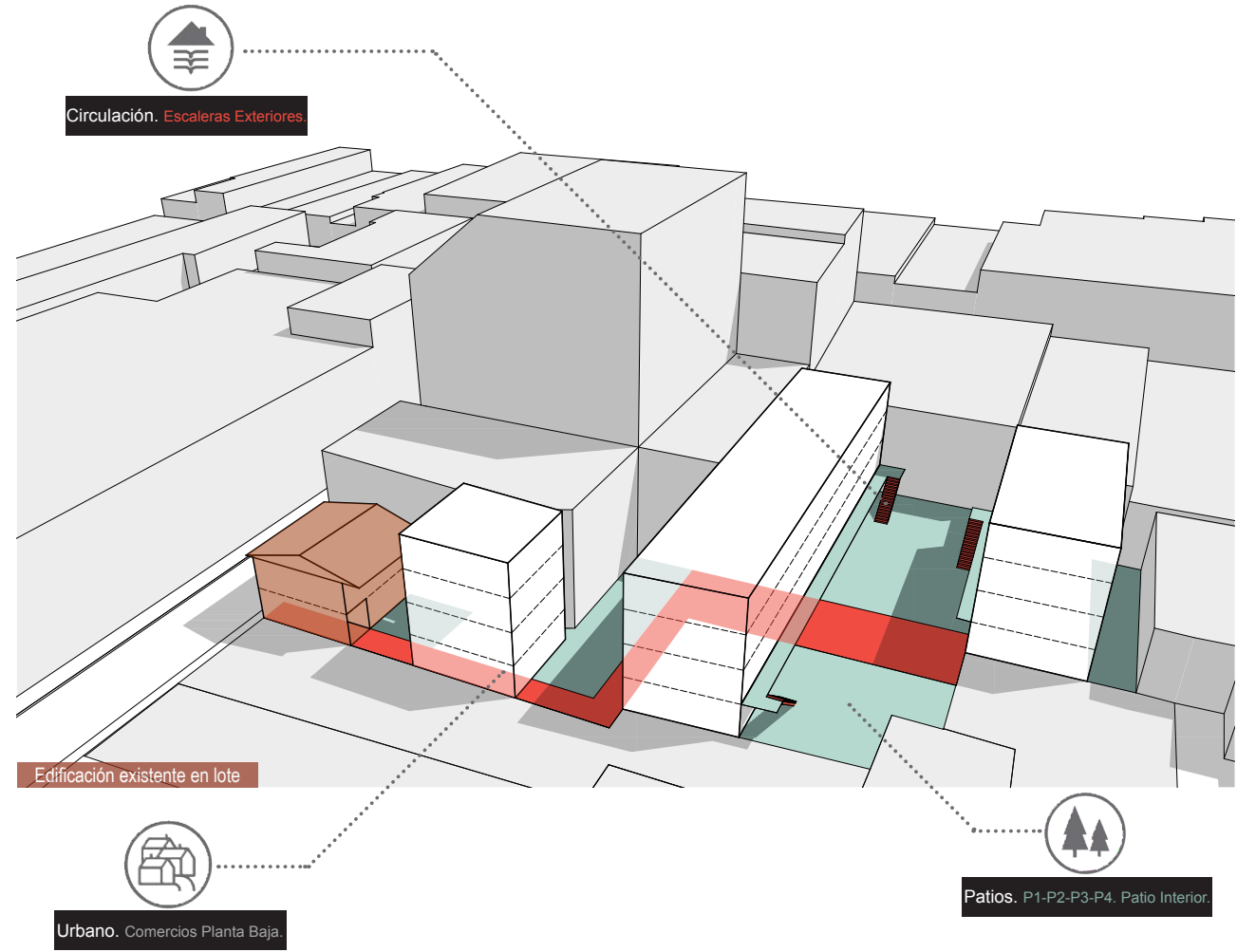


FIGURA 227. Axonometría.

# PROPUESTA



FIGURA 228. Emplazamiento lote.

**D** Tomando lo mejor de ambas normativas se llega a la conclusión de aplicar la normativa BACS, con algunas modificaciones, como por ejemplo no tener un retranqueo desde el segundo piso de la fachada, ya que las edificaciones del Centro Histórico no poseen retiros en ninguna planta de la fachada. En cuanto a la altura de la edificación se dejó la de tres pisos, ya que el tramo no permite más. Los bloques habitables que dan a la calle son los que poseen cubierta con pendiente.

**C**

## CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

N° PISOS	COS	CUS	N° VIVIENDA	DENSIDAD	N° COMERCIO	N° PATIOS	CIRCULACIÓN
3-8	50%	194%	41	707Hab/Ha	2	5	Escaleras

FIGURA 229. Lote entre Medianeras.

**P**

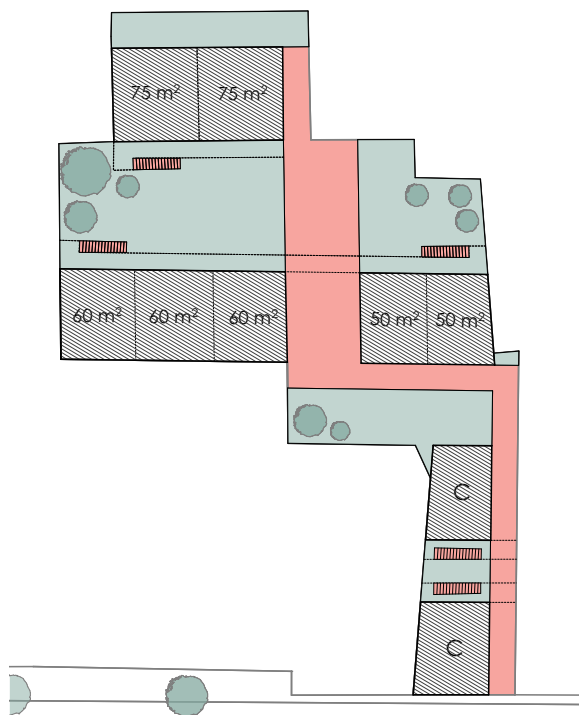


FIGURA 230. Planta Baja Zonificación.

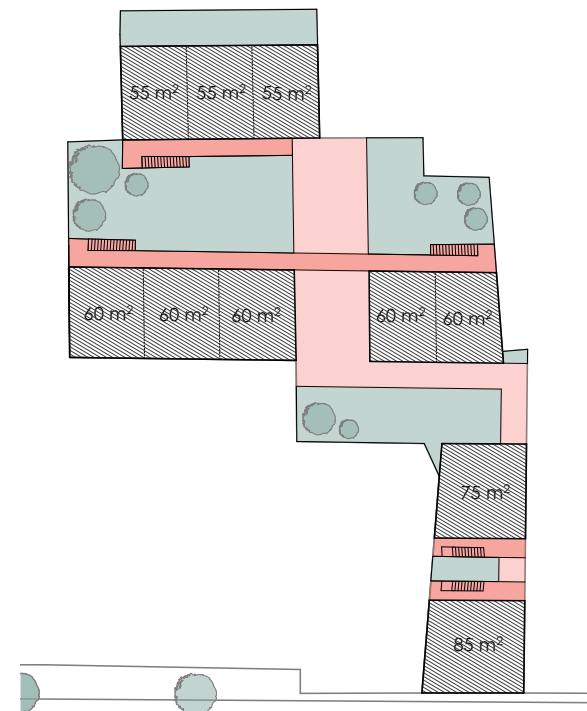


FIGURA 231. Planta Tipo Zonificación.

La primera planta cuenta con dos comercios que dan a la calle y al interior, así como siete departamentos y cinco patios internos. La segunda y tercera planta posee diez apartamentos con diferentes capacidades para diferentes familias. Además de cinco pisos más en una torre con tres departamentos en cada piso.





## D VIVIENDAS

Existen cinco bloques de vivienda de dos a ocho pisos que se encuentran separados por varios patios. La planta baja del bloque que se encuentra hacia la calle está destinada para comercios. En cada piso de cada bloque se ubicaron alrededor de uno a tres departamentos con diferentes dimensiones. En total hay 42 viviendas, el departamento más pequeño es de 55m<sup>2</sup>, y el más grande de 85m<sup>2</sup>.

## PATIOS

Existen cuatro patios interiores, que separan los bloques de vivienda. Sirven para dar iluminación y ventilación natural a todos los departamentos. Sus usos pueden ser de un patio barrial, siendo un espacio de aglomeración al interior de los conjuntos de vivienda.

## CIRCULACIÓN

La circulación en planta baja es central, va desde la calle hacia el patio posterior. Poseen franjas para espacios de apropiación y de suelo para vegetación. La circulación vertical son escaleras exteriores, que generan ambientes de barrio, junto con caminos elevados de estancia, que sirven para tener accesos a los departamentos.

