

# EL ESPACIO COLECTIVO

COMO ELEMENTO DE CONEXIÓN ENTRE VIVIENDA Y CIUDAD





UNIVERSIDAD DE CUENCA  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Tesis previa a la obtención del título de arquitecto.

## EL ESPACIO COLECTIVO COMO ELEMENTO DE CONEXIÓN ENTRE VIVIENDA Y CIUDAD

AUTORES: María Cristina Durán Escudero  
José Luis Reyes Coellar

DIRECTOR: Arq. Ms. Pablo Armando León González

Mayo 2015

## RESUMEN

El espacio colectivo como elemento de conexión entre vivienda y ciudad aborda la calidad de vida desde la perspectiva urbana. Entender el espacio colectivo, como el principal articulador de lo público con lo privado, es la clave para generar ciudad. Los límites y profundidades, definen categorías espaciales, que forman parte fundamental dentro de la composición de la vida colectiva de las ciudades. Con el fin de obtener criterios y lineamientos para la propuesta de vivienda vinculada con la ciudad se ha procedido a realizar los siguientes pasos:

En primer lugar, comprender la esencia de conceptos como ciudad, espacio público, espacio privado, espacio comunal, espacio colectivo y el habitar colectivo. En segundo lugar realizar un estudio de casos que permita evaluar materiales de proyecto, mediante la previa propuesta de valoraciones definidas para el interés del caso. Como tercer punto, y el más importante, la propuesta de criterios y lineamientos para el planteamiento de conjuntos habitacionales. Finalmente, a través de un anteproyecto arquitectónico se demostrará la aplicabilidad de lo propuesto, demostrando al espacio colectivo como eje de la propuesta y articulador espacial entre lo público y lo privado.

**Palabras clave:** espacio colectivo, espacio público, ciudad, habitar colectivo, aporte urbano, peatonalidad, heterogeneidad espacial, colectividad, profundidad espacial, permanencia.



## ABSTRACT

The collective space, as a connection element between dwelling and city addresses life quality from an urban perspective. It is important to understand the collective space, as the principal link between public and private areas, is the key to generate city itself. Boundaries and depths define spatial categories, which belong to the city's collective life. In order to obtain the necessary guidelines and criteria to design a dwelling project linked to the city, we have proceeded with the following steps:

In the first place, we intend to understand the essence of some urban and living concepts such as city, public space, private space, common space, collective space, and collective dwelling. In second place, we develop twelve case studies that allows us to evaluate some project materials, through the proposal of previous rating parameters, defined for the best interest of this investigation. As a third point, and the most important, the proposal of guidelines and criteria for the approach of housing projects. Finally, through an architectural draft, we will proof the applicability of the proposed guidelines, showing the collective space as the axis of the proposal, and the spatial link between the public and private.

**Key words:** collective space, public space, city, collective dwelling, urban input, walkability, spatial heterogeneity, collectivity, spatial depth, permanence.



# ÍNDICE DE CONTENIDOS

Introducción	13
<b>CAPITULO 1</b>	<b>15</b>
Habitar, Espacio público y Ciudad	
Introducción	16
<b>Ciudad</b>	<b>19</b>
Definición de ciudad	21
Perspectivas de ciudad	26
Comentarios	31
<b>El Espacio Público</b>	<b>33</b>
Introducción	35
Antecedentes	35
Conceptualización de espacio público	36
Problemáticas actuales en el espacio público	38
El espacio público y su relación con la ciudad	41
El espacio público para un nuevo urbanismo	42
El espacio público, un indicador de calidad	44
Comentarios	45
<b>El Espacio Privado</b>	<b>47</b>
Introducción	49
Comentarios	51
<b>El Espacio Comunal</b>	<b>53</b>
Introducción	55
Comunidad y colectividad	55
Procomún	56
Comunidad y sociedad	56
Comentarios	57
<b>El Espacio Colectivo</b>	<b>59</b>
Introducción	61
El espacio colectivo, definición	61



## ÍNDICE DE CONTENIDOS

Transición público-privado	62
Importancia del espacio colectivo dentro del contexto de ciudad	64
El espacio colectivo y su relación con la sociedad	66
Factores determinantes en el espacio colectivo	68
Profundidad espacial	71
Propiedades del espacio colectivo	73
Calidad del espacio colectivo	76
Comentarios	81
<b>Habitar</b>	83
Definición de habitar	85
Habitar colectivo	86
Habitar y diseñar	87
Habitar doméstico	87
Comentarios	89
<b>Conclusiones CAPITULO 1</b>	90
<b>CAPITULO 2</b>	<b>93</b>
Estudio de casos	
Introducción	95
<b>Criterios de selección</b>	96
Tres ejes de valoración	98
Metodología	100
<b>Criterios de Valoración</b>	103
<b>Conexión Ciudad</b>	107
Situación de proximidad	108
Aporte público	112
Conexión visual	116
Profundidad espacial	120
<b>Espacialidad</b>	125
Trama vial	126



# ÍNDICE DE CONTENIDOS

Disposición de estacionamientos	130
Peatonalidad	134
Porción verde	138
<b>Colectividad</b>	143
Diversidad de Arquetipos	144
Mixticidad de Usos	148
Escala Colectiva	152
Permanencia	156
<b>Casos de Estudio</b>	161
Conjunto Villa Frei	162
Prefeito Mendes da Moraes	172
Conjunto La Granja	182
Cumbres de Quitumbe	192
Multifamiliares IESS	202
Vista al Río	212
<b>Conclusiones CAPITULO 2</b>	224
<b>CAPITULO 3</b>	<b>225</b>
Criterios y lineamientos	
Introducción	227
<b>Encuadre conceptual</b>	228
Ciudad	230
Espacio público	231
Espacio privado	232
Espacio comunal	233
Espacio colectivo	234
Habitar colectivo	235
<b>Encuadre normativo</b>	236
Constitución de la República del Ecuador 2008	239
Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017	237



## ÍNDICE DE CONTENIDOS

Diagnóstico Integrado y Modelo de Desarrollo Estratégico y Ordenamiento Territorial	238
Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el plan de ordenamiento territorial del cantón Cuenca	239
Ordenanza que Determina y Regula el Uso y Ocupación del Suelo en el Área de El Ejido	241
Ordenanzas de Gestión Urbana Territorial	242
<b>Conclusiones</b>	243
<b>Recomendaciones</b>	247
Criterios generales para la interacción entre conjunto habitacionales y la ciudad	249
Criterios y lineamientos	250
Contexto Urbano	252
Límite Perceptual	254
Aporte Urbano	256
Movilidad	258
Heterogeneidad Espacial	260
Habitar Colectivo	262
<b>CAPITULO 4</b>	<b>265</b>
Anteproyecto	
Introducción	267
<b>Criterios de selección del sitio</b>	268
<b>Selección del sitio</b>	272
Diagnóstico Vialidad	274
<b>Diagnóstico Usos Terciarios</b>	277
Diagnóstico Usos	278
Diagnóstico Comercio	280
Diagnóstico Deporte, Educación, Arte y Cultura	282
Diagnóstico Salud	284
Diagnóstico Servicios	286

# ÍNDICE DE CONTENIDOS

Diagnóstico Recreación, Culto y Hospedaje	288
<b>Diagnóstico Integración</b>	290
<b>Diagnóstico Conectividad</b>	292
<b>Conclusiones</b>	296
<b>Análisis del Contexto</b>	300
Soleamiento y dirección de vientos	301
Visuales	302
Alturas del contexto construido	306
Sistema vial y transporte público	308
Topografía y área verde	310
Espacio público	312
Usos Terciarios	314
Normativa del sector	316
<b>Planta general del sitio</b>	318
<b>Programación</b>	321
<b>Anteproyecto y Memoria Descriptiva</b>	339
<b>Esquemas Explicativos</b>	357
<b>Perspectivas Generales</b>	381
<b>Conclusiones</b>	401
<b>Recomendaciones</b>	409
Anexos	411
Referencias Bibliográficas	421





Yo, *María Cristina Durán Escudero*, autora de la tesis "EL ESPACIO COLECTIVO COMO ELEMENTO DE CONEXIÓN ENTRE VIVIENDA Y CIUDAD", 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 autora.

Cuenca, 3 de Julio de 2015

María Cristina Durán Escudero

C.I: 010604435-7



Yo, *José Luis Reyes Coellar*, autor de la tesis "EL ESPACIO COLECTIVO COMO ELEMENTO DE CONEXIÓN ENTRE VIVIENDA Y CIUDAD", 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.

Cuenca, 3 de Julio de 2015

---

*José Luis Reyes Coellar*

C.I: 171782975-6



Universidad de Cuenca  
Clausula de propiedad intelectual

---

Yo, María Cristina Durán Escudero, autora de la tesis "EL ESPACIO COLECTIVO COMO ELEMENTO DE CONEXIÓN ENTRE VIVIENDA Y CIUDAD", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, 3 de Julio del 2015

María Cristina Durán Escudero

C.I: 010604435-7



Universidad de Cuenca  
Clausula de propiedad intelectual

---

Yo, José Luis Reyes Coellar, autora de la tesis "EL ESPACIO COLECTIVO COMO ELEMENTO DE CONEXIÓN ENTRE VIVIENDA Y CIUDAD", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, 3 de Julio del 2015

José Luis Reyes Coellar

C.I: 171782975-6



## AGRADECIMIENTOS

Ms. Pablo León González

Ms. Natasha Cabrera

Ms. Christian Calle

Ms. Pablo Osorio

Arq. Sebastián Vanegas

Paula Arízaga





## DEDICATORIA

A mis padres, Sonia y Fernando por darme incondicionalmente la fortaleza, valores y el amor necesario para seguir adelante.

A mis hermanos, Andy y Sofy por su cariño y comprensión, especialmente durante mi carrera.

A mi abuelita Lucy.

A mi mejor amiga de siempre y para siempre, la Jota.

María Cristina

A mis padres, Juan y Catalina, por el apoyo y la confianza que siempre he recibido de ustedes.

A mis hermanos Juan Francisco y Camila, por ser los mejores amigos que pueda tener..

A mi abuelito César, que desde el cielo estará muy orgulloso de mí.

José Luis



## OBJETIVOS

### Objetivo general:

Establecer **parámetros y lineamientos** para la articulación entre **vivienda y ciudad**, aplicados en la propuesta de un **conjunto habitacional** conformado por viviendas unifamiliares de baja altura y viviendas multifamiliares de media altura, en donde **el espacio colectivo** sea el **eje articulador** entre la vivienda, sus habitantes y la ciudad.





## INTRODUCCIÓN

Hablar sobre conjuntos habitacionales en la ciudad de Cuenca, es referirse a espacios de carácter privado, que se encuentran desvinculados del contexto de ciudad; residualmente el espacio comunal forma parte también de los conjuntos. Básicamente los conjuntos habitacionales están orientados a satisfacer la demanda de vivienda que existe, pero se están desarrollando dentro de un entorno de aislamiento, segregación y desvinculación espacial para con la ciudad. La idea de proponer conjuntos habitacionales que fomenten el esparcimiento progresivo del uso residencial en la ciudad, sin tener relación alguna con el entorno, se considera equívoca. La desconexión existente entre lo público y lo privado, se manifiesta tajantemente, al instante que se fragmenta la ciudad con intervenciones ajenas al entorno y espacio, con invasiones privadas fuera de los “límites” urbanos hacia áreas destinadas para otros fines. El aporte mutuo que debería existir entre vivienda y ciudad no se manifiesta de ninguna manera, ya que únicamente se piensa en vivir en ella, mas no habitarla. El desarrollo de la vivienda colectiva en la actualidad ha pasado por alto ciertas relaciones que deben existir, en con el fin de que se permita a los usuarios de un conjunto habitacional también participar como verdaderos ciudadanos.

Fomentar el planteamiento de distintas características espaciales que vinculen de mejor manera la ciudad con la vivienda, se vuelve imprescindible al momento de cuestionar el ambiguo desarrollo que se está dando a los conjuntos habitacionales actualmente.

Así, remontarnos al desarrollo del espacio privado (vivienda), a partir de la previa concepción del espacio público, nos lleva a pensar desde la macro (ciudad), hacia espacialidades que se manifiesten gradualmente hacia el interior con un carácter más privado. La creación de tipologías espaciales de aporte ciudadano, donde se construya comunidad y sociedad, donde lo colectivo esté por encima de lo estrictamente privado, donde se comprenda que el habitar en la ciudad es formar parte de ella en todas sus dimensiones se convierte en el punto de partida para el desarrollo de la investigación.



# **CAPÍTULO 1**

## HABITAR, ESPACIO PÚBLICO Y CIUDAD

## Objetivo

Realizar una aproximación a los conceptos de habitar, espacio privado, espacio comunal, espacio colectivo, espacio público y ciudad, a fin de comprender como éstos se relacionan entre sí.

## Introducción

Cuando se hace referencia al tema de espacio colectivo dentro de la temática, no podemos solamente hablar de él como un espacio aislado dentro del contexto de ciudad. El espacio colectivo, a su vez, está contenido dentro de una cantidad infinita de espacios, que se desarrollan dentro de un conjunto mucho más grande y diverso, conocido como ciudad. Entender la relación que se puede lograr entre múltiples categorías espaciales dentro de la ciudad, se vuelve indispensable para poder comprender y estudiar la esencia de la vida colectiva.

El hecho de definir y analizar las diferentes tipologías espaciales dentro de la estructura urbana, como por ejemplo el público, privado y comunal, brindará pautas de conocimiento para saber diferenciar en dónde puede desarrollarse el espacio colectivo.

Poniendo el tema en contexto, la investigación se refiere finalmente a la ciudad de Cuenca cuando decimos que, la mayoría de proyectos habitacionales que se proyectan en la actualidad, están únicamente pensados desde la individualidad de un promotor. Los proyectos están pensados únicamente desde una lógica y entendimiento mercantilista.

Espacios restantes, residuales o sobrantes se hacen llamar áreas comunales o áreas verdes. En fin, las bases conceptuales de planteamiento de conjuntos habitacionales, a las que se refieren los promotores inmobiliarios con tanta naturalidad, han sido tan “malgastadas” que parece que cualquiera puede llegar hablar y proponer acerca de ciudad, el habitar y diferentes tipologías espaciales sin un mayor entendimiento.

Por lo que en este primer capítulo se desarrolla el marco teórico de la investigación, partiendo de conceptos base -ciudad, espacio público, espacio privado, espacio comunal, espacio colectivo, habitar- como pilares esenciales para el entendimiento de los temas a tratarse. Mediante el análisis de los mismos se pretende redefinir y relacionar a los distintos elementos urbanos, desde una postura académica que priorice el bien común sobre el individual.

En esta primera parte de la investigación, se pretende definir cada uno de los términos que influyen en el desarrollo de la ciudad, haciendo referencia a distintos autores que se han destacado por sus reflexiones y planteamientos acerca de cada tema.



Posteriormente reflexionaremos acerca de sus posturas, de esta forma nos atreveremos a realizar acotaciones propias desde nuestro conocimiento y entendimiento. Comenzaremos por conceptualizar el término de ciudad, del cual lo entendemos como un contenedor del resto de elementos -espacio público, espacio comunal, espacio colectivo, habitar:

**Ciudad:** *Conjunto de edificios y calles, regidos por un ayuntamiento, cuya población densa y numerosa se dedica por lo común a actividades no agrícolas.*

**Espacio:** *Capacidad de terreno, sitio o lugar.*

**Público:** *Perteneciente o relativo a todo el pueblo.*

**Privado:** *Que no es de propiedad pública o estatal, sino que pertenece a particulares.*

**Comunal:** *Perteneciente o relativo al conjunto de personas que viven en comunidad económica, al margen de la sociedad organizada.*

**Colectivo:** *Perteneciente o relativo a una agrupación de individuos.*

**Habitar:** *Vivir, morar. ("Diccionario de la lengua española," 2014)*

Los conceptos mencionados, pertenecen al diccionario de la Real Academia de la Lengua y como se ha podido observar, no son los ideales para ser usados dentro de este documento. Sus definiciones son tratadas desde un ámbito muy general. De esta manera, se considera de suma importancia llevar a cabo una investigación más detallada, a fin de poder acercarse a una conceptualización teórica, desde un punto de vista arquitectónico y urbano.

El marco teórico abarca una recopilación de distintas definiciones de algunos pensadores, filósofos, arquitectos, urbanistas y otros personajes destacados, que han logrado conceptualizar cada tema bajo su propia perspectiva. La ciudad, se estructura desde el espacio público, y se relaciona mediante el espacio colectivo, con el espacio comunal, y el espacio privado

El orden de los conceptos se propone de acuerdo a la escala que cada elemento ocupa dentro de la ciudad, se plantea iniciar desde el tema macro -ciudad- e ir avanzando con las definiciones de acuerdo a su nivel de privacidad, para posteriormente lograr definir el espacio colectivo y la importancia de habitar en colectividad.







Lu Xinjian City Stream ("Corriente de la ciudad") / Shanghai No.6, 150x200cm, acrílico sobre lienzo, 2014

CIUDAD









# LA CIUDAD

## Definición de ciudad

*“Está de tal modo omnipresente que ninguna persona está de acuerdo para definirla de modo uniforme... Cuando la ciudad está por todas partes, y en todas las escalas, es difícil encontrar una idea común. Más precisamente desde que ha dejado de ser un territorio cerrado, a menudo cercado de murallas, para extenderse, dispersarse, disociarse en periferias sin cesar cada vez más amplias, toda tentativa de comprensión normativa, se vuelve tan ilusoria como necesaria.” (Gartner, 2013)*

El concepto de ciudad se puede definir desde distintos ángulos. Cada habitante, desde su propia percepción y a partir de su manera de entender la ciudad, podría referirse a ella de distintas formas. Encontrar una única definición genérica o generalizadora, se vuelve impensable, ya que existe infinidad de puntos de vista por parte de diferentes autores. Investigadores y pensadores han sido parte de un amplio debate, a los largo de los años, del cual se han extraído varias interpretaciones y posturas con respecto a su definición.

A continuación se presenta un listado cronológico de diferentes autores, entre los que se encuentran arquitectos, geógrafos, escritores, pensadores y humanistas, quienes han planteado algunos de los conceptos de ciudad más trascendentes en la historia:

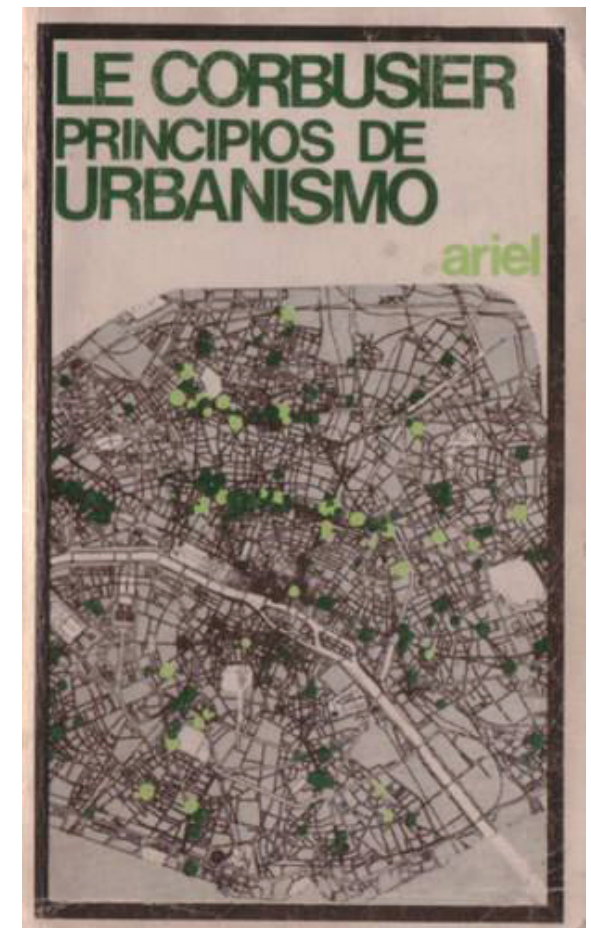
### Según Le Corbusier (1933):

*“La ciudad no es más que una parte del conjunto económico, social y político que constituye la región” (Le Corbusier, 1933, pág.21)*

Esta es la frase con la que Le Corbusier define a la ciudad en su discurso en la “Carta de Atenas”. Se explica que su forma de entender la ciudad se basa en que ésta no fue planificada, su crecimiento y delimitación fueron arbitrarios al ir aglomerando varios elementos como calles, manzanas, barrios, parroquias, etc... convirtiéndose finalmente en un conjunto de barrios con un crecimiento desorganizado.

Según Le Corbusier esta unión arbitraria que se ha producido impide que la ciudad pueda ser administrada de manera eficiente, ya que los distintos barrios adquieren mayor o menor protagonismo. Entonces se entiende que para el autor el uso que se da a los diferentes espacios adquiere relevante importancia dentro de su percepción de ciudad. Le Corbusier dice:

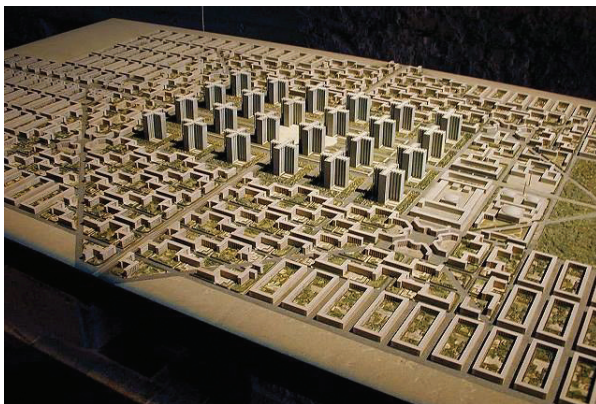
*“ya sea por convertirse en barrios de lujo, ya por instalarse en ellos centros industriales intensos, ya por reunir poblaciones obreras miserables. Los límites que compartimentan el complejo urbano se convierten en algo paralizador”. (Le Corbusier, 1933, pág.21)*



IMG 001\_Portada del libro "Principios de urbanismo" (La Carta de Atenas)



IMG002\_Foto retrato de Le Corbusier



IMG003\_Maqueta de la ciudad planteada por Le Corbusier para su ciudad de 3 millones de habitantes en 1933

Una ciudad encuentra sus límites donde se encuentra con la zona de influencia de otra aglomeración y se conecta mediante vías que permitan el intercambio. Su geografía desempeña un rol determinante en donde las montañas y ríos dibujan *“las vías de circulación inscritas naturalmente en el suelo”*. (Le Corbusier, 1933)

*“La ciudad está hecha para la liberación de la persona humana y para que pueda realizarse. La ciudad material, la ciudad edificada deberá estar, pues, equipada de tal manera que facilite esta liberación en las mejores condiciones posibles, dados el lugar, la época y la raza.”* (Le Corbusier, 1979)

La ciudad es para sus habitantes, y debe ser capaz de transmitir la libertad que tienen dentro de ella, para desarrollarse en todo ámbito. Por lo tanto contará con espacios que manifiesten dicha liberación y que doten a la ciudad de condiciones óptimas para el ciudadano y su evolución en el tiempo. Espacios oportunos para el lugar donde se sitúan y diseñados para los ciudadanos que habiten la ciudad.

### Fernando Chueca Goitia (1955):

*“El estudio de la ciudad es un tema tan sugestivo como amplio y difuso; imposible de abordar por un hombre solo, si se tiene en cuenta la masa de saberes que habría de acumular. Una ciudad se puede estudiar desde infinitos ángulos.”* (1955, pág.29)

Este importante arquitecto e historiador cita en su artículo *“Introducción al Estudio de la Ciudad”*, algunos conceptos de ciudad tomados desde distintos ángulos, entre los más importantes se encuentran:

### Aristóteles:

*“Una ciudad está compuesta de distintas clases de hombres; personas parecidas no pueden formar una ciudad”.* (Chueca cita a Aristóteles., 1955, pág.29)

### Walter Whitman:

*“La ciudad la más importante obra del hombre lo reúne todo, y nada que se refiera al hombre es ajeno”.* (Chueca cita a Whitman, 1955, pág.29)

El humanista estadounidense define a ciudad como la creación más grande del hombre en dónde se plasman los aspectos más importantes y significativos de su vida. Los aspectos humanos, económicos, sociales, etc..., se reúnen dentro de la ciudad. Sus habitantes la concibieron, por lo tanto todo lo que se encuentra dentro de sus límites les pertenece en cierta forma y ningún objeto o aspecto puede parecer extraño.





### Max Derruau (1964):

El geógrafo francés Max Derruau, en su libro Tratado de Geografía Humana dice:

*“La ciudad es una aglomeración duradera, por oposición a las aglomeraciones temporales, como los mercados de la Edad Media o los mercados actuales del Magreb. Se puede también definir una ciudad por su aspecto exterior, por su paisaje urbano, que no es uniforme, sino que se define en cada región por el del camino circundante... La ciudad es una aglomeración importante, organizada para la vida colectiva... y en la que una parte notable de la población vive de las actividades no agrícolas.” (1964, pág. 463-65)*

Este autor se refiere a la ciudad como un conjunto que perdura en el tiempo, sin quedar como algo pasajero, dejando un rastro en la historia. Derruau nos habla de aglomeraciones, no define específicamente si podrían ser de personas, edificios, barrios, etc..., pero al referirse con dicho término, se puede suponer que está englobando los anteriores y muchas más.

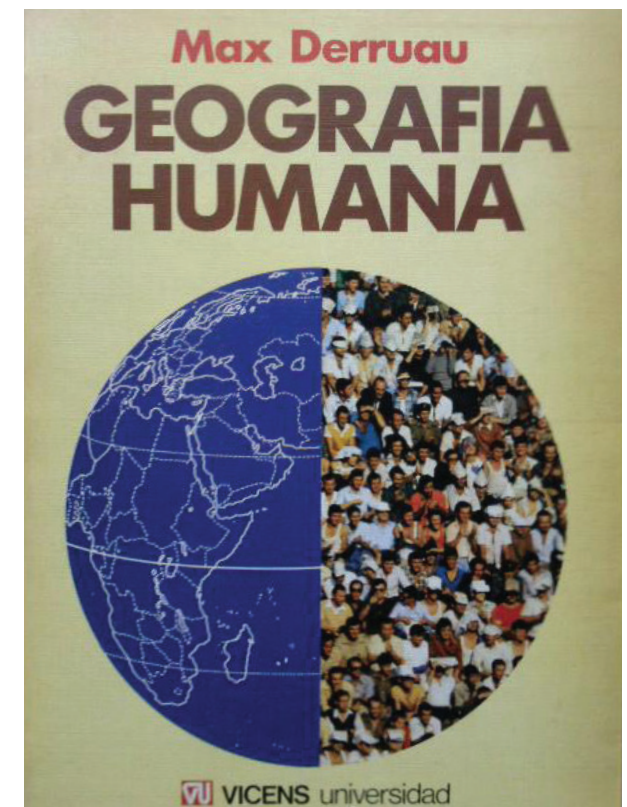
Las ciudades difieren unas de otras, pueden ser aglomeraciones de muchos aspectos pero se diferencian por el paisaje urbano único en cada lugar. Derruau afirma que las ciudades están hechas para la vida colectiva.

Por lo tanto coincide de cierta forma con Peter Gould, ya que ambos autores hablan de una ciudad para la vida colectiva, de interrelaciones entre habitantes, de una ciudad para el trabajo y para actividades económicas.

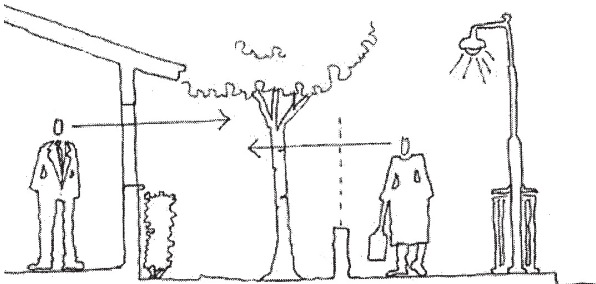
### Según Abler Ronald, John Adams & Peter Gould, (1972):

El estadounidense Peter Gould se refiere a ciudad como: *“una organización espacial de personas y actividades especializadas, diseñadas para maximizar los intercambios; a nivel local, la ciudad es el mejor medio de interrelacionar actividades sociales y económicas para máximo beneficio de todas ellas”.* (Ronald, Adams & Gould, 1972)

P. Gould interpreta a la ciudad como una organización de personas donde la función del “trabajar” es la que ayuda al desarrollo de la interrelación entre sus habitantes. El autor manifiesta que el trabajo está diseñado y es por lo tanto indispensable para que exista ciudad, sin la acción de trabajar no existirían intercambios entre sus habitantes. Existe ciudad cuando el lugar se presta a la interrelación de actividades sociales y económicas que beneficien a sus habitantes.



IMG004\_Portada del libro de Max Derruau, Geografía Humana



IMG005\_Esquemas de relación público-privado

*“Todos tenemos nuestra casa, que es el hogar privado; y la ciudad, que es el hogar público” (1986)*

*“Una ciudad es una obra de arte en la que han cooperado generaciones de habitantes al irse adaptando más o menos a lo que existía antes de ellos. Porque se encuentra en un perpetuo devenir bajo el efecto de la sucesión infinitamente cambiante de los seres que la habitan y la construyen y reconstruyen, la ciudad no se reduce de ningún modo a su plan, a su esquema gráfico, ni al conjunto de vacíos y llenos arquitectónicos que la definen. Ese plan, esos vacíos y llenos no son más que las manifestaciones exteriores de la existencia de un ser colectivo cuya vida es conservada por la sustitución de generaciones sucesivas.” (Bardet, 1977)*

Bardet toma a los habitantes como los autores de la ciudad, los que constantemente se encargan de construir y reconstruir las distintas formas y representaciones que esta obra de arte va adquiriendo a lo largo de los años.



1.\_El término sistema es clave ya que implica relaciones entre partes, pero no sólo relaciones sino condiciones estables que dan sentido a la Interrelación es decir se condicionan mutuamente o adquieren sentido solo cuando se vinculan o articulan

12.\_Frase pronunciada por Enrique Tierno Galván, político, sociólogo, jurista y ensayista español.

### Según Roger Brunet (1987) :

Ciudad, *“lugar donde las personas viven esencialmente del comercio y los servicios, donde se han desarrollado la información, la formación y la innovación”*. (Brunet, 1987)

Desde el punto de vista del geógrafo francés, se define a la ciudad como el lugar donde se dan lugar a todo tipo de acciones y actividades, y es en este dinamismo donde se puede ver reflejado el desarrollo de la sociedad que la ocupa.

Este gran lugar abarca cantidad de espacios dedicados a servir a la sociedad, espacios de vivienda, servicio, administración, comercio, educación, salud, recreación, etc., todos estos reflejan el desarrollo y el modo de vida de sus habitantes, quienes los han creado y construido.

Se puede interpretar la definición de Brunet, de manera que las personas que habitan en tal ciudad, están dispuestas a cumplir con el orden político (leyes-normas) y comercial, donde han sido formadas y educadas para que desarrollen dichos conocimientos y puedan contribuir en su construcción y desarrollo.

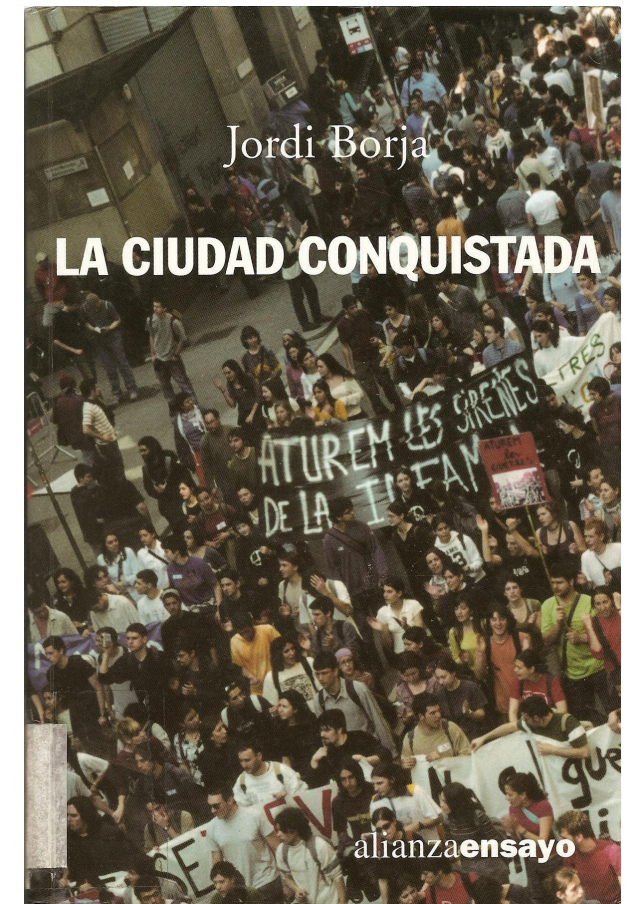
### Según Jordi Borja (2003):

*“La ciudad es un conjunto de puntos de encuentro o un sistema de lugares significativos, tanto por el todo urbano como por sus partes.”* (Borja, 2003)

En este concepto, Borja nos habla de la ciudad como un sistema de lugares, al utilizar el término “sistema” <sup>1</sup>, define a la ciudad como un todo conformado por varios componentes relacionados entre sí, a su vez formando diferentes puntos comunes o de encuentro entre sus partes.

En este caso los lugares significativos son las partes que articuladas entre sí, logran que la ciudad se presente como un conjunto, como un todo que abarca todos los espacios en donde hay una representación de la sociedad.

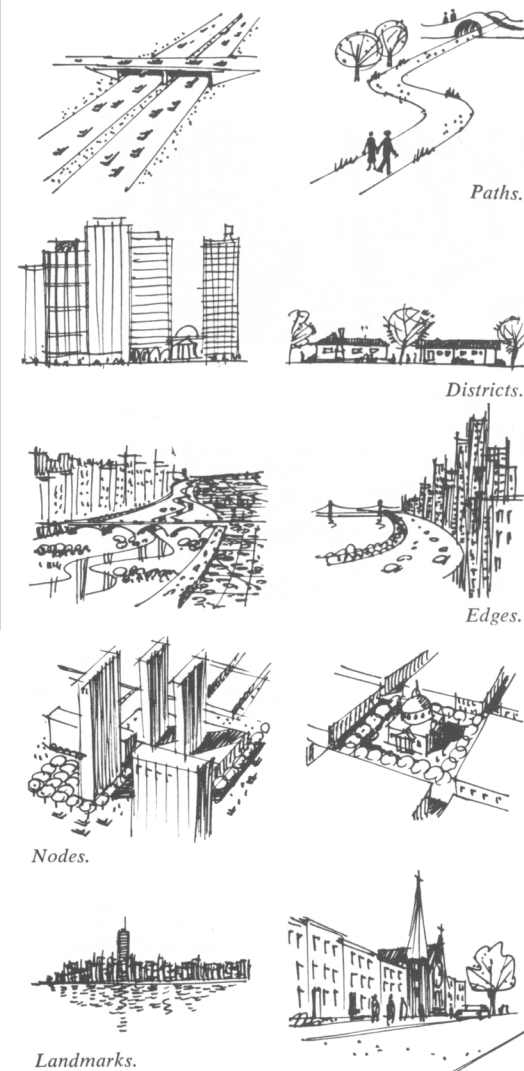
Los puntos de encuentro son una parte importante dentro de este sistema llamado ciudad, ya que es aquí donde se organiza la vida colectiva, no solo es el punto de encuentro entre los elementos que conforman la ciudad sino también el punto de encuentro de los ciudadanos, es aquí donde empieza la definición de un espacio “público”.



IMG006\_Portada del libro "La ciudad conquistada", Jordi Borja



2. Distribución y orden de las partes importantes que conforman un todo.  
("Diccionario de la Real Academia", 2014)



IMG007\_Esquemas de ciudad de Kevin Lynch en 5 elementos

## Perspectivas de ciudad:

### Kevin Lynch:

*"Muy a menudo, nuestra percepción de la ciudad no es continua sino, más bien, parcial, fragmentaria, mezclada con otras preocupaciones". (Lynch, 1988, pág. 9-10)*

La ciudad es producto de numerosos constructores, que constantemente modifican su estructura.<sup>2</sup> La imagen que percibimos se forma por un continuo proceso de diferentes fases, esto hace que los constantes cambios modifiquen la manera en la cual entendemos la ciudad.

La calidad visual manifestada por el paisaje urbano, se dará por lo tanto, en aquella ciudad donde sus espacios representables puedan ser fácilmente reconocidos y se relacionen entre sí de alguna manera, a fin de entenderla como un todo. Crear un medio ambiente ciudadano legible, donde las experiencias se potencien, la sensación de hogar no sea familiar únicamente sino característica, el planteamiento visual de ciudad la lleve a tener un significado expresivo.

Por lo tanto un ambiente ordenado actúa como amplio escenario de relaciones, por lo que al encontrar porciones de ciudad laberínticas, también puede producirse sensaciones agradables, siempre que éstas contengan cierta armonía. La formación de la imagen

es sumamente flexible, ya que depende de la relación del observador con lo observado. Así diferentes grupos podrían tener diversas perspectivas de una misma realidad exterior.

### Jane Jacobs:

Los urbanistas y planificadores que continuamente están pensando en cómo hacer ciudad, encuentran mucho más interés en cómo deben ser, cómo deben parecer, y más no, en cómo son en realidad.

La especulación sobre determinados órdenes propuestos acerca del planteamiento de ciudad, hace que al momento de proyectarla, el urbanista tenga una imagen preconcebida referida a su apariencia y organización, sin antes conocer el singular funcionamiento y orden que guarda cada una. Así pues, el poder observar las escenas más cotidianas, con las menores pre-expectativas posibles, marcará nuestro conocimiento ciudadano con mucha más objetividad, donde, nuestra mirada sobre los hechos y la captación de su funcionamiento, nos lleven a pensar en cada ciudad con sus múltiples singularidades, más no en propuestas modélicas generalizadas por tantos planificadores.



Jacobs (1967) dice: *“Limitarse a la simple apariencia de las cosas y considerar esa apariencia el propósito principal o el fondo del problema redundará en un perjuicio completo de lo que se quiere hacer.”*

Los diseñadores de ciudad se esfuerzan en resolver el tema del automóvil, ponen todos sus esfuerzos en lograr que éste sea compatible con la ciudad, piensan que con sólo solucionar el tráfico vehicular se estaría abarcando el mayor problema que tienen las ciudades.

Existen problemas mucho más complejos que el del automóvil, problemas económicos y sociales. Si se solicita una intervención en el ámbito vehicular, la persona encargada debería conocer a profundidad el aspecto social que esto implicaría. Se ha dejado de lado la capacidad de saber cómo funcionan las cosas en realidad, y prestado demasiada atención ante hechos mucho más superficiales y menos profundos en nuestro diario vivir.

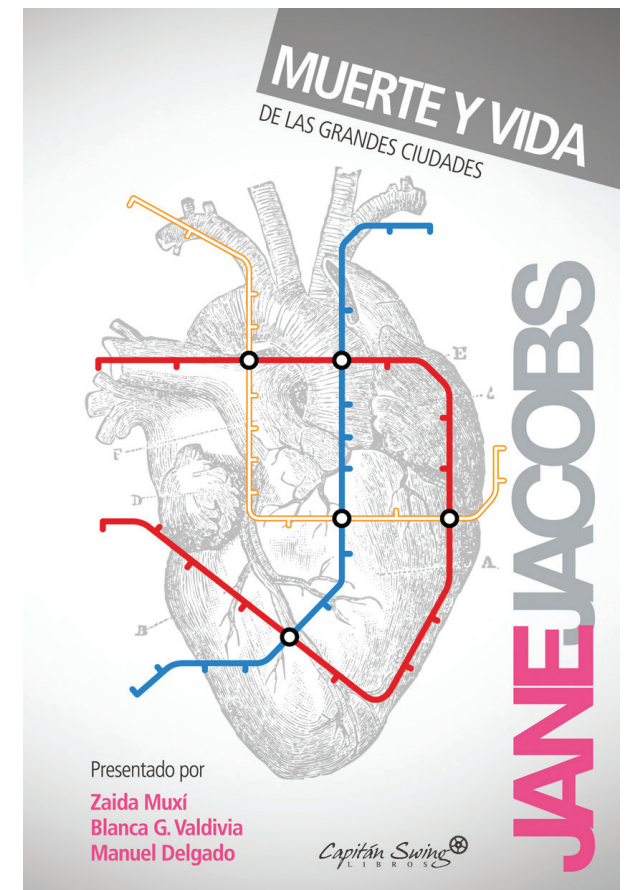
*“Un plan general de reordenación espacial de una gran capital tiene siempre como principal objetivo separar, aislar y descontaminar todo tipo de emplazamientos y actividades, muchas veces teniendo sólo en cuenta el problema de los transportes.” (Jacobs, 1967)*

### Cristopher Alexander:

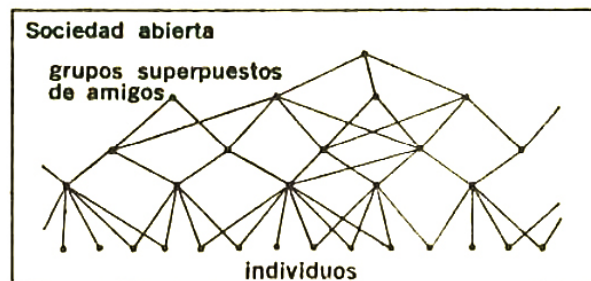
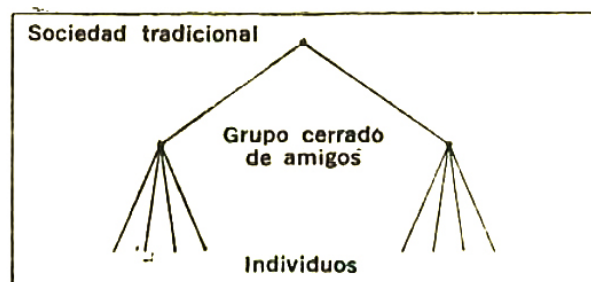
Dentro de su artículo *“La ciudad no es un árbol”* (1988), existe un enfoque distinto en el cual, a las ciudades que se han formado espontáneamente a lo largo de muchísimos años, se las denomina *“ciudades naturales”*. Las ciudades que han sido creadas y pensadas por planificadores y diseñadores serán llamadas *“ciudades artificiales”*.

Christopher Alexander precisa la falta de algún *“condimento”* especial que poseen ciudades que se han desarrollado sin ningún tipo de planificación. Se menciona además que, los propios arquitectos expresan cierta preferencia por los espacios antiguos de la ciudad. Innumerables preguntas atraviesan sobre la mente de los planificadores, acerca de cómo otorgar ese *“espíritu”* a las nuevas obras que se proyectan.

Existe la idea de que probablemente estemos construyendo ciudades de hormigón y vidrio, mientras los nuevos pensadores se han limitado a añorar el pasado, tratando de recrear en sus obras lo antiguo. Realmente no se ha podido extraer la naturaleza interna de la ciudad antigua, para de ésta forma poder proyectar ciudad, con visiones que sean acordes a nuestra época.



IMG008. Portada del libro de Jane Jacobs, Muerte y vida de las grandes ciudades



IMG007\_Esquemas de ciudad de Christopher Alexander

*“Una ciudad viviente es, y necesita ser una semi-trama”*  
(Alexander, 1988)

Las ciudades pueden ser árboles o semi-tramas, cada una es una colección de pequeños sistemas que se relacionan formando un sistema más complejo. El árbol, referido a las “ciudades artificiales” plantea una jerarquización simple de la ciudad. No se conciben relaciones entre lo espontáneo y la vida ciudadana, existe una separación funcional dentro del mismo espacio ciudadano. Las relaciones sociales en la actualidad, no están encerradas dentro de un mismo círculo, no existen aparentemente grupos cerrados en la sociedad moderna, por lo tanto esta se organiza no como un árbol, sino como una semi-trama.

Ideas tan radicales como la separación entre automóvil y peatón, no son completamente acertadas. Se puede decir poniendo como ejemplo un taxi, que, las personas necesitan tenerlos cerca para poder movilizarse, y que los taxis necesitan a su vez amplios flujos de personas para poder movilizar. La zonificación de espacios de juego aislados y cercados, no hacen más que demostrar que la concepción que tenemos de dicha actividad, está separada en nuestra mente con respecto a otros sistemas.

La rigidez mental de los planificadores, es la que lleva a que la ciudad sea subdividida por usos, por barrios, por funciones, tomando así la estructura de un árbol. En realidad la súper posición de sistemas, se convierten en los verdaderos generadores de ciudad.

### Manuel de Solà Morales:

*“Hoy vemos a veces las ciudades como territorios de flujos y relaciones abstractas, puramente dinámicas, sin materia ni posición significativa, como un mero fenómeno de mutación, de tránsito, de efímera frontera, casi independientes del soporte físico y la vida política. Pero esta ilusión tecnocrática descuida que, a la vez, y precisamente porque se configuran como espacios colectivos, las ciudades son el lugar de máxima oportunidad para la diferencia, la acogida, la justicia y la compasión”.* (Solà Morales, 2004, pág.131)

La ciudad se debería presentar como un lugar para la pluralidad de acciones, y no como se la pretende entender, reduciéndola a sistematizaciones simplistas. Las plazas y calles han sido espacios públicos ejemplares por excelencia, como espacios simbólicos y comerciales. Las ciudades ciertamente son, y han sido, lugares para la intersección y el movimiento de personas, en las cuales la esquina constituye su lugar originario.





Las ciudades están hechas de la multiplicación de esquinas, en donde se representan como lugares de encuentro e intercambio entre ciudadanos. La esquina constituye en la ciudad, la propuesta a partir de la cual se genera heterogeneidad en su interior.

*“Diferencia, mas, coincidencia, es la definición de esquina. Es, también, la definición de ciudad”. (Solá Morales, 2004, pág.3)*

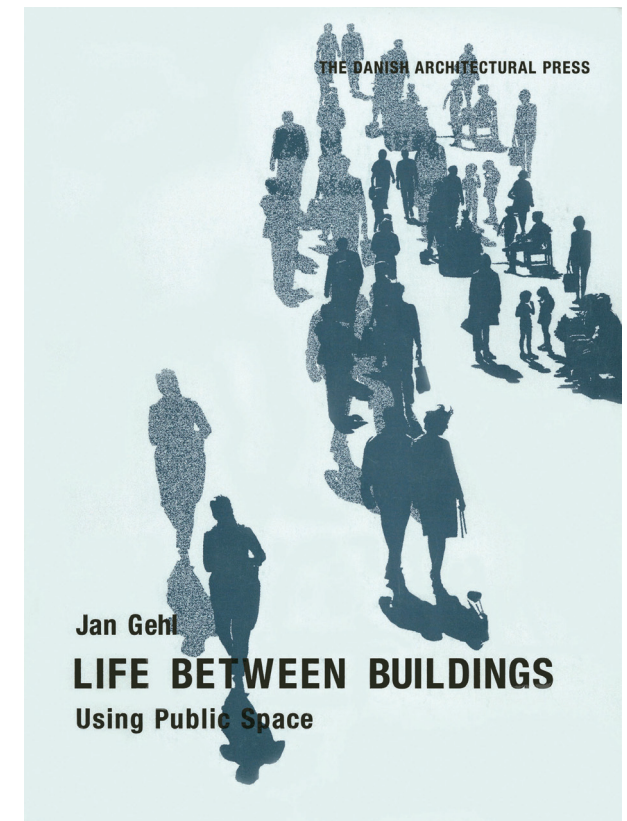
El tejido urbano donde se entrecruzan calles, es al fin el que lleva a que personas y actividades se entrecrucen. La superposición de ejes conlleva al crecimiento de oportunidades, por lo tanto las esquinas se transforman en puntos generadores de diversidad urbana.

### Jan Gehl:

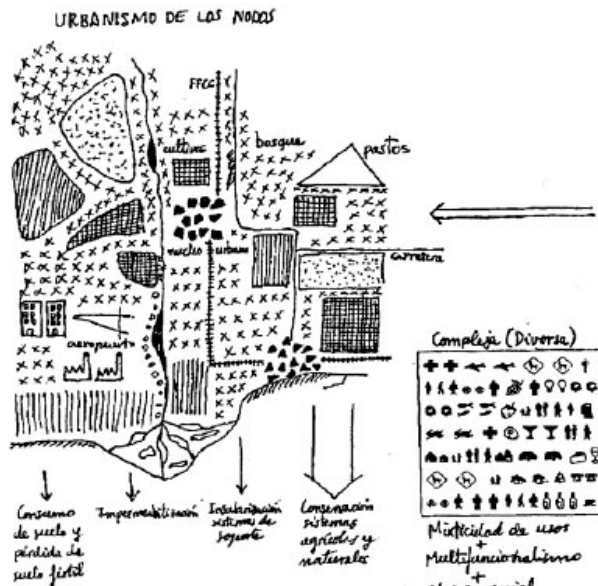
La ciudad está separada en dos tipos: *living cities*, o ciudades con vida, y *lifeless cities*, o ciudades sin vida. Las ciudades con vida son aquellas donde la gente puede interactuar con sus similares. Comúnmente se estimulan las relaciones, ya que están llenas de experiencias, contrariamente a las ciudades sin vida, que son pobres y aburridas en experiencias, sin importar la multiplicidad de formas y colores que se construyan.

La vida que existe entre los edificios, es mucho más relevante e interesante de analizar, que infinitas combinaciones de hormigones aplicados en diferentes formas de edificios. (Gehl, 2011, pág.21)

Las ciudades con espacios abiertos cercanos a los edificios, preferiblemente con relación directa hacia los residentes, son ciudades con vida. El diario vivir, las situaciones ordinarias y los espacios comunes donde diariamente se desarrolla la vida, deberían ser el eje central de atención y esfuerzo por parte de quienes hacen ciudad. Poder moverse fácil y seguramente, disfrutar de los espacios, edificios y la vida ciudadana, conocer y relacionarse con otras personas, son algunos de los fundamentos base de las buenas ciudades.



IMG010\_Portada del libro de Jan Gehl, Life Between Buildings



IMG011\_Esquema de Ciudad Compacta realizado por Salvador Rueda

### Salvador Rueda:

*“La ciudad es, sobre todo, contacto, regulación, intercambio y comunicación”. (1997)*

La ciudad se la analiza desde dos modelos, representados por la ciudad compacta y compleja, y por la ciudad difusa y dispersa. La implantación de usos dispersos dentro de un territorio, en busca de afinidad entre ellos, proviene de la Carta de Atenas.

La dispersión funcional de los diversos usos, busca zonificar los espacios de la ciudad, asignándoles usos específicos, que establecerán conexión con otros, a través de medios mecánicos. El crecimiento de la red de movilidad, es el que marcará el crecimiento de áreas urbanas. Este tipo de desarrollo se convierte además, en un tipo de segregador social dentro de un mismo territorio.

La ciudad compacta y densa, multifuncional, heterogénea y diversa, es la que permite obtener mayor complejidad en si interior. *“Es un modelo que permite concebir un aumento de la complejidad de sus partes internas que es la base para obtener una vida social cohesionada y una plataforma económica competitiva, al mismo tiempo que se ahorra suelo, energía y recursos materiales, y se preservan los sistemas agrícolas y naturales”. (Rueda, 2002, pág.32)*

A diferencia de la ciudad dispersa, en la ciudad compacta la mayor cantidad de desplazamientos humanos, se los hacen a pie. De esta forma no únicamente se logra un ahorro de recursos, sino que también se mejora la calidad urbana de ciudad. Se concibe una ciudad con el menor número de vehículos posibles, a fin de convertirla en el lugar apto para que se den la mayor cantidad de contactos posibles entre ciudadanos.



## Comentarios:

- La ciudad ha dejado de ser un espacio cerrado, su crecimiento y delimitaciones se vuelven cada vez mas arbitrarias, debido a que cada persona vive la ciudad desde una óptica distinta. Las ciudades son espacios que perduran en el tiempo y en la historia, son espacios que evolucionan de acuerdo a las necesidades de sus habitantes y que tratan de ser aptas para la vida colectiva.
- Decimos que las ciudades que construimos -porque los habitantes son los verdaderos autores de la ciudad- deben ser capaces de brindar a sus habitantes toda la libertad necesaria, que les permita desenvolverse en todo ámbito. Cuando se habla de libertad, se hace referencia a que la ciudad es concebida para la vida colectiva y el compartir entre personas, por lo tanto deberá contar con espacios que sean oportunos al lugar y contexto en que se emplazan.
- En la dinámica de la ciudad se ve reflejada la sociedad que habita en ella, los lugares de la ciudad nos muestran la manera en la que habitan sus pobladores. Los ciudadanos están dispuestos a cumplir normas -códigos de ciudadanía- sociales, culturales y políticas que definen a la sociedad en la que habitan, de esta manera contribuyen al constante crecimiento y desarrollo de la misma.
- La ciudad es un hogar público para el desarrollo individual y colectivo del ser humano. En ella, el ser humano aprende a convivir en sociedad, a interrelacionarse, a intercambiar experiencias. Donde cada ciudadano parece encontrar su lugar en el mundo. El confort y calidad de vida en las ciudades se logran mediante la función e interrelación que los distintos elementos urbanos, propicios para el intercambio, para la discusión, para la política, para la inter- comunicación. Si nos juntamos para vivir en comunidad, es por la simple razón de que los seres humanos no somos aptos para la individualidad.
- El concepto de ciudad debe ser concebido desde un punto de vista colectivo. Por lo tanto, se plantea que las ciudades deben contener espacios capaces de brindar ambientes apropiados para el confort y disfrute de los ciudadanos. Estos lugares son los que crearán significados de pertenencia y apropiación en los habitantes. La planificación de las ciudades en la actualidad debe estar dirigida hacia el desarrollo de todos los ámbitos







EL ESPACIO PÚBLICO







# EL ESPACIO PÚBLICO

## Introducción:

Una definición acertada del término “*espacio público*” se convierte en una necesidad dentro de ésta investigación, ya que actualmente su uso se ha “*comercializado*” de manera muy general. A simple vista, se lo puede entender como lugares de libre acceso, como la calle, el parque, la plaza, el centro comercial, etc...; pero se debe tener en cuenta que su concepto va más allá de conocer los espacios que realmente pueden funcionar como públicos. Se pretende a continuación entender la esencia y la verdadera función del espacio público y lo que éste representa para la estructura de la ciudad; para de esta manera poder definirlo con exactitud.

## Antecedentes:

La historia del espacio público empieza con el fin de satisfacer las necesidades de encuentro de las personas y el desarrollo de sus actividades en la sociedad. Se puede encontrar numerosos ejemplos de concepción y surgimiento de espacios públicos presentes en la historia universal. Uno de los más importantes se da en la época clásica, con el apareamiento de espacios de encuentro muy significativos en el desarrollo de los imperios de Grecia y Roma.

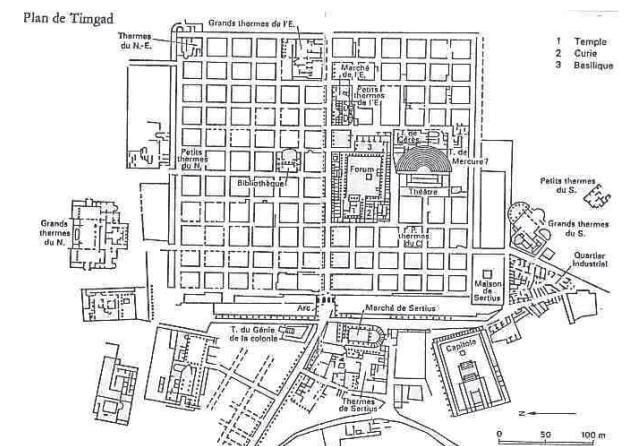
El trazado de las ciudades griegas y romanas se caracterizaba por tener dos ejes principales, éstos al intersectarse generaban el núcleo central de su malla urbana, se daba lugar al espacio de encuentro de la comunidad o plaza central (conocida como “*ágora*” en el caso de los griegos y “*foro*” en el caso de la ciudad romana), alrededor de la cual se colocaban las edificaciones administrativas y religiosas más importantes de su cultura. (Chueca, 1979)

Con el desarrollo de la democracia en Grecia surge una nueva clase de espacios urbanos, que reflejan una relación mucho más cercana de las personas en los asuntos de la vida colectiva.

Posteriormente los pueblos conquistados por estos imperios fueron adquiriendo y desarrollando tipologías similares, edificando sus ciudades en torno a un espacio común de encuentro y reunión para sus habitantes; en definitiva espacios estratégicos que han tenido gran influencia en el desarrollo de la sociedad a lo largo de la historia.



IMG012\_Pintura representativa del Ágora griega



IMG013\_Plano hipodámico de la ciudad romana de Timgad (Argelia)



IMG014\_Escenario de dinámica social, Bryant Park, Nueva York



IMG015\_Espacio público multifuncional, la plaza central de Cleveland

### Conceptualización de espacio público:

Actualmente el espacio público ha adquirido mucha importancia dentro del debate acerca de la ciudad y sus políticas urbanas. Puede ser sujeto de análisis bajo distintas perspectivas, tales como: su valor social, económico, su impacto sobre la salud -física y mental, seguridad, movilidad, etc...

El espacio público es capaz de cumplir distintas funciones dentro de la ciudad, ciertamente será visto desde diferentes perspectivas, que dependerán de la manera de cómo se concibe y entiende el espacio por parte de cada individuo. Hay quienes lo verán como un lugar idóneo para el aprendizaje, otros como un espacio para la liberación y esparcimiento, también lo verán como un mecanismo de interacción social, como un espacio exclusivamente cívico y político, como áreas verdes y de recreación o como espacios propicios para la inclusión y regeneración social.

Es decir, el espacio público tiene múltiples maneras de mostrarse hacia la ciudad y hacia sus ciudadanos, se ha convertido en un escenario de conflictividad y dinámica social que puede tener varias funciones, dependiendo del tiempo en el que se encuentre y de la apropiación que reciba de la población.

Fernando Carrión M. (2007), en su artículo: “Espacio público: punto de partida para la alteridad”, comenta que:

*El espacio público no se agota, ni está asociado únicamente a lo físico espacial (plaza o parque), sea de una unidad (un parque) o de un sistema de espacios. Es, más bien, un ámbito contenedor de la conflictividad social, que tiene distintas posiciones dependiendo de la coyuntura y de la ciudad que se trate. (pág.3)*

Además este autor plantea la existencia de tres concepciones dominantes sobre espacio público:

La primera, es tomada desde las teorías del urbanismo operacional y las especulaciones inmobiliarias, que lo ven como un espacio residual, o marginal, residuo de la construcción de viviendas o equipamientos. Es decir, el espacio visto como “el sobrante” de las edificaciones.

La segunda concepción con respecto al espacio público, es de carácter jurídico y proviene del concepto de propiedad y apropiación del espacio dentro de la ciudad. En otras palabras, el espacio público es el que no es privado, le pertenece al estado y a la ciudadanía.





Y la tercera, un poco más dirigida hacia el ámbito de la filosofía, concibe al espacio público como un conjunto de nodos donde la individual es muy poco perceptible para dar paso a la colectividad, perdiendo la noción de la libertad. (Carrión, 2007)

Con respecto a las tres concepciones planteadas, que desde un punto de vista propio de los autores se vuelven erróneas y acertadas a la vez, ya que inicialmente no se puede catalogar como residual al espacio público. Al decir que el espacio público no es privado sino del estado y la ciudadanía, hablamos de una concepción meramente jurídica que abarca únicamente su límite de propiedad.

Actualmente éste ha perdido el verdadero valor que en realidad le corresponde dentro de la estructura urbana, dejando a un lado sus funciones, y sin una correcta reflexión dentro de los nuevos planteamientos. Al espacio público hay que empezar a entenderlo como el punto de partida para hacer ciudad, y un punto de encuentro y desarrollo de la sociedad. Indispensable para la organización de la vida colectiva, en donde se desarrollen las múltiples actividades que permitan la interrelación de los habitantes, la heterogeneidad y diversidad.

*Es un espacio público por ser un ámbito de relación y encuentro, donde la población se socializa, se informa, y se expresa cívica y colectivamente. Ello es factible por su condición de centralidad y por la heterogeneidad de funciones, gentes, tiempos y espacios que contiene. (Carrión, 2007, pág.23)*



IMG016\_ Parque Calderón, expresión cultural, Cuenca-Ecuador



IMG017\_ Parque Calderón, expresión cívica, Cuenca-Ecuador



IMG018\_Espacio público abandonado, México DF



IMG019\_Espacio público abandonado, Tijuana

### Problemática actual del espacio público:

Actualmente el espacio público se ha visto afectado por distintos factores que ponen en peligro su imagen e impiden su correcto funcionamiento en beneficio de la ciudad.

Los ciudadanos han adoptado una postura de miedo o fobia hacia algunos de los espacios públicos, ya que los consideran peligrosos porque no emiten una sensación de seguridad, se sienten desprotegidos e inseguros a causa de elementos y características que influyen en su apariencia, en su manera de mostrarse a la ciudad.

Muchos de estos espacios han sido abandonados, sin ningún tipo de cuidado o mantenimiento, produciendo rechazo por parte de los habitantes, y siendo reemplazados por otro tipo de equipamientos públicos privatizados. Un claro ejemplo de estos casos son los centros comerciales, que al ser espacios cerrados emiten cierta sensación de seguridad, pero lamentablemente no cumplen correctamente con la verdadera función de un espacio público abierto a la ciudad.

Fernando Carrión M., en su artículo “Espacio Público: punto de partida para la alteridad” (2007), analiza ciertos factores y problemáticas actuales que se encuentran influyendo directamente en el deterioro y abandono de los espacios públicos de la ciudad. Carrión define los siguientes factores como los que actualmente ponen en peligro la integridad del espacio público:

- Fragmentación
- Segmentación
- Difusión
- Inseguridad
- Privatización





### Fragmentación:

Algunas ciudades en la actualidad se encuentran cursando una etapa caracterizada por un crecimiento fragmentado, éste se ve reflejado en la creación de espacios unifuncionales, dispersos y aislados.

Estos nuevos equipamientos se van agrupando por zonas de acuerdo a sus funciones. Su desarrollo no planificado produce una desarticulación entre los distintos sectores de la ciudad, afectando directamente a los espacios públicos y a sus habitantes.

Los ciudadanos se ven obligados a tomar diariamente el mismo camino para trasladarse de un sitio a otro, ya que el resto de la ciudad les es desconocida. Esto causa que los espacios públicos se encuentren subutilizados o abandonados, porque el transeúnte no siente la necesidad de permanecer en ellos, ya que tendría que desplazarse largas distancias por senderos ajenos a ellos, en una ciudad cada vez más discontinua y fragmentada. (Carrión, 2007)

### Segmentación:

Este es un gran problema para las ciudades en la actualidad, al hablar de segmentación se refiere a la marcada división que existe en las distintas clases sociales, ricos y pobres evitan el encuentro entre ellos. Como resultado los espacios públicos en la ciudad van perdiendo importantes propiedades como la de incentivar la interacción entre los habitantes de una ciudad y fomentar la colectividad. (Carrión, 2007)

Con la segmentación, los espacios públicos de encuentro y recreación se han limitado solo para ser utilizados por los pobres, ya que los ricos prefieren construir sus propios espacios privados. Por esta razón la ciudad pierde su dinamismo, al no existir interacción de la sociedad en los diferentes espacios de encuentro.

En la ciudad de Cuenca, lamentablemente las empresas municipales no proveen los recursos necesarios para incrementar la calidad de los espacios de uso público. En contraste a esto, es común que los ricos se limiten a utilizar equipamientos y áreas recreativas privadas, mientras que el espacio público es tomado en cuenta por las personas que no poseen ni pueden costear sus propias áreas de recreación “de alta calidad”.



IMG020\_ Ciudad fragmentada



IMG021\_ Espacio público segmentado, Sao Paulo-Brasil



IMG022\_Inseguridad en espacios públicos



IMG023\_Privatización de espacio público

### Inseguridad:

La falta de seguridad en las ciudades de América Latina se ha convertido en un gran problema que influye de manera negativa en la calidad de un espacio público y en la calidad de vida de las personas en una ciudad.

La sensación de inseguridad limita el tiempo de permanencia de los usuarios en el espacio público ya que se sienten en constante riesgo hasta el punto de que dejan de tomar ciertos senderos o dejan de utilizar espacios, ya que les dan una sensación de inseguridad dentro de su propia ciudad.

Se piensa que el espacio público debería ser un lugar de interacción que fomente la vida colectiva entre los habitantes de una ciudad, un lugar que les permita estar seguros y confiados, sin sentirse amenazados o incómodos durante su permanencia. Se debe buscar la manera de fomentar su uso, planificando correctamente el diseño del espacio público y teniendo en cuenta los elementos necesarios para lograr aumentar la calidad de vida de la población. (Rau, M., Cuadros, G., Gutierrez, C., Mertz, C., & Gonzalez, C., 2003)

### Privatización:

Los modernos lugares de encuentro para la sociedad actual se caracterizan por ser espacios donde se pueden encontrar toda clase de servicios en un mismo lugar y son llamados centros comerciales. Estos no-lugares, como los llama Marc Auge, están poco a poco reemplazando a los espacios abiertos de recreación.

*“El espacio de la sobremodernidad está trabajado por ésta contradicción: sólo tiene que ver con individuos (clientes, pasajeros, usuarios, oyentes) pero no están identificados, socializados ni localizados (nombre, profesión, lugar de nacimiento, domicilio) más que a la entrada o a la salida.” (Auge, 1993)*

La globalización y la cultura del consumismo están privatizando los espacios públicos, cercándolos en sus bordes y poniendo un precio para poder acceder a ellos, esto no permite una libre apropiación de los ciudadanos a los lugares de carácter público, haciendo que pierdan su principal característica, el simple hecho de ser del público y para el público. (Carrión, 2007)



### El espacio público y su relación con la ciudad:

*“La historia de la ciudad es la de su espacio público”* (2003), menciona Jordi Borja. El espacio público es el espacio central entre cultura urbana y ciudadanía. Ciudad no se refiere únicamente a tamaño, densidad y concentración de personas, sino que también a la relación entre individuos y colectivos, una diversidad donde se concentran un sinnúmero de actividades en las que se desarrolla la sociedad.

La ciudad es un gran espacio público, que mientras más abierto sea, expresará de mejor manera su condición de ser un espacio de representación política y social de quienes la habitan.

El espacio público, se convierte en el lugar donde todos los ciudadanos sienten tener el mismo derecho de ciudad uno del otro. Es el lugar donde todo ciudadano/a cree bajo su propia perspectiva formar parte de una cultura, una época y un lugar que lo representa dentro del mundo. Transmite la imagen de los ciudadanos, es un espacio de inclusión.

Según algunos autores el espacio público es la ciudad misma, donde la población converge y convive, espacio para la interacción y el intercambio. Se construye ciudad mediante el espacio público, mediante el, aprenden

a convivir unos con otros, como menciona Fernando Carrión, *“es el espacio para la tolerancia”*, porque no únicamente se necesita espacios de encuentro, sino lugares que permitan construir pedagogías para poder cohabitar dentro del mismo medio. (Carrión, 2007)

La relación ciudad-espacio público es extremadamente estrecha e indispensable para el ciudadano y para la ciudad. La ciudad enriquece su espíritu inclusivo con el uso de sus habitantes a lo público y sus habitantes se apoyan en ella para darle color y vida a los espacios que les brinda.

El espacio público, es un componente indispensable en la organización de la ciudad, bajo el cual ésta crece y se organiza en todo ámbito. El espacio público es el lugar de donde se parte para generar ciudad y no al que se llega, es el principal punto de partida para estructurar la ciudad. En él se manifiesta muchas veces con más fuerza la crisis en la que se halla una ciudad. Es en el espacio público donde se hacen visibles por presencia o ausencia, los efectos desintegradores de las dinámicas urbanas actuales. Mediante el espacio público se expresan avances y retrocesos en ámbitos políticos, sociales y culturales.



IMG024\_ Bryant Park, Nueva York





IMG024\_ Apropiación del espacio público, Plaza de las Flores, Cuenca-Ecuador



IMG025\_ Acceso a la urbanización Santiago de Compostela, espacio subutilizado, Samborondón, Guayaquil-Ecuador

### El espacio público para un nuevo Urbanismo:

Es necesario tomar en cuenta al espacio público como un punto clave de actuación al momento de impulsar políticas para hacer ciudad. El espacio público como gestor de política urbana en beneficio del ciudadano, cuidando siempre la creación de espacios propios al lugar y tiempo, de tal forma que no aparenten ser ajenos al medio en donde se ubican y llamen al ciudadano a querer formar parte de ellos.

La dinámica de la ciudad puede crear espacios públicos que no han sido concebidos como tal, dados por el comportamiento de la gente. En muchas ocasiones éstos se definen por su uso, más que por su estatus jurídico. Existen lugares como paradas de bus, accesos a universidades o abacerías de barrio que, dados como espacios de encuentro, terminan siendo espacios públicos no programados.

El diseño urbano contemporáneo debe buscar que todos estos espacios de uso ciudadano se vinculen adecuadamente con las áreas privadas, y además sean dignos de formar parte de la ciudad.

En la actualidad, lamentablemente, la mayoría de los promotores inmobiliarios, se enfoca en sus intereses económicos, ven a la proyección de conjuntos

habitacionales tan solo como un negocio, sin tomar en cuenta su vinculación a los espacios públicos existentes en la ciudad, ni mucho menos pretenden aportar con áreas para el uso común de la ciudadanía.

De esta manera se ha producido una privatización de los conjuntos de vivienda, destinados específicamente a determinados segmentos de la sociedad, donde la vialidad se convierte en el principal eje desarrollador de inversión dentro del proyecto. El espacio público ha pasado a ser un espacio "residual" dentro de la concepción del proyectista inmobiliario. Se ha dejado a un lado su significado estructurador y la integración social y multifuncionalidad que ofrece el espacio público, con propuestas insaciables de vivienda, con lo cual ha pasado de ser un eje, a un rol secundario.

Es común ver algunos nuevos diseños de espacios públicos que se plantean tan vacíos o en cambio otros que tienen un extremo control y cuidado que pasan de lado sin ninguna repercusión en la vida ciudadana. Es importante que para futuras planificaciones se considere al espacio público como el núcleo de encuentro de la ciudad.

Como menciona Fernando Carrión, se debe recobrar el lugar que le corresponde dentro de la estructura de ciudad, siguiendo las cuatro condiciones que definen al espacio público: (Carrión, 2007)

- Simbólico
- Simbiótico
- Intercambio
- Cívico

### **Simbólico:**

Constituye identidad dentro de dos formas, la de pertenencia y la función. Tiene un carácter de representación, ya que la sociedad se encuentra representada en él y trasciende con el tiempo su influencia sobre la ciudad.

### **Simbiótico:**

Son espacios para el intercambio y la socialización. Es un espacio para todos que les da un sentido de colectividad a los habitantes.

### **Intercambio:**

Un espacio propicio para el intercambio de comunicación, servicios, tecnología, información.

### **Cívico:**

Espacio formador de ciudadanía, espacios que son hitos dentro de la historia de la ciudad.



IMG027\_ Espacio público simbólico, Plaza Mayor de Madrid



IMG028\_ Espacio público para el intercambio

### El espacio público, un indicador de calidad de vida

En este, y en muchos documentos de investigación, se establece al espacio público como un estructurador de ciudad, como un espacio de uso común, privilegiado para la inclusión de personas en la sociedad, es la manera a la cual el nuevo urbanismo debería apuntar. Espacios que sean protagonistas no sólo en las calles, sino también dentro del proyecto de vivienda. A partir del cual se generen las interrelaciones entre habitantes y mediante los cuales se conciban los nuevos proyectos de conjuntos habitacionales.

Un proyecto inmobiliario se potencia de sobremanera cuando contiene espacios que aportan a la ciudad, aptos para el usuario, y adicionalmente sean los indicadores de la calidad de vida de la ciudad que se pretende construir para el futuro.

En otras palabras, los nuevos proyectos de vivienda colectiva no deben limitarse únicamente a criterios arquitectónicos e inmobiliarios. Una alternativa sería incluir promociones comerciales con el fin de dinamizar económicamente al proyecto, pero siempre conservando el fin más importante, que es la producción de espacios de calidad para la ciudad.

El espacio público es un elemento que puede ser utilizado para reflejar la calidad urbana de la ciudad. El aporte tanto de lo nuevo como lo antiguo va encaminado con el propósito de hacer ciudad y da un carácter de fundamental al espacio público como el estructurador de ciudad. Mediante la creación de nuevas centralidades de calidad y renovación de las antiguas, a fin de que puedan servir como espacios de inclusión para la sociedad. *(Borja & Muxí, 2003)*

El espacio público debe reflejar la calidad de vida colectiva que se tiene dentro de una urbe. A través de él se transmitirán factores que brinden una imagen clara acerca del desarrollo de la ciudad, junto con los ciudadanos que la habitan. La calidad del espacio público será sin duda el principal indicador de calidad de vida, mediante el cual se organice y estructure la vida urbana, tanto en el ámbito público, como privado.





## Comentarios:

- El espacio público es, y ha sido, un tema de suma importancia dentro del debate que concierne ciudad y políticas urbanas. Su definición abarca mucho más que solamente un estado de pertenencia, se encuentra presente bajo varias perspectivas dentro del contexto de ciudad, englobando así varias funciones.

- El espacio público es el punto de partida indispensable para la organización de la vida colectiva y el desarrollo de la sociedad. Es el espacio para la heterogeneidad y la diversidad, influye notablemente en la vida de los ciudadanos y en la calidad espacial de una ciudad. Ciertos autores lo definen como si se hablase de la ciudad misma, el lugar donde sus habitantes realizan su cotidianidad, donde la sociedad crece y se desarrolla constantemente.

- La ciudad es un gran espacio público, creado por los ciudadanos y para los ciudadanos, es el lugar donde todos los habitantes sienten tener el mismo poder y derecho. La relación ciudad-espacio público es muy fuerte, ya que dependen el uno del otro para cumplir correctamente su función. El espacio público entendido como elemento relevante dentro del funcionamiento de la ciudad y la sociedad, se constituye en un parámetro de evaluación. Permite medir la calidad de vida, a

través de él, se ven reflejados factores que ofrecen una imagen clara acerca del desarrollo de la ciudad.

- El espacio público soporta diversas problemáticas que impiden que pueda cumplir correctamente su función. Muchos de ellos son subutilizados o abandonados, se han convertido en espacios únicamente de paso y no de permanencia, perceptivamente generan sensación de inseguridad, no están conectados dentro de una red urbana de espacios públicos.

- Dicho esto, se piensa que el espacio público deberá estar enlazado apropiadamente con la ciudad, su diseño integral y gestión deberán ser los adecuados para que éste pueda funcionar en servicio de la ciudadanía. De ésta forma se pretende evitar que pudiese presentarse como un segregador social, un espacio residual, o quizás un lugar inseguro para la ciudadanía; sino al contrario, convertirlo en el principal integrador y desarrollador de vida urbana.





EL ESPACIO PRIVADO





# EL ESPACIO PRIVADO

## Introducción:

El ser humano determina el entorno en el que se desarrolla, la relación persona-entorno es la que da sentido a la vida, siempre delimitada por el espacio. Los comportamientos humanos son los que verdaderamente dotan de significado al espacio y que definen con las caracterizaciones propias de cada individuo su relación privado-público.

La distribución de una ciudad por sectores, parroquias o barrios en función de la socio economía ciudadana, los clubes sociales que seleccionan de manera exhaustiva a sus socios, locales de ocio que restringen su uso a determinadas personas; o tan simple como la vivienda, la cual se muestra frecuentemente como un espacio netamente privado. Son todos ejemplos de cercamiento social de espacios o actividades en donde la dualidad privado-público busca resolverse de la manera más clara posible. (Ricart & Remesar, 2013) El espacio es el que puede actuar como regulador de este razonamiento, aunque finalmente son las personas y sus percepciones del entorno las que definirán el grado de privacidad respecto a lo público.

La ciudad está configurada por una multiplicidad de espacios que pueden ser sujetos de análisis, en función del nivel de privacidad que transmiten sus ocupantes.

Según Irwin Altman (1975), psicólogo social y ambiental, la privacidad se define como *“el control selectivo del acceso a uno mismo o al grupo al que uno pertenece”*.

Para Altman la adecuada privacidad está dada por el equilibrio entre el grado de privacidad deseado y el realmente obtenido. Dichos aspectos están definidos por cada persona ante cada situación y organizados por mecanismos como la verbal, lo sociocultural y lo espacial.

En un extremo de la dualidad privado-público se encuentra el hogar, donde se encarna en sí la esencia de lo privado. Se regula a través de distintos filtros -portero automático, la escalera, el recibidor, la puerta- de manera que cada individuo decide el grado de apertura que muestra hacia sus visitantes. En el otro extremo, la calle como clara muestra de espacio público se define como un espacio completamente abierto al intercambio de experiencias entre personas. Al final son las mismas personas que dotan de significado al entorno y terminan definiendo el carácter del espacio, si es privado –en sus diferentes niveles- o público, de las personas o grupos.



IMG\_029\_Contraste Público-Privado



El espacio público es un espacio para todos, pero el significado espacial está definido por diferentes factores, uno de ellos tiene que ver con la singularidad de las personas o grupos.

Obviamente el espacio público no puede ser interpretado de la misma forma por cada individuo. Por lo tanto cuando se habla de derecho de ciudad, no únicamente se refiere a espacios que faciliten el esparcimiento, sino a espacios de pertenencia, que nos identifiquen como ciudadanos,

Tradicionalmente la idea de casa determina códigos específicos de privacidad. Es un espacio en donde se toman las decisiones individuales, un espacio para estar en familia con sus respectivas relaciones y conflictos. Pero el espacio privado también decide su grado de apertura hacia lo público mediante el diseño. Es en donde el habitante decide si dejar, o no, ver su hábitat familiar. Donde el diseño limita total o parcialmente lo privado de lo público, como por ejemplo, con el planteamiento de amplios ventanales hacia la calle o en contra posición un cierre total en la envoltura de la vivienda.

Un aspecto importante, es el diseño de cerramientos, donde lo privado puede llegar a convertirse en público mediante sistemas constructivos que posibiliten la transparencia y el embellecimiento hacia lo público. En definitiva el diseño decide sobre la configuración espacial y contextual del entorno percibido por cada ser humano.

Los sistemas de ordenamiento y de significación parten de lo público hacia lo privado, pero los sistemas praxiológicos parten de lo privado hacia lo público. (Chemás, 2003)

La “praxeología” estudia la estructura lógica de la acción humana, por lo que se concluye que es desde lo privado donde realmente se fundamenta el accionar humano. Es donde se logra establecer patrones de comportamiento y usos particulares de los espacios. (Valera, 1999)



IMG030\_Jardín privado ubicado en un edificio en Sidney, Australia



## Comentarios:

- El espacio privado cumple un rol muy importante dentro del esquema de funcionamiento de la ciudad, es el lugar preciso para la individualidad, para las relaciones familiares y es aquí donde nacen los patrones de comportamiento de los individuos.
- El espacio privado se opone al espacio público al no pertenecer a todos, y no poder ser utilizado por todos. Al estar limitado su uso y su pertenencia, se produce cierto nivel de hermetismo con respecto del resto de la ciudad, usualmente se utiliza el término “privacidad”.
- Los ciudadanos demuestran de distintas maneras su necesidad de privacidad, poniendo algunas limitantes entre las relaciones público-privado. Por esta razón la relación entre los espacios públicos y privados debe ser correctamente proyectada para que en lugar de generar fraccionamientos urbanos, se generen espacios intermedios de conexión y colectividad, capaces de generar ciudad.
- En definitiva es necesaria la existencia de espacios de carácter privado dentro de la dinámica de la ciudad, en donde el individuo se desarrolle como tal, y sea capaz de tener un espacio propio, su hábitat familiar. Al mismo tiempo, es importante que, estos espacios estén correctamente vinculados al ámbito público para que el sentido de privacidad sea coherente. Esto puede lograrse logrando una transición público-privado no sea repentina; sino al contrario, se pretende que el espacio privado se relacione gradualmente a través de filtros con respecto a la vida colectiva en la ciudad.







In, ., & \_HOUSING. (n.d.). Villaggio Expo 2015 Milano | UP! Design and Research Lab. Recuperado de: <http://www.up-lab.it/expo-village/?lang=en>

# EL ESPACIO COMUNAL





# EL ESPACIO COMUNAL

## Introducción:

Existe un sinnúmero de significados cuando nos referimos al término de espacio comunal, pero comenzaremos haciendo referencia acerca de las dos palabras que conforman este término.

Se puede definir el “*espacio*” desde un punto de vista geográfico, como el espacio físico en el que se desenvuelven los grupos humanos en su interrelación con el medio ambiente.

Lo “común” se refiere que un mismo objeto pertenece a muchos al mismo tiempo o puede decirse que es algo habitual, abundante y normal. En muchas ocasiones lo llamado común surge de forma inesperada, sucede regularmente en donde colindan las propiedades privadas con las públicas.

Un término que se asocia al concepto al queremos llegar son las áreas comunales que se definen como el “*área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad*”. (Colegio de Arquitectos del Ecuador, 2013, pág.3)

## Comunidad y colectividad

Lo común puede ser lo de todos, lo accesible a todos, pero significa con frecuencia algo por lo que todos abogan y los convierte en un solo cuerpo. Lo colectivo por otro lado está mejor asociado con la idea de individuos que están conscientes de su coexistencia dentro de un mismo medio y la asumen como un medio para llegar a un fin. Por lo tanto la comunidad se apoya en la idea de la comunión, y la colectividad en cambio se organiza por la comunicación. (Tonnies, 2001)

La colectividad puede asumir diferentes posturas de organización, pero no es una regla que se cumple siempre, no es algo que los define. La comunidad funciona como un solo cuerpo, designa toda forma estable de unión entre individuos que se esfuerzan por alcanzar un objetivo común.

Natalio Kisnerman sostiene que “*el concepto de comunidad proviene del latín communis, que significa hombres conviviendo juntos en un espacio, compartiendo algo, convivencia, comunicación, unidad.*”(1990)

Por lo tanto, podemos en principio decir que es “*un sistema de relaciones sociales en un espacio definido, integrado en base a intereses y necesidades compartidas*”. (Kisnerman, 1990)



IMG\_031\_ChessPark, California, Estados Unidos





IMG\_032\_Espacio comunal ubicada en un complejo residencial en Bat-Yam, Israel



IMG\_033\_Espacio comunal ubicada en un complejo residencial en Bat-Yam, Israel

## Procomún

Es una idea en donde los bienes son de todos y de nadie al mismo tiempo. Lo procomún hoy en día se ha convertido en una fuente de comercio y riqueza para muchos con algo que es de todos. Por ejemplo el aire, agua, selvas, etc... son bienes que heredamos y que necesitamos que se mantengan para que nuestra vida tenga sentido tal y como la entendemos.

## Comunidad y sociedad

*“Comunidad es lo antiguo y sociedad lo nuevo, como cosa y nombre. [...] comunidad es la vida en común duradera y auténtica; sociedad es sólo una vida en común pasajera y aparente. Con ello coincide el que la comunidad deba ser entendida a modo de organismo vivo, y la sociedad como agregado y artefacto mecánico”. (Tonnies, 2001)*

Al hablar de comunidad la identificamos como un tipo de organización social inspirada en un modelo de lazos familiares, donde existe vecindad y el compartir de la vida cotidiana. En la comunidad juega un rol importante el parentesco y la confianza mutua entre sus habitantes, que se desarrollan en el entorno que aman.

La sociedad en contraposición está fundada en relaciones impersonales entre desconocidos, con vínculos independientes. Para Tonnies el modelo de comunidad radica en la solidaridad entre un organismo vivo y sus funciones y de sociedad lo considera como una máquina, como el artificio construido.



## Comentarios:

- El espacio comunal en otras palabras es un lugar común, es decir que es un espacio de encuentro que le pertenece a un mismo grupo de personas. En estos lugares es donde se desarrollan las relaciones estables entre individuos que se esfuerzan por alcanzar un mismo objetivo común, el de reunirse e interactuar en comunidad.
- Al hablar de comunidad, nos estamos refiriendo a un tipo de organización social en la cual prevalecen los lazos familiares, la vecindad y el convivir de la vida cotidiana. Hablamos de un grupo social, un conjunto de personas que habitan en un vecindario y comparten ciertos espacios de encuentro que fomentan sus relaciones interpersonales.
- El espacio comunal es un lugar que refleja la confianza mutua entre los grupos de personas que viven a su alrededor, quienes se sienten seguros y cómodos al utilizarlo en comunidad. Podría decirse desde un punto de vista personal, que es un espacio inmediato al privado, está relacionado directamente con él, ya que es el bien común de los ciudadanos que viven dentro de un conjunto. Lo común o comunal es un bien general, le pertenece a la comunidad.







EL ESPACIO COLECTIVO





# EL ESPACIO COLECTIVO

## Introducción:

Si miramos a la ciudad desde una perspectiva meramente urbana, lo único que podríamos observar a simple vista serían calles, plazas, parques, edificaciones, etc..., todos estos espacios sin un mayor significado en la vida colectiva de ciudad.

La ciudadanía no se desarrolla solamente por la construcción de infraestructura y equipamientos urbanos, sino más bien, podríamos decir que se da por el nexo que establecen las personas con los espacios que se plantean. Existe una conexión entre lo público y lo privado, un espacio que comparte los usos particulares con los públicos, al que muchos conocen como espacio colectivo.

Esta investigación tiene como objetivo llegar a definir de manera clara el espacio colectivo, relacionarlo con la ciudad y el resto de elementos que la conforman, en especial diferenciarlo de lo público y lo privado y ubicar espacialmente a lo “colectivo” entre ellos. Para lograrlo se debería empezar por definir y comprender su concepto.

### Espacio colectivo, definición:

De acuerdo al diccionario de la Real Academia Española de la Lengua el término espacio significa:

*“1. m. Superficie o lugar con unos límites determinados y unas características o fines comunes. 2. m. Sitio sin ocupar que queda libre para ser utilizado u ocupado por alguien o algo, que se destina a un cierto fin o que queda entre dos o más cuerpos”.*

A su vez la palabra colectivo significa:

*“1. adj. Perteneciente o relativo a una agrupación de individuos. 2. adj. Que tiene virtud de recoger o reunir.”.*

(Diccionario de la Real Academia, 2014)

Si se juntan estos dos conceptos, el resultado sería un acercamiento al significado de espacio colectivo: *“una superficie o lugar con unos límites determinados, características o fines comunes, libre para ser utilizado por una agrupación de individuos. Sitio que se destina a un cierto fin que tiene virtud de recoger o reunir.”*

Sin embargo, es necesario profundizar en este tema, para poder comprender la verdadera función e importancia del espacio colectivo en la vida de las ciudades y en especial valorar su aporte en la calidad de vida de sus habitantes.



IMG\_034\_Espacio colectivo en Montreal, Canada





IMG035\_ Espacio colectivo ubicado para el verano en Vancouver, Canada

*“El espacio colectivo es mucho más y mucho menos que el espacio público... La riqueza civil y arquitectónica, urbanística y morfológica de una ciudad es la de sus espacios colectivos, la de todos los lugares donde la vida cotidiana se desarrolla, se representa y se recuerda. Y, quizás, estos son, cada vez más, espacios que no son ni públicos ni privados, sino ambas cosas a la vez. Espacios públicos absorbidos por usos particulares o espacios privados que adquieren un uso colectivo.” (Solá Morales, 1992, pág.24)*

Con esta justa definición de Solá Morales, se puede comprender la importancia del espacio colectivo dentro del gran conjunto de la ciudad, estos espacios en donde los ciudadanos desarrollan sus actividades diarias, y sin ellos el convivir en sociedad no existiría, y todos seríamos individuos aislados unos de otros. Por esta razón los lugares públicos y privados en la ciudad, se van poco a poco transformando en espacios de uso colectivo, gracias a la apropiación que los habitantes hacen de ellos. Por un lado se puede analizar a los espacios públicos como por ejemplo: mercados, plazas o estaciones de autobús se convierten, por medio de un proceso de apropiación, en espacios colectivos, ya que la gente los hace suyos, ocupándolos a su manera, visitándolos frecuentemente, necesitando de ellos, en general, haciéndolos parte de su diario vivir.

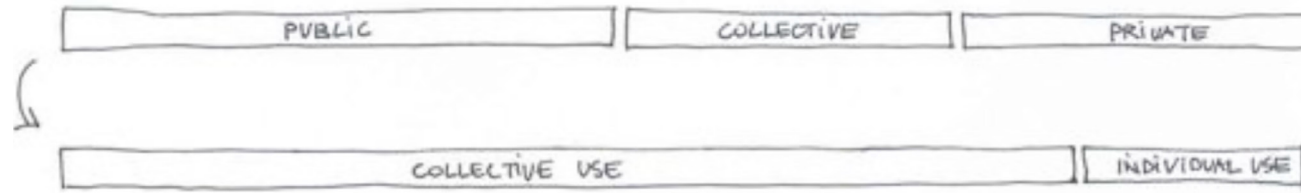
### Transición público - privado:

*“Al pasar el derecho del espacio público al modelo actual, donde la autoridad es el Estado, el concepto de uso público se vinculó inseparablemente a la propiedad pública. El desafío actual es crear otros instrumentos jurídicos que permitan otorgar un estatus legal adecuado a estos espacios que están entre lo público y lo privado.” (Schlack, 2007)*

Viendo desde una perspectiva meramente urbana y superficial, la ciudad está compuesta por calles y plazas de carácter público y por predios y edificaciones privadas. Pero la realidad de la dinámica de una ciudad va mucho más allá de eso. Dentro de este gran grupo de elementos que la conforman, existen vínculos y transiciones que integran y al mismo tiempo limitan lo público y lo privado. *“Las categorías de lo privado y lo público se diluyen, ahora sirven menos.” (Solá Morales, 1992)*

Mauricio Chemás (2003), en su investigación realizada en el departamento NOBUS en la Universidad del Valle en Colombia, llega a determinar una relación peculiar entre los espacios públicos y privados:

*“..En lo cotidiano, estos territorios -público y privado- más que oponerse se acercan haciéndose permeables, menos rígidos, trascendiendo sus propios (supuestos) límites, creando una frontera imaginaria flexible.” (pág.21)*



IMG036\_ Scheerlinck, Kris. 2012. Esquema de representación del espacio colectivo con respecto a la relación público-privado

Esta relación mediante una frontera flexible es lo que el autor posteriormente en su artículo define como “la tercera zona” como un “nuevo espacio de afluencia y mezcla de lo público y lo privado más que como oposición, como espacios interdependientes... esa tercera zona solo es posible en la medida que forma parte de la experiencia vivida por el transeúnte, en su tráfico por el espacio urbano, en su danza y recorrido colectivo e individual”. (2003, pág.22) Chemás define en su investigación a esta tercera zona como el espacio intermedio entre lo público y lo privado, como el lugar en donde se da lugar a la vida colectiva de los ciudadanos, y a la calidad espacial creada para el habitante como individuo dentro de una ciudad.

Esta parte importante del conjunto que forma la ciudad, los expertos en diseño urbano (entre ellos nombramos principalmente a Manuel de Solá Morales), ha sido denominada como “espacio colectivo”, un espacio que contiene ambos extremos, el público y el privado, en donde en realidad se desarrolla la vida y la dinámica de la ciudad. El espacio colectivo es un elemento que ha existido durante ya varios años, pero recientemente ha surgido como un elemento urbano, como tema de debate en el planeamiento de la ciudad, ya que va más allá de lo público y de lo privado, engloba ambos y a la vez les sirve de conexión.

*“Los espacios colectivos no son sinónimos de áreas forzadas entre los espacios claramente públicos y privados: son interfaces horizontales dependientes del tiempo, que a menudo incluyen propiedades públicas o privadas. El espacio colectivo no es sinónimo de espacio intermedio, al contrario, lo puede contener”. (Scheerlinck, 2012)*

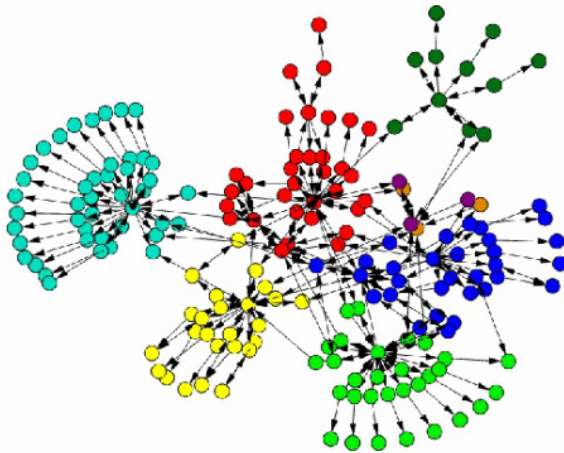
Por otro lado, espacios privados como cafeterías, bares, restaurantes, o incluso los vestíbulos de los hoteles en New York, están siendo apropiados por la ciudadanía, de manera que los han convertido en lugares de paso o de reposo colectivo. Algunos de estos edificios de carácter privado desde su exterior transmiten un significado y valor social más allá de sí mismos, vinculándose espacial y funcionalmente a la vida pública de la ciudad, de tal manera que se transforman en espacios que fomentan la colectividad, brindando calidad de vida a sus habitantes y generando una adecuada dinámica en la ciudad.