## G

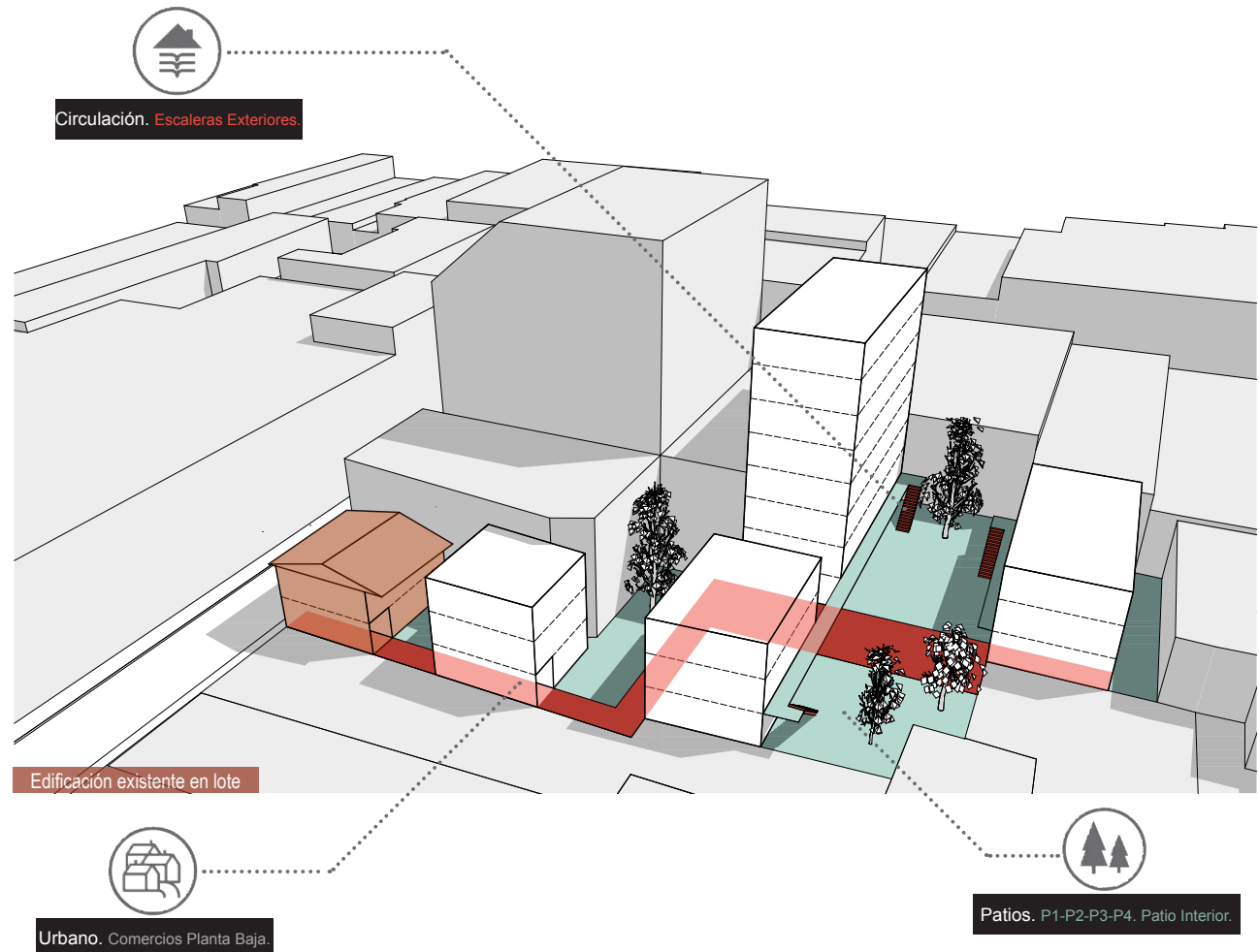


FIGURA 232. Axonometría.

## 4.2 DISEÑO DE MODELOS ARQUITECTÓNICOS

### 4.2.1 SELECCIÓN DE DOS LOTES PARA EL DISEÑO

Una vez aplicadas las normativas a los cuatro lotes, se debe escoger dos propicios para realizar a manera de aplicación un diseño de modelo arquitectónico aplicando los análisis hechos anteriormente.

El primer lote, entre medianeras, posee muchas ventajas, principalmente que es de forma regular, además la cercanía que tiene a diferentes usos complementarios a la vivienda. Se encuentra en una zona muy residencial y tiene gran accesibilidad al transporte público.

El segundo lote, esquinero, es uno de los más ventajosos, ya que en los BACS se habla de la incorporación de parques de bolsillos en las esquinas, por lo que incrementaría de mejor manera la poca área verde que existe en el Centro Histórico. Además de tener una ubicación privilegiada y estar en una zona muy residencial.

El tercer lote, doble acceso, posee grandes ventajas, al encontrarse con una calle peatonal y al tener una pendiente ideal para trabajar con terrazas y aprovechar las vistas. Sin embargo, en los BACS no se habla sobre un lote con estas características, además de que existe una edificación en la fachada que no se puede demoler por ser VHIAR 3, por lo tanto se debería hacer una ampliación.

El cuarto lote, centro de manzana, también posee ventajas, la principal, que es una de las tipologías más repetidas en el Centro Histórico, sin embargo, la mayoría de estos lotes no alcanzan los

9m mínimos de frente que nos rige la normativa de los BACS. Este lote se encuentra en una zona totalmente comercial y también tiene una edificación en la fachada que no se puede demoler por ser VHIAR 3, por lo tanto se hablaría de una ampliación.

Con las ventajas y desventajas de los cuatro lotes, se llega a la conclusión de trabajar en los dos primeros, siendo estos: lote entre medianeras y esquinero, ya que son lotes sin valor histórico-artístico y no poseen construcciones que nos limiten en el diseño.

Los otros lotes no escogidos, también tienen un gran potencial para realizar proyectos de vivienda, sin embargo, la tesis está dirigida totalmente a la obra nueva, y no a la ampliación o restauración, por lo que se dejaría como una opción a futuras intervenciones o investigaciones.





**4.2.2 DISEÑOS DE MODELOS SEGÚN TIPOLOGÍAS** 163

Al tener en cuenta que la tesis no plantea un modelo de densificación, sino el diseño de modelos arquitectónicos de vivienda multifamiliar, como una respuesta a la necesidad de densificación en zonas consolidadas, como es el Centro Histórico, debemos señalar que cada diseño será un ejercicio a manera de práctica al análisis de la aplicación de las normativas en cada lote, por lo que cada diseño contendrá una zonificación, plantas arquitectónicas, secciones y perspectivas.

FIGURA 233. Ubicación de los Lotes Elegidos.



**MODELO ARQUITECTÓNICO UNO.**  
LOTE ENTRE MEDIANERAS. Alfonso Jerves y Calle Larga.

## CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

ÁREA DE TERRENO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	Nº VIVIENDAS	COS	CUS	Nº PISOS	DENSIDAD	Nº COMERCIO	Nº PATIOS	% PATIOS	CIRCULACIÓN	% CIRCULACIÓN	% RELACIÓN FACHADA CON CIUDAD
1300m <sup>2</sup>	2154m <sup>2</sup>	31	54%	165%	3	838Hab/Ha	4	6	27%	Escaleras	18%	41%

FIGURA 235. Cuadro Resumen Diseño Modelo Arquitectónico 1.

El proyecto de vivienda multifamiliar en el Centro Histórico se fundamenta principalmente en la eliminación del uso de vehículo, ya que no se puede pensar en una densificación sustentable si se mantiene el modelo actual de ciudad en donde prima el uso del automóvil privado. No existe un grupo social específico al que este orientado, puesto que en los BACS se habla de crear un modelo flexible en donde no exista una segregación espacial. Se crean departamentos en planta baja para la accesibilidad de personas con capacidades especiales.

Se toman referencias de los casos de estudio, como los puentes de acceso a las viviendas que a su vez sirven para cubrir los pasillos, la creación de patios internos que se aprovechan para una iluminación y ventilación natural a todos los departamentos, las terrazas verdes que intensifican el uso de espacios comunitarios, además el uso de comercio en planta baja que mejora la complejidad urbana.

El diseño se basa principalmente en la normativa de los BACS, sin embargo se toman algunas situaciones en donde la normativa municipal debe ser cumplida, como el número de pisos, la relación lleno/vacío de la fachada, los materiales de la zona y la cubierta inclinada de teja en el bloque delantero, para poder tener una armonía en el tramo.



FIGURA 236. Planta de Zonificación. Elaborado por Grupo de Tesis.

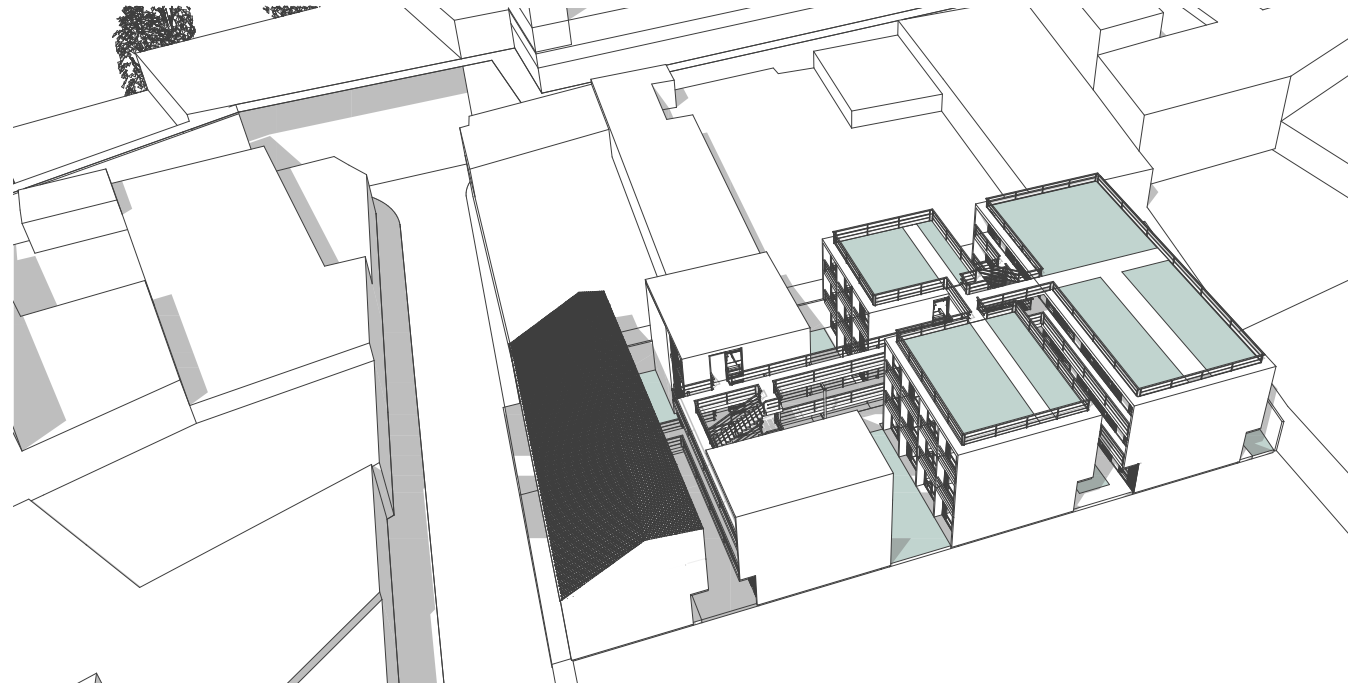


FIGURA 237. Bloques Perspectiva. Elaborado por Grupo de Tesis.

### DEPARTAMENTOS

N° DEPARTAMENTO	ÁREA	N° HABITANTES
D1	82m <sup>2</sup>	5
D2	55m <sup>2</sup>	3
D3	82m <sup>2</sup>	5
D4	55m <sup>2</sup>	3
D5	55m <sup>2</sup>	3
D6	55m <sup>2</sup>	3
D7	55m <sup>2</sup>	3
D8	55m <sup>2</sup>	3
D9	55m <sup>2</sup>	3
D10	58m <sup>2</sup>	4
D11	58m <sup>2</sup>	4
D12	58m <sup>2</sup>	4
D13	58m <sup>2</sup>	4
D14	82m <sup>2</sup>	5
D15	55m <sup>2</sup>	3
D16	82m <sup>2</sup>	5
D17	55m <sup>2</sup>	3
D18	55m <sup>2</sup>	3
D19	55m <sup>2</sup>	3
D20	55m <sup>2</sup>	3
D21	55m <sup>2</sup>	3
D22	55m <sup>2</sup>	3
D23	82m <sup>2</sup>	5
D24	55m <sup>2</sup>	3
D25	82m <sup>2</sup>	5
D26	55m <sup>2</sup>	3
D27	55m <sup>2</sup>	3
D28	55m <sup>2</sup>	3
D29	55m <sup>2</sup>	3
D30	55m <sup>2</sup>	3
D31	55m <sup>2</sup>	3
<b>31 DEPARTAMENTOS</b>	<b>1879m<sup>2</sup></b>	<b>109</b>

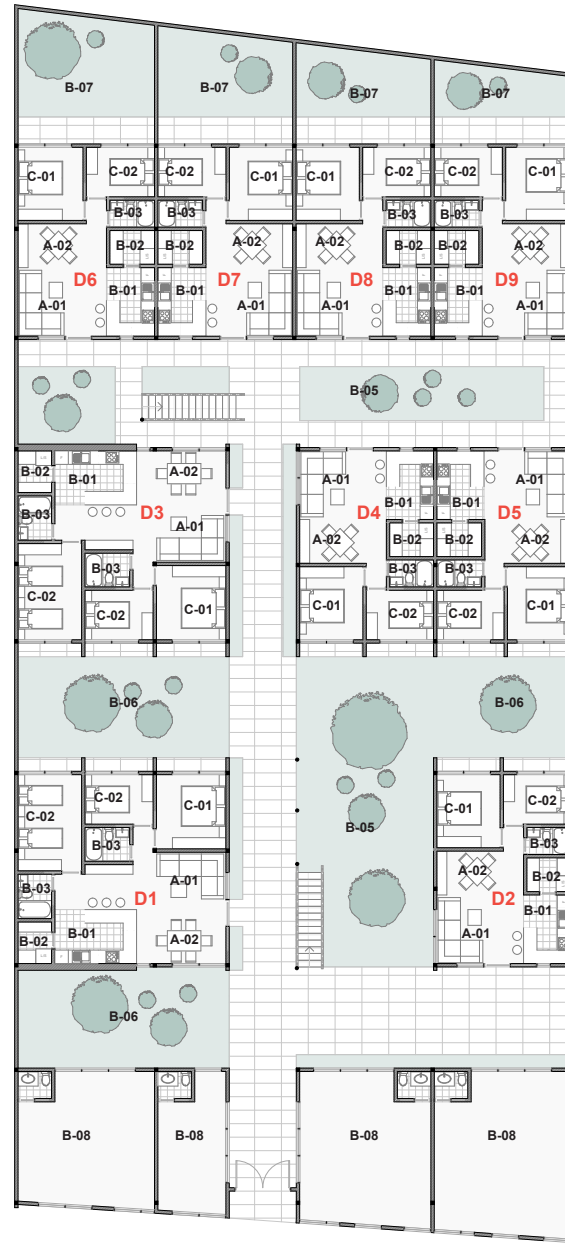


FIGURA 238. Planta Baja. Elaborado por Grupo de Tesis.

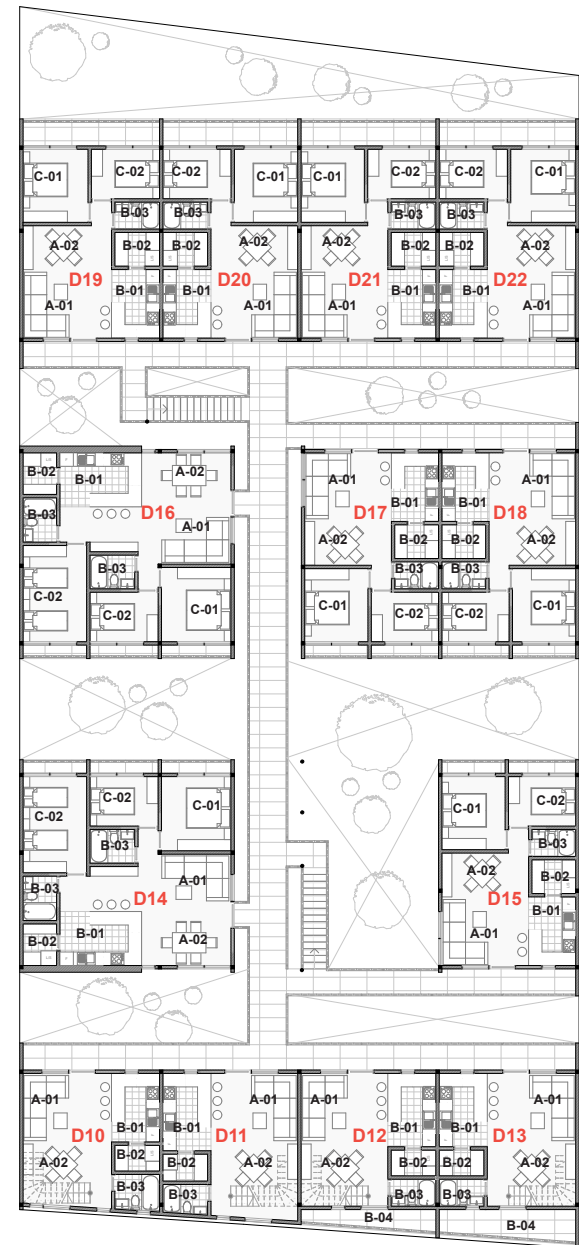


FIGURA 239. Segunda Planta. Elaborado por Grupo de Tesis.



FIGURA 240. Tercera Planta. Elaborado por Grupo de Tesis.

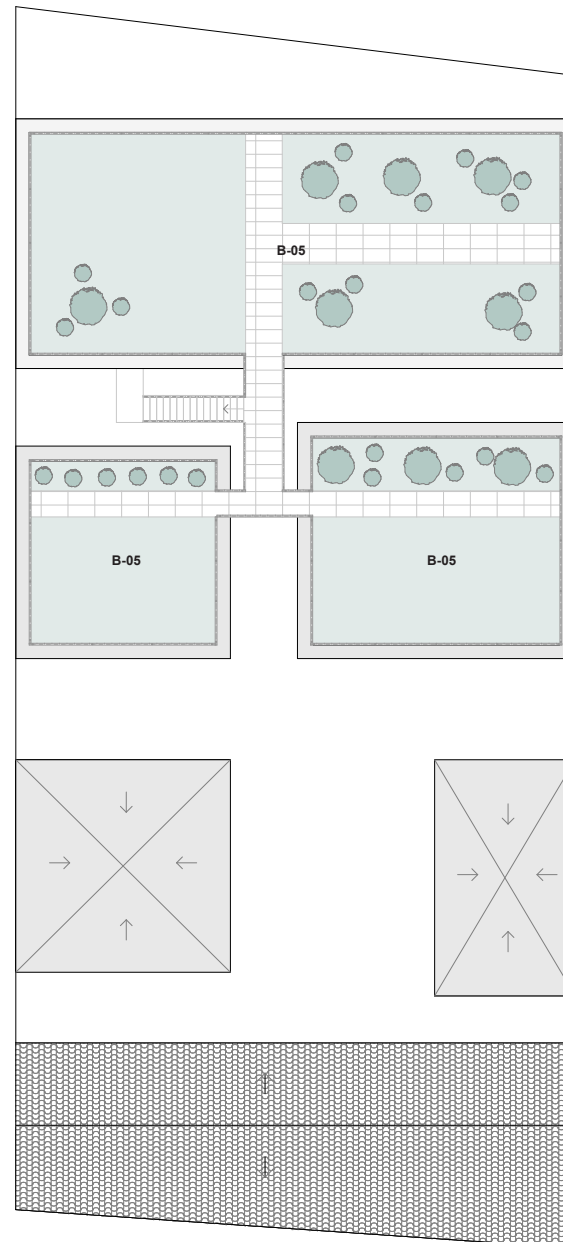


FIGURA 241. Planta de Cubiertas. Elaborado por Grupo de Tesis.

### A. ZONA SOCIAL

A-01 SALA  
A-02 COMEDOR

### B. ZONA DE SERVICIO

B-01 COCINA  
B-02 DESPENSA/LAVANDERÍA  
B-03 BAÑO  
B-04 BALCÓN  
B-05 PATIO COMUNAL  
B-06 PATIO COMPARTIDO  
B-07 PATIO PRIVADO  
B-08 COMERCIO

### C. ZONA DE DESCANSO

C-01 DORMITORIO MASTER  
C-02 DORMITORIO HIJOS

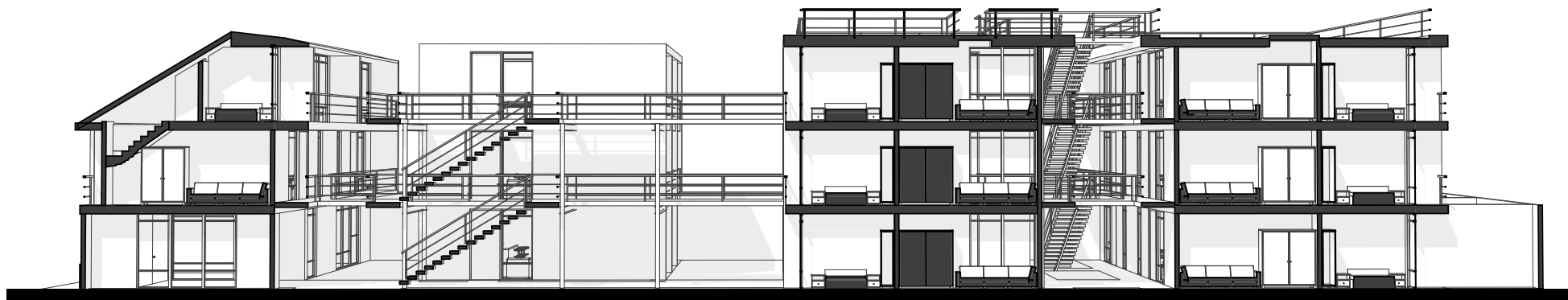


FIGURA 242. Sección A-A. Elaborado por Grupo de Tesis.

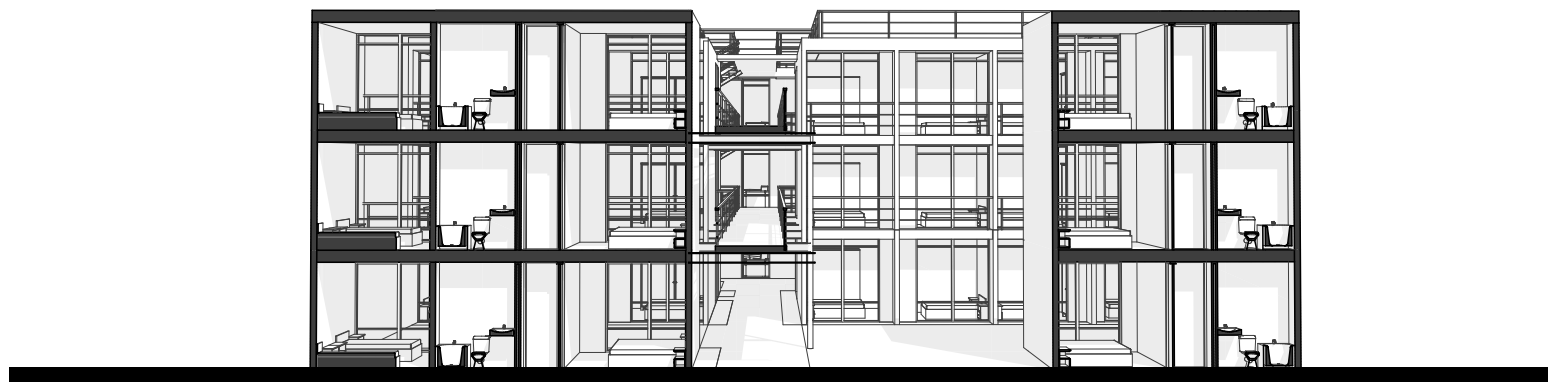


FIGURA 243. Sección B-B. Elaborado por Grupo de Tesis.