*“Esta es la tarea para los diseñadores públicos en la moderna proyección de la ciudad: hacer de estos lugares intermedios, ni públicos ni privados sino todo lo contrario, espacios no estériles, no sólo dejados a la publicidad y el beneficio, sino partes estimulantes del tejido urbano multiforme.” (Chemás, 2003, pág.5)*



IMG036\_ Apropriación colectiva del espacio privado, Goza Bar, Cuenca-Ecuador





IMG038\_ Ciudad, conjunto de puntos de encuentro



IMG037\_Vida colectiva entre edificios, Copenhague-Dinamarca

### Importancia del espacio colectivo dentro del contexto de ciudad:

*“La ciudad es un conjunto de puntos de encuentro o un sistema de lugares significativos, tanto por el todo urbano como por sus partes.” (Borja & Muxí, 2003)*

Es importante considerar la esencia y función de los espacios colectivos dentro de la ciudad, para eso consideramos retomar una de las perspectivas de ciudad citadas anteriormente, de Manuel de Solá Morales:

*“Hoy vemos a veces las ciudades como territorios de flujos y relaciones abstractas, puramente dinámicas, sin materia ni posición significativa, como un mero fenómeno de mutación, de tránsito, de efímera frontera, casi independientes del soporte físico y la vida política. Pero esta ilusión tecnocrática descuida que, a la vez, y precisamente porque se configuran como espacios colectivos, las ciudades son el lugar de máxima oportunidad para la diferencia, la acogida, la justicia y la compasión”. (Solá Morales, 1992)*

La ciudad es el conjunto universo de lo urbano, el cual contiene distintas clases de elementos y tipologías espaciales que interactúan entre sí, ésta dinámica ha ido evolucionando con respecto a las necesidades, actividades y comportamiento de sus habitantes. Se ha visto la necesidad de poner una “etiqueta” diferente de lo público o lo privado, algo que figure los dos ambientes al mismo tiempo. Es por esto que surge el espacio colectivo como parte vital en el tejido

urbano, ya que sin este importante aporte hacia la vida colectiva, las actividades de las ciudades serían limitadas a la individualidad, marcando un territorio privado y apartado dejando sin vida a la ciudad.

Es deber de planificadores, urbanistas y arquitectos pensar en una visión más humana y real, al momento de planificar ciudades, o proyectos dentro de ellas. Un personaje muy importante para el diseño urbano, el cual queremos destacar, es el arquitecto danés Jan Gehl, su carrera ha sido directamente enfocada en mejorar la calidad de la vida urbana, re-orientando la planificación y diseño de las ciudades hacia el bienestar colectivo de sus habitantes. Ha escrito varios artículos y libros relacionados al tema, entre ellos se destaca un libro que, él dice, fue escrito para:

*“velar por la gente que se mueve en los espacios entre edificios, ya que urge un entendimiento de las cualidades sutiles que, a lo largo de la historia de los asentamientos humanos, han estado relacionadas con el encuentro de gente en los espacios públicos, y apunta directamente a la vida entre los edificios como una dimensión de la arquitectura, diseño urbano y planificación de las ciudades, para ser tratado con mucho cuidado”. (Gehl, 2011).* Y es este territorio común entre edificios, es el que nosotros conocemos dentro de esta investigación como espacio colectivo.



Jan Gehl menciona el pensamiento de *“la vida entre los edificios”* por la extensión y carácter de las actividades sociales que se dan en el exterior, las cuales son altamente influenciadas por la planificación física urbana. Así cómo es posible generar una visión estética de la ciudad a través de la elección de formas, colores y materiales, es igualmente posible influenciar en los patrones de actividades que se dan en los espacios exteriores, a través de decisiones tomadas durante el diseño urbano, para crear mejores condiciones para los eventos de la sociedad en el exterior y, de esta manera, generar vida en la ciudad.

Luego de considerar la importancia de la presencia del espacio colectivo dentro de la trama de ciudad, es necesario establecer que, para su adecuado funcionamiento, éste debe cumplir con las necesidades de la población, es decir, quienes hacen uso de los espacios entre edificios deben estar completamente a gusto en ellos.

Para esto se cree conveniente analizar en una primera instancia el comportamiento de la gente en los espacios colectivos, sus recorridos, estancias, preferencias, actividades, etc. Para posteriormente llegar a un análisis y determinación de los elementos que deben estar presentes en todos y cada uno de los espacios colectivos, ya que estos lugares, diseñados correctamente para la ciudad y sus ciudadanos, mejoran notablemente su calidad de vida y la dinámica de la ciudad.



IMG039\_ Espacio colectivo de calidad, espacio de disfrute

### Espacio colectivo y su relación con la sociedad:

La vida social en las ciudades comprende toda la gama de actividades que convierten a espacios públicos comunes y áreas residenciales, en lugares atractivos y significativos para cada habitante. El estar en contacto con otros representa una oportunidad particularmente atractiva y estimulante para las personas, ya que el hecho de ver, escuchar, o interactuar con otras personas, implican experiencias positivas para la gente. En un espacio de uso común, uno no necesariamente esta con una persona en específico, sin necesidad de un contacto directo, está con otros.

El comportamiento de los usuarios en un espacio refleja de una manera muy clara su percepción del mismo. William H. White, formó un grupo de investigación llamado *"The Street Life Project"*, destinado al estudio de la gente y su manera de utilizar o apropiarse de los espacios públicos de la ciudad. La investigación obtuvo notables resultados revelando varias necesidades y preferencias que varios de los usuarios tenían en común. En base a una extensa recolección de imágenes y videos de las plazas de Nueva York, entrevistas y finalmente una directa y minuciosa observación a los usuarios, el equipo de investigación obtuvo como resultado patrones de conducta con respecto a cada género, edad, profesión, etc.

Cada uno de estos comportamientos relacionados directamente a una actividad, o elemento característico en el espacio, a continuación se resumen algunas conclusiones de este estudio, descritas en el libro de William H. White *"The Social Life of Small Urban Spaces"* (1980):

- *"Lo que parece atraer más a la gente, al parecer, es más gente"*.
- Las personas prefieren tener sus conversaciones, por lo general, en los lugares más transitados, al contrario de los lugares abiertos y libres, en los cuales muy rara vez se podrá observar a dos personas teniendo una conversación.
- El tamaño de los grupos de personas está asociado al éxito de una plaza, las plazas más usadas tienen alrededor del 45% de personas reunidas en grupos, por otro lado, las plazas menos usadas por la gente tienen un 32% en grupos.
- Uno de los factores más notorios en los resultados de la investigación fue que el uso del espacio no estaba relacionado directamente con la forma de la plaza, o la cantidad de espacio libre, sino por la calidad y cantidad de espacios para sentarse. *"La gente tiende a sentarse en donde hay lugares para hacerlo"*



IMG040\_ La gente atrae a más gente





- White también concluye que los elementos naturales juegan un papel importante en las preferencias de la gente al momento de escoger un espacio de encuentro o estancia en la ciudad. La gente tiende a sentarse en el sol, si la temperatura es agradable; pero las personas prefieren sentarse a la sombra en el caso de haber mucho sol. La ausencia de vientos fuertes, y la protección de la lluvia son factores importantes para una plaza exitosa. Los usuarios, según White, optan por sentarse bajo los árboles o cerca del agua (cascadas, fuentes, espejos de agua, etc).

- La mayoría de usuarios de la plaza durante sus horas de almuerzo, han sido jóvenes trabajadores de las oficinas cercanas a las plazas. Y, generalmente, estos jóvenes no utilizan la plaza correspondiente a su lugar de trabajo, White sugiere que el radio efectivo de plazas más utilizadas con respecto a los lugares de trabajo es alrededor de 300 metros.

- Los lugares más utilizados tienen una proporción más alta de mujeres. Ellas, son mucho más exigentes al momento de escoger el lugar adecuado para su estancia.

- Los hombres, por otro lado, no tienen exigencias muy notorias con respecto al espacio público. Pero algo que White describe muy notorio, es que los hombres tienden a tomar los asientos frontales desde donde se puede tener una visión más amplia de la gente que pasa por el lugar, en especial de las mujeres.

- *“Los campos visuales son importantes. Si la gente no es capaz de ver el espacio, no lo utilizará”*

- *“Es difícil diseñar un espacio que no atraiga gente, lo que es realmente notable, es qué tan a menudo esto se ha logrado exitosamente”.*

Con estas descripciones acerca del comportamiento de la gente en los espacios colectivos en la ciudad, realizadas por el grupo de investigación “The Street Life Project”, se puede notar que el lenguaje del comportamiento en los usuarios, depende directamente de la calidad y disposición de los elementos que conforman estos lugares entre edificios. Un proyecto exitoso será el que logre cumplir con las necesidades y preferencias de los usuarios. Y que además de desempeñar correctamente su función, logre ser el elemento clave que fomente la vida en colectividad.



IMG041\_Espacio colectivo con un adecuado campo visual

### Factores determinantes en el espacio colectivo:

Se ha descrito ya la importancia del espacio colectivo dentro del contexto de ciudad y su influencia en el comportamiento de la sociedad, además se ha descrito la significativa función que cumple este elemento en el ámbito de las actividades entre los edificios y la interacción entre los habitantes. Pero es necesario también determinar los diferentes factores a considerar en el momento de planificar y diseñar el espacio colectivo, de manera que la trama física del lugar invite a los usuarios, y la actividad dentro de estos ambientes fomente e impulse a los habitantes hacia un habitar en colectividad.

Para lograr el desarrollo de estas interacciones, se necesita más que arquitectura, el correcto diseño y un análisis profundo de las necesidades de los usuarios, así los habitantes podrán realizar sus actividades adecuadamente y al mismo tiempo disfrutar de la compañía de otros, sin enfocarse únicamente en la forma estética de las edificaciones.

*“Las ciudades vivas son aquellas en las que la gente puede interactuar entre sí, son estimulantes, ya que impulsan la experiencia colectiva, las ciudades sin vida, por el contrario, son escasas en experiencias y resultan monótonas, sin importar la cantidad de colores y variaciones en la forma de los edificios... La vida entre edificios es mucho más relevante y más interesante de admirar en una ciudad, que cualquier combinación de edificios de concreto de distintos colores y formas”. (Gehl, 2011, pág.21)*

La interacción entre las actividades sociales en los espacios públicos y el proceso social, debería ser analizada desde diferentes puntos de vista, teniendo en cuenta ciertos requisitos previos que existen tanto en las áreas individuales, como en los intereses y necesidades de distintos tipos de residentes o usuarios de cada espacio colectivo. Como una aproximación a los espacios colectivos en áreas residenciales, quisiéramos citar nuevamente al arquitecto danés Jan Gehl, quien planteó en su investigación acerca de la vida entre los edificios, tres factores que se deben considerar previamente para el planteamiento de estos espacios:

- La estructura social
- Los grados de privacidad
- Las zonas de transición



IMG042\_ Ciudad viva





La estructura social juega un papel importante dentro de la conformación del espacio colectivo en áreas residenciales, la jerarquía de los grupos sociales se refleja en la organización de los espacios comunes para los habitantes de la zona. Visualmente, la estructura social está expresada de manera física, por la organización de las viviendas alrededor de espacios colectivos para sus habitantes, como una plaza, un parque o la vía principal con un carácter de uso comunal. Funcionalmente, la estructura social se basa en establecer espacios comunales, en el interior y en el exterior de las viviendas, y en los diferentes niveles de jerarquía espacial.

Elementos como la plaza central y la vía principal son utilizados para organizar las viviendas las cuales, por medio de esta distribución, forman espacios comunes semiprivados. Así, los miembros de las familias se reúnen en torno a la sala en el interior de la vivienda, los habitantes del grupo residencial se reúnen en la plaza común del conjunto, y los residentes en general tienen como eje común la calle principal. Esta división jerárquica es motivada por el deseo de fortalecer la vida en comunidad y el proceso democrático en los grupos de vivienda unifamiliar, así como en el desarrollo de la vivienda en general.

Por otro lado, también es posible definir una jerarquía con respecto a los diferentes niveles de privacidad o pertenencia que se dan en este sistema de espacios, desde la calle hasta la vivienda, es decir, desde lo público a lo privado. En la actualidad, las áreas residenciales de la ciudad no tienen claramente determinada esta escala, en especial en nuestro medio, la ciudad de Cuenca, el grado público-privado tiene una transición muy brusca, delimitada en su mayoría por sólidos muros excluyentes en varias zonas de la ciudad. Esto hace de las áreas residenciales lugares confusos e inseguros para los habitantes, carentes de infiltraciones o permeabilidad del espacio hacia lo público o colectivo.

*“Las áreas residenciales tienen una estructura interior difusa, con límites imprecisos. No está claro a que parte pertenece la vivienda o en dónde termina el área residencial... Establecer una estructura social y una estructura física correspondiente, con espacios comunales y varios niveles, permite movimientos desde grupos sociales pequeños hasta los más grandes, y desde lo más privado a los espacios más públicos gradualmente, brindando un gran sentimiento de seguridad y un sentido más fuerte de pertenencia a las áreas que están fuera de la residencia privada”. (Gehl, 2011, pág.58)*



IMG043\_ Área residencial rodeada de espacio de uso colectivo, Lafayette Park, Detroit - Estados Unidos

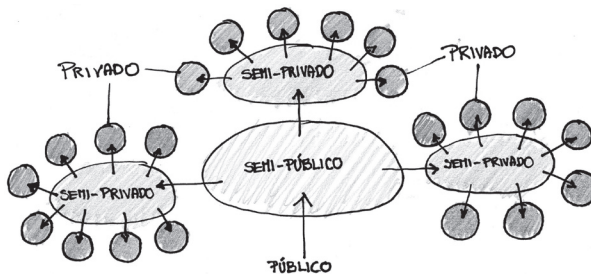
Lo que establece Gehl en este texto, es la importancia de uno o varios espacios intermedios, semi-públicos o semi-privados. De esta manera los distintos niveles de privacidad serían más claros y legibles para los usuarios, ya sea para dar una sensación de pertenencia y seguridad o para demostrar un límite de intimidad. Dichos niveles de privacidad están dados por los que Jan Gehl llama zonas de transición, las que deben estar claramente definidas, pero además ser accesibles y fáciles de atravesar.

*“Es importante que la transición entre la calle de una ciudad y un grupo residencial, esté indicada físicamente, pero al mismo tiempo es necesario que esta indicación no sea demarcada muy firmemente, de manera que no evite el contacto con el mundo exterior”. (Gehl, 2011)*

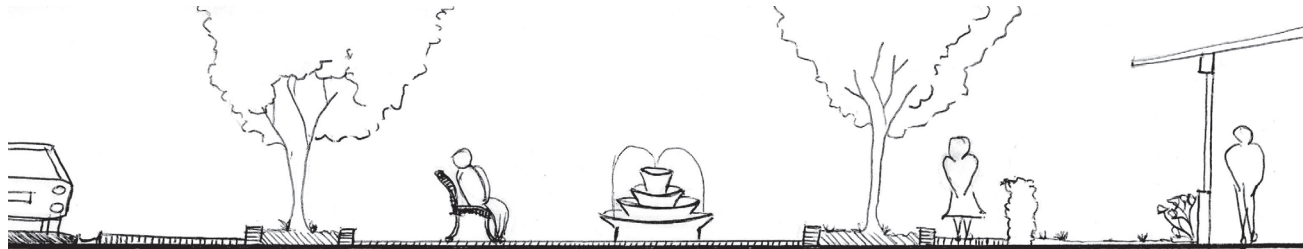
Kris Scheerlink logró demarcar las transiciones entre los espacios de una manera muy clara en su tesis doctoral: *“Configuraciones de profundidad y privacidad. Proximidad, permeabilidad y límites territoriales en los proyectos urbanos.”* (2012)

En este documento, Scheerlink considera la profundidad como el parámetro más importante para medir la calidad del espacio urbano, refiriéndose directamente a la “secuencia gradual” entre los territorios públicos o privados ya sean adyacentes, sobrepuestos o integrados en los proyectos urbanos.

Esta secuencia gradual se da, no sólo visualmente, sino también espacial y funcionalmente, de manera que los grados de privacidad se vayan difuminando de manera muy sutil entre la calle y la vivienda.



IMG044\_ Transición público-privado según Oscar Newman



IMG045\_ Ejemplo gráfico de profundidad espacial entre lo público y lo privado

### Profundidad espacial:

*“Las teorías de proximidad, permeabilidad y límites territoriales están vinculados a la idea de configuraciones de profundidad en la arquitectura (considerando las diferentes secuencias de profundidad como múltiples experiencias simultáneas y organizaciones inherentes en el espacio), junto con sus condiciones espaciales, sociales, culturales y ambientales. La privacidad (entendida como el deseo o necesidad de evitar compartir el espacio) es uno de los aspectos más importantes, ya que depende del nivel de colectividad dentro de una configuración de profundidad, más que el nivel de claridad de los límites territoriales definidos”. (Scheerlinck, 2012)*

La relación entre espacios públicos y privados puede estar definida mediante secuencias con diferentes distancias, intensidades y maneras de interpretarlos. Los espacios compartidos que se encuentran entre la vivienda y la vida meramente pública se pueden presentar a manera de filtros de privacidad, los cuales permiten gradualmente el contacto entre estos dos tipos de espacialidades.

De esta manera los límites que se plantean no se muestran muy estrictos, teniendo como resultado, una serie de espacios colectivos en secuencia, generando una determinada profundidad espacial en el proyecto.

La calidad del proyecto urbano depende de la multiplicidad de las configuraciones espaciales: múltiples lecturas de la permeabilidad del espacio enriquecen la experiencia urbana, en niveles tanto individuales como colectivos. Es por esta razón que la profundidad espacial se incrementa a medida que los espacios colectivos son parte de secuencias múltiples, que se pueden presentar en diferentes escalas, distancias, intensidades y maneras de interpretación.

El hecho de aumentar esta profundidad espacial está directamente relacionado con la creación de espacios colectivos en distintos niveles de privacidad y jerarquías. Al hablar de estos espacios que funcionan a manera de “filtros” entre lo público y lo privado, podemos ver que ya no se trata de la pertenencia de un espacio, sino de la apropiación de los usuarios hacia él.

Algunas partes de la vivienda también pueden llegar a ser espacios colectivos cuando sus habitantes decidan o acepten apropiarse colectivamente de dichos espacios que antes llamamos privados, ahora serán “compartidos”.

CALLE - VEREDA - JARDÍN/PATIO - VESTÍBULO - ASCENSOR - PASILLO - DEPARTAMENTO

CALLE - PUERTA DE INGRESO - VIVIENDA

CALLE - VEREDA - PUERTA DE INGRESO - ASCENSOR - DEPARTAMENTO

CALLE - VEREDA - PATIO - VESTÍBULO - JARDÍN - PISCINA - JARDÍN - PASILLO - VIVIENDA

CALLE - VEREDA - JARDÍN - VIVIENDA

CALLE - VEREDA - CALLE PRIVADA - JARDÍN PRIVADO - VIVIENDA

PLAYA - BORDE FRENTE AL MAR - PUERTO DEPORTIVO - PLAZA - PASILLO - INGRESO

PLAYA - BORDE FRENTE AL MAR - PUERTO DEPORTIVO - PLAZA - PASILLO - INGRESO

VIVIENDA

CALLE - MUELLE PRIVADO - BOTE



### Propiedades del espacio colectivo:

Hasta el momento, en este documento se ha descrito al espacio colectivo desde distintas perspectivas, de manera que se demuestra en base a teorías e investigaciones de urbanistas y arquitectos que el espacio colectivo es un lugar indispensable dentro de la estructura de la ciudad, siendo un gran aporte para la calidad de vida de los habitantes. Pero, para que dicho lugar pueda cumplir con las necesidades de la población, es importante que demuestre ciertas propiedades para su correcto funcionamiento dentro de la dinámica de la ciudad.

Estas propiedades tienen mucho que ver con la manera en la que los usuarios perciben el espacio, es decir, que se debe tomar en cuenta los sentidos y la manera en la que con ellos se comprenden los espacios, solo así se podrán plantear espacios colectivos diseñados especialmente para el uso y apropiación de la colectividad. Nuevamente se cree pertinente citar a Jan Gehl, quien en su profunda investigación para lograr mejorar la calidad de vida de las ciudades mediante el diseño urbano, nos ha demostrado que existen ciertos factores que deben estar presentes en este “espacio entre edificios”, especialmente relacionados con los sentidos, la comunicación y la escala espacial.

*“La familiaridad con los sentidos humanos, la manera en la que funcionan y las áreas en las que actúan, es un importante prerrequisito para diseñar y dimensionar todas las formas de espacios al exterior y proyectos arquitectónicos... Los sentidos se encuentran orientados frontalmente, y uno de los sentidos más desarrollados y útiles, es el sentido de la vista, el cual es directamente horizontal”. (Gehl, 2011, pág. 63)*

Los eventos que percibimos a nuestro alrededor, son llevados a cabo en frente del usuario, y aproximadamente al mismo nivel, es por esta razón que espacios como auditorios, teatros y salas de cine, reflejan este hecho en algo tan evidente como el precio de sus entradas; las que tendrán el menor precio a la venta serán las menos favorecidas para el disfrute del espectador, es decir, las que se encuentren más alejadas o en un ángulo visual incómodo para el usuario, por lo que su experiencia sensorial en el espectáculo será limitada. Es con este ejemplo tan cierto que se demuestra la importancia de considerar la experiencia sensorial de los usuarios como un aspecto determinante en el diseño del espacio colectivo como parte importante de la vida en la ciudad.



IMG047\_ Experimentar la ciudad a través de los sentidos



Otra propiedad que se debe tomar en cuenta son las distancias en los espacios entre edificios, y su relación con la comunicación entre los usuarios. Este factor de la distancia es usado para regular la intimidad y la intensidad en las distintas situaciones sociales, y además es utilizado para controlar el inicio y fin de las conversaciones. Esto se puede marcar planteando ciertas dimensiones y elementos que permitan la integración o dispersión de las relaciones sociales entre los usuarios del proyecto.

Jan Gehl menciona que las relaciones entre distancia e intensidad, cercanía y calidez, en varias situaciones de contacto social, juegan un papel importante en la percepción de las dimensiones arquitectónicas. En las ciudades y edificaciones de dimensiones moderadas, calles angostas y pequeños espacios, la gente que se mueve entre estos espacios, los experimentan y perciben como íntimos, cálidos y personales. Por el contrario, proyectos con grandes espacios, calles muy amplias, y edificios muy altos, frecuentemente son percibidos como espacios fríos e impersonales. Es por ésta razón, que para poder apropiarse de un proyecto y hacerlo formar parte de su vida, el usuario tiene que experimentarlo muy de cerca. Gehl opina que *“la vida se lleva a cabo a pie”*. (2011)

*“Solamente a pie una situación puede resultar como una oportunidad significativa para el contacto y la información, dichas actividades son posibles para el individuo, ya que puede tomarse tiempo para experimentar, tomar un pausa, o involucrarse...”*  
(Gehl, 2011)

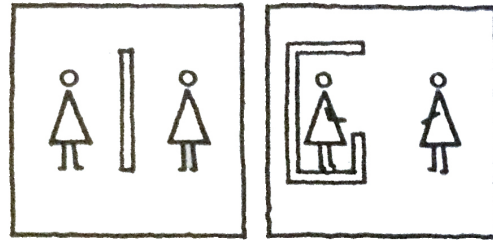
Y según el mismo autor, existen cinco medios diferentes con los cuales los arquitectos y planificadores pueden promover o prevenir el aislamiento o el contacto éntrelos usuarios del proyecto:

#### Aislamiento

- Paredes
- Largas distancias
- Altas velocidades
- Múltiples niveles
- Orientación apartada de otros

#### Contacto

- Sin paredes
- Distancias cortas
- Bajas velocidades
- Un solo nivel
- Orientación dirigida hacia otros

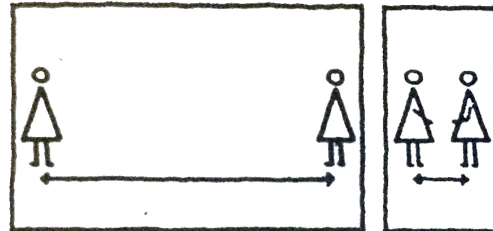


IMPIDE EL CONTACTO  
visual y auditivo

PROMUEVE EL CONTACTO  
visual y auditivo

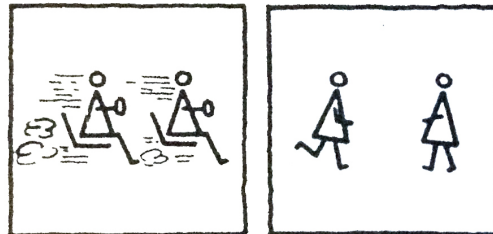
1. con paredes

1. sin paredes



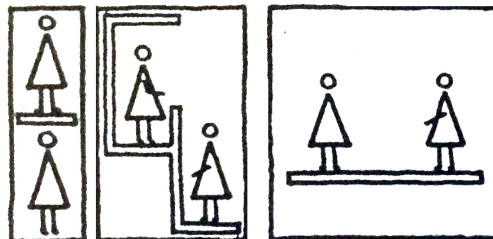
2. largas distancias

2. cortas distancias



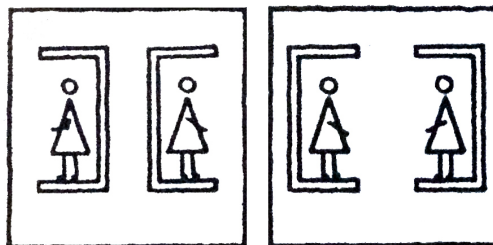
3. alta velocidad

3. baja velocidad



4. varios niveles

4. un nivel



5. orientaciones contrarias

4. orientación frente a frente

### Calidad del espacio colectivo:

*“No es suficiente crear espacios que permita a la gente ir y venir. También deberían existir condiciones favorables para persistir o moverse dentro de los espacios, y también para aquellos que participan en un amplio rango de actividades sociales y recreativas”. (Gehl, 2011, pág.129)*

Las decisiones a tomarse durante la planificación y diseño de los proyectos, son la base de la creación de espacios colectivos exitosos en todo sentido. Ya que si el espacio contiene los elementos necesarios para que invitar al usuario no solo a utilizar el espacio como un lugar de paso, sino también a detenerse en él, disfrutando de lo que éste puede ofrecerle.

Para satisfacer las necesidades de los habitantes, y además lograr un alto nivel de confort y disfrute dentro de los espacios colectivos a plantearse en una ciudad, es importante considerar ciertas demandas por parte de los usuarios, las cuales están relacionadas con sus actividades cotidianas: sentarse, caminar, pararse, permanecer, o acciones tan comunes como: ver, escuchar y hablar. Estas son consideradas las actividades básicas, y son el punto de partida para que se deriven otros grupos de actividades como: recreación, deportes, reuniones en comunidad, etc.

Todas estas actividades serán posibles si el espacio contiene características que lo hagan particularmente atractivo y significativo para la población.

**1. Caminar:** *“Caminar es la primera y más importante manera de trasladarse, pero también proporciona una manera informal y libre de complicaciones para estar presente en el ambiente público... La acción de caminar es usualmente necesaria, pero también puede ser meramente una excusa para estar presente”. (Gehl, 2011, pág.133)*

Es indispensable dotar al espacio de lugares diseñados adecuadamente para caminar. La superficie es un elemento indispensable al momento de caminar, ésta debe ser cómoda y segura para que la gente sienta la necesidad o el gusto de utilizar estas caminerías. La distancia también es un factor que influye, ya que los estudios realizados, por el departamento de investigación de Jan Gehl, demuestran que el límite promedio que alcanza una persona para caminar en situaciones cotidianas está alrededor de los 500 metros. (Gehl, 2011)



IMG048\_ Caminar, Highland Park, New York-Estados Unidos



El cansancio de una larga caminata, hace que los usuarios sean muy conscientes al momento de escoger la ruta más confortable para ellos, por ejemplo si deben atravesar grandes espacios abiertos como una plaza, el camino que tomará será principalmente, en diagonal desde el punto de ingreso hacia el la esquina de destino.

Las diferencias en el nivel de un espacio, por lo general son evitados al momento de caminar, la gente continuará por lo general por rampas o elementos que tengan el mismo nivel, por ejemplo las escaleras suelen ser una barrera psicológica importante en este recorrido, el peatón se detendrá y por un momento dudará inconsciente o conscientemente si tomar el camino con variaciones en el nivel, de ser necesario dirigir a los peatones hacia arriba o hacia abajo, se deberían utilizar rampas, lo cual evitaría esa barrera psicológica al momento de trasladarse en el espacio.

**2.\_De pie:** Esta acción es muy frecuente en los usuarios del espacio colectivo, se da por distintos motivos y en distintas maneras. Como por ejemplo, se puede dar el caso que el usuario debe parar por un momento breve para hablar con alguien, o simplemente para detenerse a observar. También los usuarios suelen permanecer de pie por un tiempo considerable para esperar a alguien, o para disfrutar de los alrededores y ver que está sucediendo en el entorno. El problema está en encontrar un espacio adecuado para permanecer de pie.

*“Las zonas más populares de permanencia se encuentran a lo largo de las fachadas, en un espacio o en la zona de transición entre un espacio y el siguiente”. (Gehl, 2011)*

Estos lugares que se encuentran al límite de los espacios colectivos permiten la mejor oportunidad de vigilancia y confort, para que la permanencia sea más duradera. Desde los bordes de los espacios, la gente siente que sus espaldas están protegidas, los usuarios tienen control de lo que se encuentra a su frente. Física y psicológicamente es más fácil permanecer de pie en un borde, que moviéndose alrededor del todo el espacio.



IMG049\_ Permanencia en el espacio colectivo





IMG050\_ Sentarse, Red Ribbon Park, Heibel-China



IMG051\_ Whyte, W. 1980. Gente observando otra gente, "La vida social en pequeños espacios urbanos"

**3.\_Sentarse:** La existencia de buenas oportunidades para sentarse invita a numerosas actividades a llevarse a cabo, como por ejemplo: comer, leer, dormir, tejer, jugar, tomar el sol, observar, hablar, etc. *"Con el fin de mejorar la calidad de los espacios al exterior, simplemente significa que en la mayoría de los casos será una buena idea generar más y mejores oportunidades para sentarse"*.<sup>33</sup>

Por lo general, las actividades al sentarse pueden llevarse a cabo cuando las condiciones físicas y ambientales sean favorables, ya que los usuarios son mucho más exigentes al escoger un lugar para sentarse.

Nuevamente los lugares preferidos serán en los bordes o límites de los espacios, donde su espalda se sienta protegida, y desde donde se tiene una amplia lectura del lugar. La orientación del mobiliario también dependerá de las condiciones ambientales y de la manera en la que puedan ser agrupadas, por lo general se ubican bancas aisladas para personas que deseen un poco de privacidad, y por otro lado se colocará el mobiliario en grupo, dispuesto de manera que pueda ser utilizado por varias personas que deseen hablar o realizar alguna actividad en conjunto.

**4.\_Ver, escuchar y hablar:** Ya se ha planteado que los sentidos juegan un papel importante al momento de escoger un espacio, ya sea éste de paso o de permanencia. Por esta razón la combinación de elementos que conformen el espacio debe ser de tal manera que permita el confort y disfrute del usuario, permitiéndole la posibilidad de usar todos sus sentidos apropiadamente y con fluidez.

La acción de **ver**, requiere ciertas características para generar el grado de confort adecuado para el usuario, como por ejemplo la escala de los edificios y elementos que se puedan observar, debe estar de acuerdo al espacio en el que se encuentre. La correcta iluminación durante el día y la noche juega un papel importante dentro de estos espacios, ya que con una correcta visualización del espacio, con la luz necesaria correspondiente a cada hora del día, se puede entender y apreciar el espacio con mayor facilidad.

La presentación estética es también importante para el disfrute del usuario, al encontrarse en el espacio, éste debe sentirse a gusto comenzando por la parte visual. De manera que la percepción de este espacio sea agradable a los habitantes desde un inicio.





33.\_ Gehl, J. (2011). Life between buildings: using public space. Island Press.

Para que la acción de **escuchar**, se pueda desempeñar correctamente es necesario controlar el nivel de ruido en los espacios colectivos.

*“Solamente cuando el ruido de fondo es menor a 60 decibeles, será posible mantener una conversación, y el nivel debe ser reducido a 45 o 50 decibeles para que el usuario sea capaz de escuchar la mayoría de ruidos, sonidos, canciones, voces, etc., los cuales son parte de una la situación social completa”.(Gehl, 2011, pág.167)*

Por otro lado, para poder **hablar** o mantener una conversación, se necesita algo más que barreras de ruido, en este caso son importantes las oportunidades que pueda ofrecer el espacio para socializar, ya sea con gente que está entre allegados, conocidos, o más aún para que se puedan entablar conversaciones entre desconocidos.

Al momento de planificar y diseñar las ciudades y los espacios residenciales dentro de ellas, los planificadores y arquitectos deben tratar de emplazar el mobiliario que permita una diversidad de actividades, con una orientación que invite a distintas clases de usuarios, y que brinde las mejores condiciones de confort, tanto físicas como ambientales.



IMG052\_ Espacio libre de ruido



IMG053\_ Hablar





## Comentarios:

- El espacio colectivo cumple un papel esencial dentro del contexto de ciudad al formar parte de la estructura público-privada, logrando conectarlos, y al mismo tiempo formar parte de ambos.
- Es en los espacios colectivos donde se desarrolla la cotidianidad de la vida, en muchas ocasiones no concebidos en el ámbito estrictamente jurídico, sino dados por el uso y la apropiación de las personas que los ocupan, y los vuelven parte de sus vidas. Pocas veces programados como tal, pero que siempre terminan manifestándose de manera contundente, frente a las propias limitaciones que se establece entre público y privado.
- Lo colectivo es lo de todos y lo de pocos a la vez, cada persona proyecta en su imaginario lo que entiende por común, pero cada espacio es visto de manera distinta por cada usuario. Al decir que es de todos y de pocos se plantea que, espacios debidamente concebidos dentro de la sociedad pueden llegar a ser colectivos en el caso que estimulen el vivir urbano y colectivo de cada ciudadano.
- Los espacios colectivos forman parte indispensable en las relaciones sociales, fomentando las interacciones, ya sean entre distintos miembros de una misma comunidad, o entre dos extraños que se encuentran a gusto en un mismo espacio y encuentran un tema de conversación en común.
- La calidad y disposición de los espacios colectivos se verán reflejadas en la profundidad espacial del proyecto, lo cual según Kris Scheerlinck, es un término que refleja directamente la calidad de la vida colectiva del proyecto. Es importante considerar los filtros que existan entre la vida pública y la privada, Además los límites entre los distintos ámbitos deben ser notorios, pero no completamente marcados e impenetrables.
- El correcto uso y deseo de permanencia en estos espacios colectivos depende directamente de las características y elementos que conformen el mismo. Éstos lugares deben ser pensados de manera que además de cumplir con las necesidades de la población, inviten a los usuarios a utilizarlos cada vez con más frecuencia, generando así espacios que logren ser los mejores intermediarios entre la zona íntima de la vivienda y la parte pública de la vida en la ciudad.











# HABITAR

## Definición de Habitar:

El arquitecto dedicado a pensar en el habitar, ha dejado de lado su incertidumbre acerca del tema, para enfrentarse a él, con un imaginario preconcebido. Se han desvinculado las prácticas de la vida cotidiana y se ha producido una separación por parte de la arquitectura del sujeto al objeto.

Indagar sobre la dinámica de la sociedad de habitar en la sociedad y vincular estilos de vida, costumbres, hábitos, entre otros... con la arquitectura, es la manera en la cual el habitar ingresa al proyecto.

Le Corbusier afirma que *“es necesario adecuar la arquitectura a las formas de vida contemporáneas de los hombres de cada tiempo histórico y de cada lugar de la tierra. Ahora se requiere una especialidad que caracterizara su forma de habitarla, y el semblante de aquella arquitectura clásica no puede guiar los principios formales de la nueva arquitectura”*. (Le Corbusier)

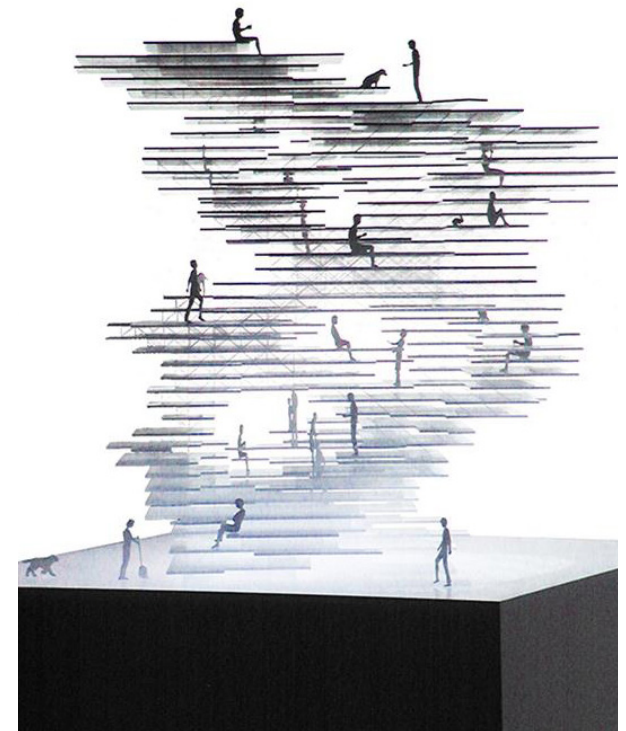
Con lo cual se entiende que los modos de habitar están en constante cambio y que el proyecto no puede estar exento de su adaptabilidad a las nuevas formas de habitar.

*“La fantasía arquitectónica se expresa cuando determinadas formas y espacios con significado, se construyen con ciertos materiales y procesos productivos para dar cumplimiento a finalidades que provienen de la sociedad”*, sostenía el filósofo alemán Theodor Adorno (1956).

Joaquín Arnau en su libro 72 voces para un diccionario de arquitectura teórica sostiene:

*“Supuesto que el servicio a una función, material o simbólica, es el propósito de toda arquitectura y que la casa, entendida como habitación y como dominio, substancia esa función, nos importa conocer en que consiste habitar... la primera consecuencia del propósito de habitar no es la habitación sino el hábito. El habitar crea hábitos y los hábitos constituyen un principio de habitación: habitar es habituarse. Hábito y habitación juegan así un juego dialéctico”*. (Arnau, 2000)

Al hábito se entiende como un comportamiento, un modo de conducta. Si el hábito nos da pautas de comportamiento podemos aprender de la conducta para crear habitaciones.



IMG054\_Primitive Future House, Sou Fujimoto

La arquitectura es por excelencia el arte de construir el hábitat humano, la arquitectura concibe mundos que descubren la vida real de la gente. Las formas de vida interesan a muchas ramas de estudio desde diferentes puntos de vista. En el caso de la arquitectura se debe encontrar el perfecto equilibrio de dichas dinámicas sociales, para dejarlas ser parte del proyecto, es la manera en como el mundo real forma parte determinante dentro de una obra de arquitectura.

### Habitar colectivo

*“La polis, apropiadamente hablando es la organización de la gente, que surge del hacer y del hablar en conjunto, y su espacio verdadero yace entre las personas que viven juntas por este propósito, sin importar en dónde se encuentren.” (Arendt, 1998)*

La vida en la ciudad depende mucho de las relaciones entre los espacios que la conforman y los ciudadanos que la habitan. Los diferentes elementos y lugares que conforman la ciudad deben estar destinados a satisfacer las necesidades de los habitantes, una de ellas, quizá la más importante, es la necesidad de convivir en comunidad.

Para la adecuada dinámica de una ciudad es muy importante fomentar las relaciones interpersonales entre ciudadanos, así la calidad de vida y el desarrollo mejorarán considerablemente.

Hoy en día las edificaciones se construyen sin una conciencia social, en el sentido que se han ido construyendo un sinnúmero de edificios sin tomar en cuenta a los usuarios que los van a ocupar. Se ha dejado a un lado la principal tarea y función de la arquitectura, la habitabilidad de los espacios, para dar prioridad a la materialidad y economía de edificaciones seriadas por su lado, o de hitos arquitectónicos contruidos sin un análisis previo del contexto o de las necesidades de la ciudadanía.

Se debe tomar conciencia en este aspecto, teniendo en cuenta que el habitar “no sucede únicamente en el ámbito estricto de la habitación o del piso sino que tiene lugar en otros espacios intermedios, exteriores, satélite, comunes, públicos, la calle, el espacio público, la ciudad” (Altés, 2011). Para así proyectar las ciudades hacia una vida en conjunto, fomentar la construcción de un hábitat colectivo e incentivar a la gente hacia un sentido de participación y pertenencia a una comunidad.



IMG055\_Wooden House, Sou Fujimoto



## Habitar y diseñar

El habitar se piensa siempre, o casi siempre, bajo una mirada funcional del espacio y este, en relación con el hombre. El habitar se basa fundamentalmente en comprender al hombre, y a partir de ahí poder diseñar, pensando en los aspectos estéticos de la arquitectura. El hombre es el principio de todo proceso de diseño, su evolución tiene que ir de la mano con el de la propuesta arquitectónica, se debe tomar la cultura como factor importante de influencia dentro del diseño.

## Habitar doméstico

El habitar doméstico o una casa es donde el hombre comienza a desarrollarse, establece nexos con objetos en su interior. José Luis García sustenta que una vivienda se define “...por la capacidad y cualificación de interacciones que encierra...” (Cuervo, 2009), mas no por su figura geométrica, materiales o técnicas empleadas en su edificación.

La casa representa para el hombre el estar situado en el mundo, le da sentido a su existencia, a fin de que dentro de ella se estimulen las interrelaciones por quienes la habitan. No se puede considerar a la casa como un espacio cualquiera, es un espacio que debe permitir tanto lo privado y familiar, como lo individual.

A continuación se presenta de manera breve una interpretación de las definiciones que Martin Heidegger y Tadao Ando han expuesto sobre el “habitar”. Consideramos importante la perspectiva desde la cual ellos han planteado este término, ubicándolo desde una visión arquitectónica.

## Martin Heidegger

Como lo dice Heidegger es un espacio que ubica y localiza al ser humano de manera particular en el mundo.

*“Al habitar llegamos, así parece, solamente por medio del construir. Éste, el construir, tiene a aquel, el habitar, como meta”. (1991)*

Existen construcciones que albergan al hombre como alojamiento, el hombre puede residir en ellas, pero no habita en ellas, por lo tanto el habitar no significa únicamente tener alojamiento. El construir es propiamente el habitar, construir no se debe confundir con el producir o edificar, de lo contrario, se estaría dando una mala interpretación de lo que realmente significa el construir. Heidegger también expone:

*“Llevarán a cabo el habitar cuando construyan desde el habitar y piensen para el habitar”. (Heidegger, 1991)*



IMG056\_Casa NA, Sou Fujimoto



IMG057\_Pringers House, Tadao Ando



IMG058\_The Oval, Tadao Ando

El ser humano no existe en este mundo sin razón, existe para habitarlo y es por tal razón que se construyen, espacios destinados a albergar sus diferentes actividades y satisfacer sus distintas necesidades.

## Tadao Ando

*“En realidad, los edificios que hago tienen cualidades espirituales porque son espacios primitivos en los que el individuo puede desarrollarse independientemente de la estandarización y la homogenización que rodea a la gente en la sociedad postindustrial (...) Tengo esa ambición: deseo que, sin distracciones, el espacio pueda llegar a potenciar la humanidad de las personas (...) El problema de la modernidad más radical es que celebraba los frutos de la sociedad industrial. Festejaba los logros del hombre olvidando, paradójicamente, al hombre que los había conseguido. La espiritualidad de la arquitectura es la humanidad de los edificios. La capacidad de los inmuebles para responder, acoger y nutrir al ser humano”. (Ando)*





## Comentarios

- La arquitectura puede beneficiar o dificultar la calidad de vida del ser humano, si es que la cotidianidad del usuario y su evolución no son tomadas en cuenta. Por lo tanto, se debe concientizar a los promotores inmobiliarios acerca de la relación entre arquitectura y habitar, ya que este término está siendo omitido con frecuencia en el planteamiento de conjuntos habitacionales y proyectos de vivienda en general. La arquitectura es la que debería adaptarse a las formas de vida evolutivas de la sociedad, no al revés.
- Se plantea que el habitar está directamente influenciado por las dinámicas sociales, en donde éstas deberían formar parte primordial del proyecto arquitectónico. El poder comprender al hombre y sus conductas se convierte en un aspecto fundamental dentro del proceso de diseño. Encontrar armonía entre el ser humano y sus cambiantes hábitos, y hacerlos parte determinante en el proyecto, es la manera en la cual se piensa en el habitar. El habitar viene dado por los hábitos, por lo que se puede ahora entender el por qué a partir de ese hecho, se crean las habitaciones.
- Las nuevas edificaciones, vistas principalmente desde el punto estético y funcional, hacen gala de su majestuosidad, olvidando en verdad para quienes han sido concebidas. El hombre ha sido el encargado de construir su habitar, pero algunos se han negado a mirar sus propios hábitos y costumbres para construirlo. Cuando se tenga una mirada crítica sobre los errores que se dan al momento de proyectar, y se logre fusionar la funcionalidad con la estética, entonces se estará sirviendo a la sociedad.
- De la misma forma que existe el habitar, debemos pensar en generar espacios propicios para las relaciones interpersonales entre ciudadanos, fuera del ámbito privado, en donde se manifiesten las costumbres de la sociedad. Y no construir únicamente habitaciones individuales, sino colectivas, que fomenten la inclusión y el intercambio dentro del entorno ciudadano. A esto se le podrá llamar un “habitar colectivo”, pensado para muchos, y en donde los beneficiarios no sean únicamente los usuarios del proyecto de vivienda, sino también la ciudad.

# CAPÍTULO 1

## Conclusiones

Al plantearse temas de espacio público, y más concretamente de espacio colectivo, se vuelve inminente la definición y entendimiento de conceptos, como un marco conceptual base dentro de la investigación. Una aproximación desde lo macro, nos ha parecido pertinente para poder comprender el desarrollo evolutivo del proceso. El citar autores especialistas en cada rama de estudio, no ha hecho más que constituir una profunda reflexión y debate, que nos ha llevado a poder establecer las bases conceptuales de ésta investigación.

- Los conceptos y fundamentos planteados han sido abordados desde varias perspectivas, así el concepto de ciudad tiene miradas que pasan por el urbanismo, geografía, etc..., llegando a tener una idea aproximada de lo que significa ciudad. La ciudad, vista desde numerosas ramas, resulta ser una agrupación de espacios interconectados, desarrollados para la interacción y el aprender a convivir del ser humano. Por lo tanto, se hace hincapié en los espacios en las que se desarrolla la vida del ciudadano, por lo que se entiende que el estudio del espacio público, colectivo, comunal y privado son necesarios para el habitar del ser humano.

- Cuando hablamos de espacio público, nos referimos a él como un organizador de ciudad, a partir del cual la ciudad se desarrolla, y como un integrador de la vida urbana. Lo público es lo de todos los ciudadanos, espacios donde se construye ciudadanía y que pueden ser admitidos o no por los habitantes de una ciudad.

- El espacio privado se refiere a un lugar controlado o delimitado, cada persona designa el nivel de privacidad que desea tener con respecto al resto. La ciudad está sujeta a la privatización de espacios, de manera que la casa como se la conoce, no es únicamente un espacio privatizado dentro de la ciudad, el área de residencias va mucho más allá.

- Es el espacio privado, puede ser entendido como un lugar necesario para evitar compartir el espacio, y además puede ser considerado como parte esencial de las secuencias de profundidad espacial en la arquitectura. La conformación de espacios que definan la permeabilidad entre la vida pública y privada genera una jerarquía que se presenta como una cadena, que gradualmente se ubica entre estos dos ámbitos de la ciudad.



- Al referirnos al espacio comunal, hablamos obligatoriamente de comunidad, de espacios comunes para cierta parte de la sociedad. Son espacios donde la vecindad se hace presente en el diario convivir, existe un compartir convivencial y comunicacional pero limitado únicamente a los habitantes del proyecto de vivienda colectiva, excluyendo de cierta manera al resto de ciudadanos.
- Un espacio colectivo es aquel que ha sido pensado como espacio de encuentro, de comunicación, para las interrelaciones humanas y que ha sido aceptado como tal dentro de la ciudadanía. Lo colectivo se manifiesta cuando los usuarios se han apropiado del espacio y lo han convertido en parte de su cotidianidad. Cuando se ha privatizado lo público, o se ha hecho público un lugar de carácter privado, es cuando se ha creado un espacio colectivo.
- Cada proyecto presentará distintas secuencias de espacios colectivos que funcionen como filtros entre la vida pública y la privada, pero siempre el diseño de estos lugares deberá estar inclinado al confort y disfrute de los usuarios.
- Para concluir, mencionaremos al habitar, que es el punto final donde derivan las dinámicas sociales en la ciudad, por el cual todo proceso de diseño debería comenzar, sin tener una imagen preconcebida del mismo. Y finalmente se pretende plantear un nuevo pensamiento, un habitar colectivo, donde se manifieste la sociedad con todas sus multiplicidades, el cual sea pensado para el ciudadano y para la ciudad.



# **CAPÍTULO 2**

## ESTUDIO DE CASOS







## Objetivo

Estudiar casos existentes de conjuntos habitacionales que hayan sido articulados adecuadamente a la ciudad mediante el espacio de uso colectivo, determinando los diferentes impactos urbanos de los conjuntos habitacionales de vivienda unifamiliar de baja altura y vivienda multifamiliar de media altura ubicados en la ciudad de Cuenca.

## Introducción

La ciudad engloba un sinnúmero de espacios, cada uno de ellos con una función y significado distintos. Los espacios públicos, colectivos, comunales y privados, y las relaciones que puedan lograrse entre ellos, marcan la convivencia ciudadana dentro del contexto urbano y determinan el estilo de vida en una ciudad.

Estas relaciones entre los diferentes tipos de espacios se convierten en el punto clave a ser tomado en cuenta para el adecuado planteamiento de vivienda como generadora de ciudad. Si se logra entender y proyectar adecuadamente los límites y articulaciones entre los distintos tipos de espacios, se podrá lograr que los conjuntos habitacionales se conviertan en los grandes contribuyentes dentro de la estructura urbana entendida como la relación del espacio interior urbano y las distintas partes que componen la ciudad.

Espacios proyectados como grandes “contenedores” de vivienda, con límites claramente marcados hacia la ciudad, son los que hoy en día conocemos como conjuntos habitacionales. Estas áreas residenciales han sido, y están siendo, proyectadas desde distintas perspectivas urbanas y arquitectónicas. Existen conjuntos habitacionales alrededor del mundo cuyas características pueden considerarse como ejemplares; pero lamentablemente hay razones de distinta índole

(sociales, culturales, económicas, etc.) que influyen para que estos proyectos pasen a tener distintas falencias en su aplicación dentro de nuestro sistema de vida y pensamiento.

Los nuevos conjuntos habitacionales se convierten en aportes para el mercantilismo, que no buscan integrar a los nuevos habitantes como partícipes de una sociedad. Un claro ejemplo son las barreras físicas propuestas para “dotar” de seguridad a los habitantes del conjunto, que no han hecho más que interrumpir la colectividad pensada para generarse dentro de la ciudad. Es necesaria la creación de conjuntos habitacionales que favorezcan a la adecuada integración entre sus usuarios, y a la vez de éstos con su entorno, de forma que sean parte integradora en el desarrollo y diario vivir de una sociedad.

*“Las viviendas serán mejores cuanto mejor se adapten a su localización en la ciudad y a las características de la morfología urbana, y destacarán aquellas que introduzcan aportaciones al entorno por su estructura espacial, calidad arquitectónica y cesión de espacios comunes. La valoración de la calidad arquitectónica de la vivienda contemporánea se hace desde la óptica de su relación con el funcionamiento de la ciudad y el uso de la colectividad.” (Montaner, Muxí, & Falagán, 2011).*

La construcción de conjuntos de vivienda dentro de la ciudad, que no propicien espacios para las relaciones ciudadanas, de ninguna manera pueden convertirse en un aporte para la ciudad y sus habitantes.

La vivienda pensada no únicamente para la individualidad, sino también desde el punto de vista de lo colectivo, hará que su valoración sea percibida desde el funcionamiento de ciudad como un espacio adecuado para las relaciones entre los ciudadanos y el entorno en el que habitan.

Al hablar de vivienda, el habitar se hace presente de manera implícita, pero el habitar no entendido solamente como un espacio individual privado, en el cual, cada individuo confina sus hábitos y controla su grado de apertura hacia los demás. Sino que, se debe entender a la vivienda como parte indispensable en la generación de una ciudad, y al habitar como una función que evoluciona tanto para la individualidad como para la colectividad, que sea capaz de funcionar en conjunto, se convertirá en el ideal desde el cual, bajo una mirada propia, se entiende la ciudad.

### Criterios de selección

Se propone el estudio de seis casos de conjuntos habitacionales, los cuales han sido seleccionados dentro de un listado inicial de 15 proyectos, al contener elementos importantes a considerar dentro de la investigación. Se plantea el estudio de dos casos internacionales, dos casos a nivel nacional y dos casos a nivel local, dando un total de seis casos de estudio.

Los conjuntos habitacionales que serán sujetos a análisis y valoración, deberán ser coherentes respecto a los objetivos de la investigación. Los conceptos comprendidos en el primer capítulo, servirán de guía, a fin de poder seleccionar casos que ayuden en el entendimiento real de los conjuntos habitacionales dentro del contexto urbano. Por lo que se propone cuatro criterios de selección previa que se tomaron en cuenta para escoger los seis casos de estudio a analizarse:

- Se cree pertinente, para el estudio de casos internacionales, que éstos se encuentren enmarcados en un contexto social, político, y económico que se asimile al nuestro. Se tendrá en consideración su ubicación geográfica, a fin de cumplir con las condiciones estipuladas anteriormente.



Por lo tanto, a manera de ejemplo, un proyecto ubicado en América Latina tendrá mayor posibilidad de ser seleccionado que uno que se encuentre en Europa. Con esta limitación impuesta, pretendemos acercarnos de forma más clara a entender el desarrollo que han tenido los proyectos dentro de una realidad que se apega, de alguna forma, a la nuestra.

- Se tendrá en cuenta proyectos que hayan considerado ciertos criterios como, su emplazamiento dentro de áreas consolidadas de ciudad, contribución en servicios o equipamientos para la ciudad, la manera en que se relacionan visualmente y la relación público- privado(referida al aporte público desde el ámbito privado)con la que han sido planteados. De esta forma pretendemos seleccionar casos que hayan considerado su relación con la ciudad.

- Casos donde se haya considerado la preferencia peatonal por sobre el vehículo, dónde a través de ello se promueva espacios de ocio y recreación, dónde los estacionamientos no se consideren prioritarios, dónde exista comunicación entre diferentes tipologías espaciales mediante circulación peatonal. De esta manera claramente pretendemos seleccionar conjuntos que hayan considerado su calidad espacial

interna bajo ciertos criterios.

- Conjuntos que preferiblemente tengan más de un tipo de vivienda serán valorados. Casos que combinen diferentes usos junto con el residencial tendrán preferencia por sobre los únicamente proyectados para vivienda. Los planteamientos espaciales, referido específicamente al espacio colectivo, serán también preferenciales. Con este parámetro se intenta escoger casos que sean de aporte y pensamiento colectivo.

Bajo estos criterios de selección, se han elegido los siguientes proyectos como casos pertinentes de estudio en este proceso de investigación.

#### A.\_INTERNACIONAL:

- 01. Villa Frei / Santiago, Chile
- 02. Pedregulho / Rio de Janeiro, Brasil

#### B.\_NACIONAL:

- 03. Conjunto La Granja / Quito, Ecuador
- 04. Cumbres de Quitumbe / Quito, Ecuador

#### C.\_LOCAL:

- 09. Conjunto 3 de Noviembre / Cuenca, Ecuador
- 10. Vista al Río / Cuenca, Ecuador

### Tres ejes de valoración:

Luego de la selección de los seis proyectos pertinentes para el estudio, se procederá a valorar su planificación y los diferentes elementos que lo conforman. Se considerarán criterios relacionados con la ciudad y la calidad de vida que los conjuntos habitacionales ofrecen interna y externamente a sus habitantes.

Este proceso de valoración se realizará partiendo de un conjunto de criterios y parámetros de valoración, los cuales han sido planteados, en base al marco teórico desarrollado en el Capítulo 1, en tres ejes principales: ciudad, espacialidad y colectividad, cada uno se subdivide en cuatro distintos criterios a partir de los cuales se evaluará a los conjuntos habitacionales:

#### 1.\_CONEXIÓN CIUDAD:

- 1.1. Situación de proximidad
- 1.2. Aporte público
- 1.3. Conexión visual
- 1.4. Profundidad espacial

#### 2.\_ESTRUCTURA INTERNA:

- 2.1. Trama vial
- 2.2. Disposición de estacionamientos
- 2.3. Peatonalidad
- 2.4. Área verde

#### 3.\_COLECTIVIDAD

- 3.1. Diversidad de tipologías
- 3.2. Mixticidad de usos
- 3.3. Escala de espacio colectivo
- 3.4. Calidad de espacio colectivo







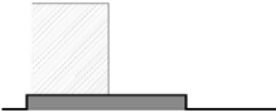





CRITERIOS DE VALORACIÓN		
1._CONEXIÓN CIUDAD	2._ESPACIALIDAD	3._COLECTIVIDAD
1.1. Situación de Proximidad 	2.1. Trama Vial 	3.1. Diversidad de Tipologías 
1.2. Aporte Público 	2.2. Disposición de estacionamientos 	3.2. Mixticidad de Usos 
1.4. Conexión Visual 	2.3. Peatonalidad 	3.3. Escala del espacio colectivo 
1.4. Profundidad Espacial 	2.4. Área Verde 	3.4. Permanencia 

TABLA 001\_ Criterios de Valoración

### Metodología

El enfoque metodológico utilizado para valorar los casos de estudio puede resumirse en las siguientes fases: primero, se ha establecido tres criterios generales según lo analizado en el primer capítulo, donde la ciudad como tema macro ha sido incluida; también el criterio de la espacialidad y posteriormente la colectividad para de esta manera entender la relación del conjunto habitacional con la ciudad y las diferentes tipologías espaciales.

A continuación hemos establecido cuatro subcriterios dentro de cada criterio, estos están relacionados coherentemente con la finalidad que tiene cada criterio. Finalmente dentro de cada subcriterio se plantean cinco variables que ayudan a valorar el porcentaje de cumplimiento respecto al subcriterio valorado. En lo referido a las valoraciones, estas se han considerado cuantitativas y cualitativas (esto debido a la argumentación bajo la cual se fundamentan los criterios), que junto con la explicación de cada subcriterio serán debidamente expuestas.

Se han realizado encuestas a estudiantes y docentes de 9no y 10mo ciclo (opción diseño arquitectónico) de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca. De esta forma se ha buscado

tener respuestas coherentes de acuerdo a lo que se propone. Se ha procedido a realizar una tabulación de los datos obtenidos, para posteriormente otorgarles un peso por sobre el ámbito teórico. Creemos que con esto, estaremos siendo más justos con la investigación, al incluir numerosos puntos de vista acerca de una misma temática.

Las encuestas han sido realizadas para obtener las valoraciones a otorgar a cada subcriterio y variables, a fin de poder analizar y comparar los resultados con las teorías utilizadas para apoyar los criterios propuestos. Por lo que se propone equilibrar las valoraciones utilizando los datos obtenidos de la encuesta, con los de la teoría. Así hemos decidido otorgar el 70% de peso a lo propuesto y el 30% restante a los resultados de la encuesta.

De esta forma estaremos aplicando el principio del mínimo error bajo el cual el no considerar el factor teórico o el social estaremos cometiendo tal vez el máximo error posible. (Boltvinik, 2010) De esta forma estaremos obteniendo calificaciones más objetivas acerca del planteamiento de conjuntos habitacionales, utilizando la teoría como la explicación ideológica, -pero de alguna manera subjetiva- mientras que las



encuestas presentan pensamientos reales obtenidos de nuestro medio.

Dentro de los subcriterios a valorarse, existirán algunos que tengan mayor puntaje respecto a otros. Esto se da, debido a que, los subcriterios propuestos difieren en grado de importancia entre ellos. Las variables de igual forma han sido jerarquizadas, en algunos casos estas serán valoradas sobre el 100% del cumplimiento del subcriterio, mientras que en otros la sumatoria de variables deberá ser igual al 100% para cumplir con la máxima valoración propuesta para el subcriterio.



# CRITERIOS DE VALORACIÓN

FUNDAMENTOS, SIMBOLOGÍA, ENCUESTAS Y PUNTUACIÓN



Encuesta	
Subcriterio jerarquizado	Peso /100%
situación de proximidad	8
aporte público	11
conexión visual	8
profundidad espacial	6
trama vial	5
disposición de estacionamientos	6
peatonalidad	10
área verde	11
diversidad de tipologías	8
mixticidad de usos	9
escala de espacio colectivo	7
permanencia	10

TABLA 002\_ Criterios de Valoración, pesos generales ENCUESTA

Propuesta	
Subcriterio jerarquizado	Peso /100%
situación de proximidad	10
aporte público	9
conexión visual	8
profundidad espacial	7
trama vial	7
disposición de estacionamientos	7
peatonalidad	9
área verde	8
diversidad de tipologías	8
mixticidad de usos	10
escala de espacio colectivo	8
permanencia	10

TABLA 003\_ Criterios de Valoración, pesos generales PROPUESTA



Criterios de Valoración	
Subcriterio jerarquizado	Peso /100%
situación de proximidad	9
aporte público	10
conexión visual	8
profundidad espacial	7
trama vial	6
disposición de estacionamientos	6
peatonalidad	9
área verde	9
diversidad de tipologías	8
mixticidad de usos	10
escala de espacio colectivo	8
permanencia	10

TABLA 004\_ Criterios de Valoración, pesos generales para puntuación de los casos de estudio





Criterio	Subcriterio	Peso	Variable	Peso
Conexión Ciudad	Situación de Proximidad	9	Área histórica	100
			Área urbana consolidada	97
			Área urbana en proceso de consolidación	85
			Área perirubana	60
			Área rural	30
	Aporte Público	10	21-25%	100
			16-20%	84
			11-15%	64
			6-10%	44
			1-5%	22
	Conexión Visual	8	Sin cerramiento	100
			Cerramiento vegetal	90
			Cerramiento mixto	77
			Cerramiento permeable	53
			Cerramiento sólido	25
	Profundidad Espacial	7	Cuatro espacios	100
			Tres espacios	93
			Dos espacios	78
			Un espacio	54
			Sin espacios	24

TABLA.005\_ Conexión ciudad, pesos de subcriterios para puntuación de casos de estudio

## 1.1. Situación de proximidad

### Objetivo

Realizar actividades cotidianas, dentro de distancias que eviten mayoritariamente el uso de transporte público y privado, trantando de “explotar” la situación urbana del conjunto habitacional.

### Definición del parámetro

El emplazamiento del conjunto habitacional dentro del contexto urbano se convierte en un dato imprescindible para que la vivienda tenga mayor cantidad de equipamientos y servicios cercanos a su ubicación. Por ejemplo en el artículo “La caminabilidad de la ciudades como un reflejo del desarrollo sustentable”, se destaca los beneficios del traslado peatonal dentro de la ciudad, entre los cuales se mencionan la accesibilidad, economía para los usuarios, economía pública, uso eficiente del suelo, interacción urbana, desarrollo económico y equidad.(Bezerra & Taipa, 2004) *“En los nuevos territorios urbanos, el barrio se transforma exclusivamente en zona residencial. A causa de la separación física de las funciones en la ciudad, el espacio de uso cotidiano se expande a una escala de kilómetros supeditados al coche. El barrio deja de ser un lugar social para convertirse simplemente en un lugar de exclusión.”*(Rueda, 2002) *“Es imprescindible la exigencia de promotores y futuros usuarios en aspectos como localización, la relación con el barrio y la proximidad a una red de equipamientos de escala variada.”*(Montaner, Muxí & Falagán, 2011) Así. áreas de ciudad con mayor grado de consolidación serán las que ofrezcan una relación de proximidad entre servicios y equipamientos con la vivienda, de manera que medios de transporte público y sobretodo privado puedan ser reemplazados de cierta forma por el peatón. Salvador Rueda(2004) se refiere al tema diciendo: *“A través de la expansión de la ciudad y a través de la especialización funconal se incremetan las ditancias que se tienen que recorrer... ...la segregación espacial de las funciones cotidianas en la ciudad, aumenta las distancias entre ellas.”*

### Metodología Cualitativa

Se tomará en cuenta las cualidades y características de la zona en la que se encuentra emplazado el conjunto habitacional, de esta manera se determinará a que área de la ciudad pertenece. Al ubicarlo en una de las diferentes áreas propuestas se puede valorar la relación de proximidad entre el proyecto y el dinamismo de la ciudad.De acuerdo a lo mencionado, se hará un anàlisis cualitativo y se otorgará la mayor puntuación al proyecto con mayor proximidad al dinamismo y complejidad de la ciudad, mientras que un proyecto ubicado en una zona rural, la cual demuestra todo lo contrario, tendrá la menor puntuación.







1.1. Situación de proximidad	Simbología
<p><b>Área histórica:</b> “Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.” (Colegio de Arquitectos del Ecuador, 2011)</p>	
<p><b>Área urbana consolidada:</b> “El suelo urbano consolidado viene constituido por la ciudad compacta, es decir, por las parcelas edificadas y los solares que puedan quedar en sus intersecciones.” (Porto, 2014)</p>	
<p><b>Área urbana en proceso de consolidación:</b> “Sin embargo el suelo urbano no consolidado viene formado por aquellas partes de la ciudad en las que son precisas operaciones para completar la urbanización o se prevén operaciones de renovación urbana.” (Porto, 2014)</p>	
<p><b>Área periurbana:</b> “Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.” (Colegio de Arquitectos del Ecuador, 2011)</p>	
<p><b>Área rural:</b> “Una región rural es aquella que se caracteriza por la inmensidad de espacios verdes que la componen y que por esta razón está destinada y es utilizada para la realización de actividades agropecuarias y agroindustriales.” (Colegio de Arquitectos del Ecuador, 2011)</p>	



**Encuesta\_situación de proximidad**

Variable jerarquizada	Peso /100%
área histórica	50
área urbana consolidada	85
área urbana en proceso de consolidación	100
área periurbana	74
área rural	41

TABLA 006\_ Situación de proximidad, pesos ENCUESTA

**Propuesta\_situación de proximidad**

Variable jerarquizada	Peso /100%
área histórica	100
área urbana consolidada	80
área urbana en proceso de consolidación	60
área periurbana	40
área rural	20

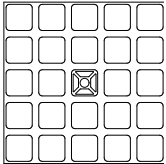
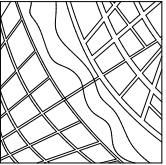
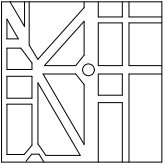
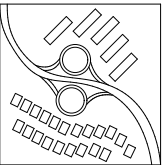
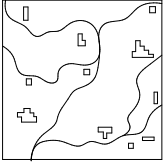
TABLA 007\_ Situación de proximidad, pesos PROPUESTA





Situación de proximidad	
Variable jerarquizada	Peso /100%
área histórica	100
área urbana consolidada	97
área urbana en proceso de consolidación	85
área periurbana	60
área rural	30

TABLA 008\_ Situación de proximidad, pesos para puntuación de casos de estudio

1.1. Situación de proximidad	Peso
	100%
	97%
	85%
	60%
	30%

## 1.2. Aporte Público

### Objetivo

Potenciar la dinámica pública, a partir de la cesión de espacios que pudiesen mejorar la calidad de vida ciudadana a fin de convertirse en contribuidores públicos para la ciudad.

### Definición del parámetro

La cantidad de usos que se den en planta baja, diferentes al residencial, potenciarán el flujo de personas en los distintos espacios. De esta manera se pretende lograr un habitar colectivo, mediante la vinculación de lo residencial con demás equipamientos y servicios de la ciudad. Maurice Cerasi manifiesta: *“una amplia serie de actividades que forman el tejido conjuntivo de la vida colectiva como el comercio, el tiempo libre y la vida cultural, están dominadas por la iniciativa y por el capital privado... en la ciudad occidental la vida colectiva se completa en gran parte fuera del suelo público... un espacio es tanto más significativo para la colectividad cuanto más amplio es el número de ciudadanos que lo utilizan o que lo conocen...”*. (Cerasi, 1990) Equipamientos entendidos como constructores de la vida cotidiana, de las actividades de interacción social y del encuentro serán necesarios como aporte público por parte de los conjuntos. Ludwig Hilberseimer plantea un modelo de ciudad en donde el 25% del total construido se destina a usos varios en planta baja, todos ellos son un vínculo hacia la vida pública. Y el 75% restante en las edificaciones, tiene un uso residencial. (Hilberseimer, 1927) Es decir, si tomamos como ejemplo una edificación de cuatro plantas en un conjunto habitacional, la planta baja deberá estar destinada a usos varios, diferentes al residencial.

### Metodología Cuantitativa

Tomando como referencia los criterios del porcentaje de uso en planta baja según Ludwig Hilberseimer, se calculará este aspecto en cada conjunto habitacional, calificando con el mayor puntaje al proyecto que cumpla con el porcentaje más cercano al 25% de la totalidad de su superficie como aporte para la ciudad.

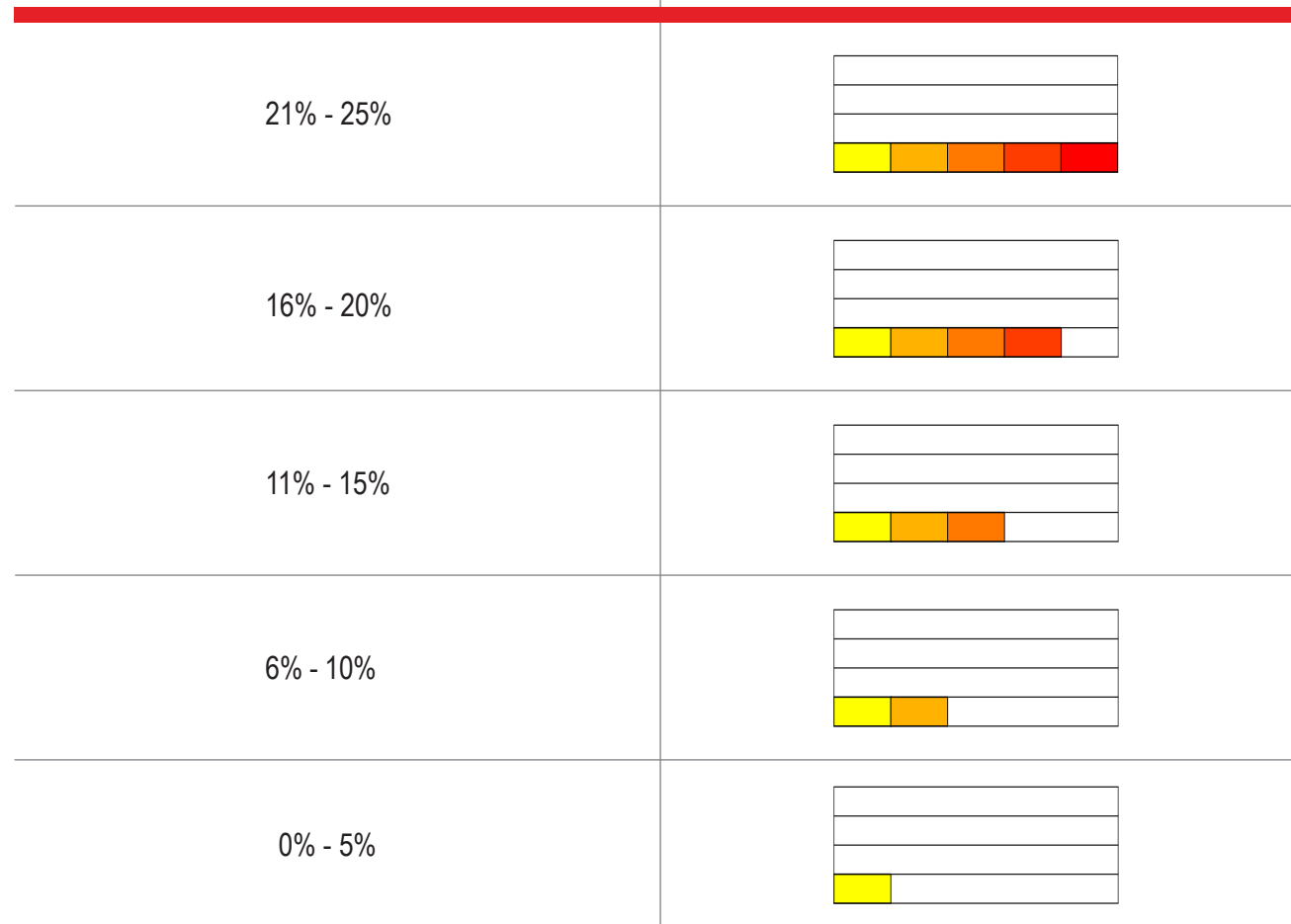


Conexión Ciudad.\_ Aporte Público



## 1.2. Aporte Público

## Simbología



Conexión Ciudad.\_ Aporte Público





**Encuesta\_aporte público**

Variable jerarquizada	Peso /100%
25%	100
20%	92
15%	72
10%	52
5%	25

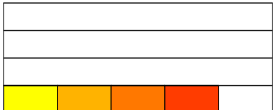
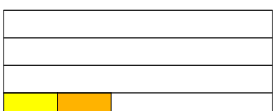
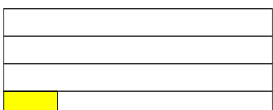
TABLA 009\_ Aporte público, pesos ENCUESTA

**Propuesta\_aporte público**

Variable jerarquizada	Peso /100%
25%	100
20%	80
15%	60
10%	40
5%	20

TABLA 010\_ Aporte público, pesos PROPUESTA

**Conexión Ciudad.\_ Aporte Público**

1.2. Aporte Público	Peso
	100%
	84%
	64%
	44%
	22%

115

## 1.4. Conexión Visual

### Objetivo

Plantear la adecuada conexión visual entre vivienda y ciudad, promoviendo la vigilancia natural desde el interior hacia la calle.

### Definición del parámetro

Hacemos referencia especial a lo que simboliza el cercado o cerramiento de conjuntos habitacionales hacia la ciudad. Este límite físico del cual se cree percibir sensaciones de seguridad dentro de los conjuntos, en realidad, tiene un impacto negativo en la percepción ciudadana. Se están generando espacios con escaso control visual y un posible deterioro ambiental. *“Los barrios cerrados son fácilmente identificables a partir de la existencia de los elementos físicos mencionados que marcan sus límites. Este cerramiento introduce una forma de aislamiento tanto hacia el interior de los mismos como con el resto de la ciudad... ..las consecuencias de la proliferación de las urbanizaciones cerradas tienen dimensiones complejas que van desde la segregación y la polarización socioeconómica, hasta el ‘secuestro’ de los espacios públicos.”* (Castro, 2005) Evitar conjuntos habitacionales aislados de todo contexto (social, público, natural, etc.), e integrarlos funcional y visualmente a la ciudad mediante el ajuste de permeabilidad de sus límites, se convierte en el fin de este criterio.

### Metodología Cualitativa

Se analizará las cualidades que presente cada proyecto con respecto a sus límites físicos y cerramientos en general. Los conjuntos habitacionales que se encuentren aislados mediante elementos que impidan la conexión visual tendrán menor puntuación. Por otro lado, los que presenten mayor conexión visual con la ciudad, sin límites físicos preferiblemente, serán mejor puntuados. Así, también tendrá influencia el material físico que separe al conjunto de la ciudad.



Conexión Ciudad.\_ Conexión Visual



40.\_Vigilante Natural: persona que, debido a su actividad o mera presencia en un espacio urbano, vigilan su entorno de forma inconciente. El diseño del espacio puede facilitar o limitar el ejercicio de dicha vigilancia por parte de las personas dependiendo de, por ejemplo, la amplitud y profundidad de los campos visuales que genera y de cuán atractivo hace el espacio para ellas. Dependiendo del contexto urbano, el vigilante de un espacio puede residir en él o estar de paso.

1.4. Conexión Visual	Simbología
C	
cerramiento vegetal	
cerramiento mixto: permeable con vegetación	
cerramiento permeable	
cerramiento sólido	



### Encuesta\_conexión visual

Variable jerarquizada	Peso /100%
sin cerramiento	81
cerramiento vegetal	92
cerramiento mixto	100
cerramiento permeable	72
cerramiento sólido	30

TABLA 012\_ Conexión visual, pesos ENCUESTA

### Propuesta\_conexión visual

Variable jerarquizada	Peso /100%
sin cerramiento	100
cerramiento vegetal	80
cerramiento mixto	60
cerramiento permeable	40
cerramiento sólido	20

TABLA 013\_ Conexión visual, pesos PROPUESTA



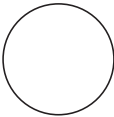


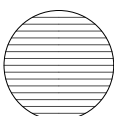

Conexión Ciudad.\_ Conexión Visual





Conexión visual	
Variable jerarquizada	Peso /100%
sin cerramiento	100
cerramiento vegetal	90
cerramiento mixto	77
cerramiento permeable	53
cerramiento sólido	25

TABLA 014\_ Conexión visual, pesos para puntuación de casos de estudio

1.4. Conexión Visual	Peso
	100%
	90%
	77%
	53%
	25%

### 1.3. Profundidad espacial

#### Objetivo

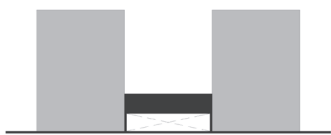
Relacionar vivienda con ciudad mediante la transición espacial público-privado admitiendo gradualmente el contacto entre estos dos tipos de territorio.

#### Definición del parámetro

Al hablar de calidad de vida en un conjunto habitacional, un factor que realmente tiene mucho valor, es su manera de relacionar a la vivienda con el resto de la ciudad. La relación que exista entre espacios públicos y privados puede estar definida mediante distintas secuencias de transición, todas con diferentes distancias, intensidades y maneras de ser interpretadas. Kris Scheerlink es un arquitecto especialista en diseño urbano, establece la siguiente teoría sobre las que él llama configuraciones de profundidad. *“Las teorías de proximidad, permeabilidad y límites territoriales están vinculados a la idea de configuraciones de profundidad en la arquitectura (considerando las diferentes secuencias de profundidad como múltiples experiencias simultáneas y organizaciones inherentes en el espacio), junto con sus condiciones espaciales, sociales, culturales y ambientales. ...La privacidad (entendida como el deseo o necesidad de evitar compartir el espacio) es uno de los aspectos más importantes, ya que depende del nivel de colectividad dentro de una configuración de profundidad, más que el nivel de claridad de los límites territoriales definidos.”* (Montaner, Muxí & Falagán, 2011) Al estar en la calle es conveniente que se transite por ciertos niveles de privacidad para finalmente llegar al espacio más íntimo de la ciudad, la vivienda; esta transición ayuda a los habitantes del conjunto habitacional a sentirse más seguros y confortables en su lugar de residencia. Al mismo tiempo, si se está dentro de la vivienda, para poder llegar a la calle, lo más adecuado es que experimentemos algunas escalas de privacidad, de manera que este cambio no se dé como algo drástico y desagradable para el usuario, sino como una manera de experimentar la vida colectiva progresivamente hasta llegar a la calle, representante principal de la vida pública en la ciudad.

#### Metodología Cuantitativa

Se tomará en cuenta los distintos elementos que se sitúan entre lo privado y lo público. Estos elementos pueden ser los distintos espacios considerados como colectivos dentro del conjunto habitacional, los cuales se interponen entre la calle y la habitación. Se toma como referencia el esquema de “configuraciones de profundidad” de Kris Scheerlinck (ver pág. 60). En este caso el conjunto que abarque la mayor cantidad de espacios de uso colectivo, es decir la mayor profundidad espacial, llevará la puntuación más alta.



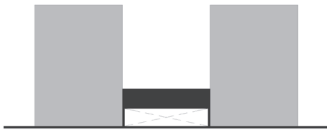
Conexión Ciudad.\_ Profundidad Espacial



32.\_Montaner, J. M., Muxí, Z., & Falagán, D. H. (2011). Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI. Barcelona, UPC Universitat Politècnica de Catalunya: la edición.

38.\_ Krier, R. (1976). Teoría y Práctica de los Espacios Urbanos (Editorial Gustavo Gili.). Barcelona, España.

1.3. Profundidad espacial	Simbología
Cuatro o más espacios intermedios entre calle y vivienda	
Tres espacios intermedios entre calle y vivienda	
Dos espacios intermedios entre calle y vivienda	
Un espacio intermedio entre calle y vivienda	
Sin espacios intermedios entre calle y vivienda	



Conexión Ciudad.\_ Profundidad Espacial

Encuesta_profundidad espacial	
Variable jerarquizada	Peso /100%
cuatro espacios	74
tres espacios	99
dos espacios	100
un espacio	74
sin espacios	28

TABLA 015\_ Profundidad espacial, pesos ENCUESTA

Propuesta_profundidad espacial	
Variable jerarquizada	Peso /100%
cuatro espacios	100
tres espacios	80
dos espacios	60
un espacio	40
sin espacios	20

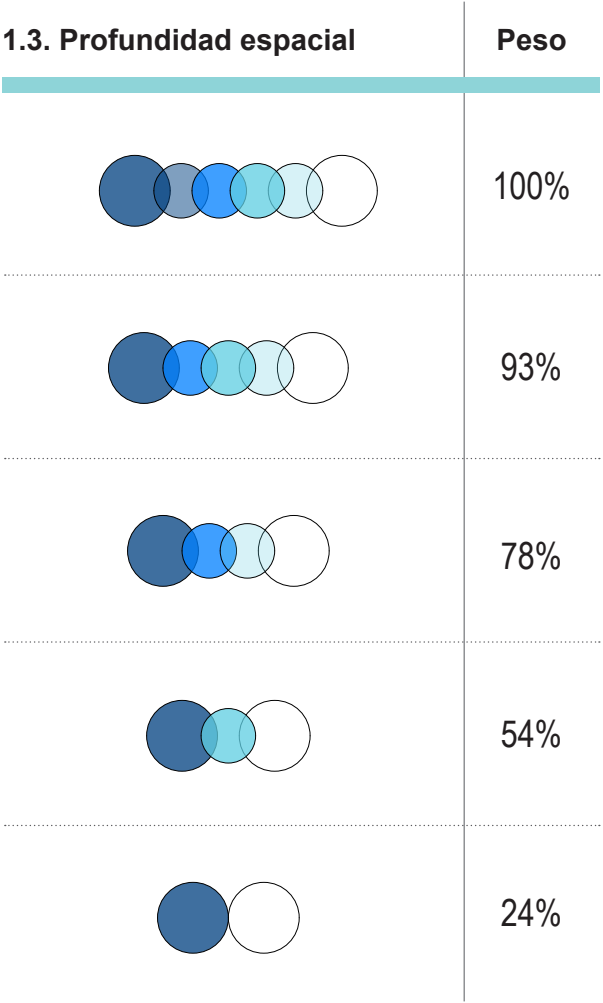
TABLA 016\_ Profundidad espacial, pesos PROPUESTA



Conexión Ciudad.\_ Profundidad Espacial

Profundidad espacial	
Variable jerarquizada	Peso /100%
cuatro espacios	100
tres espacios	93
dos espacios	78
un espacio	54
sin espacios	24

TABLA 017\_ Profundidad espacial, pesos para puntuación de casos de estudio









Criterio	Subcriterio	Peso	Variable	Peso
Espacialidad	Trama Vial	6	Vía periférica	20
			Vías curvas	17
			Vías cortas y discontinuas	17
			Vías que no interrumpan peatonalidad	23
			Vías articuladas a la trama vial	23
	Disposición de Estacionamientos	6	Subterráneos	100
			En vía perimetral	73
			En calles interiores	63
			Fragmentarios	41
			Individuales	19
	Peatonalidad	9	Conectividad con red pública	29
			Red interna peatonal	25
			Protegida por vegetación	20
			Mayor que la vehicular	15
			Con espacios para descanso y estancia	11
	Área Verde	9	9m <sup>2</sup>	100
			7m <sup>2</sup>	86
			5m <sup>2</sup>	66
			3m <sup>2</sup>	44
			1m <sup>2</sup>	19

TABLA.005\_ Conexión ciudad, pesos de subcriterios para puntuación de casos de estudio

## 2.1. Trama vial

### Objetivo

Garantizar un correcto trazado de manera que se articule adecuadamente al sistema vial de la ciudad y que no interfiera con el peatón.

### Definición del parámetro

En el artículo realizado por Daniel Morgan para la revista de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Costa Rica, el autor nos habla que hay dos tipos de vías en un conjunto habitacional: las calles primarias y las vías de acceso a las viviendas. *“Las calles primarias son de carácter meramente público, son las encargadas de comunicar al conjunto con el sistema vial de la ciudad, éstas deben ser planteadas correctamente para conducir a los residentes a otras áreas de una manera fluida y continua.”* (Morgan, 2011) Por otro lado, con respecto a las vías de acceso a las viviendas, Morgan establece que *“... deben ser cortas y discontinuas con el fin de desalentar su uso para la circulación de vehículos, excepto para llegar a las casas. Deben ser diseñadas para impedir que los vehículos desarrollen velocidades por encima de la velocidad peatonal.”* (Morgan, 2011) *“Las calles abiertas al tráfico sólo existirán donde sean inevitables. Por lo demás se construirán caminos por los que pueda circular el coche pero que ya revistan el carácter de calles para peatones.”* (Le Corbusier, 1973) La circulación vehicular debe existir mostrando un nivel de respeto al ambiente natural y al usuario en especial. Por respeto al ambiente natural podemos tomar la idea de Luis Aníbal Vélez, quien piensa que la arborización de las vías y aceras en la ciudad es muy importante para mantener *“distintos valores de biodiversidad, densidad, estructura vertical, amplitud, longitud, continuidad, de los corredores verdes urbanos; al igual que su aporte estratégico a la conectividad de espacios verdes; y su valor paisajístico.”* (Vélez, 2007)

### Metodología Cualitativa

Dependerá del cumplimiento de ciertas características basadas en las teorías citadas, todas ellas relacionadas directamente con la fluidez de circulación y un respeto al peatón. El proyecto que cumpla con la totalidad de las mismas será el mejor puntuado.



Estructura Interna.\_ Trama Vial



2.1. Trama vial	Simbología
Via principal periférica	
vías curvas que no permitan el desarrollo de velocidad por parte del vehículo	
vías cortas y discontinuas terminadas en áreas para estacionamientos	
vías que no interrumpen la circulación peatonal	
vías que se articulen dentro de la trama vial del sector	



Estructura Interna.\_ Trama Vial



## Estructura Interna.\_ Trama Vial

### Encuesta\_trama vial

Variable jerarquizada	Peso /100%
vía periférica	18
vías curvas	19
vías cortas y discontinuas	20
vías que no interrumpen peatonalidad	26
vías articuladas a la trama vial	17

TABLA 018\_ Trama vial, pesos ENCUESTA

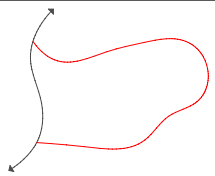
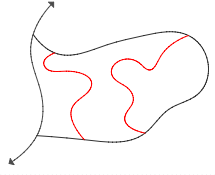
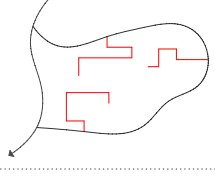
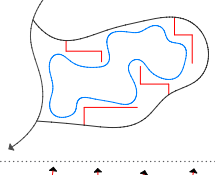
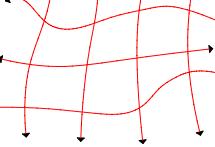
### Propuesta\_trama vial

Variable jerarquizada	Peso /100%
vía periférica	21
vías curvas	16
vías cortas y discontinuas	16
vías que no interrumpen peatonalidad	21
vías articuladas a la trama vial	26

TABLA 019\_ Trama vial, pesos PROPUESTA

Trama vial	
Variable jerarquizada	Peso /100%
vía periférica	20
vías curvas	17
vías cortas y discontinuas	17
vías que no interrumpen peatonalidad	23
vías articuladas a la trama vial	23

TABLA 020\_ Trama vial, pesos para puntuación de casos de estudio

2.1. Trama vial	Peso
	+20%
	+17%
	+17%
	+23%
	+23%

## 2.2. Disposición de estacionamientos

### Objetivo

Establecer la correcta ubicación de estacionamientos dentro de conjuntos habitacionales a fin de que estos no adquieran mayor jerarquía que los espacios de circulación peatonal.

### Definición del parámetro

La ubicación de estacionamientos vehiculares dentro de los conjuntos habitacionales supone un aspecto clave en el planteamiento de los mismos, desde una óptica en donde, el transporte motorizado no deberá tener preferencia por sobre el peatonal. Peters en su libro “La ciudad peatonal” establece dos condicionantes para el diseño de zonas libres de tráfico vehicular: “a) *Concentración de garajes y aparcamientos en la entrada de la urbanización, aunque con ello se hagan necesarios ciertos caminos de acceso para los habitantes...* ...b) *Encauzamiento tangencial del tráfico, de manera que en la zona interior queden grandes espacios libres sin coches...*” (Paulhans, 1981) “El tipo y localización del estacionamiento influye en el grado de integración de los vehículos con la vivienda y en que las zonas dedicadas fundamentalmente a vehículos queden claramente delimitadas. La integración es vital si queremos que el medio ambiente en que se encuentran las viviendas no se vea dominado por los coches y sus exigencias.” (Paulhans, 1981) Tanto vías de circulación vehicular, como estacionamientos son necesarios en conjuntos habitacionales. De la jerarquía que adquieran o no, respecto a otros espacios (parques, plazas, veredas, etc...), dependerá la calidad espacial que pueda lograrse en el interior del conjunto. “El peligro que existe en un sistema viario completamente jerárquico es que la cantidad total de vías necesarias puede ser excesiva para hacer mínimo el impacto del tráfico en las viviendas.” (Blume, 1978) Con lo que se añade: “Mediante una gradación del sistema viario... ...se reduce el impacto visual que producen los vehículos en el medio residencial, y los consiguientes problemas de ruido, peligro para los peatones e invasión de la privacidad.” (Blume, 1978)

### Metodología Cualitativa

En el libro “Introducción al diseño urbano en áreas residenciales” se mencionan y grafican planteamientos de sistemas viarios para zonas residenciales, dentro de los cuales se establecen posibilidades de ubicación de los estacionamientos dentro del conjunto. Por lo que de acuerdo a su ubicación y con una clara orientación hacia la preferencia peatonal se plantea la siguiente puntuación.







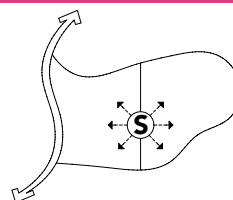
43.\_ Paulhans, P. (1981). La ciudad peatonal. Editorial Gustavo Gili. Barcelona.

44.\_ Blume, H. (1978). Introducción al diseño urbano en áreas residenciales. Department of Architecture and Civic Design of the Greater London Council.

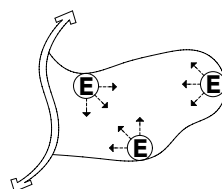
## 2.2. Disposición de estacionamientos

### Simbología

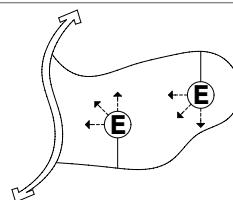
La demanda de estacionamientos para vehículos es cada vez más alta en la actualidad, y con el motivo de evitar un caos en la movilidad del conjunto habitacional es necesario que existan los estacionamientos suficientes para satisfacer las necesidades de los usuarios, y sería una mejor manera de utilizar el espacio si estos no están visibles, contaminando el ambiente y las visuales, y por lo tanto dejando más espacio libre para el peatón.



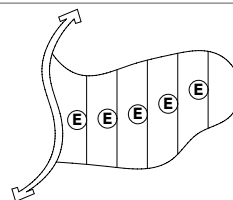
Estacionamientos en una vía perimetral (esto nos permite dejar libre de vehículos la zona de viviendas).



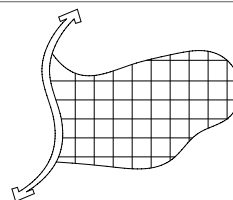
Calles de acceso de poca longitud terminadas en plazoletas de estacionamientos. (La distancia entre los vehículos y los portales de las viviendas se puede reducir, a la vez que se mantiene una zona relativamente libre de tráfico.) Es posible que sea necesario prever un acceso especial para vehículos de servicio y emergencia. = 3 pto.



Los vehículos pueden acercarse a la vivienda eliminando accesos de servicio independientes. Aunque las calles fraccionadas deben estar diseñadas para que el vehículo circule a menor velocidad, de esta manera se protege al peatón. Los estacionamientos se pueden realizar en vías aledañas a la vivienda.



Estacionamiento de vehículos para cada vivienda. El trazado consiste en una retícula de calles conectadas entre sí. Está destinado a otorgar estacionamientos individuales para cada vivienda, necesitando más superficie de vías para llegar a cada estacionamiento, lo que implicaría menos espacios libres para el peatón y la recreación.