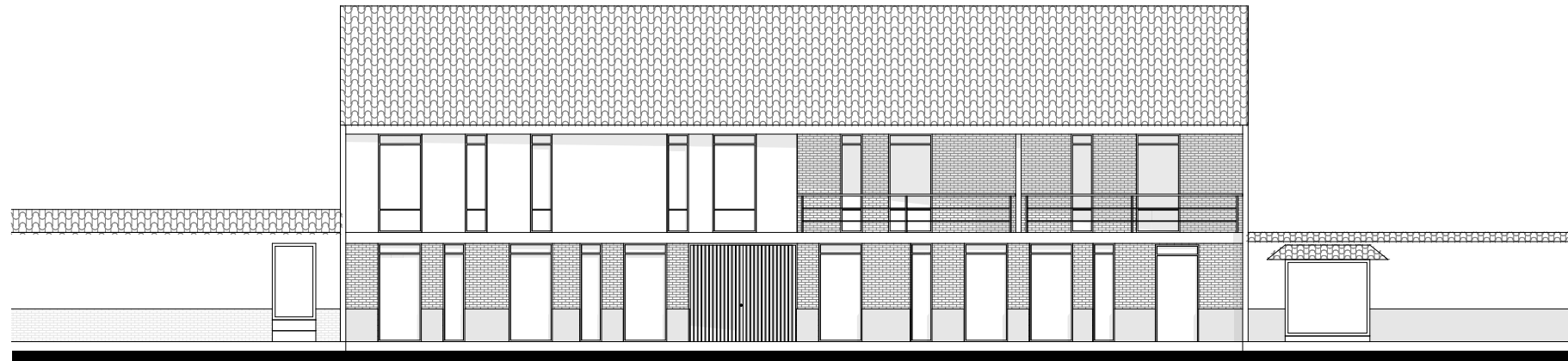


FIGURA 244. Elevación. Elaborado por Grupo de Tesis.



FIGURA 245. Fachada con el tramo. Elaborado por Grupo de Tesis.



FIGURA 246. Perspectiva Modelo Arquitectónico 1.

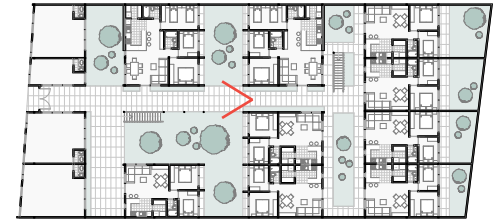


FIGURA 247. Perspectiva Modelo Arquitectónico 1.



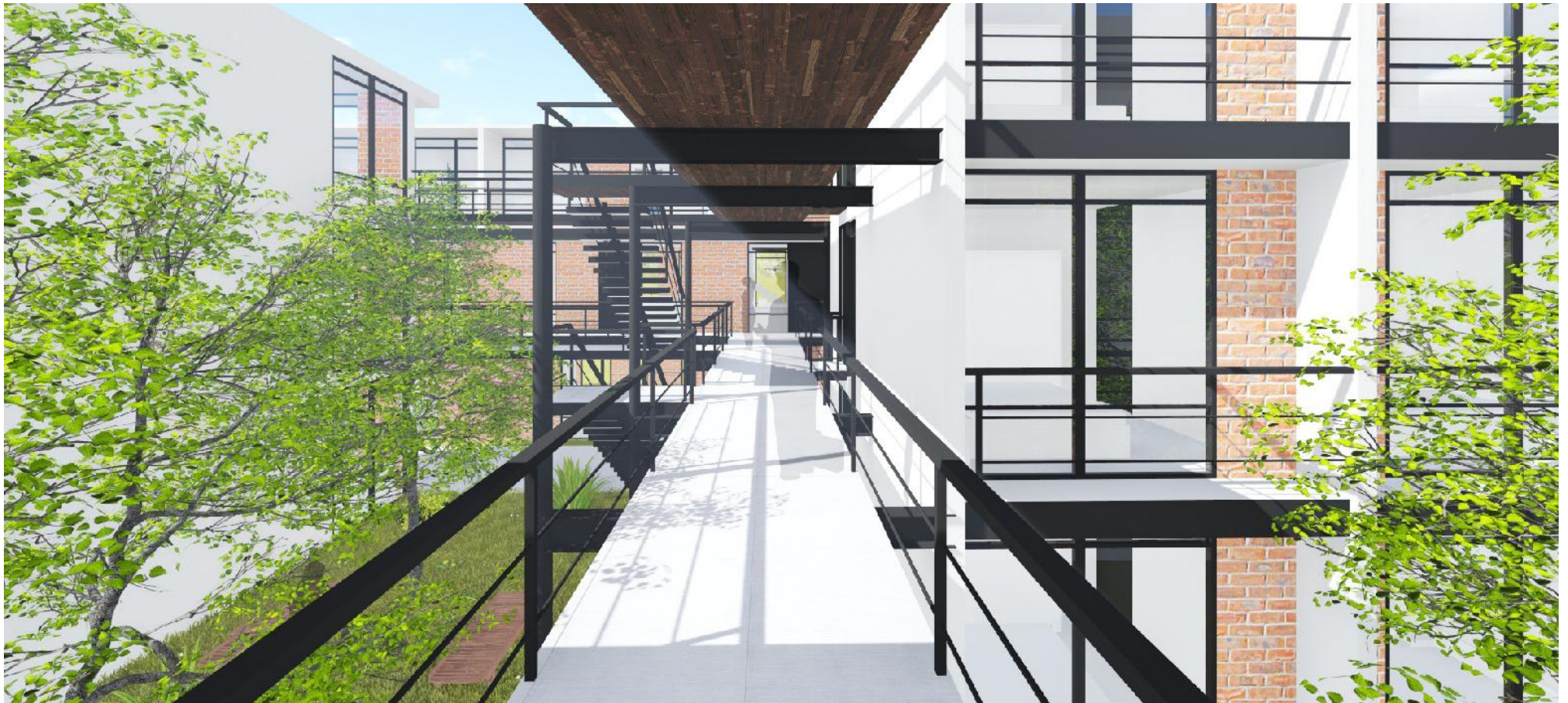
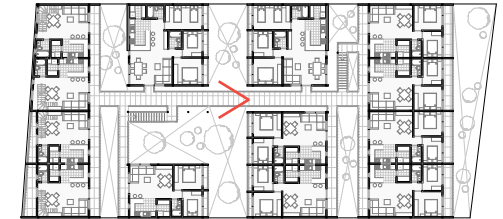


FIGURA 248. Perspectiva Modelo Arquitectónico 1.



FIGURA 249. Perspectiva Modelo Arquitectónico 1.





## MODELO ARQUITECTÓNICO DOS.

LOTE ESQUINERO. Calle Larga y Manuel Vega.

## CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

ÁREA DE TERRENO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	N° VIVIENDAS	COS	CUS	N° PISOS	DENSIDAD	N° COMERCIO	N° PATIOS	% PATIOS	CIRCULACIÓN	% CIRCULACIÓN	% RELACIÓN FACHADA CON CIUDAD
730m <sup>2</sup>	1011m <sup>2</sup>	11	48%	138%	3	465Hab/Ha	5	6	21%	Escaleras	30%	39%

FIGURA 251. Cuadro Resumen Diseño Modelo Arquitectónico 2.

El proyecto de vivienda multifamiliar en el Centro Histórico se fundamenta principalmente en la eliminación del uso de vehículo, ya que no se puede pensar en una densificación sustentable si se mantiene el modelo actual de ciudad en donde prima el uso del automóvil privado. No existe un grupo social específico al que este orientado, puesto que en los BACS se habla de crear un modelo flexible en donde no exista una segregación espacial. Se crean departamentos en planta baja para la accesibilidad de personas con capacidades especiales.

Se toman referencias de los casos de estudio, como los puentes de acceso a las viviendas que a su vez sirven para cubrir los pasillos, la creación de patios internos que se aprovechan para una iluminación y ventilación natural a todos los departamentos, las terrazas verdes que intensifican el uso de espacios comunitarios, además el uso de comercio en planta baja que mejora la complejidad urbana.

De acuerdo a la normativa de los BACS, el lote Tipo Esquinero, debe tener un parque de bolsillo en la esquina del mismo, por lo que se ha proyectado la edificación alrededor del mismo. Se toman algunas situaciones en donde la normativa municipal debe ser cumplida, como el número de pisos, la relación lleno/vacío de la fachada, los materiales de la zona y la cubierta inclinada de teja en el bloque delantero, para poder tener una armonía en el tramo. Al encontrarse en el límite del centro histórico, las casas aledañas poseen diseños muy variados, por lo que hace que el diseño pueda ser más flexible y no tan rígido.



FIGURA 252. Planta de Zonificación. Elaborado por Grupo de Tesis.



FIGURA 253. Bloques Perspectiva. Elaborado por Grupo de Tesis.



### DEPARTAMENTOS

Nº DEPARTAMENTO	ÁREA	Nº HABITANTES
D1	60m <sup>2</sup>	2
D2	60m <sup>2</sup>	2
D3	56m <sup>2</sup>	2
D4	88m <sup>2</sup>	4
D5	92m <sup>2</sup>	4
D6	86m <sup>2</sup>	4
D7	76m <sup>2</sup>	4
D8	74m <sup>2</sup>	4
D9	53m <sup>2</sup>	4
D10	56m <sup>2</sup>	2
D11	56m <sup>2</sup>	2
11 DEPARTAMENTOS	757m <sup>2</sup>	34

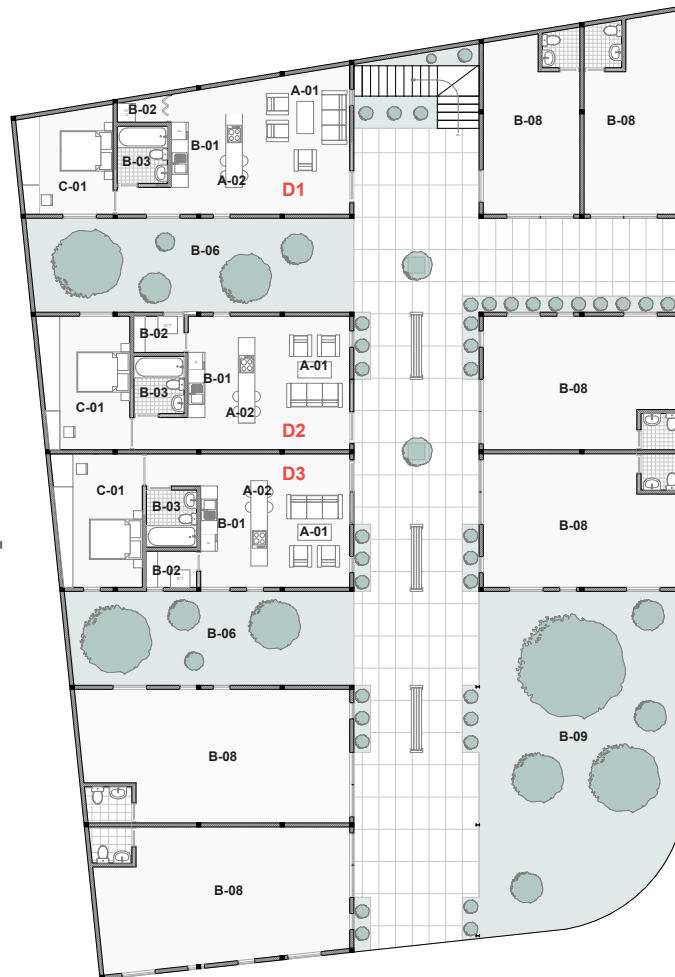


FIGURA 254. Planta Baja. Elaborado por Grupo de Tesis.