Estructura Interna.\_ Disposición de estacionamientos

María Cristina Durán Escudero - José Luis Reyes Coellar

131



Encuesta_disposición de estacionamientos	
Variable jerarquizada	Peso /100%
subterráneos	100
en vía perimetral	56
en calles interiores	70
fragmentarios	43
individuales	47

TABLA 021\_ Disposición de estacionamientos, pesos ENCUESTA

Propuesta_disposición de estacionamientos	
Variable jerarquizada	Peso /100%
subterráneos	100
en vía perimetral	80
en calles interiores	60
fragmentarios	40
individuales	20

TABLA 022\_ Disposición de estacionamientos, pesos PROPUESTA

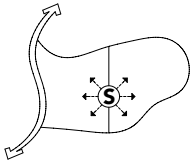
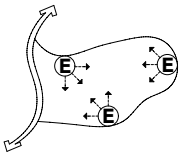
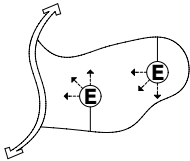
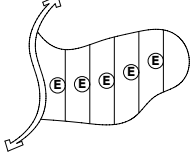
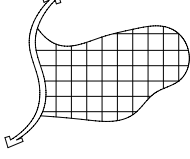




Disposición de estacionamientos	
Variable jerarquizada	Peso /100%
subterráneos	100
en vía perimetral	73
en calles interiores	63
fragmentarios	41
individuales	19

TABLA 023\_ Disposición de estacionamientos, pesos para puntuación de casos de estudio

2.2. Disposición de estacionamientos **Peso**

	100%
	73%
	63%
	41%
	19%

## 2.3. Peatonalidad

### Objetivo

Realizar traslados peatonales libremente dentro del conjunto habitacional que generen permanencia.

### Definición del parámetro

La problemática actual de la circulación peatonal radica en la organización y diseño de las ciudades, en la cual el papel del peatón se ve mayoritariamente sobrepasado por el del vehículo. La prioridad peatonal dentro de la ciudad, no ha sido, a nuestro modo de ver, tomada en cuenta dentro del diseño como el punto de partida para la disposición de los diferentes espacios. Alfonso Sanz con respecto a esto dice: *“Los viandantes son vulnerables a la contaminación atmosférica, el ruido y la falta de atractivo del entorno que han de recorrer. Y están especialmente expuestos al peligro del tráfico en una medida mucho mayor de lo que los datos de accidentes pueden expresar... La peatonalidad es la nueva urbanidad, el nuevo carácter cívico que hay que reclamar como propio de la ciudadanía.”*(1998)

Otro punto de vista importante es el de Paulhans Peters y lo ha expresado en su libro “La ciudad peatonal”: *“Deben desarrollarse primordialmente las ideas para la creación de una red que permita la circulación de peatones y ciclistas, antes de entrar en las demás modalidades... Importantes resultados de la creación de zona para peatones, como mejora del microclima, la conservación del medio, de la imagen y también la integración social, constituyen magnitudes económicas no mensurables...”*(1981)

Con esto se puede decir, desde un punto de vista personal, que el correcto diseño de la circulación peatonal dentro de un proyecto de vivienda colectiva, es indispensable para brindar calidad de vida a sus habitantes. El usuario debe ser capaz de trasladarse libremente por el sitio que habita, admirando su paisaje y disfrutando del “paseo”. La peatonalidad de los conjuntos habitacionales y la conectividad de estos con una adecuada red peatonal pública, se puede considerar como una inversión para generar ciudad.

### Metodología Cualitativa

Se tomarán en cuenta elementos como la preferencia peatonal, la conexión con las redes peatonales de la ciudad, el diseño de una vialidad peatonal y el confort de los peatones al utilizar estos lugares de circulación. Cada cualidad que se cumpla acumulará puntos para la evaluación de cada conjunto, al cumplir con la totalidad de cualidades se obtendrá la mayor puntuación.





2.3. Peatonalidad

Simbología

Conectividad con la red pública de circulación peatonal	
Una red de circulación peatonal dentro del conjunto habitacional	
Circulación peatonal protegida por vegetación	
Circulación peatonal mayor que la circulación vehicular propuesta	
Circulación peatonal con espacios para descanso y estancia	

42.\_Sanz, A. (1998). La ciudad a pie: un programa para recuperar las urbes andando. A PIE, asociación de viandantes <http://habitat.aq.upm.es/boletin>, (6).

43.\_Paulhans, P. (1981). La ciudad peatonal. Editorial Gustavo Gili. Barcelona.

44.\_Blume, H. (1978). Introducción al diseño urbano en áreas residenciales. Department of Architecture and Civic Design of the Greater London Council.

45.\_Restrepo, L. A. V. Paisajismo y ecología del paisaje en la gestión de la arborización de calles.



Encuesta_peatonalidad	
Variable jerarquizada	Peso /100%
conectividad con red publica	22
red interna peatonal	19
protegida por vegetación	21
mayor que la vehicular	19
con espacios para descanso y estancia	19

TABLA 024\_ Peatonalidad, pesos ENCUESTA

Propuesta_peatonalidad	
Variable jerarquizada	Peso /100%
conectividad con red publica	33
red interna peatonal	27
protegida por vegetación	20
mayor que la vehicular	13
con espacios para descanso y estancia	7

TABLA 025\_ Peatonalidad, pesos PROPUESTA



## Estructura Interna.\_ Peatonalidad





Peatonalidad	
Variable jerarquizada	Peso /100%
conectividad con red publica	29
red interna peatonal	25
protegida por vegetación	20
mayor que la vehicular	15
con espacios para descanso y estancia	11

TABLA 026\_ Peatonalidad, pesos para puntuación de casos de estudio

2.3. Peatonalidad	Peso
	+29%
	+25%
	+20%
	+15%
	+11%

## 2.4. Área Verde

### Objetivo

Plantear conjuntos habitacionales con la adecuada cantidad de área verde para generar calidad de vida<sup>1</sup> en sus habitantes.

### Definición del parámetro

Las áreas verdes dentro del contexto urbano, se consideran de suma importancia y necesidad para la calidad de vida, de los habitantes y el medio ambiente. Como lo plantea Le Corbusier en La Carta de Atenas, al referirse sobre el esparcimiento, dice: “...*todo barrio residencial debe contar con la superficie verde necesaria para la ordenación racional de los juegos y deportes de los niños, de los adolescentes y de los adultos.*” (1971) El área verde no incluye solamente recreación y deporte como lo marca Le Corbusier, cumple también funciones medio ambientales, estéticas y limítrofes. Así podemos citar algunas como: demarcación de fronteras y áreas, proporcionar privacidad, protección y seguridad de edificaciones, etc. (Samaniego, 1991) “...las áreas verdes de un conjunto habitacional, además de brindar un espacio de esparcimiento agradable a la vista, contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas...” (Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda) La porción de áreas verdes dentro de un conjunto, puede estar sujeta a valoraciones cualitativas y cuantitativas. Al hablar de calidad (proporción<sup>2</sup>, texturas y colores<sup>3</sup>, jerarquizaciones<sup>4</sup>, etc...), los factores a analizarse pueden ser muy subjetivos respecto a la ubicación que tenga cada proyecto. Por lo que, la Organización Mundial de la Salud (OMS), establece un parámetro cuantitativo de 9m<sup>2</sup> por habitante de área verde, mediante el cual se establecerá la relación entre el número de habitantes del conjunto habitacional y la superficie de áreas verdes.

### Metología Cuantitativa

El área verde será evaluada cuantitativamente, se deberá medir o calcular la superficie total de área verde que posea el conjunto habitacional, en proporción al número de sus habitantes. Si su relación de porción verde por habitante es adecuada con respecto al parámetro de 9m<sup>2</sup>/hab se tendrá la mayor puntuación.



Estructura Interna.\_ Porción verde



- 1.\_ Elizabeth Mendez Munaray dice: "...la calidad de vida es un término difícil de referir en términos genéricos y homogéneos, pues se trata de la caracterización de un estado familiar en donde el ser humano puede disfrutar desde diferentes puntos de vista, y en un determinado momento histórico de una satisfacción integral, física y emocional..."
- 2.\_ Proporción: la vegetación sirve de apoyo para dar escala a los espacios exteriores, a través del manejo de altura, anchura y profundidad.
- 3.\_ Textura y Color: combinar armónicamente las texturas, aprovechando la naturaleza misma de las plantas, darle armonía visual a un espacio.
- 4.\_ Jerarquización: sirve para definir diferentes tamaños de espacio, establecer una percepción adecuada de los espacios mediante la articulación, cercamiento, vinculación y énfasis.

2.4. Área Verde	Simbología
9m²/hab	
7m²/hab	
5m²/hab	
3m²/hab	
1-2m²/hab	



Encuesta_área verde	
Variable jerarquizada	Peso /100%
9m <sup>2</sup>	99
7m <sup>2</sup>	100
5m <sup>2</sup>	81
3m <sup>2</sup>	52
1m <sup>2</sup>	27

TABLA 027\_ Porción verde, pesos ENCUESTA

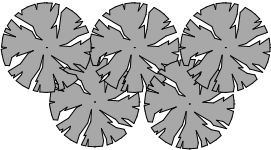
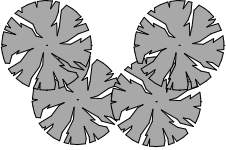
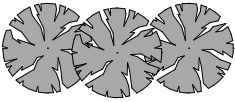


Propuesta_área verde	
Variable jerarquizada	Peso /100%
9m <sup>2</sup>	100
7m <sup>2</sup>	80
5m <sup>2</sup>	60
3m <sup>2</sup>	40
1m <sup>2</sup>	20

TABLA 028\_ Porción verde, pesos PROPUESTA



Area verde	
Variable jerarquizada	Peso /100%
9m <sup>2</sup>	100
7m <sup>2</sup>	86
5m <sup>2</sup>	66
3m <sup>2</sup>	44
1m <sup>2</sup>	19

TABLA 029\_ Porción verde, pesos para puntuación de casos de estudio

2.4. Área Verde	Peso
	100%
	86%
	66%
	44%
	19%







Criterio	Subcriterio	Peso	Variable	Peso
Colectividad	Diversidad de Tipologías	8	Unifamiliar	24
			Bifamiliar	45
			Multifamiliar	66
			Mezcla de dos tipos	83
			Mezcla de tres tipos	100
	Mixticidad de Usos	10	Comercio	15
			Deporte	13
			Educación	13
			Arte y Cultura	12
			Salud	9
			Trabajo	10
			Ocio y Recreación	14
			Culto	7
			Hospedaje	7
	Escala de espacio Colectivo	8	40%	29
			30%	25
			20%	20
			10%	15
			5%	11
	Permanencia	10	Mobiliario para descanso y estancia	21
			Iluminación	20
			No contiene barreras que impidan visuales	19
			Zonas de sombra	19
			Camineras en buen estado	21

TABLA.005\_ Conexión ciudad, pesos de subcriterios para puntuación de casos de estudio

### 3.1. Diversidad de tipologías

#### Objetivo

Generar heterogeneidad socio-económica dentro del conjunto habitacional.

#### Definición del parámetro

La vivienda y sus distintos tipos, dirigidos principalmente al tema económico y social, podrían permitir respaldar la teoría planteando que, al tener diferentes tipologías, estas generarán una mayor heterogeneidad socio-económica dentro del conjunto. Dentro de un estudio desarrollado en México por el Arq. Javier Sánchez Corral, referido a la vivienda social, se determina que al usar únicamente la tipología de vivienda económica, no se está generando cohesión social. Por lo que dentro de los criterios de evaluación de lo que se plantea como DIUS (Desarrollos Integrales Urbanos Sustentables) se plantea como uno de sus puntos clave el *“fortalecimiento del Tejido Social mediante la mezcla de vivienda social, económica, media y residencial preponderantemente vertical...”* (2012). La ciudad industrial ha producido segregación social con la aparición de barrios obreros y zonas marginales. Por lo que, la unión de varias tipologías de vivienda que conformen un conjunto habitacional, se adopta como uno de los parámetros a tener en cuenta para el establecimiento de la colectividad. Tipos de vivienda como: unifamiliar<sup>5</sup> (A), bifamiliar<sup>6</sup> (B), trifamiliar<sup>7</sup> (C) multifamiliar<sup>8</sup> (D) y agrupación de viviendas<sup>9</sup> (A+B+C+D), serán tomados en cuenta para la puntuación.

#### Metodología Cuantitativa

En este criterio de valoración se consideran los distintos tipos de vivienda, con el objetivo de que favorezcan a la multiplicidad de sociologías y economías. El conjunto que abarque en su programa el mayor número de tipologías posibles, será el que obtenga la mayor puntuación.



Colectividad.\_ Diversidad de Arquetipos



5.\_ Es una edificación desarrollada para ser ocupada en su totalidad por una sola familia, y pueden ser aisladas, pareadas o adosadas.

6.\_ Es una edificación de dos unidades residenciales generalmente de dos plantas, que cuenta con una vivienda completa por planta, para dos familias. Puede tener dos accesos independientes o conectados entre sí por una escalera interior.




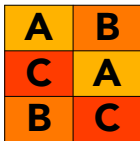
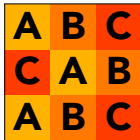
7.\_ Es una edificación de tres unidades residenciales generalmente de tres plantas, que cuenta con una vivienda completa por planta, para tres familias. Puede tener tres accesos independientes o conectados entre sí por una escalera interior.

8.\_ Es una edificación en la que se agrupan tres o más viviendas independientes donde la convivencia no es una condición obligatoria, y donde el terreno es una propiedad común. Suelen contar con un régimen de propiedad horizontal o condominio, además de servicios y bienes compartidos, como: circulaciones, escaleras, ascensores, bajantes de basuras, estacionamientos, acometidas de servicios, áreas verdes y zonas sociales.

9.\_ Es un conjunto de viviendas repetitivas organizadas en una unidad arquitectónica homogénea, compuesta por tres o más unidades habitacionales, unifamiliares o multifamiliares, en la cual la existencia y localización de bienes de propiedad y uso privado individual están subordinados a la localización de áreas y bienes de propiedad y uso común.

### 3.1. Diversidad de tipologías

### Simbología

unifamiliar	
bifamiliar	
multifamiliar	
unifamiliar+bifamiliar / unifamiliar+multifamiliar / bifamiliar+multifamiliar	
unifamiliar+bifamiliar+multifamiliar	



Colectividad.\_ Diversidad de Arquetipos

Encuesta_diversidad de tipologías	
Variable jerarquizada	Peso /100%
mezcla tres tipos	100
mezcla dos tipos	91
multifamiliar	81
bifamiliar	55
unifamiliar	33

TABLA 030\_ Diversidad de arquetipos, pesos ENCUESTA

Propuesta_diversidad de tipologías	
Variable jerarquizada	Peso /100%
mezcla tres tipos	100
mezcla dos tipos	80
multifamiliar	60
bifamiliar	40
unifamiliar	20

TABLA 031\_ Diversidad de arquetipos, pesos PROPUESTA

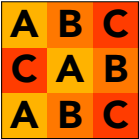






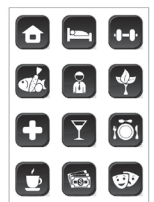
Colectividad.\_ Diversidad de Arquetipos



Diversidad de tipologías	
Variable jerarquizada	Peso /100%
mezcla tres tipos	100
mezcla dos tipos	83
multifamiliar	66
bifamiliar	45
unifamiliar	24

TABLA 032\_ Diversidad de arquetipos, pesos para puntuación de casos de estudio

3.1. Diversidad de tipologías	Peso
	100%
	83%
	66%
	45%
	24%



Colectividad.\_ Mixticidad de usos

### 3.2. Mixticidad de Usos

#### Objetivo

Promover mayor dinamismo social mediante la unión de diferentes usos junto al residencial.

#### Definición del parámetro

*“Se valora muy positivamente la capacidad de los edificios de vivienda para generar espacios colectivos y de dominio público, así como para albergar más de un tipo de actividades, es decir, tener más funciones que la residencial”.* (Montaner, Muxí & Falagán, 2011) La diversidad de usos compartidos junto con el de vivienda, origina un mayor dinamismo social. La construcción de “ciudades dormitorio”, donde no es permitida la instalación de pequeños comercios, invita de cierta manera, a la utilización de transporte privado, para traslados que pudiesen ser relativamente cortos a pie. Así pues, los usos que permitan el menor traslado posible de los usuarios, en medios de transporte privado, y que se adapten a la cotidianidad de la vida comunitaria, serán los que aporten a una vida colectiva. Como lo dice Le Corbusier en su idea de ciudad, *“Aumentar las superficies plantadas y disminuir el trayecto a recorrer”*. (1924) Salvador Rueda dice algo muy importante al respecto: *“aumentar la diversidad es impregnar de ciudad proporcionadora de oportunidades, intercambiadora de información, controladora del futuro, porque genera estabilidad en la porción de territorio de que se trate... La mezcla de gente y actividades diversas en un mismo espacio, donde diferentes rentas, oficios, titulaciones, actividades, instituciones, asociaciones, etc., viven en un mismo edificio o en áreas próximas es la garantía de pervivencia de estos sistemas, porque proporciona estabilidad, cohesión social y madurez.”* (2002) Se pueden mencionar distintos usos tales como: comerciales, de oficinas, de espectáculos (teatros, cines, auditorios), docentes (guarderías), públicos (bibliotecas, salas de exposiciones), religiosos (iglesias, centros parroquiales), sanitarios (dispensarios médicos), hoteleros (pensiones, albergues), deportivos y recreativos (polideportivos, gimnasios, piscinas), que junto con la vivienda, se convertirán en un aporte hacia la colectividad.

#### Metodología Cuantitativa

En este parámetro se contará la variedad de usos que posean los conjuntos habitacionales dentro de su programa. Por lo tanto, el conjunto que contenga la mayor cantidad de usos citados, adicional al uso residencial, será el que obtenga la mayor puntuación.












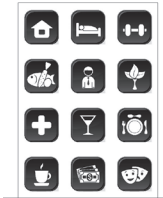


32.\_Montaner, J. M., Muxí, Z., & Falagán, D. H. (2011). Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI. Barcelona, UPC Universitat Politècnica de Catalunya: la edición.

34.\_Rueda, S. (2002, Noviembre). Modelos de ordenación del territorio más sostenibles. En Congreso nacional de medio ambiente, Barcelona.

40.\_Le Corbusier. (1924). La Ciudad del Futuro.

3.2. Mixticidad de Usos	Simbología	3.2. Mixticidad de Usos	Simbología
Comercio			
Deporte		Trabajo	
Educación		Ocio y recreación	
Arte y Cultural		Culto	
Salud		Hospedaje	



Colectividad.\_ Mixticidad de usos

Encuesta_mixtidad de usos	
Variable jerarquizada	Peso /100%
comercio	15
deporte	14
educación	12
arte y cultura	13
salud	9
trabajo	10
ocio y recreación	15
culto	6
hospedaje	6

TABLA 033\_ Mixtidad de usos, pesos ENCUESTA










Propuesta_mixtidad de usos	
Variable jerarquizada	Peso /100%
comercio	15
deporte	13
educación	13
arte y cultura	12
salud	8
trabajo	10
ocio y recreación	15
culto	7
hospedaje	7

TABLA 034\_ Mixtidad de usos, pesos PROPUESTA



Mixticidad de usos	
Variable jerarquizada	Peso /100%
comercio	15
deporte	13
educación	13
arte y cultura	12
salud	9
trabajo	10
ocio y recreación	14
culto	7
hospedaje	7

TABLA 035\_ Mixticidad de usos, pesos para puntuación de casos de estudio

3.2. Mixticidad	Peso	3.2. Mixticidad	Peso
	15%		
	13%		10%
	13%		14%
	12%		7%
	9%		7%

### 3.3. Escala de espacio colectivo

---

#### Objetivo

Aportar espacios de reunión y estancia desde el conjunto habitacional hacia la ciudad.

#### Definición del parámetro

La escala del espacio colectivo, respecto a la del espacio construido, representa el porcentaje de vida ciudadana que aporta el proyecto hacia la ciudad. El arquitecto español Secundino Zuazo, en su proyecto Casa de las Flores construido en Madrid, dota a la ciudad de un espacio de reunión y estancia, que con respecto al tamaño total del predio, utiliza el 35% en un área común para los habitantes del conjunto y para la ciudad. (*Duarte, Gurovich & Pavez, 2007*) Con lo que, bajo este parámetro se planteara una puntuación donde el 35%, o mayor a dicho porcentaje del total proyectado, deberá ser un espacio colectivo.

#### Metodología Cuantitativa

Para determinar la escala de espacio colectivo, se medirá la superficie total de los espacios colectivos en proporción al área total del conjunto habitacional. El porcentaje que se obtenga deberá ser igual o mayor al 40% para obtener la mayor puntuación.



Colectividad.\_ Escala colectiva



53.\_ Duarte, P., Gurovich, A., & Pavez, M. I. (2007). "La Casa de las Flores": arquitectura urbana-manifiesto de Secundino Zuazo en el barrio de Argüelles, Madrid. Revista de Urbanismo, Universidad de Chile, 16.

3.3. Escala de espacio colectivo	Simbología
40%	
30%	
20%	
10%	
5%	



Colectividad.\_ Escala colectiva

Encuesta_escala de espacio colectivo	
Variable jerarquizada	Peso /100%
40%	86
30%	100
20%	85
10%	54
5%	30

TABLA 036\_ Escala colectiva, pesos ENCUESTA

Propuesta_escala de espacio colectivo	
Variable jerarquizada	Peso /100%
40%	100
30%	80
20%	60
10%	40
5%	20

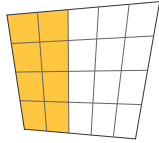
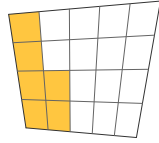
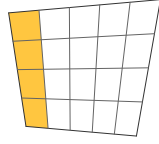
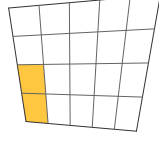
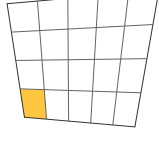
TABLA 037\_ Escala colectiva, pesos PROPUESTA





Escala de espacio colectivo	
Variable jerarquizada	Peso /100%
40%	100
30%	90
20%	71
10%	46
5%	24

TABLA 038\_ Escala colectiva, pesos para puntuación de casos de estudio

3.3. Escala de Espacio colectivo	Peso
	100%
	90%
	71%
	46%
	24%

### 3.4. Permanencia

#### Objetivo

Utilizar el espacio público como elemento generador de relaciones sociales a partir de la constante permanencia e intensidad de relaciones que pudiesen darse dentro de él.

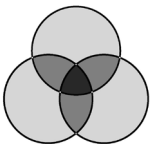
#### Definición del parámetro

Entre algunos criterios que inciden en el uso y permanencia dentro de los espacios públicos, la percepción de seguridad es relevante para crear espacios urbanos seguros y atractivos para la gente. El tener espacios públicos donde los usuarios permanezcan en ellos, puede darse debido a condiciones espaciales de seguridad que estos espacios ofrezcan. Si bien, existen condiciones sociales no deseables de comportamientos humanos dentro de los espacios públicos (consumo de droga, mendicidad, robos, etc.), estas pueden mitigarse desde un correcto planteamiento espacial. Existen también condiciones de confort a fin de crear permanencia dentro del espacio público, como la posibilidad de caminar, observar, escuchar y hablar (Gehl, 2007), que mediante elementos naturales o artificiales pueden generarse.

“Investigaciones y experiencias de campo han señalado que cuando los ciudadanos reclaman más seguridad, no pretenden sólo hablar de criminalidad, sino que se refieren a todos los elementos que hacen el espacio urbano inseguro.” (Mazza, 2009, pág. 85)

#### Metodología Cualitativa

Se establece el cumplimiento de distintas variables desde el ámbito arquitectónico para aportar a la permanencia en los espacios públicos. Así, el mobiliario, iluminación, barreras visuales, zonas de confort climático y conservación de elementos se han tomado en cuenta para la puntuación.








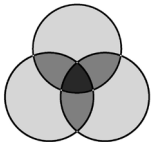
Colectividad.\_ Permanencia



17.\_Chemás Rendón, Mauricio (2003).De Lo Público Y Lo Privado a La Tercera Zona, Diseño Y Hábitat Humano. Facultad de Artes Integradas, Universidad del Valle.

51.\_ Gehl, J. (2007). Public spaces for a changing public life (pp. 3-10). Taylor and Francis, Abingdon, Oxon.

3.4. Permanencia	Simbología
Mobiliario para descanso y estancia	
Iluminación	
No contiene barreras que impidan visuales	
Zonas de sombra (natural o artificial)	
Camineras en buen estado	



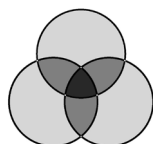
Colectividad.\_ Permanencia

Encuesta_permanencia	
Variable jerarquizada	Peso /100%
Mobiliario para descanso y estancia	22
Iluminación	20
No contiene barreras que impidan visuales	18
Zonas de sombra (natural o artificial)	18
Camineras en buen estado	22

TABLA 039\_ Permanencia, pesos ENCUESTA

Propuesta_permanencia	
Variable jerarquizada	Peso /100%
Mobiliario para descanso y estancia	20
Iluminación	20
No contiene barreras que impidan visuales	20
Zonas de sombra (natural o artificial)	20
Camineras en buen estado	20

TABLA 040\_ Permanencia, pesos PROPUESTA

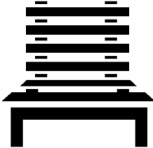






Colectividad.\_ Permanencia



Permanencia	
Variable jerarquizada	Peso /100%
Mobiliario para descanso y estancia	21
Iluminación	20
No contiene barreras que impidan visuales	19
Zonas de sombra (natural o artificial)	19
Camineras en buen estado	21

TABLA 041\_ Permanencia, pesos para puntuación de casos de estudio

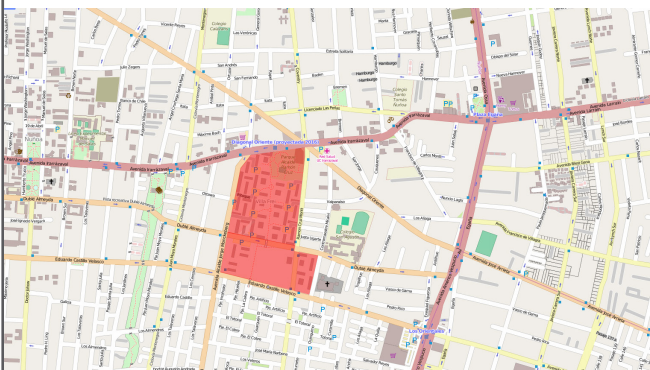
3.4. Permanencia	Peso
	+21%
	+20%
	+19%
	+19%
	+21%



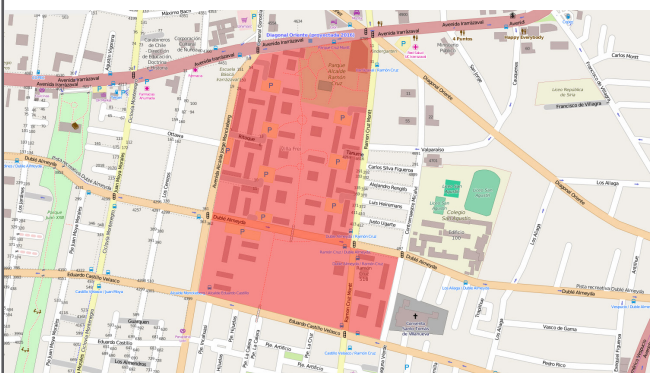


CASOS DE ESTUDIO

# CONJUNTO VILLA FREI



IMG\_059: Ubicación Conjunto Residencial Villa Frei



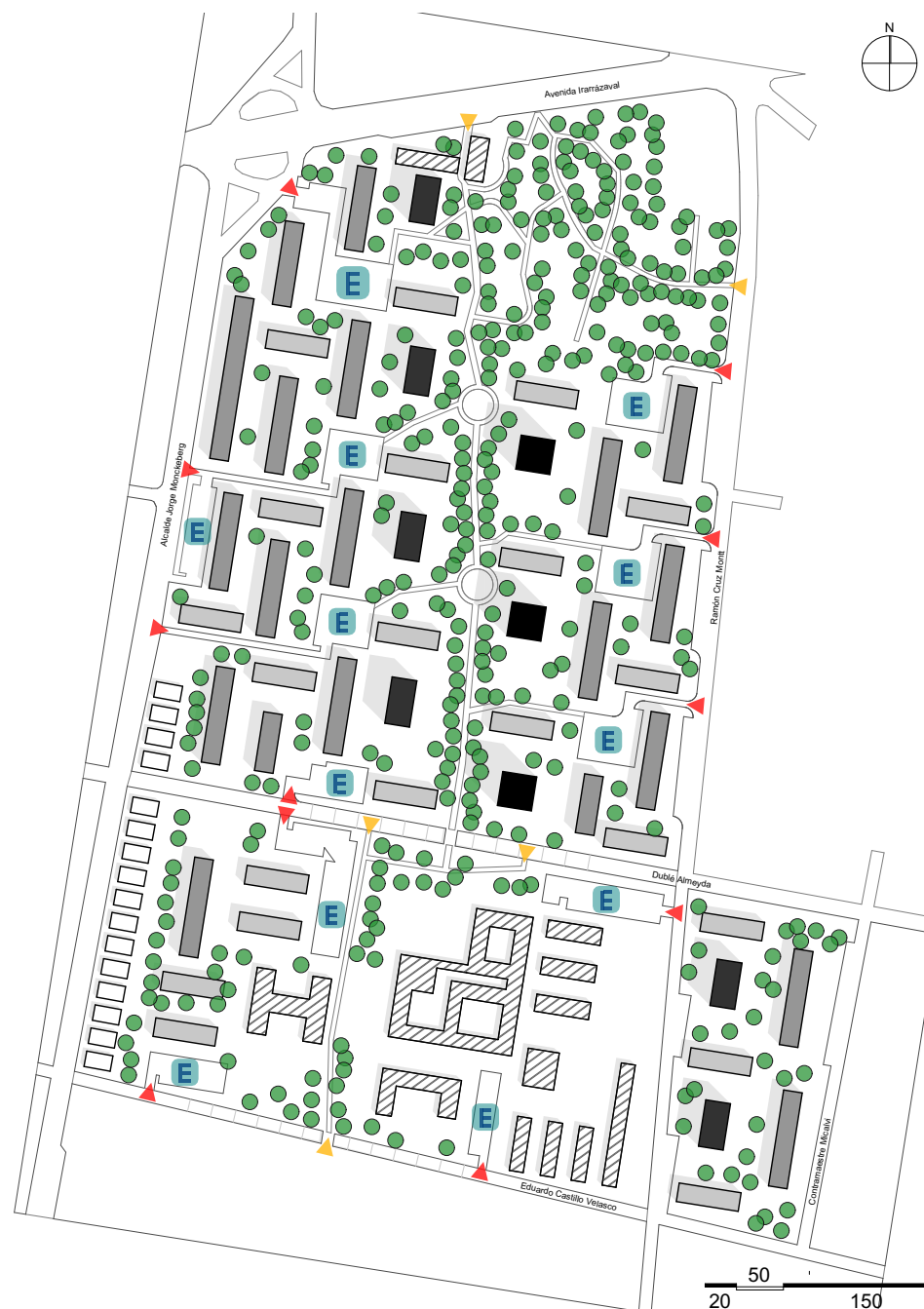
IMG\_060: Emplazamiento conjunto residencial Villa Frei

No	AÑO	CIUDAD	PAÍS
01	1968	Santiago	Chile
ARQUITECTO			
Jaime Larraín, Oswaldo Larraín, Diego Balmaceda			
ÁREA CONSTRUIDA			
42 044m <sup>2</sup>		247 193m <sup>2</sup>	
17%		ÁREA DEL TERRENO	

FIGURA001  
VILLA FREI  
ZONIFICACIÓN

## SIMBOLOGÍA

- Torre 15 pisos
- Torre 10 pisos
- Bloque 5 pisos (dep. dúplex)
- Bloque 4 pisos (dep. simples)
- vivienda de dos plantas
- Otros usos
- Estacionamientos
- acceso vehicular
- acceso peatonal





Por encargo de la Caja de Empleados Particulares (EMPART), se desarrolla la construcción del Conjunto Residencial por parte de la Corporación para la Vivienda (CORVI), como vivienda económica orientada para la clase media chilena. El conjunto nace bajo tres principios: orden, interioridad y permanencia. El orden basado en la colectividad, a través de la presencia rectilínea y la ortogonalidad de las edificaciones como símbolo de la estabilidad social. La interioridad requiere protección y privacidad, posterior al planteamiento público exterior a través de envolventes que “delimiten” el conjunto.

El conjunto posee un eje central de circulación peatonal, el cual constituye el flujo de personas principal de toda la Villa, ya que estratégicamente se ubican a su costado los edificios más altos que albergan a la mayor cantidad de habitantes del conjunto. La forma del eje no se traduce necesariamente en una línea recta, sino que se adapta a la disposición de los bloques de mayor altura y a los de cuatro pisos. Es así como perceptivamente se forman espacios mas angostos y otros en cambio mucho mas abiertos al circular por el eje. El eje se prolongó durante la construcción de la segunda etapa de la Villa, por lo que las avenidas que cortaban la circulación peatonal fueron modificada

hacia un nivel inferior, de manera que la circulación peatonal fue salvada por la construcción de tres pasos a nivel por sobre las avenidas. El conjunto emplea el esquema de súper manzana, donde se elimina el tráfico vehicular, a través del control de los estacionamientos, situándolos puntualmente alrededor de la Villa Frei.

Un parque existente anterior a la construcción de la Villa, fue incluido dentro del proyecto, aprovechando su condición urbana dentro de la comuna. Se convierte en un elemento de transición entre la ciudad y la Villa, además el parque ofrece gran cantidad de actividades, por lo que la gente de la comuna tiende a permanecer mucho tiempo en él. Los jardines son otro elemento representativo de la Villa, permiten recorridos menos estructurados, a diferencia del eje, con diversidad de especies vegetales, luces y sombras. Son barreras para la privacidad interior de los departamentos. Existe mucha relación entre el jardín y el edificio, ya que mientras más alto es el bloque, más amplio es el jardín que lo rodea.



IMG061\_ Perspectiva general del conjunto habitacional Villa Frei



IMG\_062: Perspectiva interior, Villa Frei



# CONJUNTO VILLA FREI

## 1. CONEXIÓN CIUDAD



IMG\_063: Ubicación Villa Frei

### 1.1. SITUACIÓN DE PROXIMIDAD

Área consolidada

### 1.2. APOORTE PÚBLICO

70123.12 m<sup>2</sup>

247 193m<sup>2</sup>

ÁREA DEL TERRENO

28.36%

### 1.3. PROFUNDIDAD ESPACIAL

calle	vereda	estacionamientos	sendero peatonal	jardín	viviendas

### 1.4. CONEXIÓN VISUAL

Sin cerramiento  
Permeable  
vegetal  
Mixta: vegetal y permeable

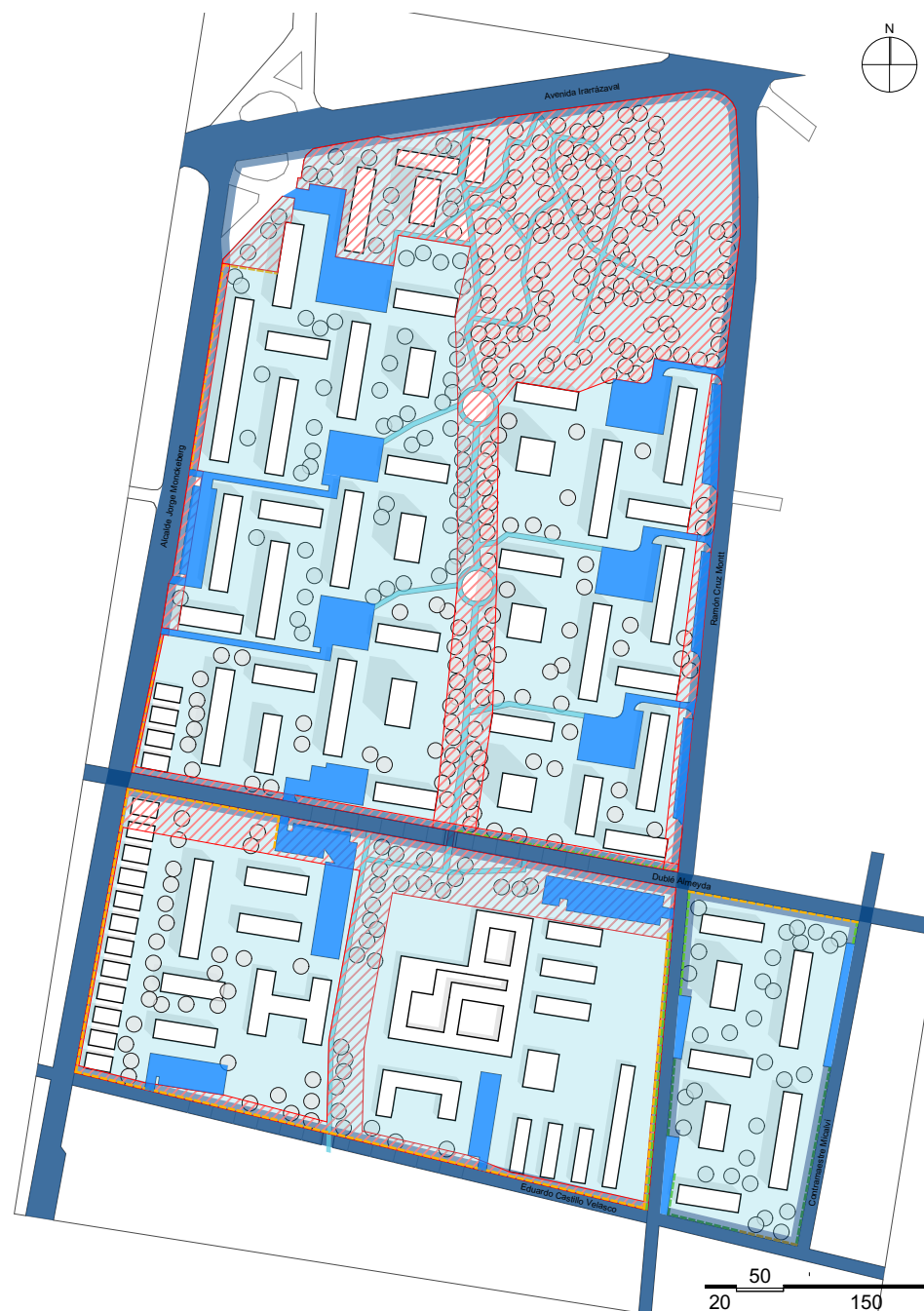
FIGURA002  
VILLA FREI  
MAPEO\_CONEXIÓN CIUDAD

#### SIMBOLOGÍA

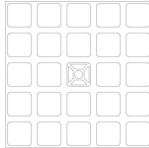
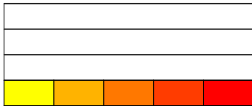
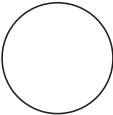
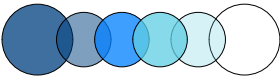
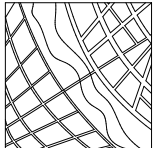
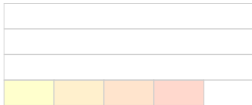

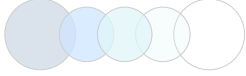

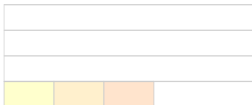

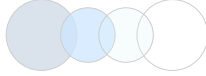
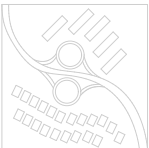
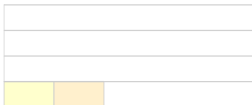
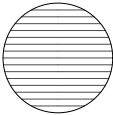
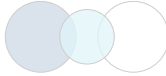

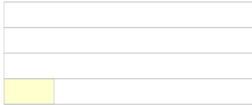


- Aporte público
- cerramiento permeable
- cerramiento vegetal
- cerramiento mixto

#### Profundidad Espacial

- 1. calle
- 2. vereda
- 3. estacionamientos
- 4. sendero peatonal
- 5. jardín
- 6. vivienda





CONEXIÓN CIUDAD			
Situación de Proximidad	Aporte Público	Conexión visual	Profundidad espacial
		 100%	
		 90%	
		 77%	
		 53%	
		 80%	
97%	100%	80%	100%



IMG\_064: Cerramiento mixto: permeable y vegetal, Villa Frei



IMG\_065: Aporte público, Parque Ramón Cruz, Villa Frei

# CONJUNTO VILLA FREI

## 2. ESTRUCTURA INTERNA

### 2.1. TRAMA VIAL

16 073.31 m<sup>2</sup> 247 193m<sup>2</sup>

ÁREA DEL TERRENO

6.50%

### 2.2. UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

en la periferia

en calles interiores

### 2.3. PEATONALIDAD

27 356.57 m<sup>2</sup> 247 193m<sup>2</sup>

ÁREA DEL TERRENO

11.06%

### 2.4. ÁREA VERDE

123 732.30 m<sup>2</sup> 247 193m<sup>2</sup>

ÁREA DEL TERRENO

50.05%

17.45 m<sup>2</sup>/hab

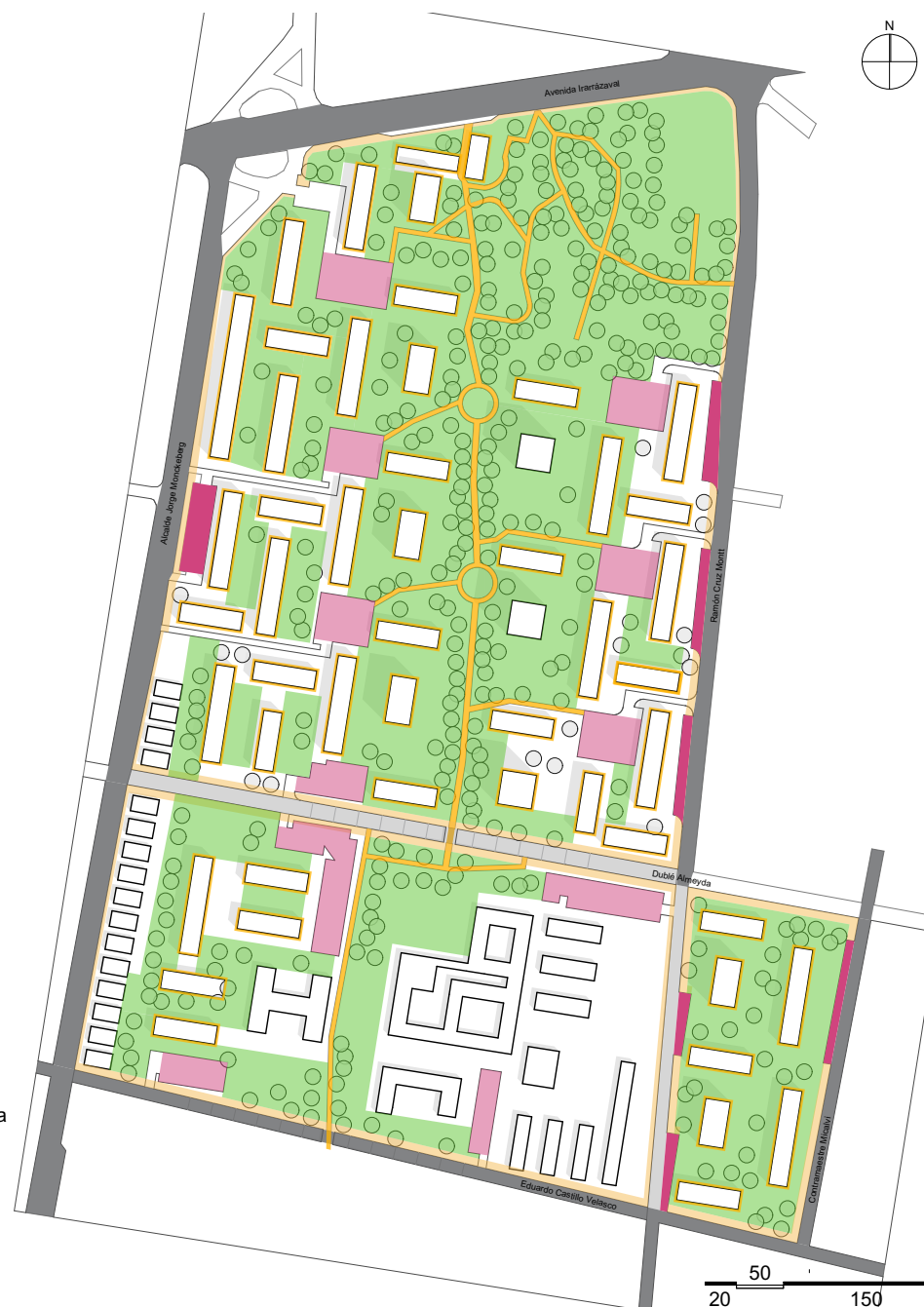
7088

Nº DE HABITANTES

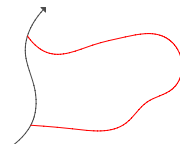
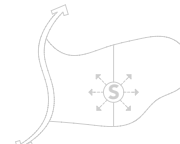
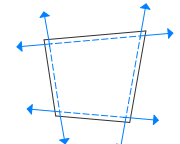
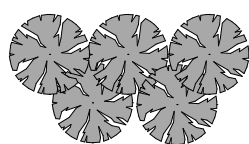
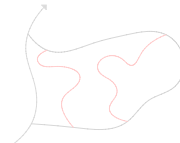
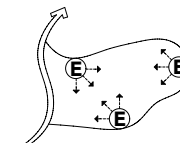
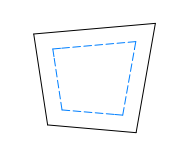

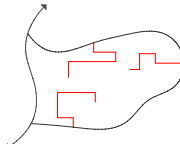
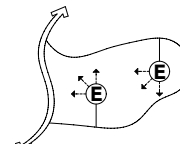

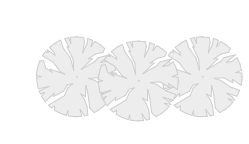
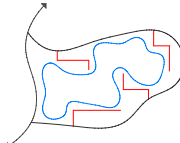


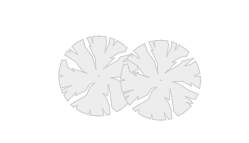
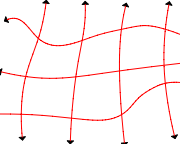
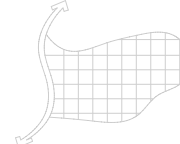
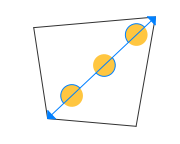

FIGURA003  
VILLA FREI  
MAPEO\_ESTRUCTURA INTERNA

### SIMBOLOGÍA

- Vía principal periférica
- Vía transversal
- Estacionamientos en la periferia
- Estacionamientos en calles interiores
- Circulación Peatonal interna
- Veredas
- Área verde





ESTRUCTURA INTERNA			
Trama vial	Estacionamientos	Peatonalidad	Área verde
 <div>+20%</div>			
	 <div>73%</div>		
 <div>17%</div>	 <div>63%</div>		
 <div>23%</div>			
 <div>23%</div>			
83%	68%	100%	100%



IMG\_066: Estacionamientos comunes, ubicados en calles interiores, Villa Frei



IMG\_067: Red peatonal interna, de carácter público, Villa Frei



IMG\_068: Red peatonal interna conectada por medio de puentes peatonales, Villa Frei



# CONJUNTO VILLA FREI

## 3. COLECTIVIDAD

### 3.1. DIVERSIDAD DE TIPOLOGÍAS

unifamiliar	1.2%
multifamiliar	98.8%

### 3.2. MIXTICIDAD DE USOS

comercio: locales comerciales  
educación: Escuela Basica Presidente Eduardo Frei Montalva  
Liceo Augusto D'Halmar  
culto: Capilla San Agustín  
hospedaje: asilo de ancianos  
ocio y recreación: Parque Ramón Cruz

### 3.3. ESCALA DE ESPACIO COLECTIVO

170 256.49 m <sup>2</sup>	247 193m <sup>2</sup>
ÁREA DEL TERRENO	
68.87%	

### 3.4. CALIDAD DEL ESPACIO COLECTIVO

FIGURA004  
VILLA FREI  
MAPEO\_COLECTIVIDAD

#### SIMBOLOGÍA

-  Vivienda unifamiliar
-  Vivienda multifamiliar
-  Espacio colectivo
-  Uso: comercio
-  Uso: educación
-  Uso: culto
-  Uso: hospedaje
-  Uso: ocio y recreación





COLECTIVIDAD			
Diversidad de tipologías	Mixtidad de usos	Escala de espacio colectivo	Permanencia
	 +15%		 +21%
	 		 +20%
	 +13%  +14%		 +19%
	  7%		 +19%
	  7%		 +21%
83%	56%	100%	100%



IMG69\_ Perspectiva torres multifamiliares del conjunto, Villa Frei



IMG70\_ Mixtidad de usos, comercio, Villa Frei



IMG71\_ Interior del conjunto, Villa Frei

Caso	Criterio	Subcriterio	Peso	Peso
CONJUNTO VILLA FREI	Conexión Ciudad	Situación de Proximidad	8,7 / <sub>9</sub>	31,5 / <sub>34</sub>
		Aporte Público	10 / <sub>10</sub>	
		Conexión Visual	5,8 / <sub>8</sub>	
		Profundidad Espacial	7 / <sub>7</sub>	
	Estructura Interna	Trama Vial	5 / <sub>6</sub>	27 / <sub>30</sub>
		Disposición de Estacionamientos	4 / <sub>6</sub>	
		Peatonalidad	9 / <sub>9</sub>	
		Area Verde	9 / <sub>9</sub>	
	Colectividad	Diversidad de tipologías	6,6 / <sub>8</sub>	30,2 / <sub>36</sub>
		Mixticidad de Usos	5,6 / <sub>10</sub>	
		Escala de espacio colectivo	8 / <sub>8</sub>	
		Permanencia	10 / <sub>10</sub>	
TOTAL			88,7 / <sub>100</sub>	

TABLA 042\_ Villa Frei, puntuación final del conjunto

TABLA 042\_ Villa Frei, puntuación final del conjunto



## Comentarios:

El proyecto del conjunto habitacional Villa Frei, ubicado en Ñuñoa, Santiago de Chile, con los resultados obtenidos en el análisis propuesto, demuestra a través de sus altas puntuaciones en los diferentes campos ser un gran aporte para la calidad de vida de sus habitantes, la ciudad y el público en general.

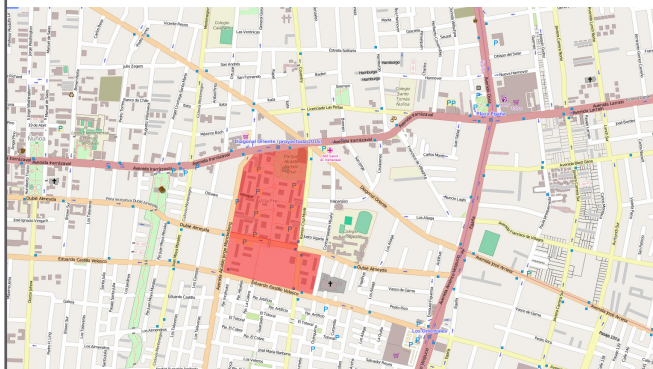
- Con respecto a la conexión que este conjunto establece con la ciudad, se puede notar una muy buena situación con respecto a las centralidades urbanas. Además de una excelente conexión visual que evita las barreras sólidas y promueve límites vegetales de baja altura.
- Lo que vale la pena resaltar en el proyecto, es su gran aporte público a través del Parque Ramón Cruz, además de la extensa red peatonal que atraviesa el predio de norte a sur.
- En cuanto a la estructura interna del proyecto, se comprueba mediante los resultados finales, una alta calidad de vida para sus habitantes. Teniendo en cuenta que su sistema vial periférico interactúa con la trama vial de la ciudad, manteniendo en el interior del predio un bajo porcentaje de superficie destinada a la circulación vehicular y estacionamientos.

- Se cree importante señalar que las vías periféricas de circulación vehicular están respetando la peatonalidad, a tal punto que en la construcción del proyecto se planificó el hundimiento de las vías en un tramo para que sea posible la construcción de un puente peatonal.

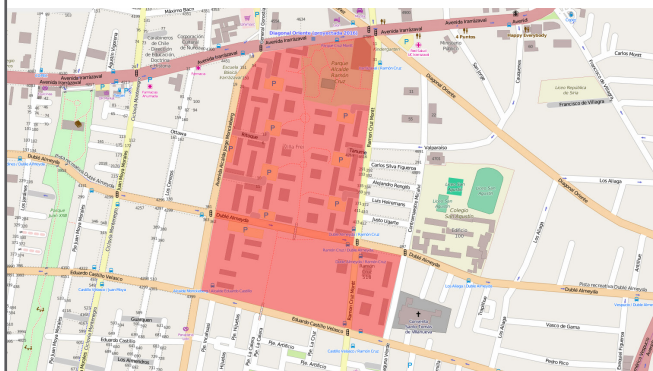
- Dando una gran prioridad al peatón, se proyectan espacios de circulación peatonal con elementos que aportan positivamente como mobiliario adecuado, elementos vegetales, áreas de estancia, etc.
- Este proyecto definitivamente promueve el habitar colectivo, al plantear la diversidad de arquetipos, diversos equipamientos de uso diferente al residencial; y finalmente una predominante superficie de espacios colectivos que funcionan como elementos generadores de relaciones sociales, fomentando la permanencia y disfrute de los habitantes del conjunto y los usuarios en general.



# PREFEITO MENDES DE MORAES



IMG\_072: Ubicación Conjunto Residencial Prefeito Mendes De Moraes



IMG073: Emplazamiento Conjunto Residencial Prefeito Mendes De Moraes

No	AÑO	CIUDAD	PAIS
02	1947	Río de Janeiro	Brasil
ARQUITECTO			
Alfonso Eduardo Reidy			
ÁREA CONSTRUIDA			
8 030.13m²		47 871.77m²	
16.78%		ÁREA DEL TERRENO	

FIGURA005  
PREFEITO MENDES DE MORAES  
ZONIFICACIÓN

## SIMBOLOGÍA

- Bloque de apartamentos A
- Bloque de apartamentos B
- Otros usos
- E Estacionamientos
- acceso vehicular
- acceso peatonal



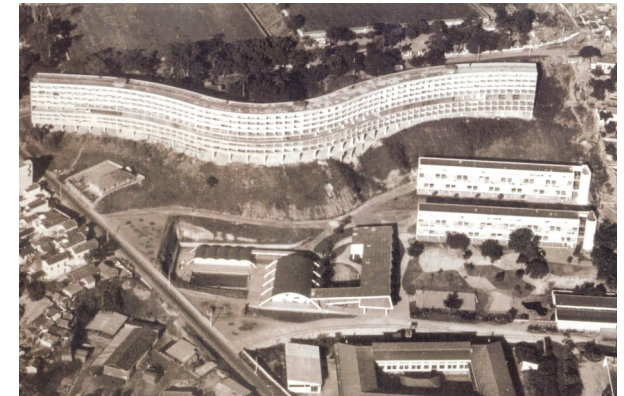


La concepción de Pedregulho está enmarcada en una serie de iniciativas de construcción de viviendas sociales realizadas con fondos de Institutos de Jubilaciones y Pensiones de el Departamento de Habitación Popular. El conjunto está orientado a satisfacer las necesidades de vivienda de funcionarios públicos del entonces Distrito Federal de Rio de Janeiro. El proyectista concibió el proyecto para que el conjunto haga que la comunidad del barrio emerja como un todo.

El proyectista estuvo influenciado mucho por la Carta de Atenas, en donde se establecieron planteamientos sobre las condiciones de las ciudades: vivienda, ocio, trabajo, transporte y edificios históricos. Reidy decidió incorporar a su proyecto tres de estas como: vivienda, ocio y transporte. Conceptos como: la arquitectura como paisaje y la composición del espacio fueron utilizados por Reidy como fundamentos a su obra. La obra edificada con postulados de la arquitectura moderna de los años 20, va a favor de la habitación social y colectiva, eleva a la condición de monumento de una nueva sociedad.

El proyecto se encuentra construido en un lugar topográficamente complicado, siendo esto parte de la posición ideológica de los postulados utilizados por el proyectista. Reidy asume que la obra arquitectónica tiene el papel de evidenciar el paisaje valorizándolo aún mas con el proyecto. La intención de mantener la vista hacia la Bahía de Guanabara, hace que la construcción se haga sobre pilotes, con lo cual el uso de pasarelas se vuelve esencial.

Los edificios buscan la topografía mas adecuada, pero también buscan estar presentes en el paisaje. Los espacios públicos creados por el proyecto en relación a la masa de componentes que forman el conjunto, son extremadamente potentes, claros y complejos, ricos en perspectiva. La forma de los elementos del conjunto evidencian sus funciones: el paralelepípedo para vivienda, el prisma trapezoidal para edificios públicos y bóvedas para los centros deportivos. El Pedregulho cuenta con una calle principal que recorre el perímetro del complejo para de esta forma mantener las áreas verdes comunes libres de vehículos.



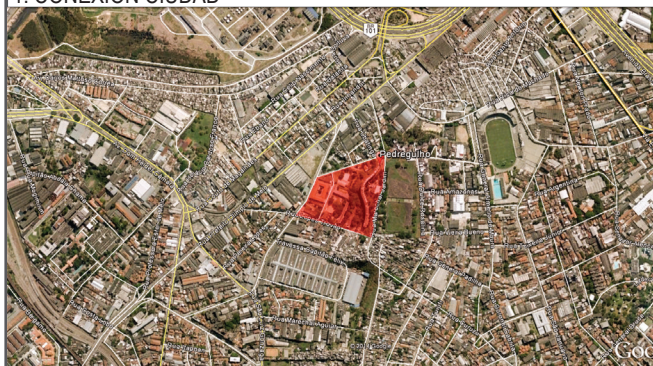
IMG074\_ Perspectiva aérea del conjunto habitacional Prefeito Mendes de Moraes



IMG075\_ Fotografía del conjunto habitacional Prefeito Mendes de Moraes el día de su inauguración

# PREFEITO MENDES DE MORAES

## 1. CONEXIÓN CIUDAD



IMG\_076: Ubicación Conjunto Habitacional Prefeito Mendes de Moraes

### 1.1. SITUACIÓN DE PROXIMIDAD

Área consolidada

### 1.2. APOORTE PÚBLICO

10 947.21 m<sup>2</sup>

47 871.77 m<sup>2</sup>

ÁREA DEL TERRENO

22.86%

### 1.3. PROFUNDIDAD ESPACIAL

calle vereda estacionamientos pasillos vivienda

### 1.4. CONEXIÓN VISUAL

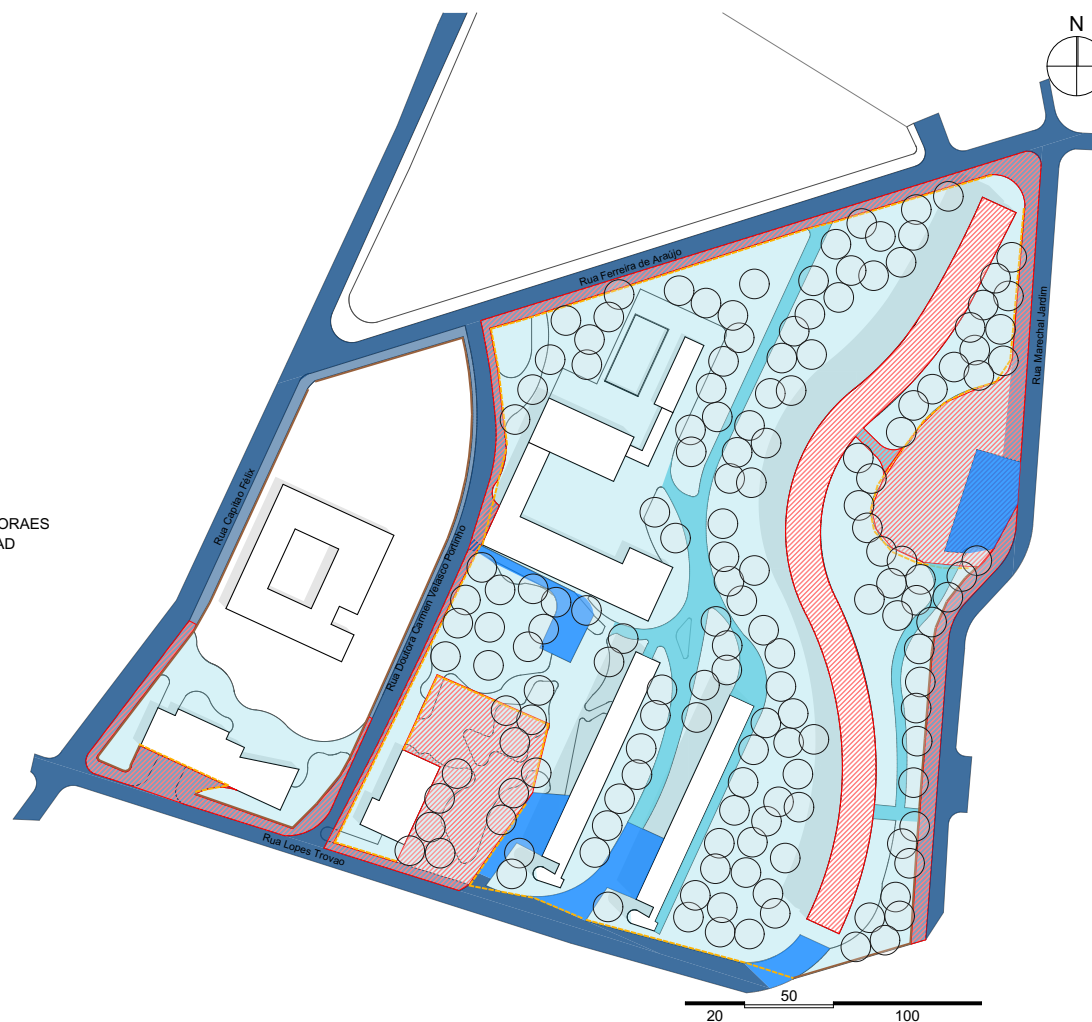
Cerramiento sólido

Cerramiento permeable

FIGURA006  
PREFEITO MENDES DE MORAES  
MAPEO\_CONEXIÓN CIUDAD

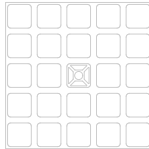
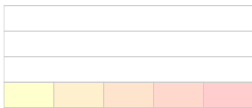


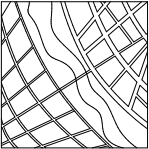
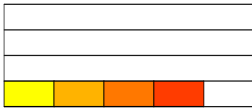

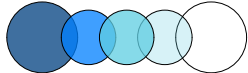

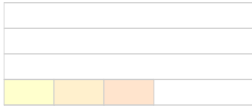

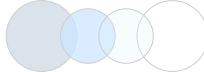

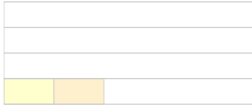
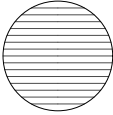
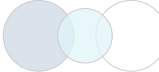




#### SIMBOLOGÍA

- Aporte público
- cerramiento sólido
- cerramiento permeable
- Profundidad Espacial**
  - 1. calle
  - 2. vereda
  - 3. estacionamientos
  - 4. sendero peatonal
  - 5. jardín
  - 6. vivienda







CONEXIÓN CIUDAD			
Situación de Proximidad	Aporte Público	Conexión visual	Profundidad espacial
			
			
			
		 53%	
		 25%	
97%	84%	39%	93%



IMG077\_ Relación del conjunto habitacional Prefeito Mendes de Moraes con la ciudad



IMG078\_ Aporte público, parque y espacios de uso deportivo, Prefeito Mendes de Moraes



IMG079\_ Cerramiento permeable, Prefeito Mendes de Moraes

# PREFEITO MENDES DE MORAES

## 2. ESTRUCTURA INTERNA

### 2.1. TRAMA VIAL

8030.13 m<sup>2</sup> 47 871.77 m<sup>2</sup>

ÁREA DEL TERRENO

16.77%

### 2.2. UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

en la periferia

en calles interiores

### 2.3. PEATONALIDAD

9 693.99 m<sup>2</sup> 47 871.77 m<sup>2</sup>

ÁREA DEL TERRENO

20.24%

### 2.4. ÁREA VERDE

23 305.65 m<sup>2</sup> 47 871.77 m<sup>2</sup>

ÁREA DEL TERRENO

48.68%

28.56 m<sup>2</sup>/hab

816

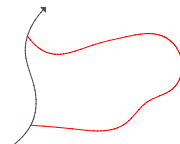
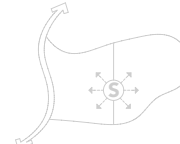
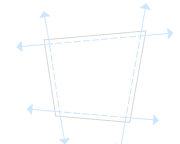
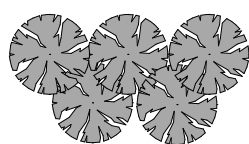
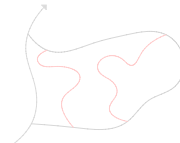
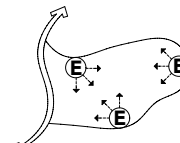
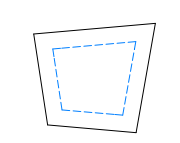

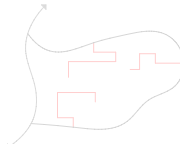
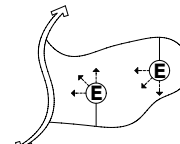

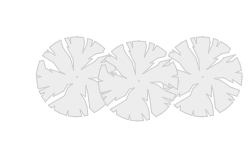
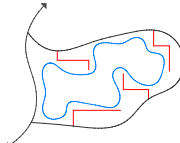


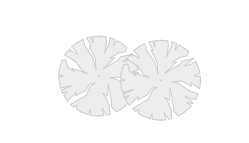
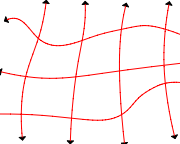
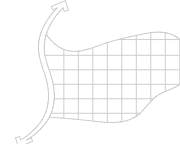
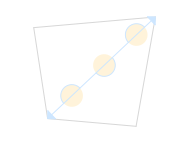

FIGURA007  
PREFEITO MENDES DE MORAES  
MAPEO\_ESTRUCTURA INTERNA

#### SIMBOLOGÍA

- Vía principal periférica
- Vía transversal
- Estacionamientos en la periferia
- Estacionamientos en calles interiores
- Circulación Peatonal interna
- Veredas
- Área verde





ESTRUCTURA INTERNA			
Trama vial	Estacionamientos	Peatonalidad	Área verde
 +20%			
	 73%	 +25%	
	 63%	 +20%	
 +23%		 +15%	
 +23%			
66%	68%	60%	100%



IMG080\_ Ingreso vehicular a los equipamientos, Prefeito Mendes de Moraes



IMG081\_ Ingreso a los estacionamientos de bloques residenciales, Prefeito Mendes de Moraes



IMG082\_ Perspectiva aérea del conjunto en donde se puede apreciar la abundante porción verde del conjunto habitacional Prefeito Medes de Moraes



# PREFEITO MENDES DE MORAES

## 3. COLECTIVIDAD

### 3.1. DIVERSIDAD DE TIPOLOGÍAS

multifamiliar 100%

### 3.2. MIXTICIDAD DE USOS

comercio: lavandería y cooperativa  
educación: Escuela Municipal Dois de Julho  
deporte: Piscina, gimnasio y cancha deportiva  
ocio y recreación: Parque  
jardín de infantes  
salud: Centro de salud

### 3.3. ESCALA DE ESPACIO COLECTIVO

35 890.69 m<sup>2</sup> 47 871.77 m<sup>2</sup>

ÁREA DEL TERRENO

74.97%

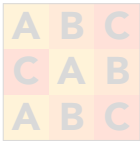

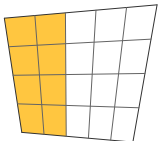

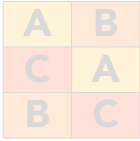

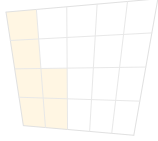



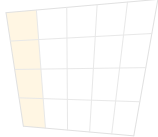



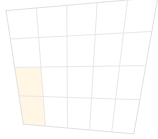



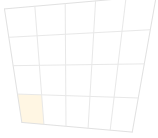

### 3.4. CALIDAD DEL ESPACIO COLECTIVO

FIGURA008  
PREFEITO MENDES DE MORAES  
MAPEO\_COLECTIVIDAD

#### SIMBOLOGÍA

- Vivienda multifamiliar
- Espacio colectivo
- Uso: ocio y recreación
- Uso: educación
- Uso: jardín de infantes
- Uso: deporte
- Uso: comercio
- Uso: salud



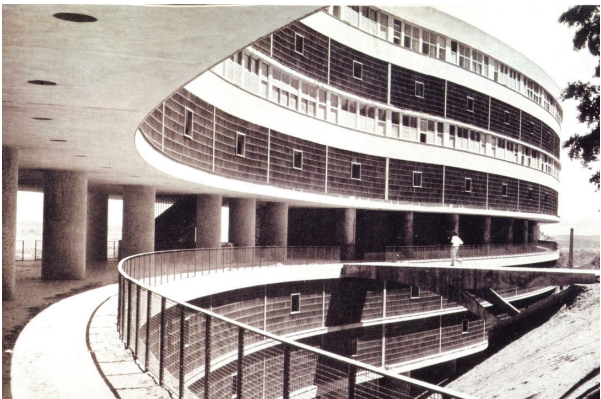
COLECTIVIDAD			
Diversidad de tipologías	Mixtidad de usos	Escala colectiva	Espacio colectivo
	 +15%		
	 +13%		
	 +13% +14%		 +19%
			 +19%
	 +9%		
66%	64%	100%	38%



IMG083\_ Perspectiva frontal de equipamientos



IMG084\_ Escuela Municipal Edmundo Bittencourt



IMG085\_ Planta baja libre en el bloque residencial.

Caso	Criterio	Subcriterio	Peso	Peso
PREFEITO MENDES DE MORAES	Conexión Ciudad	Situación de Proximidad	8,7 / <sub>9</sub>	26,7 / <sub>34</sub>
		Aporte Público	8,4 / <sub>10</sub>	
		Conexión Visual	3,1 / <sub>8</sub>	
		Profundidad Espacial	6,5 / <sub>7</sub>	
	Estructura Interna	Trama Vial	4 / <sub>6</sub>	22,5 / <sub>30</sub>
		Disposición de Estacionamientos	4,1 / <sub>6</sub>	
		Peatonalidad	5,4 / <sub>9</sub>	
		Area Verde	9 / <sub>9</sub>	
	Colectividad	Diversidad de tipologías	5,3 / <sub>8</sub>	23,5 / <sub>36</sub>
		Mixticidad de Usos	6,4 / <sub>10</sub>	
		Escala de espacio colectivo	8 / <sub>8</sub>	
		Permanencia	3,8 / <sub>10</sub>	

TABLA 043\_ Prefeito Mendes de Moraes, puntuación final del conjunto



## Comentarios:

El proyecto del conjunto habitacional Prefeito Mendes de Moraes, ubicado en Río de Janeiro, Brasil, demuestra en este estudio un buen potencial para la vida colectiva, la ciudad y el público en general.

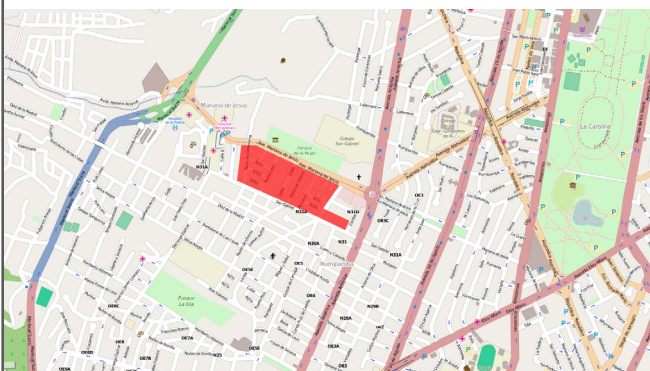
- Está emplazado en una zona consolidada de la ciudad., lo cual representa un buen puntaje en la situación de proximidad. Aparentemente en este conjunto, el aporte a la ciudad es un parque ubicado a un costado del predio; pero realmente, el elemento protagonista de uso público que el proyecto brinda a los ciudadanos, es la extensa superficie de planta libre que se encuentra en la planta baja del bloque principal de departamentos.
- La conexión visual entre este proyecto y la ciudad no es la más apropiada en la actualidad, seguramente el planteamiento inicial del proyecto no comprendía límites o barreras físicas. Lamentablemente en la actualidad se puede observar que se han rodeado los límites del predio con elementos que interrumpen la interacción interior-exterior.
- Con respecto a la estructura interna del conjunto habitacional Prefeito Mendes de Moraes las condiciones de vialidad son positivas al ocupar el menor espacio posible y mantener los bloques

de estacionamientos en la periferia del predio y no interferir con la circulación peatonal. Por otro lado, la porción verde en este proyecto ha sido adecuadamente considerada con respecto a los habitantes del conjunto, alcanzando una mayor puntuación en este criterio.

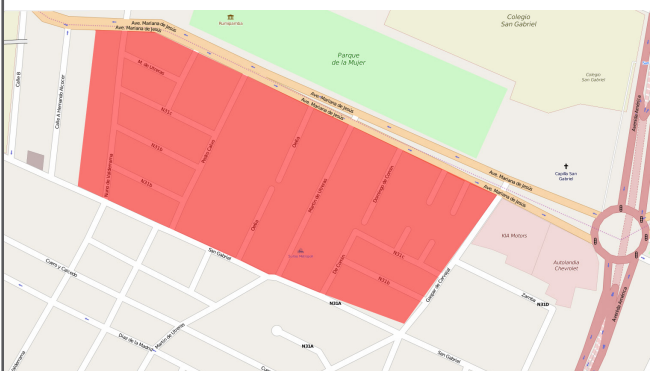
- La superficie de espacios destinados para el uso colectivo en este proyecto si cumplen con el puntaje más alto. Lamentablemente la calidad que ofrecen estos espacios para fomentar la permanencia y relaciones sociales de los usuarios no es suficiente, al no poseer los elementos que se consideran necesarios para obtener una buena puntuación en este aspecto.
- El conjunto aporta con una variedad de usos diferentes al residencial, lo cual es un aspecto positivo para la ciudad, al proveer de equipamientos educativos, deportivos y de salud a los habitantes de la zona.
- Desafortunadamente el estado actual no refleja los atributos positivos con los que el proyecto fue planificado, y actualmente se están ejecutando obras de recuperación, y se espera que el conjunto logre restablecer sus funciones y brindar una adecuada calidad de vida a sus habitantes, como en un principio.



# CONJUNTO LA GRANJA



IMG\_086: Ubicación Conjunto Habitacional La Granja



IMG\_087: Emplazamiento Conjunto Habitacional La Granja

No	AÑO	CIUDAD	PAÍS
03	1978	Quito	Ecuador
ARQUITECTO			
Sergio Larraín, Ernesto Guevara			
ÁREA CONSTRUIDA			
59 437.70m <sup>2</sup>		137 117.85m <sup>2</sup>	
43.35%		ÁREA DEL TERRENO	





La urbanización La Granja es un proyecto desarrollado por la fundación Mariana de Jesús, creada con la finalidad de ayudar a familias obreras ecuatorianas. El complejo toma el nombre de una gran hacienda perteneciente a la creadora de la fundación (María Augusta Urrutia). Inicialmente se proyectó el complejo al norte de la ciudad, incluso el presidente Dr. Carlos Arroyo del Río había colocado la primera piedra en 1940, pero el proyecto se vio frustrado por la decisión municipal de destinar la zona para “vivienda residencial”. El proyecto se trasladó hacia el sur de la ciudad, en lo que fuera la hacienda Solanda. Se convertiría en uno de los primeros conjuntos de vivienda multifamiliar -dentro del país- concebidos con espacios verdes, equipamientos comunes y abiertos hacia la ciudad. El proyecto desarrollado en tres etapas, de las cuales la primera y segunda fueron hechas por el Arq. Larraín de origen chileno, y la tercera por el arquitecto ecuatoriano Guevara.

El conjunto que fue concebido dando prioridad al peatón, mediante pasajes peatonales y limitando el acceso vehicular únicamente hasta estacionamientos laterales. Es un conjunto en el cual los diversos elementos que lo componen se relacionan entre sí y con el entorno natural, se establecen comunicaciones

que salvan los desniveles mediante escalinatas que atraviesan vegetaciones de baja altura. Se caracteriza por la escala humana y el ambiente natural. La ocupación del suelo corresponde a un 50% entre áreas verdes y circulación, y el otro 50% al área construida. El 36% del área total de construcción corresponde a vivienda -unifamiliar y multifamiliar-, usos mixtos en un 5% y administración y servicios en un 12%. Los porcentajes entre espacios libres y vialidad corresponden al 42% y 20% respectivamente. El conjunto se planificó respetando tres vías vehiculares existentes, con lo que al interior del proyecto se construyó un pasaje peatonal que atraviesa al conjunto en toda su longitud. Dicho camino se abre hacia espacios donde se localizan equipamientos de educación, salud, recreación y comercio.



IMG088\_ Bloque multifamiliar del Conjunto Habitacional La Granja



IMG089\_ Perspectiva interior del Conjunto Habitacional La Granja



# CONJUNTO LA GRANJA

## 1. CONEXIÓN CIUDAD



IMG\_090: Ubicación Conjunto Habitacional La Granja

### 1.1. SITUACIÓN DE PROXIMIDAD

Área consolidada

### 1.2. APOORTE PÚBLICO

13 610.91 m<sup>2</sup>

137 117.85m<sup>2</sup>

ÁREA DEL TERRENO

9.92%

### 1.3. PROFUNDIDAD ESPACIAL

calle vereda estacionamientos sendero peatonal jardín viviendas

### 1.4. CONEXIÓN VISUAL

Cerramiento permeable

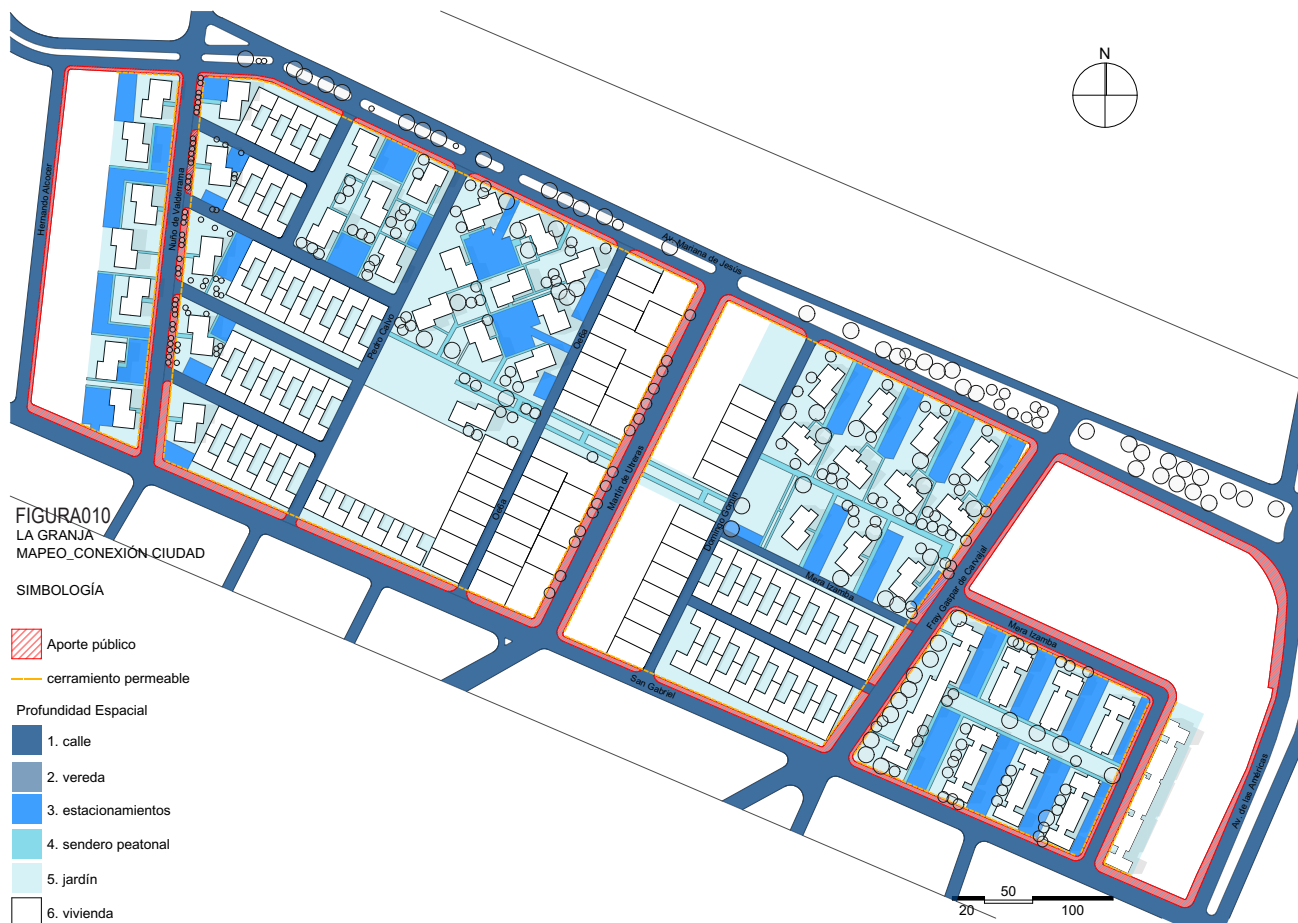
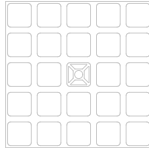
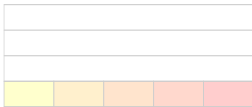

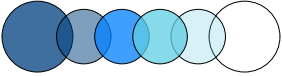
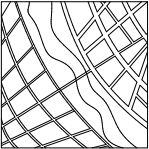
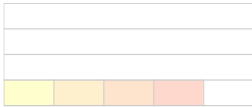

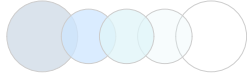

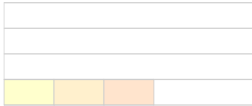

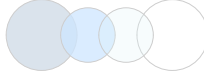

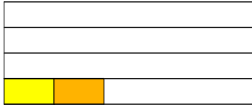
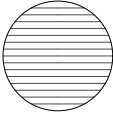
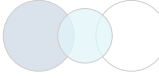

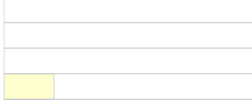




FIGURA010  
LA GRANJA  
MAPEO CONEXIÓN CIUDAD

#### SIMBOLOGÍA

- Aporte público
- cerramiento permeable
- Profundidad Espacial
  - 1. calle
  - 2. vereda
  - 3. estacionamientos
  - 4. sendero peatonal
  - 5. jardín
  - 6. vivienda



CONEXIÓN CIUDAD			
Situación de Proximidad	Aporte Público	Conexión visual	Profundidad espacial
			
			
			
		 53%	
		 25%	
97%	44%	39%	100%



IMG091\_ Bloque multifamiliar con cerramiento vegetal



IMG092\_ Perspectiva desde el exterior del conjunto



IMG093\_ Conexión visual permeable

# CONJUNTO LA GRANJA

## 2. ESTRUCTURA INTERNA

### 2.1. TRAMA VIAL

25912.97 m<sup>2</sup> 137 117.85m<sup>2</sup>

ÁREA DEL TERRENO

18.89%

### 2.2. UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

en la periferia

en calles interiores

en cada vivienda unifamiliar

### 2.3. PEATONALIDAD

18 024.88 m<sup>2</sup> 137 117.85m<sup>2</sup>

ÁREA DEL TERRENO

13.14%

### 2.4. ÁREA VERDE

46 894.06 m<sup>2</sup> 137 117.85m<sup>2</sup>

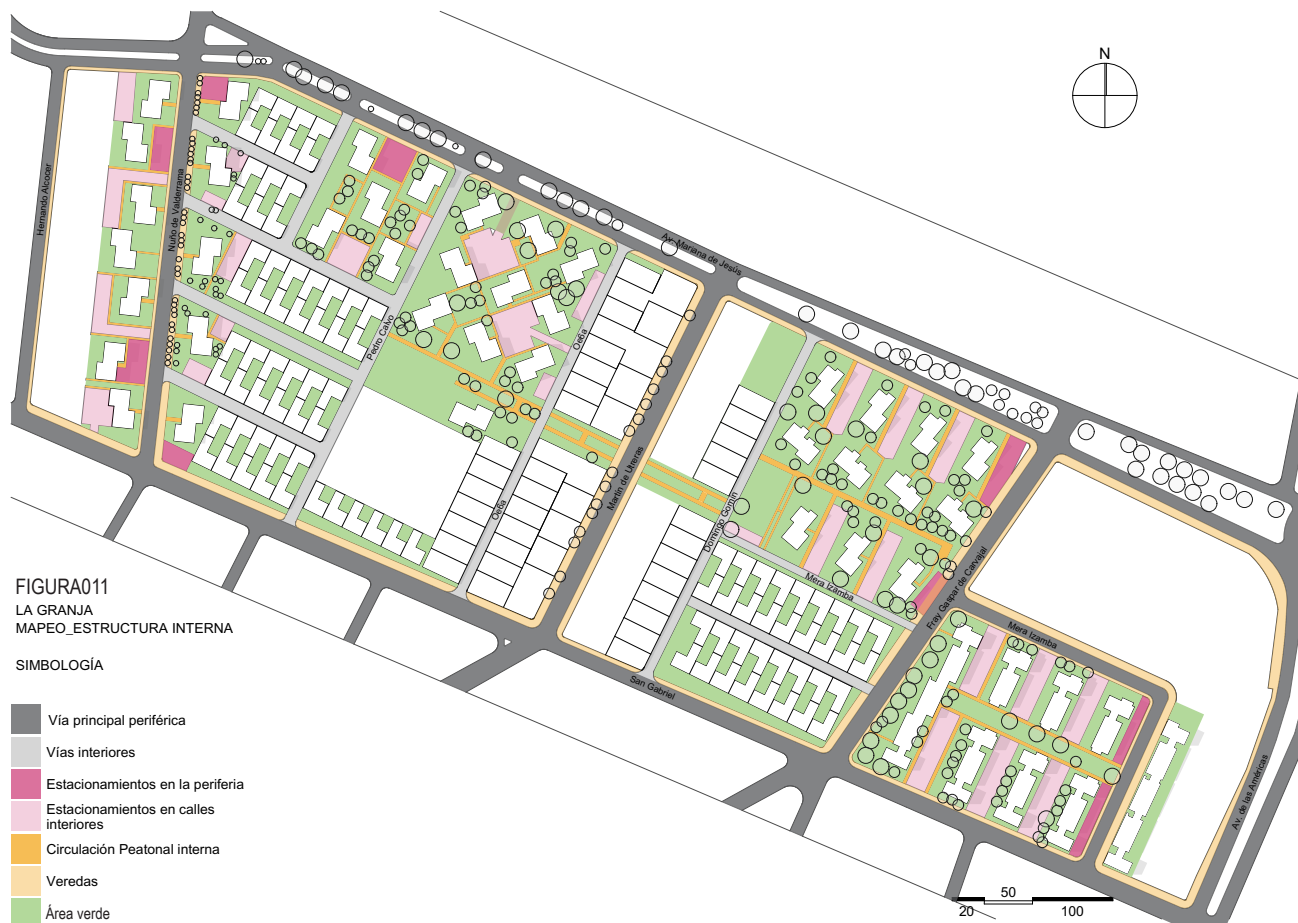
ÁREA DEL TERRENO

34.19%

19.21 m<sup>2</sup>/hab

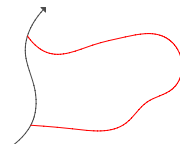
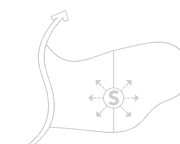
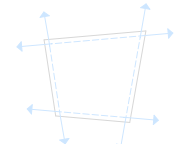
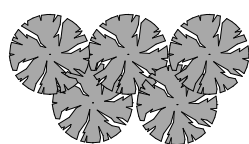
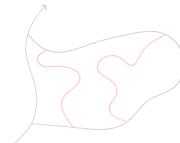
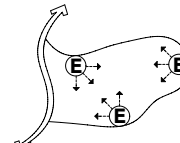
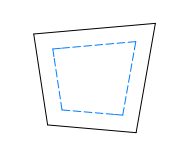

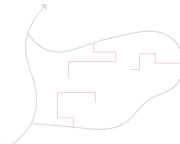
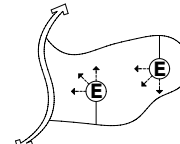

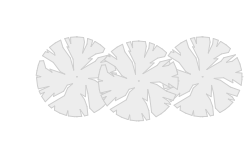
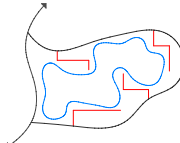
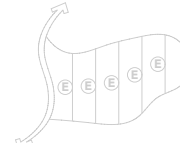

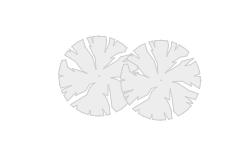
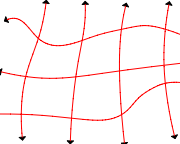
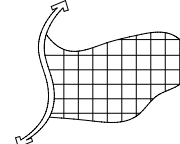
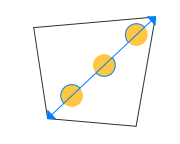

2440

Nº DE HABITANTES







ESTRUCTURA INTERNA			
Trama vial	Estacionamientos	Peatonalidad	Porción verde
 +20%			
	 73%	 +25%	
	 63%	 +20%	
 +23%			
 +23%	 19%	 +11%	
66%	51%	56%	100%



IMG094\_ Área verde entre bloques de vivienda



IMG095\_ Perspectiva de la red peatonal interna



IMG096\_ Estacionamientos en calle interior para los habitantes del conjunto

# CONJUNTO LA GRANJA

### 3. COLECTIVIDAD

### 3.1. DIVERSIDAD DE TIPOLOGÍAS

unifamiliar	63.50%
-------------	--------

multifamiliar	36.50%
---------------	--------

### 3.2. MIXTICIDAD DE USOS

### 3.3. ESCALA DE ESPACIO COLECTIVO

51 817.17 m <sup>2</sup>	137 117.85m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------------

## ÀREA DEL TERRENO

37.79%

### 3.4. CALIDAD DEL ESPACIO COLECTIVO


FIGURA012  
LA GRANJA  
MAPEO\_COLECTIVIDAD

## SIMBOLOGÍA

Vivienda unifamiliar

## Vivienda multifamiliar

Espacio colectivo



Uso: ocio y recreación







COLECTIVIDAD			
Diversidad de tipologías	Mixtidad de usos	Escala de espacio colectivo	Permanencia
			+20%
	+14%		+19%
			+19%
			+21%
83%	14%	90%	79%



IMG097\_ Viviendas unifamiliares



IMG098\_ Bloque multifamiliar



IMG099\_ Ingreso peatonal al conjunto por la calle Fray Gaspar de Carvajal

Caso	Criterio	Subcriterio	Peso	Peso
CONJUNTO LA GRANJA	Conexión Ciudad	Situación de Proximidad	8,7 / <sub>9</sub>	23,2 / <sub>34</sub>
		Aporte Público	4,4 / <sub>10</sub>	
		Conexión Visual	3,1 / <sub>8</sub>	
		Profundidad Espacial	7 / <sub>7</sub>	
	Estructura Interna	Trama Vial	4 / <sub>6</sub>	21 / <sub>30</sub>
		Disposición de Estacionamientos	3 / <sub>6</sub>	
		Peatonalidad	5 / <sub>9</sub>	
		Area Verde	9 / <sub>9</sub>	
	Colectividad	Diversidad de tipologías	6,6 / <sub>8</sub>	23,1 / <sub>36</sub>
		Mixticidad de Usos	1,4 / <sub>10</sub>	
		Escala de espacio colectivo	7,2 / <sub>8</sub>	

TABLA 044\_ La Granja, puntuación final del conjunto.



## Comentarios:

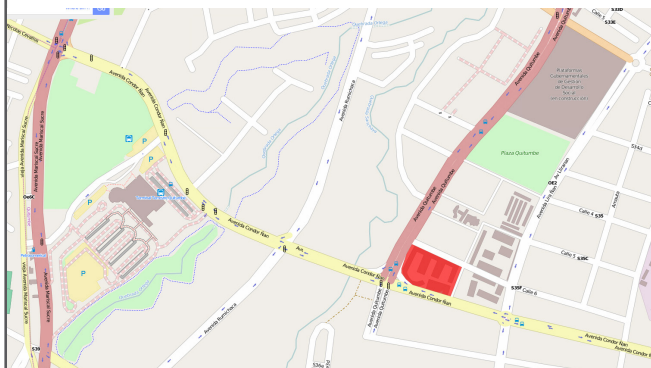
El conjunto habitacional La Granja ubicado en la ciudad de Quito, Ecuador presenta condiciones apropiadas de habitabilidad para la vida colectiva. Su estructura interna presenta características positivas para los habitantes del proyecto.

- Por otro lado la conexión del conjunto con la ciudad no cumple con todas las expectativas en cuanto al aporte público y la conexión visual, pero su ubicación y profundidad espacial son las adecuadas.
- Su estructura interna presenta una reducida superficie vial, y se reconoce el aspecto positivo que la mayor parte de estacionamientos se encuentran agrupados si interrumpir la circulación peatonal, lamentablemente si se pueden encontrar algunas viviendas unifamiliares que poseen estacionamientos individuales, lo cual es un aspecto negativo para la calidad espacial del conjunto.
- La planificación peatonal en este conjunto es un criterio positivo en cuanto a la calidad de este espacio destinado al peatón, desafortunadamente no se encuentra articulada a una red peatonal pública ni cumple con la superficie suficiente.

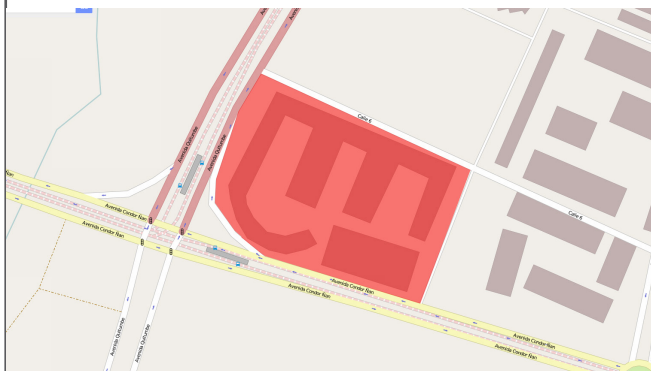
• En cuanto al aporte del proyecto a la diversidad de usos, lamentablemente no existe una variedad de usos diferentes al residencial, por lo que en este criterio de valoración se obtiene una puntuación muy baja.

• La superficie de espacios colectivos que presenta el proyecto es buena, y las características que presentan estos lugares para fomentar la permanencia y las relaciones sociales, a pesar que no alcanzan la mayor puntuación, son positivas para los habitantes del conjunto, ya que cumplen con la mayoría de requisitos que exige el criterio de permanencia en el cuadro de valoración.

# CUMBRES DE QUITUMBE



IMG\_100: Ubicación Cumbres de Quitumbe



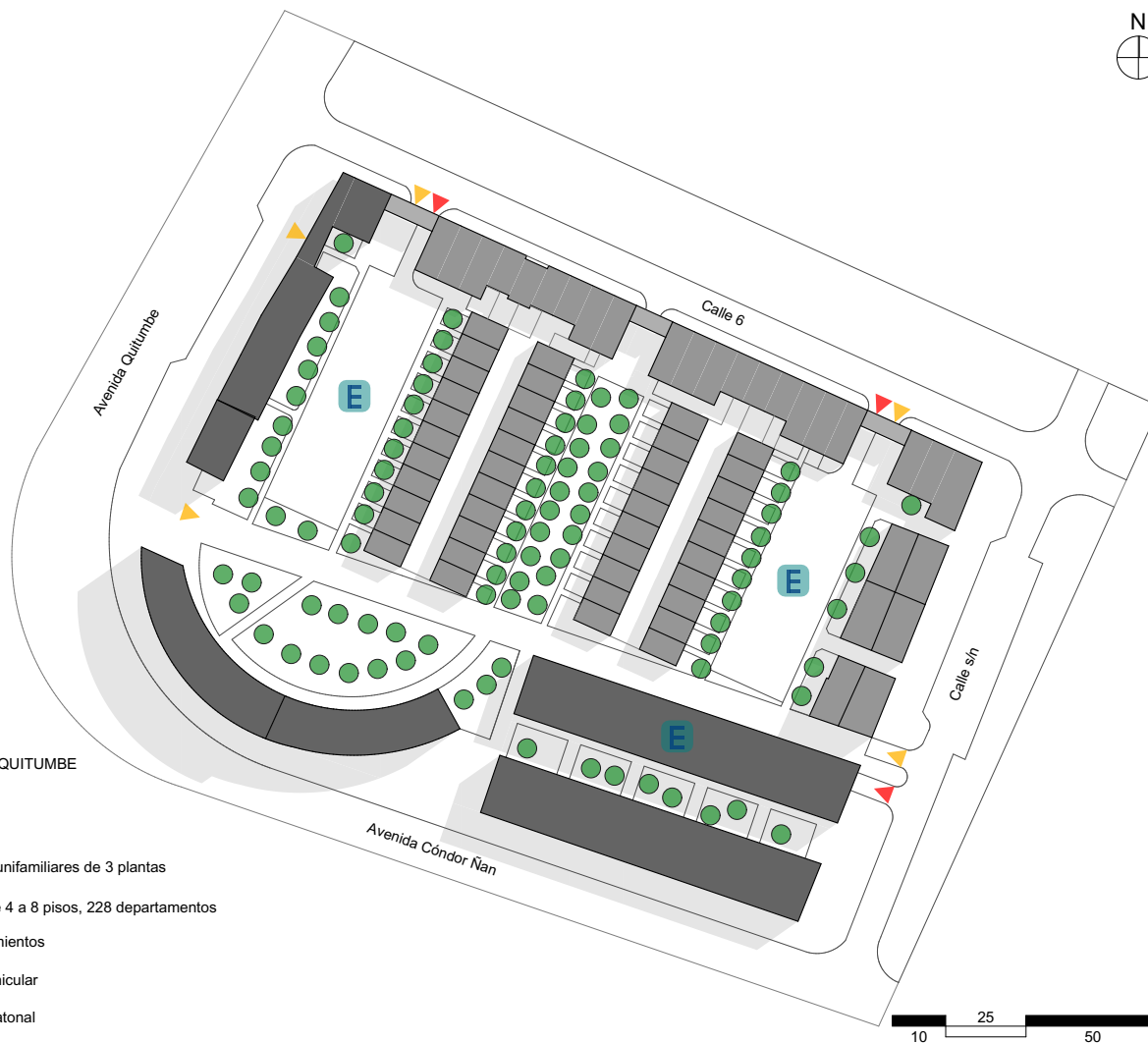
IMG\_101: Emplazamiento Cumbres de Quitumbe

No	AÑO	CIUDAD	PAÍS
04	2008	Quito	Ecuador
ARQUITECTO			
Patricio Endara Baca			
ÁREA CONSTRUIDA			
5 364.55m <sup>2</sup>		16 000.115m <sup>2</sup>	
33.53%		ÁREA DEL TERRENO	

FIGURA013  
CUMBRES DE QUITUMBE  
ZONIFICACIÓN

## SIMBOLOGÍA

- Viviendas unifamiliares de 3 plantas
- Bloques de 4 a 8 pisos, 228 departamentos
- Estacionamientos
- acceso vehicular
- acceso peatonal







Ciudad Quitumbe es el nombre que se da a una gran intervención urbana ubicada al sur de la ciudad de Quito, la iniciativa nace de la municipalidad y prevé la construcción de 11.000 viviendas que estarían distribuidas en aproximadamente 60 manzanas. En este nuevo sector de planeamiento, las normativas municipales definen el uso de suelo de manera que *“conceptos tales como la construcción y consolidación del borde de manzana, el uso comercial obligatorio en plantas bajas, portales peatonales de doble altura hacia las avenidas principales, y alturas de edificación mínimas y máximas, entre otros, debían ser respetados a rajatabla.”*

El conjunto habitacional se encuentra cercano a una de las redes de transporte público más importantes de la ciudad, “El Trole”, y se encuentra a 400mts de la nueva terminal terrestre de Quito. El autor del proyecto sustenta que el diseño del conjunto tiene como objetivo la integración con la ciudad y la apropiación del sitio por parte de los habitantes, *“Nuestra reflexión nos llevó a pensar en el impacto que sobre los futuros habitantes del proyecto y del sector, tendrá un desarrollo de tal envergadura, en donde los conjuntos residenciales, deben convertirse necesariamente en referentes claramente legibles e identificables, que permitan a los habitantes desarrollar un sentido de, individualidad y pertenencia.”*

Dentro de este plan urbano se encuentra ubicado el proyecto Cumbres de Quitumbe, el cual está conformado por 60 viviendas de 3 plantas y bloques en altura de 4 a 8 pisos que contienen 228 departamentos, estructurados en base a un eje de circulación peatonal que atraviesa la manzana hasta la esquina donde se juntan dos importantes avenidas de la ciudad. Con frente a estas vías también se encuentran 40 locales comerciales enmarcados por grandes portales.

El conjunto habitacional fue pensado de manera que se diera prioridad a espacios de circulación peatonal y espacios comunales de reunión y recreación. Por esta razón el arquitecto Endara emplazó la mayor parte de estacionamientos en un bloque subterráneo, dejando tres espacios libres en el interior de la manzana para uso común de los habitantes. El conjunto habitacional dispone el 61% para vivienda, 2% para el comercio, 4% equipamientos, 20% vialidad y 24% espacios libres y áreas verdes.



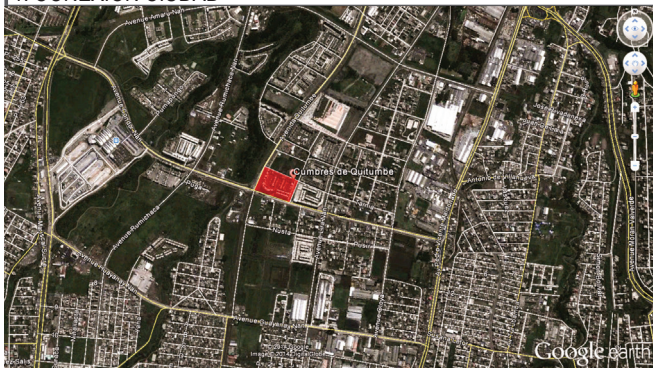
IMG102\_Perspectiva interior hacia la torre de departamentos, Cumbres de Quitumbe.



IMG103\_Perspectiva exterior de las viviendas unifamiliares, Cumbres de Quitumbe.

# CUMBRES DE QUITUMBE

## 1. CONEXIÓN CIUDAD



IMG\_104: Ubicación Cumbres de Quitumbe

### 1.1. SITUACIÓN DE PROXIMIDAD

Área en proceso de consolidación

### 1.2. APOORTE PÚBLICO

3279.67 m<sup>2</sup>

16000,115 m<sup>2</sup>

ÁREA DEL TERRENO

20.49%

### 1.3. PROFUNDIDAD ESPACIAL

calle	vereda	estacionamientos	sendero peatonal	jardín frontal	viviendas
-------	--------	------------------	------------------	----------------	-----------

### 1.4. CONEXIÓN VISUAL

Permeable

FIGURA014  
CUMBRES DE QUITUMBE  
MAPEO\_CONEXIÓN CIUDAD

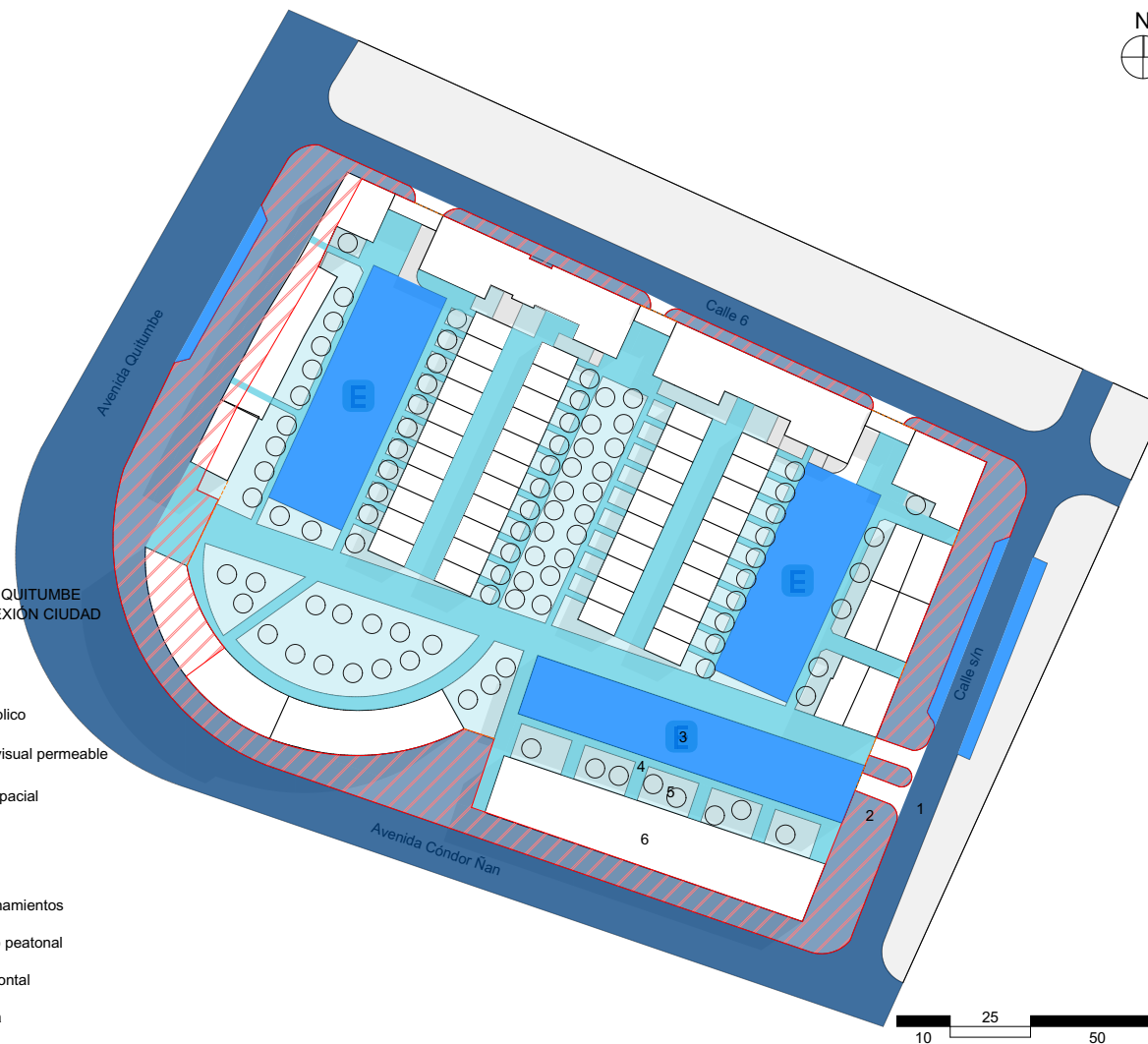
#### SIMBOLOGÍA

Aporte público

conexión visual permeable

#### Profundidad Espacial

- 1. calle
- 2. vereda
- 3. estacionamientos
- 4. sendero peatonal
- 5. jardín frontal
- 6. vivienda





CONEXIÓN CIUDAD			
Situación de Proximidad	Aporte Público	Conexión visual	Profundidad espacial
85%	84%	73%	100%



IMG105\_ Conexión visual permeable



IMG106\_Vista exterior del conjunto desde la Av. Quitumbe Ñan



IMG107\_Vista panorámica de Cumbres de Quitumbe



# CUMBRES DE QUITUMBE

## 2. ESTRUCTURA INTERNA

### 2.1. TRAMA VIAL

2245.56 m <sup>2</sup>	16000,115 m <sup>2</sup>
14.03%	ÁREA DEL TERRENO

### 2.2. UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

en la periferia  
en calles interiores  
subterráneos

### 2.3. PEATONALIDAD

3116.11 m <sup>2</sup>	16000,115 m <sup>2</sup>
19.47%	ÁREA DEL TERRENO

### 2.4. ÁREA VERDE

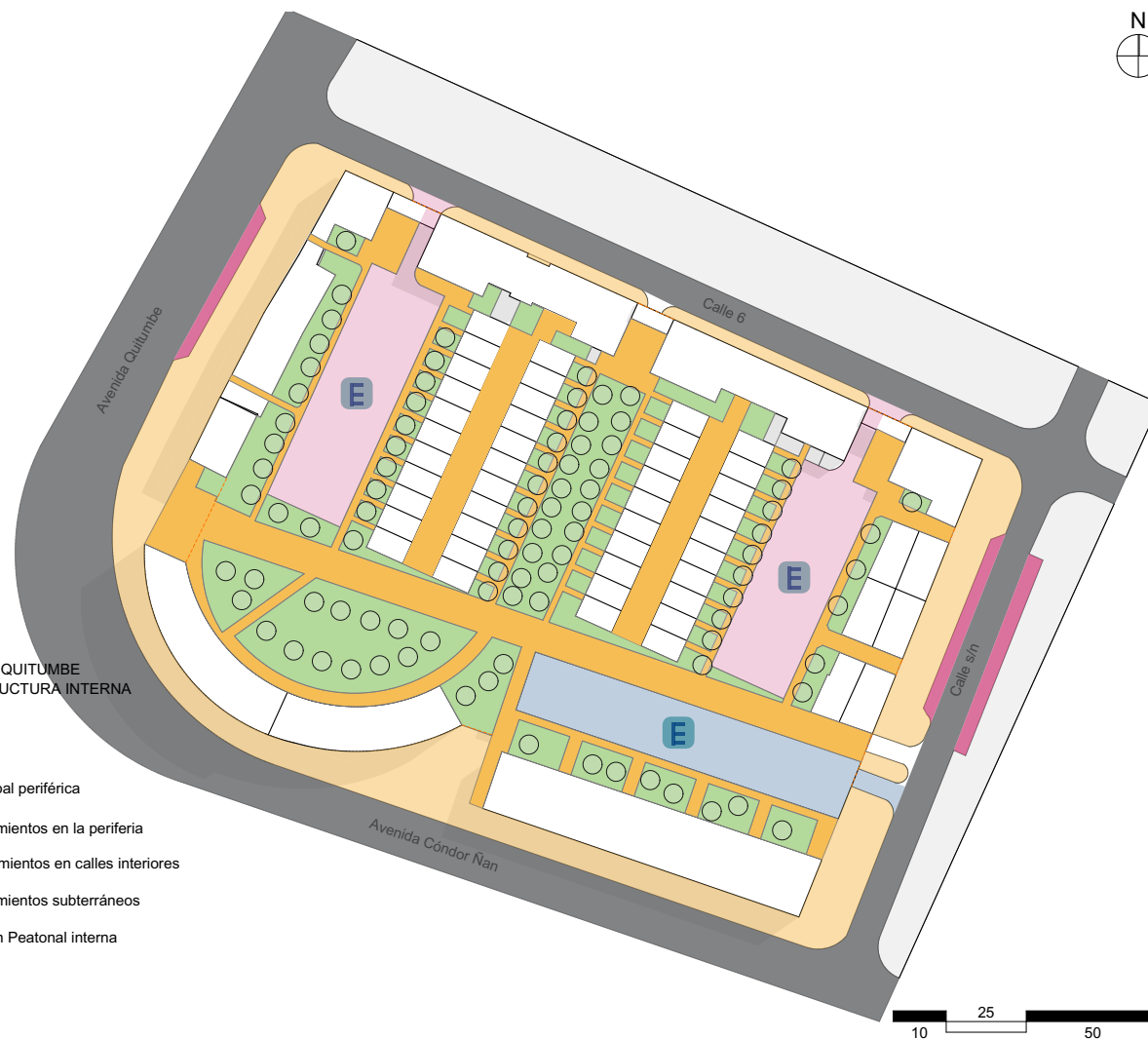
2417.63 m <sup>2</sup>	16000,115 m <sup>2</sup>
15.11%	ÁREA DEL TERRENO

2.09 m <sup>2</sup> /hab	1152
	Nº DE HABITANTES

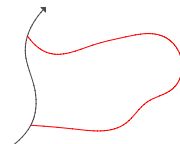
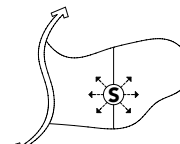
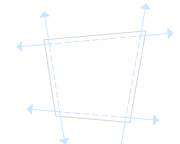

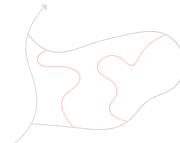
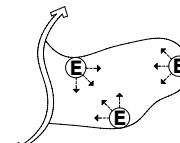
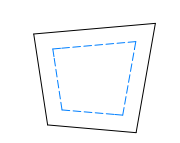

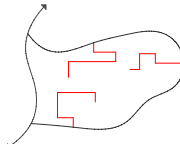
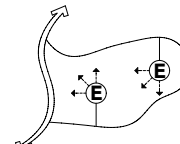

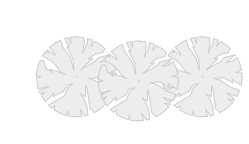
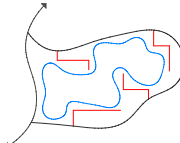


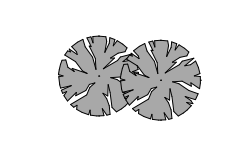
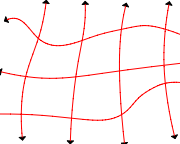
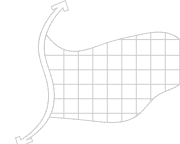
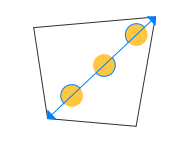

FIGURA015  
CUMBRES DE QUITUMBE  
MAPEO\_ESTRUCTURA INTERNA

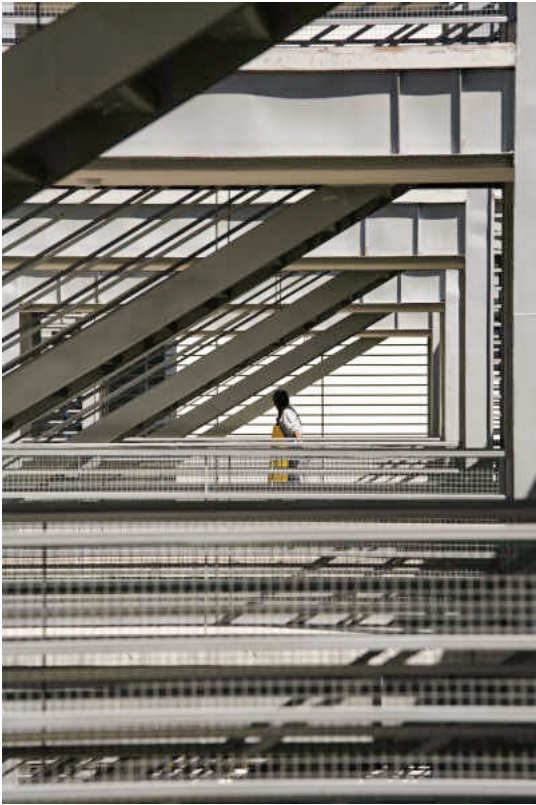
#### SIMBOLOGÍA

- Vía principal periférica
- Estacionamientos en la periferia
- Estacionamientos en calles interiores
- Estacionamientos subterráneos
- Circulación Peatonal interna
- Veredas
- Área verde





ESTRUCTURA INTERNA			
Trama vial	Estacionamientos	Peatonalidad	Porción verde
 +20%	 100%		
	 73%	 +25%	
 +17%	 63%	 +20%	
 +23%		 +15%	
 +23%		 +11%	
83%	79%	71%	44%



IMG\_108\_Detalle interior del proyecto



IMG\_109\_Estacionamientos interiores

# CUMBRES DE QUITUMBE

## 3. COLECTIVIDAD

### 3.1. DIVERSIDAD DE TIPOLOGÍAS

unifamiliar	20%
multifamiliar	80%

### 3.2. MIXTICIDAD DE USOS

40 locales comerciales

### 3.3. ESCALA DE ESPACIO COLECTIVO

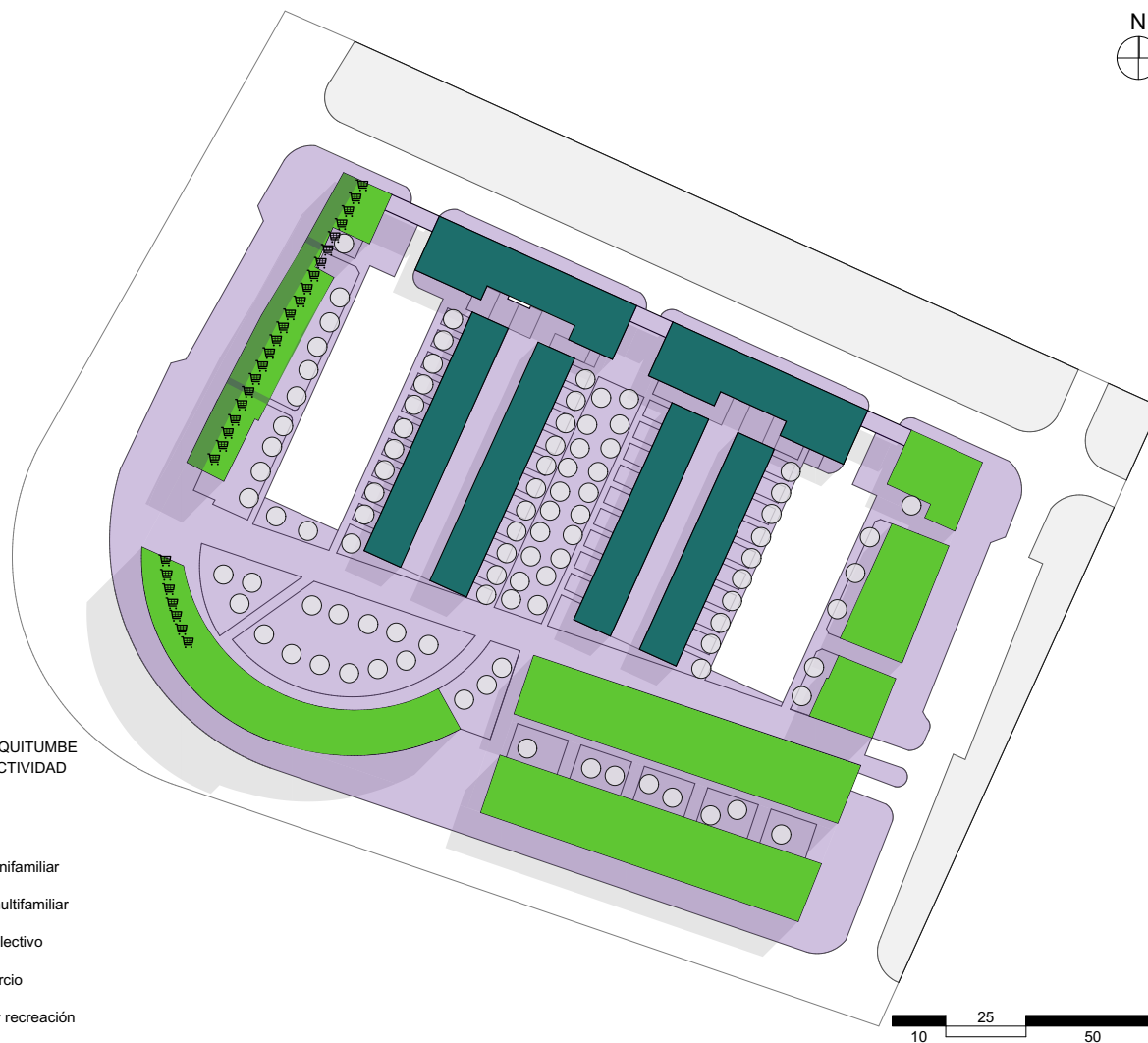
8577.89 m <sup>2</sup>	16000,115 m <sup>2</sup>
	ÁREA DEL TERRENO
53.61%	

### 3.4. CALIDAD DEL ESPACIO COLECTIVO

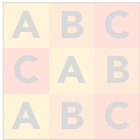

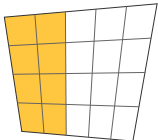

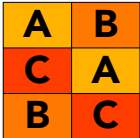

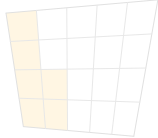



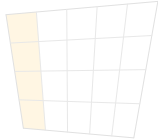



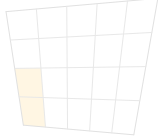



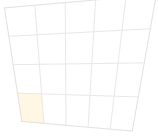

FIGURA016  
CUMBRES DE QUITUMBE  
MAPEO\_COLECTIVIDAD

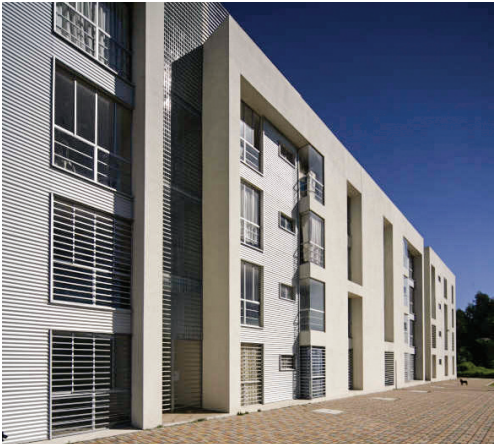
#### SIMBOLOGÍA

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda multifamiliar
- Espacio colectivo
- Uso: comercio
- Uso: ocio y recreación





COLECTIVIDAD			
Diversidad de tipologías	Mixticidad de usos	Escala de espacio colectivo	Permanencia
	 15%		
	 15%		 +20%
	 15%		 +19%
	 15%		 +19%
	 15%		 +21%
83%	15%	100%	79%



IMG110\_ Bloque Multifamiliar



IMG111\_ Perspectiva de locales comerciales en la Av Quitumbe Ñan



IMG112\_ Perspectiva interior del proyecto

Caso	Criterio	Subcriterio	Peso	Peso
CUMBRES DE QUITUMBE	Conexión Ciudad	Situación de Proximidad	7,7 / <sub>9</sub>	28,9 / <sub>34</sub>
		Aporte Público	8,4 / <sub>10</sub>	
		Conexión Visual	5,8 / <sub>8</sub>	
		Profundidad Espacial	7 / <sub>7</sub>	
	Estructura Interna	Trama Vial	4 / <sub>6</sub>	19,1 / <sub>30</sub>
		Disposición de Estacionamientos	4,7 / <sub>6</sub>	
		Peatonalidad	6,4 / <sub>9</sub>	
		Area Verde	4 / <sub>9</sub>	
	Colectividad	Diversidad de tipologías	6,6 / <sub>8</sub>	24 / <sub>36</sub>
		Mixticidad de Usos	1,5 / <sub>10</sub>	
		Escala de espacio colectivo	8 / <sub>8</sub>	
		Permanencia	7,9 / <sub>10</sub>	
TOTAL			72 / <sub>100</sub>	

TABLA 045 \_ Cumbres de Quitumbe, puntuación final del conjunto.

TABLA 045\_ Cumbres de Quitumbe, puntuación final del conjunto.





## Comentarios:

El proyecto Cumbres de Quitumbe, ubicado en las afueras de la ciudad de Quito, Ecuador cumple con la mayor parte de reequisitos de acuerdo a los criterios evaluados en el cuadro de valoración, siendo un buen aporte para la ciudad y proporcionando algunos elementos positivos para mejorar la calidad de vida de sus habitantes y de la población de los alrededores.

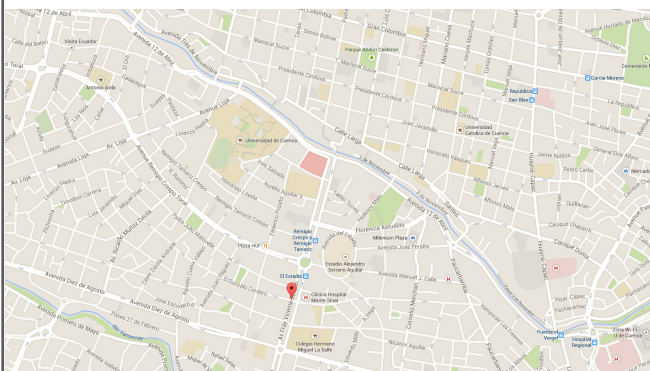
- Con respecto a la conexión que el conjunto establece con la ciudad, se obtuvieron buenos resultados en cuanto a su aporte público y a la profundidad espacial que existe en la transición público-privado. Lamentablemente la conexión visual establecida no es la más apropiada.
- La estructura interna de este proyecto presenta tanto aspectos positivos como negativos. La trama vial respeta la peatonalidad y en cuestión de áreas representa una superficie reducida, ubicando los estacionamientos en la periferia, y brindando estacionamientos subterráneos para de esta manera aprovechar el espacio y brindar más áreas libres.
- Desafortunadamente la porción verde en este proyecto no cumple con la cantidad que se propone

como óptima para obtener mayor valoración.

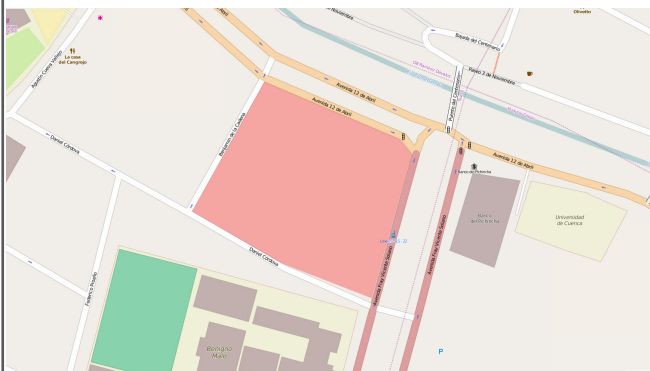
- La peatonalidad es un aspecto importante en este conjunto ya que la superficie en el interior del conjunto esta atravesada por una vía peatonal.
- Con respecto a los usos, diferentes al residencial, que presenta este conjunto, se posee únicamente el comercio. En el conjunto hay un gran aporte público hacia la ciudad presentando una gran cantidad de comercios hacia la avenida principal, lamentablemente este espacio pudo haber sido aprovechado brindando diferentes tipos de equipamientos a la población. Por esta razón el puntaje en este criterio es bajo.
- La extensa superficie destinada a espacios colectivos le otorga un alto puntaje al proyecto, con una buena calidad promueven la permanencia de los usuarios, y fomentan el encuentro y relaciones sociales entre ellos.



# MULTIFAMILIARES IESS



IMG\_113: Ubicación Multifamiliares IESS



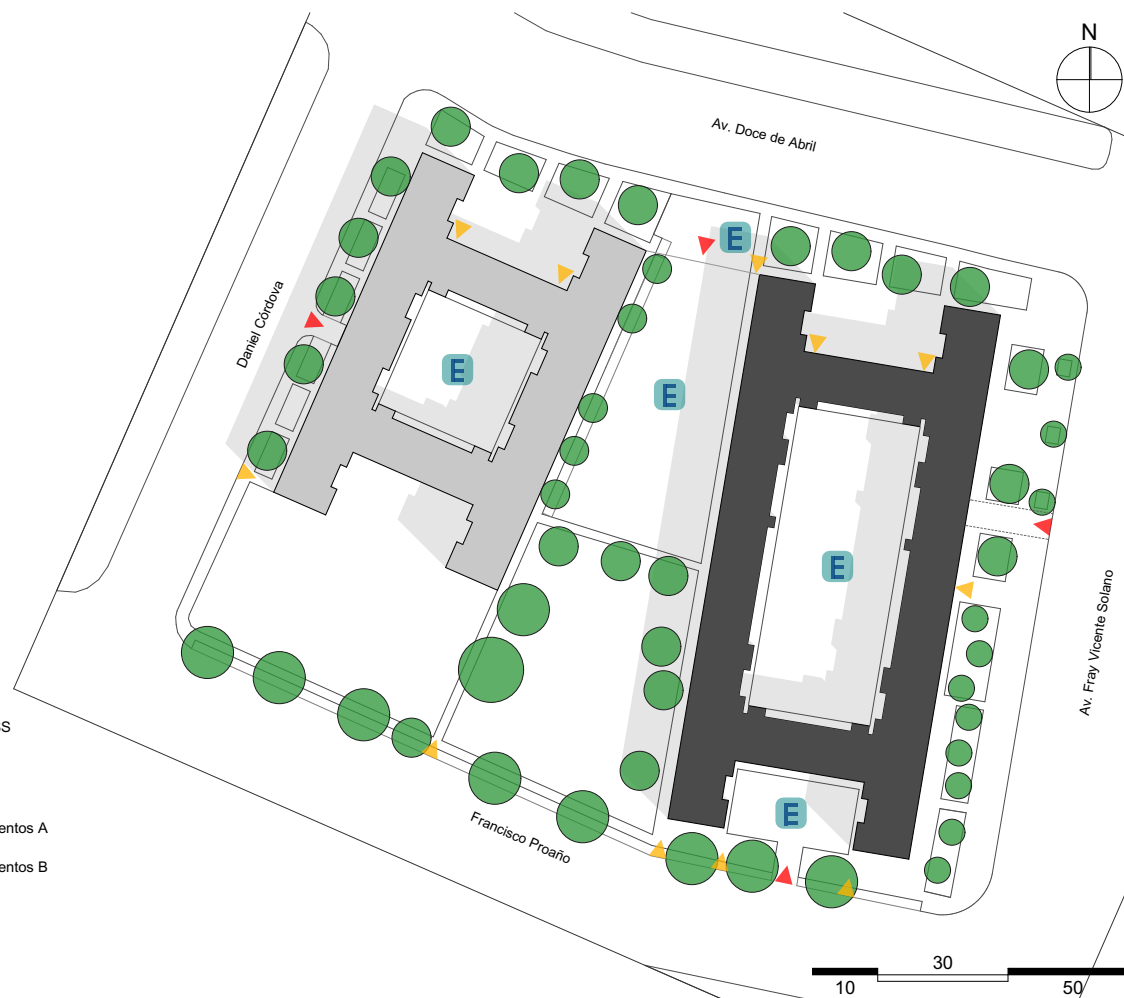
IMG\_114: Emplazamiento Multifamiliares del IESS

No	AÑO	CIUDAD	PAÍS
05	1979	Cuenca	Ecuador
PROMOTOR			
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social			
ÁREA CONSTRUIDA			
2 961.71m <sup>2</sup>		11 804.32m <sup>2</sup>	
25.09%		ÁREA DEL TERRENO	

FIGURA017  
MULTIFAMILIARES IESS  
ZONIFICACIÓN

## SIMBOLOGÍA

- Bloque de apartamentos A
- Bloque de apartamentos B
- E Estacionamientos
- acceso vehicular
- acceso peatonal





El proyecto construido por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), forma parte de proyectos de vivienda impulsados por el Gobierno, con el fin de solventar de alguna manera el déficit de vivienda de la época. El conjunto fue concebido para personas de bajos ingresos económicos, pero finalmente terminó siendo ocupado por la población con un nivel económico un poco más alto, que gracias al financiamiento público adquirieron departamentos y comercios ofertados. Los multifamiliares del IESS constituyen el ejemplar de mayor relevancia de vivienda colectiva construidos en Cuenca.

Posee una ubicación estratégica dentro de la ciudad, al encontrarse en el límite del Centro Histórico. Se encuentra cercano a distintos puntos de concurrencia masiva, -desde que fue construido el conjunto, el área se ha transformado considerablemente- permite que sus alrededores puedan ser recorridos constantemente.

El conjunto consta de dos grandes edificios -formados por una doble H cada uno-, que se emplazan en el terreno siguiendo como ejes las vías que lo limitan -Av. Fray Vicente Solano y Calle Daniel Córdova-.

La implantación genera áreas comunales, de circulación y áreas verdes. Se proyectó al conjunto no únicamente para uso residencial, sino que oficinas y comercio también forman parte del proyecto. Originalmente el conjunto fue proyectado sin un cercado que marque los accesos privados, se presentaban cuatro accesos peatonales en cada bloque. Los estacionamientos se ubican dentro del patio que forman las H, y existe uno que se comparte entre los dos bloques. El área verde se ubica en la esquina del proyecto formada por las calles Daniel Córdova y Francisco Proaño, constituye el espacio que más se aleja de las zonas de mayor confluencia vehicular y peatonal.

Cuenta con un parque infantil y una cancha deportiva, por lo tanto funciona también como la zona de recreación del conjunto. La existencia de árboles se da alrededor del conjunto y en el parqueadero común entre los bloques. La presencia de locales comerciales en toda la planta baja de los bloques, facilita a la integración del conjunto con la ciudad.



IMG115\_ Perspectiva interior del proyecto



IMG116\_ Perspectiva exterior del proyecto

# MULTIFAMILIARES IESS

## 1. CONEXIÓN CIUDAD



IMG\_117: Ubicación Multifamiliares IESS

### 1.1. SITUACIÓN DE PROXIMIDAD

Área consolidada

### 1.2. APOORTE PÚBLICO

5317.92 m<sup>2</sup>

11 804.32m<sup>2</sup>

ÁREA DEL TERRENO

45%

### 1.3. PROFUNDIDAD ESPACIAL

calle vereda estacionamientos pasillos viviendas

### 1.4. CONEXIÓN VISUAL

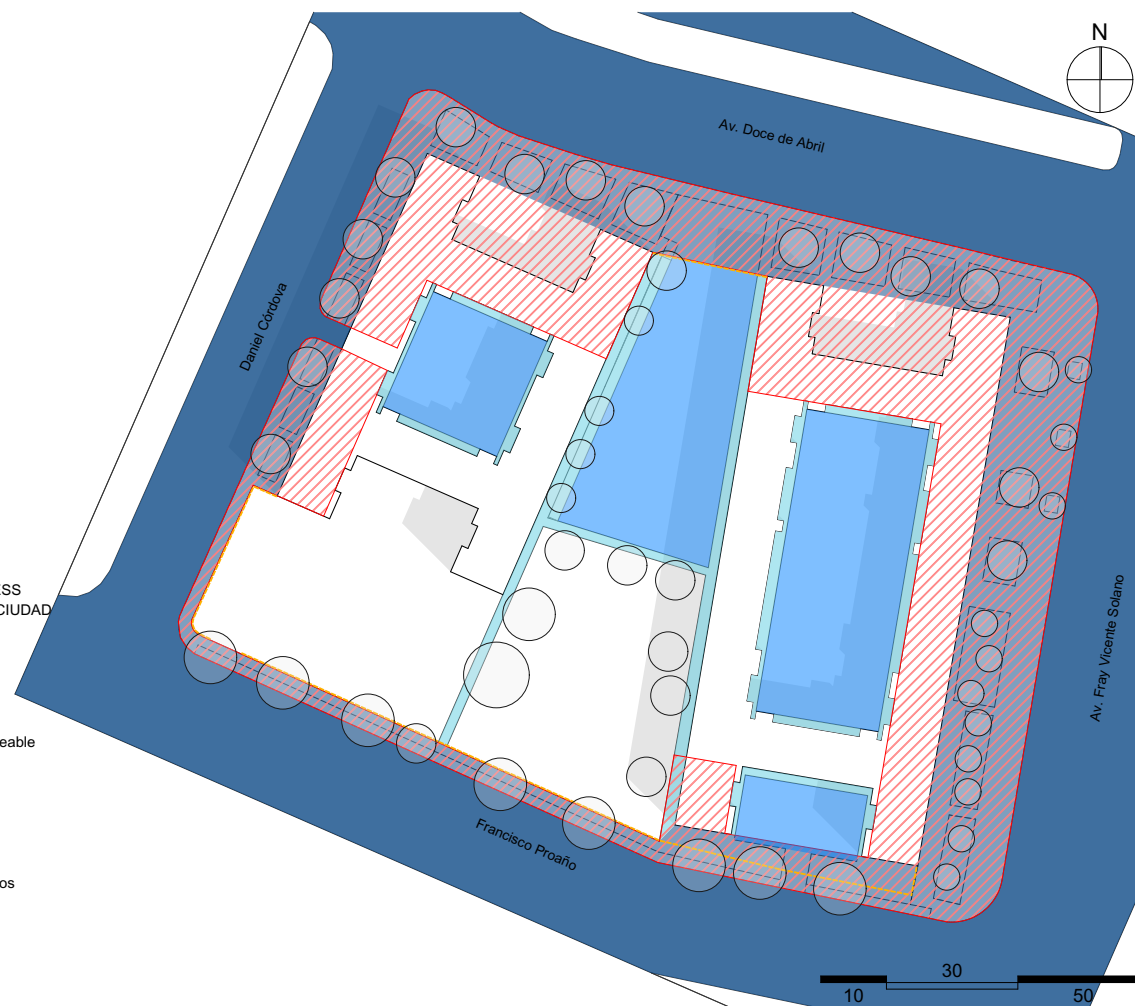
Sin cerramiento

Cerramiento permeable

FIGURA018  
MULTIFAMILIARES IESS  
MAPEO\_CONEXIÓN CIUDAD

#### SIMBOLOGÍA

- Aporte público
- cerramiento permeable
- Profundidad Espacial**
  - 1. calle
  - 2. vereda
  - 3. estacionamientos
  - 4. pasillos
  - 6. vivienda







IMG118\_ Perspectiva de la Av. Fray Vicente Solano, una de las más importantes de la ciudad



IMG119\_ Cerramiento permeable



IMG120\_ Aporte Público del conjunto a la ciudad

CONEXIÓN CIUDAD			
Situación de Proximidad	Aporte Público	Conexión visual	Profundidad espacial
97%	100%	39%	93%

# MULTIFAMILIARES IESS

## 2. ESTRUCTURA INTERNA

### 2.1. TRAMA VIAL

2306.95 m<sup>2</sup> 11 804.32m<sup>2</sup>

ÁREA DEL TERRENO

19.54%

### 2.2. UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

en la periferia

en calles interiores

### 2.3. PEATONALIDAD

3 688.61 m<sup>2</sup> 11 804.32m<sup>2</sup>

ÁREA DEL TERRENO

31.24%

### 2.4. ÁREA VERDE

3345.66 m<sup>2</sup> 11 804.32m<sup>2</sup>

ÁREA DEL TERRENO

28.34%

7.78 m<sup>2</sup>/hab

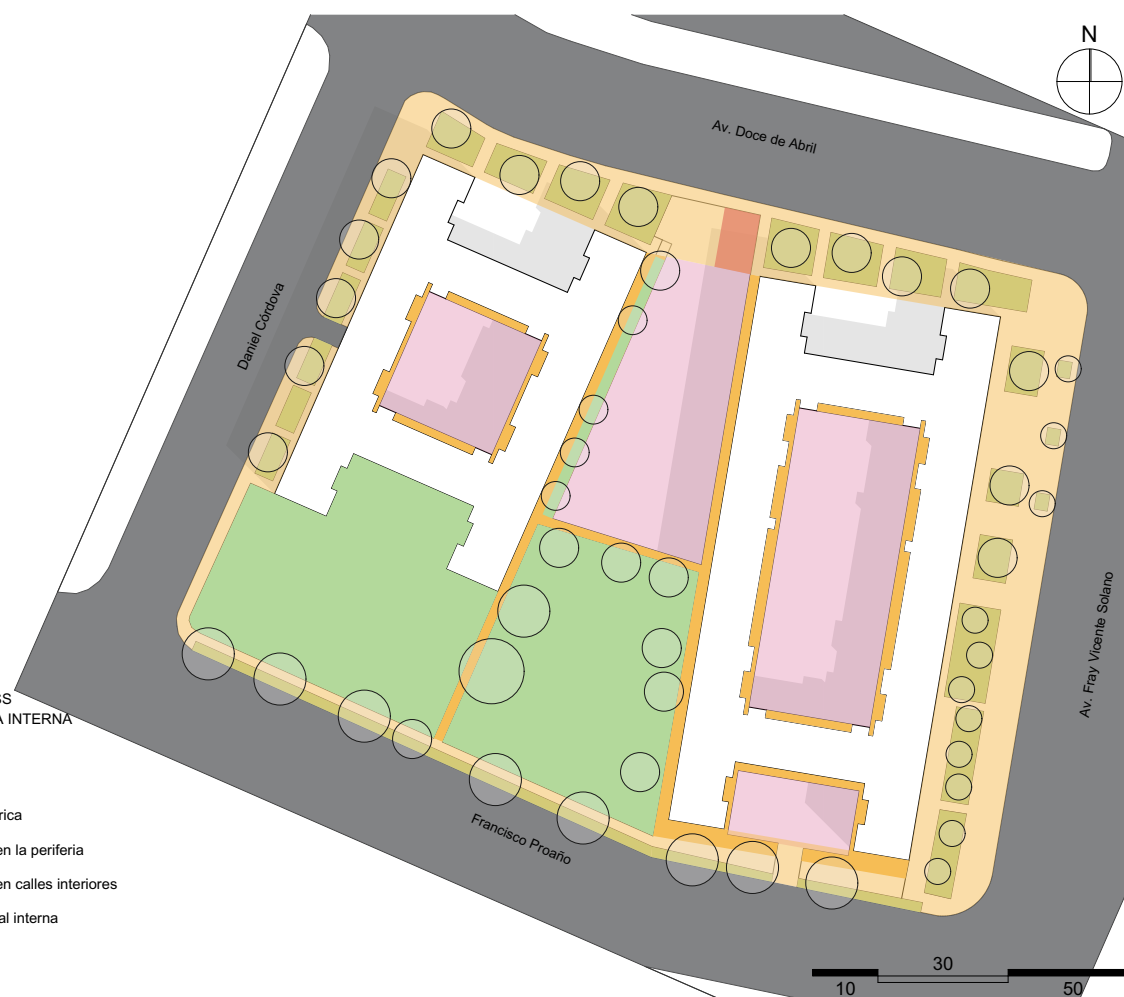
430

Nº DE HABITANTES

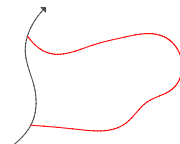

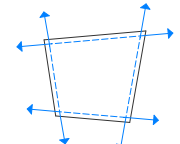

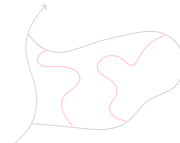
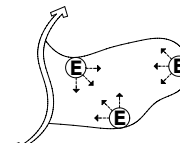
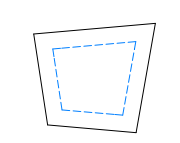
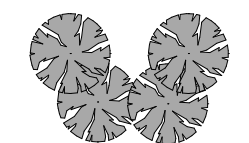
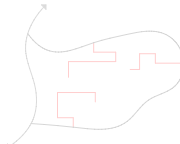
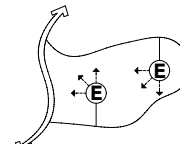

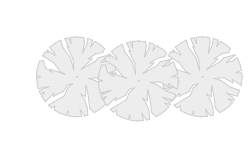
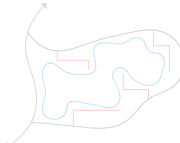


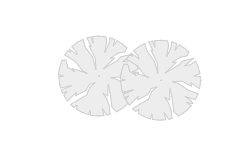
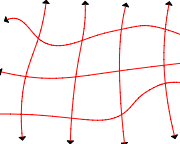
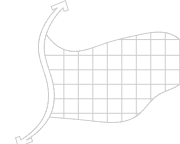
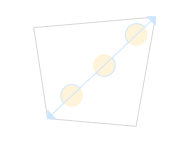

FIGURA019  
MULTIFAMILIARES IESS  
MAPEO\_ESTRUCTURA INTERNA

#### SIMBOLOGÍA

- Vía principal periférica
- Estacionamientos en la periferia
- Estacionamientos en calles interiores
- Circulación Peatonal interna
- Veredas
- Área verde





ESTRUCTURA INTERNA			
Trama vial	Estacionamientos	Peatonalidad	Área verde
 +20%			
	 73%	 +25%	
	 63%		
			
 +23%			
43%	68%	25%	88%



IMG121\_ Circulación peatonal interna, veredas interiores del conjunto



IMG122\_ Estacionamientos



IMG123\_ Área verde en el interior de los Multifamiliares



# MULTIFAMILIARES IESS

## 3. COLECTIVIDAD

### 3.1. DIVERSIDAD DE TIPOLOGÍAS

unifamiliar	0%
multifamiliar	100%

### 3.2. MIXTICIDAD DE USOS

40 locales comerciales

### 3.3. ESCALA DE ESPACIO COLECTIVO

8577.89 m <sup>2</sup>	11 804.32m <sup>2</sup>
	ÁREA DEL TERRENO
72.67%	

### 3.4. CALIDAD DEL ESPACIO COLECTIVO

FIGURA020  
MULTIFAMILIARES IESS  
MAPEO\_COLECTIVIDAD

#### SIMBOLOGÍA

- Vivienda multifamiliar
- Espacio colectivo
- Uso: ocio y recreación
- Uso: comercio
- Uso: salud





COLECTIVIDAD			
Diversidad de tipologías	Mixticidad de usos	Escala de espacio colectivo	Permanencia
	 +15%		
	  +14%		 +19%
	  +9%		 +21%
88%	38%	100%	40%



IMG124\_ Vista del Bloque de departamentos tipo A desde la Av 12 de Abril



IMG125\_ Espacio de uso colectivo



IMG126\_ Apropiación del espacio colectivo

Caso	Criterio	Subcriterio	Peso	Peso
MULTIFAMILIARES IESS	Conexión Ciudad	Situación de Proximidad	8,7 / <sub>9</sub>	28.3 / <sub>34</sub>
		Aporte Público	10 / <sub>10</sub>	
		Conexión Visual	3,1 / <sub>8</sub>	
		Profundidad Espacial	6,5 / <sub>7</sub>	
	Estructura Interna	Trama Vial	2,6 / <sub>6</sub>	16,9 / <sub>30</sub>
		Disposición de Estacionamientos	4,1 / <sub>6</sub>	
		Peatonalidad	2,3 / <sub>9</sub>	
		Area Verde	7,9 / <sub>9</sub>	
	Colectividad	Diversidad de tipologías	7 / <sub>8</sub>	22,8 / <sub>36</sub>
		Mixticidad de Usos	3,8 / <sub>10</sub>	
		Escala de espacio colectivo	8 / <sub>8</sub>	
		Permanencia	4 / <sub>10</sub>	
TOTAL			68 / <sub>100</sub>	

TABLA 046 \_ Multifamiliares IESS, puntuación final del conjunto.

TABLA 046\_ Multifamiliares IESS, puntuación final del conjunto.

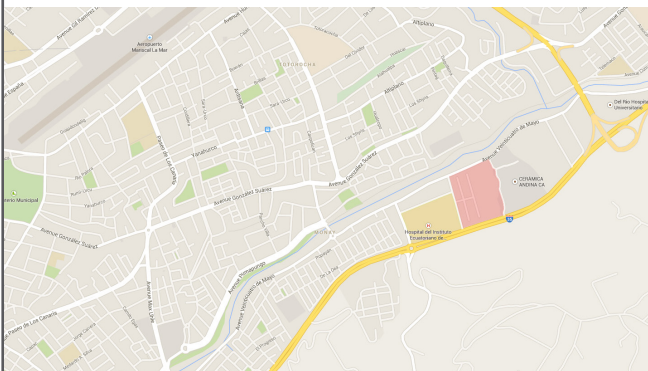


## Comentarios:

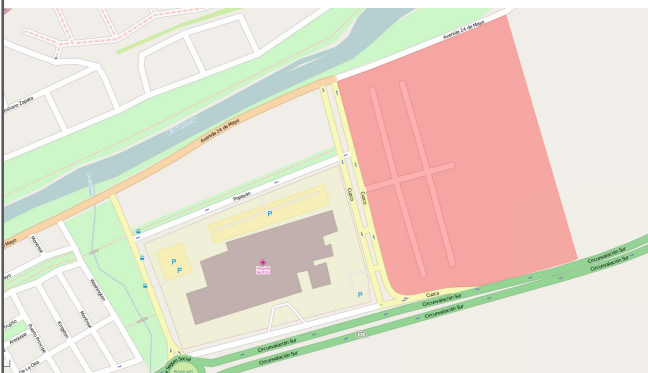
El conjunto habitacional proyectado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en la ciudad de Cuenca-Ecuador refleja en sus puntuaciones un moderado aporte a la vida colectiva de la ciudad.

- El aporte público de este proyecto es algo que lo caracteriza, ya que hay una gran superficie destinada al uso comercial, además de varios espacios de uso colectivo, no sólo para los habitantes del conjunto sino también para el resto de ciudadanos que frecuentan la zona.
- En cuanto a la estructura interna del proyecto hay aspectos positivos como la disposición de los estacionamientos y el área verde; pero también aspectos negativos como por ejemplo la gran superficie destinada a la circulación vehicular, lo cual afecta directamente a la puntuación del criterio de peatonalidad.
- La superficie de espacio colectivo en el conjunto habitacional tiene el mayor puntaje, desafortunadamente no cumple con todos los requisitos que presenta el criterio de permanencia, por lo que el puntaje no es del todo satisfactorio en el eje de colectividad.
- Otra razón por la cual la puntuación de colectividad no cumple las expectativas planteadas es la falta de mixticidad en los usos diferentes al residencial, ya que solo presenta un pequeño equipamiento de salud y todos los locales que dan a las avenidas principales son de uso comercial. Sin embargo los comercios han activado la colectividad en el proyecto, lo cual se rescata como un aspecto positivo y un gran aporte para Cuenca.

# VISTA AL RÍO



IMG\_127: Ubicación Conjunto Habitacional Vista al Río



IMG\_128: Emplazamiento Conjunto Habitacional Vista al Río

No	AÑO	CIUDAD	PAÍS
06	2010	Cuenca	Ecuador
PROMOTOR			
ÁREA CONSTRUIDA			
28 568.50m <sup>2</sup>		62 300m <sup>2</sup>	
45.85%		ÁREA DEL TERRENO	

FIGURA021  
VISTA AL RÍO  
ZONIFICACIÓN

## SIMBOLOGÍA

- Bloque 8 pisos
- Bloque 3 pisos
- Vivienda unifamiliar
- Otros usos
- acceso vehicular
- acceso peatonal







Este proyecto fue promovido por la empresa municipal EMUVI en convenio con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS. Este conjunto habitacional se encuentra conformado por tres tipologías de viviendas: unifamiliar, bloques de 3 pisos y edificios de departamentos de 8 pisos. Además se contempla una pequeña zona destinada a actividades comerciales que ocupa el 3.68% de superficie del terreno y 2.76% destinado a equipamientos como guardería y centro médico.

Su construcción fue realizada en tres etapas, su construcción inició en el año 2010 con la construcción de 136 viviendas unifamiliares de dos pisos, con una superficie aproximada de 127m<sup>2</sup>; posteriormente se construyeron los bloques 3 pisos de altura en los que se encuentran departamentos con una superficie de 125m<sup>2</sup>, y en la actualidad se continúa con la construcción de los 5 edificios de departamentos que contendrán 240 departamentos de 135m<sup>2</sup> y 18 suites de 127m<sup>2</sup> de construcción.

Está ubicado en una zona urbana en proceso de consolidación, a 10 minutos del centro de la ciudad. Este conjunto habitacional se encuentra contiguo a la Autopista Cuenca-Azoguez, una importante vía expresa de la ciudad, lo cual es contraproducente para sus habitantes por el ruido y el tráfico pesado que hay en la vía.



IMG129\_ Perspectiva del acceso a la urbanización



IMG130\_ Perspectiva exterior del conjunto habitacional Vista Al Río



# VISTA AL RÍO

## 1. CONEXIÓN CIUDAD



IMG\_131: Ubicación Conjunto Habitacional Vista al Río

## 1.1. SITUACIÓN DE PROXIMIDAD

Área en proceso de consolidación

## 1.2. APOORTE PÚBLICO

8,192.19 m<sup>2</sup>

62 300 m<sup>2</sup>  
ÁREA DEL TERRENO

13.14%

## 1.3. PROFUNDIDAD ESPACIAL

calle	vereda	viviendas
-------	--------	-----------

## 1.4. CONEXIÓN VISUAL

Permeable



FIGURA022  
VISTA AL RÍO  
MAPEO\_CONEXIÓN CIUDAD

## SIMBOLOGÍA

Aporte público

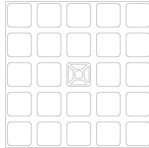
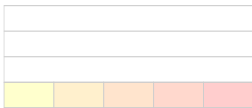



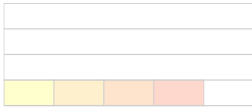

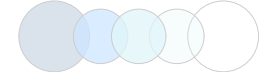
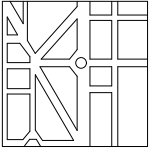
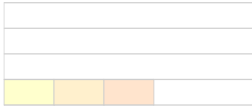

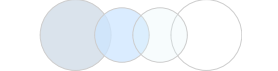

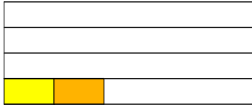
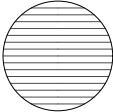
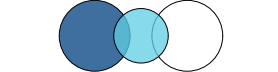




cerramiento permeable

## Profundidad Espacial

1. calle

2. vereda

6. vivienda

CONEXIÓN CIUDAD			
Situación de Proximidad	Aporte Público	Conexión visual	Profundidad espacial
			
			
			
			
			
85%	44%	39%	54%



IMG132\_ Cerramiento permeable



IMG133\_ Limitada conexión con la ciudad



IMG134\_ Viviendas unifamiliares, cerramiento permeable

# VISTA AL RÍO

## 2. ESTRUCTURA INTERNA

### 2.1. TRAMA VIAL

9 350.06 m<sup>2</sup>

62 300 m<sup>2</sup>

ÁREA DEL TERRENO

15%

### 2.2. UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

en la periferia  
individuales para cada vivienda  
subterráneos

### 2.3. PEATONALIDAD

5 656.64 m<sup>2</sup>

62 300 m<sup>2</sup>

ÁREA DEL TERRENO

9.07%

### 2.4. ÁREA VERDE

15 940.17 m<sup>2</sup>

62 300 m<sup>2</sup>

ÁREA DEL TERRENO

25.59%

8.05 m<sup>2</sup>/hab

1980

Nº DE HABITANTES

FIGURA023  
VISTA AL RÍO  
MAPEO\_ESTRUCTURA INTERNA

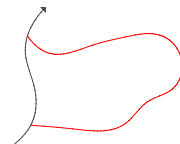
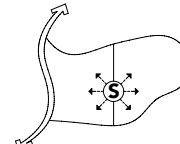
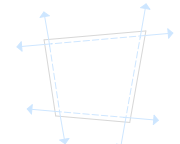

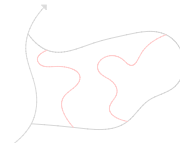
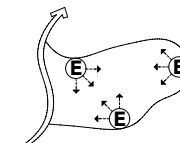
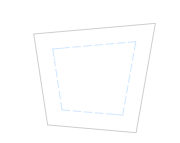
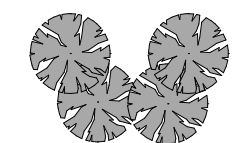
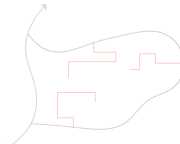
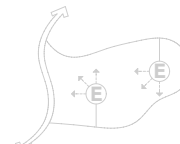

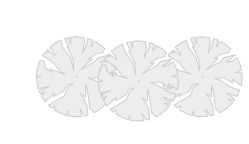
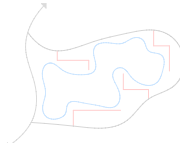


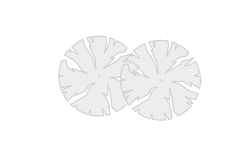
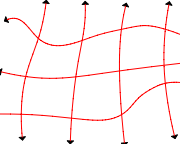
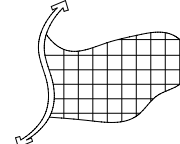
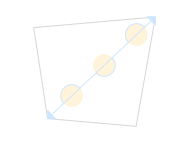

### SIMBOLOGÍA

- Vía periférica
- Vías interiores
- Estacionamientos subterráneos
- Estacionamientos en la periferia
- Veredas
- Área verde







ESTRUCTURA INTERNA			
Trama vial	Estacionamientos	Peatonalidad	Área verde
 +20%	 100%		
	 73%		
			
			
 +23%	 19%		
43%	64%	0%	88%



IMG135\_ Perspectiva interior del conjunto



IMG136\_ Estacionamientos individuales para cada vivienda, prioridad vehicular



IMG137\_ Porción verde limitada

# VISTA AL RÍO

## 3. COLECTIVIDAD

### 3.1. DIVERSIDAD DE TIPOLOGÍAS

unifamiliar	49.54%
multifamiliar	50.46%

### 3.2. MIXTICIDAD DE USOS

locales comerciales  
un parque

### 3.3. ESCALA DE ESPACIO COLECTIVO


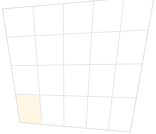
17 857.26 m <sup>2</sup>	62 300 m <sup>2</sup>
ÁREA DEL TERRENO	
28.66%	

### 3.4. CALIDAD DEL ESPACIO COLECTIVO

PENDIENTE, REVISAR EN EL SITIO





COLECTIVIDAD			
Diversidad de tipologías	Mixticidad de usos	Escala de espacio colectivo	Permanencia
	 +15% 		
	 		 +20%
	  14%		 +19%
	 		
	 		
83%	29%	71%	39%



IMG138\_ De izquierda a derecha: edificio multifamiliar (8 pisos), edificio multifamiliar (4 pisos) y viviendas unifamiliares



IMG139\_ Bloque en construcción, destinado al uso comercial



IMG140\_ Espacio comunal, Vista al Río



Caso	Criterio	Subcriterio	Peso	Peso
VISTA AL RIO	Conexión Ciudad	Situación de Proximidad	7,7 / <sub>9</sub>	19 / <sub>34</sub>
		Aporte Público	4,4 / <sub>10</sub>	
		Conexión Visual	3,1 / <sub>8</sub>	
		Profundidad Espacial	3,8 / <sub>7</sub>	
	Estructura Interna	Trama Vial	2,6 / <sub>6</sub>	14,3 / <sub>30</sub>
		Disposición de Estacionamientos	3,8 / <sub>6</sub>	
		Peatonalidad	0 / <sub>9</sub>	
		Area Verde	7,9 / <sub>9</sub>	
	Colectividad	Diversidad de tipologías	6,6 / <sub>8</sub>	19,1 / <sub>36</sub>
		Mixticidad de Usos	2,9 / <sub>10</sub>	
		Escala de espacio colectivo	5,7 / <sub>8</sub>	
		Permanencia	3,9 / <sub>10</sub>	
TOTAL			52,4 / <sub>100</sub>	

TABLA 047 \_ Vista al Río, puntuación final del conjunto.

TABLA 047\_ Vista al Río, puntuación final del conjunto.



## Comentarios:

El conjunto habitacional Vista al Río, proyectado por la Empresa Municipal de Vivienda (EMUVI) de la ciudad de Cuenca, lamentablemente es el que obtiene las menores puntuaciones del análisis de los casos de estudio.

- El aporte público de este proyecto es muy bajo, la conexión visual con la ciudad no presenta las mejores condiciones y la profundidad espacial que existe entre los ámbitos público y privado no es la adecuada, por lo que las puntuaciones en estos criterios son bajas. Lo cual refleja una mala conexión del conjunto con la ciudad.
- La estructura interna no presenta las condiciones óptimas para ofrecer una mejor calidad de vida a los habitantes del conjunto. Se da una gran prioridad a la circulación vehicular, la prioridad al peatón ha sido omitida en la planificación del conjunto y finalmente la porción verde no es la suficiente con respecto a lo que dicta la Organización Mundial de la Salud (OMS).
- Con respecto al habitar colectivo, el conjunto habitacional no cumple con los requisitos establecidos en los criterios de valoración dentro de

esta investigación.

- Existen espacios de uso colectivo, pero éstos lamentablemente son muy reducidos y sobretodo no son un aporte para la ciudad, ya que por las barreras físicas tan marcadas en este proyecto, únicamente pueden ser utilizados por los habitantes del conjunto. Además carecen de elementos necesarios para promover la permanencia y la apropiación de estos lugares.

## CAPÍTULO 2

### Conclusiones

Este capítulo forma una parte muy importante en la base de esta investigación, ya que se establecen criterios concisos y teóricamente fundamentados para valorar los casos de estudio. Dichos casos fueron seleccionados por su pertinencia con respecto a la investigación y posteriormente se les otorgó una merecida puntuación, teniendo en cuenta cada una de las exigencias de los criterios de valoración establecidos al inicio del capítulo.

Se estudió y analizó dos proyectos de conjuntos habitacionales proyectados en el exterior, dos emplazados dentro del Ecuador, y finalmente dos conjuntos ubicados en la ciudad de Cuenca. En cada caso se presentó un breve resumen de su información general, para posteriormente evaluarlos en los ejes establecidos: la conexión establecida entre el conjunto y la ciudad, la estructura interna y como influye la misma en la calidad de vida de sus habitantes, y la potencialidad del proyecto dirigido hacia el habitar en colectividad.

Cada proyecto demostró, a través de los resultados en las tablas de puntuaciones, sus atributos positivos y sus falencias, habiendo en cada caso una conclusión de lo que el conjunto es capaz de brindar a los ciudad y a sus ciudadanos.

- El conjunto habitacional Villa Frei es el que obtuvo las más altas puntuaciones entre todos los casos de estudio. De este proyecto se pueden rescatar muchas cualidades como su gran aporte público a través del Parque Eduardo Guinle, la zona de comercios y sobretodo toda la red peatonal que atraviesa todo el proyecto, la cual está al servicio de toda la ciudadanía.

- El proyecto ubicado en Río de Janeiro, conocido como “Prefeito Mendes de Moraes”, muestra un buen resultado en las valoraciones. Desde su inauguración es considerado como un buen ejemplo de vivienda colectiva y aporte a la ciudad. La planta libre que se encuentra ocupando una extensa superficie en el bloque principal es lo que representa una gran puntuación en el aporte público, además de los diversos equipamientos que presenta educativo, deportivo, salud, etc. Lamentablemente la infraestructura en el exterior de las instalaciones no mantiene las condiciones iniciales con las que fue planteada. Su deterioro hace que la calidad del proyecto disminuya considerablemente.

Caso	Peso
CONJUNTO VILLA FREI	88,7 /100
PREFEITO MENDES DE MORAES	72,7 /100
CONJUNTO LA GRANJA	67,3 /100
CUMBRES DE QUITUMBE	72 /100
MULTIFAMILIARES IESS	68 /100
VISTA AL RIO	52,4 /100



- En el caso del Conjunto La Granja, se muestran buenos resultados en cuanto a la calidad de vida que hay en su interior, su conexión urbana posee características visuales y funcionales positivas. Pero lamentablemente el aporte urbano y la diversidad de usos no son atributos que destacan en el proyecto. Sin embargo, es un buen ejemplo a nivel nacional, del cual se deben rescatar principalmente la prioridad al peatón y la gran superficie destinada a áreas verdes y espacios de uso colectivo.

- El proyecto Cumbres de Quitumbe ubicado en la ciudad de Quito, también es un buen ejemplo de prioridad al peatón y aporte a la ciudad. Ya que se presenta en el exterior una gran superficie destinada a comercios al servicio de la comunidad, y por otro lado, en el interior del proyecto se intentan reducir al máximo los espacios de circulación vehicular. Su puntuación demuestra una buena conexión urbana, lo cual evidencia que a nivel nacional si se pueden rescatar este tipo de ejemplos de aporte a la ciudad. Lamentablemente en los últimos años este atributo se ha ido perdiendo, dando prioridad únicamente al ámbito económico.

- El proyecto de multifamiliares del IESS emplazado en la Av 12 de Abril, en la ciudad de Cuenca, permite confirmar, por medio de su puntuación final, que destaca en el ámbito de conexión urbana. La manera en la que el proyecto está relacionado con la ciudad tiene algunos aspectos positivos, sobretodo el área de comercios, la cual atrae al resto de ciudadanos, quienes se han apropiado del espacio colectivo manteniéndolo siempre activo. Lamentablemente, la valoración de este caso de estudio también demuestra que la calidad de vida en su interior no tiene las condiciones óptimas planteadas en el estudio.

- El conjunto habitacional Vista al Río, ubicado en la ciudad de Cuenca, es el proyecto más reciente, pero desafortunadamente es el cual ha recibido la menor puntuación entre todos los casos de estudio. Esto se ve reflejado en que no existe respeto al peatón, los vehículos son los protagonistas del espacio. La conexión con la ciudad no ha sido proyectada desde una visión conciente con el resto de ciudadanos, mucho menos con la imagen de la ciudad, ya que este conjunto se cierra hacia una vida en su interior, y sus habitantes no están concientes de lo que sucede a su alrededor.



# **CAPÍTULO 3**

## CRITERIOS Y LINEAMIENTOS







## Objetivo

Establecer criterios y lineamientos generales para la adecuada interacción entre conjuntos habitacionales y la ciudad, tomando como referencia los conceptos anteriormente estudiados junto con los aspectos relevantes del estudio de casos.

## Introducción

Las bases que existen hoy en día para proyectar conjuntos habitacionales en la ciudad de Cuenca son ambiguas y poco claras, es decir que pueden existir diversas interpretaciones al respecto. Actualmente, en nuestro medio, los conjuntos habitacionales se proyectan mediante consideraciones genéricas, dispuestas principalmente para proyectos de menor impacto espacial, social y de contexto (vivienda unifamiliar no agrupada), son los que ocupan la mayor parte de la ciudad y áreas rurales cercanas.

Al observar algunos de los proyectos habitacionales realizados en los últimos años en la ciudad de Cuenca, se puede tener una idea clara acerca del tipo de ciudad que se está creando a partir de la normativa que guía o dirige a la conformación de estos proyectos. Por lo que, al momento de diseñar y construir conjuntos habitacionales, las leyes y normativas dan la oportunidad de enfocarse en distintos puntos de partida, los cuales no son tan relevantes para la vida de los ciudadanos en general.

Un claro ejemplo, es el interés económico de los promotores de este tipo de proyectos, quienes dejan a un lado la importancia por mejorar la calidad de vida de los futuros habitantes.

Este tipo de promotores llegan a utilizar o manipular la normativa a su conveniencia, de manera que les sea posible construir la mayor cantidad de inmuebles, sin poner a consideración la calidad espacial en el interior del proyecto, y sin siquiera pensar en la forma adecuada para que los conjuntos habitacionales se muestren y vinculen a la ciudad,

Dentro de ésta investigación se plantea una propuesta de lineamientos y criterios base para proyectar conjuntos habitacionales en la ciudad de Cuenca, que bajo un marco teórico respalden su utilidad dentro de la problemática actual.

Formular criterios y lineamientos sobre el planteamiento de conjuntos habitacionales dentro del contexto urbano de ciudad, se vuelve significativo, al entender que se toma en consideración un contexto mucho más influyente e importante que el de solo una parte de la ciudadanía. Por lo que la propuesta busca establecer un nexo de conexión entre lo público y lo privado. Así mismo, sugerir principios que guíen a las futuras propuestas hacia un planteamiento espacial donde se genere ciudad y calidad de vida para los habitantes.

## Encuadre conceptual:

### Introducción

El determinar una postura crítica propia sobre conceptos (ciudad, espacio público, espacio comunal, espacio colectivo, espacio privado, habitar) que evalúen nuestra realidad, servirá como soporte dentro del planteamiento de lineamientos y criterios de diseño para proyectar conjuntos habitacionales en la ciudad de Cuenca. Algunos de los conceptos han sido parte de análisis previos, donde se ha determinado su estado. Otros pueden fundamentarse a partir de las normas que nos rigen, y a qué tipo de construcción espacial(física) apuntan estas normas. Por lo tanto realizar un juicio crítico entre lo diagnosticado y lo normado, se vuelve interesante al poder observar si se ha dado o no cumplimiento al desarrollo espacial planteado según la normativa, o determinar, hacía que tipo de ciudad ha apuntado nuestra actual ordenanza.

Se cree pertinente una breve reseña histórica de la ciudad de Cuenca para ubicarnos en el contexto del lugar, y estar al tanto de su desarrollo urbano y arquitectónico como ciudad. Se ha tomado como fuente una publicación realizada por la Revista Geográfica Militar (1982). Posteriormente se desarrollarán los conceptos propuestos, fundamentados mediante un análisis crítico hacia Cuenca.

### La ciudad de Cuenca:

Con interés en comprender el desarrollo evolutivo de la ciudad, principalmente orientado hacia el tema de los conjuntos habitacionales y su relación espacial con la ciudad, se realiza una pequeña síntesis donde se pone en manifiesto algunos de los datos de mayor relevancia para el desarrollo del espacio urbano de la ciudad.

- En el año 1942 se empieza a esbozar las primeras propuestas para el crecimiento de la ciudad antigua, las mismas que son poco sensibles con el medio, ya que se piensa en la lotización del área de Pumapungo.
- En el año 1947 el concejo de la ciudad encarga al arquitecto uruguayo Gilberto Gatto Sobral realizar un Plan para la urbe donde se establece una propuesta de zonificación que muestra posibles emplazamientos para grandes equipamientos, así como el trazado de ejes viales para la zona de El Ejido, se definen zonas residenciales, industriales, centros de comercio y zonas verdes.
- Hacia fines de los 50' se aprecia grandes equipamientos y la ciudad se ha expandido fuera de lo límites del área histórica, la tasa de crecimiento del país es superior a la de América Latina.



• En los 60' la ciudad se muestra con mayor equipamiento educativo, se comienza a planificar zonas periféricas. La ciudad muestra una actividad económica distinta, se crean empresas dedicadas a la producción de: muebles, alimentos, bebidas, neumáticos.

• En la década de los 70' se multiplica prácticamente por tres la población de Cuenca en los años 50' y de la misma manera el área edificada se duplica de 200Ha a 400Ha. Los servicios públicos y financieros adquieren gran importancia debido al acelerado proceso de urbanización de la ciudad. Se ejecutan los primeros programas de vivienda con el apoyo de la Junta Nacional de Vivienda como: Corazón de Jesús, Paraíso I, Paraíso II, Ciudadela Tomebamba, San Roque, Abdón Calderón, Milchichig, Corazón de María y CREA.

• En los 80' se da la propuesta denominada "Plan de Desarrollo del Área Metropolitana de Cuenca", donde por primera vez se ordena el territorio rural continuo al perímetro urbano. Debido a la profunda crisis del país, existe mayor migración del campo a la ciudad, por lo cual Cuenca se expande hacia el este y oeste por la fuerte demanda residencial de la época.

• En los años 90' el sector de la construcción presenta un alto grado de crecimiento, debido principalmente a las remesas de migrantes, que invierten en la adquisición de bienes, ubicados en la periferia de la urbe y cabeceras parroquiales. Surge el modelo de crecimiento en altura como solución para el problema de vivienda. La ciudad continua apoderándose de zonas anteriormente rurales, convirtiéndolas en nuevas zonas urbanas (Ricaurte, Challuabamba, San Joaquín, Sayausi, Baños)

• En el decenio comprendido entre el año 2000-2010, Cuenca continua con su crecimiento tendencial disperso, expandiéndose con mayor intensidad que en décadas anteriores. Las cabeceras parroquiales alojan el uso de vivienda, sin contar con la infraestructura ni servicios básicos, sin planificación alguna. Se evidencia un crecimiento físico espacial superior al 200% entre los años 80' y 2000.

## CIUDAD.\_

### Diagnóstico

Degradación paisajística, degradación ambiental, baja densificación de la población en el área urbana, incremento de la vivienda dispersa en el área periurbana o de influencia del cantón Cuenca.

### Juicio Crítico

El Diagnóstico Integrado y Modelo de Desarrollo Estratégico y Ordenamiento Territorial evidencia las falencias de la ciudad de Cuenca dentro del ámbito que nos concierne para la investigación. Así, se dice que Cuenca sufre degradación paisajística y ambiental debido al avance de la frontera agropecuaria y el incremento del transporte vehicular dado por los procesos de urbanización no planificados y nuevas áreas residenciales ubicadas en zonas apartadas de áreas consolidadas, que obligan al uso de transporte vehicular masivo. La baja densificación de suelo urbano determina que existe despilfarro de suelo urbano. El incremento de vivienda dispersa en el área periurbana incrementa el perímetro de la ciudad, convirtiendo suelo agrícola en suelo urbano. Según datos del Plan Urbano de Cuenca la población rural crece aproximadamente 0,50% más rápido que la población urbana.(2015) Con lo que se evidencia que Cuenca se vuelve cada día una ciudad dispersa que expande sus límites sin planificarlos. Se vuelve dependiente del transporte privado debido a las nuevas zonas urbanizables que no son aptas para establecer relaciones de usos (residencial-trabajo, residencial-recreación, residencial-servicios) únicamente con la construcción de vialidad como lo plantea el Art. 95 del Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca.(2011) El Banco Interamericano de Desarrollo muestra como una de los retos de Cuenca alcanzar la sostenibilidad urbana, debido a su baja densidad (51,11 hab/Ha), el 12,30% de las viviendas de la ciudad se expanden hacia áreas vulnerables y no aptas para el crecimiento. El modelo de crecimiento que tiene Cuenca en la actualidad resulta insostenible debido al aumento de población que se espera para el año 2030 (aproximadamente 230,00 habitantes). El uso de transporte público decrece del 58% en la década de los 90' hacia un 38% en la actualidad, mientras que el transporte privado particular crece un 12% aproximadamente por año, lo que evidencia la cantidad de nuevos traslados que realizan los ciudadanos debido a la expansión descontrolada de la ciudad.



## ESPACIO PÚBLICO.\_

### Diagnóstico

La discriminación del espacio público, pérdida del sentido simbólico del espacio público, áreas verdes no planificadas según requerimientos de la población.

### Juicio Crítico

La discriminación del espacio público por parte de promotores inmobiliarios es evidente en nuestro país y en nuestra ciudad. Impiden el ejercicio de la población a acceder a un espacio de construcción social y de identidad, en expresión igualitaria de las diferencias que ahí se pierden. Conceptos como “regeneración urbana” se han preocupado mayoritariamente por la readecuación de los espacios públicos existentes, más no, por la generación de nuevos espacios públicos. Así, la población de la ciudad crece, pero los espacios de construcción comunitaria se mantienen. El nuevo sentido del espacio público “contemporáneo” de limitado mobiliario urbano, ha provocado la pérdida del sentido simbólico y de pertenencia de lo público, por lo tanto, centros comerciales y demás establecimientos privados están ganando ese sentido de propiedad. (Plan Nacional Buen Vivir, 2013, página 184) Por lo general las áreas verdes se emplazan según la disponibilidad de lotes dentro del límite urbano, más no por necesidad o densidad de habitantes en el sector, por lo que su distribución no es equitativa de acuerdo a los usos de cada sector. Por ejemplo la parroquia Huayna-Capac cuenta con alrededor de 328,000m<sup>2</sup>, mientras que la de Yanuncay con 58,000m<sup>2</sup>. La densidad bruta por habitantes en Huayna-Capac es de 35,05 y en Yanuncay 36,98. El área de la parroquia urbana Huayna-Capac es de 475Ha aproximadamente, mientras que Yanuncay tiene alrededor de 1000Ha. (Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca, 2009) Por lo cual podemos evidenciar la inequidad distributiva del espacio verde público dentro de Cuenca, al observar que entre parroquias urbanas con semejante densidad bruta y una diferencia de área cerca del 60%, la más grande tiene mucho menor área verde que la otra. Dentro de la Propuesta desarrollada en el POT (2009) cabe destacar un numeral dentro de los componentes del espacio público que dice: “Elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades públicas.” Con lo cual se busca claramente aportar desde lo privado hacia lo público con espacios de calidad que sean componentes que aporten visual, funcional y perceptivamente a la ciudad.



## ESPACIO PRIVADO.\_

---

### Diagnóstico

Cultura arraigada hacia lotes unifamiliares, construcción de condominios en áreas periféricas, baja densidad de viviendas.

### Juicio Crítico

El déficit de vivienda cuantitativo en Cuenca según datos del Banco Interamericano de Desarrollo es del 3,15%, valor relativamente bajo debido a la modalidad de construcción en propiedad horizontal que se ha vuelto una manera bastante común de construir en la ciudad. La construcción de condominios favorece notablemente los fraccionamientos y lotizaciones en zonas anteriormente rurales. Además se manifiesta que la Empresa Municipal de Vivienda enfoca su esfuerzo en la planificación de vivienda colectiva en altura, ya que los límites geográficos de Cuenca exigen que no se siga urbanizando en áreas vulnerables no aptas para construcción. La idea de vivir dentro de la ciudad pero con condiciones rurales de uso de suelo es otro de los problemas para la dispersión de la urbe. Cuenca cuenta con 767 Ha de lotes vacantes dentro de su área urbana, la construcción de viviendas unifamiliares en áreas periurbanas hace que la huella urbana siga expandiéndose promoviendo cada vez más la dependencia del vehículo privado y por ende del parque automotor de la ciudad. El 70% de la ciudad de Cuenca cuenta con una densidad de 0,5-30 viviendas/Ha, a excepción del Centro Histórico donde se alcanza una media de 60 viviendas/Ha pero lamentablemente este sector no es utilizado con un fin residencial. De esta forma se evidencia que es de suma importancia generar planes que conviertan nuevamente al Centro Histórico en área residencial, complementando así los usos que tiene en la actualidad (comercio).



## ESPACIO COMUNAL.\_

### Diagnóstico

No existe.

### Juicio Crítico

Dentro del Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca (2011) se encuentra únicamente el Art. 260 referido a Servicios Colectivos del Edificio donde se consideran como espacios comunes las escaleras, pasillos, ascensores, cuartos de basura y vivienda conserje. En el literal f aparece la sala comunal como el único espacio, fuera de los antes mencionados, que exige la ordenanza dentro de los bienes colectivos de la edificación enajenada en propiedad horizontal. Mientras que en el Plan parcial para la zona de El Ejido (2010) se menciona como comunal únicamente las plazas de estacionamiento a compartirse dentro de conjuntos habitacionales por parte de los visitantes. En realidad, no existe un diagnóstico que evalúe la realidad de los espacios comunales dentro de conjuntos habitacionales. La Ley de Propiedad Horizontal del Ecuador (2011) se refiere en cambio a la repartición y uso equitativo de los bienes comunes dentro del inmueble, mas no es relevante en cuanto a porcentajes o cantidades de espacio comunal que se debe otorgar según el tamaño del proyecto. Parte de la propuesta del POT (2009) referida a urbanizaciones dice: “el concepto de propiciar espacios seguros, con sentido comunal y servicios de equipamiento compartidos...”, bajo la cual explica que la nueva urbanización, “se debe basar en esta nueva visión para generar un nuevo paradigma de vivienda y de ciudad.” A pesar de ser únicamente una propuesta borrador, se evidencia un concepto claro de aporte a la ciudad desde el ámbito privado, que posteriormente, en las actuales ordenanzas ni siquiera se menciona. Crecer como comunidad dentro de los espacios comunes que redacta la norma (escaleras, pasillos, ascensores, etc...), no parece ser lo más justo. Aportar como ciudadanos a partir de espacios que construyan sociedad desde el ámbito privado debería considerarse dentro del marco normativo al cual nos regimos.

## ESPACIO COLECTIVO.\_

### Diagnóstico

No existe.

### Juicio Crítico

La Ordenanza indica como edificaciones de “uso colectivo”, las que sean capaces de albergar a más de 50 personas y con una superficie mayor a los 1000m<sup>2</sup>(Art. 29). Tal vez, solamente se involucra el aspecto de diversidad funcional, ya que se hace mención a hoteles, hospitales, centros de reunión, centros comerciales, salas de espectáculos deportivos, etc..., pero de ninguna manera se involucra espacialmente a lo colectivo. Posteriormente se encuentra los “edificios colectivos de vivienda”(Art. 69) que se entiende, están referidos básicamente a pequeños departamentos que se rigen por condiciones mínimas espaciales, pero de igual manera no se explica el uso de colectivo como término de referencia hacia la vivienda.(Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca, 2011) De alguna forma el término colectivo está limitando su uso para definir las diversidades funcionales de edificaciones, mas no, para promover y definir diversidades espaciales a fin de crear diversidad social. El segundo artículo, a nuestra forma de entender, confunde en su totalidad la terminología, ya que se llama “edificios de vivienda colectiva” a la agrupación de departamentos que se desarrollen en un solo ambiente (loft) bajo unas condiciones espaciales (privadas) internas descritas. No se establecen condicionantes, como por ejemplo el diseño de pasillos, que propicien el intercambio entre vecinos partiendo de su mobiliario, iluminación, color, forma, etc..., intentando de esta manera construir “edificios de vivienda colectiva” que cuenten con espacios verdaderamente colectivos. Lograr espacios conectores y estanciales es una parte fundamental para poder llamarlos de uso colectivo.



## HABITAR COLECTIVO.\_

### Diagnóstico

No existe.

### Juicio Crítico

Las formas de habitar evolucionan constantemente, de la misma manera cómo evoluciona la sociedad en problemática social, tecnológica, medio ambiental, etc..., sin embargo en nuestro medio, la construcción del habitar está orientada en su mayoría hacia una lógica meramente financiera. No se han realizado esfuerzos por entender la evolución del habitar y nos están llevando hacia formas improcedentes de una realidad mucho menos compleja que la actual. Y como lo plantea Iván Quizhpe en su tesis de Hábitat Doméstico Flexible, evolucionar también con la normativa, ya que está dedicada a garantizar condiciones de habitabilidad, seguridad y confort. “Dejar de pensar en la familia estándar y dar lugar a la diversidad en la composición familiar, respondiendo a los distintos modos de vida y los cambios de uso que demande el usuario.” (2012) Si bien no existe un diagnóstico claro acerca del habitar en Cuenca, se puede evidenciar que se ha buscado privatizarlo espacialmente bajo distintos parámetros de diseño (espacial, comunicativo, paisajístico, visual). Así, el habitar no únicamente interfiere dentro del ámbito privado, sino que también busca evolucionar hacia un habitar en comunidad, un habitar colectivo.

## Encuadre normativo

Desarrollar una revisión detallada sobre las diferentes normativas a la que nos regimos, es absolutamente indispensable para poder proponer nuevos lineamientos que no hayan sido incluidos dentro de las actuales Ordenanzas. Los artículos, dentro de las diferentes normativas, que tengan relación directa o indirecta con el planteamiento de conjuntos habitacionales y su relación con el contexto urbano serán puestos a consideración para su posterior análisis. Se cree pertinente que el encuadre normativo se realice dentro del entorno nacional únicamente.

### Constitución de la República del Ecuador 2008

Dentro de la Constitución Política del Ecuador se establecen algunas directrices que nos orientan sobre la visión de ciudad a la que se pretende llegar. Así en el Art. 31 se establece que *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural.”*

Así también en el Art. 375-1 dice que *“El estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte público, equipamiento y gestión del suelo urbano.”*

El Art. 415 decreta que *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentivos el establecimiento de zonas verdes.”*



### Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017

Constituye en la guía desarrollada por el actual Gobierno del Ecuador, mediante la cual el país aspira lograr los objetivos impuestos. El objetivo 3, concierne directamente a nuestra investigación y plantea mejorar la calidad de vida de la población. Se establece la Revolución Urbana desde el derecho a la ciudad y la construcción de la vida colectiva, lo cual implica la recuperación de los espacios públicos y por tanto, la garantía de vivienda digna. Se habla también de lograr un equilibrio entre suelo urbano y rural, a fin de lograr asentamientos humanos sostenibles.

Dentro del diagnóstico realizado, se cuestiona la segregación urbana excluyente debido a prácticas inmobiliarias especulativas. La falta de planificación urbana que ha provocado la exacerbación del individualismo y la fragmentación de las ciudades. Según datos del MIDUVI (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda), el 79% de los cantones en el Ecuador, presenta crecimiento fuera del límite urbano. Con lo cual se hace poco eficiente la provisión de servicios públicos, caos en la movilidad, aumenta el tiempo de los desplazamientos y contribuye sustancialmente al deterioro de las dinámicas de encuentro ciudadano.

*“El espacio público es escaso y de baja calidad, con insuficientes espacios verdes y recreativos”. Así, mientras mas se fortalezca el mercado inmobiliario, mayor será la especulación y la exclusión, avanzando aceleradamente hacia una lógica individualista sin control, sin tomar en cuenta a la ciudad en su conjunto.*

El Plan Nacional Buen Vivir establece objetivos puntuales hacia cada temática, por lo que consideramos pertinente hacer exclusivamente referencia a los que abordan la temática de la investigación. El objetivo 3.8. dice: *“Propiciar condiciones adecuadas para el acceso a un hábitat seguro e incluyente”*. Dentro de este se desarrollan 13 literales a los cuales no haremos mención explícita.

Para el cumplimiento de dicho objetivo se habla de garantizar el acceso libre, seguro e incluyente a espacios, infraestructura y equipamiento público. Impulsar la planificación equilibrada de las ciudades, incentivar la conformación de barrios activos y participativos, promover nuevos modelos urbanísticos sostenibles y sustentable como garantes de calidad de vida.



### Diagnóstico Integrado y Modelo de Desarrollo Estratégico y Ordenamiento Territorial

El Diagnóstico Integrado y Modelo de Desarrollo Estratégico y Ordenamiento Territorial desarrollado en el 2011 menciona aspectos como *“las marcadas desigualdades en términos de distribución de la población en el territorio... ..degradación del ambiente y crecimiento de actividades no compatibles con las vocaciones territoriales”*, dentro del diagnóstico demográfico de Cuenca. Además la proyección de la población para el año 2030 sitúa al 63% de la población residiendo en el área urbana, y al 37% restante, en el área rural.

Comparando los porcentajes entre el censo del 2001 y el de 2010 se observa que la población rural crece y la población urbana decrece. El Diagnóstico describe como una de las razones al “irreal” costo de suelo que existe en la ciudad de Cuenca, por lo cual las familias prefieren emplazarse en sectores más alejados donde el costo es más bajo.

Dentro del resumen de problemas que resulta del Diagnóstico se mencionan tres que son de nuestro completo interés: baja densificación de la población en el área urbana, el incremento de la vivienda dispersa en el área periurbana o de influencia en el cantón Cuenca y déficit de sistemas de saneamiento

en el área rural. La baja densidad determina que dentro del área urbana existe desaprovechamiento de suelo y por tanto la infraestructura que dispone al área urbana se encuentra desaprovechada. Mientras que *“fuera del límite urbano los procesos urbanizadores se extienden sin control, sin planificación destruyendo fondos agrícolas, áreas con vegetación nativa...”*, que implica un altísimo costo en la construcción de la nueva infraestructura de servicios básicos.

Actualmente la infraestructura urbana se emplea en 50hab/ha, para lo que podría soportar 250hab/ha. El incremento de la vivienda dispersa en el área periurbana contribuye de igual forma al aumento de construcción y mantenimiento de nueva infraestructura. Pero también origina problemas ambientales debido a la transformación de suelos agrícolas o forestales en suelos residenciales.

Así constantemente las fuentes agrícolas cercanas a la ciudad se pierden cada vez más y la ciudad de Cuenca continúa su crecimiento descontrolado. La cobertura de sistemas de alcantarillado, de aguas residuales, de manejo de desechos sólidos son muy bajos en áreas rurales, debido a que tales sectores no están proyectados para acoger a nueva población.