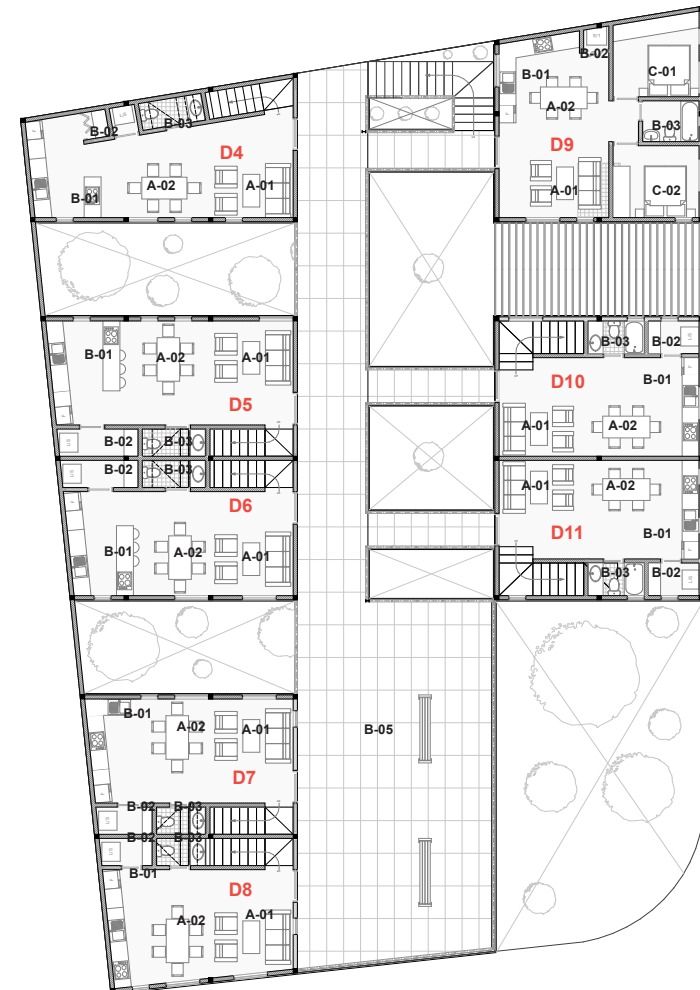


FIGURA 255. Segunda Planta. Elaborado por Grupo de Tesis.





FIGURA 256. Tercera Planta. Elaborado por Grupo de Tesis.

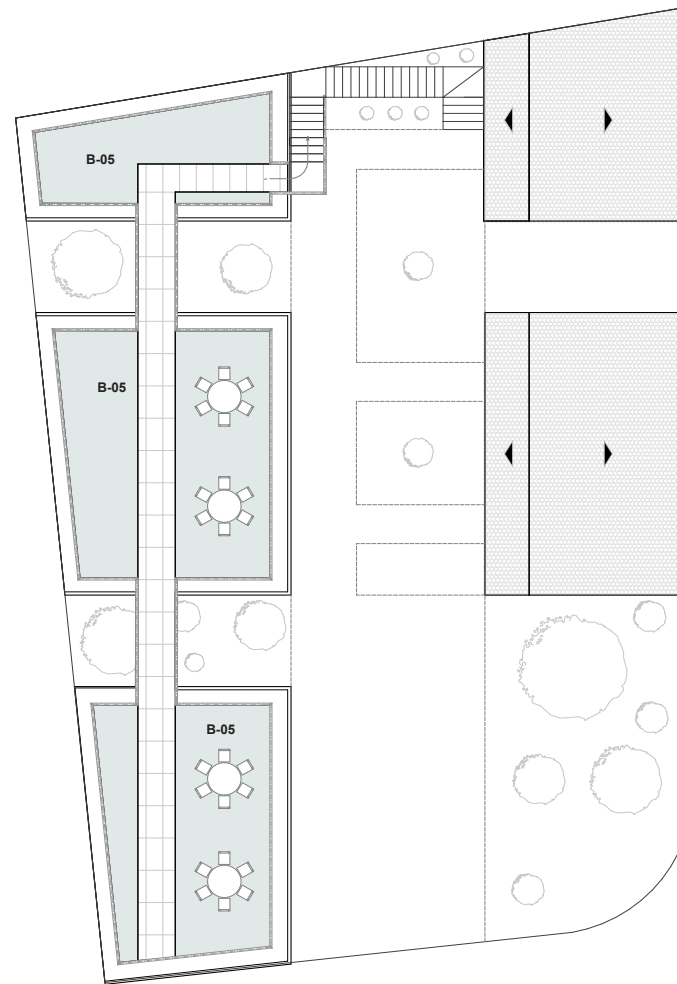


FIGURA 257. Planta de Cubiertas. Elaborado por Grupo de Tesis.

**A. ZONA SOCIAL**

- A-01 SALA
- A-02 COMEDOR

**B. ZONA DE SERVICIO**

- B-01 COCINA
- B-02 DESPENSA/LAVANDERÍA
- B-03 BAÑO
- B-04 BALCÓN
- B-05 PATIO COMUNAL
- B-06 PATIO COMPARTIDO
- B-07 PATIO PRIVADO
- B-08 COMERCIO
- B-09 PARQUE PÚBLICO

**C. ZONA DE DESCANSO**

- C-01 DORMITORIO MASTER
- C-02 DORMITORIO HIJOS



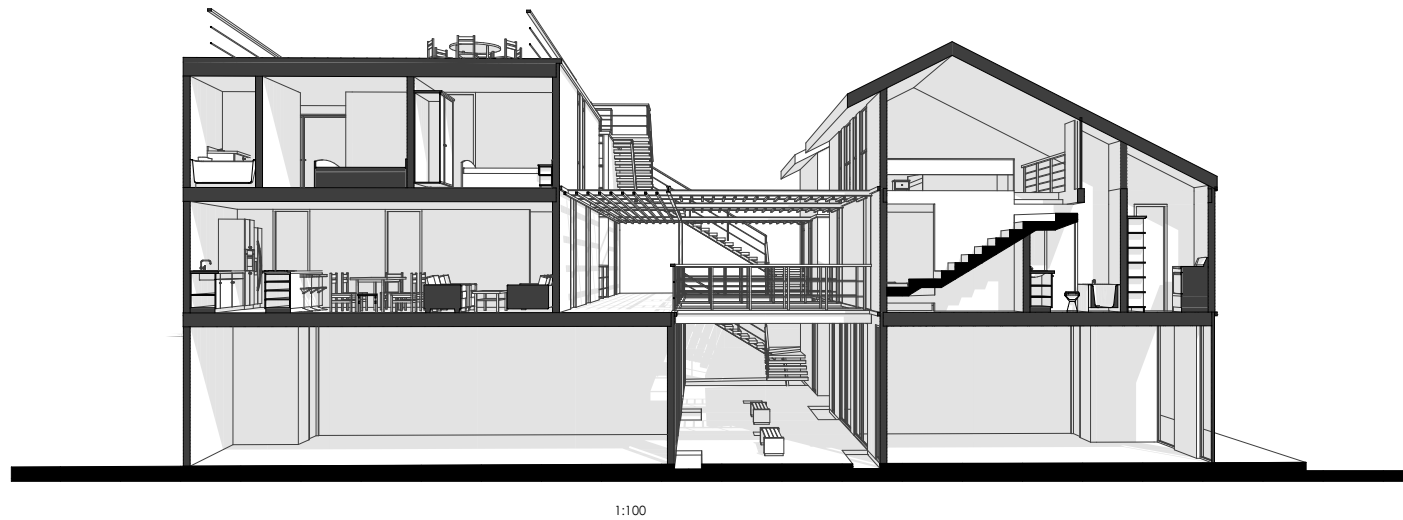


FIGURA 258. Sección A-A. Elaborado por Grupo de Tesis.



FIGURA 259. Sección B-B. Elaborado por Grupo de Tesis.



FIGURA 260. Elevación. Elaborado por Grupo de Tesis.



FIGURA 261. Fachada con el Tramo. Elaborado por Grupo de Tesis.



FIGURA 262. Perspectiva Modelo Arquitectónico 2.



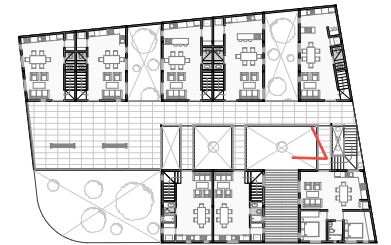


FIGURA 263. Perspectiva Modelo Arquitectónico 2.



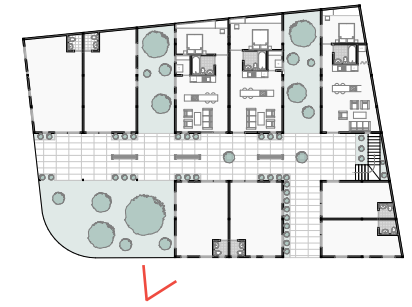


FIGURA 264. Perspectiva Modelo Arquitectónico 2.



FIGURA 265. Perspectiva Modelo Arquitectónico 2.

## 184 4.2.3 CONCLUSIONES FINALES

## RESULTADOS

Al haber obtenido 18 lotes con las condiciones favorables; en cuanto a las limitaciones y exigencias de la normativa BACS, se pueden obtener valores aproximados referentes a densidad y vivienda aplicando los resultados en todos los lotes.

No se efectuó un diseño de modelo arquitectónico propio para cada uno de los 18 lotes, no obstante al haber obtenido datos aplicando las normativas a cuatro de estos, podemos apreciar resultados tentativos.

Para obtener los datos resultantes se procedió de la siguiente manera: Según los diseños de los modelos arquitectónicos realizados anteriormente en dos de los lotes, se obtuvo que:

El departamento más pequeño de 55m<sup>2</sup> donde cómodamente pueden habitar tres personas. Sumando todas las áreas de los 18 terrenos favorables se tiene en total 14240m<sup>2</sup>, esto se resta el 40% que serían los patios y circulaciones, ya que un COS propicio es del 60% tanto en la normativa municipal como en la normativa BACS, lo que resultaría 8544m<sup>2</sup>, este valor se lo multiplica por tres, pues en el Centro Histórico se pueden construir edificaciones de máximo tres pisos, y se obtendría un valor de 25632m<sup>2</sup>, que sería el área total destinado para vivienda. Si a esa cantidad se divide para el área del espacio habitacional de 55m<sup>2</sup> en el cual caben 3 personas, el resultado sería 466 departamentos, y finalmente multiplicado por tres, de las tres personas que pueden habitar en cada uno, se obtiene un número total de 1398 habitantes dentro de los 18 lotes.

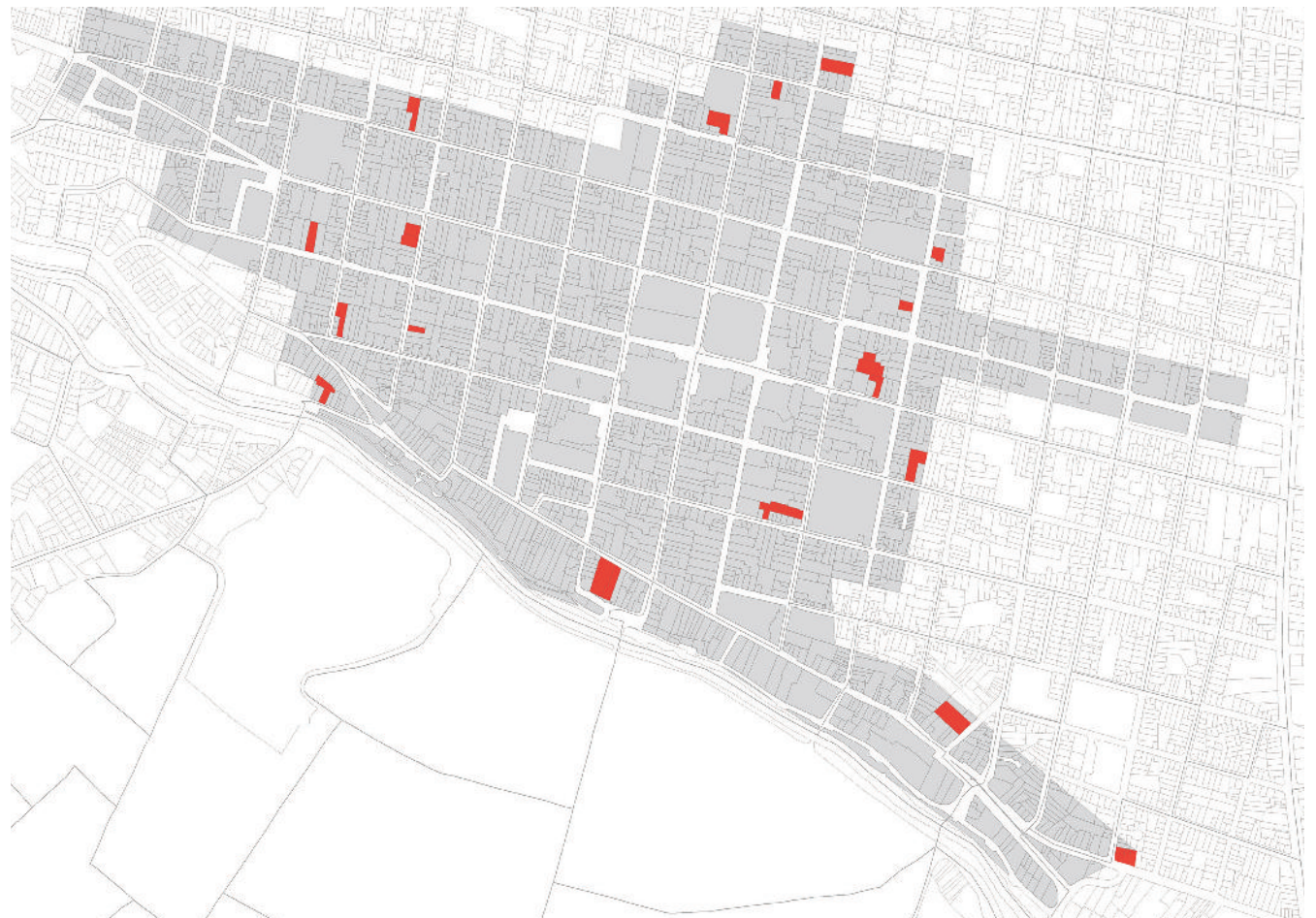


FIGURA 266. Mapa Posibles Proyectos en el Centro Histórico de Cuenca aplicando la Normativa BACS. Elaborado por Grupo de Tesis.



## CARACTERÍSTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO APLICANDO POSIBLES PROYECTOS

N° DE LOTES DISPONIBLES	DENSIDAD ACTUAL	DENSIDAD RESULTADO	ÁREA TOTAL DE LOTES	N° VIVIENDAS AÑADIDAS	N° HABITANTES ACTUALES	N° HABITANTES AÑADIDOS	N° HABITANTES RESULTADO
18	174Hab/Ha	188Hab/Ha	14240m <sup>2</sup>	466	17060	1398	18458

FIGURA 267. Cuadro Resume.

Por lo tanto, los habitantes en el área de Primer Orden del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca aumentaría de 17060Hab a 18458Hab, y la densidad resultante sería 188Hab/Ha.

Estos datos obviamente, serían mucho más favorables si se trabajara lote por lote, optimizando el diseño para cada uno de ellos; así se alcanzarían mejores resultados y mucho más exactos, pues el aumento de habitantes en el Centro Histórico siempre será un factor positivo.

Otra manera de lograr mejores resultados, sería el estudio individual de todos los lotes libres del Centro Histórico, sin tomar en cuenta las limitantes del tamaño y de medidas que nos exige la normativa BACS, teniendo así, la posibilidad de diseñar vivienda en los lotes más óptimos.

Siendo que en el Centro Histórico, existen muchos lotes libres que poseen una edificación con algún valor histórico, y que por estas razones no se puede demoler, se puede pensar también en la posibilidad de la ampliación, especialmente en los lotes Centro de Manzana, que son los más recurrentes del Centro Histórico.

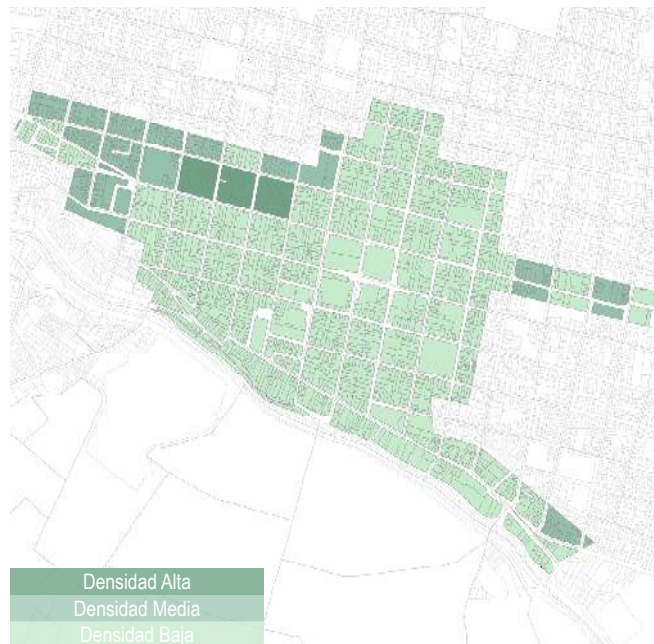


FIGURA 268. Mapa Densidad Actual. Elaborado por Grupo de Tesis.

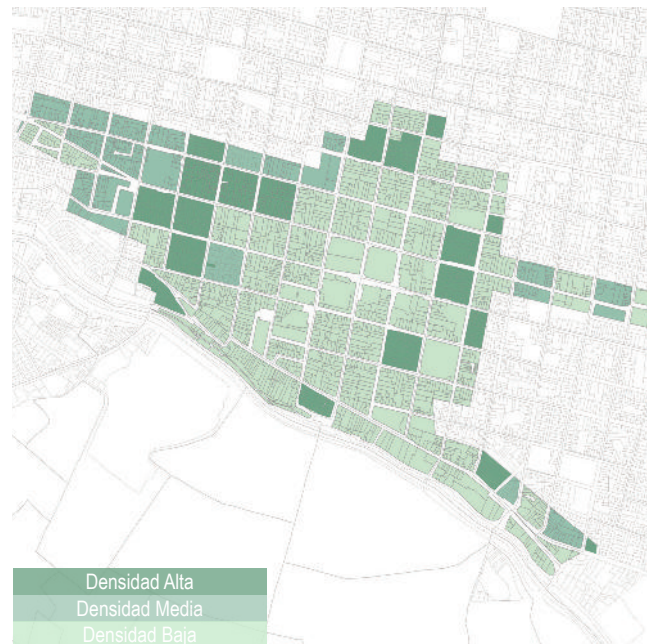


FIGURA 269. Mapa Densidad Propuesta. Elaborado por Grupo de Tesis.



## 186 REFLEXIÓN FINAL

El propósito inicial de esta investigación fue aportar al proyecto de Barrios Compactos Sustentables (BACS ensamble!), determinando los criterios más apropiados para intervenir con obra nueva en el Centro Histórico de Cuenca, no solo respetando la normativa vigente, sino también incorporando la normativa BACS, que defiende la posibilidad de generar barrios compactos sustentables en zonas consolidadas de la ciudad, que ayuden a construir un modelo de ciudad diferente a la actual, donde el ser humano sea el centro de reflexión.

Conocer la evolución del Centro Histórico de Cuenca y sus características socio-espaciales, sirvió para tener en cuenta que la arquitectura nueva en este lugar requiere de un proceso complejo de estudio, ya que lo primordial es la conservación del patrimonio edificado, y las construcciones nuevas se enfrentan a fuertes restricciones.

Para la realización de arquitectura nueva en el Centro Histórico no basta con regirse a cumplir la normativa, es necesario tener en cuenta que existen múltiples maneras de insertarse en las preexistencias y en el contexto para culminar en propuestas igualmente acertadas.

Se ha concluido que las mejores zonas para construcción de viviendas en el Centro Histórico son las que se encuentran rodeando a las zonas aledañas al Parque Calderón, ya que el transporte público recorre solamente estas calles.