### **Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el plan de ordenamiento territorial del cantón Cuenca**

Dentro de la *“Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el plan de ordenamiento territorial del cantón Cuenca”* como instrumento de planificación para la ciudad se disponen algunas normativas referentes a la temática.

Dentro del documento se establece la división tanto del territorio cantonal como de la ciudad, y los usos de suelo principales y compatibles que pudiesen darse dentro de los diferentes sectores (ciudad, cabeceras parroquiales, sectores rurales con tendencia a la conformación de núcleos de población, corredores de crecimiento consolidados, corredores de crecimiento en proceso de consolidación, urbanizaciones exteriores, resto del territorio rural del área de influencia inmediata de la ciudad de Cuenca).

Así en el capítulo XII el Art. 83 *“A fin de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad y confort, de las edificaciones y predios de la Ciudad y el Cantón, todos los proyectos de arquitectura públicos y privados que se emplacen en ellos, se sujetarán a las Normas de Arquitectura que se incluyen en la presente Ordenanza en la calidad de Anexo 11”*.

Al revisar las Normas de Arquitectura que se plantean en la Ordenanza observamos que los enunciados abarcan únicamente el diseño de espacios interiores

privados en las edificaciones (vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar). Así, parámetros como iluminación y ventilación de locales, dimensionamiento de locales, circulaciones, estacionamientos, todos estos referidos justamente al tema de la vivienda son incluidos dentro de la Ordenanza.

El tema del espacio común no obtiene mención alguna dentro de la norma, únicamente pequeños fragmentos se encuentran en el tema de la propiedad horizontal, como por ejemplo el Art. 255 que señala: *“En las propiedades que constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local, o casa y copropietario de los bienes afecto incluyente común de todos ellos”* y el Art. 260 que habla sobre los servicios colectivos del edificio (escaleras, pasillos, cuartos de basura, vivienda conserje, sala comunal).

Existen limitados artículos, donde implícitamente hacen referencia a un aporte hacia nuestro sentido de ciudad, como por ejemplo el Art. 51 *“Los cerramientos que den hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes a partir de 1 metro de altura y tener una altura máxima de 3 metros.”*

El Art. 93 hace referencia acerca de el límite de superficie de pavimento rígido en retiros frontales, al cuál se le otorga el 50% como máximo y se prohíbe estacionamiento en el 50% restante. En temas relacionados al emplazamiento de conjuntos habitacionales, la Ordenanza admite gran cantidad de interpretaciones.

Así el Art. 95 dice: *“Se podrán aprobar nuevas urbanizaciones fuera del límite de la Ciudad siempre y cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:”,* y en el literal c se establece *“Que se emplacen en forma adyacente a las cabeceras parroquiales o en su defecto a las urbanizaciones existentes y se logre una adecuada integración espacial con tales asentamientos, en términos de vialidad, equipamiento y las características de ocupación. Cuando la urbanización no se emplace en la forma antes indicada, el interesado o promotor se comprometerá a construir la vialidad necesaria o a mejorar la existente, a fin de integrar adecuadamente el nuevo asentamiento a la red vial internacional.”*

Los Artículos referidos a Propiedad Horizontal, explican únicamente los límites y derechos de propiedad para cada inquilino. Dentro del Art. 255, literal a, dice: *“Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que les corresponde...”*.

Como se puede ver, se plantean cantidad de consideraciones subjetivas. Al referirse a la *“integración espacial”* o *“integrar adecuadamente”*, nos cuestionamos; si una urbanización que se ubique medianamente cercana a una cabecera parroquial puede *“integrarse adecuadamente”* al contexto de ciudad, o esta integración se da acaso únicamente con la construcción de la *“vialidad necesaria”*.

Si los conjuntos habitacionales se *“integran adecuadamente”* mediante vías, entonces, se los puede plantear casi en cualquier sitio siempre y cuando cuente con la *“vialidad necesaria”*. La Ordenanza establece que los bienes comunes garantizan la *“existencia, seguridad y conservación”*, por lo tanto habría que preguntarse, a través de que metodología se evalúa el cumplimiento de dicho apartado. Se evidencia ambigüedad dentro de la Ordenanza que nos rige, que en parte se encuentra amparando la expansión de la Ciudad hacia sectores como cabeceras parroquiales.



La Ordenanza que regula la planificación y ejecución de proyectos habitacionales de interés social en la modalidad de urbanización y viviendas progresivas menciona en su Art. 9 *“Estos proyectos deberán cumplir la dotación de 20 metros cuadrados de suelo por vivienda o unidad habitacional, como mínimo, para los equipamientos comunitarios obligatorios establecidos en el cuadro que se incluye como Anexo N°1 de esta Ordenanza”*.

Mas adelante en el Art. 14 se dice *“El promotor queda exonerado de la obligación de construir las edificaciones destinadas a equipamientos comunitarios. Por su parte la Municipalidad preservará y mantendrá las reservas de suelo para dichos equipamientos, pudiendo emprender sus construcciones mediante la celebración de convenios, donaciones de terceros, comodato y otros mecanismo legales”*.

### **Ordenanza que Determina y Regula el Uso y Ocupación del Suelo en el Area de El Ejido**

Dentro de la Ordenanza que Determina y Regula el Uso y Ocupación del Suelo en el Area de El Ejido (área de influencia y zona tampón del Centro Histórico) se establecen algunos artículos con percepción de construir ciudad. Se apunta a mantener una armonía entre el espacio natural y el construido.

El Art. 26-e, establece a la separación entre torres, como de uso restringido de recreación pasiva o área verde, como un espacio de integración social o de servicios complementarios al aire libre.

El Art. 28-e dice también que se podrá utilizar el 35% como máximo del área del retiro frontal, dejando el 65% restante para área verde. El siguiente artículo evidencia un aporte hacia la ciudad a partir de la propiedad privada, así el Art. 52 que está referido a parqueaderos al servicio público menciona en su literal b: *“Se destinará un 20% del área útil de parqueo para área verde.”*

Finalmente se ha querido hacer mención a una de las Ordenanzas del cantón Quito, que a diferencia de las del cantón Cuenca, cuenta con ciertos temas valorados como importantes dentro de la investigación. A pesar de no tener un alto nivel de profundidad en el desarrollo de los Artículos, se puede evidenciar que son considerados criterios que pudiesen favorecer la integración de un conjunto habitacional con la ciudad.

### **Ordenanzas de Gestión Urbana Territorial**

La Ordenanza para el Distrito Metropolitano de Quito, en su sección séptima, se refiere al Espacio Público y Mobiliario Urbano. Lo que se destaca de la Ordenanza, es el haber tomado en consideración de alguna forma el espacio público, aunque no esté específicamente referido a conjuntos habitacionales, establece parámetros a cumplir para con la Ciudad.

Así mismo la sección octava está referida a la Arborización Urbana, dentro de la cual se establecen criterios sobre el manejo de la arborización urbana para los diferentes espacios dentro de la ciudad como: parques barriales, zonas aledañas a sistemas hidrológicos, vías y avenidas, calles arteriales, colectoras y locales, cercas vivas, franjas de control ambiental. Así, aunque de manera muy limitada, los parámetros propuestos en esta Ordenanza evidencian una pequeña evolución en la manera de integrar vivienda con ciudad.



## Conclusiones:

La planificación urbana nació en Inglaterra a mediados del siglo pasado, en el contexto de la Revolución Industrial, a fin de disminuir los efectos ambientales que el crecimiento urbano produjo en la población, debido al incremento de los medios de producción y a la migración de la población del campo a la ciudad. Su enfoque fue incentivar los cambios de uso de suelo y las densidades de población, a través del concepto de zona homogénea. De esta manera se buscaba separar principalmente la industria de las zonas residenciales, así como reducir las densidades de población.

El concepto de zona homogénea permitía reducir los efectos de la contaminación, plagas e incendios que ocurrían en zonas industriales. Debido al avance de la salud pública, este concepto pierde sentido por el cual fue creado y más bien se convierte en una superficialidad que debe evolucionar hacia la actual forma de habitar la ciudad. La productividad de la ciudad se convierte en el nuevo enfoque, con lo cual la zona homogénea ya pasa a ser un problema, al hacer más largos los viajes y tiempos de producción. Fernando Carrión considera entonces que la planificación urbana se encuentra en crisis, por lo tanto es momento de mirar hacia una planificación estratégica.

Se trata de construir múltiples órdenes a partir de los múltiples actores de ciudad (públicos, privados, comunitarios), así de una propuesta de orden normativa, avanzamos hacia una postura estratégica compartida de ciudad. La planificación sistemática pierde importancia ante la planificación estratégica; con lo cual el uso de suelo urbano deja de ser abordado como referente principal.

Esto significa que el uso de suelo urbano deje de ser el principio y fin de la planificación, donde la planificación urbana no busque ser el “sueño” mediante el cual se ordena la ciudad, y más bien evolucione hacia una planificación policéntrica social integradora.

La construcción de un proyecto colectivo de ciudad, la necesidad de pensar en propuestas integradoras y no excluyentes, y la construcción de una voluntad colectiva, son algunos de los lineamientos que plantea Carrión (1998) para una nueva forma de regir la ciudad. Con esta pequeña introducción queremos aclarar la posición que tomamos frente a lo que se analizará posteriormente.



## Conclusiones:

Dentro de los planes, modelos, y ordenanzas descritos anteriormente, se citaron algunos artículos relacionados al tema del espacio público y vivienda. Visto esto, se puede constatar la falta de un marco normativo referido al planteamiento de vivienda para generar ciudad. Así, únicamente reflexiones genéricas son las que rigen la actual forma de plantear vivienda dentro de la ciudad.

La Constitución, garantiza el derecho al disfrute de ciudad y de sus espacios públicos, pero dicho derecho no se encuentra respaldado bajo normas o lineamientos que avalen su cumplimiento. Si bien, la ciudad y sus espacios públicos son de libre acceso, esta libertad no garantiza en lo más mínimo que se produzca el derecho al disfrute como se menciona en la Constitución.

De la misma manera, dentro del Plan del Buen Vivir se cuestiona la segregación y fragmentación de las ciudades, que coincide con el Diagnóstico realizado en Cuenca, en donde la urbanización se extiende sin control fuera de los límites urbanos.

Se dice también, que el espacio público es escaso y de baja calidad, y esto se evidencia visiblemente en nuestra ciudad, ya que la mayor parte de espacio público no se produce, sino que se regenera espacios planteados con la misma significación décadas atrás. Por lo tanto la población y necesidades aumentan, no así, espacios de uso público para la inter-relación.

La construcción de la ciudad está reglamentada mayoritariamente por los usos de suelo, la norma por lo tanto esta guiando a la ciudad hacia una continua dispersión de urbanizaciones en territorios que eran rurales hasta hace poco. Las distancias a recorrer se vuelven más largas y traficadas, fundamentalmente prevalece el sistema viario, no se trabaja cerca de donde se reside, no se estudia cerca de donde se reside, no existe esparcimiento cercano a donde se reside, ya que cada vez se habita menos en la ciudad.

Así, el sistema al que nos regimos, esta únicamente limitando el uso y fraccionamiento del territorio, no se menciona ni mucho menos se fomenta la creación y apropiación de espacios comunes al generar conjuntos habitacionales.



Carrión Mena, F. (2010). Ciudad, memoria y proyecto (Vol. V). Municipio Metropolitano de Quito.

## Conclusiones:

Cada año se multiplica la población urbana de ciudad, y por tanto la demanda de vivienda crece también. Por lo que, pensar en producir vivienda, cualesquiera que fuere las características socio-económicas para las cuales esté orientada, deberá tener al factor ciudad-espacialidad-colectividad, como sus principales ejes de planeamiento, con el único y claro objetivo de generar espacios y ciudades que sean dignos de llamarse como tal.

Promover espacios para la colectividad y no solamente para el individualismo mercantilista, es parte vital desde una visión policéntrica social integradora de construir ciudad. Como lo dice Fernando Carrión *“No se sale de la casa para ir al exterior, sino que, en rigor, se sale de la casa para ir adentro, para ser parte y construir el espacio público. Se sale de la casa para encontrarse con el otro, hacer ciudadanía y producir pensamiento cívico. Se sale del espacio público para ir afuera, al espacio doméstico, al espacio privado, al exterior; hacia lo que no es ciudad”*.





## Recomendaciones:

La ordenanza a la que nos regimos en la ciudad de Cuenca no considera bajo ninguna circunstancia la relación costo-beneficio, derivada de la producción de espacio público por parte de un promotor privado. Así, en el caso de que una entidad particular se plantease proyectar un conjunto habitacional que aporte con espacio público y áreas verdes mayores a lo estrictamente establecido por la actual normativa, en ningún caso existiría una retribución espacial que compense económicamente esta cesión pública por parte de los promotores. Por lo tanto, se puede decir que la presente norma no contempla incentivos que promuevan el aporte de espacialidades de carácter común que fomenten la construcción de Ciudad.

Dicho esto, y desde una visión propia del contexto urbano, es certero establecer que incluir, dentro de las ordenanzas municipales, disposiciones que motiven a los promotores inmobiliarios generar proyectos que logren potenciar la dinámica pública de Ciudad mediante donaciones espaciales de uso ciudadano. Una norma que no únicamente centre sus esfuerzos en restricciones que desmotiven a construir espacios de real disfrute y aporte ciudadano.

La obtención de la mayor cantidad de réditos económicos por parte de los inversores, ya no será solamente el principal objetivo, como se apunta en la actualidad; sino lo establecido anteriormente. A manera de ejemplo, planteamos un aumento porcentual en altura de las edificaciones, directamente proporcional a una cesión espacial en planta baja por parte de los promotores. Así, la relación costo-beneficio se equilibrará para los inversionistas, de forma que se pueda generar entornos de aporte ciudadano también desde el ámbito privado de la inversión.

Crear una ciudad compacta y de mayor densidad, mediante la ocupación de lotes vacantes en áreas consolidadas, implica un alto costo que se debe asumir por parte de los inversionistas. Si el precio del suelo es elevado, sin duda alguna se buscará obtener la mayor cantidad de rédito económico, ocupando todo lo que fuese posible en cuanto al espacio. Por lo tanto, proponer normas que equiparen la relación del costo del suelo, mediante el beneficio económico que se obtiene de la construcción de viviendas, es la alternativa para estimular el financiamiento de nuevos proyectos de manos particulares, pero, en beneficio de todos.



# CRITERIOS GENERALES PARA LA INTERACCIÓN ENTRE CONJUNTOS HABITACIONALES Y LA CIUDAD



## Criterios y Lineamientos:

Los conjuntos habitacionales de vivienda de baja y media altura se han venido desarrollando en la ciudad bajo una carencia de criterios arquitectónicos y sobretodo urbanos, llevando a Cuenca a un crecimiento caótico, desorganizado y descontrolado de los asentamientos humanos dentro de la ciudad. Los nuevos conjuntos habitacionales se han venido emplazando generalmente en las áreas periféricas de la ciudad, o simplemente los promotores utilizan áreas rurales convirtiéndolas en áreas urbanizables.

Los nuevos procesos de urbanización fragmentados y dispersos hacen que en la actualidad la ciudad se organice desde el aspecto del producto mercantilista privatizado. Los nuevos conjuntos habitacionales tienen una visión de extrema independencia y privatización, desvinculan y no permiten una adecuada relación del habitante con la ciudad. Así, poco a poco los conjuntos habitacionales se convierten en la “nueva forma” de habitar fuera de la ciudad, dejando de lado el sentido público-espacial que nos vincula y desarrolla como habitantes de una sociedad.

Entender bajo una nueva mirada el planteamiento de los conjuntos habitacionales, implica comprenderlos desde una visión de ciudad y de sociedad.

Desmercantilizar el habitar, es el reto al que nos enfrentamos en la actualidad. Para ello, el planteamiento de directrices que orienten la proyección de conjuntos habitacionales desde lo público es fundamental para el objetivo de construir ciudad.

La ubicación del conjunto y su relación de conexión visual con la ciudad, su aporte espacial y en áreas verdes, su acoplamiento dentro de una red de movilidad, la diversidad y mixtura tanto de usos como de tipologías de vivienda y la generación de espacios para la colectividad, son los criterios que se proponen como base esencial para la propuesta de lineamientos que favorezcan a la interacción de los conjuntos habitacionales con la ciudad.

El planteamiento de criterios y lineamientos para proyectar conjuntos habitacionales en la ciudad de Cuenca es uno de los objetivos principales de este trabajo de investigación. A continuación se detalla el concepto y la importancia de cada uno de los criterios, y posteriormente se muestra la propuesta de lineamientos con respecto a cada uno. Todo esto ha sido basado en parámetros establecidos en los capítulos anteriores.



CRITERIOS GENERALES PARA LA INTERACCIÓN ENTRE CONJUNTOS HABITACIONALES Y LA CIUDAD		
A._CONTEXTO URBANO	A1._Ciudad Compacta	
	A2._Proximidad	
B._ LÍMITE PERCEPTUAL	B1._Límite Vegetal	
	B2._Límite Permeable	
C._APOORTE URBANO	C1._Aporte Público	
	C2._Área Verde	
D._MOVILIDAD	D1._Trama Vial	
	D2._Ubicación de Estacionamientos	
	D3._Peatonalidad	
E._HETEROGENEIDAD ESPACIAL	E1._Diversidad de Tipologías	
	E2._Mixticidad de Usos	
F._HABITAR COLECTIVO	F1._Profundidad Espacial	
	F2._Escala de espacio colectivo	
	F3._Calidad de Espacio Colectivo	

TABLA 048\_ Criterios y lineamientos

## A.\_ CONTEXTO URBANO

Comprende lineamientos generales destinados a garantizar una adecuada conexión del conjunto habitacional con respecto a la ciudad. Se toma en cuenta que la situación dentro del contexto urbano tenga una mayor proximidad hacia el dinamismo (intercambio social, cultural, económico) y complejidad(variedad de usos, equipamientos, servicios) de la ciudad. Una correcta conexión visual al mismo tiempo complementa la proximidad e interacción que debe existir entre el proyecto y el contexto urbano.

### Lineamientos

**1.\_Ciudad Compacta:** es indispensable que el conjunto habitacional a proyectarse contribuya con un modelo de ciudad compacta, y se emplace estratégicamente lo más cercano posible a una centralidad urbana, en donde se fomente el intercambio e interacción de ciudadanos con ciudad. Por lo que se deberá tener muy en cuenta diferentes tipos de áreas consideradas como ideales para que se produzcan estas relaciones, como: áreas históricas, áreas consolidadas o áreas en proceso de consolidación. Por lo tanto, áreas de la ciudad con mayor consolidación serán las que ofrezcan una relación de proximidad entre servicios y vivienda.

**2.\_Proximidad:** se emplazará el conjunto habitacional dentro de un rango confortable de caminabilidad hacia los equipamientos, que permita la interacción del área residencial con demás actividades como: laborales, económicas y productivas. Con lo dicho, se busca la conformación de un modelo de ciudad más compacto, donde exista cierto grado de aprovechamiento del suelo, esto, referido a su ubicación y a la infraestructura con la que cuenta.



## SIMBOLOGÍA

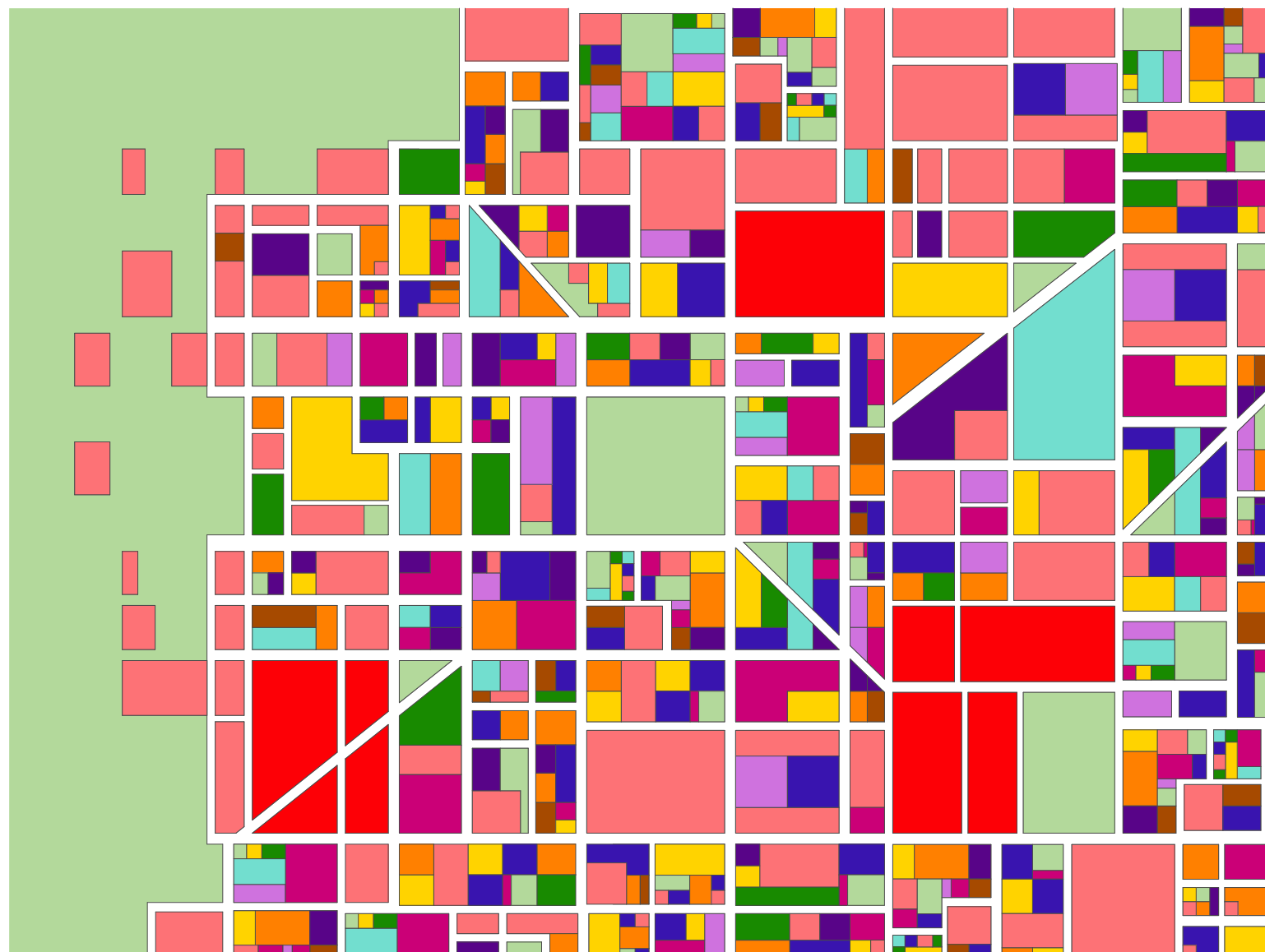


FIGURA025

- ejemplos de conjuntos habitacionales
- viviendas
- área verde
- usos diferentes al residencial (comercio, deporte, educación, arte y cultura, salud, trabajo, ocio, culto, hospitalidad, etc)

FIGURA025\_Representación de tres ejemplos aleatorios de conjuntos habitacionales emplazados cerca de una centralidad urbana dentro de un modelo de ciudad compacta. Además se representa de una manera esquemática la proximidad que los conjuntos habitacionales llegan a tener con respecto a los distintos equipamientos y usos que existen en una ciudad.

## B.\_ LÍMITE PERCEPTUAL

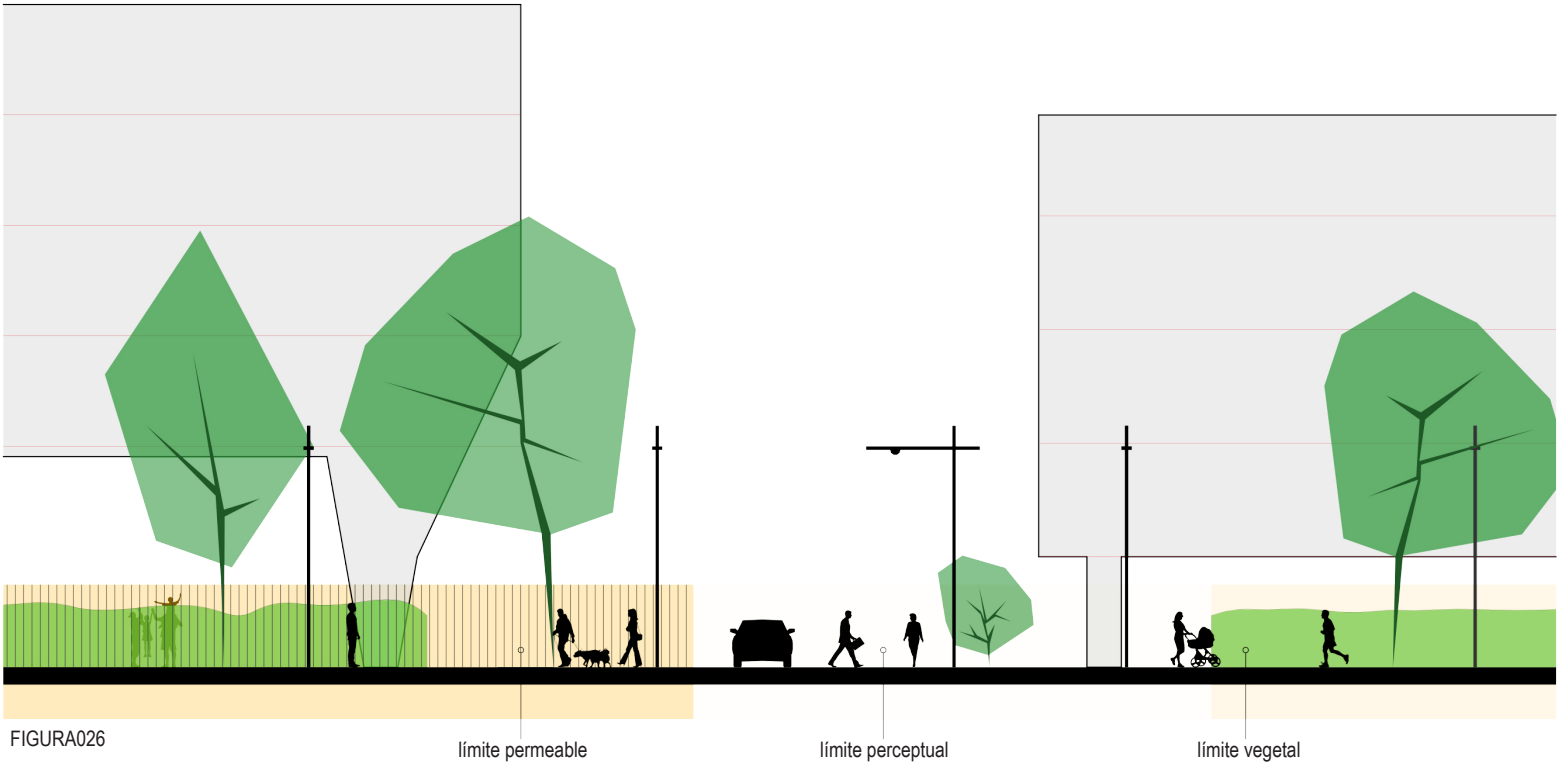
El tratamiento de los límites mediante la percepción visual que generan los cercados de los conjuntos habitacionales, es un criterio de importancia al momento de establecer la relación conjunto habitacional-ciudad. Los límites no son únicamente físicos, sino que también se dan por las percepciones espaciales a través del diseño propuesto. Por lo que plantear correctamente las diferentes relaciones entre límites perceptuales espaciales, se considera de vital importancia para la transición público-privado.

### Lineamientos

- 1.\_ Límite Permeable:** proponer conjuntos habitacionales, con la menor cantidad de obstáculos físicos, otorgará un carácter público dentro de un espacio privado. La relación conjunto habitacional-ciudad se modifica dependiendo de cómo se presenten sus límites, por lo que plantear límites permeables se considera fundamental para mantener dicha relación.
- 2.\_ Límite Vegetal:** proponer cerramientos vegetales, a manera de límites perceptuales entre el conjunto habitacional y la ciudad, promueve a generar un entorno de aporte mutuo. El entorno natural que se propone como límite, interrumpe la continuidad visual de alguna forma, consolidando las diferentes tipologías espaciales, pero sin llegar a romper los nexos que existen entre ellas.



SIMBOLOGÍA



- cerramiento vegetal
- cerramiento permeable

FIGURA026\_ Esquema ejemplo de un conjunto habitacional, donde se representa el tratamiento perceptual de los diferentes límites propuestos que actúan en el espacio.



## C.\_ APOORTE URBANO

Conjuntos habitacionales que potencien una dinámica pública, mediante la “cesión” de espacios urbanos que mejoren la calidad de vida ciudadana, se convierten en contribuciones privadas hacia un sentido público de ciudad. Se considera al conjunto habitacional como un espacio que necesita imperiosamente pertenecer al contexto de ciudad, ya que, además de brindar espacialidad física, mejora la calidad del entorno e influye en la creación de nuevos espacios colectivos.

### Lineamientos

- 1.\_Área Verde:** las áreas verdes dentro del contexto urbano, se consideran de suma importancia y necesidad para brindar calidad de vida ambiental y social. Nos regimos al valor de 9m<sup>2</sup>/habitante establecido por la OMS, bajo el cuál se apunta no únicamente al mínimo establecido, sino que este sea superado.
- 2.\_Aporte Público:** el porcentaje de aporte a la ciudad se considera de 20m<sup>2</sup> / vivienda. El fin, es aportar con una superficie física que pueda albergar varios usos (plazas, espacios verdes, espacios para peatones, equipamientos públicos), tanto para uso de los inquilinos como para la ciudad, fomentando espacios comunes para el encuentro entre lo público y lo privado.

## SIMBOLOGÍA

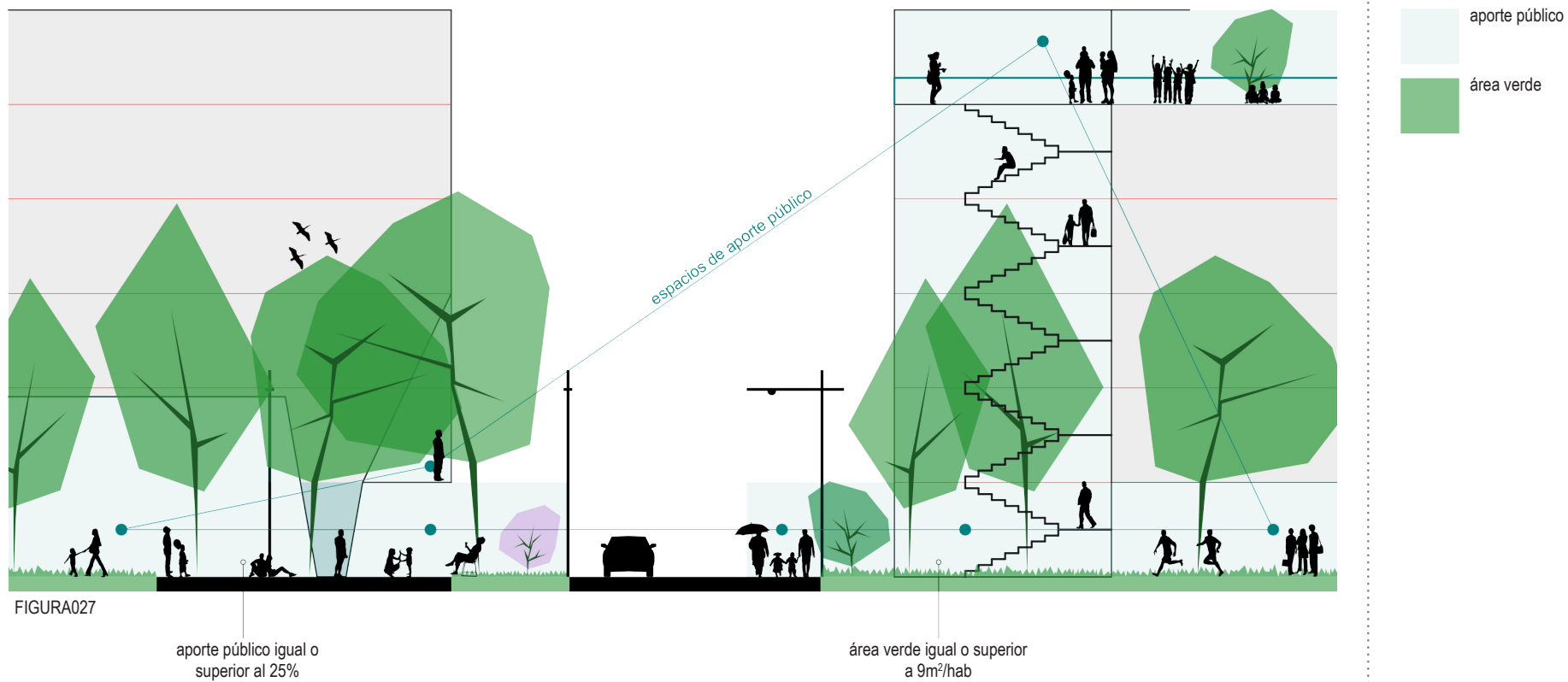


FIGURA027\_ Esquema ejemplo de un conjunto habitacional, donde se representa el aporte espacial público y de áreas verdes.

## D.\_ MOVILIDAD

El criterio de movilidad reúne lineamientos destinados a garantizar la accesibilidad peatonal, la conexión con la red de transporte público, y la ubicación de los estacionamientos. Todos ellos enfocados principalmente a respaldar la preferencia peatonal que facilite la interconexión entre el conjunto habitacional y la ciudad.

### Lineamientos

**1.\_Conectividad con red pública peatonal:** establece la continuidad y conexión entre una red interna peatonal al interior del conjunto habitacional con la red pública de ciudad, a fin de que la red interna se combine con la pública mediante el acoplamiento morfológico, dimensional, material.

**2.\_Arborización y estancia:** la arborización de la circulación peatonal, a manera de “barrera” de protección frente al vehículo, y la ubicación de espacios y mobiliario para el descanso y estancia del peatón, potenciarán la integración social y brindarán un atractivo entorno para recorrer.

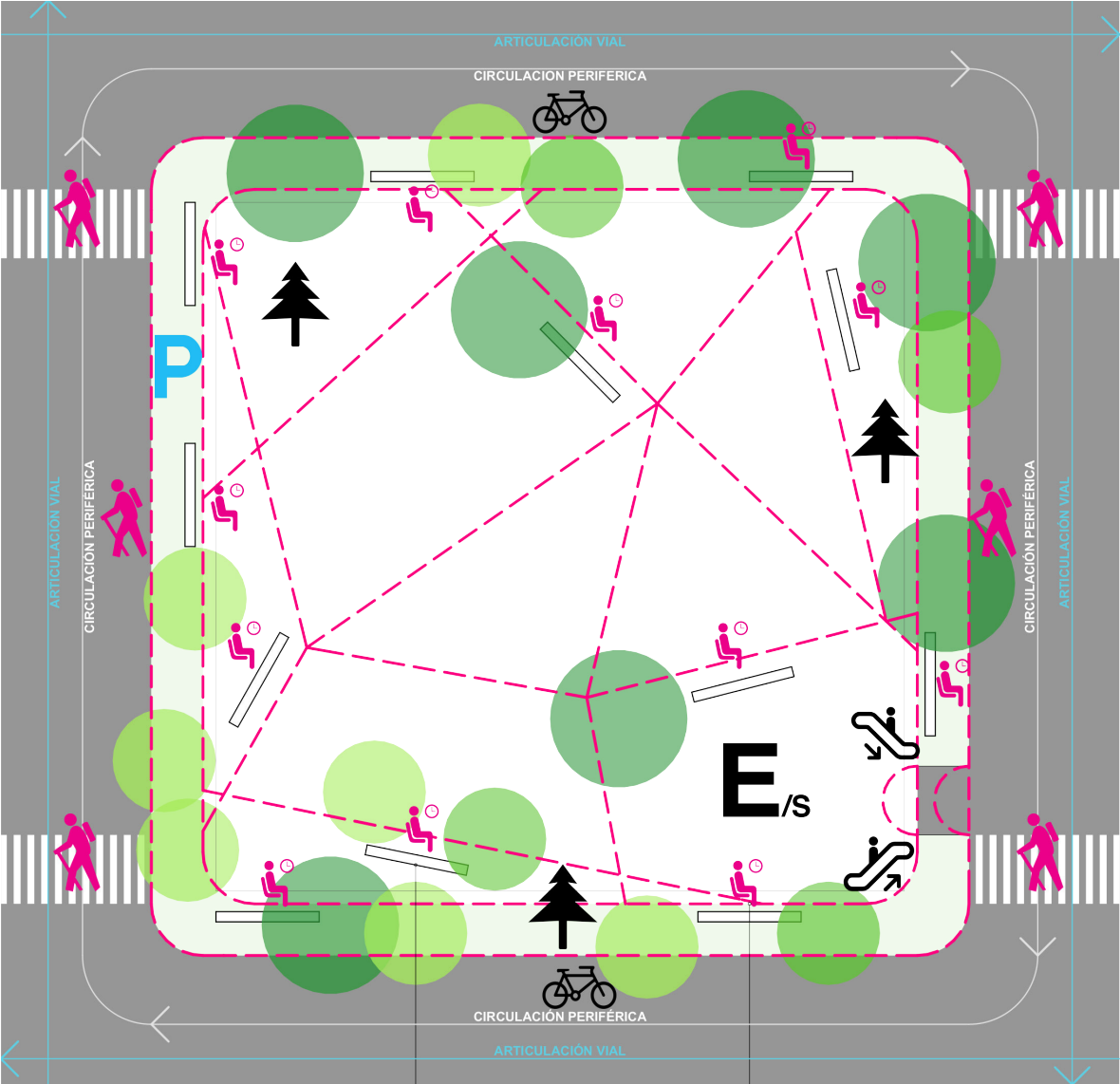
**3.\_Circulación periférica:** crear una vía de circulación vehicular periférica al conjunto habitacional, mediante la cual se resuelva una red de transporte público y prevea posibles accesos vehiculares internos para los habitantes del conjunto, con el único objetivo de desalentar la mayoritaria presencia del automóvil por sobre el peatón.

**4.\_Articulación vial:** las posibles vías a plantearse serán de tal forma que no interrumpan la trama urbana propuesta ya por la ciudad, así los conjuntos habitacionales se desarrollaran “limitados” dentro de predios circundados por un sistema vial continuo y conexo, que asegure la articulación vial de lo propuesto, con lo existente.

**5.\_Estacionamiento subterráneo:** de preferencia los estacionamientos deberán estar ocultos en el subsuelo, a fin de que se obtenga la mayor cantidad de espacio en planta baja para la libre recreación y circulación peatonal. Estos a su vez, deberán mantener cierta relación de cercanía con la vivienda propiciada por la circulación peatonal.



SIMBOLOGÍA



- área verde
- circulación peatonal

FIGURA028

arborización y estancia

FIGURA028\_ Planta esquemática ejemplo de un conjunto habitacional, donde se representa la movilidad propuesta a nivel micro, que enlazarse con la macro de ciudad.

## E.\_ HETEROGENEIDAD ESPACIAL

El Criterio de heterogeneidad espacial comprende lineamientos relacionados con la diversidad de actividades y usos que se le puedan dar a un espacio. Esta multiplicidad está dirigida hacia una vida urbana colectiva, de esa manera se intenta fomentar el modelo de ciudad compacta, aportar con multiplicidad de usos hacia la ciudad y el conjunto habitacional. Además se promueve un habitar social diverso, generando distintos arquetipos de vivienda dentro de esta pluralidad de actividades proyectadas en el espacio.

### Lineamientos

**1.\_1. Diversidad de tipologías:** La vivienda y sus distintas tipologías, dirigidos principalmente al tema económico y social, generarán una mayor heterogeneidad socioeconómica dentro del proyecto. Por lo que, la unión de varias tipologías de vivienda que conformen un conjunto habitacional, se adopta como uno de los parámetros a tener en cuenta para el establecimiento de un habitar colectivo.

**2.\_ Mixticidad de Usos:** la diversidad de usos compartidos proyectados en un conjunto habitacional, junto con el de vivienda, estimula mayor dinamismo social. Proponer usos varios que permitan el menor traslado posible de los usuarios en medios de transporte privado, serán los que aporten hacia un habitar colectivo. Así mismo, la variedad de usos actúa como un aporte hacia la seguridad del conjunto, debido al constante flujo peatonal que puede generarse.

## SIMBOLOGÍA

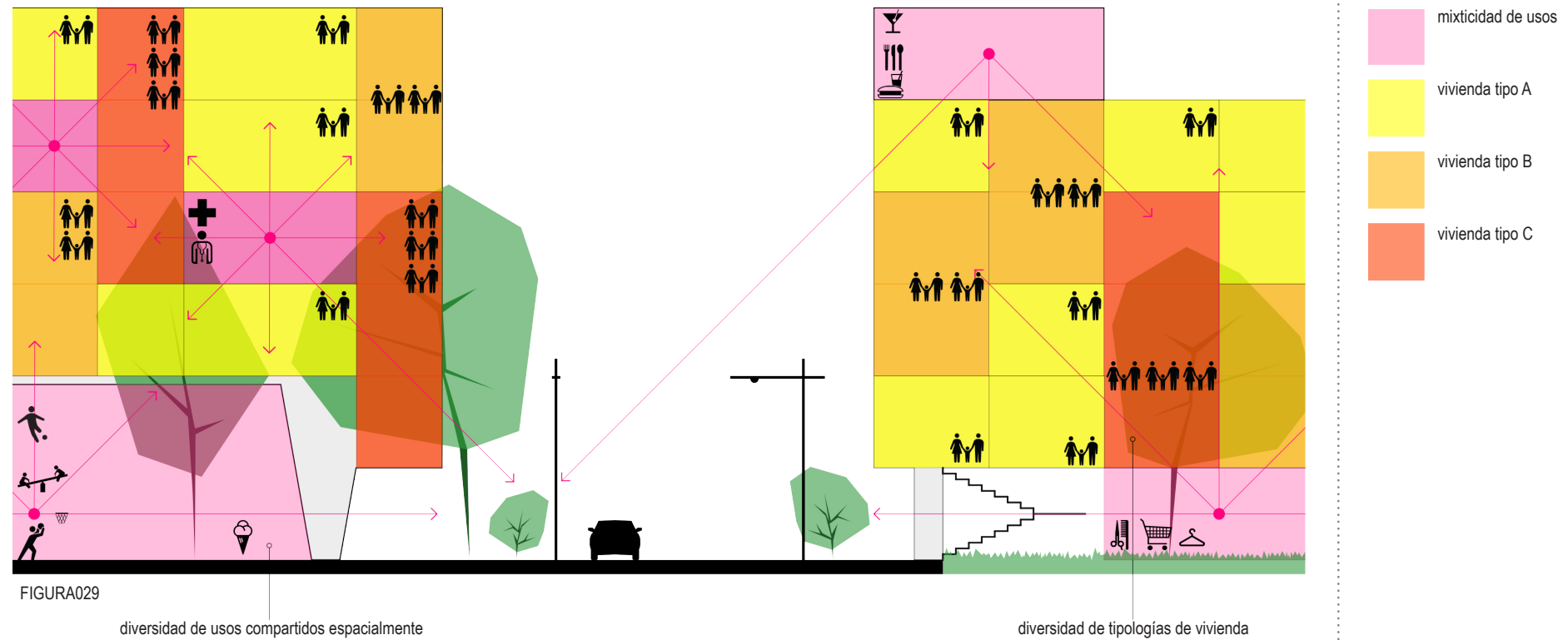


FIGURA029\_ Esquema ejemplo de un conjunto habitacional, donde se representa la variedad de usos y vivienda conformados bajo diferentes alturas y espacios.



## F.\_ HABITAR COLECTIVO

El criterio de habitar colectivo abarca lineamientos orientados a fomentar espacialidades en donde se desarrolle lo colectivo. La relación público-privado y su transición espacial intermedia son tomadas muy en cuenta para la creación de lo colectivo. Así, la profundidad, la escala y la calidad de lo colectivo son los parámetros frente a los cuales se propone un habitar colectivo.

### Lineamientos

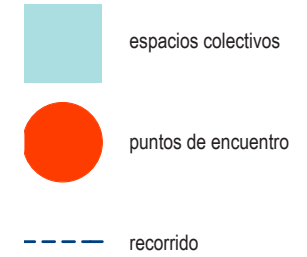
**1.\_Colectividad porcentual:** establece que el porcentaje de espacios colectivos será igual o superior al 30% frente a la totalidad del área edificada privada, así se pretende dotar al conjunto de vida ciudadana en aporte a la ciudad.

**2.\_Permanencia, percepción y confort:** posibilidades de permanencia para los diferentes espacios colectivos, propinados por la percepción de seguridad, el confort visual y auditivo, y la dotación del mobiliario apropiado. Todo esto, con el propósito de agrupar las características necesarias para otorgar el carácter de integradores a estos espacios.

**3.\_Profundidad espacial:** la transición que se produzca entre la calle(público) y la vivienda(privado) se da a manera de filtros de contacto, así mientras mayor sea la cantidad de filtros espaciales, se estará construyendo mayor cantidad de espacios colectivos, por lo tanto, se intensificarán las relaciones inter personales y se estará produciendo finalmente el habitar colectivo.



## SIMBOLOGÍA



### Profundidad Espacial

1. calle
  2. área verde
  3. vereda
  4. ascensor / escaleras
  5. balcón
  6. salón de uso mpmultiple
  7. pasillo
  8. vivienda
- 
- a. calle
  - b. vereda
  - c. punto de estancia / parada de bus
  - d. plaza / parque
  - e. escaleras
  - f. vestíbulo
  - g. sala de uso común
  - h. vivienda

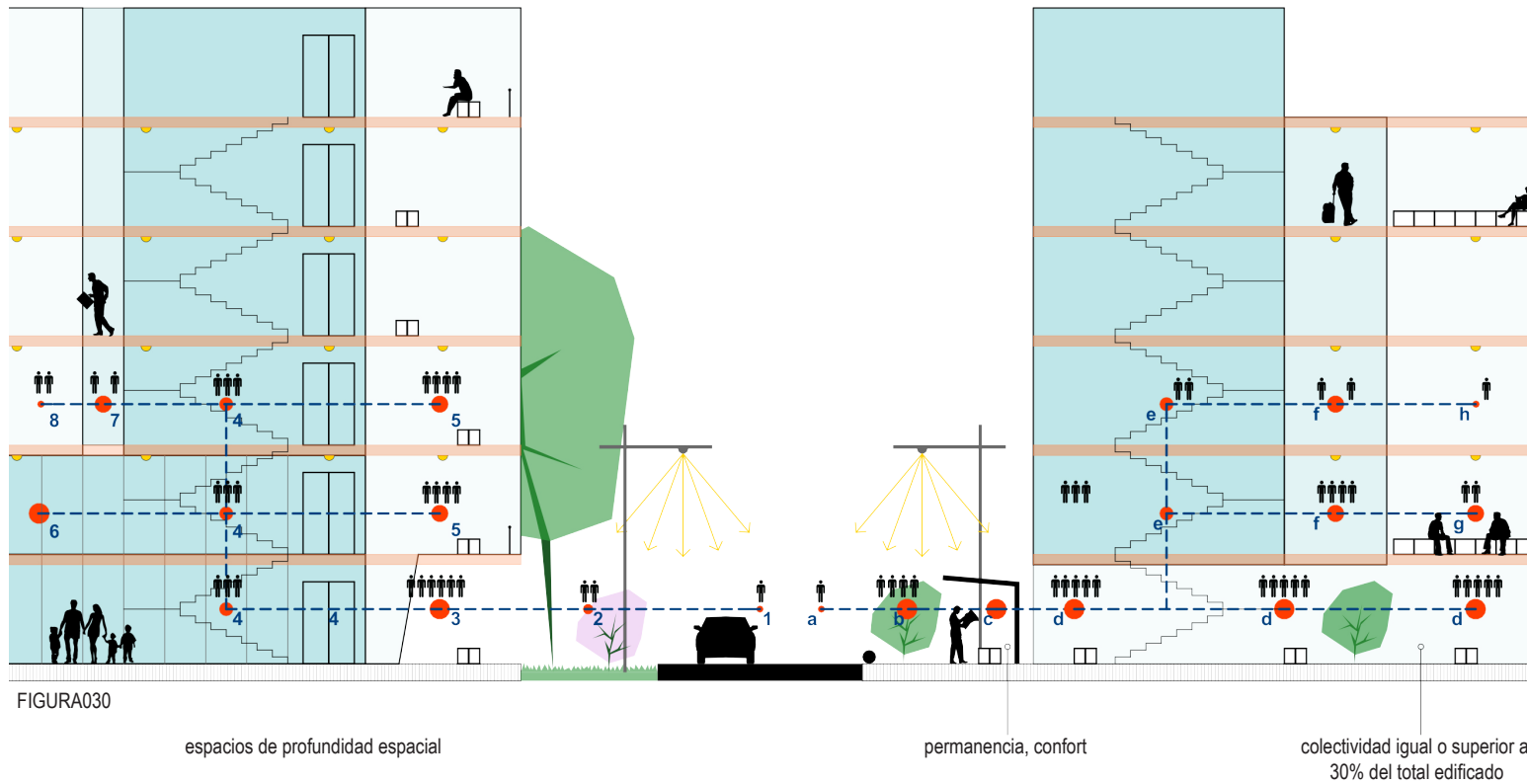


FIGURA030

FIGURA030\_ Esquema ejemplo de un conjunto habitacional, donde se representa la profundidad espacial tomada desde lo público a lo privado y que en su desarrollo produce espacios colectivos de permanencia y confort.



# **CAPÍTULO 4**

## ANTEPROYECTO





# CAPÍTULO 4

## Objetivo

Determinar el sitio pertinente para el emplazamiento del conjunto habitacional a plantearse, en base a distintos criterios de selección, y desarrollar el anteproyecto del espacio colectivo que vincule lo privado y comunal con lo público.

## Introducción

Habiendo cumplido con el objetivo principal de este trabajo de investigación en los capítulos anteriores, específicamente el de plantear los elementos y condicionantes para proyectar conjuntos habitacionales desde una perspectiva de ciudad; dentro del capítulo cuarto del documento, se procura utilizar todos los conceptos y conocimientos adquiridos durante el transcurso de la investigación, situándolos en el contexto de la práctica.

En otras palabras, el objetivo de este capítulo busca demostrar, mediante un ejemplo práctico, la aplicabilidad de los criterios y lineamientos (planteados en el capítulo 3) para diseñar conjuntos habitacionales en la ciudad de Cuenca, teniendo como punto de partida el espacio colectivo.

Se cree pertinente señalar que el planteamiento del anteproyecto es parte de un axioma, en el que se asume como evidente la existencia del capital para construir el proyecto.

Así, la representación conceptual del conjunto habitacional estará direccionada a representar un arquetipo, el cual demuestra cómo plasmar dichos criterios en un sitio real en la ciudad de Cuenca.

El planteamiento del anteproyecto del espacio colectivo, viene dado por la vinculación de lo privado-comunal, con lo público. Desde esa perspectiva, la determinación del sitio para el desarrollo del conjunto habitacional es vital. Esta se dará, bajo algunos criterios propuestos que permitan determinar el sitio pertinente. Se propone la previa selección de dos lotes que se considera deberán estar ubicados en áreas consolidadas de la ciudad de Cuenca. Posteriormente un solo lote será seleccionado bajo fundamentos que sustenten el desarrollo del plan arquitectónico en dicho sitio.

La programación del anteproyecto viene dada por el contexto y características del lugar elegido; para un futuro desarrollo de la propuesta de espacio colectivo mediante el debido cumplimiento a los lineamientos y criterios. La representación gráfica del programa urbano-colectivo, a través de planos bidimensionales y tridimensionales, mostrará el producto del documento de investigación. Finalmente se obtendrá una memoria descriptiva, y de esta forma llegar a las conclusiones de esta búsqueda; demostraremos la importancia de un elemento articulador, indispensable en la dinámica de las ciudades...**el espacio colectivo.**



## Criterios de Selección del Sitio

Se han tomado algunos de los lineamientos y criterios propuestos anteriormente, considerándolos pertinentes para realizar una correcta selección del sitio donde se desarrollará el anteproyecto del espacio colectivo. Se piensa en la ciudad compacta como el principal criterio en busca de consolidar lo existente, sin apuntar hacia la fragmentación y dispersión que se produce en la actualidad, además de los criterios relacionados con la proximidad y variedad de usos. Los cuales también son tomados en cuenta para la selección del lote pertinente.

Preliminarmente dos lotes han sido seleccionados bajo el principal criterio de selección propuesto (ciudad compacta), por lo que, se ha procedido al levantamiento de información que permita la selección objetiva del lote.

Se ha considerado para el estudio, un radio de análisis de 400m. Dentro del artículo "Walking distance to transit" se toma esta como la distancia estándar a recorrer a pie, después de estudios realizados en diferentes ciudades que muestran la dependencia de este valor respecto a situaciones culturales y urbanas (Wlaker.2011). Un diagnóstico referente al sistema vial y áreas verdes también será realizado, buscando datos para el posterior desarrollo del anteproyecto.

### Ciudad compacta

*"La ciudad compacta promueve urbes con un mayor sentido de comunidad, de usos mixtos y caminables, con mayores densidades, más espacio para sus habitantes y menos para el automóvil" (Hermida, Orellana, Cabrera, Osorio, & Calle, 2015)*

Es de suma importancia que el sitio donde se emplazaría el anteproyecto de conjunto habitacional, esté dentro de áreas de la ciudad consideradas como consolidadas. A fin de contribuir con la ocupación de áreas que todavía cuenten con lotes vacantes, apartándonos de un modelo de ciudad dispersa, que siga extendiéndose hacia zonas agrícolas. Áreas de ciudad con mayores densidades son las que promueven la ciudad compacta.



## Proximidad

El criterio de proximidad es fundamental dentro de un modelo de ciudad compacta, está relacionado directamente con la cercanía hacia los diferentes usos terciarios, de ésta manera se fomentarán las interacciones de los ciudadanos con su entorno, aportando positivamente a su calidad de vida.

La distancia desde el sitio, hacia los distintos usos (salud, educación, ocio y recreación, deporte, culto, comercio, servicios, arte y cultura, hospedaje), deberá permitir recorridos más próximos y no se considerará la cantidad de usos, sino la variedad de los mismos.

## Diagnóstico de usos terciarios

A fin de determinar distancias reales hacia los distintos usos terciarios como salud, comercio cotidiano, deporte, educación, lugares de trabajo, etc..., se ha realizado un levantamiento in-situ para obtener datos que muestren objetivamente la variedad de servicios y equipamientos con los que cuenta cada lote.

Este procedimiento se lo ha realizado mediante la comunidad de OpenStreetMap, un proyecto colaborativo de edición de mapas e información geográfica, libre para todos los usuarios. Con la cual hemos aportado con nuestro levantamiento de información en las áreas de estudio, y nos ha servido de ayuda para aportar a esta investigación con los datos vectoriales necesarios.

Se ha tomado en cuenta un área de estudio de 400m de radio, en la cual se ha catalogado información acerca de los distintos usos terciarios, los cuales aportarán a la interacción de actividades y ciudadanos. Cada uno se encuentra representado con un color, y ubicado geográficamente en el mapa de la ciudad de Cuenca, mediante un software de edición y diseño de mapas, llamado MapBox.

**Representación Gráfica:** Dentro del software de uso libre MapBox hemos “mapeado” la información necesaria de los datos previamente levantados. Nos serviremos de aquello para determinar las diferentes proximidades de los distintos usos terciarios, de los cuales se tomará una distancia **isocrónica** (medida real de la distancia que debe recorrer la persona hasta llegar ahí). Estos han sido seleccionados previamente desde el criterio de la proximidad y cotidianidad, y han sido clasificados basados en la investigación llevada a cabo en capítulos anteriores y en la clasificación detallada en el ANEXO N°1 de la “Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano”

#### 01.\_Comercio cotidiano

- Tienda de abasto
- Farmacia
- Panadería
- Bazar y Papelería

#### 02.\_Deporte

#### 03.\_Educación

- Pre-escolar

- Primaria
- Secundaria

#### 04.\_Arte y Cultura

#### 05.\_Salud

- Consultorios médicos/odontológicos
- Centros de Salud
- Clínicas
- Hospitales

#### 06.\_Servicios

- Personales
  - Peluquería
  - Lavandería
  - Alimentación
  - Mecánica automotriz
- Administrativos
- Financieros
- Transporte y Comunicación
- Profesionales

#### 07.\_Ocio y Recreación

#### 08.\_Culto

#### 09.\_Hospedaje



### Sintaxis Espacial

La sintaxis espacial utilizada como la teoría de descripción gráfica aplicada para construir el ambiente. La sintaxis espacial representa los diferentes patrones mediante polígonos o líneas de movimiento, basados en relaciones de permeabilidad, intersección y superposición entre elementos dentro de la malla de ciudad. La interacción entre el reconocimiento de la forma y el análisis topológico de las relaciones, es el centro teórico de la sintaxis espacial. A partir de la cual definiremos la integración y conectividad del lote con la malla de ciudad.

**Integración:** La variable que describe el espacio como un patrón de conexiones se conoce como "integración". Mientras más integrado se encuentre un espacio, es directamente más accesible desde las diferentes partes que conforman el sistema de ciudad. Los valores de integración reflejan la profundidad de cada línea, y a la influencia de cada una dentro del sistema de ciudad.

**Conectividad:** Se refiere a una medición local de las conexiones. Se mide simplemente la cantidad de conexiones directas desde un determinado espacio.

**Representación Gráfica:** Se dará a través del software DepthMapX, mediante el cual a partir de un plano axial de la ciudad de Cuenca podremos calcular las relaciones que se dan en los sitios escogidos. Se trata de un plano de líneas axiales, realizado por encima del trazado vial de la ciudad, que se cruzan en las diferentes intersecciones, estableciendo valores y colores, a partir de la cantidad de conexiones y variedad de ángulos entre las conexiones. El software interpreta movimientos lineales de las personas, por lo tanto escoge los movimientos que considera de mayor enlace para calcular los resultados.

Esta aproximación representa una importante herramienta de análisis de la morfología urbana y persigue la predicción del comportamiento espacial humano en entornos urbanos.



IMG141\_ Sitio A, Perspectiva General.



IMG142\_ Sitio B, Perspectiva General.

## Selección del Sitio

### Sitio A

#### Ubicación:

El lote A está ubicado en el sector N-13 del área urbana del cantón Cuenca, perteneciente a la parroquia Sucre. Se encuentra dentro de un área consolidada, que cuenta con una completa red de servicios básicos. El terreno está conformado por tres predios contiguos que se hayan ocupado parcialmente tres manzanas diferentes, sumando un total de 14 313m<sup>2</sup>. Los límites del sitio son: por el norte, la calle Lorenzo Piedra; al sur, la calle Luis Jaramillo; por el este la calle Ezequiel Márquez y por el oeste, la calle Juan Bautista Vásquez.

Se destaca vías de interés cercanas al predio como por ejemplo al norte, la Av. Loja; al sur, la calle Alfonso Moreno Mora y un poco más alejada la Av. Diez de Agosto; al este, encontramos la calle Pichincha y al oeste la Av. Ricardo Muñoz Dá-vila. Dentro de su contexto próximo encontramos grandes equipamientos como la Universidad de Cuenca y el Hospital Santa Inés.

### Sitio B

#### Ubicación:

El lote B está ubicado en el sector N-13 del área urbana del cantón Cuenca, perteneciente a la parroquia Cañaribamba. El sector cuenta con una completa red de servicios básicos y se encuentra relativamente cercano al Centro Histórico. El terreno ocupa aproximadamente un tercio de la manzana con un área total de 5 713m<sup>2</sup>. Los límites del sitio son: por el norte, la Av. Paseo de los Cañaris; al sur, la Av. Viracochabamba; por el este, está también la Av. Paseo de los Cañaris y por el oeste, la calle El Observador.

Se destaca la cercanía hacia el Hospital Regional Vicente Corral Moscoso y el parque lineal de la Av. Pumapungo, ubicados al sur del sitio. Dentro del radio de cobertura propuesto encontramos también el Mercado 12 de Abril como centro de abastecimiento mayorista.





FIGURA031\_ Mapa de la ciudad de Cuenca en el que se indica la ubicación de los sitios A y B



## SIMBOLOGÍA

- Vías colectoras —
- Vías locales —
- Paradas de bus ●
- Lote B ■



IMG143\_ Sitio A, Perspectiva de la calle Juan Bautista Vázquez (este a oeste)

## DIAGNÓSTICO\_ VIALIDAD

Este lote se encuentra a 100 metros de distancia de una de las avenidas más importantes de la ciudad de Cuenca, la Av. Loja, la cual se dirige desde el sur-oeste de la ciudad hasta el centro histórico, y pertenece también a la red de transporte público. Al otro extremo, a 200 metros de distancia aproximadamente, se encuentra otra avenida de alto tráfico vehicular, la Av. Ricardo Muñoz Dávila, la cual también forma parte de la red de transporte público. Las vías que circundan el lote son de tipo local. Existe una parada de bus en la calle Juan Bautista Vázquez que demuestra la presencia de la red de transporte público. (ver figura00)

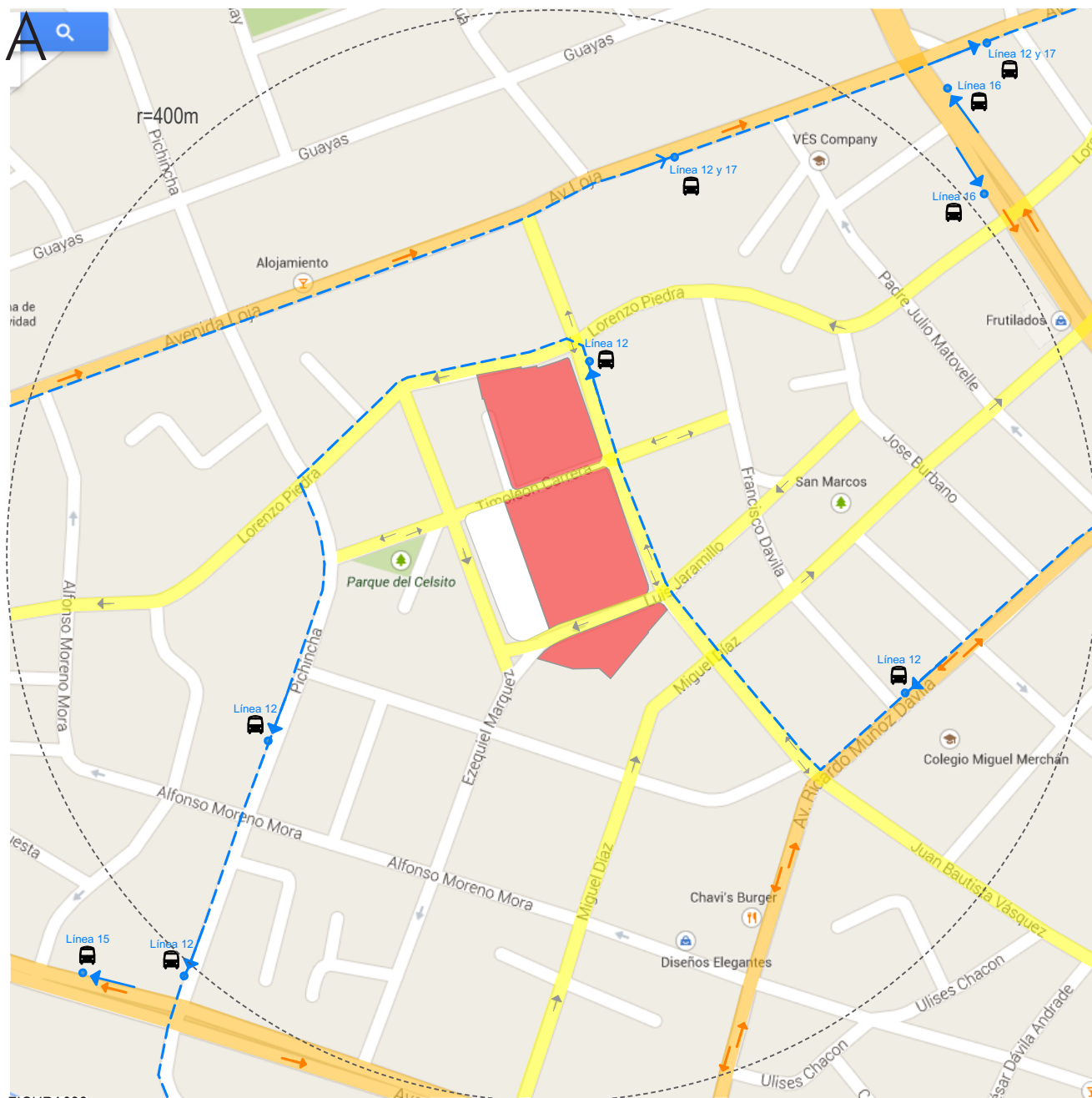


FIGURA032

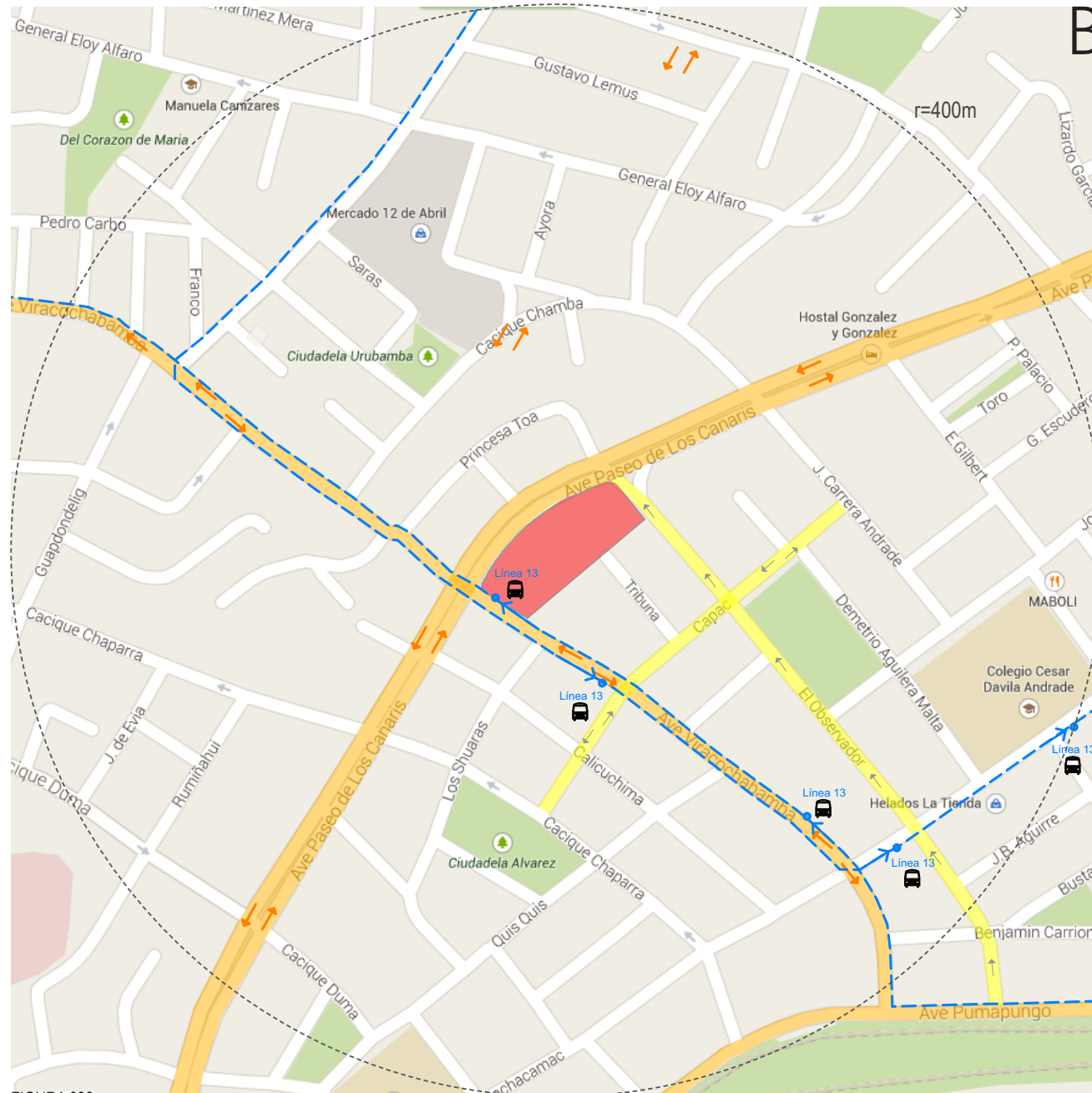


FIGURA 033

## SIMBOLOGÍA

- Vías colectoras
- Vías locales
- Paradas de bus
- Lote B



IMG144\_ Sitio B, Perspectiva de la Av. Paseo de los Cañaris. (oeste a este)

## DIAGNÓSTICO\_ VIALIDAD

Las vías que circundan al lote son tres: la Av. Paseo de los Cañaris y la Av. Viracochabamba que tienen carácter de vías colectoras, al recoger mayor presencia vehicular y la red de transporte público; y la calle El Observador que funciona como una vía de carácter local.

La avenida Paseo de los Cañaris es conocida en la ciudad por su alto movimiento comercial, lo que tiene como consecuencia una considerable cantidad de vehículos transitando por esta vía. (ver figura00)



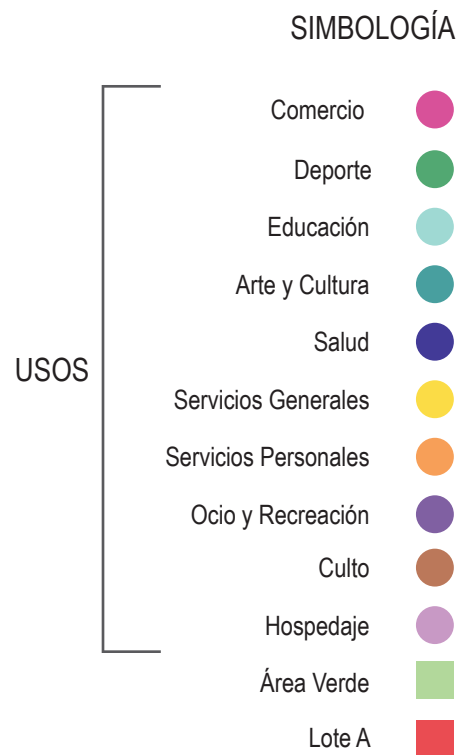




## DIAGNÓSTICO\_ USOS TERCIARIOS



FIGURA034\_ Mapa de la ciudad de Cuenca en el que se representan esquemáticamente la distribución de los distintos usos y equipamientos en la ciudad de Cuenca



### DIAGNÓSTICO\_ USOS

La representación gráfica en este mapa refleja la variedad de usos terciarios que rodean al sitio A, por lo general son comercios y servicios personales que ofrecen a las viviendas de la zona productos de uso cotidiano. Así como también algunos equipamientos de educación próximos al predio. En general se puede observar usos de todas las categorías, dentro de un radio de 400m.

Además se ha obtenido la distancia isocrónica hacia las áreas verdes más cercanas, el recorrido hacia éstos se indica con línea entrecortada.

(ver Figura10)

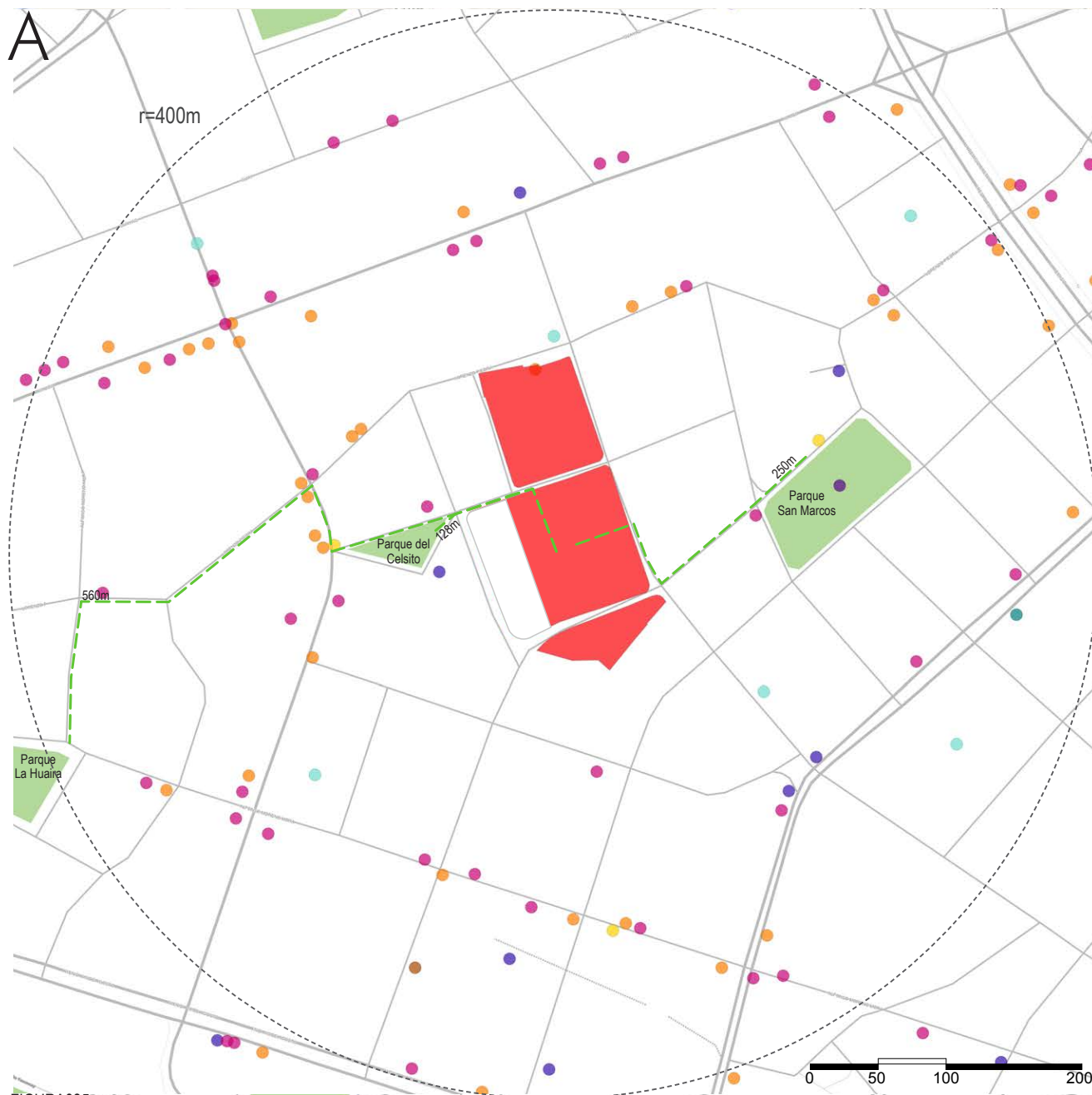


FIGURA035



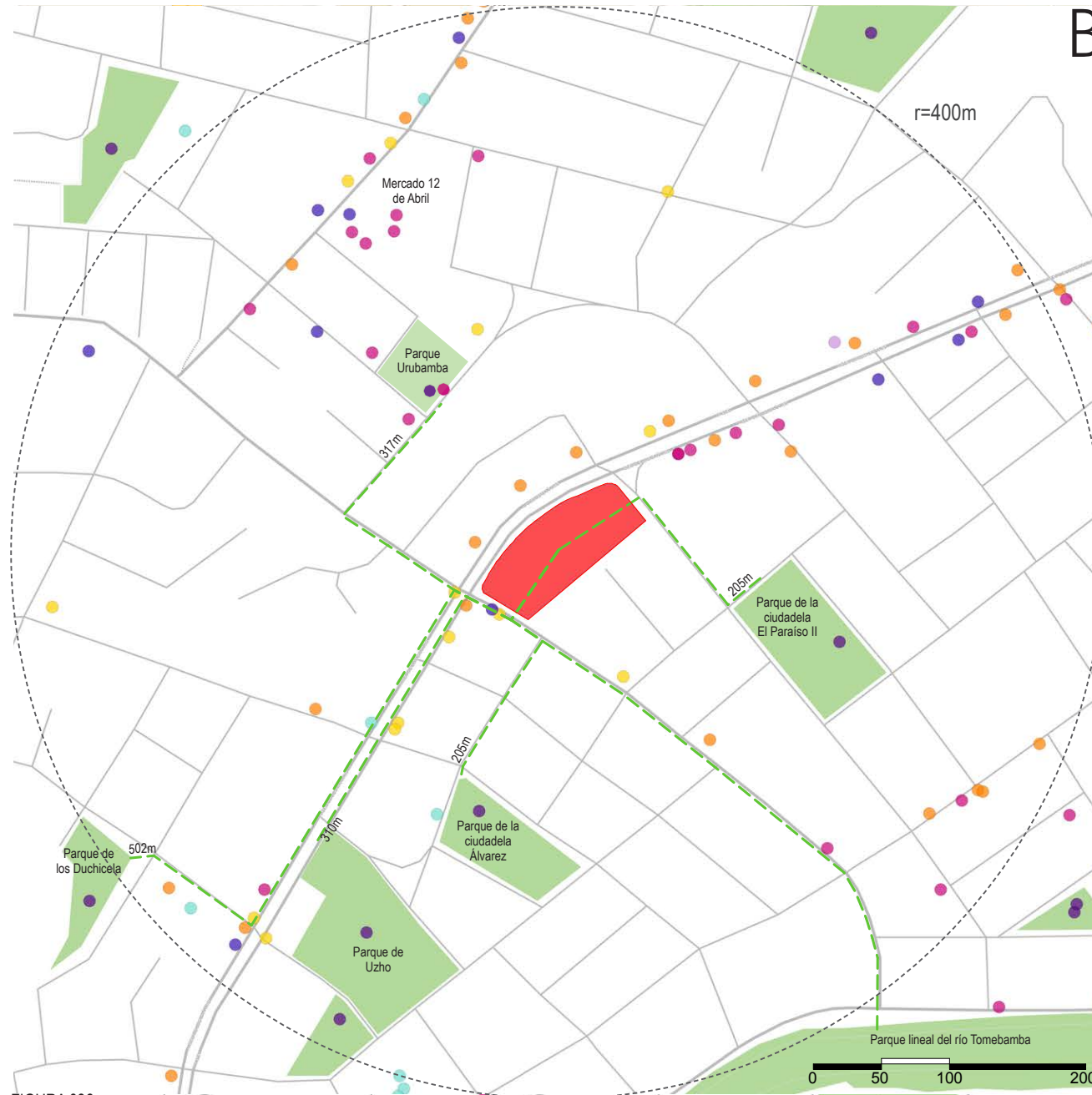


FIGURA 036

## SIMBOLOGÍA

- Comercio
- Deporte
- Educación
- Arte y Cultura
- Salud
- Servicios Generales
- Servicios Personales
- Ocio y Recreación
- Culto
- Hospedaje
- Área Verde
- Lote B

## USOS

## DIAGNÓSTICO\_USOS

Los usos terciarios que se encuentran dentro del radio de estudio del sitio B son variados y numerosos, como se puede ver en la *figura 11*, además están concentrados a lo largo de la Av. principal, la Paseo de los Cañaris, y en torno al Mercado 12 de Abril. En su mayoría son locales comerciales y servicios de uso cotidiano, y varios locales de comida rápida y restaurantes a lo largo de la Av. Paseo de los Cañaris. Los espacios verdes que se encuentran en la zona son varios y están muy próximos al sitio, incluyendo el parque lineal al borde del río Tomebamba.



## SIMBOLOGÍA

- Comercio ●
- Lote A ■

## DIAGNÓSTICO\_COMERCIO

Los comercios que se encuentran representados gráficamente en la *figura12* son en general: tiendas de abarrotes, verdulerías, mercados, supermercados, centros comerciales, farmacias, ópticas, panaderías, bazares y papelerías, tiendas de regalos, tiendas de ropa, joyerías, tiendas de productos electrónicos, ferreterías, materiales de construcción, etc. Se ha medido la distancia isocrónica a los comercios de aprovisionamiento cotidiano a la vivienda, el recorrido se encuentra dentro del rango que una persona puede caminar en aproximadamente cinco minutos.

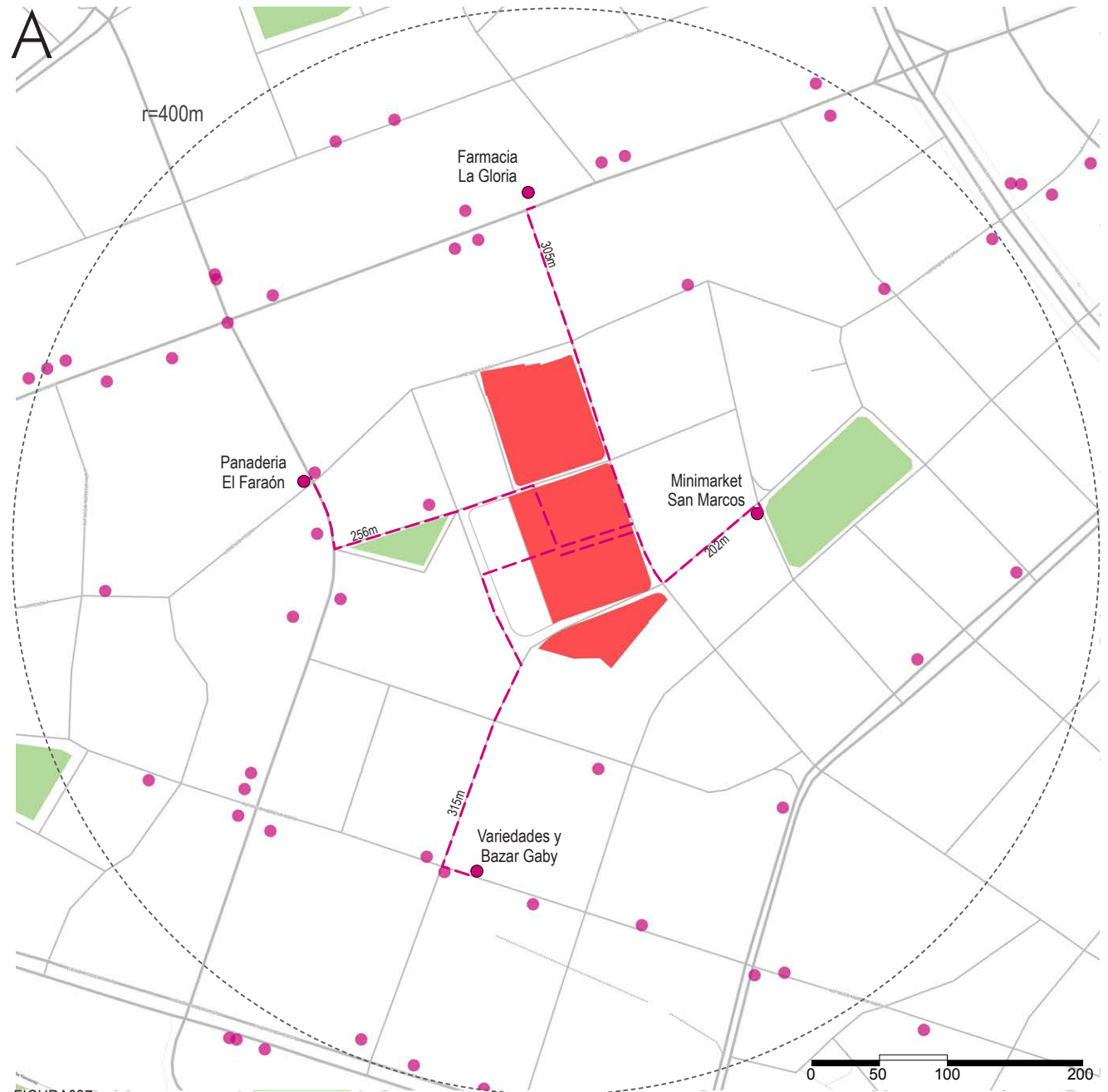


FIGURA037



## SIMBOLOGÍA

- Comercio
- Lote B

## DIAGNÓSTICO\_COMERCIO

Los comercios de aprovisionamiento cotidiano a la vivienda se encuentran a una corta distancia de recorrido desde el centro del sitio, como se puede observar en la *figura 13*, la farmacia, panadería y tienda de abarrotes de encuentran a menos de 180 metros, la papelería más cercana que hay en la zona se encuentra ubicada a tan solo 298 metros. Otro elemento importante a tomar en cuenta en esta zona es el mercado “12 de Abril”, uno de los grandes centros de abasto en la ciudad, que ofrece todo tipo de productos de primera necesidad, verduras, frutas, ropa, calzado, juguetes, etc.

FIGURA 038

## SIMBOLOGÍA

- Deporte ●
- Educación ●
- Arte y Cultura ●
- Lote A ■

# DIAGNÓSTICO\_ DEPORTE, EDUCACIÓN, ARTE Y CULTURA

En la *figura14* se ha representado el único uso de carácter deportivo, una cancha de césped sintético en donde se practica fútbol. Dentro de la zona de estudio también se encuentran los equipamientos de educación necesarios en la zona, la escuela “Eugenio Espejo” y el colegio “Miguel Merchán”. El área de estudio carece de un centro de formación temprana o guardería.

Se han considerado en este estudio usos como museos, teatros y talleres de arte, como se muestra en el mapa, el único local presente de este tipo, es la academia de arte “Alvarado”.

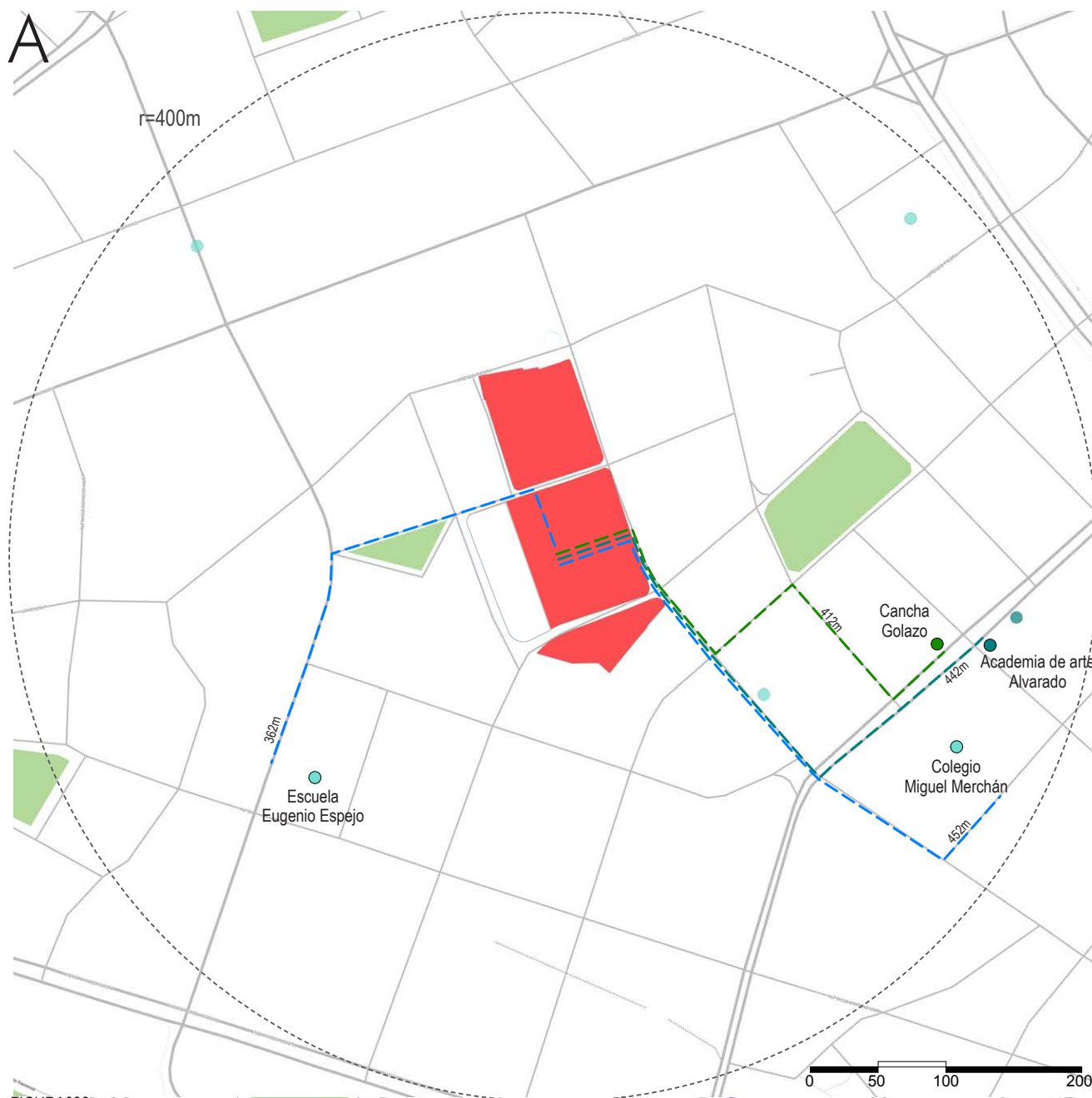
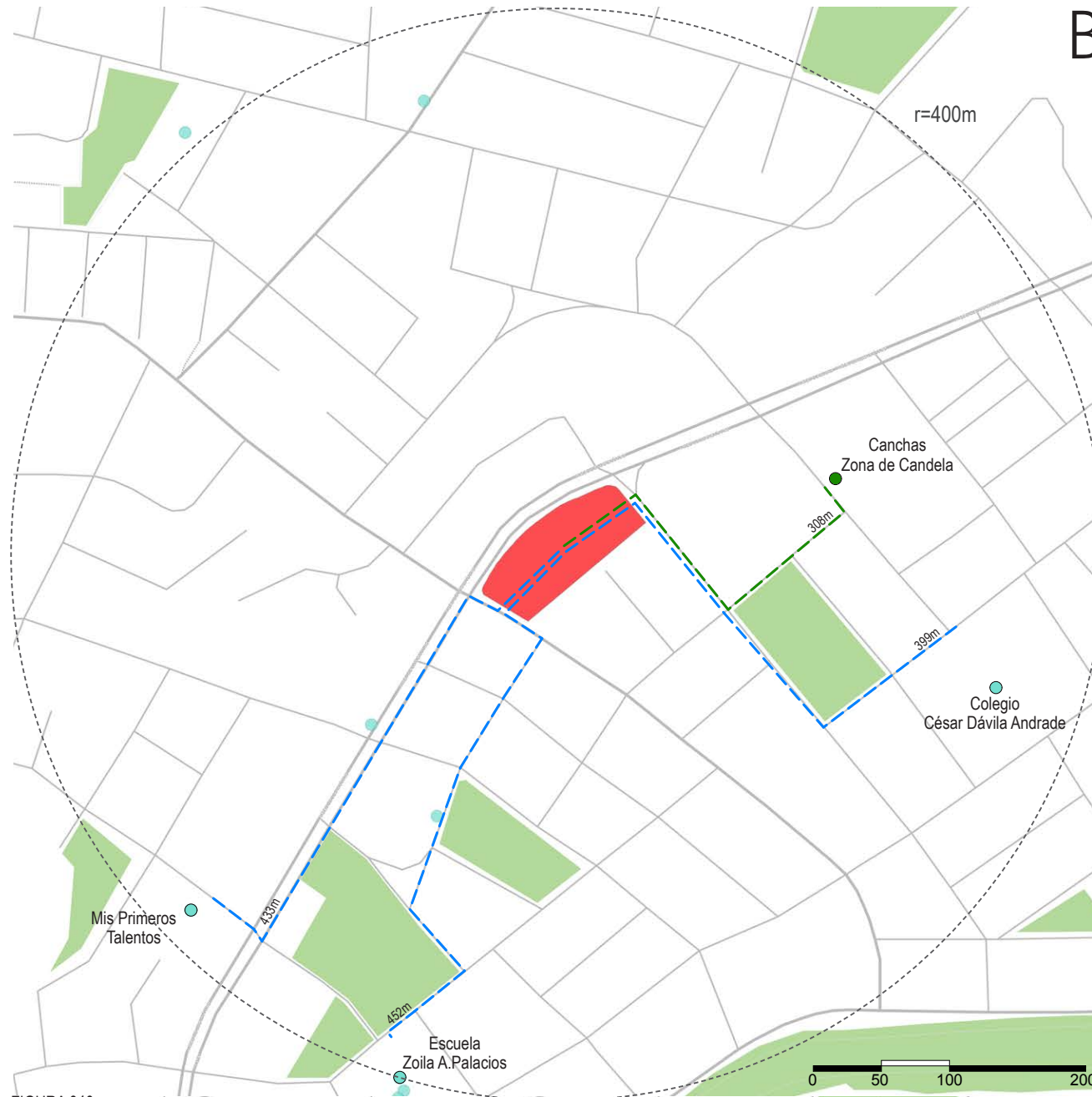


FIGURA039



## SIMBOLOGÍA

- Deporte
- Educación
- Arte y Cultura
- Lote B

## DIAGNÓSTICO\_ DEPORTE, EDUCACIÓN, ARTE Y CULTURA

Dentro del recorrido promedio de una persona (400m) podemos observar representado en la *figura 15* a usos educativos que se encuentran más próximos: la escuela “Zoila A. Palacios”, el colegio “César Dávila Andrade”, y el centro de formación temprana “Mis Primeros Talentos”.

Como único uso deportivo presente tenemos graficada la ubicación de la cancha sintética de fútbol “Zona de Candela”. La zona carece de un local relacionado con el arte y la cultura, sin embargo el “Museo Arqueológico Pumapungo” se encuentra a 10 minutos aproximadamente.

FIGURA 040



## SIMBOLOGÍA

Salud ●  
Lote A ■

## DIAGNÓSTICO\_ SALUD

En este mapa de análisis (*figura16*) se encuentran considerados para su representación, todas las edificaciones relacionadas con la salud como: hospitales, clínicas, centros de salud, consultorios médicos y consultorios dentales.

Como se puede observar la clínica "La Gloria" está muy próxima al sitio a 308 metros de recorrido. En la zona también se ubican consultorios médicos, consultorios de cuidado dental y rehabilitación física, el más próximo es el consultorio de la Dra. Sandra Patiño, ubicado a una distancia de 304 metros, medidos desde el centro del sitio.

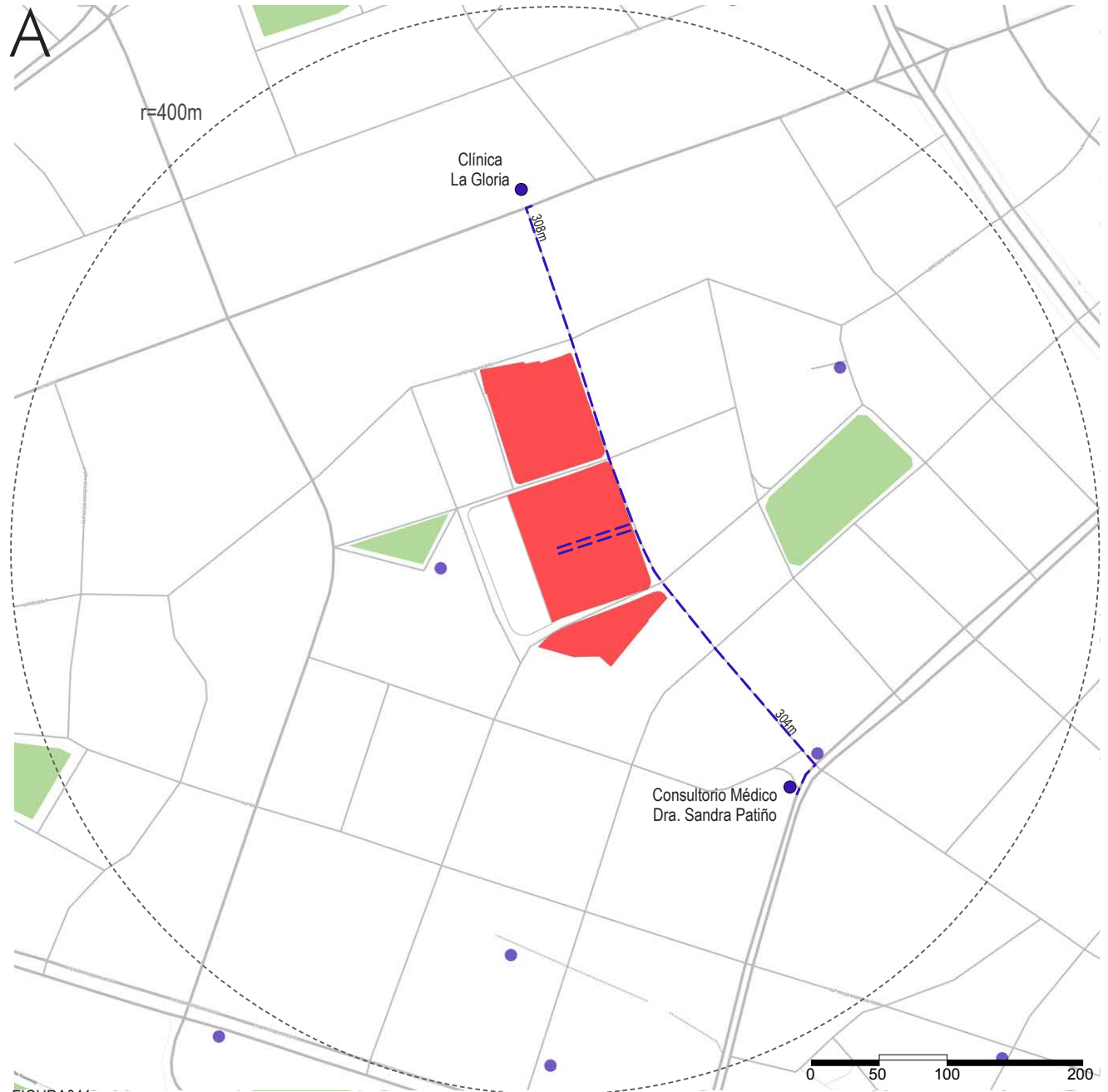
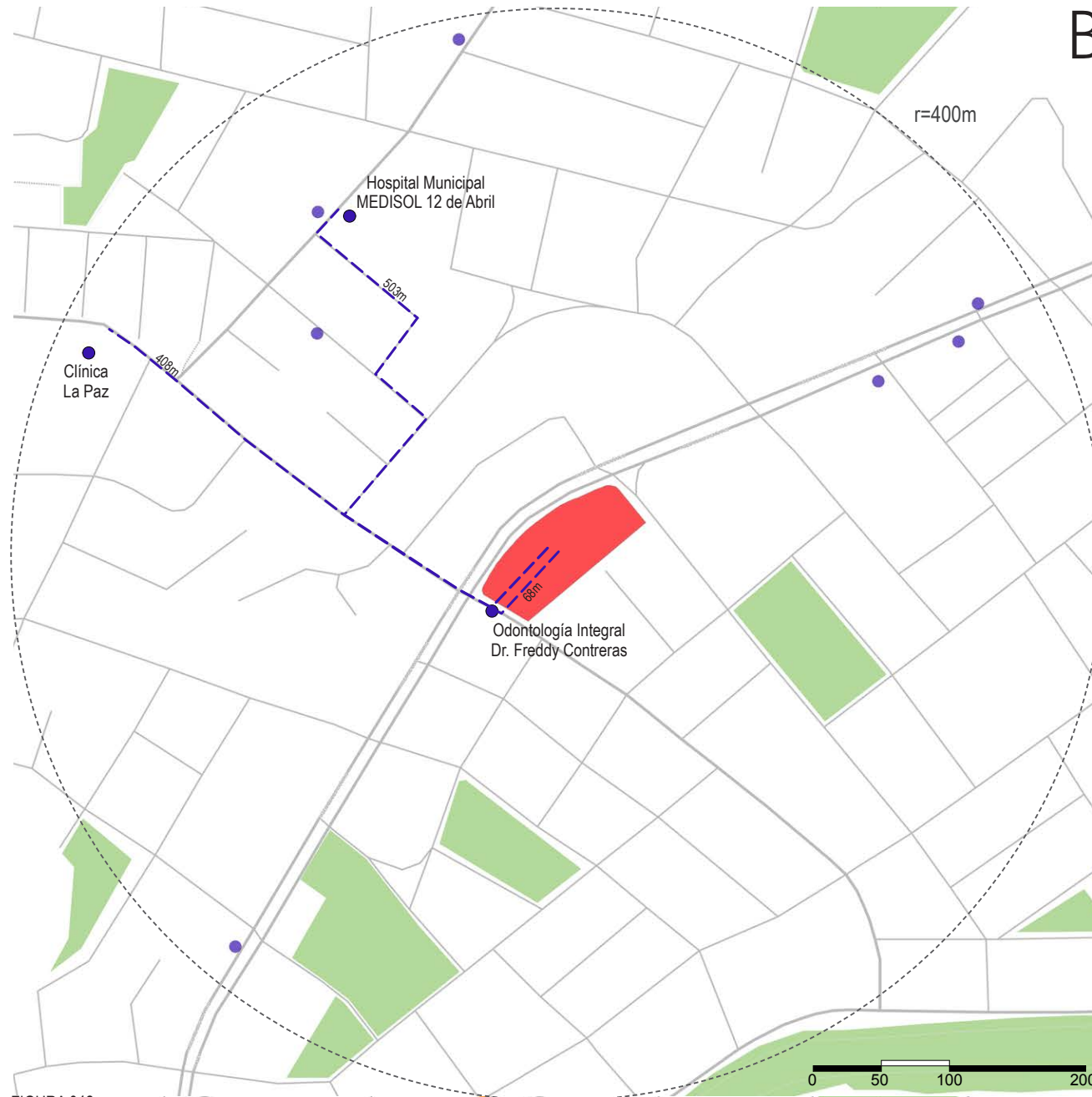


FIGURA041



## SIMBOLOGÍA

- Salud
- Lote B

## DIAGNÓSTICO\_ SALUD

En este mapa de análisis (*figura 17*) se encuentran considerados para su representación, todos los locales relacionados con la salud como: hospitales, clínicas, centros de salud, consultorios médicos y consultorios dentales.

Los más próximos se encuentran representados, la clínica “La Paz” ubicada a 408m, el hospital municipal ubicado junto al mercado “12 de Abril”, a 503m., y entre los consultorios médicos y dentales, el más cercano al sitio es el consultorio de Odontología Integral, del Dr. Freddy Contreras, ubicado frente al sitio.

FIGURA 042



## SIMBOLOGÍA

- Servicios Generales ●
- Servicios Personales ●
- Lote A ■

## DIAGNÓSTICO\_SERVICIOS

Los servicios considerados para la representación en la *figura18* se dividen en dos categorías: los servicios generales (financieros, entidades públicas, administrativos, equipamientos de transporte y comunicación, servicios profesionales en general), y personales (peluquerías, lavanderías y servicios de limpieza, restaurantes, cafeterías, talleres eléctricos, electrónicos, de plomería, aluminio y vidrio, carpinterías y talleres automotrices). Se han representado los más próximos, como se puede observar, el sitio A tiene a su disposición los principales servicios personales. Por otro lado, los servicios generales no se encuentran dentro del radio de estudio, únicamente unas oficinas, la más próxima de una compañía inmobiliaria.

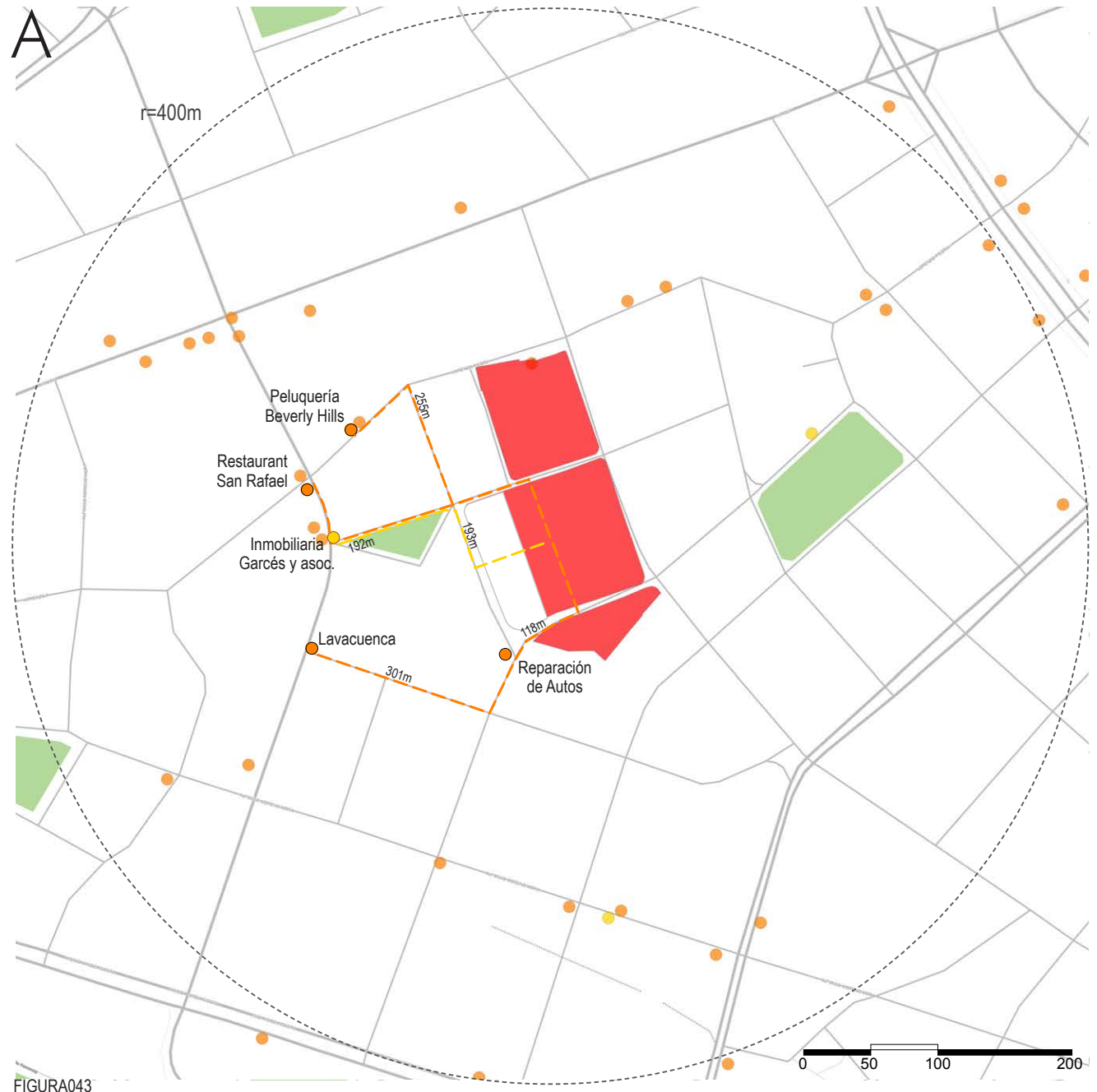
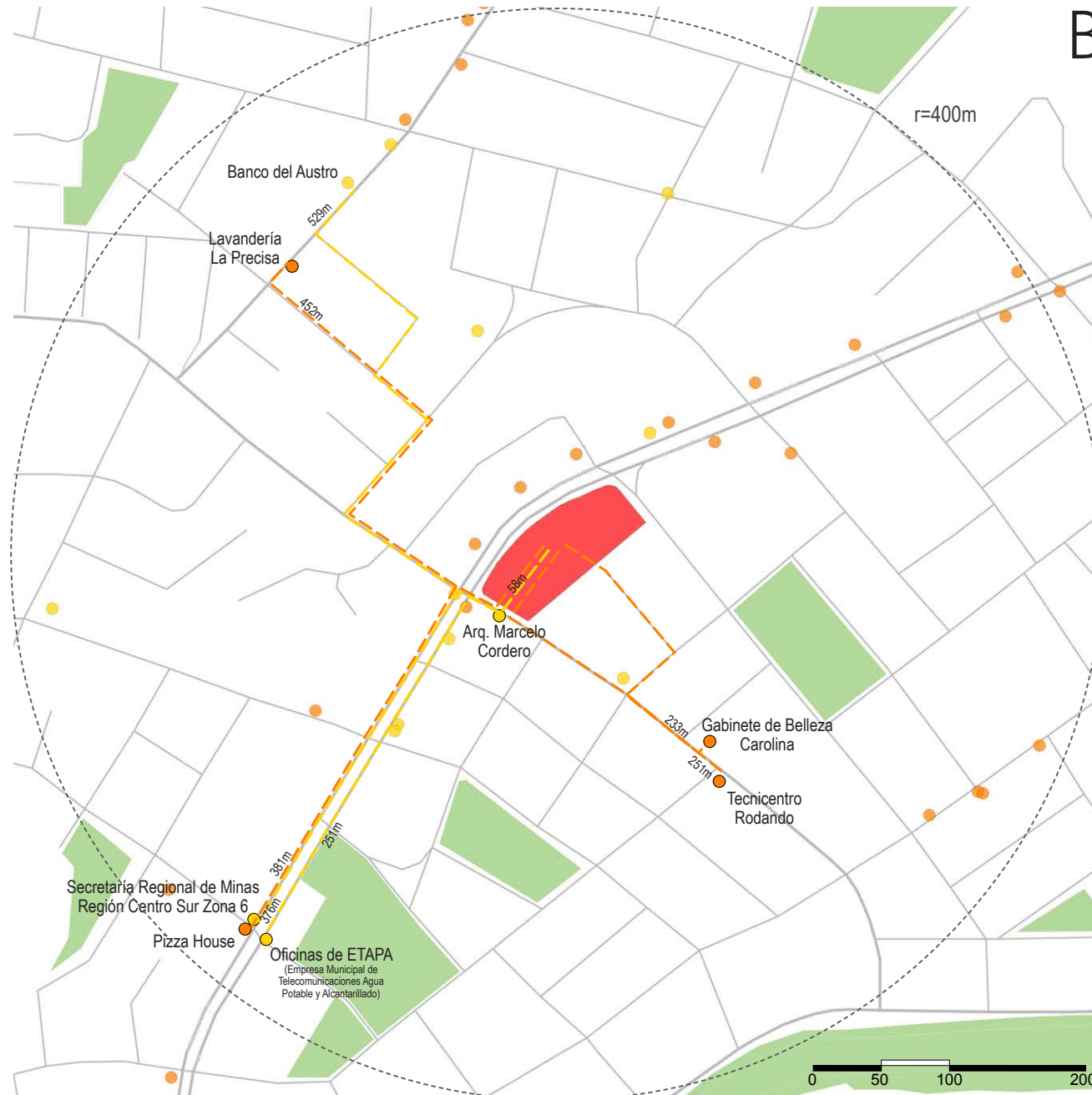


FIGURA043



## SIMBOLOGÍA

- Servicios Generales
- Servicios Personales
- Lote B

## DIAGNÓSTICO\_ SERVICIOS

Como está descrito en el diagnóstico de servicios del sitio A, las mismas categorías han sido tomadas en cuenta para la representación de los servicios generales y personales en la *figura 19*.

Los servicios personales en este sitio se encuentran un poco más distantes; sin embargo, en este caso hay proximidad con servicios generales importantes como el “Banco del Austro”, oficinas de “ETAPA”, la sede de la “Secretaría Nacional de Minas Región centro-sur, Zona 6”, además algunas oficinas profesionales, entre la más cercanas la del Arq. Marcelo Cordero.

FIGURA 044

## SIMBOLOGÍA

- Ocio y Recreación ●
- Culto ●
- Hospedaje ●

### DIAGNÓSTICO\_ RECREACIÓN, CULTO Y HOSPEDAJE

Los espacios próximos destinados a la recreación, en el caso del sitio A, son los parques que se encuentran cercanos, el parque "San Marcos" está a tan solo 230m de recorrido a pie.

El equipamiento de culto que se encuentra cercano al sitio es la "Iglesia Ministerial de Jesucristo Internacional", ubicada a aproximadamente 350m del lote A.

La zona de estudio carece de edificaciones para hospedaje, afortunadamente éste no es un uso terciario indispensable para la vida cotidiana de los habitantes de un conjunto habitacional.

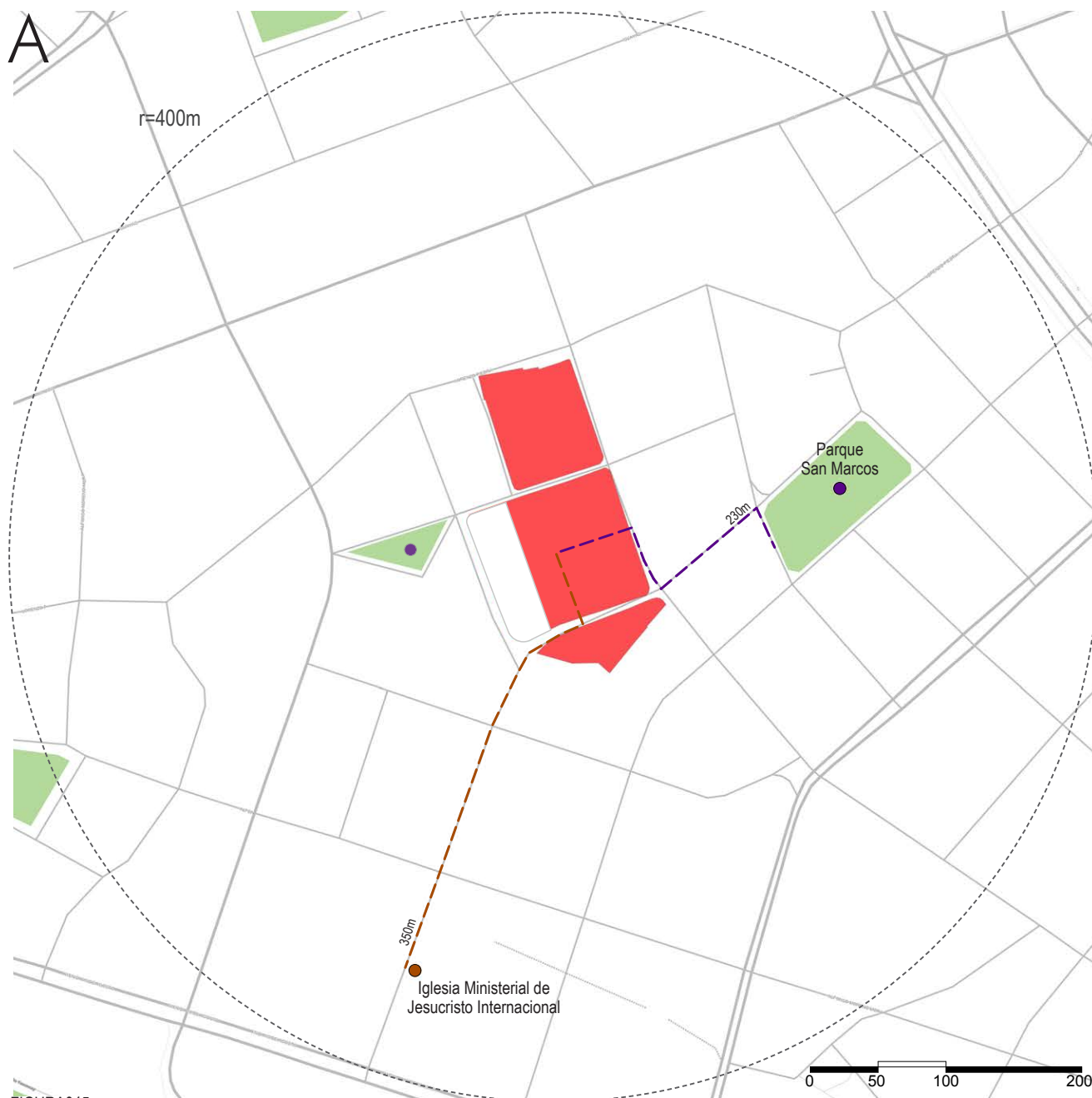


FIGURA045



## SIMBOLOGÍA

- Ocio y Recreación
- Culto
- Hospedaje

## DIAGNÓSTICO\_ RECREACIÓN, CULTO Y HOSPEDAJE

Como se puede observar en la *figura21*, hay varios parques destinados a la recreación de los habitantes de la zona alrededor del sitio B. El parque más cercano es el de la “Ciudadela El Paraíso II”, ubicado a 194m.

FIGURA 046



## SIMBOLOGÍA

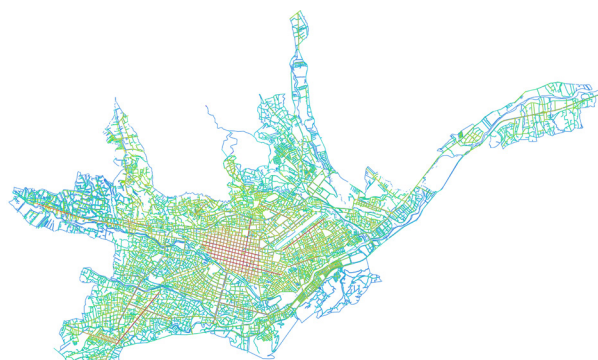
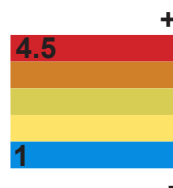


FIGURA047

## DIAGNÓSTICO

A simple vista ambos lotes pareciesen tener similar cromática, pero al señalar las líneas de movimiento que circundan cada espacio, estas representan valores numéricos de mayor precisión. Los datos numéricos obtenidos en el software de sintaxis espacial "Depth Map" muestran que el lote A tiene un valor de integración de 2,83, frente al lote B con un valor de 3,25. Se evidencia que el lote B tiene un valor más elevado influenciado por su cercanía a la zona con los más altos valores de integración de la ciudad (Centro Histórico), mientras el lote A es ligeramente inferior, debido a estar más alejado de espacios de mayor integración.

## Integración

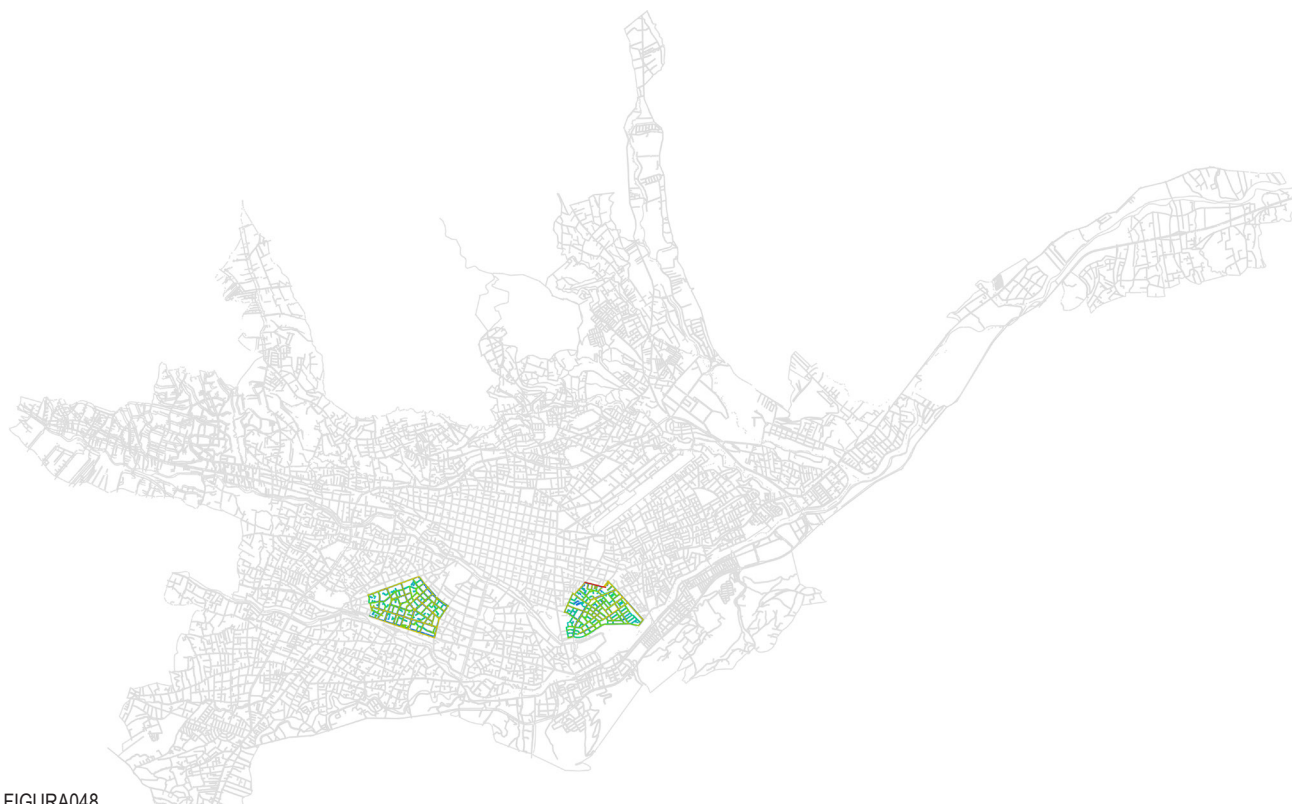


FIGURA048



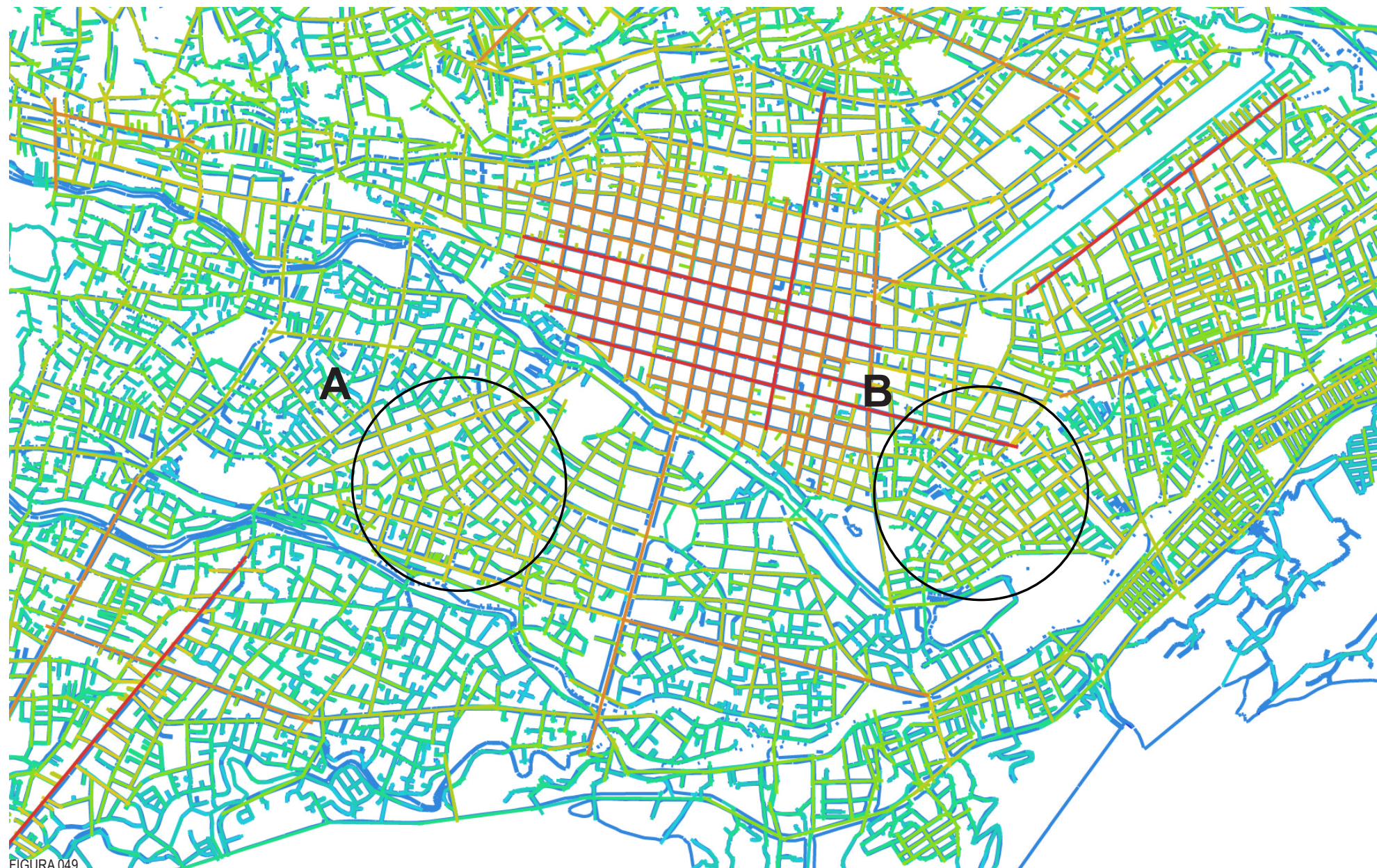


FIGURA 049



## SIMBOLOGÍA

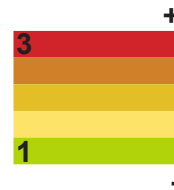


FIGURA050

## DIAGNÓSTICO

Se refiere a las conexiones viales directas que posee cada sitio con respecto a la ciudad. Los valores de conectividad obtenidos son de 2,69 para ambos casos. Posiblemente, debido a que se encuentran cercanos a vías de similar cantidad de conexiones. En el caso del lote A, dos líneas de movimiento se encuentran próximas (Av. Loja y Av. Ricardo Muñoz Dávila), mientras que en el lote B ocurre exactamente lo mismo (Av. Paseo de los Cañaris y Av. Viracochabamba). Por lo tanto se concluye que al ser lotes con similares conexiones directas poseen la misma conectividad.

## Conectividad

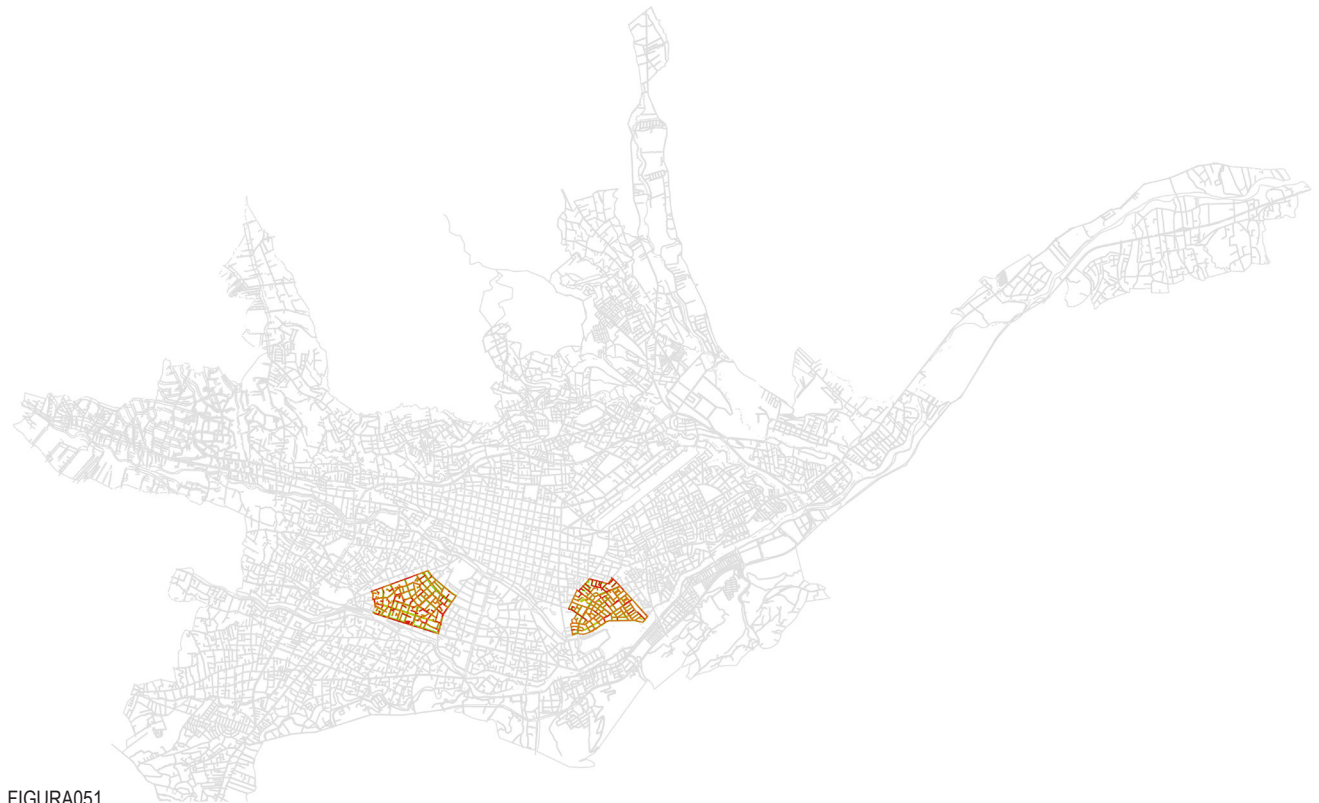


FIGURA051





FIGURA 052



## SITIO A

Sector de Planeamiento:

S-6

Parroquia:

Sucre

Densidad Poblacional de la Zona (hab/ha):

76.75


Área del Terreno:

14313m2

CIUDAD COMPACTA	Área Histórica	Área Consolidada	Área en proceso de consolidación	Área Periurbana	Área Rural
-----------------	----------------	------------------	----------------------------------	-----------------	------------

PROXIMIDAD	USO	CATEGORÍAS		NOMBRE	Distancia isocrónica (ml)
	COMERCIO	tienda de abasto		Minimarket San Marcos	202
		farmacia		Farmacia La Gloria	305
		panadería		Panadería El Faraón	256
		bazar / papelería		Variedades y Bazar Gaby	315
	DEPORTE	deporte		Cancha Golazo	412
	EDUCACIÓN	pre-escolar		-	-
		primaria		Escuela Eugenio Espejo	362
		secundaria		Colegio Miguel Merchán	452
	ARTE Y CULTURA	arte y cultura		Academia de Arte Alvarado	442
	SALUD	consultorio		Consult. Dra. Sandra Patiño	304
		centro de salud		-	-
		clínica		La Gloria	308
		hospital		-	-
	SERVICIOS	Personales	peluquería	Beverly Hills	255
			lavandería	LavaCuenca	301
			alimentación	Restaurante San Rafael	244
			mecánica automotriz	Reparación de Autos	118
		administrativos		-	-
		financieros		-	-
		transporte y comunicación		-	-
		profesionales		Inmobiliaria Garcés	192
		OCIO		Parque San Marcos	230
		CULTO		Iglesia Ministerial	350
	HOSPEDAJE	hospedaje		-	-

TRANSPORTE PÚBLICO	Paradas de Bus cercanas	Línea 12	180
		Línea 17	405

	VARIEDAD	71%
--	----------	-----

INTEGRACIÓN	2.83 / 4.5
CONECTIVIDAD	2.69 / 3

TABLA 049\_ Sitio A, información general y criterios de selección



## SITIO B

Sector de Planeamiento:

E-3

Parroquia:

Cañaribamba

Densidad Poblacional de la Zona (hab/ha):

118.6

Área del Terreno:

5812m2

CIUDAD COMPACTA	Área Histórica	Área Consolidada	Área en proceso de consolidación	Área Periurbana	Área Rural
-----------------	----------------	------------------	----------------------------------	-----------------	------------

PROXIMIDAD	USO	CATEGORÍAS		NOMBRE	Distancia isocrónica (ml)
	COMERCIO	tienda de abasto		Minimercado De Una	150
		farmacia		Farmacia Sana Sana	174
		panadería		Panadería Sabor y Arte	86
		bazar / papelería		Papelería y Bazar	298
	DEPORTE	deporte		Cancha Zona de Candela	306
	EDUCACIÓN	pre-escolar		Mis Primeros Talentos	433
		primaria		Escuela Zoila A. Palacios	452
		secundaria		Colegio César Dávila Andrade	399
	ARTE Y CULTURA	arte y cultura		-	-
	SALUD	consultorio		Odontología Integral Dr. Freddy Contreras	68
		centro de salud		-	-
		clínica		La Paz	408
		hospital		Hospital Municipal MEDISOL 12 de Abril	503
	SERVICIOS	Personales	peluquería	Gabinete de Belleza Carolina	233
			lavandería	La Precisa	452
			alimentación	Pizza House	381
			mecánica automotriz	Tecnicentro Rodando	251
		administrativos		Secretaría Regional de Minas	376
		financieros		Banco del Austro	529
		transporte y comunicación		ETAPA	251
		profesionales		Arq. Marcelo Cordero	58
	OCIO	ocio		Parque Ciudadela El Paraíso	194
	CULTO	culto		-	-
	HOSPEDAJE	hospedaje		Hostal González y González	270

TRANSPORTE PÚBLICO	Paradas de Bus cercanas	Línea 13	1
--------------------	-------------------------	----------	---

<b>VARIEDAD</b>	87%
-----------------	-----

<b>INTEGRACIÓN</b>	3.25
<b>CONECTIVIDAD</b>	2.69

TABLA 050\_ Sitio B, información general y criterios de selección

María Cristina Durán Escudero - José Luis Reyes Coellar

## Conclusión:

Posterior al análisis de los sitios A y B, se puede conocer con veracidad las condiciones que éstos presentan, de acuerdo a los criterios de selección propuestos para la selección del sitio (ciudad compacta, proximidad, variedad, conectividad e integración).

En lo referente al criterio de ciudad compacta, ambos sitios están ubicados dentro de áreas consolidadas de la ciudad de Cuenca. El sitio B tiene mayor densidad de habitantes que el sitio A, por lo que nos apoyaremos en la tesis de postgrado “Densificación de la ciudad: aproximación desde la arquitectura”, la cual determina al sector donde se ubica el sitio A, como un sector que cumple con las características para un plan de re-densificación.(Pérez, 2013) Dicho esto, comenzamos a entender que el sitio con menor densidad de habitantes, puede ser de mayor interés para el planteamiento de los criterios y lineamientos propuestos.

Además se ha diagnosticado la red vial que circunda a cada sitio y sus respectivas jerarquías, concluyendo que el sitio B presenta claramente mayor flujo vehicular al relacionarse directamente en dos de sus tres lados, con vías colectoras; mientras que, el sitio A se presenta próximo a vías de mayor flujo vehicular, mas no, se encuentra contiguo a ellas.

Si bien el sitio A tiene también una vía colectora que lo limita, esta no presenta la cantidad de vehículos que circulan por ejemplo en la Av. Paseo de los Cañaris. Ambos sitios presentan similares condiciones respecto a la red de transporte público, ya que, contiguo a sus límites existen paradas de bus.

La proximidad que tienen los dos sitios a los distintos usos terciarios considerados en el estudio, se ha podido demostrar con el cálculo de la distancia isocrónica a cada uno de ellos. El recorrido del peatón está en el rango de caminabilidad de 400m, lo cual refleja que la zona en la que cada sitio está emplazado aporta a la complejidad de la ciudad.

Tanto el sitio A como el sitio B, tienen gran cercanía con los distintos usos terciarios en la zona: locales comerciales como tiendas de abasto, panaderías, farmacias; equipamientos educativos de primaria y secundaria, consultorios médicos, clínicas, servicios personales y servicios profesionales. Todos estos usos, distintos al residencial, forman parte de ésta zona consolidada de la ciudad, se ha demostrado que los dos predios están favorecidos por la proximidad a ellos, lo cual aporta a la calidad de vida de los habitantes del sector.



Directamente relacionado con la proximidad se considera el criterio de variedad de usos, con respecto a lo propuesto, el sitio A cumple con un porcentaje de 71%; mientras que, el sitio B tiene una variedad de usos del 87%. Dentro del radio de 400m propuesto, el sitio B tiene mayor variedad de equipamientos.

Cabe en este caso recalcar que los porcentajes están únicamente destinados a las clases de usos terciarios que se ubican en el contexto, dentro del radio de estudio. En el sitio B, por ejemplo, se pueden encontrar equipamientos como: un centro de educación pre-escolar, un local administrativo, un financiero, una oficina de telecomunicaciones y un hostel; usos terciarios que no se encuentran ubicados dentro del radio de estudio del sitio A. Por otro lado, los gráficos demuestran que el sitio A sí posee una academia de arte, de la cual el sitio B carece. Como resultado se demuestra que, el predio B tiene a su alrededor mayor variedad de usos.

Los criterios de la sintaxis espacial también brindan importantes pautas referidas a la integración y la conectividad de los sitios respecto de la ciudad. La integración del sitio A, es menor al valor de integración del sitio B, por lo que podemos evidenciar que la

cercanía a vías con mayores flujos determina el valor de dicho factor. Mientras que, la conectividad es la misma entre los sitios y el contexto de ciudad; posiblemente esto se da debido a que son sitios que se encuentran próximos a vías que tienen similar número de conexiones.

Finalmente, después de un análisis enfocado específicamente hacia los criterios y lineamientos propuestos, con valores que demuestran que la selección de sitios previa se dio acorde a lo planteado, y que los criterios propuestos han determinado condiciones reales del contexto, se determina que para los intereses de la investigación será pertinente la elección del **sitio A**.

Se cree que al tener ciertas carencias con respecto al sitio B, este será de mayor importancia para el desarrollo de la propuesta urbana.

El sitio A tiene una cierta desventaja, por esta razón se intentará demostrar que con la puesta en práctica de los criterios y lineamientos propuestos, se podrá aportar a la vida colectiva en la ciudad; a fin de confirmar su pertinencia e importancia en el planteamiento de la vivienda concebida desde el espacio colectivo.





ANÁLISIS DEL CONTEXTO

## Análisis del Contexto:

El sitio elegido para emplazar el anteproyecto es parte de un entorno natural, de un contexto construido y sobretodo de una ciudad, debiendo regirse también a sus normas y regulaciones. En esta parte de la investigación se llevará a cabo un análisis del contexto en el cual se emplazaría el anteproyecto. Con el fin de afrontar con mayor responsabilidad el anteproyecto es necesario estudiar todos los elementos que lo rodean, tanto los elementos naturales como los construidos. De esta manera, al momento de tomar las decisiones, se tendrán más fundamentos para vincular adecuadamente al conjunto habitacional con su entorno inmediato y el resto de la ciudad.

### Contexto Natural

La ciudad de Cuenca se encuentra al sur del Ecuador, en la Cordillera de los Andes (región sierra), a una altura de 2550 metros sobre el nivel del mar, con una temperatura promedio de 17 a 23 °C. Debido a su ubicación geográfica la ciudad puede experimentar diferentes cambios climáticos y de temperatura en un mismo día. El viento en esta zona de la ciudad está en dirección noreste-suroeste, y como se puede ver en la figura53 se muestra el soleamiento con respecto a las diferentes posiciones del sol a lo largo del año.

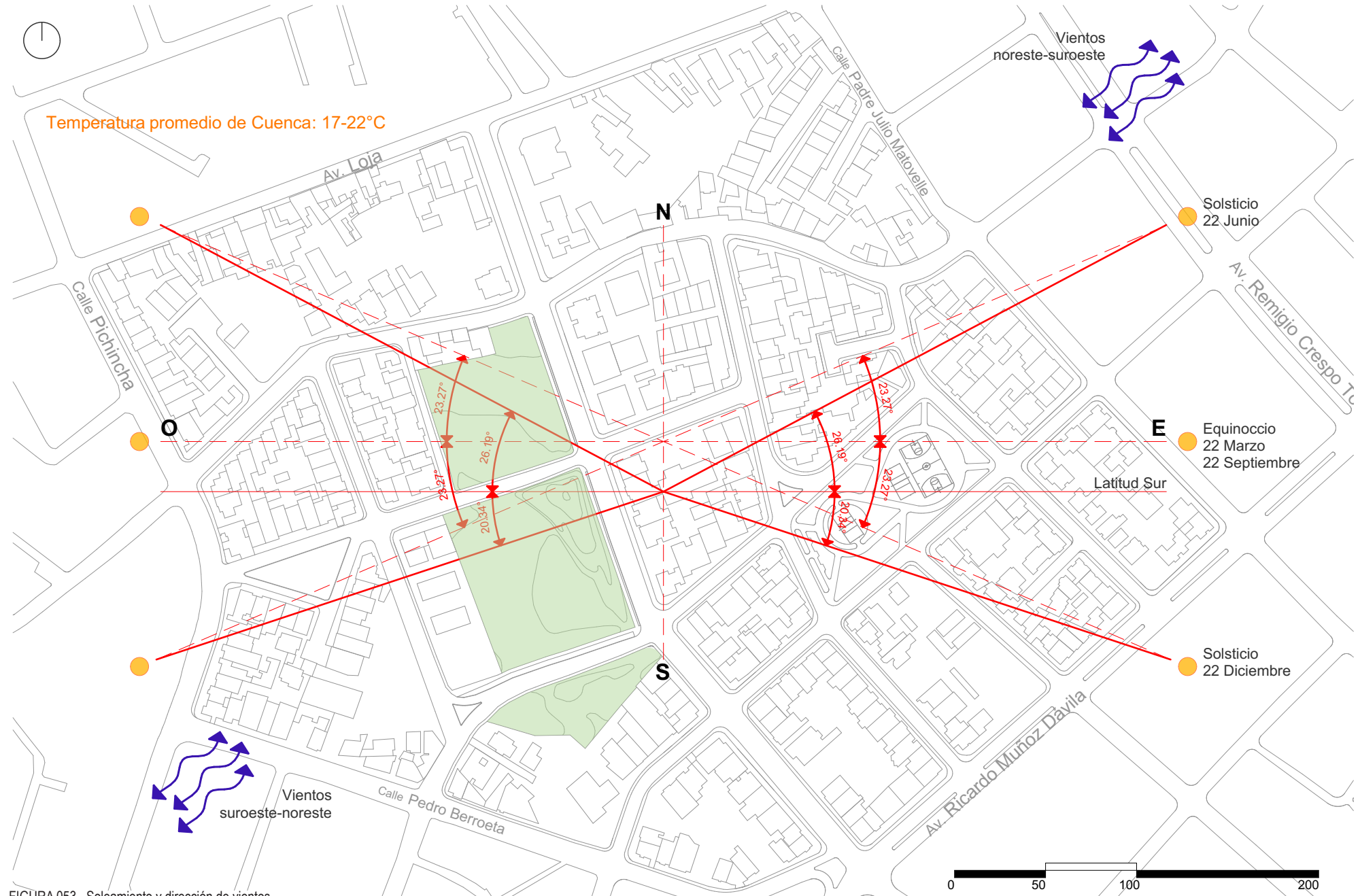
En las páginas siguientes de esta investigación se podrá observar en la *figura54* y *figura55*, las visuales desde el sitio hacia el entorno natural y construido. Además la *figura67* muestra el estado actual de áreas verdes y topografía en la zona de estudio.

### Contexto Construido

En las siguientes páginas se podrá observar, mediante esquemas explicativos, la situación actual del contexto construido, en las *figuras56-61* se muestra el análisis de alturas de las edificaciones existentes dentro del área de estudio. En las *figuras66-72* se muestra mediante secciones y esquemas, el sistema vial y de transporte público. Además en la *figura68* se muestra el estado actual de los espacios públicos existentes que se encuentran cercanos al sitio, junto con imágenes de los mismos. Un esquema explicativo de los usos terciarios e información general de los equipamientos en el área de estudio, se encuentra en la *figura69*. Finalmente la *figura70* muestra mediante un esquema la normativa del sector.



## ANÁLISIS DEL CONTEXTO: CLIMA







IMG145\_ Vista 1



IMG146\_ Vista 2



IMG147\_ Vista 3



IMG148\_ Vista 4



IMG149\_ Vista 5



IMG150\_ Vista 6



IMG151\_ Vista 7



IMG152\_ Vista 8



IMG153\_ Vista 9





## ANÁLISIS DEL CONTEXTO: VISUALES



FIGURA 054\_ Visuales desde el sitio





IMG154\_ Vista 10



IMG155\_ Vista 11



IMG156\_ Vista 12



IMG157\_ Vista 13



IMG158\_ Vista 14



IMG159\_ Vista 15



IMG160\_ Vista 16



IMG161\_ Vista 17



IMG162\_ Vista 18





## ANÁLISIS DEL CONTEXTO: VISUALES

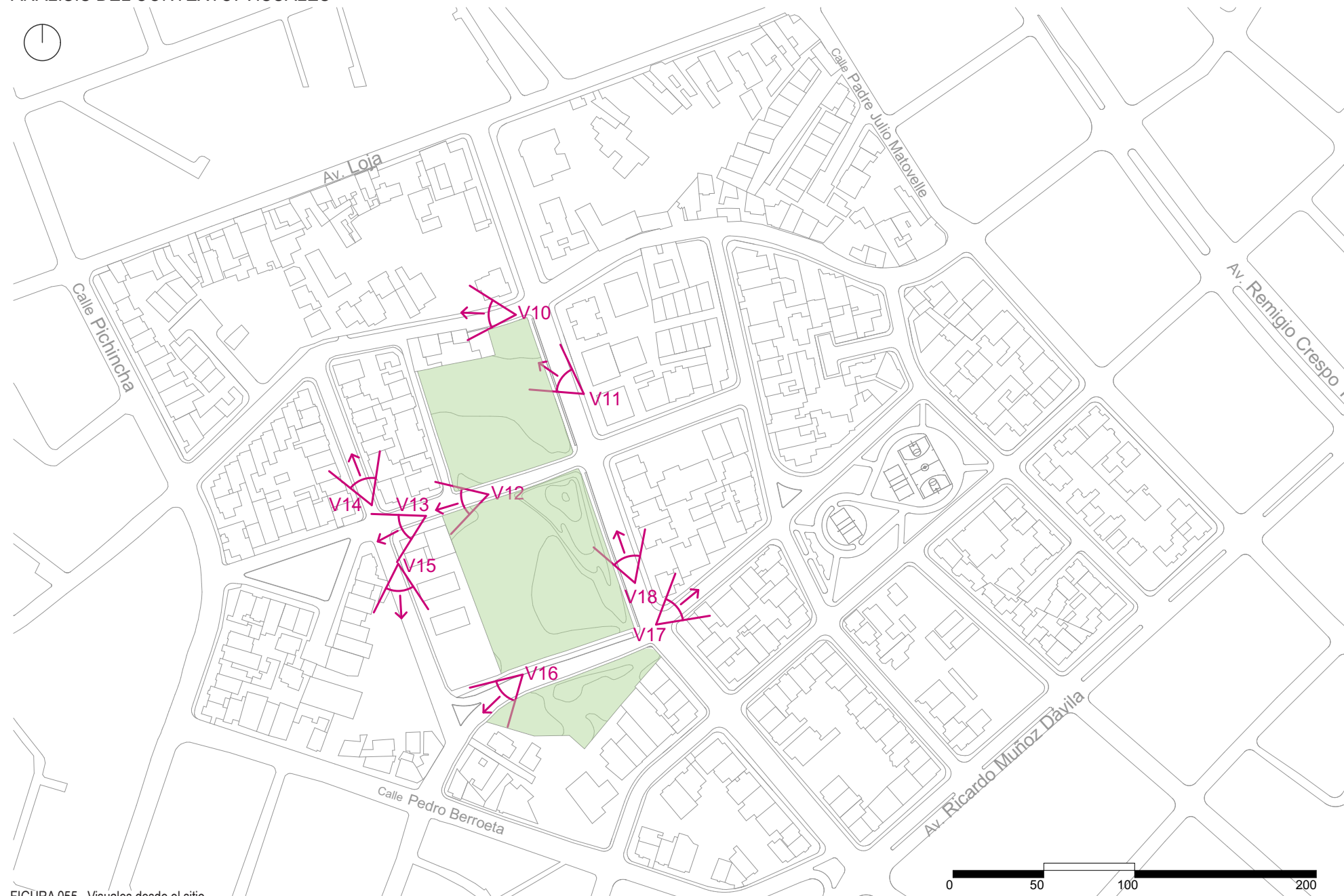


FIGURA 055\_ Visuales desde el sitio

## SIMBOLOGÍA

Altura de las  
edificaciones (N° de  
pisos)

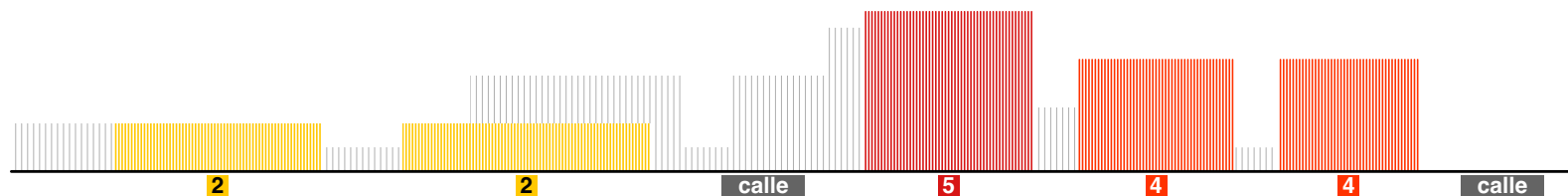


FIGURA 056\_ EN1\_ Elevación Norte 1  
Escala 1:1000

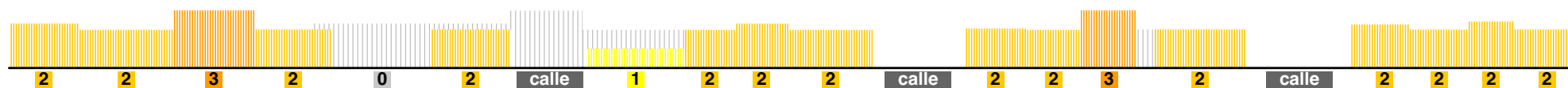


FIGURA 057\_ EN2\_ Elevación Norte 2  
Escala 1:1000

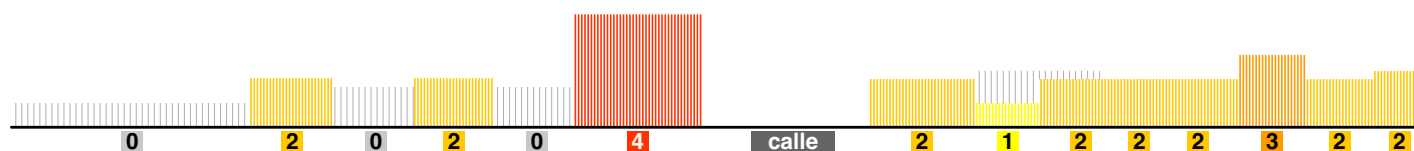


FIGURA 058\_ ES\_ Elevación Sur  
Escala 1:1000

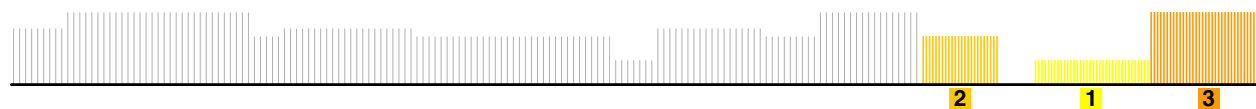


FIGURA 059\_ EE\_ Elevación Este  
Escala 1:1000

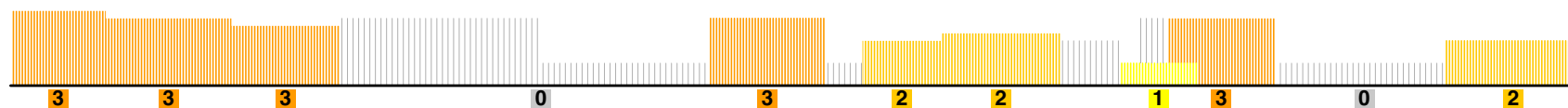


FIGURA 060\_ EO\_ Elevación Oeste  
Escala 1:1000



## ANÁLISIS DEL CONTEXTO: ALTURAS EDIFICACIONES



FIGURA 061\_ Alturas del contexto construido

## SIMBOLOGÍA

Nivel de flujo vehicular

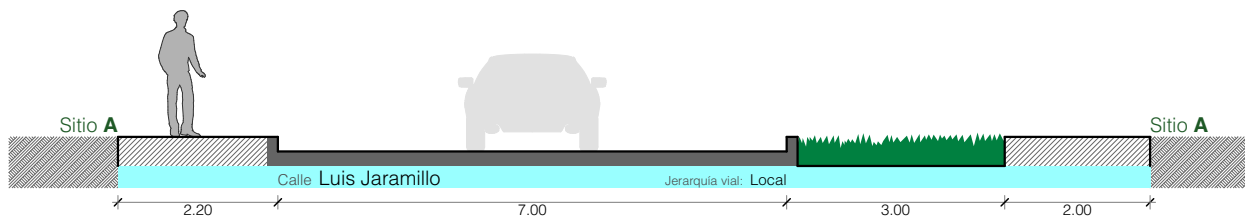
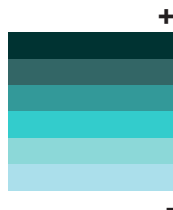


FIGURA 062\_ Sección de la calle Carlos Luis Jaramillo

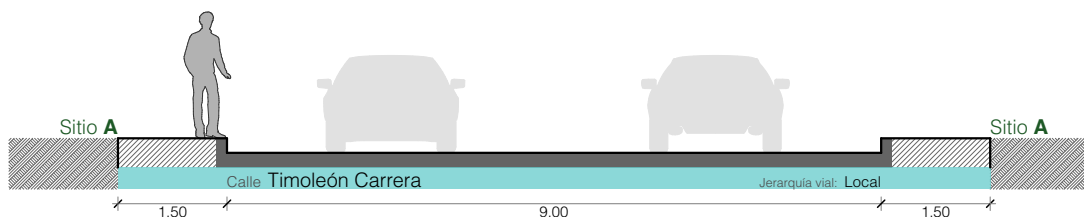


FIGURA 063\_ Sección de la calle Timoleón Carrera

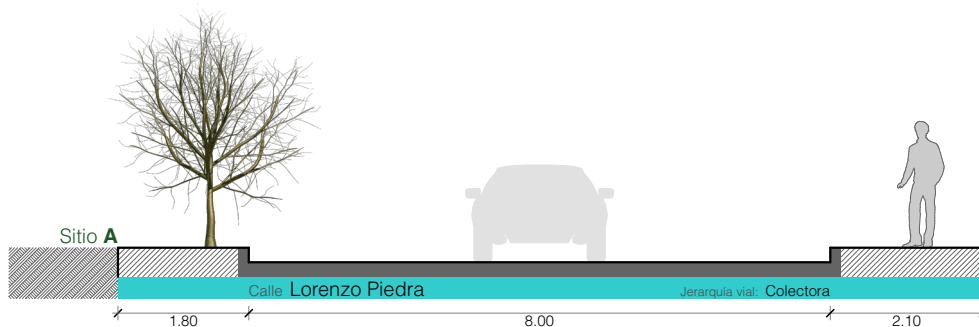


FIGURA 064\_ Sección de la calle Lorenzo Piedra

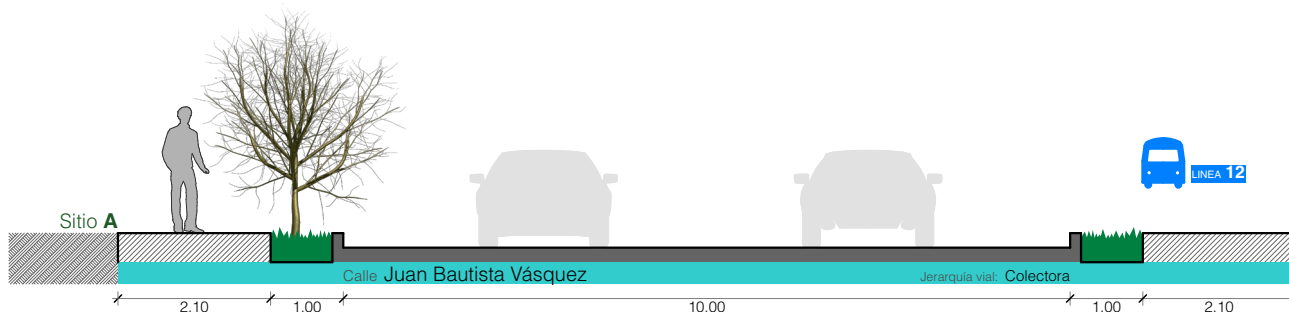


FIGURA 065\_ Sección de la calle Juan Bautista Vásquez





## ANÁLISIS DEL CONTEXTO: VÍAS

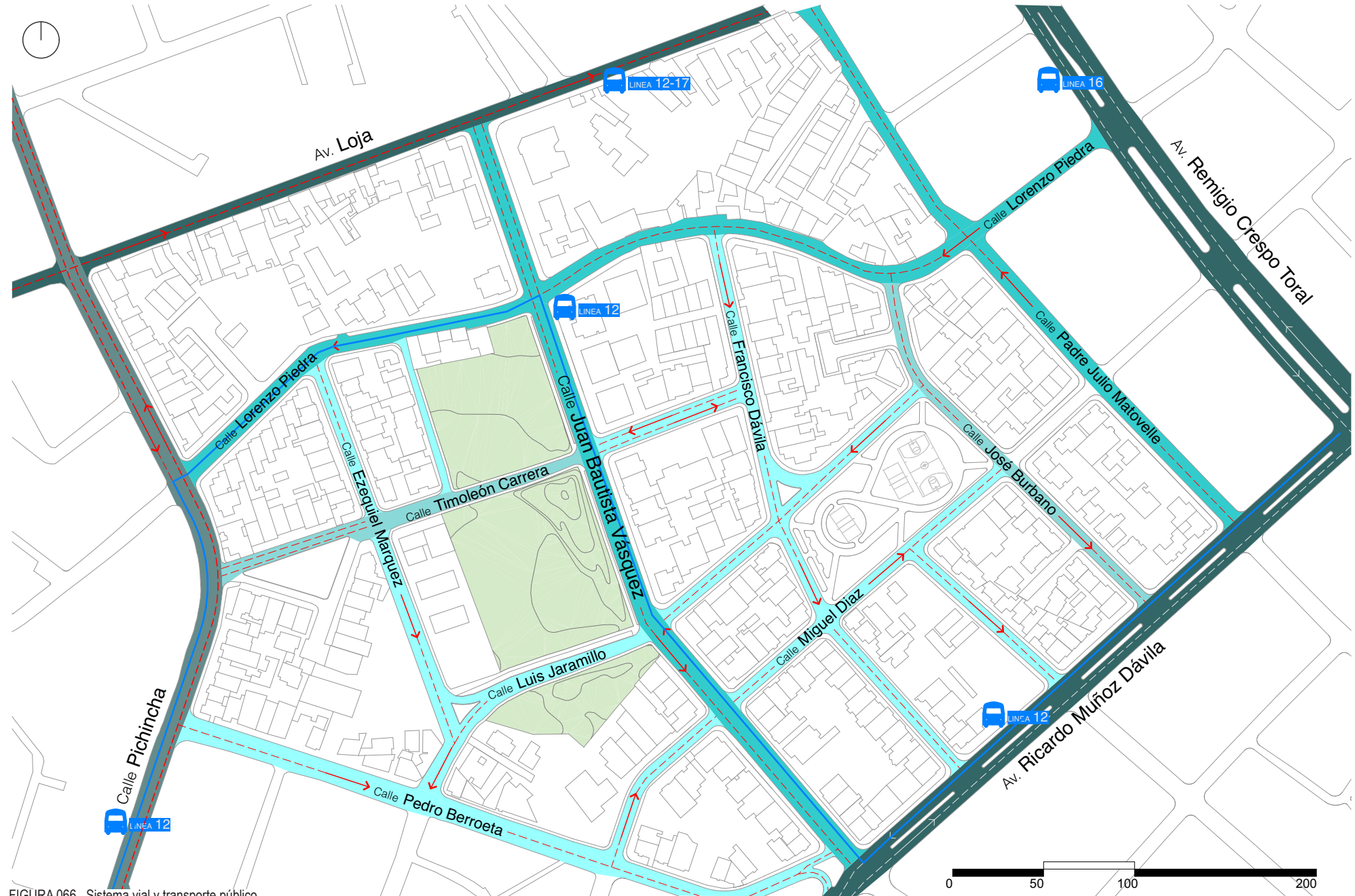


FIGURA 066\_ Sistema vial y transporte público



## SIMBOLOGÍA

Topografía, curvas de nivel	2550-2549 msnm	
	2548-2546 msnm	
	2545-2543 msnm	
	2542-2537 msnm	
	sitio	
	área verde	



IMG163\_ Parque San Marcos, perspectiva desde la calle Francisco Dávila



IMG164\_ Parque San Marcos, perspectiva desde la calle Francisco Dávila



IMG165\_ Parque San Marcos, caminerías en mal estado



IMG166\_ Parque San Marcos, carente de mobiliario



IMG167\_ Parque San Marcos



IMG168\_ Parque San Marcos, canchas en mal estado



IMG169\_ Parque San Marcos, canchas en mal estado



IMG170\_ Parque San Marcos, mobiliario en mal estado





## ANÁLISIS DEL CONTEXTO: TOPOGRAFÍA Y ÁREAS VERDES



FIGURA 067\_ Topografía y espacio verde



## SIMBOLOGÍA

radio de influencia, parque barrial

intersección de radios de influencia

sitio

espacio público



IMG171\_ Parque Latinoamericano, perspectiva desde la Av. Pichincha



IMG172\_ Parque Latinoamericano, perspectiva desde la calle Ezequiel Márquez



IMG173\_ Parque Latinoamericano



IMG174\_ Parque Latinoamericano, mobiliario recreativo



IMG175\_ Parque Latinoamericano, mobiliario recreativo con materiales reciclados



IMG176\_ Parque Latinoamericano, mobiliario recreativo con materiales reciclados



IMG177\_ Parque Latinoamericano, jardineras en mal estado



IMG178\_ Parque Latinoamericano, mobiliario recreativo con materiales reciclados





## ANÁLISIS DEL CONTEXTO: ESPACIO PÚBLICO

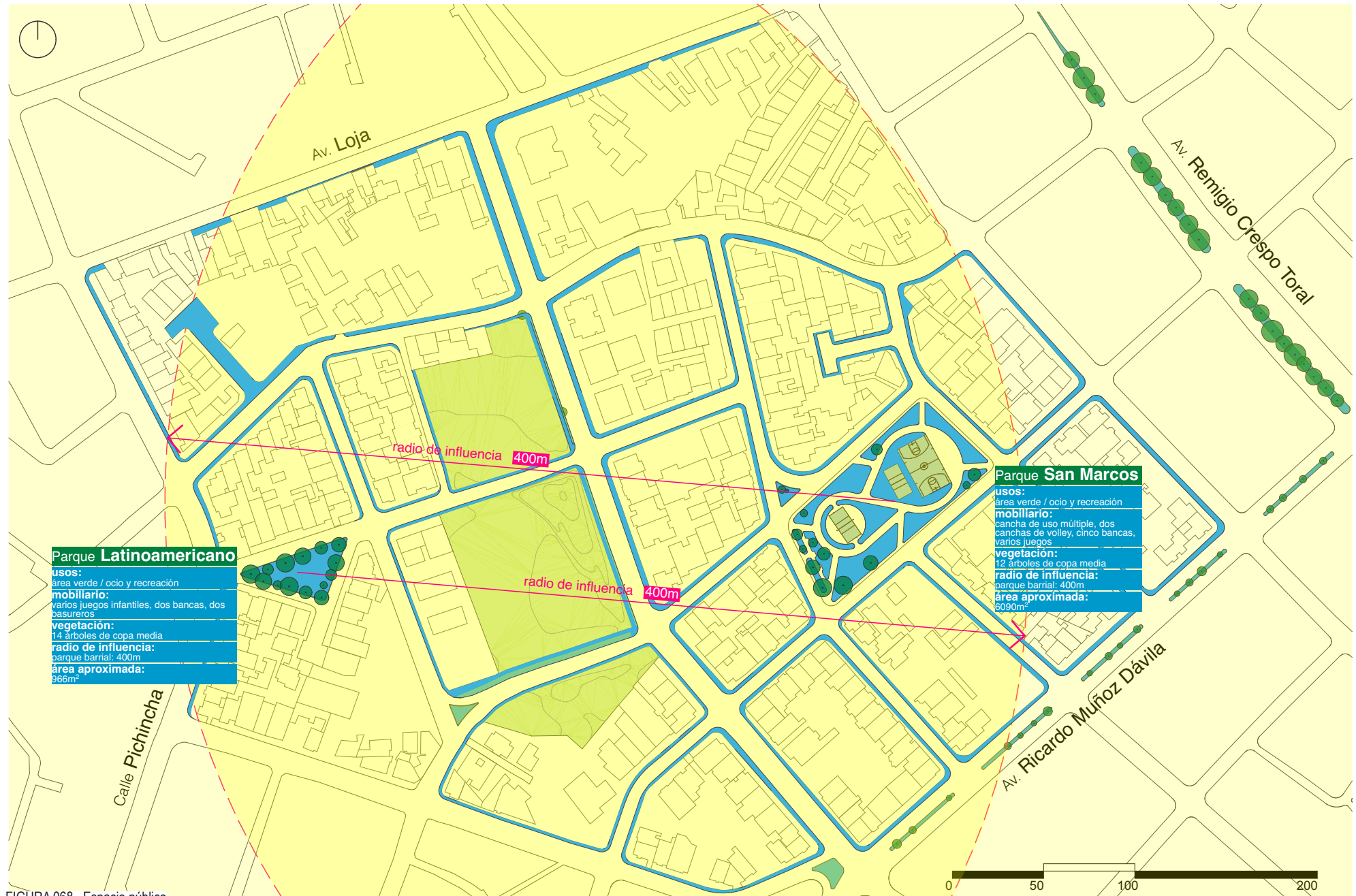














FIGURA 068\_ Espacio público

## SIMBOLOGÍA

USOS	Comercio	
	Deporte	
	Educación	
	Arte y Cultura	
	Salud	
	Servicios Generales	
	Servicios Personales	
	Ocio y Recreación	
	Culto	
	Hospedaje	
	Área Verde	
	Lote A	

	Categorías	Equipamientos		Nº	Tipología	Radio de influencia (m)
	Comercio	Tienda de abasto		13		
		Farmacia		4		
		Panadería		3		
		Bazar y papelería		4		
	Deporte	Canchas deportivas		1	Barrial	400
		Piscinas		1	Sectorial	1000
	Educación	Pre-escolar		-	Barrial	400
		Primaria		2	Sectorial	1000
		Secundaria		1	Sectorial	1000
	Arte y cultura	Escuelas de arte		1	Barrial	400
		Casas comunales		-	Barrial	400
		Bibliotecas		-	Sectorial	1000
	Salud	Consultorio		2	Barrial	800
		Centro de salud		-	Barrial	1500
		Clínica		1	Sectorial	1500
		Hospital		-	Zonal	2000
	Servicios	Personales	Peluquería	7		
			Lavandería	1		
			Alimentación	9		
			Mecánica automotriz	4		
		Administrativos		-		
		Financieros		-		
		Transporte y comunicación		-		
		Profesionales		1		
	Ocio y recreación	Parque barrial		1	Barrial	400
		Parque infantil		1	Barrial	400
		Plaza		-	Barrial	400
	Culto			-		
	Otros			-		

TABLA 051\_ Usos terciarios del área de estudio, información general





## ANÁLISIS DEL CONTEXTO: USOS TERCIARIOS

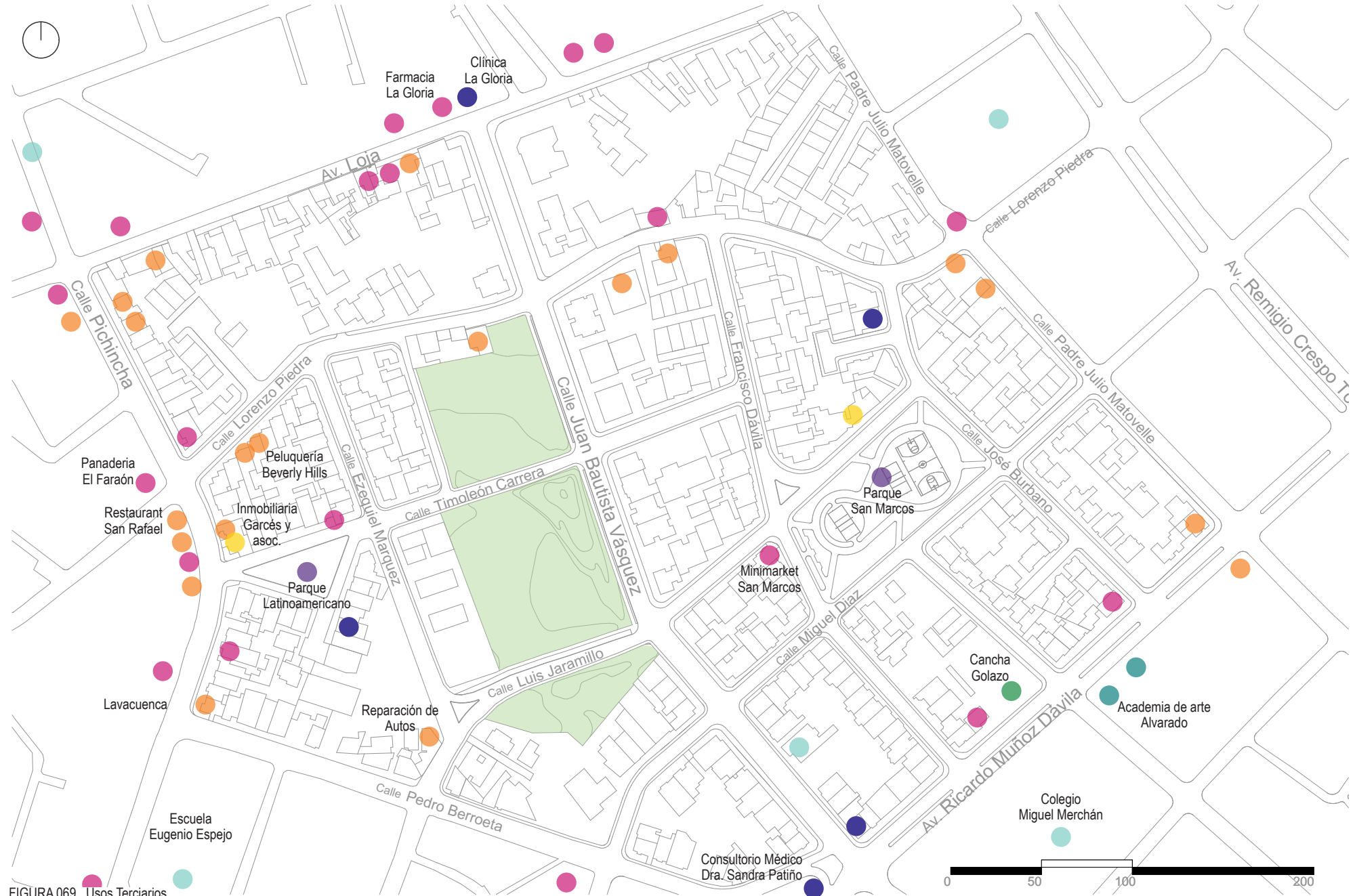


FIGURA 069\_ Usos Terciarios

## USO PRINCIPAL: Vivienda

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (viviendas/hectárea)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MÍNIMOS			RETIRO LATERAL DESDE 3 PISO O PISOS QUE SUPEREN LA ALTURA DE LAS EDIFICACIONES COLINDANTES
						F	L	P	Densidad mínima (m)
1 o 2 pisos	120	7	80	55 - 160	- Continua con retiro frontal. - Pareada con retiro frontal	5	3	3	-
3 o 4 pisos	300	12	75	≤ 110		5	3	3	3
5 o 6 pisos	500	18	75	≤ 110		5	4	4	4

TABLA 052\_ Normativas del Sector S-6

## DETERMINANTES ADICIONALES:

- 1.\_ En los proyectos de construcción de edificaciones, Dv se calculará con la siguiente fórmula:  
Dv= Número de viviendas propuesto en el proyecto / Superficie del lote en hectáreas
- 2.\_ En los proyectos de lotizaciones y urbanizaciones, Dv se calculará con la siguiente fórmula:  
Dv= Número de viviendas propuesto en el proyecto / Superficie destinada a lotes en hectáreas
- 3.\_ Se excluyen del cumplimiento de la Densidad Neta de Vivienda (Dv), los predios con edificaciones de hasta 2 pisos y que se destinen en forma exclusiva a usos distintos a la vivienda.
- 4.\_ Las edificaciones de 5 y 6 pisos se admitirán solamente en predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12m.
- 5.\_ En los predios con frente a la Av. Lorenzo Piedra la altura máxima de la edificación será de 4 pisos.
- 6.\_ En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50m. de ancho adyacentes a las márgenes de protección de los ríos y/o quebradas existentes en este sector de planeamiento, con o sin vía de por medio, la altura máxima de la edificación será de 4 pisos.

NOTA: Revisar Anexos, cuadro de usos compatibles con la vivienda en el sector.



## ANÁLISIS DEL CONTEXTO: NORMATIVA DEL SECTOR

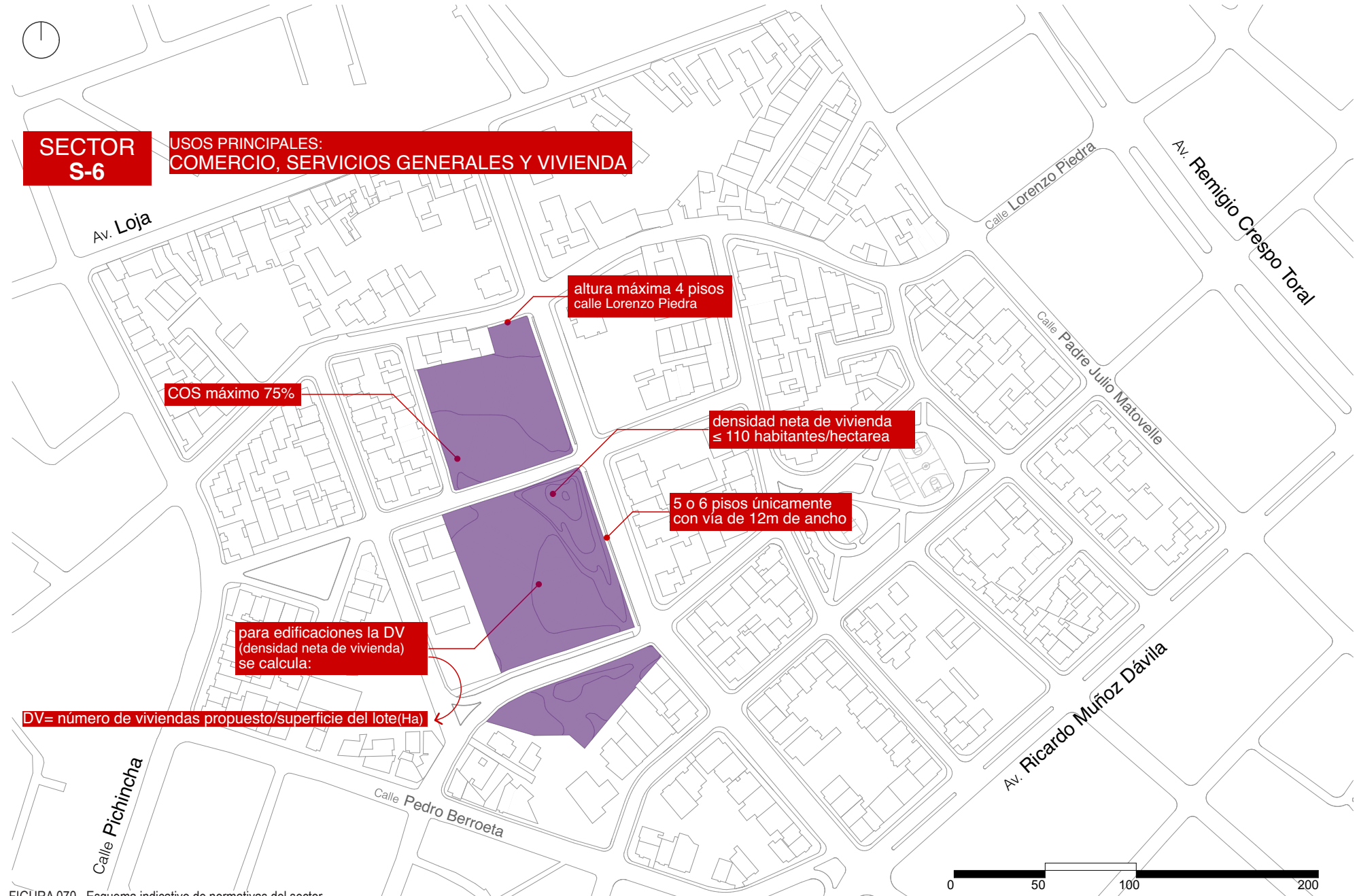





FIGURA 070\_ Esquema indicativo de normativas del sector



## SIMBOLOGÍA

- Lote 1 
- Lote 2 
- Lote 3 



IMG181\_ Vista 3 hacia el terreno



IMG184\_ Vista 6 hacia el terreno



IMG179\_ Vista 1 hacia el terreno



IMG182\_ Vista 4 hacia el terreno



IMG185\_ Vista 7 hacia el terreno



IMG180\_ Vista 2 hacia el terreno



IMG183\_ Vista 5 hacia el terreno



IMG186\_ Vista 8 hacia el terreno



FIGURA 071\_ Planta general del sitio, esquema indicativo de puntos de vista







PROGRAMACIÓN

## Programación General:

La programación del anteproyecto se la realiza apoyada en los criterios y lineamientos propuestos en el capítulo 3. Criterios como ciudad compacta y proximidad no serán incluidos, ya que estos formaron parte de la selección del sitio como paso previo para el desarrollo de la propuesta.

- La programación se la realizará de manera individual para cada uno de los tres lotes, con el fin de obtener datos más precisos para la aplicación de los criterios y lineamientos.
- Criterios como el de mixticidad de usos han sido abordados, después de haber realizado un levantamiento de usos y equipamientos del sector para determinar sus carencias. Se ha pensado en proponer usos y equipamientos que generen flujos peatonales, y que por sí solos puedan generar una condición propia de seguridad.
- Se ha tomado en cuenta también la normativa de la ciudad como regla a cumplirse según los parámetros que esta plantea. A continuación se presenta de forma general los criterios a cumplirse dentro de la programación:

### Aporte Urbano

- Área Verde:  
9m<sup>2</sup>/hab de la superficie del terreno.
- Aporte Público:  
20m<sup>2</sup> / vivienda



## Movilidad

- Red interna peatonal
  - Ancho mínimo:
    - 2m en las circulaciones interiores
    - 3m en aceras exteriores
  - Espacios de estancia:
    - Árboles
    - Pérgolas(espacios de sombra)
    - Mobiliario urbano
- Estacionamientos (subterráneo/periférico)
  - N° de estacionamientos por departamento:
    - 1 / dos suites.
    - 1 / departamento o vivienda bifamiliar.
    - 1 / departamento inferior a 120m<sup>2</sup>. (en conjuntos habitacionales).
    - 1 adicional / 120m<sup>2</sup> o fracción, en exceso. (en conjuntos habitacionales).
  - N° de estacionamientos por local:
    - 1 / 40m<sup>2</sup> para locales individuales de hasta 200m<sup>2</sup>
    - 1 / 25m<sup>2</sup> para supermercados de hasta 400m<sup>2</sup>
    - 1 / 15m<sup>2</sup> para supermercados superiores a 400m<sup>2</sup>
    - 1 / 30m<sup>2</sup> para áreas que agrupen comercios mayores a 4 unidades.

### NORMATIVA DE ESPACIOS MÍNIMOS PARA EDIFICIOS DE VIVIENDA

espacio	área mínima(m <sup>2</sup> )	lado mínimo(m)
sala	7,30	2,70
comedor	7,30	2,70
cocina	4,50	2,70
dormitorio	8,10	2,70
baño	2,50	1,20
área de servicio	2,25	1,50
área de secado	3,00	1,50
<b>TOTAL</b>	<b>34,95</b>	

TABLA 053. Normativa de espacios mínimos para edificios de vivienda

## Heterogeneidad Espacial

- Diversidad de tipologías
- Densidad de vivienda

Definir la densidad de vivienda a utilizar es algo sumamente complejo, ya que existen diversas teorías aplicadas, bajo distintos puntos de vista de lo que se pretende como ciudad. Nuestra propuesta parte del fundamento de Salvador Rueda y su teoría sobre morfología urbana en la ciudad compacta, donde se propone el valor de 60viviendas/hectárea, por lo que tomaremos dicho valor para el planteamiento de densidad de la propuesta.

- Datos:

- Densidad de vivienda= 60 viviendas/Ha
- Área TOTAL= 1,4319543Ha
- TOTAL viviendas= 86
- Densidad poblacional actual= 76,75 habitantes/Ha

- Estado actual:

- La densidad actual del sector es de 76,75 hab/Ha; por lo que si dividimos este valor sobre 4(composición familiar), obtenemos una densidad de vivienda igual a 20 viviendas/Ha.
- Si este valor se lo relaciona con los 10000m<sup>2</sup> (1 hectárea), el resultado es el tamaño de lote de aproximadamente 500m<sup>2</sup>, que se dan con la actual densidad de vivienda para albergar a la composición familiar promedio de Cuenca, 3.73 personas.
- De acuerdo a lo que plantea la normativa, lotes desde 500m<sup>2</sup> en adelante se destinan para edificaciones de entre 5-6 pisos.
- Después de haber realizado el diagnóstico que concierne a alturas de las edificaciones del sector, podemos evidenciar que predomina mayoritariamente las viviendas de entre 2-3 pisos.





## Heterogeneidad Espacial

### • Propuesta

- Con el desarrollo del anteproyecto se intenta elevar el valor a 60viviendas/Ha; por lo tanto la densidad poblacional crecerá paralelamente. Aplicando dicho valor de densidad, estaremos obteniendo lotes de aproximadamente 160m<sup>2</sup>.
- Al tratarse de un conjunto habitacional, no se consideran retiros individuales para cada lote, sino que estos espacios se encuentran repartidos dentro de la propuesta general(equipamientos, áreas verdes, espacio público). Por lo que si se planteara únicamente viviendas unifamiliares con áreas de ocupación de 120m<sup>2</sup>, estaríamos cumpliendo ya con los 240habitantes/Ha propuestos, y también con el COS del 75% que dicta la normativa para el sector S-6.
- El objetivo del criterio es la diversidad de arquetipos, por lo que realizar una propuesta con una única tipología de vivienda no concordaría con la diversidad socio-económica que se quiere lograr. Para esto se han tomado datos del INEC, con el fin de determinar diferentes composiciones familiares, para las cuales estaría destinada la propuesta, repartíendolas mediante porcentajes que respondan al cumplimiento de las más abundantes.
- Se observa que la composición familiar promedio en el cantón Cuenca es de 3,73 personas/familia, y cada vez el número de hijos tiende a reducir por familia. Así en el año 2001 había 1,8 hijos por familia; en el año 2010 esta cifra es de 1,6; por lo que los hogares tienden a reducir su tamaño. En el año 2001 la edad promedio para formar una familia era de 27 años y en el 2010 esta cifra es de 29 años.
- Se revela un importante crecimiento de las personas unidas y divorciadas, y una reducción en el número de personas que contraen matrimonio. El valor porcentual de personas casadas vs. personas solteras se muestra bastante parejo dentro de las estadísticas. El INEC marca también que el número de viviendas donde habita una sola persona se incrementó en un 74,5% en la última década; existen aproximadamente 460,000 personas en esta condición.
- Así, dentro de la propuesta, se determina unidades de vivienda para composiciones familiares promedio de entre 3-4 personas, y también, unidades de vivienda de menor área para parejas, estudiantes o adultos mayores, ya que como se ha demostrado anteriormente son los grupos familiares que requieren mayor interés. Al no tratarse de un conjunto habitacional de carácter social, las áreas propuestas son superiores a las mínimas exigidas por la norma, sin tratarse tampoco de áreas demasiado extensas, sino únicamente confortables para los usuarios.