Sabiendo que el comercio y el turismo son un buen aporte

económico para la ciudad, los proyectos de densificación re potencializará estas áreas; generando mayores ingresos con la aplicación de estos modelos en los espacios vacíos del Centro Histórico.

Las plantas bajas de estas edificaciones en el centro, serán las que sirvan a las personas para interactuar entre ellas, realizar actividad comercial, todo ello, sin tener que usar el vehículo, ni recorrer considerables distancias, crear espacios de estancia, dinamizando áreas de transición para los peatones.

La metodología aplicada en el segundo capítulo para el análisis de Casos de Estudio, sirvió para indagar en un punto importante, como es el manejo de los espacios de transición entre lo público y lo privado.

Dependiendo de la tipología de lote, se pueden obtener diferentes resultados, en algunos el espacio público será mayor que en otros, sin embargo, es necesario tener en cuenta que deben ser sitios amables con el usuario. Los modelos de densificación que se proponen en este documento son un pequeño aporte a manera de ejercicio, para el desarrollo de ciudades mayormente tolerantes con el ecosistema, más enlazadas y compactas.

El diseño de los modelos no son propuestas concluidas totalmente, por lo que no deben entenderse como tal, sino como alternativas que pueden ser mejoradas y debatidas. Al realizar el estudio del suelo en esta zona, se llegó a la conclusión de que un aspecto primordial para la implementación de estos modelos de densificación; está en la gestión del suelo en el Centro Histórico, una de las razones por lo que la gente ha migrado hacia las periferias de la ciudad, donde

los valores del suelo son mucho más accesibles que los del Centro Histórico.

Es imperioso un cambio de pensamiento para entender y gestionar el territorio de la zona de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca, solo así se podrá volver a tener vivienda en este lugar, con precios más factibles para todas las personas.

La implementación de los modelos arquitectónicos en lotes vacíos, hace las ciudades más compactas y reducen el impacto que a futuro se crearía en los perímetros de la ciudad; de esta manera se ahorrarían recursos, que al final podrían invertirse en los proyectos de densificación en áreas consolidadas, haciendo más sustentable a la ciudad.





FIGURA 270. Lotes Vacantes Intervenido con Posibles Proyectos en el Centro Histórico de Cuenca, Ecuador. Elaborado por Grupo de Tesis.



## BIBLIOGRAFÍA IMÁGENES

Figura 1\_Fuente: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1428861&page=10>

Figura 2\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 3\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 4\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 5\_Fuente: <http://elplanz-arquitectura.blogspot.com/2012/08/james-mau-san-vicente-ferrer.html>

Figura 6\_Fuente: Esteban Cordero.

Figura 7\_Fuente: <http://www.metalocus.es/es/noticias/rafael-moneo-gana-el-premio-principe-de-asturias>

Figura 8\_Fuente: [http://perso.wanadoo.es/fccmerida/pagina\\_n26.htm](http://perso.wanadoo.es/fccmerida/pagina_n26.htm)

Figura 9\_Fuente: <http://www.lasvegas360.com/date/2011/07/>

Figura 10\_Fuente: <http://www.archdaily.com/46808/townhouse-elding-oscarson>

Figura 11\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 12\_Fuente: <http://www.artribune.com/2014/03/ecco-come-sara-il-padiglione-italia-alla-prossima-biennale-di-architettura-innesti-e-il-nome-scelto-dal-curatore-cino-zucchi-cherisponde-alla-chiamata-absorbing-modernity-di-rem-koolhaas/carmassi-san-michele-in-borgo-carmassi-studio-di-architettura>

Figura 13\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 14\_Fuente: <http://www.udacomunicacion.com/2016/01/27/la-casa-de-los-arcos/>

Figura 15\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 16\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 17\_Fuente: GAD Municipal. Elaborado por Grupo de Tesis.

Figura 18\_Fuente: GAD Municipal. Elaborado por Grupo de Tesis.

Figura 19\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 20\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 21\_Fuente: GAD Municipal. Elaborado por Grupo de Tesis.

Figura 22\_Fuente: GAD Municipal. Elaborado por Grupo de Tesis.

Figura 23\_Fuente: GAD Municipal. Elaborado por Grupo de Tesis.

Figura 24\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 25\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 26\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 27\_Fuente: <http://www.laguaiainmobiliaria.com.mx/8-beneficios-de-vivir-en-departamento/>. Elaborado por Grupo de Tesis.

Figura 28\_Fuente: Johanna Abril, Daniela Auquilla. (2013). Elaborado por Grupo de Tesis.

Figura 29\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 30\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 31\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 32\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-352244/vertiz-950-hgr-arquitectos>

Figura 33\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-352244/vertiz-950-hgr-arquitectos>

Figura 34\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 35\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-352244/vertiz-950-hgr-arquitectos>

Figura 36\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-352244/vertiz-950-hgr-arquitectos>

Figura 37\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-352244/vertiz-950-hgr-arquitectos>

Figura 38\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-352244/vertiz-950-hgr-arquitectos>

Figura 39\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-352244/vertiz-950-hgr-arquitectos>

Figura 40\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-352244/vertiz-950-hgr-arquitectos>

Figura 41\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-352244/vertiz-950-hgr-arquitectos>

Figura 42\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-352244/vertiz-950-hgr-arquitectos>

Figura 43\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-352244/vertiz-950-hgr-arquitectos>

Figura 44\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-352244/vertiz-950-hgr-arquitectos>

Figura 45\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-352244/vertiz-950-hgr-arquitectos>

Figura 46\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 47\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 48\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 49\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 50\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/770296/edificio-de-viviendas-para-realojos-en-el-casco-historico-de-pamplona-pereda-perez-arquitectos>

Figura 51\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/770296/edificio-de-viviendas-para-realojos-en-el-casco-historico-de-pamplona-pereda-perez-arquitectos>

Figura 52\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/770296/edificio-de-viviendas-para-realojos-en-el-casco-historico-de-pamplona-pereda-perez-arquitectos>

Figura 53\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/770296/edificio-de-viviendas-para-realojos-en-el-casco-historico-de-pamplona-pereda-perez-arquitectos>

Figura 54\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/770296/edificio-de-viviendas-para-realojos-en-el-casco-historico-de-pamplona-pereda-perez-arquitectos>

Figura 55\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/770296/edificio-de-viviendas-para-realojos-en-el-casco-historico-de-pamplona-pereda-perez-arquitectos>

Figura 56\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/770296/edificio-de-viviendas-para-realojos-en-el-casco-historico-de-pamplona-pereda-perez-arquitectos>

Figura 57\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/770296/edificio-de-viviendas-para-realojos-en-el-casco-historico-de-pamplona-pereda-perez-arquitectos>

Figura 58\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/770296/edificio-de-viviendas-para-realojos-en-el-casco-historico-de-pamplona-pereda-perez-arquitectos>

Figura 59\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/770296/edificio-de-viviendas-para-realojos-en-el-casco-historico-de-pamplona-pereda-perez-arquitectos>

Figura 60\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/770296/edificio-de-viviendas-para-realojos-en-el-casco-historico-de-pamplona-pereda-perez-arquitectos>

Figura 61\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/770296/edificio-de-viviendas-para-realojos-en-el-casco-historico-de-pamplona-pereda-perez-arquitectos>

Figura 62\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/770296/edificio-de-viviendas-para-realojos-en-el-casco-historico-de-pamplona-pereda-perez-arquitectos>

Figura 63\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 64\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 65\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 66\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 67\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-79725/19-viviendas-de-alquiler-para-jovenes-en-el-centro-historico-pampols-arquitecte>

Figura 68\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-79725/19-viviendas-de-alquiler-para-jovenes-en-el-centro-historico-pampols-arquitecte>

Figura 69\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-79725/19-viviendas-de-alquiler-para-jovenes-en-el-centro-historico-pampols-arquitecte>

Figura 70\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-79725/19-viviendas-de-alquiler-para-jovenes-en-el-centro-historico-pampols-arquitecte>

Figura 71\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-79725/19-viviendas-de-alquiler-para-jovenes-en-el-centro-historico-pampols-arquitecte>

Figura 72\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-79725/19-viviendas-de-alquiler-para-jovenes-en-el-centro-historico-pampols-arquitecte>

Figura 73\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-79725/19-viviendas-de-alquiler-para-jovenes-en-el-centro-historico-pampols-arquitecte>

Figura 74\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-79725/19-viviendas-de-alquiler-para-jovenes-en-el-centro-historico-pampols-arquitecte>

Figura 75\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-79725/19-viviendas-de-alquiler-para-jovenes-en-el-centro-historico-pampols-arquitecte>

Figura 76\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-79725/19-viviendas-de-alquiler-para-jovenes-en-el-centro-historico-pampols-arquitecte>

Figura 77\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-79725/19-viviendas-de-alquiler-para-jovenes-en-el-centro-historico-pampols-arquitecte>





Figura 78\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-79725/19-viviendas-de-alquiler-para-jovenes-en-el-centro-historico-pampols-arquitecte>

Figura 79\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-79725/19-viviendas-de-alquiler-para-jovenes-en-el-centro-historico-pampols-arquitecte>

Figura 80\_Fuente: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-79725/19-viviendas-de-alquiler-para-jovenes-en-el-centro-historico-pampols-arquitecte>

Figura 81\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 82\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 83\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 84\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 85\_Fuente: [https://www.facebook.com/DuranHermida/photos/?tab=album&album\\_id=269431406522920](https://www.facebook.com/DuranHermida/photos/?tab=album&album_id=269431406522920)

Figura 86\_Fuente: [https://www.facebook.com/DuranHermida/photos/?tab=album&album\\_id=269431406522920](https://www.facebook.com/DuranHermida/photos/?tab=album&album_id=269431406522920)

Figura 87\_Fuente: [https://www.facebook.com/DuranHermida/photos/?tab=album&album\\_id=269431406522920](https://www.facebook.com/DuranHermida/photos/?tab=album&album_id=269431406522920)

Figura 88\_Fuente: [https://www.facebook.com/DuranHermida/photos/?tab=album&album\\_id=269431406522920](https://www.facebook.com/DuranHermida/photos/?tab=album&album_id=269431406522920)

Figura 89\_Fuente: [https://www.facebook.com/DuranHermida/photos/?tab=album&album\\_id=269431406522920](https://www.facebook.com/DuranHermida/photos/?tab=album&album_id=269431406522920)

Figura 90\_Fuente: [https://www.facebook.com/DuranHermida/photos/?tab=album&album\\_id=269431406522920](https://www.facebook.com/DuranHermida/photos/?tab=album&album_id=269431406522920)

Figura 91\_Fuente: [https://www.facebook.com/DuranHermida/photos/?tab=album&album\\_id=269431406522920](https://www.facebook.com/DuranHermida/photos/?tab=album&album_id=269431406522920)

Figura 92\_Fuente: [https://www.facebook.com/DuranHermida/photos/?tab=album&album\\_id=269431406522920](https://www.facebook.com/DuranHermida/photos/?tab=album&album_id=269431406522920)

Figura 93\_Fuente: [https://www.facebook.com/DuranHermida/photos/?tab=album&album\\_id=269431406522920](https://www.facebook.com/DuranHermida/photos/?tab=album&album_id=269431406522920)

Figura 94\_Fuente: [https://www.facebook.com/DuranHermida/photos/?tab=album&album\\_id=269431406522920](https://www.facebook.com/DuranHermida/photos/?tab=album&album_id=269431406522920)

Figura 95\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 96\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 97\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 98\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 99\_Fuente: Surreal Estudio.