## Heterogeneidad Espacial

- Propuesta de tipologías de vivienda

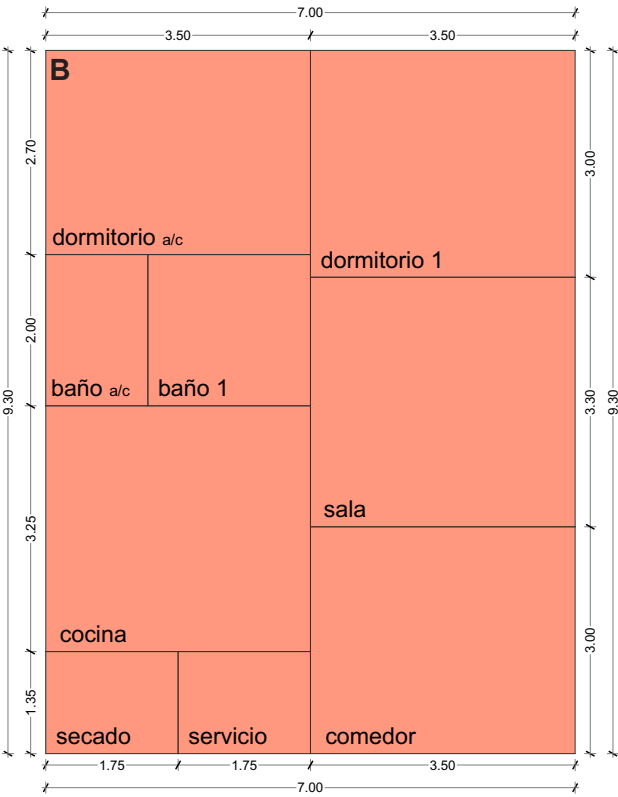
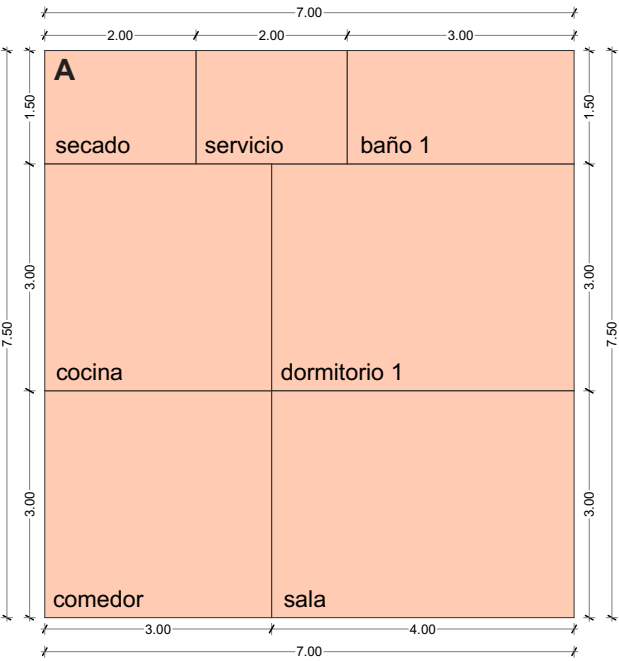
	Tipología	Composición Familiar (personas)	Área propuesta (m <sup>2</sup> )	Cantidad de habitantes (considerando que el conjunto habitacional utilizará únicamente esta tipología)	Densidad de habitantes (habitantes/Ha) (considerando que el conjunto habitacional utilizará únicamente esta tipología)	COS (COS máximo=75%)	Porcentaje de tipología propuesto	Número de viviendas por tipología propuesto
A	departamento tipo suite (pareja o estudiante)	1-2	50	172	120	30%	11%	10
B	departamento para adultos mayores	1-2	65	172	120	39%	9%	8
C	departamento tipo 1	3	80	258	180	48%	20%	17
D	departamento tipo 2	4	120	344	240	72%	20%	17
E	vivienda bifamiliar	3 (cada familia)	80 (cada vivienda)	516	360	48%	20%	8 (16 viviendas unifamiliares)
F	vivienda trifamiliar	4 (cada familia)	120 (cada vivienda)	774	540	72%	20%	6 (18 viviendas unifamiliares)

TABLA 054\_ Cuadro de propuesta de tipología de viviendas



Heterogeneidad Espacial

- Áreas propuestas para tipologías de vivienda



VIVIENDA TÍPO A, departamento suite		
espacio	área mínima(m²)	lado mínimo(m)
sala	12,00	2,70
comedor	9,00	2,70
cocina	9,00	2,70
dormitorio	12,00	2,70
baño	3,00	1,20
área de servicio	2,00	1,50
área de secado	3,00	1,50
TOTAL	50,00	

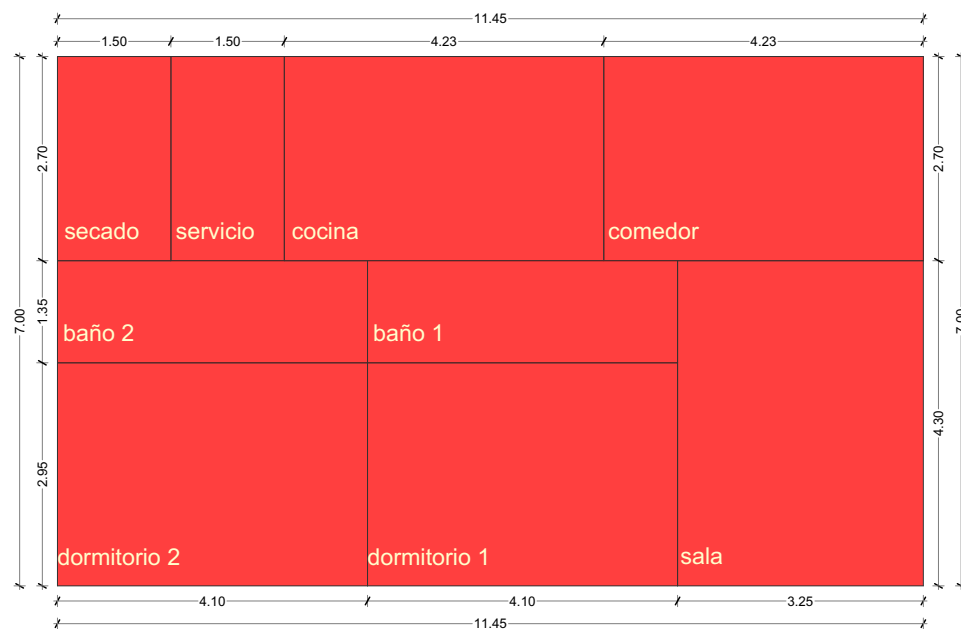
TABLA 055\_ Cuadro de áreas, tipología de departamento para estudiantes

espacio	área mínima(m²)	lado mínimo(m)
sala	12,00	2,70
comedor	10,00	2,70
cocina	10,00	2,70
dormitorio	12,00	2,70
dormitorio acompañante	9,00	2,70
baño	4,00	1,35
baño acompañante	3,00	1,20
área de servicio	2,00	1,50
área de secado	3,00	1,50
TOTAL	65,00	

TABLA 056\_ Cuadro de áreas, tipología de departamento para adultos mayores

## Heterogeneidad Espacial

- Áreas propuestas para tipologías de vivienda



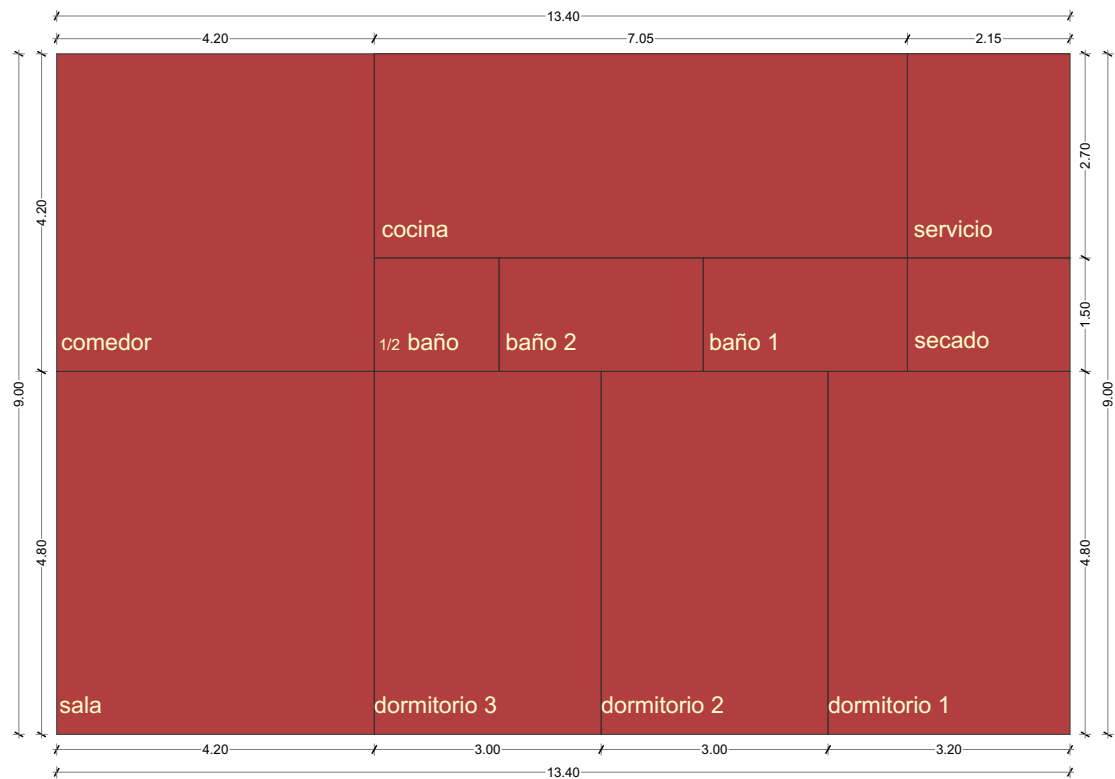
VIVIENDA TIPO C, departamento (3 personas)		
espacio	área mínima(m <sup>2</sup> )	lado mínimo(m)
sala	15,00	2,70
comedor	12,00	2,70
cocina	15,00	2,70
dormitorio 1	12,00	2,70
dormitorio 2	12,00	2,70
baño 1	4,00	1,35
baño 2	4,00	1,35
área de servicio	3,00	1,50
área de secado	3,00	1,50
<b>TOTAL</b>	<b>80,00</b>	

TABLA 057\_ Cuadro de áreas, tipología de vivienda tipo unifamiliar para tres personas



Heterogeneidad Espacial

- Áreas propuestas para tipologías de vivienda



VIVIENDA TIPO D, departamento (4 personas)		
espacio	área mínima(m²)	lado mínimo(m)
sala	20,00	2,70
comedor	18,00	2,70
cocina	20,00	2,70
dormitorio 1	18,00	2,70
dormitorio 2	12,00	2,70
dormitorio 3	12,00	2,70
baño 1	4,00	1,35
baño 2	4,00	1,35
1/2 baño	3,00	1,20
área de servicio	5,00	1,50
área de secado	4,00	1,50
TOTAL	120,00	

TABLA 058\_ Cuadro de áreas, tipología de vivienda tipo unifamiliar para cuatro personas



## Mixticidad de Usos

- Estado actual
  - Usos de aprovisionamiento a la vivienda de productos al por menor:

COMERCIO			
Tienda de abasto	Farmacia	Panadería	Bazar y papelería
1. Tienda Andresito 2. Tienda Helen 3. Tienda Jenicita 4. Tienda Andreita 5. Minimarket San Marcos 6. Minimercado Medina 7. Minimercado El Surtido 8. Minimercado La Bodega 9. Minimercado Super Regalón 10. Abacería Reina de la Nube 11. Abacería Reina del Cisne 12. Frutería Estefyta 13. Lácteos de la Vaca	1. Farmacia La Gloria 2. Farmacia Cruz Azul 3. Farmacia San Andres 4. Botica Imperial	1. Panadería El Faraón 2. Panadería Super Pan 3. Pastelería y heladería Colonial	1. Variedades y bazar Gaby 2. Bazar Analú 3. Bazar y papelería Samantha 4. Papelería Armijos

TABLA 059\_ Estado actual: Usos de aprovisionamiento a la vivienda de productos al por menor, Comercio

- Propuesta
  - Usos de aprovisionamientos a la vivienda de productos alimenticios al por menor:
    1. Pastelería
    2. Heladería
    3. Carnicería
    4. Venta de emparedados



## Mixticidad de Usos

- Estado actual
  - Espacios de uso deportivo:

Deporte	
Canchas deportivas	Piscinas
1. Cancha de fútbol Golaso	1. Academia Duran & Duran

TABLA 060\_ Estado actual: Equipamientos de uso deportivo

- Estado actual
  - Equipamientos de uso educativo:

EDUCACIÓN	
Primaria	Secundaria
1. Escuela Eugenio Espejo 2. Escuela Panamá	1. Colegio Miguel Merchán

TABLA 061\_ Estado actual: Equipamientos de uso educativo

- Propuesta
  - Equipamiento comunitario de alcance barrial:
    1. Guardería / Jardín de infantes

- Estado actual
  - Equipamiento comunitario de alcance barrial:

Arte y Cultura
Escuelas de arte
1. Academia de arte Alvarado

TABLA 062\_ Estado actual: Equipamientos comunitario de alcance barrial: arte y cultura

- Propuesta
  - Equipamiento comunitario de alcance barrial:
    1. Biblioteca infantil
    2. Sala de exposición y eventos

## Mixticidad de Usos

- Estado actual:
  - Servicios personales y afines a la vivienda:

SERVICIOS PERSONALES			
Peluquería	Lavandería	Alimentación	Mecánica automotriz
1. Peluquería Beverly Hills 2. Peluquería Hands 3. Peluquería El Oro 4. Peluquería Estilos Nancy's 5. Alta peluquería 6. Peluquería D'pelos 7. Peluquería Karos's	1. Lavandería Lava Cuenca	1. Restaurante Habana Vieja 2. Restaurante San Rafael 3. Restaurante El Rincón del Gaucho 4. Restaurante Macondo 5. Restaurante Europea Grill 6. Asados Don Omar 7. Hamburguesas Jhon's 8. Hamburguesas Juancho's 9. Viandas Sabor al Hogar	1. Servicios Cherokee 2. Automotriz La Gloria 3. Bici Austro 4. Mecánica Eléctrica
SERVICIOS PROFESIONALES		TABLA 063_ Estado actual: Servicios personales y afines a la vivienda	
1. Inmobiliaria Garces & asociados		- Servicios de alimentación: 1. Cafetería 2. Restaurante	
• Propuesta <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servicios personales y afines a la vivienda:               <ol style="list-style-type: none"> <li>Gimnasio</li> <li>Servicios de internet, fax y telefonía</li> <li>Compra o alquiler de videos</li> </ol> </li> <li>- Servicios administrativos y profesionales:               <ol style="list-style-type: none"> <li>Oficinas en general</li> </ol> </li> </ul>		- Servicios financieros: 1. Bancos (cajeros automáticos)	
		- Servicios de transporte y comunicación: 1. Agencias de viajes 2. Oficinas de empresas de telefonía celular 3. Periódicos	



## Mixticidad de Usos

- Estado actual:
  - Equipamiento de salud

SALUD	
Consultorio	Clínica
1. Consultorio Dra. Sandra Patiño 2. Fisioterapia Armonía	1. Clínica La Gloria

TABLA 064\_ Estado actual: Equipamiento de salud

- Estado actual:
  - Equipamiento comunitario de alcance barrial:

OCIO Y RECREACIÓN	
Parque infantil	Parque barrial
1. Parque Latinoamericano	1. Parque San Marcos

TABLA 065\_ Estado actual: Equipamiento comunitario de alcance barrial: ocio y recreación

- Propuesta
  - Crear corredores peatonales de conexión entre el conjunto habitacional y las áreas de recreación públicas.

- Otros:

Propuesta de equipamientos de Organización Social

1. Plaza
2. Sede de organización barrial

### Habitar colectivo

- Colectividad porcentual
  - Será superior al 30% del área total del lote (dentro de este porcentaje se incluyen todos los espacios de uso común entre lo público y lo privado).

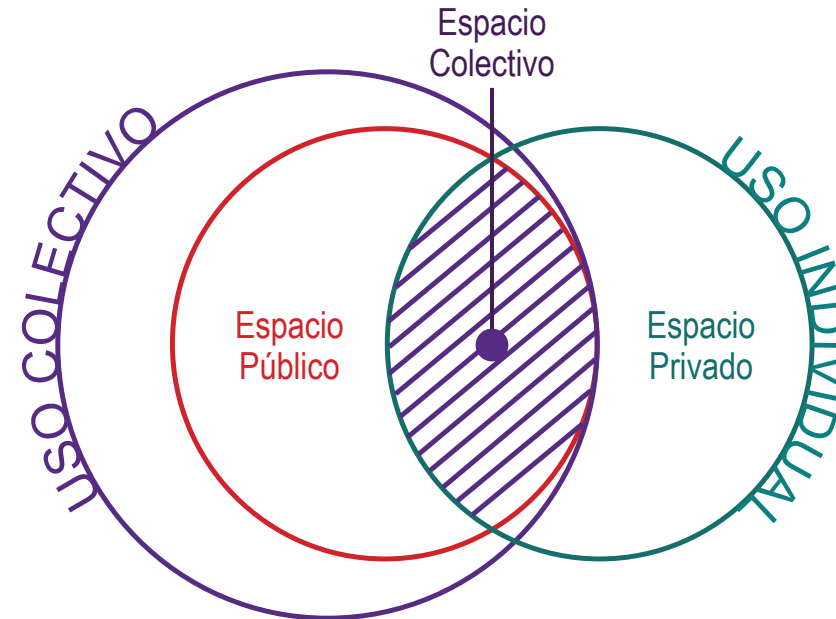


FIGURA 072\_ Esquema de la dinámica del uso colectivo





## Habitar colectivo

- Profundidad espacial
  - Existirán diferentes espacios de transición, que gradualmente irán llevando al usuario desde la vida pública, a través de la vida colectiva, hasta llegar a la privacidad.



FIGURA 073\_ Esquema de la dinámica de transición espacial entre lo público y lo privado

CONJUNTO HABITACIONAL			
Área TOTAL= 1,4319543Ha	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3
Área del terreno (m <sup>2</sup> )	2250,171	7229,902	4839,47
Área permitida por la Normativa (COS 75%)	1687,63	5422,43	3629,6
Densidad de viviendas (60viviendas/Ha)	14	43	29
Área verde (9m <sup>2</sup> /habitante)		mínimo 2475m <sup>2</sup>	
Aporte público (20m <sup>2</sup> /viv)		mínimo 1720m <sup>2</sup>	
Estacionamiento viviendas (unidad)	14	43	20
Tipo Periférico	•	•	•
Tipo Subterráneo		•	•
Mixticidad de usos	<b>Usos de aprovisionamientos a la vivienda de productos alimenticios al por menor:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Carnicería y venta de emparedados</li> <li>- Verdulería</li> <li>- Frutería</li> </ul>	<b>Usos de aprovisionamientos a la vivienda de productos alimenticios al por menor:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pastelería</li> <li>- Heladería</li> </ul> <b>Equipamiento comunitario de alcance barrial:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Guardería</li> <li>- Biblioteca</li> <li>- Sala de exposición y eventos</li> </ul> <b>Equipamiento de Organización Social:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plaza pública</li> </ul> <b>Servicios personales y afines a la vivienda: Alimentación</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restaurante</li> <li>- Cafetería</li> </ul>	<b>Equipamiento de Organización Social:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sede de organización barrial</li> </ul> <b>Servicios personales y afines a la vivienda:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gimnasio</li> <li>- Servicios de internet, fax y telefonía</li> <li>- Compra o alquiler de videos</li> </ul> <b>Servicios financieros:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bancos (cajeros automáticos)</li> </ul> <b>Servicios de transporte y comunicación:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agencias de viajes</li> <li>- Ofinas de empresas de telefonía celular</li> <li>- Periódicos</li> </ul> <b>Servicios administrativos:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oficinas en general</li> </ul>

TABLA 066\_ Propuesta: cuadro de áreas y programación del Conjunto Habitacional



Tipología		Ubicación	Unidades de vivienda (uni)	Área por unidad de vivienda (m²)	Área total de viviendas (m²)	Composición familiar por unidad de vivienda (hab)	Número total de habitantes por tipología de vivienda
C	departamento	multifamiliar	6	80	480	3	18
D	departamento	multifamiliar	4	120	480	4	16
E	vivienda bifamiliar	hilera	4	80	320	3	12

TABLA 067\_ Propuesta: cuadro de áreas y programación de viviendas en el LOTE 1

Tipología		Ubicación	Unidades de vivienda (uni)	Área por unidad de vivienda (m²)	Área total de viviendas (m²)	Composición familiar por unidad de vivienda (hab)	Número total de habitantes por tipología de vivienda
C	departamento	multifamiliar	7	80	560	3	21
D	departamento	multifamiliar	6	120	720	4	24
E	vivienda bifamiliar	hilera	12	80	960	3	36
F	vivienda trifamiliar	hilera	18	120	2160	4	72

TABLA 068\_ Propuesta: cuadro de áreas y programación de viviendas en el LOTE 2

Tipología		Ubicación	Unidades de vivienda (uni)	Área por unidad de vivienda (m²)	Área total de viviendas (m²)	Composición familiar por unidad de vivienda (hab)	Número total de habitantes por tipología de vivienda
A	suite	multifamiliar	9	50	450	2	18
B	adultos mayores	multifamiliar	9	65	585	2	18
C	departamento	multifamiliar	4	80	320	3	12
D	departamento	multifamiliar	7	120	840	4	28

TABLA 069\_ Propuesta: cuadro de áreas y programación de viviendas en el LOTE 3

CONJUNTO HABITACIONAL	
Área TOTAL (Ha)	1,4319543
Número TOTAL de viviendas	86
Número TOTAL de habitantes	275
Estacionamiento viviendas	77
Estacionamiento comercio	31

	LOTE 1		LOTE 2		LOTE 3	
<b>Estacionamiento equipamientos (unidad)</b>	6		14		16	
Tipo Periférico	•		•		•	
Tipo Subterráneo						
	<b>Usos de aprovisionamientos a la vivienda de productos alimenticios al por menor:</b>		<b>Usos de aprovisionamientos a la vivienda de productos alimenticios al por menor:</b>		<b>Equipamiento de Organización Social:</b>	
	<b>Equipamiento:</b>	<b>Área:</b>	<b>Equipamiento:</b>	<b>Área:</b>	<b>Equipamiento:</b>	<b>Área:</b>
	Carnicería y venta de emparedados	80	Pastelería	80	Sede de organización barrial	200
	Verdulería	80	Heladería	80	<b>Servicios personales y afines a la vivienda:</b>	
	Frutería	80	<b>Equipamiento comunitario de alcance barrial:</b>		Gimnasio	80
			Guardería	400	Servicios de internet, fax y telefonía	40
			Biblioteca	800	Compra y alquiler de videos	80
			Sala de exposición y eventos	400	<b>Servicios financieros:</b>	
			<b>Equipamiento de Organización Social:</b>		Bancos (cajeros automáticos)	40
			Plaza pública	600	<b>Servicios de transporte y comunicación:</b>	
			<b>Servicios personales y afines a la vivienda: Alimentación</b>		Agencia de viajes	80
			Restaurante	200	Ofinas de empresas de telefonía celular	80
			Cafetería	200	Periódicos	40
					<b>Servicios administrativos:</b>	
					Oficinas en general	200

















TABLA 070\_ Propuesta: cuadro de áreas y programación de usos terciarios del Conjunto Habitacional

# ANTEPROYECTO Y MEMORIA DESCRIPTIVA



## IMPLANTACIÓN GENERAL DEL PROYECTO

### SIMBOLOGÍA

área verde	
acabado de piso: hormigón	
acabado de piso: bloques de piedra	
acabado de piso: adocreto	
cerramiento permeable	
proyección de bloque elevado	
agua	
deck de madera	
pérgola de madera	
parada de bus	
bancas de madera	
bancas de hormigón	
Acacia	
Magnolia	
Arupo	
Cerramiento vegetal	

## Memoria Descriptiva:

La implantación general del anteproyecto parte de dos ejes principales, cuyo objetivo es conectar funcional y espacialmente los tres lotes en donde se desarrolla la propuesta. Como se puede observar en la *figura74*, dichos ejes se encuentran marcados por su materialidad, y además por elementos espaciales(canales) que bordean cada lado, señalando perceptualmente su jerarquía espacial.

Alineados con respecto a estos ejes de distribución peatonal, se encuentran emplazados los distintos bloques residenciales. En cada uno de ellos se han ubicado distintos usos, logrando de esta manera la heterogeneidad espacial, planteada en los lineamientos de este trabajo de investigación. (ver *figura74*)

La disposición espacial del anteproyecto se presenta de manera que los equipamientos y espacios de uso público se direccionen hacia la vía con los mayores flujos(peatonales y vehiculares), de esta manera se pretende incidir en la gente a conectarse con el proyecto, mostrando así el vínculo con la ciudad. Gradualmente, se va dando la transición espacial hacia el interior del conjunto habitacional, mediante espacios y filtros de carácter semipúblico y semiprivado, hasta llegar al elemento más privado, la vivienda. (ver *figura96*)

La distribución de funciones en cada uno de los tres lotes, planteada en la programación del anteproyecto (ver *tabla66*), se ha dado de acuerdo al tipo de vivienda propuesta en cada bloque, y además de acuerdo a la escala y disposición de cada uno de los predios que conforman el sitio. En el lote 1 se han emplazado dos bloques bifamiliares (1A) y dos bloques multifamiliares, en uno de ellos se han ubicado locales de abastecimiento menor para la vivienda (1C: carnicería y venta de emparedados, verdulería, frutería), en el otro bloque (1B) se propone una planta baja libre, a manera de integrador espacial de todos los bloques emplazados en el lote 1. Se han conformado zonas de estancia y recreación de carácter semi privado y semi público, en áreas estratégicas que se considera pertinentes para fomentar la colectividad. (ver *figura75*)



FIGURA 074\_ Implantación general del conjunto habitacional

## ZONIFICACIÓN PLANTA BAJA

### SIMBOLOGÍA

#### Comercio

- 2G-1. heladería
- 2G-2. pastelería
- 2G-4. cafetería
- 3C-4. Tienda de videos

#### Educación

- 2H-1. Guardería

#### Arte y Cultura

- 2G-3. Sala de exposiciones

#### Servicios Generales

- 3C-1. Sede barrial
- 3C-2. Agencia de viajes
- 3D-1. Compañía de telefonía celular
- 3D-2. Banco
- 3D-3. Banco
- 3D-4. Cajeros automáticos

#### Servicios Personales

- 1C-1. Frutería
- 1C-2. Verdulería
- 1C-3. Carnicería y venta de emparedados
- 2F-1. Restaurante
- 3C-3. Kiosko de periódicos
- 3C-5. Internet y cabinas telefónicas

Vivienda tipo B, departamento para adultos mayores 65m<sup>2</sup>

Vivienda tipo D, departamento de 120m<sup>2</sup>

vestíbulos de circulación vertical

## Memoria Descriptiva:

En lo que le corresponde al lote 2, al encontrarse en el centro, se han dispuesto las funciones de un rango más colectivo, todas estas ubicadas en torno a la plaza principal del anteproyecto, la cual, no cabe duda es el espacio protagónico del conjunto, que contiene todos los servicios de alimentación (restaurante, cafetería, heladería, pastelería), los equipamientos culturales (biblioteca infantil y sala de exposiciones) y la guardería. En esta plaza también se puede observar grandes espacios libres contenidos entre los dos ejes de circulación, entre ellos, un ágora al aire libre, la cual tiene un propósito multifuncional para la estancia, lectura, o para espectáculos, o funciones para niños, ya que se encuentra ubicada estratégicamente frente a la biblioteca infantil. (ver figuras 74 y 75)

Junto al ágora se ha propuesto una pérgola, elemento mediante el cual se pretende fomentar la permanencia, brindando confort a los usuarios del proyecto. También posee un carácter multifuncional ya que, al encontrarse frente a la sala de exposiciones, brinda la oportunidad de ejecutar exposiciones al exterior vinculadas a las distintas funciones que aquí se encuentran (cafetería, restaurante, biblioteca, etc.)

Se plantea un bloque multifamiliar en forma de "L" (2G y 2F), este se encuentra al margen del eje de circulación principal y una de sus partes se encuentra elevada 3.50m permitiendo el paso peatonal y dando continuidad al eje principal que se inserta en el conjunto. En la parte más privada de este lote se observan los bloques 2A, 2B, 2C, 2D Y 2E, dentro de los cuales existen tipologías de viviendas bifamiliares y trifamiliares (conformadas por dos o tres departamentos respectivamente), algunas elevadas 3.50 m del nivel del piso, liberando el espacio en el interior de esta zona privada para generar espacios colectivos dinámicos para los habitantes.

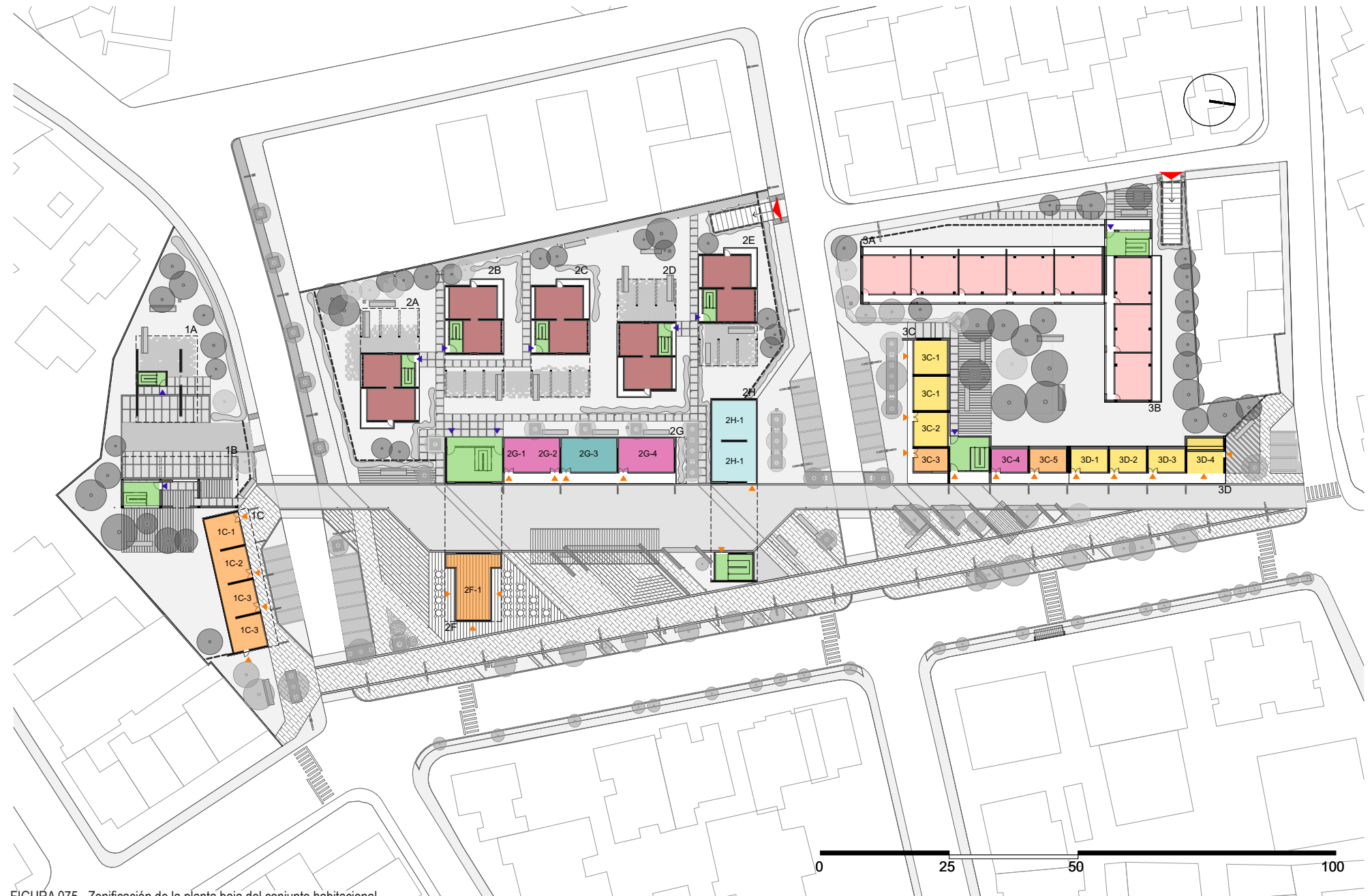


FIGURA 075\_ Zonificación de la planta baja del conjunto habitacional

## ZONIFICACIÓN 1° PLANTA ALTA SIMBOLOGÍA

Arte y Cultura



2H-2. Biblioteca Infantil

Servicios Generales



3C-1. Sede barrial

3C-7. Oficina

3C-8. Oficina

3D-5. Oficina

3D-6. Oficina

3D-7. Oficina

3D-8. Oficina

Servicios Personales



3C-6. Gimnasio

vivienda tipo C, departamento de 80m<sup>2</sup>

vivienda tipo D, departamento de 120m<sup>2</sup>


vestíbulos de circulación vertical



## Memoria Descriptiva:

En el lote 3, se han dispuesto servicios y viviendas, distribuidas en dos bloques con forma de “L”, logrando mediante la disposición espacial de los bloques, un espacio intermedio que obtiene un carácter más privado para los habitantes. Otro espacio de carácter colectivo que se propone en este lote, es el ubicado en el espacio intermedio entre los ejes de circulación, esta zona pública de estancia está ubicada frente a los servicios generales y personales del bloque 3C y 3D, recibiendo a los usuarios que ingresan al proyecto desde la parada de bus, o desde la esquina de las calles Lorenzo Piedra y Juan Bautista Vázquez. (ver *figura 74*)

En los bloques 3C y 3D se han planteado los servicios generales y personales que van a proveer no sólo a los habitantes del conjunto, sino también a la población de la zona y demás usuarios del proyecto, se encuentran aquí servicios bancarios, de comunicaciones, servicios profesionales, un kiosko de periódicos, comercios, y además la sede barrial, que será el lugar que fomente la participación de los habitantes del sector. Además, en la primera planta alta, se encuentran ubicadas oficinas y un gimnasio; elementos propuestos desde la programación del anteproyecto. (ver *figuras 75 y 76*)

Las tipologías de vivienda propuestas en este lote, son de tipo A, B, C y D, aquí se ubicó a los adultos mayores en la planta baja de los lotes 3A y 3B, elevándolos 90cm del nivel del piso para marcar una transición espacial y otorgar más privacidad. Además en la segunda planta alta de los bloques 3C y 3D, se han planteado las viviendas tipo suite de un solo dormitorio, destinadas a estudiantes o parejas jóvenes. (ver *figuras 75, 76 y 77*)



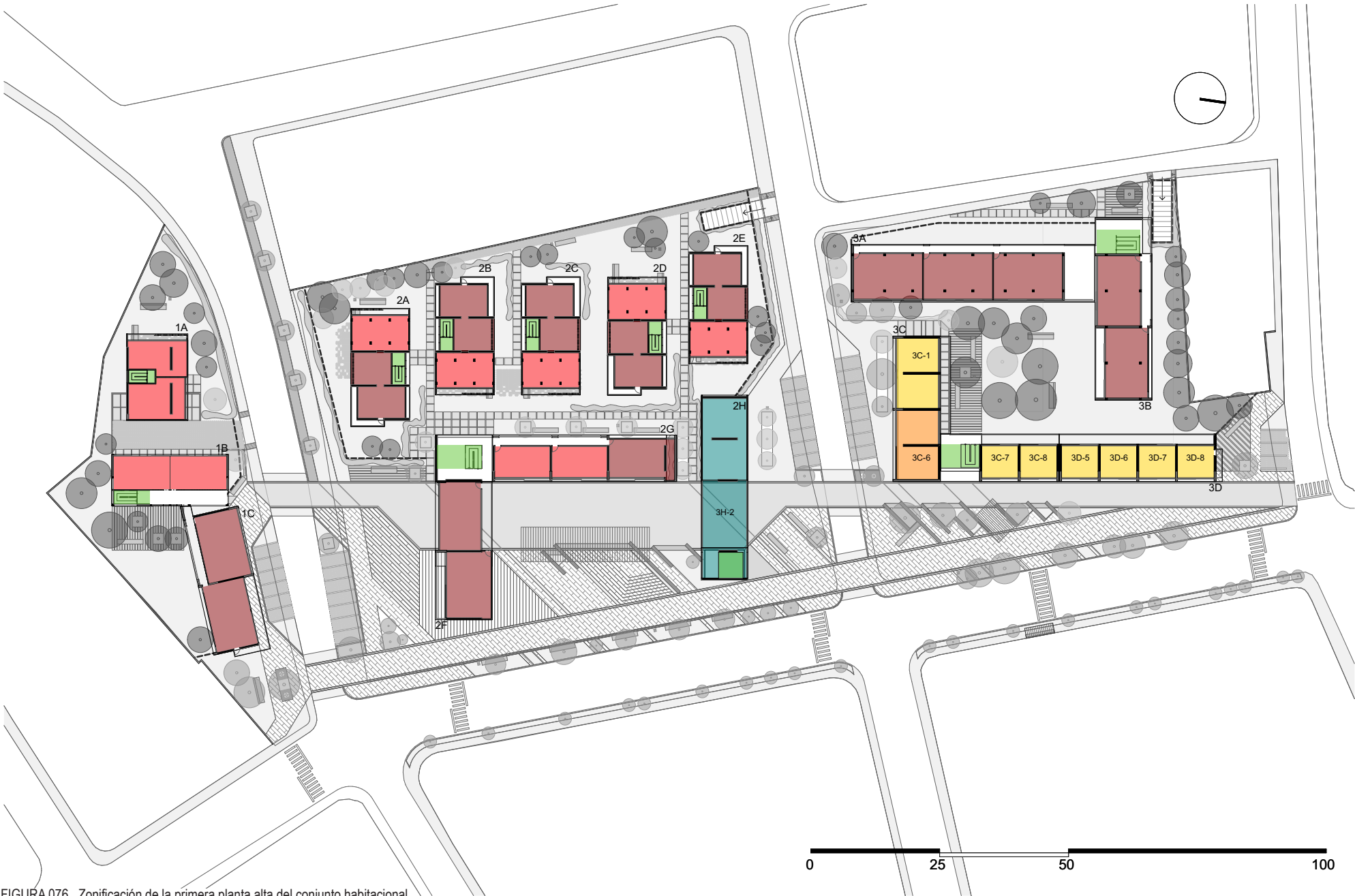






FIGURA 076\_ Zonificación de la primera planta alta del conjunto habitacional

## ZONIFICACIÓN 2° PLANTA ALTA SIMBOLOGÍA

vivienda tipo A (suites), departamento de 50m <sup>2</sup>	
vivienda tipo C, departamento de 80m <sup>2</sup>	
vivienda tipo D, departameto de 120m <sup>2</sup>	
vestíbulos de circulación vertical	

### Memoria Descriptiva:

Por otro lado, es necesario acotar que los esquemas explicativos demuestran gráficamente la dinámica del proyecto, y comprueban que se cumple con todos los lineamientos propuestos en la investigación:

- Los **límites perceptuales** del anteproyecto están marcados por distintos elementos que conforman la propuesta, como cerramientos vegetales, cerramientos permeables, cerramientos mixtos y puntos de inflexión en los recorridos más privados. De esta manera se pretende marcar sutilmente una jerarquía espacial entre lo público y lo privado. (ver *figuras 79, 80, 81, 82*)
- El área verde propuesta en el anteproyecto busca, además de mejorar la calidad de vida de sus habitantes, ser un aporte a la ciudad. Se ha destinado una superficie total de 7 767.21 m<sup>2</sup> para áreas verdes, al estar destinado el anteproyecto para albergar a 275 habitantes, se obtiene un valor de 28.24m<sup>2</sup>/hab., para el **área verde** del anteproyecto. (ver *figura 83*)
- El **aporte público** que el anteproyecto pretende dar a la ciudad es del 58.72% de su área total en planta baja. Este aporte comprende espacios libres, áreas verdes de uso público y los equipamientos de uso compatible con la vivienda, distribuidos en los tres lotes (ver *figura 84*).
- El diagrama de flujos (ver *figura 85*) demuestra gráficamente la dinámica del conjunto, las distintas conexiones peatonales que se dan, también se comprueba que se ha dado estricta prioridad a la **peatonalidad**. Los espacios de estancia que se encuentran propuestos por todo el conjunto habitacional, de manera que funcionen como atractivos para la permanencia y el intercambio de los habitantes.
- Los **estacionamientos** propuestos en el anteproyecto, como se estableció en los lineamientos, son en su mayoría subterráneos, de ésta manera se podrá otorgar más espacios libres para la circulación peatonal y demás actividades de los usuarios. También se han planteado algunos estacionamientos periféricos, que van a servir a los usuarios de los distintos equipamientos (ver *figura 86*).

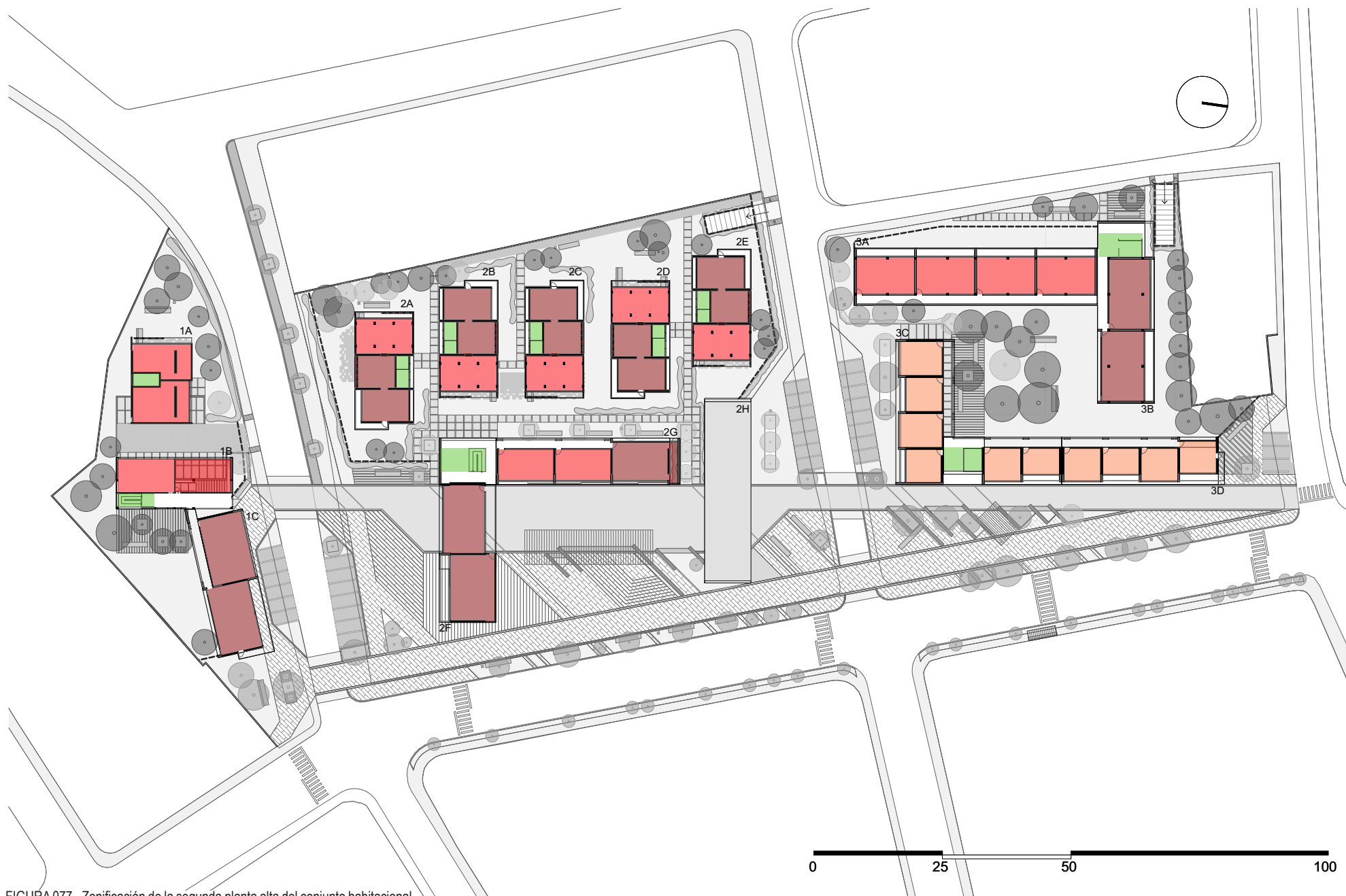


FIGURA 077\_ Zonificación de la segunda planta alta del conjunto habitacional

## ZONIFICACIÓN 3° PLANTA ALTA SIMBOLOGÍA

vivienda tipo C, departamento de 80m<sup>2</sup>



vivienda tipo D, departameto de 120m<sup>2</sup>



vestíbulos de circulación vertical



- La **diversidad de arquetipos** que se plantea en esta propuesta, cumple con los lineamientos establecidos anteriormente, ya que se han reunido distintas conformaciones familiares en un mismo lugar, acompañadas de algunos equipamientos de uso terciario que complementan al uso residencial (ver *figuras 87 y 88*)
- La **heterogeneidad espacial** también incluye la **mixticidad de usos** que se den dentro del proyecto, se han planteado distintos equipamientos acordes a las necesidades del conjunto habitacional y de la zona en general (ver *figuras 89 y 90*)
- En esta propuesta, al ser el protagonista de esta investigación, se ha otorgado un **alto porcentaje** de la superficie total del terreno al **espacio colectivo**. Como se puede ver en la *figura 91*, el área total del terreno es de 14 313 m<sup>2</sup>, y la superficie total de espacios que fomentan la colectividad en el conjunto habitacional, y también vinculándolo con la ciudad es de 12 297m<sup>2</sup>, dando como resultado el 85.91%.
- Un elemento que aporta directamente a la permanencia en estos espacios de reunión, es el **mobiliario**, el cual se ha diseñado para acoger a los usuarios, brindándoles sombra, descanso, limpieza, confort e iluminación. (ver *figuras 92 y 93*).
- Finalmente, el proyecto se ha planteado de tal manera que la transición espacial entre el ámbito público y privado se vaya dando gradualmente mediante espacios de distintas jerarquías, que otorguen al proyecto la **profundidad espacial** necesaria para brindar seguridad y confort tanto a los habitantes del conjunto como a los demás usuarios del proyecto

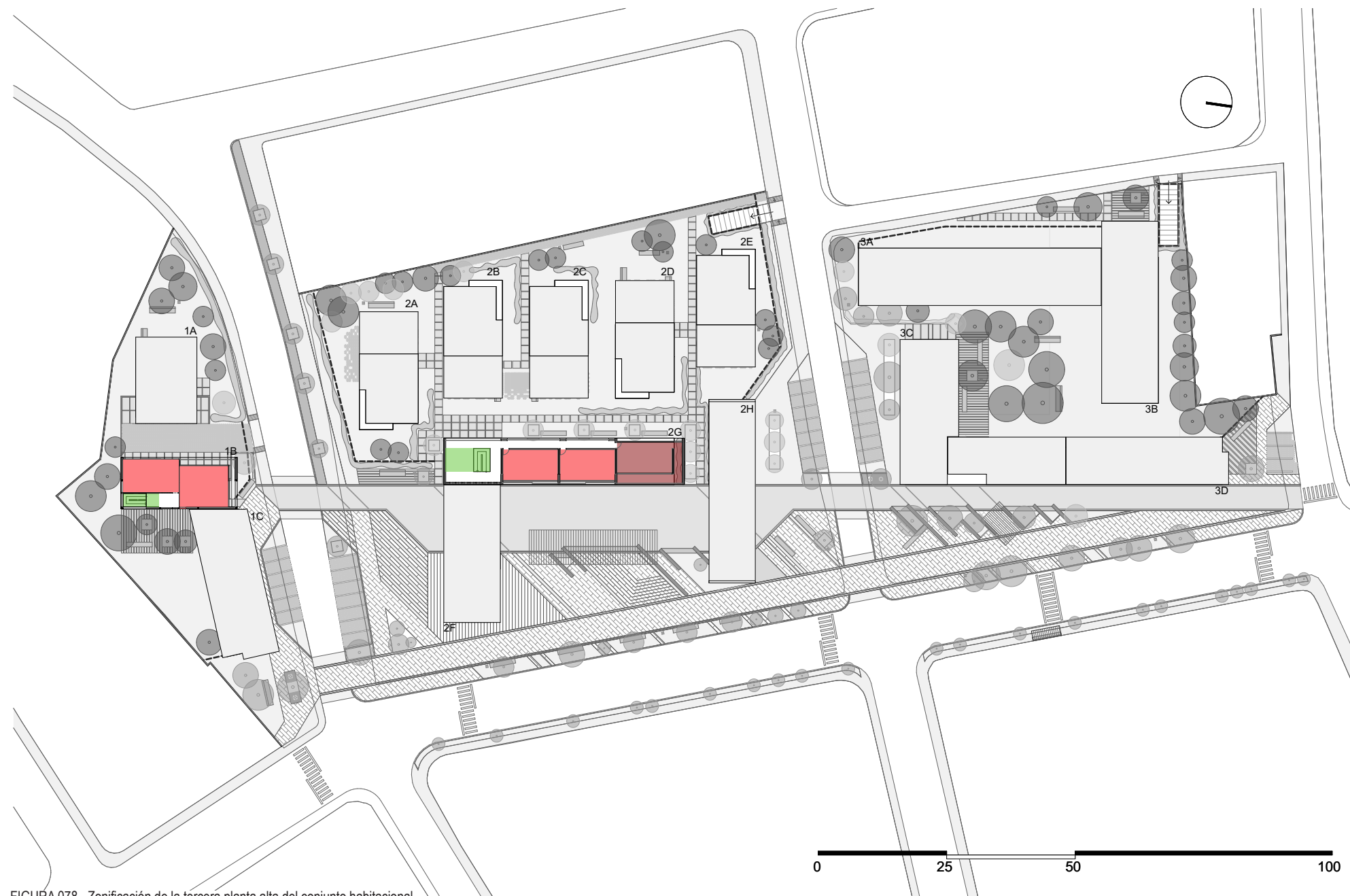
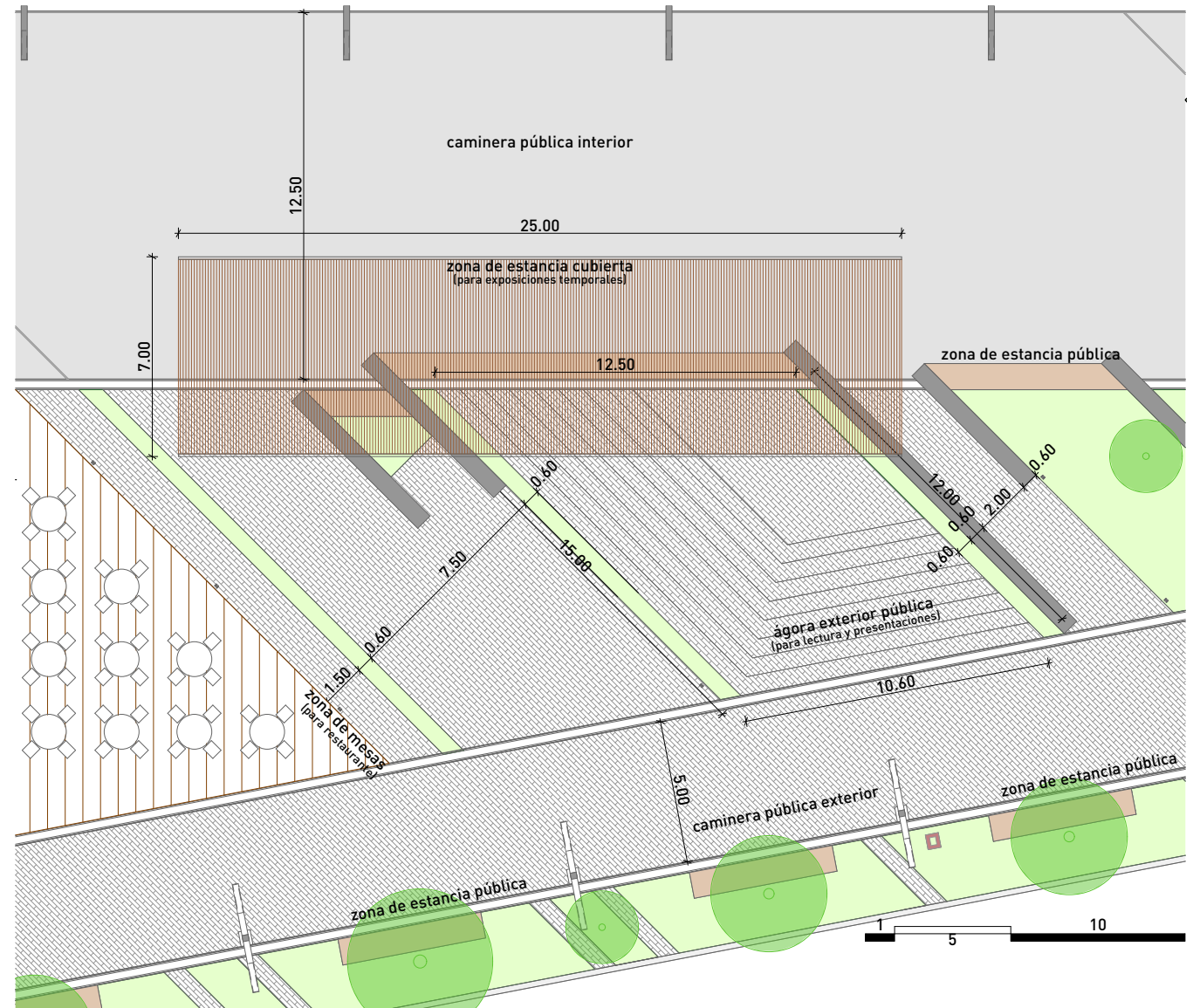
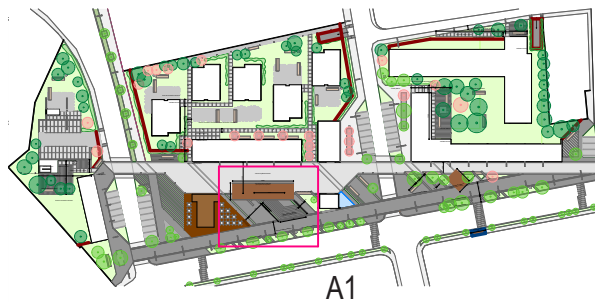


FIGURA 078\_ Zonificación de la tercera planta alta del conjunto habitacional



## ACERCAMIENTO 1

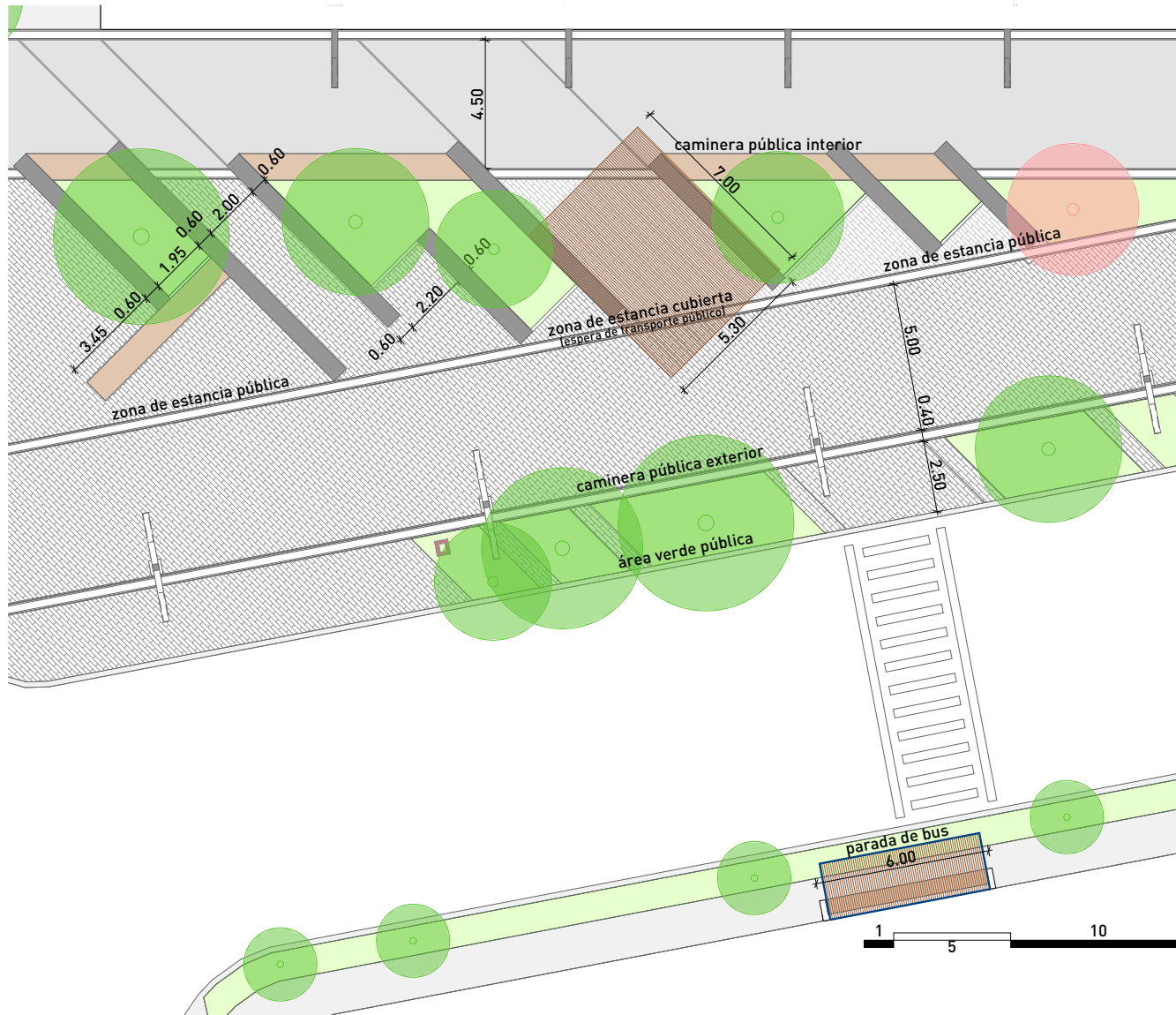
Lote 2\_ Ágora y esquema plaza principal





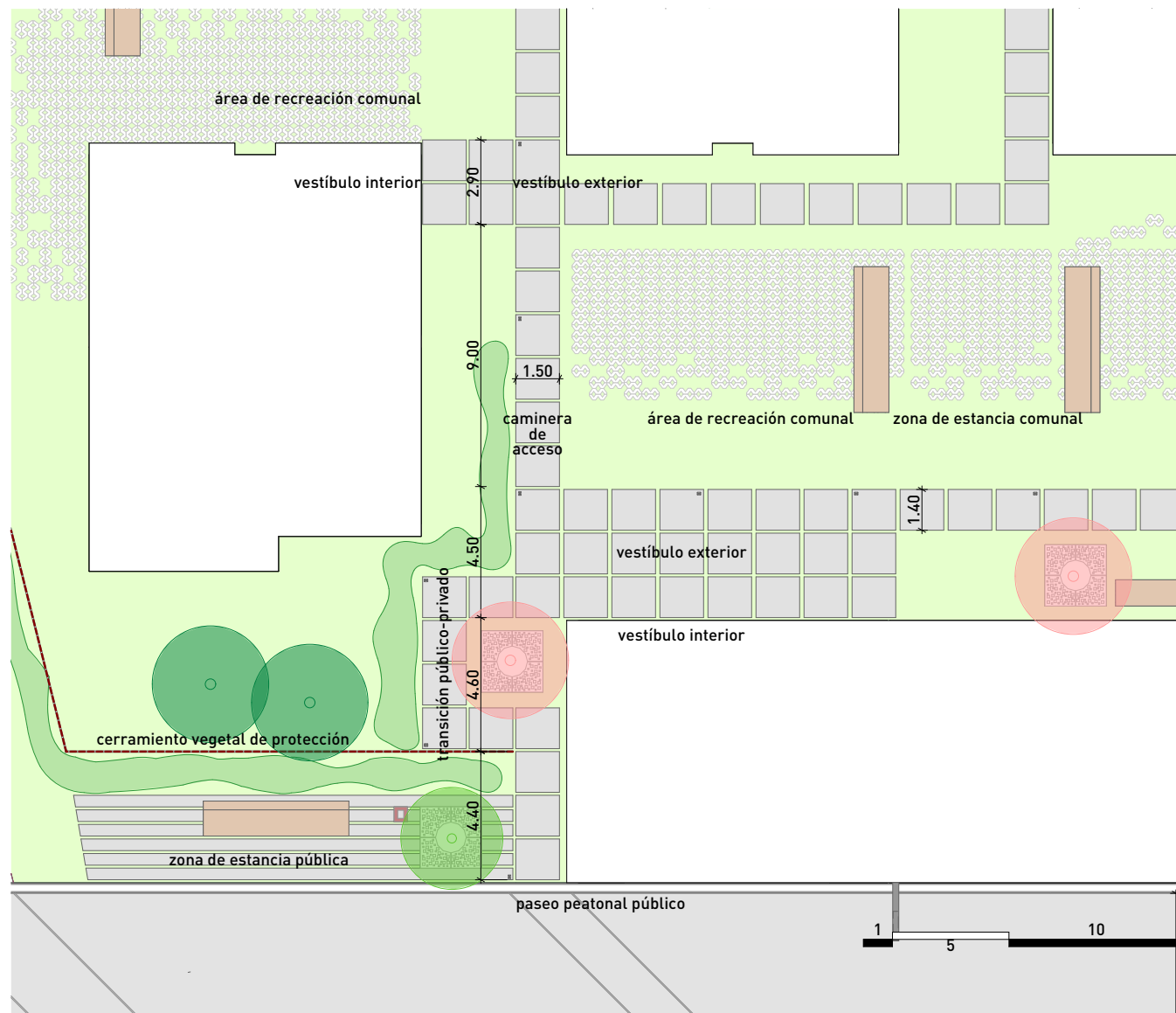
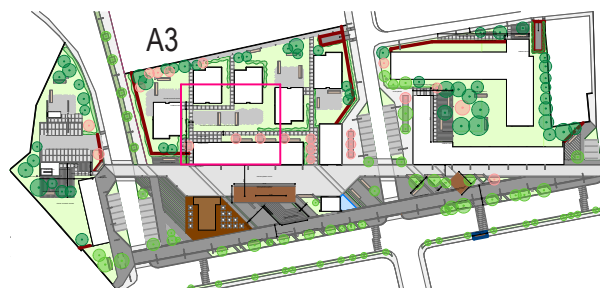
## ACERCAMIENTO 2

Lote 3\_ Zona de estancia principal



## ACERCAMIENTO 3

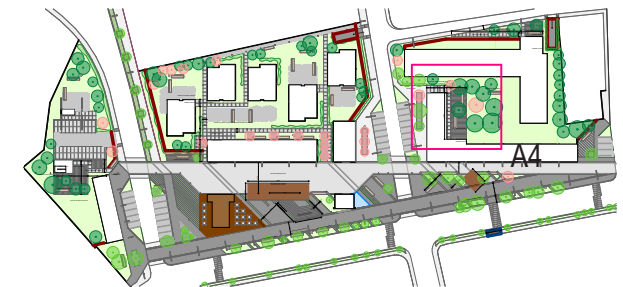
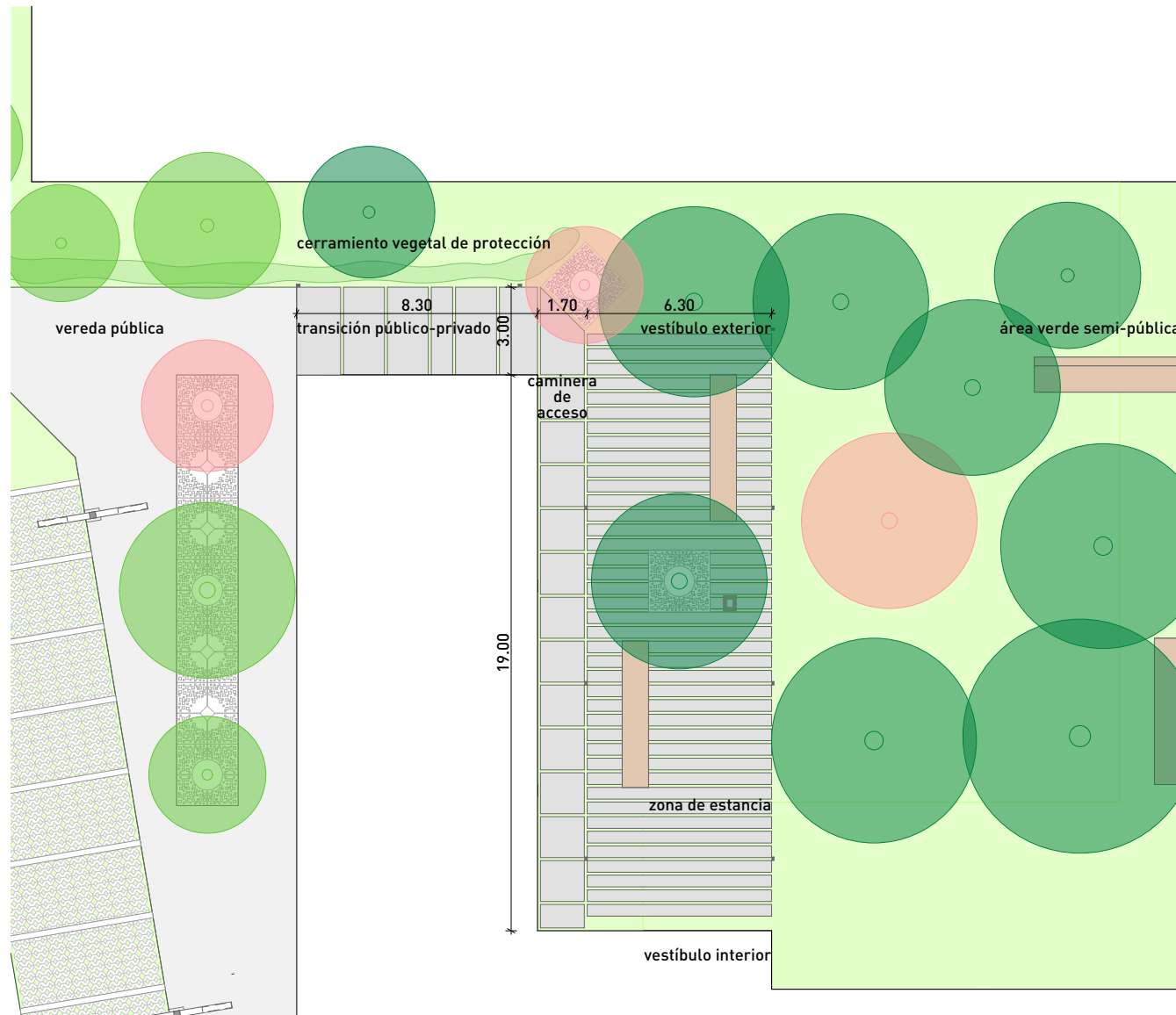
### Lote 2\_ Zona Semi-privada





## ACERCAMIENTO 4

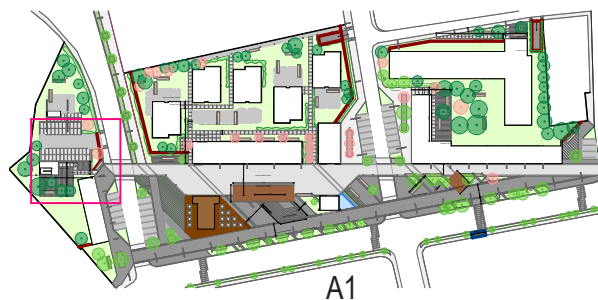
Lote 3\_Acceso, espacio colectivo interno





## ACERCAMIENTO 5

Lote 1\_ Espacios de uso colectivo

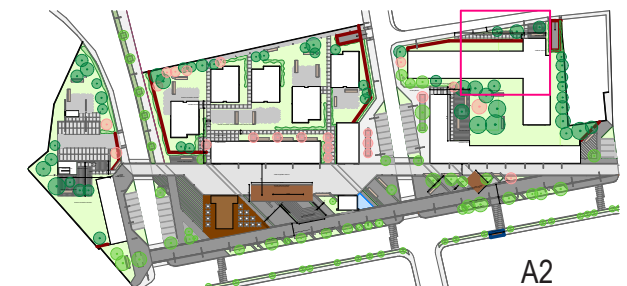
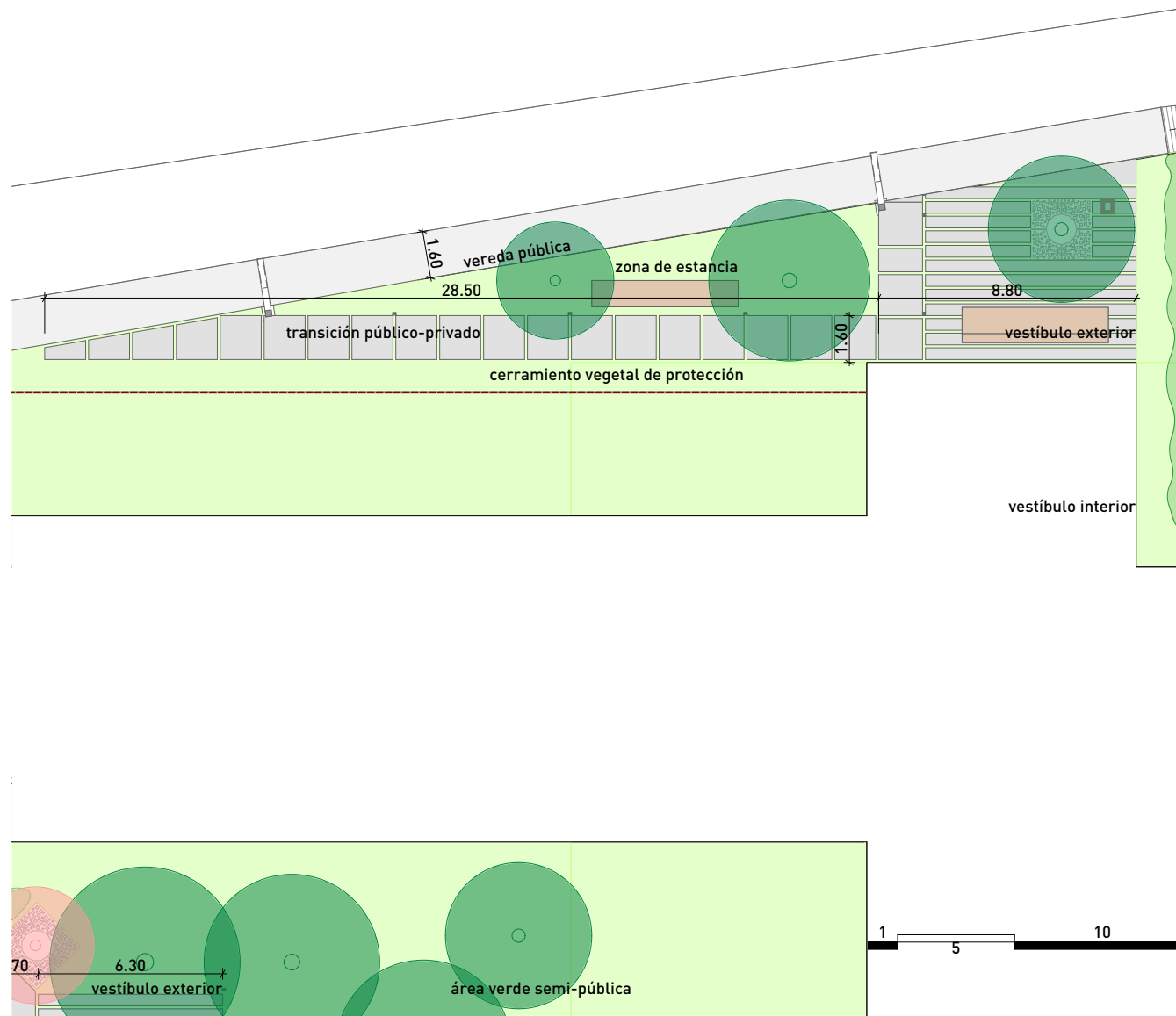






## ACERCAMIENTO 6

Lote 3\_ Ingreso al boque de departamentos





ESQUEMAS EXPLICATIVOS

## LÍMITE PERCEPTUAL SIMBOLOGÍA

Cerramiento vegetal	
Acacias	
Magnolia	
Arupo	
Recorrido de circulación interna	
Puntos de inflexión	
Límite virtual de la circulación principal	
Límite virtual de la circulación periférica	
Cerramiento permeable	

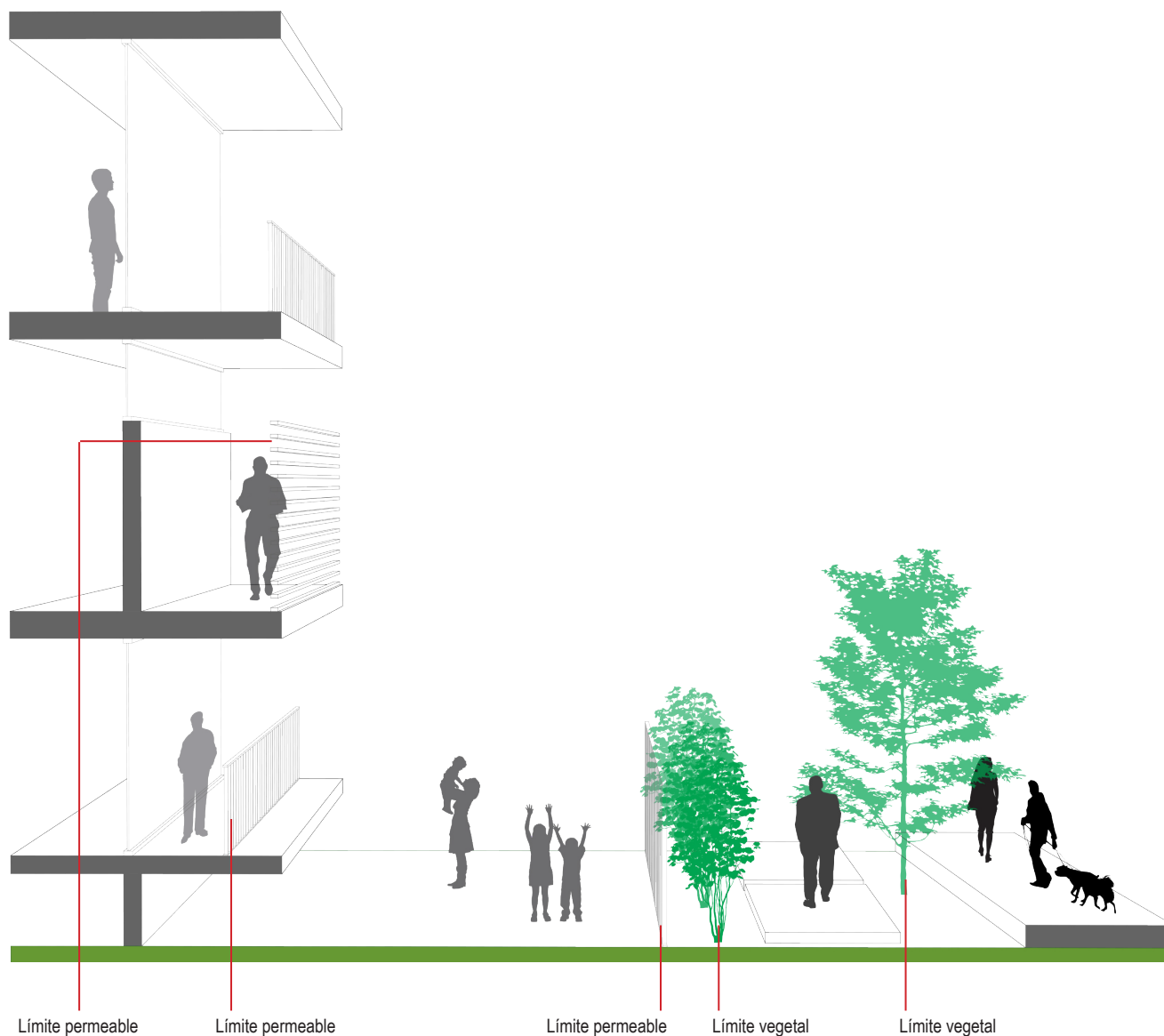


FIGURA 079\_ Esquema representativo de límites perceptuales planteados en el anteproyecto\_ SECCIÓN



FIGURA 080\_ Esquema representativo de límites perceptuales planteados en el anteproyecto\_ PLANTA



## LÍMITE PERCEPTUAL

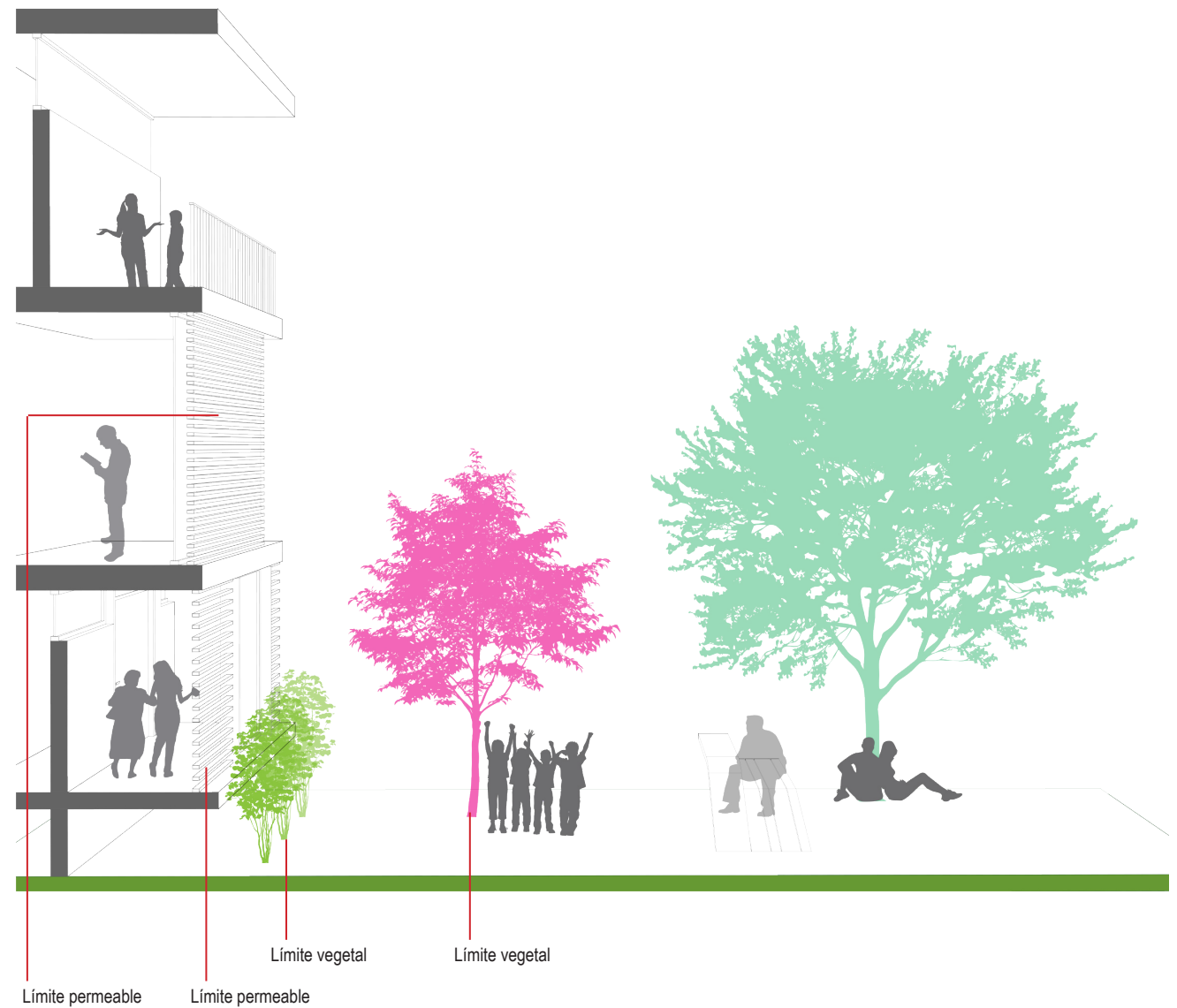


FIGURA 081\_ Esquema representativo de límites perceptuales planteados en el anteproyecto\_ SECCIÓN 2



## LÍMITE PERCEPTUAL

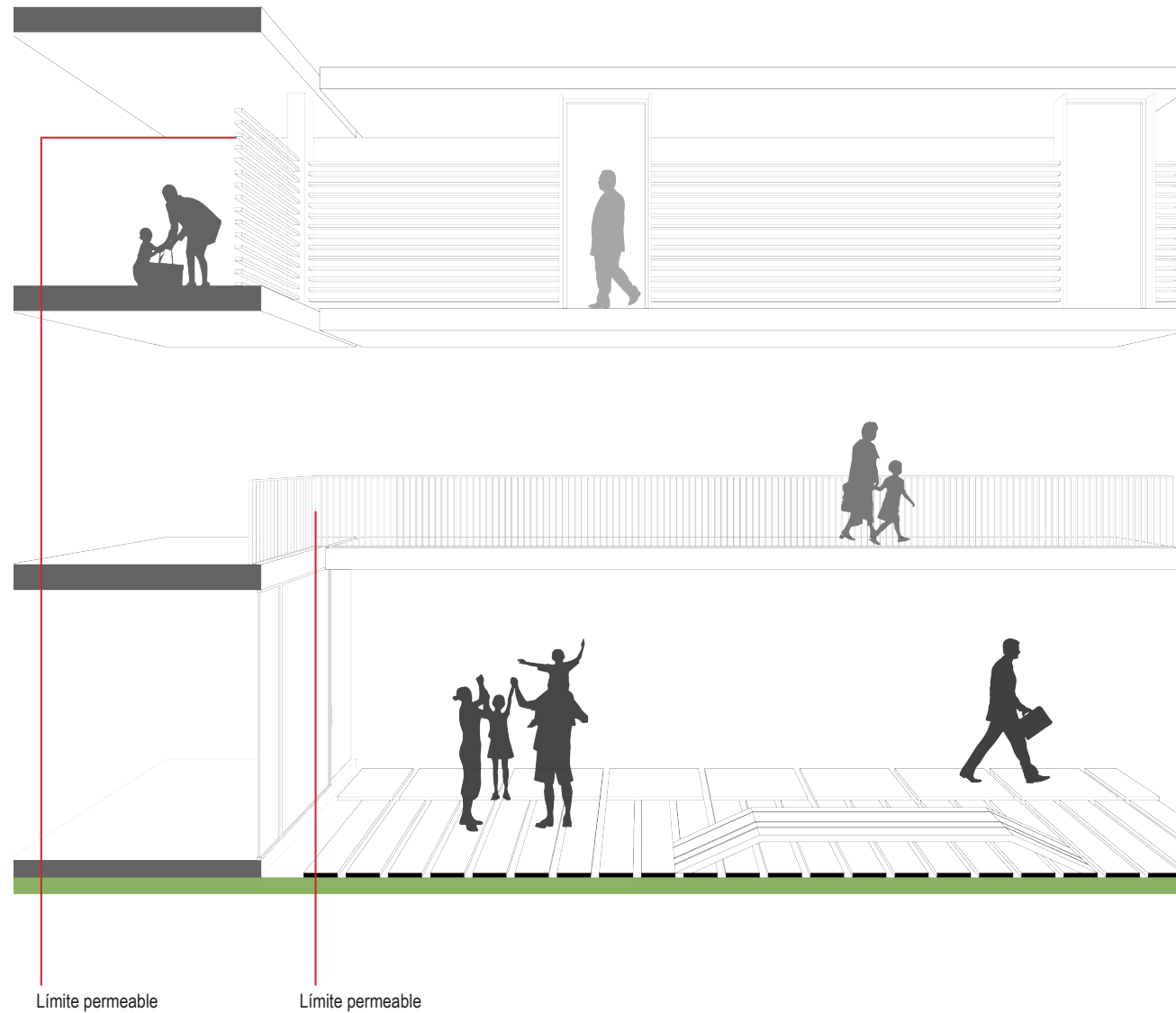


FIGURA 082\_ Esquema representativo de límites perceptuales planteados en el anteproyecto\_ SECCIÓN 3



## ÁREA VERDE

### ÁREA DEL TERRENO

14 313 m<sup>2</sup>  
1.4313 Ha

### SUPERFICIE VERDE

7 767.21 m<sup>2</sup>  
0.76721 Ha

54.27%

### N° DE HABITANTES

275 hab.  
52.04 hab/Ha

28.24 m<sup>2</sup>/hab

ÁREA VERDE DEL CONJUNTO HABITACIONAL



FIGURA 083\_ Esquema representativo del área verde propuesta en el conjunto habitacional



## APORTE PÚBLICO

ÀREA DEL TERRENO

14 313 m<sup>2</sup>

1.4313 Ha

SUPERFICIE DE APOORTE PÚBLICO

8405.196 m<sup>2</sup>

58.72%

APORTE PÚBLICO DEL CONJUNTO HABITACIONAL



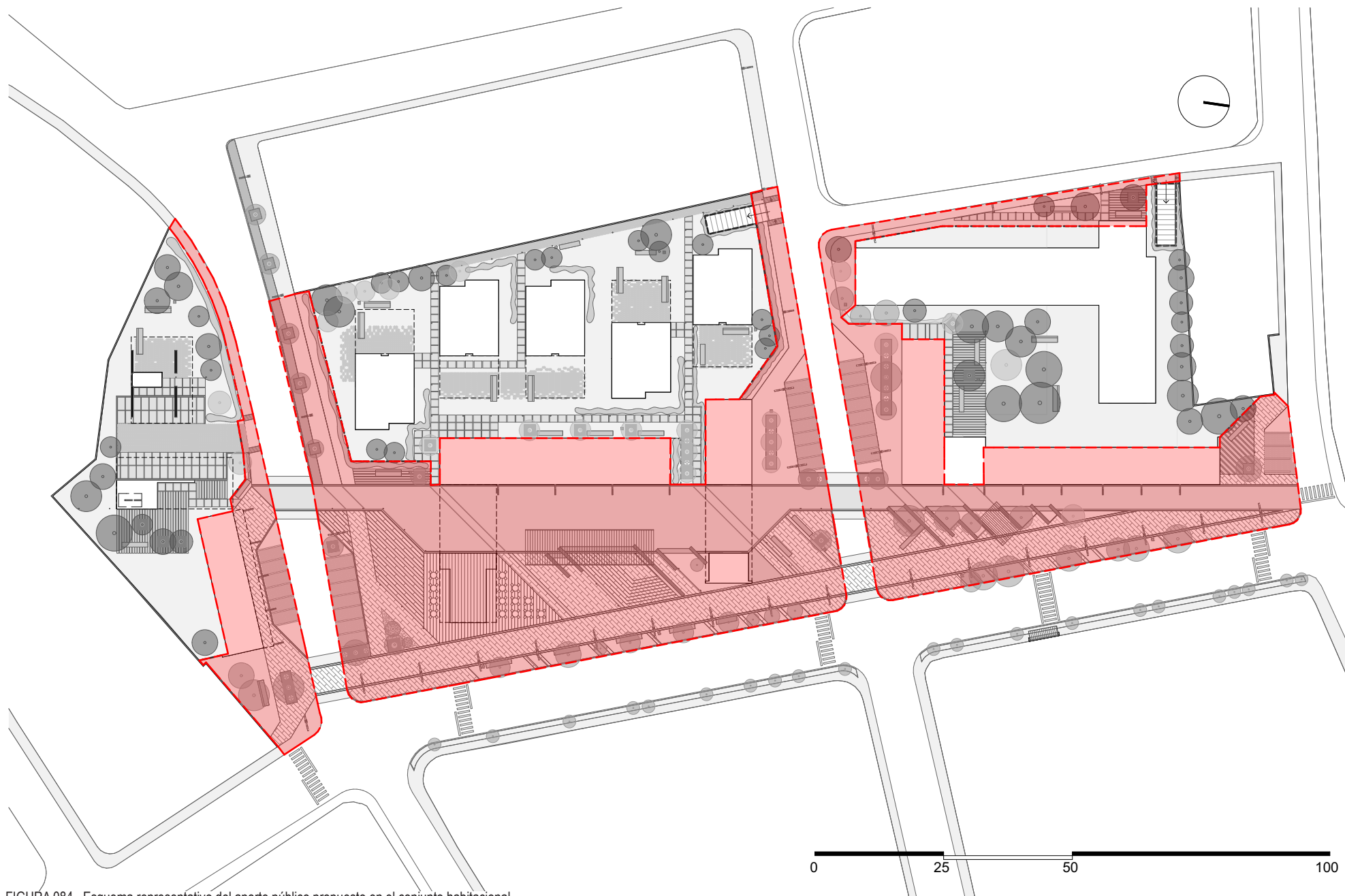


FIGURA 084\_ Esquema representativo del aporte público propuesto en el conjunto habitacional

## PEATONALIDAD Y ESTANCIA SIMBOLOGÍA

Flujo de circulación periférica



Flujo de circulación principal



Flujo de circulación interna



Zonas de estancia





FIGURA 085\_ Diagrama representativo de flujos peatonales y zonas de estancia propuestos en el anteproyecto



## VIALIDAD Y ESTACIONAMIENTOS SIMBOLOGÍA

Sentido vial



Estacionamientos periféricos



Estacionamientos subterráneos



vehículo



Cruce peatonal a nivel de la plaza



Rampa para reducción de velocidad vehicular



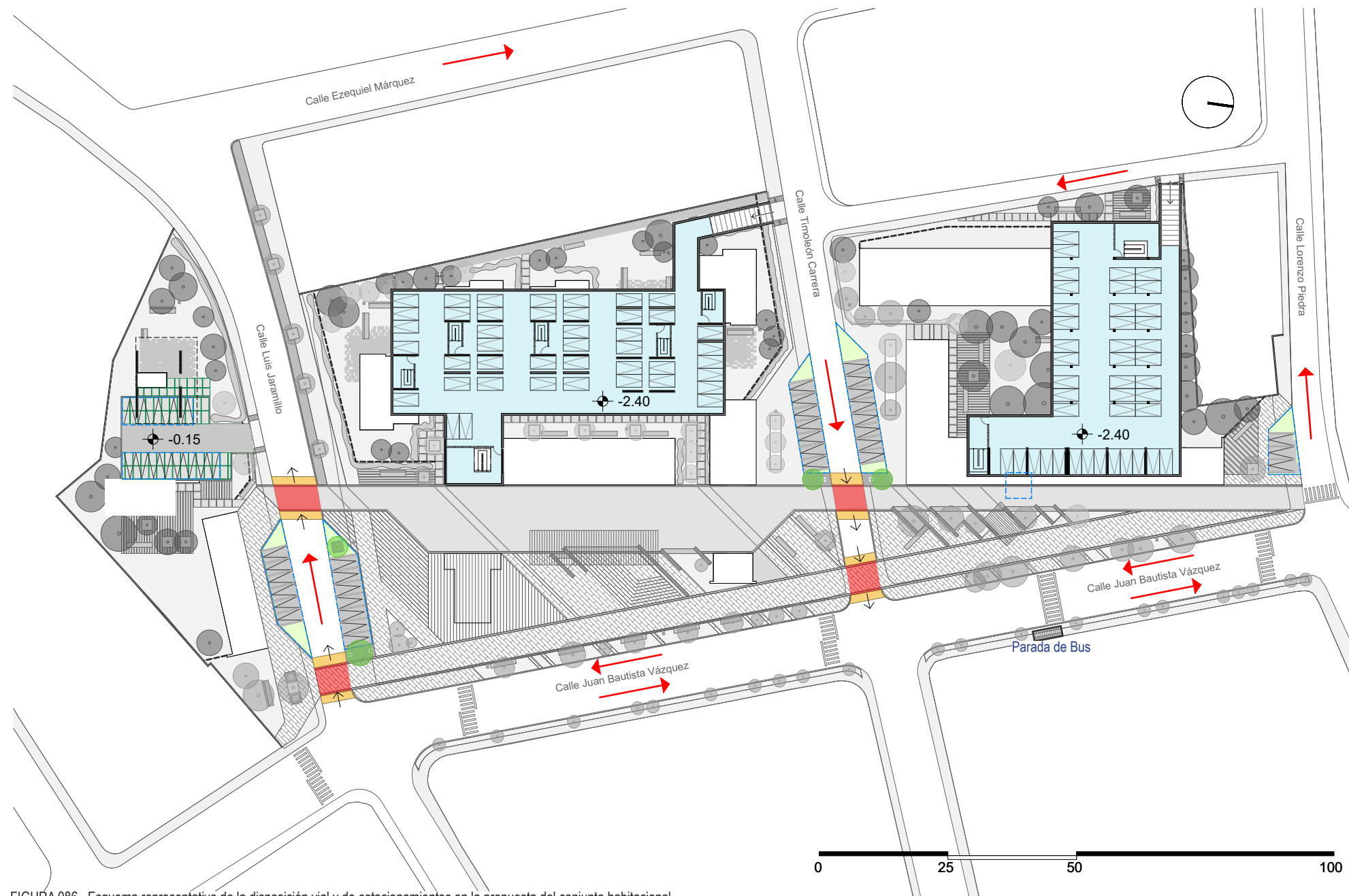


FIGURA 086\_ Esquema representativo de la disposición vial y de estacionamientos en la propuesta del conjunto habitacional



## DIVERSIDAD DE TIPOLOGÍAS SIMBOLOGÍA

Tipología de vivienda tipo A	
tipología de vivienda tipo B	
tipología de vivienda tipo C	
tipología de vivienda tipo D	
comercio	
educación	
arte y cultura	
servicios personales	
servicios generales	
tipología de vivienda tipo D	
tipología de vivienda tipo E	

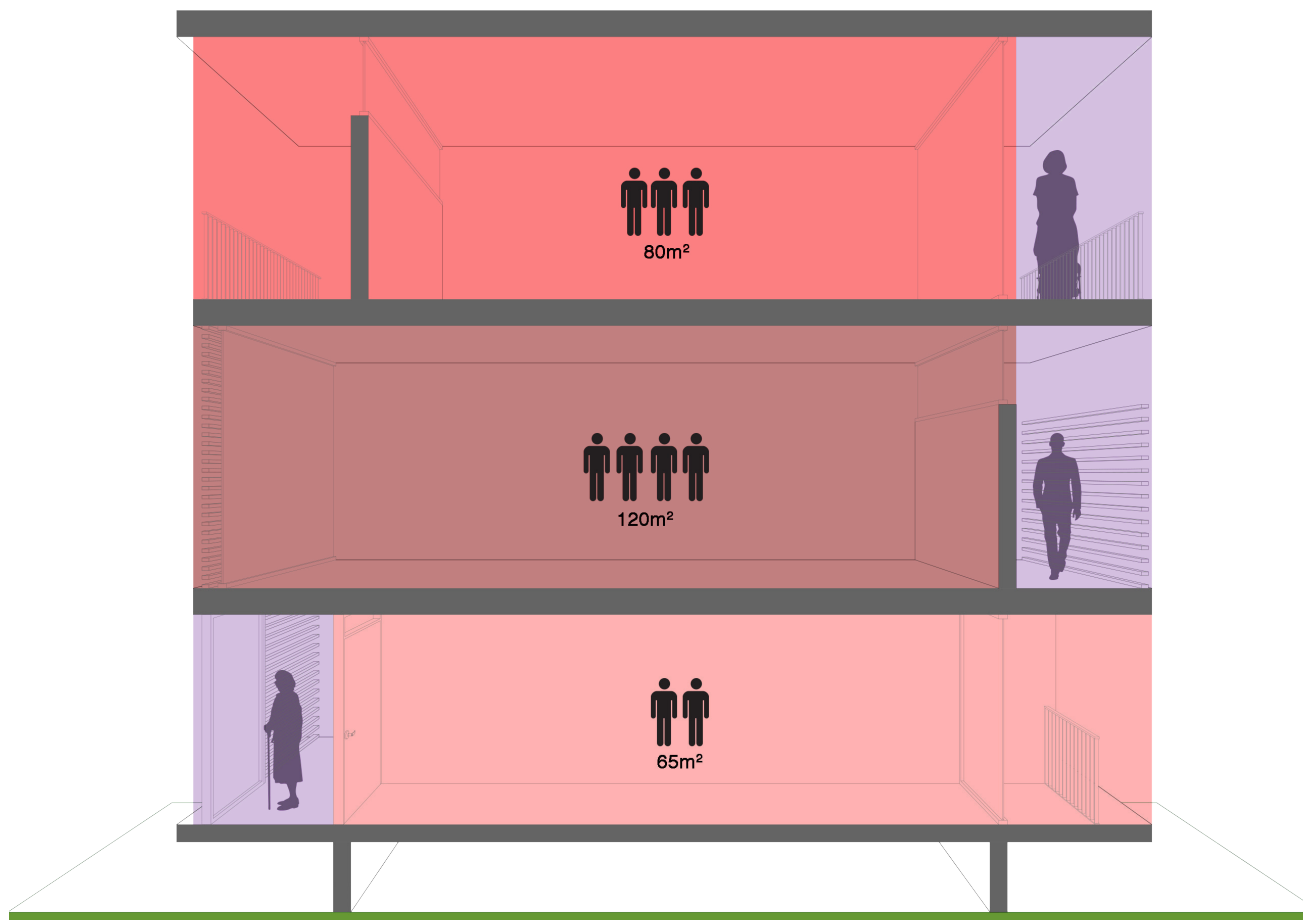


FIGURA 087\_ Esquema representativo de la diversidad de arquetipos propuesta en el anteproyecto\_ SECCIÓN