Figura 100\_Fuente: Surreal Estudio.

Figura 101\_Fuente: Surreal Estudio.

Figura 102\_Fuente: Surreal Estudio.

Figura 103\_Fuente: Surreal Estudio.

Figura 104\_Fuente: Surreal Estudio.

Figura 105\_Fuente: Surreal Estudio.

Figura 106\_Fuente: Surreal Estudio.

Figura 107\_Fuente: Surreal Estudio.

Figura 108\_Fuente: Surreal Estudio.

Figura 109\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 110\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 111\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 112\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 113\_Fuente: Surreal Estudio.

Figura 114\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 115\_Fuente: Surreal Estudio.

Figura 116\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 117\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 118\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 119\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 120\_Fuente: Surreal Estudio.

Figura 121\_Fuente: Surreal Estudio.

Figura 122\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 123\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 124\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 125\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 126\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 127\_Fuente: LlactaLab. (2015). La Ciudad Empieza Aquí: Metodología para la construcción de Barrios Compactos Sustentables (BACS) en Cuenca. Universidad de Cuenca.

Figura 128\_Fuente: <http://terranostira.mx/alemania-idilica/>

Figura 129\_Fuente: LlactaLab. (2015). La Ciudad Empieza Aquí: Metodología para la construcción de Barrios Compactos Sustentables (BACS) en Cuenca. Universidad de Cuenca.

Figura 130\_Fuente: LlactaLab. (2015). La Ciudad Empieza Aquí: Metodología para la construcción de Barrios Compactos Sustentables (BACS) en Cuenca. Universidad de Cuenca.

Figura 131\_Fuente: LlactaLab. (2015). La Ciudad Empieza Aquí: Metodología para la construcción de Barrios Compactos Sustentables (BACS) en Cuenca. Universidad de Cuenca.

Figura 132\_Fuente: LlactaLab. (2015). La Ciudad Empieza Aquí: Metodología para la construcción de Barrios Compactos Sustentables (BACS) en Cuenca. Universidad de Cuenca.

Figura 133\_Fuente: LlactaLab. (2015). La Ciudad Empieza Aquí: Metodología para la construcción de Barrios Compactos Sustentables (BACS) en Cuenca. Universidad de Cuenca.

Figura 134\_Fuente: LlactaLab. (2015). La Ciudad Empieza Aquí: Metodología para la construcción de Barrios Compactos Sustentables (BACS) en Cuenca. Universidad de Cuenca.

Figura 135\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 136\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 137\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 138\_Fuente: GAD Municipal. Elaborado por Grupo de Tesis.

Figura 139\_Fuente: GAD Municipal. Elaborado por Grupo de Tesis.

Figura 140\_Fuente: GAD Municipal. Elaborado por Grupo de Tesis.

Figura 141\_Fuente: GAD Municipal. Elaborado por Grupo de Tesis.

Figura 142\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 143\_Fuente: GAD Municipal. Elaborado por Grupo de Tesis.

Figura 144\_Fuente: GAD Municipal. Elaborado por Grupo de Tesis.

Figura 145\_Fuente: GAD Municipal. Elaborado por Grupo de Tesis.

Figura 146\_Fuente: GAD Municipal. Elaborado por Grupo de Tesis.

Figura 147\_Fuente: GAD Municipal. Elaborado por Grupo de Tesis.

Figura 148\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 149\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 150\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 151\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 152\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 153\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 154\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 155\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 156\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 157\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 158\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 159\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 160\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 161\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 162\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 163\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 164\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 165\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 166\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 167\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 168\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 169\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 170\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 171\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 172\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 173\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 174\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 175\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 176\_Fuente: Grupo de Tesis.





Figura 177\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 178\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 179\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 180\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 181\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 182\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 183\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 184\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 185\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 186\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 187\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 188\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 189\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 190\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 191\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 192\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 193\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 194\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 195\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 196\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 197\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 198\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 199\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 200\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 201\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 202\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 203\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 204\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 205\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 206\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 207\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 208\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 209\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 210\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 211\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 212\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 213\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 214\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 215\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 216\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 217\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 218\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 219\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 220\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 221\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 222\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 223\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 224\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 225\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 226\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 227\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 228\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 229\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 230\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 231\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 232\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 233\_Fuente: Grupo de Tesis.



Figura 234\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 235\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 236\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 237\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 238\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 239\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 240\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 241\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 242\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 243\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 244\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 245\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 246\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 247\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 248\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 249\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 250\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 251\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 252\_Fuente: Grupo de Tesis.

Figura 253\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 254\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 255\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 256\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 257\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 258\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 259\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 260\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 261\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 262\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 263\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 264\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 265\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 266\_Fuente: GAD Municipal. Elaborado por Grupo de Tesis.  
 Figura 267\_Fuente: Grupo de Tesis.  
 Figura 268\_Fuente: GAD Municipal. Elaborado por Grupo de Tesis.  
 Figura 269\_Fuente: GAD Municipal. Elaborado por Grupo de Tesis.  
 Figura 270\_Fuente: Grupo de Tesis.



## BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- 194 Mario Galvis, Caridad Amoroso, Mateo Neira. (2015). Espacio Público Sustentable: Diseño Urbano-arquitectónico de una Red de Espacio Público Inclusivo para Niños en el Centro Histórico de Cuenca. Universidad de Cuenca. Sitio web: <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/21986>
- Karla Saldaña. (2014). Proyecto Arquitectónico en el Centro Histórico de Cuenca. Universidad de Cuenca. Sitio web: <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/20870>
- Cuenca, M., Espinoza, K., Ordoñez, J., Moscoso, O., Ortega, E., Peñafiel, G., Tenesaca, J. (2011). Densificación de la Ciudad. Universidad de Cuenca. Tesis de Maestría.
- María del Cisne Aguirre, Verónica Camacho, Fernanda Moncayo. (2010). Arquitectura del Centro Histórico de Cuenca. Características, transformaciones y valores 1870-1940. Universidad de Cuenca. Sitio web: <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/554>
- Johanna Abril, Daniela Auquilla. (2013). Ciudad Compacta: diseño de modelos de bloques de media altura como una respuesta a la necesidad de densificación para zonas consolidadas de la ciudad de Cuenca. Sitio web: <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/5024>
- Gina Rivera, Erick Serrano. (2013). Estudio para la Formulación de un Modelo de Gestión para el Fortalecimiento del Uso Residencial en el Centro Histórico de Cuenca. Universidad de Cuenca. Sitio web: <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/3333>
- Natasha Cabrera. (2008). Nueva Arquitectura en Centros Históricos: Criterios de intervención para Cuenca. Universidad de Cuenca. Sitio web: <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/6026>
- Brito Lourdes, Tenezaca Zaida, Yacila Jullisa. (2007). Revitalización de la Vivienda en el Centro Histórico de Cuenca. Ecuador.
- Miguel Ángel Novillo Verdugo. (2010). Estudio Histórico y Cultural de Cuenca en el Siglo XX, a Partir de la Producción Literaria de G. H. Mata. Universidad de Cuenca. Sitio web: <http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/1937/1/thg391.pdf>
- LlactaLab. (2013). LACIUDADESESTO: Medición y Representación Espacial para Ciudades Compactas y Sustentables. Universidad de Cuenca.
- LlactaLab. (2015). LA ILUSIÓN DE LA CIUDAD: LlactaCamp 1.0: La Ciudad como Sistema Complejo y la Innovación en Arquitectura. Universidad de Cuenca.
- LlactaLab. (2015). CIUDAD ES DECIR CIUDAD: LlactaCamp 2.0: La Ciudad como Proceso. Universidad de Cuenca.
- LlactaLab. (2015). LA CIUDAD EMPIEZA AQUÍ: Metodología para la construcción de Barrios Compactos Sustentables (BACS) en Cuenca. Universidad de Cuenca.
- Departamento de Protección Ambiental, Stuttgart. (2011). Desarrollo urbano sostenible en Latinoamérica. Quito.



- Municipalidad de Cuenca. (2011). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca. Cuenca.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2010). VII Censo de Población y VI Vivienda.
- Municipalidad de Cuenca. (2006). Plano Catastral. Cuenca.
- Municipalidad de Cuenca. 2010. Actualización del Plan Estratégico de Cuenca 2020. Sitio web: <http://www.cuenca.gov.ec/?q=system/files/Plan+Estrat%C3%A9gico+de+Cuenca+2020.pdf>
- Usón Ezequiel. (2004). Dimensiones de la Sostenibilidad. Universidad de Cataluña. España.
- Salvador Rueda Palenzuela. (1999). Modelos Urbanos y Sostenibilidad. Barcelona, España.
- Carrión Fernando. (2002). Balance del Proyecto de Sostenibilidad Social del Centro Histórico de Quito. Ecuador.
- Mertms Gunter. (2006). Renovación de los Centros Históricos de Latinoamérica, Conceptos y Estrategias. Colombia.
- Vera José, Padilla Armando, (2011). Aproximación a la génesis de la contribución de la densidad en la noción de “ciudad compacta”, Revista EURE, No 112.
- María de los Ángeles Cuenca Rosillo, Kenny Joel Espinoza Carvajal. (2012). Densificación de la Ciudad. Aproximación desde la Arquitectura. Cuenca, Ecuador.
- Hamaroto Edwin. (1995). Vivienda social; Un desafío para la sustentabilidad del desarrollo. Chile.
- Delgadillo Víctor. (2007). Artículo Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina, La Rehabilitación habitacional progresista. México.
- Hermida, A., Hermida, C., Cabrera, N., Calle C. (2015). La Densidad Urbana como Variable de Análisis de la Ciudad. El Caso de Cuenca, Ecuador.
- Cuenca, Ma. et al (2011). Densificación de la ciudad: Aproximación desde la arquitectura, Tesis de Maestría, Tomo I, II y III. Cuenca–Ecuador. Inédita.
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (2006). Textos Básicos de la Convención del Patrimonio Mundial. UNESCO.
- Banco Interamericano de Desarrollo. (2014). Cuenca Ciudad Sostenible / Plan de Acción.
- Escoda Pastor, C. (2006). El magnetismo del lugar en la arquitectura. Barcelona. Universidad de Barcelona.
- Villasante Tomás, (1997). ¿Cómo hacer sustentables las ciudades?, Publicación América Latina Hoy, No 015.
- Montaner, Josep María, Muxí, Zaida, D. Falagán, David. (2011). Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI. Universidad Politécnica de Cataluña. Barcelona.