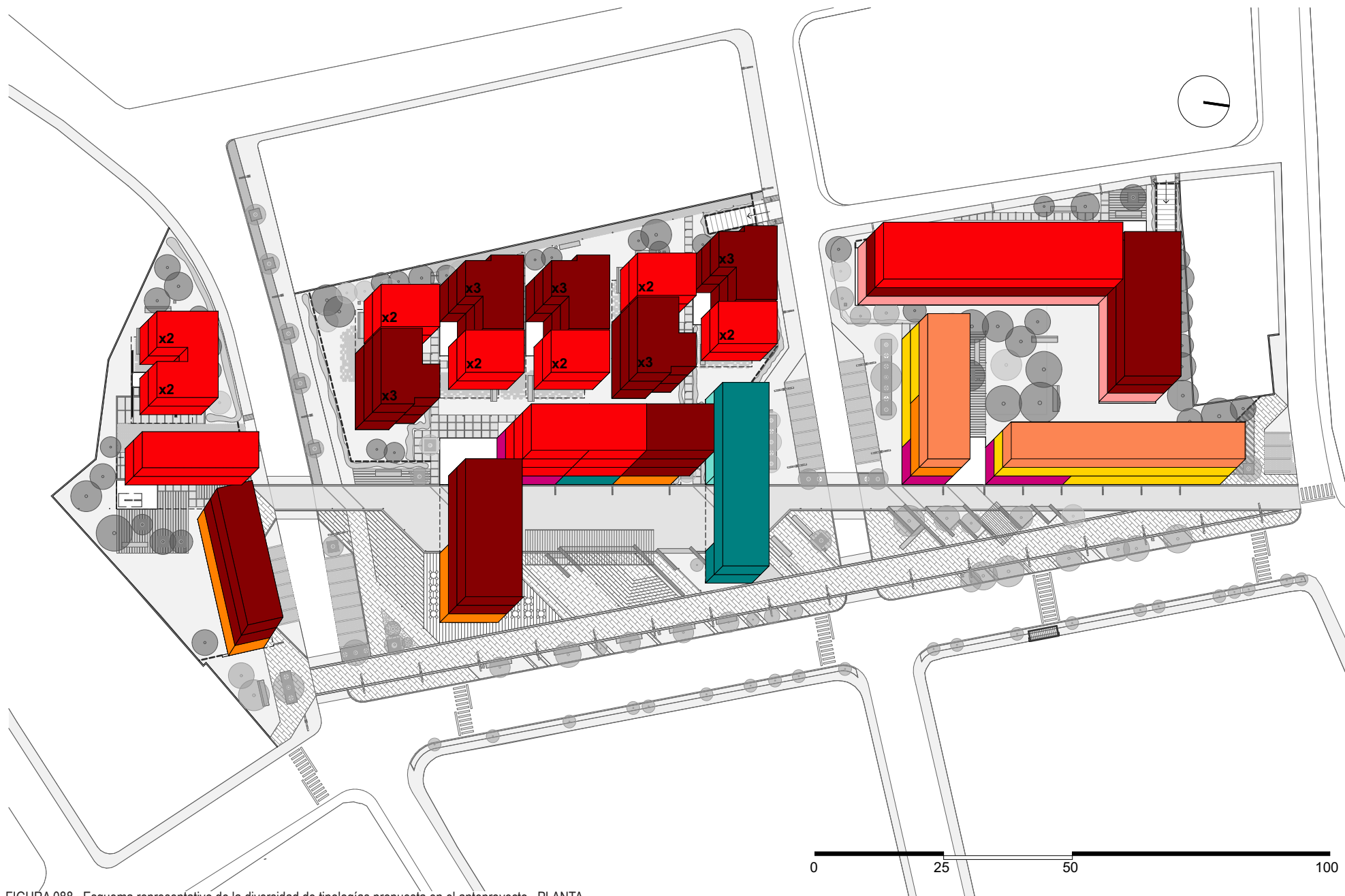


FIGURA 088\_ Esquema representativo de la diversidad de tipologías propuesta en el anteproyecto\_PLANTA

## DIVERSIDAD DE USOS SIMBOLOGÍA

### USOS TERCIARIOS

Uso Residencial ■

Comercio ●

Educación ●

Arte y Cultura ●

Servicios Generales ●

Servicios Personales ●

Ocio y Recreación ●

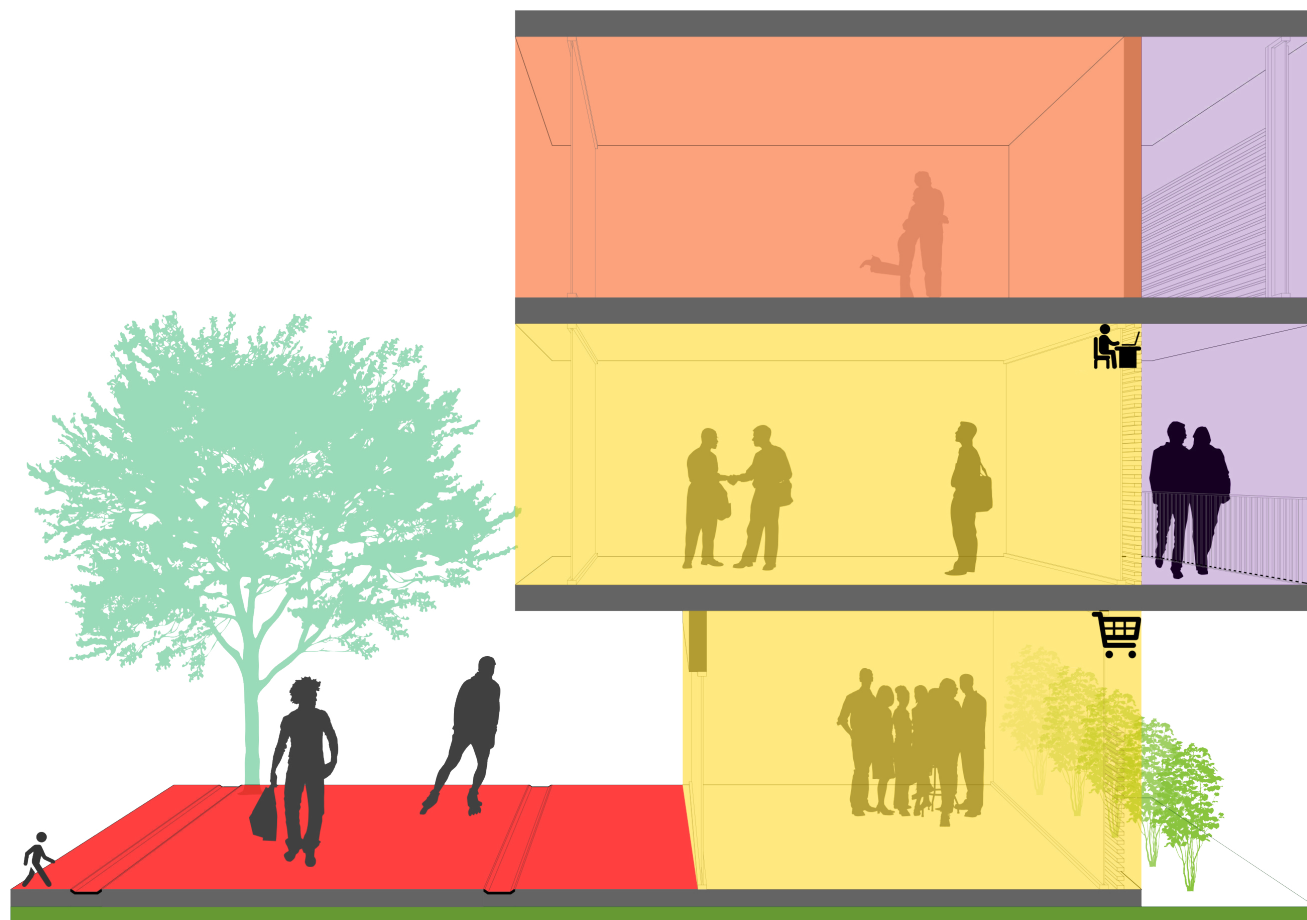


FIGURA 089\_ Esquema representativo de la mixticidad de usos propuesta en el anteproyecto\_ SECCIÓN



FIGURA 090\_ Esquema representativo de la mixtidad de usos propuesta en el anteproyecto\_ PLANTA



## COLECTIVIDAD PORCENTUAL

ÀREA DEL TERRENO

14 313 m<sup>2</sup>

1.4313 Ha

SUPERFICIE DE COLECTIVIDAD

12 297.242 m<sup>2</sup>

85.91%

PORCENTAJE DE COLECTIVIDAD DEL CONJUNTO HABITACIONAL





FIGURA 091\_ Esquema representativo del porcentaje de colectividad propuesto en el conjunto habitacional

## MOBILIARIO SIMBOLOGÍA

pérgola	
banca de madera	
banca de hormigón	
alcorques	
iluminación tipo 1	
iluminación tipo 2	



FIGURA 092\_ Esquema representativo del mobiliario propuesto

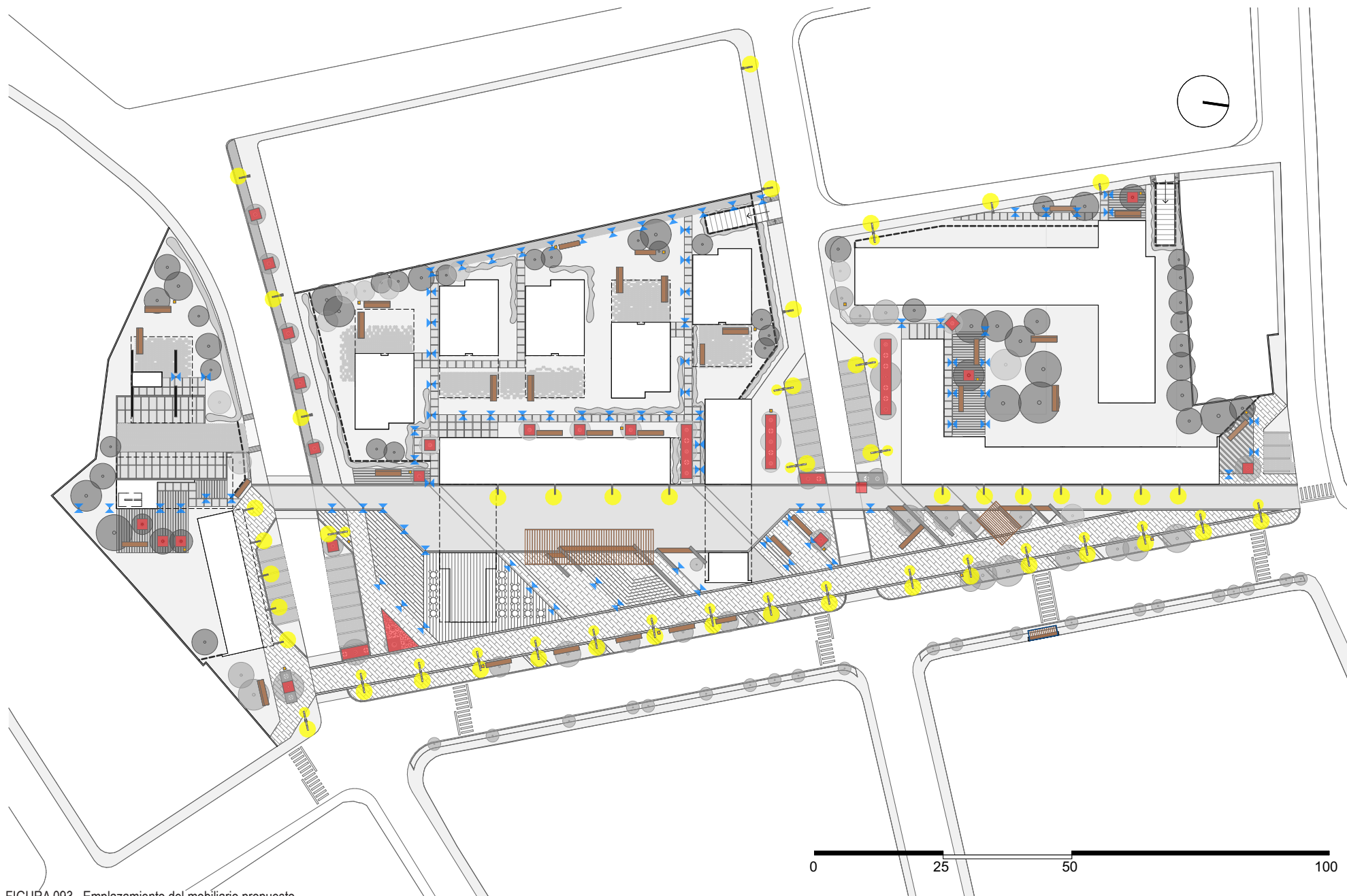


FIGURA 093\_ Emplazamiento del mobiliario propuesto

## PROFUNDIDAD ESPACIAL SIMBOLOGÍA

público	
semipúblico	
semi privado	
privado	
vestíbulos de ingreso a las viviendas	
privado	

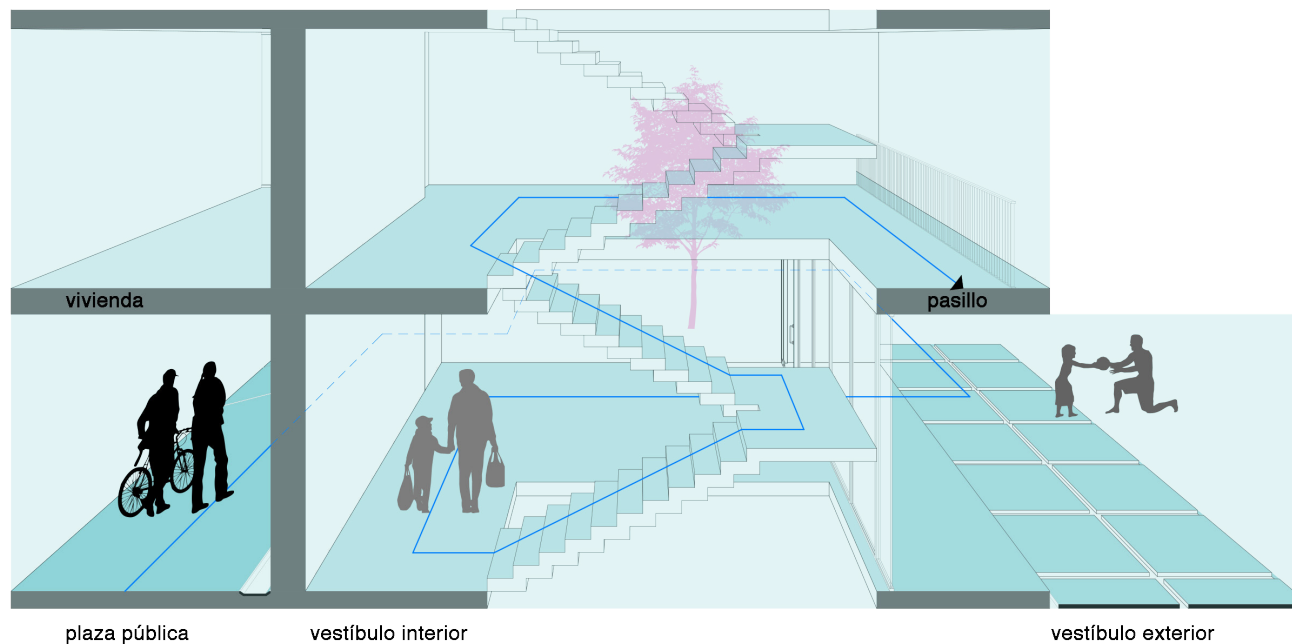


FIGURA 094\_ Esquema representativo de la profundidad espacial propuesta en el anteproyecto\_ SECCIÓN

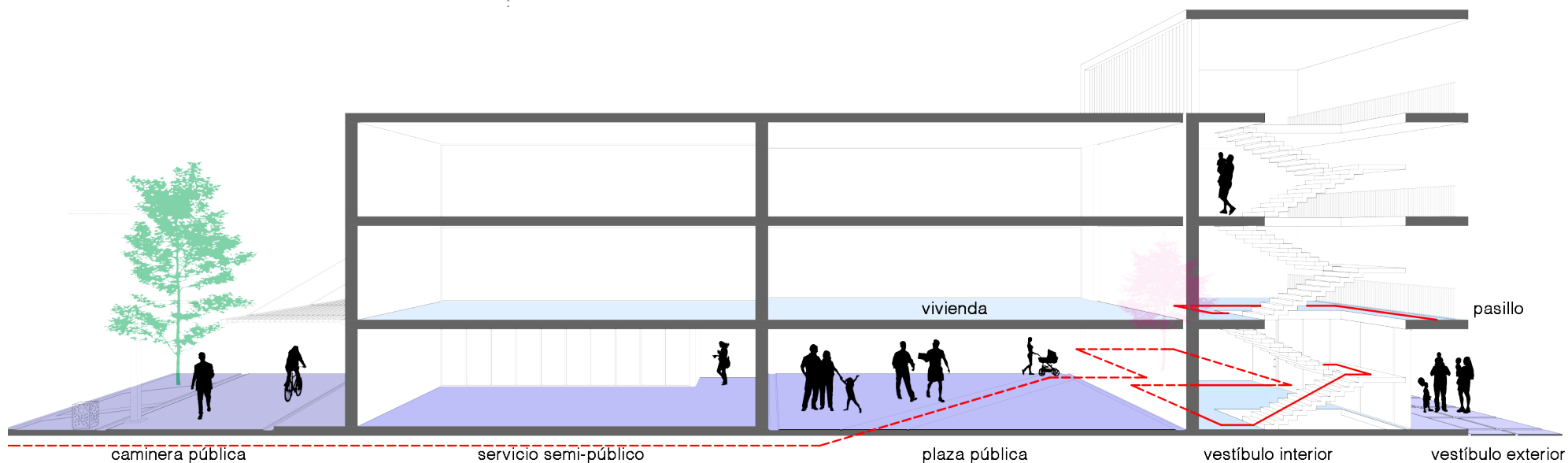


FIGURA 095\_ Esquema representativo de la profundidad espacial propuesta en el anteproyecto\_ SECCIÓN 2



FIGURA 096\_ Esquema representativo de la profundidad espacial propuesta en el anteproyecto\_ PLANTA





# PERSPECTIVAS GENERALES DEL ANTEPROYECTO





IMG187\_ Perspectiva de ingreso a la zona pública del conjunto habitacional, en la imagen se muestran los dos ejes peatonales principales





IMG188\_ Perspectiva de la zona de estancia ubicada frente a los servicios generales del conjunto habitacional





IMG189\_ Perspectiva del ágora al aire libre, ubicada en la plaza principal de la propuesta





IMG190\_ Perspectiva desde la pérgola del restaurante hacia el eje periférico y la plaza principal del anteproyecto





IMG191\_ Perspectiva desde la esquina del lote 1 hacia el eje periférico de la propuesta





IMG192 Ingreso a la zona privada del lote 2





IMG193\_ Ingreso a la zona privada del lote 1





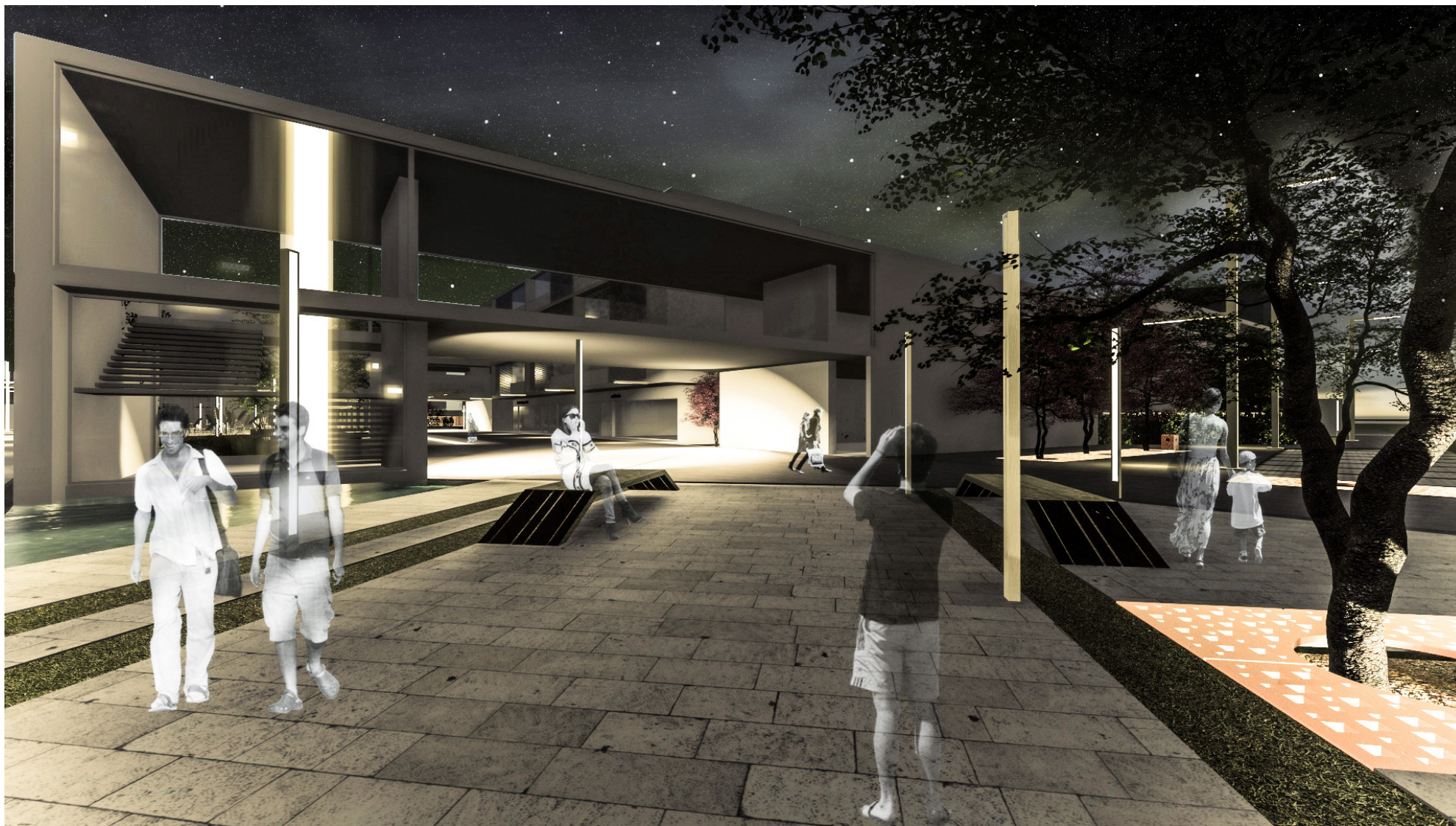
IMG194 Perspectiva del espacio colectivo en el interior del lote 1





IMG195\_ Espacio colectivo entre los bloques bifamiliares y trifamiliares





IMG196 Perspectiva del ingreso a la biblioteca infantil





IMG197\_ Perspectiva desde la plaza principal en dirección al bloque 3G





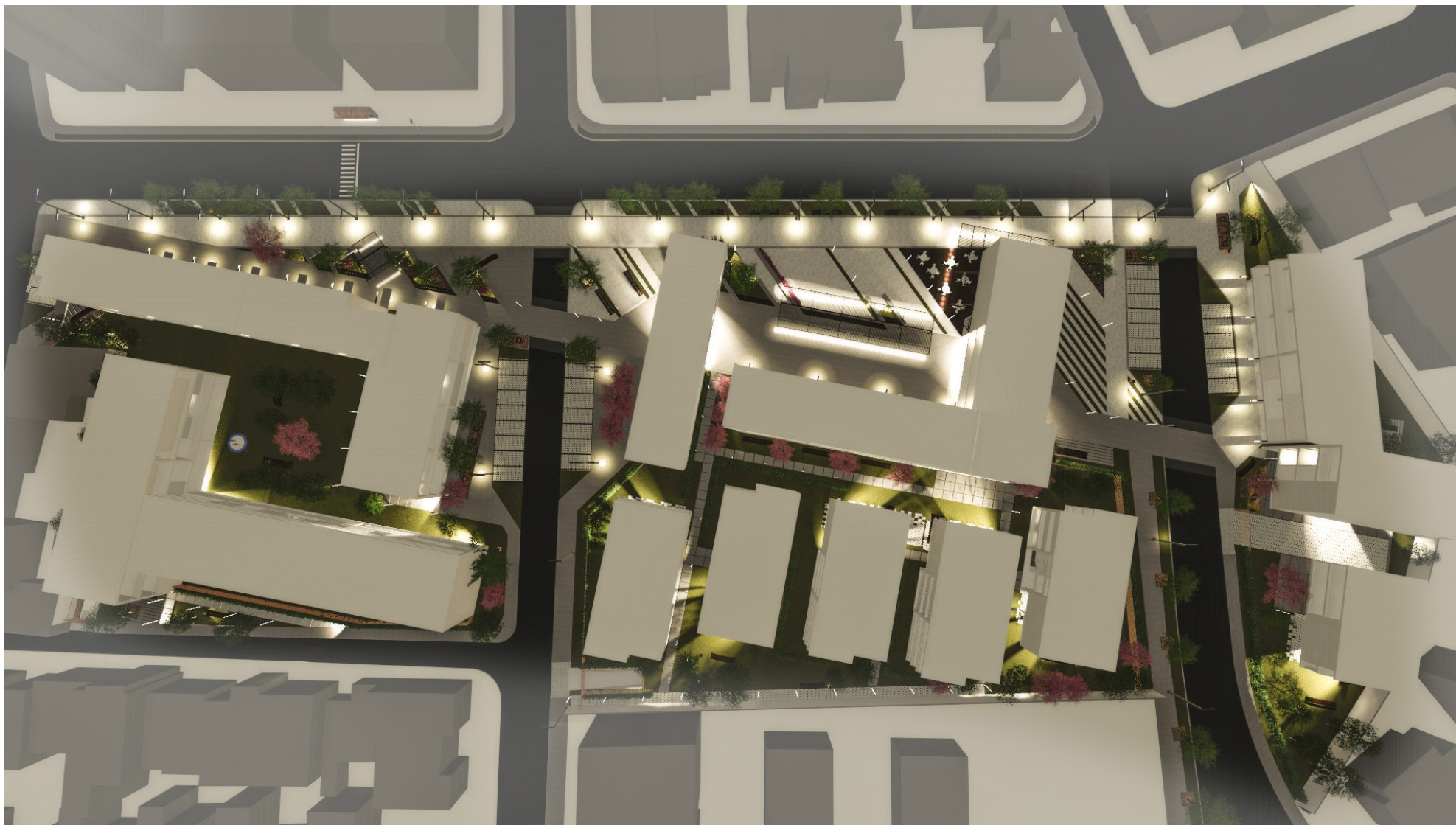
IMG198 Perspectiva del restaurante desde el pasaje peatonal





IMG199\_ Perspectiva desde la circulación transversal en el lote 2 hacia el lote 3





IMG200 \_Perspectiva aérea de suroeste a noreste



IMG201\_ Perspectiva aérea de noreste a suroeste





IMG202\_ Perspectiva aérea de norte a sur





IMG203\_ Perspectiva aérea de sur a norte





CONCLUSIONES

# CAPÍTULO 4

## Conclusiones:

El anteproyecto del conjunto habitacional diseñado a partir del previo planteamiento de **espacios colectivos** que busquen **inter-relacionar** lo **público** (ciudad) con lo **privado** (vivienda), se convierte en el desenlace u objetivo final de este documento. Este capítulo cumple con el objetivo, y demuestra la trascendencia y aplicabilidad de los **criterios y lineamientos** propuestos.

Como ya se ha mencionado, el anteproyecto estuvo pensado para desarrollarse desde el punto de vista de la ciudad, y mediante el planteamiento de las diferentes categorías espaciales, producir espacios de encuentro que nos lleven a generar la mayor cantidad de relaciones (visuales, de habla o de contacto) posibles entre los habitantes del proyecto y de estos con su entorno inmediato (barrio). Teniendo como prioridad la calidad de vida que se obtendrá en el interior y sus alrededores.

Después de haber realizado un análisis previo referido tanto a usos, equipamientos, composición familiar y normativa; se procedió a realizar la programación, tomando en consideración la carencia de servicios y usos con los que cuenta el sector. Fundamentos referidos al contexto urbano (ciudad compacta, proximidad) fueron tomados en cuenta previamente para la selección del sitio donde se desarrollaría el conjunto habitacional. Así procedemos a mencionar las bases mediante las cuales se abordó el anteproyecto del espacio colectivo:

1. Límites Perceptuales
2. Aporte Urbano
3. Movilidad
4. Heterogeneidad Espacial
5. Coelctividad



**1. Nos referimos a los límites perceptuales** propuestos como delimitantes de las diferentes **categorías espaciales** dentro del anteproyecto.

- a.** Así, límites permeables y límites vegetales nos brindan **percepciones de privatización** espacial sin necesariamente convertirse en espacios exclusivamente de carácter privado.
- b.** Han sido utilizados también ciertos **puntos de inflexión** para la **transición** de los diferentes accesos y circulaciones.
- c.** El planteamiento de límites permeables se ha desarrollado para no interferir el control visual que necesariamente debe existir desde el espacio privado hacia el público.
- d.** Los límites han sido tratados también, mediante diferencias de nivel entre una categoría espacial semi-privada y una privada, esto referido al tema de vivienda. Así mismo, los accesos hacia los bloques de vivienda, el ser de carácter semi-público, cuentan con diferente nivel y tratamiento de pisos, que los diferencia espacialmente de lo estrictamente público(vereda).
- e.** Finalmente, en lo referido a límites, se busca representar las diferentes categorías espaciales, presentadas en ciertas zonas por vegetación, y en otras por cercados no continuos, que no privatizan el espacio, sino que se muestran como **filtros** que **caracterizan el espacio** sin necesariamente tener que cercarlo en su totalidad.

## Conclusiones:

2. El criterio de **aporte urbano** viene dado por la **cesión espacial pública**, que en nuestro caso ha sido considerada mediante el planteamiento de una plaza central y dos corredores peatonales y de estancia; el primero bordea el conjunto habitacional y el segundo se adentra en él.

**a.** Se pretende **potenciar una dinámica pública** que mejore la calidad del entorno y contribuya a la creación de espacios colectivos, estableciendo vínculos de conexión entre el espacio privado de vivienda y el público de ciudad.

**b.** El aporte urbano viene dado también, por el planteamiento de diferentes usos y equipamientos, que finalmente pasan a ser espacios de **contribución para la ciudad** y no únicamente para un número limitado de habitantes.

**c.** Dentro del anteproyecto se proponen diferentes usos y equipamientos carentes en el sector, pensados y dispuestos espacialmente, con el fin de generar mayor cantidad de flujos peatonales dentro del espacio público.

**d.** En lo referido a la **porción verde**, esta ha sido considerada para límites espaciales y de sombra para la estancia. La permeabilidad de los pavimentos, que permita relaciones graduales desde al área verde hacia espacios de pavimento completo, caracteriza la transición mediante la cual el área verde entra al conjunto.





3. La **movilidad** del conjunto y su conexión con la red pública **peatonal** se da a través de dos ejes peatonales que cuentan con mobiliario y arborización, garantizando de esta forma un entorno agradable para recorrer.

a. La **vialidad** ha sido modificada únicamente en su sentido (calle Timoleón Carrera), de ésta forma se han logrado cruces peatonales más seguros, con **rampas** que nivelan los ejes peatonales y disminuyen la velocidad del vehículo.

b. En lo referido al **transporte público**, la parada de bus se la ha relacionado directamente con la propuesta, modificando ligeramente su ubicación para que de esta forma funcione como un **punto clave de acceso** hacia el proyecto.

c. Los **estacionamientos** han sido divididos en tres tipos (subterráneos, periféricos e interiores superficiales). Se ha pensado que los de tipo subterráneo deberán destinarse a las viviendas y tener conexiones directas con los ejes de circulación de las mismas (Lote 2 y Lote 3).

d. El tipo interior superficial ha sido utilizado únicamente en el Lote 1, debido a sus características geométricas. Mientras que los periféricos funcionan como estacionamientos destinados para los servicios y equipamientos propuestos.

## Conclusiones:

**4. La heterogeneidad espacial** se manifiesta mediante la **diversidad de arquetipos de vivienda** y la **mixticidad de usos** que se han pensado para los distintos espacios públicos y privados del conjunto habitacional.

**a.** Así, se han propuesto diferentes tipologías de vivienda(4) con el fin de generar diversidad socio-económica dentro del proyecto. Estas han sido repartidas equitativamente dentro de los lotes dando debido cumplimiento a la diversidad de viviendas por hectárea propuesto (**60 viviendas/Ha**).

**b.** La ubicación de las viviendas dentro del proyecto, está referida a los equipamientos que se proponen para cada lote, con el fin de preveer las **condiciones idóneas** para cada tipo de **familia** dentro del conjunto habitacional.

**c.** La mixticidad de usos viene dada por la variedad de estos dentro del sector de la propuesta. Los equipamientos propuestos(biblioteca lúdica, guardería y sede barrial) han sido distribuidos espacialmente para generar actividad en espacios comunes (plaza y camineras peatonales).



5. El **habitar colectivo** como centro de nuestra propuesta esta orientado a proponer espacialidades donde se desarrolle lo **colectivo** y lo inter-personal.

a. En el proyecto se proponen gran cantidad de espacios donde se pretende generar la **colectividad** (camineras, vestíbulos, pasillos, plazas).

b. Se busca que los espacios propuestos otorguen condiciones de **confort**, que permitan no solamente la circulación peatonal, sino que también se constituyan como **integradores**. Por lo que, el mobiliario propuesto y su disposición espacial definen características para desarrollar espacios de **permanencia**.

c. Al establecer diferentes características espaciales entre lo público y lo privado obtenemos una **vinculación gradual** entre ciudad y vivienda, con espacios enfocados en construir comunidad. Espacios de carácter público, semi-público, semi-privado y privado son los propuestos para construir esta **transición**, donde debido a la correcta conformación y conexión de las diferentes piezas se producen los espacios colectivos. Así, se ha intensificado la mayor cantidad de **filtros espaciales** donde puedan producirse relaciones interpersonales y de intercambio visual.

Finalmente, los criterios y lineamientos planteados no hacen más que demostrar su aplicabilidad para generar espacialidades que relacionen de mejor forma la **vivienda** con la **ciudad**. La construcción de espacios colectivos se rige bajo el cumplimiento de fundamentos que aporten al **intercambio** entre personas, por ello, desarrollar arquitectura bajo principios enfocados a la **construcción de ciudad**, es la clave para proponer espacios de real **aporte urbano**. El crear **espacios colectivos** bajo criterios que establezcan con claridad las **transiciones espaciales** desde lo público a lo privado, es de suma importancia para el tratamiento de conjuntos habitacionales cuyo objetivo sea el de generar ciudad. Plantear el proyecto bajo una mirada pública, se vuelve un fundamento incuestionable si la verdadera intención de proyectar en la arquitectura es contribuir como constructores de **calidad de vida y ciudad**.





## Recomendaciones:

El objetivo principal de la investigación está enfocado en la calidad de vida que puedan llegar a tener los habitantes de los conjuntos habitacionales planteados a futuro, y comenzar a construir ciudad desde su planteamiento. Con el fin de hacer realidad la puesta en práctica de los criterios y lineamientos establecidos en este trabajo de investigación, se proponen ciertas actuaciones por parte de los promotores municipales y privados de los proyectos de vivienda.

La construcción de espacio común se muestra como un déficit dentro de la ciudad, y mediante este trabajo se determina criterios de actuación, pero radica una problemática económica, que quizá pocos promotores inmobiliarios, estarán dispuestos a asumirla. Por lo que, se puede determinar que seguramente, la mayoría de programas de vivienda que se ubiquen dentro de áreas consolidadas de Ciudad, tendrán un alto costo para sus usuarios; tanto por el precio del terreno, como también por el mantenimiento de sus áreas comunes.

Se cree indispensable para nuestra ciudad, empezar a generar incentivos (canjes espaciales) que impulsen a promotores de proyectos de vivienda, para que consideren brindar espacios para el uso común de los usuarios y de la ciudad. Ya que en la actualidad las normativas y ordenanzas municipales apuntan hacia la proyección de conjuntos habitacionales, que aprovechan al máximo cada metro de superficie para áreas privadas (áreas de venta) que generan los ingresos económicos requeridos por los inversionistas.

Lamentablemente, esto ha llevado a la mayoría de arquitectos en la ciudad, a ver a la vivienda colectiva como un puro mercantilismo, mas no, como una manera de habitar en conjunto. No se tienen en consideración ciertas características y cualidades para brindar a sus usuarios, una verdadera calidad de vida, y dotar a la ciudad de espacios dinámicos que logren reactivar la zona en donde se emplaza el proyecto.

Dotar espacio público en las diferentes categorías de vivienda colectiva, tiene un costo económico que puede ser asumido por la ciudad, entendiendo que el beneficio de espacialidades colectivas es mutuo. Por esta razón se sugiere, desde la parte gubernamental, el planteamiento de políticas que, por un lado regulen el valor del terreno y por otro, incentiven desde el ámbito privado una adecuada conexión y aporte a la ciudad.





ANEXOS





## Universidad de Cuenca

## Facultad de Arquitectura y Urbanismo

TÍTULO: El espacio colectivo como elemento de conexión entre vivienda y ciudad

AUTORES: María Cristina Durán Escudero - José Luis Reyes Coellar

**Puntúe los siguientes parámetros, según su criterio, utilizando valores numéricos comprendidos entre 1 y 5, donde el 5 representa la puntuación máxima y el 1 la puntuación mínima.**

## 1. Situación de proximidad

¿Dónde considera Ud. que debería estar emplazado un conjunto habitacional?

área histórica	
área urbana consolidada	
área urbana en proceso de consolidación	
área periurbana	
área rural	

## 2. Aporte público

¿Qué porcentaje considera Ud. que un conjunto habitacional debería aportar en equipamientos o servicios en planta baja para la ciudad?

25% o más	
20%	
15%	
10%	
5% o menos	

## 3. Conexión visual

¿Qué tipo de cerramiento considera Ud. que debería tener un conjunto habitacional?

sin cerramiento	
cerramiento vegetal	
cerramiento mixto [vegetal y permeable]	
cerramiento permeable	
cerramiento sólido	

## 4. Disposición de estacionamientos

¿Dónde considera Ud. que deberían ubicarse los estacionamientos dentro de un conjunto habitacional?

subterráneos	
en una vía perimetral	
en calles interiores, derivadas de una vía perimetral, que terminan en áreas para estacionamientos	
fragmentarios (distribuidos cercanamente a la vivienda)	
estacionamientos individuales en cada vivienda	

María Cristina Durán Escudero - José Luis Reyes Coellar

## 5. Porción verde

¿Cuántos m<sup>2</sup>/habitante considera Ud. que debería tener un conjunto habitacional?

\*Marque una sola opción.

mayor a 9m <sup>2</sup> /hab.	
7m <sup>2</sup> /hab.	
5m <sup>2</sup> /hab.	
3m <sup>2</sup> /hab.	
1m <sup>2</sup> /hab.	

## 6. Peatonalidad

¿Cuál de los factores propuestos, considera Ud. como de mayor relevancia para el planteamiento de la circulación peatonal en un conjunto habitacional?

Conectividad con la red pública de circulación peatonal	
Una red de circulación peatonal dentro del conjunto habitacional	
Circulación peatonal protegida por vegetación	
Circulación peatonal mayor que la circulación vehicular propuesta	
Circulación peatonal con espacios para descanso y estancia	

## 7. Diversidad de arquetipos

¿Qué arquetipo, o mezcla de arquetipos de vivienda, considera Ud. que debería plantearse en un conjunto habitacional?

unifamiliar	
bifamiliar	
multifamiliar	
unifamiliar+bifamiliar / unifamiliar+multifamiliar / bifamiliar+multifamiliar	
unifamiliar+bifamiliar+multifamiliar	

## 8. Mixticidad de usos

¿Qué tipo de uso, considera Ud. que produce mayor dinamismo social junto con el uso residencial?

\*Puntúe el siguiente parámetro, según su criterio, utilizando valores numéricos comprendidos entre 1 y 9, donde el 9 representa la puntuación máxima y el 1 la puntuación mínima. Se muestra un casillero libre con el fin de proponer un nuevo uso, si se considera que no ha sido incluido dentro de la lista existente.

comercio	
deporte	
educación	
arte y cultura	
salud	
trabajo	
ocio y recreación	
culto	
hospedaje	

María Cristina Durán Escudero - José Luis Reyes Coellar

**9. Escala colectiva**

¿Qué porcentaje, del total construido, considera Ud. que un conjunto habitacional debería contribuir como un espacio de reunión y estancia para el conjunto habitacional y la ciudad?

40% o más	
30%	
20%	
10%	
5% o menos	

**10. Trama vial**

¿Cuál de los factores propuestos considera Ud. como de mayor importancia en el planteamiento de la circulación vehicular para un conjunto habitacional?

una vía principal periférica	
vías curvas que no permitan el desarrollo de velocidad por parte del vehículo	
vías cortas y discontinuas terminadas en áreas para estacionamientos	
vías que no interrumpan la circulación peatonal	
vías que se articulen dentro de la trama vial del sector	

**11. Profundidad espacial**

¿Qué cantidad de "filtros" espaciales, considera Ud. que debería existir entre la calle y la vivienda?

Un espacio intermedio entre calle y vivienda	
Dos espacios intermedios entre calle y vivienda	
Tres espacios intermedios entre calle y vivienda	
Cuatro espacios intermedios entre calle y vivienda	
Sin espacios intermedios entre calle y vivienda	

**12. Permanencia**

¿Qué aspecto de los propuestos, considera Ud. de mayor importancia para producir permanencia dentro del espacio público?

Mobiliario para descanso y estancia	
Iluminación	
No contiene barreras que impidan visuales	
Zonas de sombra (natural o artificial)	
Camineras en buen estado	

Puntúe, según su criterio, utilizando valores numéricos comprendidos entre 1 y 12, donde el 12 representa la puntuación máxima y el 1 la puntuación mínima.

¿Qué parámetro considera Ud. de mayor importancia para el planteamiento de un conjunto habitacional?

Situación de proximidad	
Aporte público	
Conexión Visual	
Disposición de estacionamientos	
Porción verde	
Peatonalidad	
Diversidad de arquetipos	
Mixtidad de usos	
Escala colectiva	
Trama vial	
Profundidad espacial	
Permanencia	

Sugerencias, opiniones y comentarios

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





## ANEXO N° 2: USOS DE SUELO

Secretaría General de Planificación



## ANEXO N° 2

DE LA REFORMA, ACTUALIZACIÓN, COMPLEMENTACIÓN  
Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA  
EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CUENCA:  
DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO

CIUDAD DE CUENCA: Usos de Suelo asignados a los Sectores de Planeamiento: N-1, N-2, N-3, N-4, N-4A, N-4B, N-5, N-5A, N-6, N-7, N-8, N-8A, N-8B, N-8C, N-8D, N-8E, N-9, N-11, N-11A, N-13, N-14, N-15B, N-16, N-16A, N-16B, N-17B, N-17C, N-18, N-18A, N-19, N-19B, N-19C, N-20, N-21, N-21A, N-21C, N-21D, S-1, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-9B, S-10, S-11, S-13, S-15, S-16, S-17, S-19, S-20, S-21, S-22, S-23, S-25, S-26, S-26A, E-3, E-4, E-5, E-6, E-7, E-8, E-9, E-10, E-11, E-12, E-13, E-15, E-15A, E-16, E-17, E-18, E-19A, E-20A, E-21, E-22, E-23, E-25, E-27, E-29, E-30, E-31, O-1, O-3A, O-5, O-6, O-8, O-9, O-10, O-11, O-13, O-15, O-16, O-17, O-18, O-18A, O-18B, O-18C, O-18D, O-18E, O-18F, O-18G, O-19, O-21, O-21A, O-21B, O-22, O-22A, O-22B, O-23, O-23A, O-24; O-24A y determinaciones complementarias.

1. USO PRINCIPAL: VIVIENDA.2. USOS COMPLEMENTARIOS:

## 2.1. Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial:

2.1.1. Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.

2.1.2. Asistencia social: Guarderías.

2.1.3. Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.

2.1.4. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.

2.1.5. Abastecimiento: Mercados y ferias.

2.1.6. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, áreas deportivas, plazas y gallinas.

2.1.7. Sanitario público: Estaciones de servicios higiénicos y lavanderías.

2.1.8. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.

2.1.9. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.

2.1.10. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

2.2. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.



Secretaría General de Planificación

## ANEXO N° 2: USOS DE SUELO

Establecimientos de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios, al por menor:

2.2.1. Tiendas de abarrotes.

2.2.2. Despensas.

2.2.3. Minimercados.

2.2.4. Lecherías.

2.2.5. Bebidas no alcohólicas.

2.2.6. Carnicerías.

2.2.7. Panaderías.

2.2.8. Confiterías.

2.2.9. Heladerías.

2.2.10. Pastelerías.

2.2.11. Venta de emparedados.

2.2.12. Farmacias.

2.2.13. Boticos.

2.2.14. Droguerías.

2.2.15. Bazaros.

2.2.16. Repelerías y útiles escolares.

2.2.17. Centros de copiado de documentos y planos.

2.2.18. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.

Los locales en los cuales funcionan los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, estradas, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por el Ministerio de Energía y Minas y publicado en el Registro Oficial Número 313 del 8 de Mayo de 1998. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros.

Las superficies de construcción en las cuales funcionan los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que formen parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de ancho iguales o mayores a 10 metros, que no sean de retorno.

## 2.3. Servicios personales y afines a la vivienda:

2.3.1. Peluquerías y salones de belleza.

2.3.2. Salas de masajes y gimnasios.

## ANEXO N° 2: USOS DE SUELO

Secretaría General de Planificación

- 2.3.3. Baños sauna y turco.
- 2.3.4. Laboratorios y estudios fotográficos.
- 2.3.5. Paserías. Salas de velaciones.
- 2.3.6. Servicios de Internet, fax y telefonía.
- 2.3.7. Salas de juegos de video. Los locales para estas actividades deben tener un acceso directo desde la vía.
- 2.3.8. Locales para alquiler de videos.
- 2.3.9. Lavanderías y tintorerías.
- 2.3.10. Talleres de electricistas.
- 2.3.11. Talleres de plomeros.
- 2.3.12. Talleres de relojería.
- 2.3.13. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos.
- 2.3.14. Talleres de aluminio y vidrio. Para su funcionamiento se deberán implementar medidas para controlar el ruido producido por la cliente de arte, como es la construcción de una cabina acústica.
- 2.3.15. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicicletas, motocicletas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.
- 2.3.16. Medicinas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadores y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno. Adicionalmente se observarán las disposiciones pertinentes de la Ordenanza que regula la Implementación de Parquaderos Públicos y Privados en Áreas Urbanas de Valor Histórico, y que se refieren a las condiciones físicas espaciales y constructivas de los locales.
- Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados -con excepción de los identificados en el punto 2.3.15., pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.
- Adicionalmente los talleres automotrices, las medicinas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establece en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplaza el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.
- 2.3.17. Invernáculos de vehículos livianos, en locales - áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 800 metros cuadrados.
- El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:
- Sobre contaminación: no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.



Secretaría General de Planificación

## ANEXO N° 2: USOS DE SUELO

- Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establece en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplaza el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.
- Cumplir todos los requisitos que EDAEA establece en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de agua, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplaza el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.
3. USOS COMPATIBLES.
- 3.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Establecimientos destinados al comercio ocasional:
- 3.1.1. Centros comerciales en general.
- 3.1.2. Supermercados.
- Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral y que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.
- 3.1.3. Comisarios.
- 3.1.4. Joyerías y relojerías.
- 3.1.5. Ópticas.
- 3.1.6. Librerías.
- 3.1.7. Floristerías.
- 3.1.8. Perfumerías y cosméticos.
- 3.1.9. Productos naturales.
- 3.1.10. Cristalerías.
- 3.1.11. Almacenes de artículos de arte.
- 3.1.12. Almacenes de artesanías.
- 3.1.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.
- 3.1.14. Almacenes de artículos de cuero.
- 3.1.15. Almacenes de textiles.
- 3.1.16. Almacenes de muebles.
- 3.1.17. Almacenes de electrodomésticos.
- 3.1.18. Almacenes de música y de instrumentos musicales.
- 3.1.19. Almacenes de colchones.
- 3.1.20. Almacenes de pilas y linternas.
- 3.1.21. Almacenes de juguetes.



## ANEXO N° 2: USOS DE SUELO



Secretaría General de Planificación

3.1.22. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.

3.1.23. Almacenes de trofeos.

3.1.24. Almacenes de plásticos.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.2. Comercio de repuestos y accesorios automotrices.

3.2.1. Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.

3.2.2. Almacenes de motores a diesel, a gasolina y eléctricos y repuestos.

3.2.3. Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.

3.2.4. Almacenes de parabrisas.

3.2.5. Almacenes de llantas.

3.2.6. Almacenes de baterías.

3.2.7. Almacenes de carpas.

3.2.8. Almacenes de resortes.

3.2.9. Almacenes de aceites y grasas lubricantes.

3.2.10. Almacenes de pernos.

3.2.11. Almacenes de rodamientos.

3.2.12. Almacenes de productos de acero.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.3. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.

3.3.1. Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.

3.3.2. Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.

3.3.3. Almacenes de maquinaria, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.

3.3.4. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.

3.3.5. Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.

3.3.6. Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.



Secretaría General de Planificación

## ANEXO N° 2: USOS DE SUELO

3.3.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.

3.3.8. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.

3.3.9. Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.

3.3.10. Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.

3.3.11. Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, plantas, plantas de agua potable e industrias de alimentos, cerameras, hospitales y clínicas.

3.3.12. Almacenes de instrumental especializado.

3.3.13. Almacenes de bombas de agua y repuestos.

3.3.14. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.

3.3.15. Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.

3.3.16. Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.

3.3.17. Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.

3.3.18. Almacenes para equipos y productos para procesos electrónicos.

3.3.19. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.

3.3.20. Almacenes de equipos para lecherías.

3.3.21. Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.

3.3.22. Almacenes de equipos para riego.

3.3.23. Almacenes de equipos para minería.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.4. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

3.4.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.

3.4.2. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.

3.4.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidroteritarias.

3.4.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.

3.4.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.

3.4.6. Almacenes de alfombras.

3.4.7. Almacenes de cortinas.

3.4.8. Almacenes de artículos de madera.

3.4.9. Almacenes de manguera.



## ANEXO N° 2: USOS DE SUELO

Secretaría General de Planificación

- 3.4.10. Almacenes de distribución de pigmentos, soluciones y resinas.
- 3.4.11. Almacenes de puertas metálicas enrollables.
- 3.4.12. Almacenes de tuberías.
- 3.4.13. Reposterías.
- 3.4.14. Vidrierías.
- Las superficies de construcción en las cuales funcionan los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.
- 3.5. Servicios financieros.
- 3.5.1. Bancos.
- 3.5.2. Casas de cambio.
- 3.5.3. Mutualistas.
- 3.5.4. Compañías financieras.
- 3.5.5. Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
- 3.5.6. Corredores de seguros.
- 3.5.7. Tarjetas de crédito.
- 3.5.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.
- 3.5.9. Arrendamientos mercantiles.
- 3.5.10. Bolsas y casas de valores.
- 3.5.11. Cooperativas de ahorro y crédito.
- Las superficies de construcción en las cuales funcionan los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.
- 3.6. Servicios de transporte y comunicaciones.
- 3.6.1. Oficinas y agencias de viajes.
- 3.6.2. Carreros privados.
- 3.6.3. Radiodifusoras.
- 3.6.4. Garajes y estacionamientos para vehículos livianos, con una capacidad máxima de 50 vehículos.
- 3.6.5. Oficinas de empresas de telefonía celular.
- 3.6.6. Periódicos.

70 Revisión, Actualización, Implementación y Verificación de la Ordenanza Que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca



Secretaría General de Planificación

## ANEXO N° 2: USOS DE SUELO

- 3.6.7. Oficinas de compañías de aviación.
- Las superficies de construcción en las cuales funcionan los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros. Se exceptúa de la disposición y requerimiento de superficie de construcción el uso: Garajes y estacionamientos para vehículos livianos.
- 3.7. Servicio de turismo.
- 3.7.1. Oficinas y agencias de turismo.
- 3.7.2. Hostales, hostales residencia y hosterías, con una capacidad de hasta 30 habitaciones.
- 3.7.3. Pensiones y residenciales, con una capacidad de hasta 30 habitaciones.
- Las superficies de construcción en las cuales funcionan los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 1000 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.
- 3.8. Servicios de alimentación.
- 3.8.1. Restaurantes.
- 3.8.2. Pizzerías.
- 3.8.3. Pollerías.
- 3.8.4. Pizzerías.
- 3.8.5. Cafés.
- Las superficies de construcción en las cuales funcionan los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.
- 3.9. Servicios profesionales.
- 3.9.1. Oficinas y consultorios profesionales.
- 3.9.2. Consultorios médicos y odontológicos.
- 3.9.3. Consultorios jurídicos.
- 3.9.4. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
- 3.9.5. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
- 3.9.6. Oficinas de decoradores de interiores.
- 3.9.7. Oficinas de consultores.
- 3.9.8. Oficinas de agentes afiliados de seguros.

Revisión, Actualización, Implementación y Verificación de la Ordenanza Que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca

71



## ANEXO N° 2: USOS DE SUELO

Secretaría General de Planificación



- 3.9.9. Oficinas de aduanas privadas.
- 3.9.10. Oficinas de verificadoras de importaciones.
- 3.9.11. Oficinas de servicios de planificación familiar.
- 3.9.12. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaría y capacitación.
- 3.9.13. Laboratorios clínicos.
- 3.9.14. Centros de diagnóstico radiológico.
- 3.9.15. Clínicas y medicina dental.
- 3.9.16. Agencias de modelos.
- 3.9.17. Talleres de pintores.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

- 3.10. Servicios de seguridad.
- 3.10.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza en calidad de Anexo N° 11 y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

- 3.11. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda.

Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas- que ocupen superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados y ubicados en las plantas bajas de las edificaciones:

- 3.11.1. Zapaterías.
- 3.11.2. Sesterías y talleres de costura, bordado y tejido.
- 3.11.3. Sombrererías.
- 3.11.4. Talabarterías.
- 3.11.5. Carpinterías y ebanisterías.
- 3.11.6. Joyerías.
- 3.11.7. Hojalaterías.
- 3.11.8. Cerrajerías.
- 3.11.9. Talleres y agencias de publicidad.
- 3.11.10. Talleres de cerámica.



Secretaría General de Planificación

## ANEXO N° 2: USOS DE SUELO

- 3.11.11. Talleres de producción de artículos de paja, arpa y similares.
- 3.11.12. Tapicerías.
- 3.11.13. Talleres de encuadernación y similares.
- 3.11.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.
- 3.11.15. Imprentas y offset.
- 3.11.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.
- 3.11.17. Talleres de producción de botones.
- 3.11.18. Talleres de fotograbado, zincgrabado, esterotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
- 3.11.19. Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.
- El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:
- Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.
  - Cumplir todos los requisitos que la Represa Eléctrica Regional Centro Sur establecen en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplaza el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.
- 3.11.20. Taller de torno, excepto aulón





## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### CAPÍTULO 1.\_

#### Bibliografía:

- Alexander, C. (1988). Nuevas ideas sobre diseño urbano.
- Altés, A. (2011). "Habitar juntos sobre el papel de la arquitectura en la producción de espacios colectivos habitables ". N5 "Vivienda colectiva: sentido de lo público". Noviembre 2011. Universidad de Sevilla. ISSN 2171-6897/ISSN-e 2173-1616
- Altman, I. (1975). The environment and social behavior: privacy, personal space, territory, crowding. Michigan, USA: Brooks/Cole Publishing Company
- Arendt, H. (1998). The human condition. Chicago: 2da ed. Universidad de Chicago Press, 1998, p. 98.
- Amau, J. (2000). 72 voces para un diccionario de arquitectura teórica. Madrid: Ediciones Celeste.
- Augé, M. (1993). Los no lugares: espacios del anonimato. Gedisa.
- Adorno, T. (1956) Discurso en su clase inaugural. Escuela de Arquitectura. Viena, Italia.
- Borja, J., & Muxí, Z. (2003). El espacio público: ciudad y ciudadanía (Electa.). Barcelona, España.
- Brunet, R. (1987). La carte, mode d'emploi. Fayard.
- Bardet, G. (1964). L'urbanisme. Barcelona, España: Edicions 62
- Carrión, F. (2007). "Espacio público: punto de partida para la alteridad". Espacios públicos. Hacia un ejercicio de ciudadanía (Olga Segovia., pp. 79–97). Santiago de Chile, Chile: Ediciones Sur.
- Chemás Rendón, M. (2003). De lo público y lo privado a la Tercera Zona, diseño y hábitat urbano. Universidad del Valle, Cali, Colombia.
- Chueca Goitia, F. (1955). Introducción al estudio de la ciudad. Revista de estudios políticos, (83), 29-46.
- Chueca Goitia, F. (1979). Breve Historia Del Urbanismo. 6a edición. España: Alianza Editorial. S. A.
- Colegio de Arquitectos del Ecuador. (2013) "Normas de Arquitectura Y Urbanismo."
- Cuervo, J. (2009). Habitar y diseñar. El diseño como base hacia una teoría del habitar. Revista KEPES, 6, 179–190.
- Diccionario de la lengua española. (2014, June 5). Consultado en Junio 5, 2014, de: <http://lema.rae.es/drae/?val=ciudad>
- Derruau, M. (1976). Tratado de geografía humana (6th ed.). Vicens-Vives
- Gartner, V. (n.d.). Gramática Urbana USB med. Consultado en Junio 5, 2014, de: <http://gramaticaurb-usbmed.blogspot.com/2013/08/ciudad-guy-burger-esta-de-tal-modo.html>
- Jacobs, J. (1967). Muerte y vida de las grandes ciudades (Ediciones Península.). Madrid.
- Gehl, J. (2011). Life between buildings: using public space. Island Press
- Heidegger, M. (1951). Construir, habitar, pensar (p. 8). Darmstadt, Alemania.
- Kisnerman, N. (1990). Teoría y práctica del trabajo social (Editorial HUMANITAS., Vols. 1-5). Buenos Aires, Argentina.
- Le Corbusier. (1933). Principios de Urbanismo (La Carta de Atenas) (septiembre de 1973). Esplugues de Lobregat, Barcelona: Ariel S.A.
- Le Corbusier. (1979). La casa del hombre. Barcelona, España: Editorial Poseidon
- Lynch, K. (1998). La imagen de la ciudad (Gustavo Gili.).
- Montaner, J. M., Muxí, Z., & Falagán, D. H. (2011). Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI. Barcelona, UPC Universitat Politècnica de Catalunya: la edición.
- Rau, M., Cuadros, G., Gutierrez, C., Mertz, C., & Gonzalez, C. (2003). Espacios urbanos seguros: Recomendaciones de diseño y gestión comunitaria para la obtención de espacios urbanos seguros. Santiago de Chile: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Ronald, A., Adams, J., & Gould, P. (1971). Spatial organization: the geographer's view of the world (Prentice-Hall.). Universidad de Michigan
- Rueda, S. (1997). La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa. Ciudades para un futuro más sostenible.
- Rueda, S. (2002). Modelos urbanos y sostenibilidad.
- Schlack, E. (2007). Espacio público. ARQ (Santiago), (65), 25–27. doi:10.4067/S0717-69962007000100006
- Scheerlinck, K. (2012). Depth Configurations and Privacy. Proximity, Permeability and Territorial Boundaries in Urban Projects. status: published.
- Solá Morales, M. de. (2004). Ciudades y esquinas urbanas. Ayuntamiento de Barcelona.
- Solá Morales, M. (1992). Espacios públicos y espacios colectivos. A La Vanguardia. Supl. Cultura y arte, p. 20-26 (05.1992)
- Tadao, A. ()
- Tonnies, F. (2001). Community and Civil Society (Jose Harris.). Cambridge University.
- Valera, S. (1999). Espacio privado, espacio público: Dialécticas urbanas y construcción de significados, 22–24.
- Whyte, W. H. (1980). The Social Life of Small Urban Spaces.



## CAPÍTULO 1.\_

### Imágenes:

- IMG 001\_Portada del libro "Principios de urbanismo" (La Carta de Atenas) \_ Recuperado de: <http://desaprendiendoarquitectura.blogspot.com/2013/01/la-carta-de-atenas-le-corbusier.html>
- IMG002\_ Foto retrato de Le Corbusier\_ Recuperado de: <http://www.arqhys.com/articulos/fotos/articulos/Vida-de-Le-Corbusier.jpg>
- IMG003\_Maqueta de la ciudad planteada por Le Corbusier de 3 millones de habitantes en 1933\_ Recuperado de: <http://desaprendiendoarquitectura.blogspot.com/2013/01/la-carta-de-atenas-le-corbusier.html>
- IMG004\_Portada del libro de Max Derruau, Geografía Humana\_ Recuperado de: <http://pictures2.todocoleccion.net/tc/2011/07/28/28039033.jpg>
- IMG005\_Esquemas de relación público-privado\_ Recuperado de: Rau, M., Cuadros, G., Gutierrez, C., Mertz, C., & Gonzalez, C. (2003). Espacios urbanos seguros: Recomendaciones de diseño y gestión comunitaria para la obtención de espacios urbanos seguros. Santiago de Chile: Ministerio de Vivienda y Urbanismo
- IMG006\_Portada del libro "La ciudad conquistada", Jordi Borja\_ Recuperado de: <http://http://analisiszaragozatranvia.files.wordpress.com/2009/11/la-ciudad-conquistada.jpg>
- IMG007\_ Esquemas de ciudad de Kevin Lynch en 5 elementos\_ Recuperado de: Lynch, K. (1998). La imagen de la ciudad (Gustavo Gili.).
- IMG008\_Portada del libro de Jane Jacobs, Muerte y vida de las grandes ciudades\_ Recuperado de: <http://www.capitanswinglibros.com/catalogo.php/muerte-y-vida-de-las-grandes-ciudades>
- IMG009\_ Esquemas de ciudad de Christopher Alexander\_ Recuperado de: Alexander, C. (1988). Nuevas ideas sobre diseño urbano.
- IMG010\_Portada del libro de Jan Gehl, Life Between Buildings\_ Recuperado de: <http://www.globalsiteplans.com/environmental-design/urban-planning-and-design/how-cities-come-alive-a-book-review-of-life-between-buildings/>
- IMG011\_ Esquema de Ciudad Compacta realizado por Salvador Rueda\_ Recuperado de: Rueda, S. (2002). Modelos urbanos y sostenibilidad.
- IMG012\_ Pintura representativa del Ágora griega\_ Recuperado de: [http://www.the completesophocles.com/theater\\_was\\_life.html](http://www.the completesophocles.com/theater_was_life.html)
- IMG013\_ Plano hipodámico de la ciudad romana de Timgad (Argelia) \_Recuperado de: <http://ipat2013-silviabustosmoreno-grupo2.blogspot.com/2013/03/la-ciudad-romana.html>
- IMG014\_ Bryant Park, Nueva York\_ Recuperado de: <http://scbiznews.s3.amazonaws.com/1317657328-4---Bryant-Park-Trees--Allee---Credit-BPC.jpg>
- IMG015\_ "Repensando" la plaza central de Cleveland\_ Recuperado de: <http://www.designundersky.com/dus/2009/12/22/rethinking-clevelands-public-square.html>
- IMG016\_ Parque Calderón, expresión cultural, Cuenca-Ecuador\_ Recuperado de: <http://www.achiras.net.ec/bailes-y-civismo-en-cuenca-que-celebra-independencia/>
- IMG017\_ Parque Calderón, expresión cívica, Cuenca-Ecuador\_ Recuperado de: <http://www.ejercitoecuadoriano.mil.ec/>
- IMG018\_ Espacio público abandonado, México DF\_ Recuperado en: <http://revoluciontrespuntocero.com/cronicas-en-la-ciudad-de-mancera-abandonados-modulos-deportivos-del-df/>
- IMG019\_ Espacio público abandonado, Tijuana\_ Recuperado en <http://espaciopublicotijuana.blogspot.com/2013/05/recrear-los-espacios-publicos-una.html>
- IMG020\_ Ciudad Fragmentada\_ Recuperado en: <https://blogolabia.wordpress.com/>
- IMG021\_ Espacio público segmentado, Sao Paulo-Brasil\_ Recuperado en: [http://www.cafedelasciudades.com.ar/urbanidad\\_83\\_p.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/urbanidad_83_p.htm)
- IMG022\_ Inseguridad en espacios públicos\_ Recuperado en: <http://granadapsoe.com/el-alcalde-abandona-los-espacios-publicos-del-distrito-ronda/>
- IMG023\_ Privatización de espacio público\_ Recuperado en: <http://www.sautelmegusta.com.ar/nota.asp?id=79&s=4&ss=0>
- IMG024\_ Bryant Park, Nueva York\_ Recuperado en: <http://scbiznews.s3.amazonaws.com/1317657328-4---Bryant-Park-Trees--Allee---Credit-BPC.jpg>
- IMG025\_ Apropiación del espacio público, Plaza de las Flores, Cuenca-Ecuador\_ Recuperado en: <http://www.cuencamagazine.com/sitios-de-interes/parques-plazas/de-las-flores/#prettyPhoto>
- IMG026\_ Acceso a la urbanización Santiago de Compostela, espacio subutilizado, Samborondón, Guayaquil-Ecuador\_ Recuperado en: <http://urbanizacioncompostela.com/urbanizacion-compostela.html>
- IMG027\_ Espacio público simbólico, Plaza Mayor de Madrid\_ Recuperado en: [http://en.wikipedia.org/wiki/Plaza\\_Mayor,\\_Madrid](http://en.wikipedia.org/wiki/Plaza_Mayor,_Madrid)
- IMG028\_ Espacio público para el intercambio\_ Recuperado en: <http://ismaelbatallap.blogspot.com/2013/10/estrategia-l-programacion-power-point.html>
- IMG029\_ Contraste Público-Privado\_ Recuperado en: <http://frachelli.com/wp-content/uploads/2012/04/nyc-penthouse-time-warner-building.jpg>
- IMG030\_ Jardín privado ubicado en un edificio en Sidney, Australia\_ Recuperado en: <http://laud8.wordpress.com/2012/06/26/rooftop-garden-a-secret-hideaway/>
- IMG031\_ Chess Park, California, Estados Unidos\_ Recuperado en: <http://laud8.wordpress.com/2011/01/28/chess-park/>
- IMG032\_ Espacio comunal ubicada en un complejo residencial en Bat-Yam, Israel\_ Recuperado en: <http://laud8.wordpress.com/2011/09/28/the-real-estate-temporary-private-spaces/>

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

## CAPÍTULO 1.\_

## Imágenes:

- IMG033\_ Espacio comunal ubicada en un complejo residencial en Bat-Yam, Israel\_ Recuperado en: <http://laud8.wordpress.com/2011/09/28/the-real-estate-temporary-private-spaces/>
- IMG034\_ Espacio colectivo en Montreal, Canada\_ Recuperado en: <http://laud8.wordpress.com/2014/05/15/21-swings/>
- IMG035\_ Espacio colectivo ubicado para el verano en Vancouver, Canada\_ Recuperado en: <http://laud8.wordpress.com/2011/10/13/picnurbia-the-yellow-picnic-wave/>
- IMG036\_ Apropiación pública del espacio privado, Goza Bar, Cuenca-Ecuador\_ Recuperado en: [https://www.facebook.com/gozaespresso/photos\\_stream](https://www.facebook.com/gozaespresso/photos_stream)
- IMG037\_ Vida colectiva entre edificios, Copenhagen-Dinamarca\_ Recuperado en: <http://opencityprojects.com/blog/safety/the-human-scale>
- IMG038\_ Ciudad, conjunto de puntos de encuentro\_ Recuperado en: <https://exiliocolectivo.wordpress.com/2012/09/25/290/>
- IMG039\_ Espacio colectivo de calidad, espacio de disfrute\_ Recuperado en: [https://laud8.files.wordpress.com/2014/12/laud8\\_citydeck5.jpg](https://laud8.files.wordpress.com/2014/12/laud8_citydeck5.jpg)
- IMG040\_ La gente atrae a más gente\_ Recuperado en: <https://laud8.wordpress.com/2014/12/05/the-citydeck/>
- IMG041\_ Espacio colectivo con un adecuado campo visual\_ Recuperado en: <https://laud8.files.wordpress.com/2010/09/general.png>
- IMG042\_ Ciudad viva\_ Recuperado en: [https://laud8.files.wordpress.com/2013/05/laud8\\_oxfordcircus1.jpg](https://laud8.files.wordpress.com/2013/05/laud8_oxfordcircus1.jpg)
- IMG043\_ Área residencial rodeada de espacio colectivo, Lafayette Park, Detroit-Estados Unidos\_ Recuperado en: <http://archive.freep.com/article/20130215/NEWS01/130215080/Sources-Snyder-get-report-Detroit-s-finances-within-days>
- IMG044\_ Transición público-privado según Oscar Newman, Defensible Space. (1973)
- IMG045\_ Ejemplo gráfico de profundidad espacial entre lo público y lo privado\_ Fuente: Autor
- IMG046\_ Scheerlink, Kris. 2012. Esquema explicativo de la profundidad espacial.
- IMG047\_ Experimentar la ciudad a través de los sentidos\_ Recuperado en: <http://www.thepickygirl.com/?tag=sean-connelly>
- IMG048\_ Caminar, Highland Park, New York-Estados Unidos\_ Recuperado en: <http://www.zimbio.com/pictures/Qjw1etBsqV1/Second+Section+New+York+City+Elevated+Highline/vsQzoz7wDAf>
- IMG049\_ Permanencia en el espacio colectivo\_ Recuperado en: <https://laud8.wordpress.com/2010/08/07/sidewalk-and-urbanization-of-the-old-city-center-of-banyoles/>
- IMG050\_ Sentarse, Red Ribbon Park, Heibei-China, Recuperado en: <https://laud8.files.wordpress.com/2010/08/1-100h91au510.jpg>
- IMG051\_ Whyte, W. 1980. Gente observando otra gente, "La vida social en pequeños espacios urbanos". Recuperado en: <http://ergosfera.org/blog/?p=2877>
- IMG052\_ Espacio libre de ruido\_ Recuperado en: <https://laud8.wordpress.com/2012/07/10/the-edge-in-williamsburg/>
- IMG053\_ Hablar\_ Recuperado en: <http://www.shutterstock.com/video/clip-3158557-stock-footage-three-business-people-talking-outside-on-a-park-bench.html>
- IMG054\_ Primitive Future House, Sou Fujimoto\_ Recuperado en: <http://www.architectural-review.com/comment-and-opinion/interview-sou-fujimoto/8646909.article>
- IMG055\_ Wooden House, Sou Fujimoto\_ Recuperado en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2008/11/05/arch-daily-final-wooden-house-sou-fujimoto/>
- IMG056\_ Casa NA, Sou Fujimoto\_ Recuperado en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2012/05/02/casa-na-sou-fujimoto/>
- IMG057\_ Pringers House, Tadao Ando\_ Recuperado en: <http://www.viewpictures.co.uk/Details.aspx?ID=157531&TypeID=1>
- IMG058\_ The Oval, Tadao Ando\_ Recuperado en: <http://static3.evermotion.org/files/EVRprfolio/52e7438a343636227a2ded486f4f4d215b1b2ddd.jpg>





## CAPÍTULO 2.\_

### Bibliografía:

- Bezerra, B., & Taipa, S. (2004). La "caminabilidad" de las ciudades como un reflejo del desarrollo sustentable. *Avances En Energías Renovables Y Medio Ambiente*, 8.
- Blume, H. (1978). Introducción al diseño urbano en áreas residenciales. Department of Architecture and Civic Design of the Greater London Council.
- Castro, Carmen (2005). Impacto de la dispersión urbana de la ciudad de Santiago en la calidad del suelo en la periferia norte. *Scripta Nova, Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. IX, 194(9). Recuperado el 24 de octubre de 2011, de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-37.htm>
- Cerasi, M. (1990). El espacio colectivo de la ciudad: construcción y disolución del sistema público en la arquitectura de la ciudad moderna. Barcelona, España.
- Chemás Rendón, Mauricio (2003). De Lo Público Y Lo Privado a La Tercera Zona, Diseño Y Hábitat Humano. Facultad de Artes Integradas, Universidad del Valle.
- Colegio de Arquitectos del Ecuador. "Normas de Arquitectura Y Urbanismo," n.d.
- Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (2005). Diseños de Áreas Verdes En Desarrollos Habitacionales. México, D.F.
- Duarte, P., Gurovich, A., & Pavez, M. I. (2007). "La Casa de las Flores": arquitectura urbana-manifiesto de Secundino Zuazo en el barrio de Argüelles, Madrid. *Revista de Urbanismo*, Universidad de Chile, 16.
- Gehl, J. (2007). Public spaces for a changing public life (pp. 3-10). Taylor and Francis, Abingdon, Oxon.
- Hilberseimer, L. (1927). La arquitectura de la Gran Ciudad.
- Krier, R. (1976). Teoría y Práctica de los Espacios Urbanos (Editorial Gustavo Gili.). Barcelona, España.
- Le Corbusier. Principios de Urbanismo (La Carta de Atenas). Septiembre de 1973. Esplugues de Lobregat, Barcelona: Ariel S.A., n.d.
- Le Corbusier. (1924). La Ciudad del Futuro.
- Mazza, A. (2009). Ciudad y Espacio Público. Las formas de la inseguridad urbana.
- Montaner, J. M., Muxi, Z., & Falagán, D. H. (2011). Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI. Barcelona, UPC Universitat Politècnica de Catalunya: la edición.
- M.Sc. Morgan, Daniel. (2011). Las Vías de Circulación En Los Conjuntos de Vivienda de Interés Social. 1 1. Escuela de Arquitectura de la Universidad de Costa Rica: pág5-6.
- Paulhans, P. (1981). La ciudad peatonal. Editorial Gustavo Gili. Barcelona.
- Porto, P. L. (n.d.). DIFERENCIA ENTRE SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. Lopez Abogados. Retrieved from <http://lopezabogados.org/web/diferencia-entre-suelo-urbano-consolidado-y-suelo-urbano-no-consolidado/>
- Restrepo, L. A. V. Paisajismo y ecología del paisaje en la gestión de la arborización de calles.
- Rueda, S. (2002, Noviembre). Modelos de ordenación del territorio más sostenibles. En Congreso nacional de medio ambiente, Barcelona.
- Samaniego, A. (1991). Guía para utilización de la vegetación en área urbanas (Instituto de Investigaciones de Ciencias Técnicas.). Universidad de Cuenca.
- Sánchez Corral, J. (2012). La vivienda "Social" en México. Pasado-Presente-Futuro.
- Sanz, A. (1998). La ciudad a pie: un programa para recuperar las urbes andando. A PIE, asociación de viandantes [http://habitat.aq.upm.es/boletin\\_\(6\)](http://habitat.aq.upm.es/boletin_(6)).
- Zona Urbana y Rural por Ariaejo. (n.d.). Buenas Tareas. Retrieved July 8, 2014, from <http://www.buenastareas.com/ensayos/Zona-Urbana-y-Rural/2522138.html>

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

## CAPÍTULO 2.\_

## Imágenes:

- IMG059\_ Ubicación Conjunto Residencial Villa Frei. [Mapa]. (2014). Recuperado en: <http://www.openstreetmap.org/#map=16/-33.4571/-70.5806>
- IMG060\_ Emplazamiento conjunto residencial Villa Frei. [Mapa]. (2014). Recuperado en: <http://www.openstreetmap.org/#map=17/-33.45789/-70.58088>
- IMG061\_ Krauze, Fernando. Perspectiva general del conjunto habitacional Villa Frei, [fotografía]. (2014). Recuperado de <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2014/06/28/vecinos-buscan-que-villa-frei-sea-declarada-zona-tipica/parque-ramon-cruz-villa-frei-nunoa-©-fernando-krauze-castro/>
- IMG062\_ Perspectiva interior, Villa Frei. [Imagen]. (2014). Recuperado en: <https://www.google.com.ec/maps/search/villa+frei,+%C3%B1u%C3%B1oa,+santiago,+chile/@-33.454683,-70.581233,3a,75y,208.17h,81.8t/data=!3m4!1e1!3m2!1simCIVuR4EkUnyG6GiCk4eQ!2e0?hl=es>
- IMG063\_ Ubicación Villa Frei. [Imagen Satelital]. (2014). Recuperado en: <https://maps.google.com/maps?ll=-33.45786,-70.57989&z=15&t=h&output=classic&dg=brw>
- IMG064\_ Cerramiento mixto: permeable y vegetal, Villa Frei. [Imagen]. (2014). Recuperado en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-175953/classicos-de-arquitectura-conjunto-residencial-villa-frei-jaime-larrain-osvaldo-larrain-diego-balmaceda>
- IMG065\_ Aporte público, Parque Ramón Cruz, Villa Frei. [Imagen]. (2014). Recuperado en: <https://www.google.com.ec/maps/search/villa+frei,+%C3%B1u%C3%B1oa,+santiago,+chile/@-33.454683,-70.581233,3a,75y,208.17h,81.8t/data=!3m4!1e1!3m2!1simCIVuR4EkUnyG6GiCk4eQ!2e0?hl=es>
- IMG066\_ Estacionamientos comunes, ubicados en calles interiores, Villa Frei. [Imagen]. (2014). Recuperado en: <https://www.google.com.ec/maps/search/villa+frei,+%C3%B1u%C3%B1oa,+santiago,+chile/@-33.454683,-70.581233,3a,75y,208.17h,81.8t/data=!3m4!1e1!3m2!1simCIVuR4EkUnyG6GiCk4eQ!2e0?hl=es>
- IMG067\_ Red peatonal interna, de carácter público, Villa Frei. [Imagen]. Recuperado en: <https://www.google.com.ec/maps/search/villa+frei,+%C3%B1u%C3%B1oa,+santiago,+chile/@-33.454683,-70.581233,3a,75y,208.17h,81.8t/data=!3m4!1e1!3m2!1simCIVuR4EkUnyG6GiCk4eQ!2e0?hl=es>
- IMG068\_ Red peatonal interna conectada por medio de puentes peatonales, Villa Frei. [Imagen]. (2014). Recuperado en: <https://www.google.com.ec/maps/search/villa+frei,+%C3%B1u%C3%B1oa,+santiago,+chile/@-33.454683,-70.581233,3a,75y,208.17h,81.8t/data=!3m4!1e1!3m2!1simCIVuR4EkUnyG6GiCk4eQ!2e0?hl=es>
- IMG069\_ Perspectiva torres multifamiliares del conjunto, Villa Frei. [Imagen]. (2014). Recuperado en: <https://www.google.com.ec/maps/search/villa+frei,+%C3%B1u%C3%B1oa,+santiago,+chile/@-33.454683,-70.581233,3a,75y,208.17h,81.8t/data=!3m4!1e1!3m2!1simCIVuR4EkUnyG6GiCk4eQ!2e0?hl=es>
- IMG070\_ Mixticidad de usos, comercio, Villa Frei. [imagen]. (2014). Recuperado en: <https://www.google.com.ec/maps/search/villa+frei,+%C3%B1u%C3%B1oa,+santiago,+chile/@-33.454683,-70.581233,3a,75y,208.17h,81.8t/data=!3m4!1e1!3m2!1simCIVuR4EkUnyG6GiCk4eQ!2e0?hl=es>
- IMG071\_ Krauze, Fernando. Interior del conjunto, Villa Frei [fotografía]. Recuperado de: <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2014/06/28/vecinos-buscan-que-villa-frei-sea-declarada-zona-tipica/parque-ramon-cruz-villa-frei-nunoa-©-fernando-krauze-castro/>
- IMG072\_ Ubicación Conjunto Residencial Prefeito Mendes De Moraes. [Mapa]. (2014). Recuperado de: <http://www.openstreetmap.org/#map=16/-22.8915/-43.2327>
- IMG073\_ Emplazamiento Conjunto Residencial Prefeito Mendes De Moraes. [Mapa]. (2014). Recuperado de: <http://www.openstreetmap.org/#map=18/-22.89245/-43.23360>
- IMG074\_ Bonduki, N. Perspectiva aérea del conjunto habitacional Prefeito Mendes de Moraes [fotografía]. (2014). Recuperado de: [http://www.archdaily.com.br/br/01-12832/classicos-da-arquitetura-conjunto-residencial-prefeito-mendes-de-moraes-pedregulho-affonso-eduardo-reidy/nabil-bonduki\\_4-copia](http://www.archdaily.com.br/br/01-12832/classicos-da-arquitetura-conjunto-residencial-prefeito-mendes-de-moraes-pedregulho-affonso-eduardo-reidy/nabil-bonduki_4-copia)
- IMG075\_ Fotografía del conjunto habitacional Prefeito Mendes de Moraes el día de su inauguración. [Fotografía]. (1951). Recuperado de: [http://www.documomo.org.br/seminario%209%20pdfs/087\\_M10\\_RM-RestauracaoPedregulho-ART\\_Ubirajara\\_Mello.pdf](http://www.documomo.org.br/seminario%209%20pdfs/087_M10_RM-RestauracaoPedregulho-ART_Ubirajara_Mello.pdf)
- IMG076\_ Ubicación Conjunto habitacional Prefeito Mendes de Moraes. [Imagen Satelital]. (2014). Recuperado en: <https://www.google.com.ec/maps/place/Av.+Brasil+-+Sant%C3%ADssimo,+Rio+de+Janeiro+-+RJ,+Brasil/@-22.891857,-43.2333706,1332m/data=!3m1!1e3!4m2!3m1!1s0x99602fd51b5373:0xfea3bd66dc31683a?hl=es>
- IMG077\_ Relación del conjunto habitacional Prefeito Mendes de Moraes con la ciudad. [Imagen]. (2014). Recuperado de: [https://www.google.com.ec/maps/@-22.891587,-43.233539,3a,75y,188.49h,88.38t/data=!3m4!1e1!3m2!1sEVXY\\_qwjdxFWqOqT1Fcung!2e0?hl=es](https://www.google.com.ec/maps/@-22.891587,-43.233539,3a,75y,188.49h,88.38t/data=!3m4!1e1!3m2!1sEVXY_qwjdxFWqOqT1Fcung!2e0?hl=es)
- IMG078\_ Aporte público, parque y espacios de uso deportivo, Prefeito Mendes de Moraes. [Imagen]. (2014). Recuperado de: [https://www.google.com.ec/maps/@-22.891587,-43.233539,3a,75y,188.49h,88.38t/data=!3m4!1e1!3m2!1sEVXY\\_qwjdxFWqOqT1Fcung!2e0?hl=es](https://www.google.com.ec/maps/@-22.891587,-43.233539,3a,75y,188.49h,88.38t/data=!3m4!1e1!3m2!1sEVXY_qwjdxFWqOqT1Fcung!2e0?hl=es)
- IMG079\_ Cerramiento permeable, Prefeito Mendes de Moraes. [Imagen]. (2014). Recuperado de: [https://www.google.com.ec/maps/@-22.891587,-43.233539,3a,75y,188.49h,88.38t/data=!3m4!1e1!3m2!1sEVXY\\_qwjdxFWqOqT1Fcung!2e0?hl=es](https://www.google.com.ec/maps/@-22.891587,-43.233539,3a,75y,188.49h,88.38t/data=!3m4!1e1!3m2!1sEVXY_qwjdxFWqOqT1Fcung!2e0?hl=es)
- IMG080\_ Ingreso vehicular a los equipamientos, Prefeito Mendes de Moraes. [Imagen]. (2014). Recuperado de: [https://www.google.com.ec/maps/@-22.891587,-43.233539,3a,75y,188.49h,88.38t/data=!3m4!1e1!3m2!1sEVXY\\_qwjdxFWqOqT1Fcung!2e0?hl=es](https://www.google.com.ec/maps/@-22.891587,-43.233539,3a,75y,188.49h,88.38t/data=!3m4!1e1!3m2!1sEVXY_qwjdxFWqOqT1Fcung!2e0?hl=es)
- IMG081\_ Ingreso a los estacionamientos de bloques residenciales, Prefeito Mendes de Moraes. [Imagen]. (2014). Recuperado de: [https://www.google.com.ec/maps/@-22.891587,-43.233539,3a,75y,188.49h,88.38t/data=!3m4!1e1!3m2!1sEVXY\\_qwjdxFWqOqT1Fcung!2e0?hl=es](https://www.google.com.ec/maps/@-22.891587,-43.233539,3a,75y,188.49h,88.38t/data=!3m4!1e1!3m2!1sEVXY_qwjdxFWqOqT1Fcung!2e0?hl=es)



## CAPÍTULO 2.\_

### Imágenes:

- IMG082\_ Perspectiva aérea del conjunto en donde se puede apreciar la abundante porción verde del conjunto habitacional Prefeito Medes de Moraes. [Imagen]. (2014). Recuperado de: [https://www.google.com.ec/maps/@-22.891587,-43.233539,3a,75y,188.49h,88.38t/data=!3m4!1e1!3m2!1sEVXY\\_qwjdxWqOqT1Fcung!2e0?hl=es](https://www.google.com.ec/maps/@-22.891587,-43.233539,3a,75y,188.49h,88.38t/data=!3m4!1e1!3m2!1sEVXY_qwjdxWqOqT1Fcung!2e0?hl=es)
- IMG083\_ Perspectiva frontal de equipamientos. [Imagen]. (2014). Recuperado de: [https://www.google.com.ec/maps/@-22.891587,-43.233539,3a,75y,188.49h,88.38t/data=!3m4!1e1!3m2!1sEVXY\\_qwjdxWqOqT1Fcung!2e0?hl=es](https://www.google.com.ec/maps/@-22.891587,-43.233539,3a,75y,188.49h,88.38t/data=!3m4!1e1!3m2!1sEVXY_qwjdxWqOqT1Fcung!2e0?hl=es)
- IMG084\_ Escuela Municipal Edmundo Bittencourt. [Imagen]. (2014). Recuperado de: [https://www.google.com.ec/maps/@-22.891587,-43.233539,3a,75y,188.49h,88.38t/data=!3m4!1e1!3m2!1sEVXY\\_qwjdxWqOqT1Fcung!2e0?hl=es](https://www.google.com.ec/maps/@-22.891587,-43.233539,3a,75y,188.49h,88.38t/data=!3m4!1e1!3m2!1sEVXY_qwjdxWqOqT1Fcung!2e0?hl=es)
- IMG085\_ Bonduki, Nabil. Planta baja libre en el bloque residencial Prefeito Mendes de Moraes. [Fotografía]. Recuperado de: [http://www.archdaily.com.br/01-12832/classicos-da-arquitetura-conjunto-residencial-prefeito-mendes-de-moraes-pedregulho-affonso-eduardo-reidy/12832\\_12892](http://www.archdaily.com.br/01-12832/classicos-da-arquitetura-conjunto-residencial-prefeito-mendes-de-moraes-pedregulho-affonso-eduardo-reidy/12832_12892)
- IMG086\_ Ubicación Conjunto La Granja. [Mapa]. (2014). Recuperado en: <http://www.openstreetmap.org/way/24353226#map=16/-0.1868/-78.4957>
- IMG087\_ Emplazamiento Conjunto La Granja. [Mapa]. (2014). Recuperado en: <http://www.openstreetmap.org/#map=18/-0.18563/-78.49963>
- IMG088\_ Bloque multifamiliar del Conjunto Habitacional La Granja. [Fotografía]. Recuperado de: <http://revistaq.org/?p=166>
- IMG089\_ Autor. Perspectiva interior del Conjunto Habitacional La Granja. [Fotografía]. (2014).
- IMG090\_ Ubicación Conjunto La Granja. [Imagen Satelital]. (2014). Recuperado en: <https://www.google.com.ec/maps/place/Fray+Gaspar+De+Carvajal,+Quito/@-0.1859613,-78.5000439,1785m/data=!3m1!1e3!4m2!3m1!1s0x91d59a5d16f4eb99:0xfcfe87a1fbcba7e?hl=es>
- IMG091\_ Autor. Bloque multifamiliar con cerramiento vegetal. [Fotografía]. (2014).
- IMG092\_ Autor. Perspectiva desde el exterior del conjunto. [Fotografía]. (2014).
- IMG093\_ Autor. Conexión visual permeable. [Fotografía]. (2014).
- IMG094\_ Autor. Área verde entre bloques de vivienda. [Fotografía]. (2014).
- IMG095\_ Autor. Perspectiva de la red peatonal interna. [Fotografía]. (2014).
- IMG096\_ Autor. Estacionamientos en calle interior para los habitantes del conjunto. [Fotografía]. (2014).
- IMG097\_ Autor. Viviendas unifamiliares. [Fotografía]. (2014).
- IMG098\_ Autor. Bloque multifamiliar. [Fotografía]. (2014).
- IMG099\_ Autor. Ingreso peatonal al conjunto por la calle Fray Gaspar de Carvajal. [Fotografía]. (2014).
- IMG100\_ Ubicación Cumbres de Quitumbe. [Mapa]. (2014). Recuperado en: <http://www.openstreetmap.org/#map=17/-0.29600/-78.55129>
- IMG101\_ Emplazamiento Cumbres de Quitumbe. [Mapa]. (2014). Recuperado en: <http://www.openstreetmap.org/#map=19/-0.29746/-78.54913>
- IMG102\_ Crespo, S. Perspectiva interior hacia la torre de departamentos, Cumbres de Quitumbe. [Fotografía]. (2014). Recuperado en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-15593/cumbres-de-quitumbe-patricio-endara/51275581b3fc4b11a70016e7>
- IMG103\_ Crespo, S. Perspectiva exterior de las viviendas unifamiliares, Cumbres de Quitumbe. [Fotografía]. (2014). Recuperado en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-15593/cumbres-de-quitumbe-patricio-endara/5127556ab3fc4b11a70016e2>
- IMG104\_ Ubicación Cumbres de Quitumbe. [Imagen Satelital]. (2014). Recuperado en: <https://www.google.com.ec/maps/place/Quitumbe/@-0.2971563,-78.5486514,1083m/data=!3m1!1e3!4m2!3m1!1s0x91d598bd44ccb333:0xb4b7232b58f84455?hl=es>
- IMG105\_ Crespo, S. Conexión visual permeable. [Fotografía]. (2014). Recuperado en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-15593/cumbres-de-quitumbe-patricio-endara/5127558eb3fc4b11a70016ea>
- IMG106\_ Diario La Hora. Vista exterior del conjunto desde la Av. Quitumbe Ñan. [Fotografía]. (2014). Recuperado en: [http://www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101150511/-1/Quitumbe\\_en\\_pleno\\_auge\\_.html](http://www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101150511/-1/Quitumbe_en_pleno_auge_.html)
- IMG107\_ Crespo, S. Vista panorámica de Cumbres de Quitumbe. [Fotografía]. (2014). Recuperado en: [http://parq001.archdaily.net/wp-content/uploads/2009/02/\\_mg\\_8909.jpg](http://parq001.archdaily.net/wp-content/uploads/2009/02/_mg_8909.jpg)
- IMG108\_ Crespo, S. Detalle interior del proyecto. [Fotografía]. (2014). Recuperado en: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-15593/cumbres-de-quitumbe-patricio-endara/51275592b3fc4b11a70016eb>
- IMG109\_ Crespo, S. Estacionamientos en el interior. [Fotografía]. (2014). Recuperado en: <http://evinmobiliaria2.blogspot.com/2011/12/departamento-de-venta-condominios.html>
- IMG110\_ Crespo, S. Bloque multifamiliar. [Fotografía]. (2014).
- IMG111\_ Crespo, S. Perspectiva de locales comerciales en la Av. Quitumbe Ñan. [Fotografía]. (2014).
- IMG112\_ Crespo, S. Perspectiva interior del proyecto. [Fotografía]. (2014).
- IMG113\_ Ubicación Multifamiliares IESS. [Mapa]. (2015). Recuperado en: <http://www.openstreetmap.org/#map=17/-2.90305/-79.00704>
- IMG114\_ Emplazamiento Multifamiliares IESS. [Mapa]. (2015). Recuperado en: <http://www.openstreetmap.org/#map=19/-2.90230/-79.00665>
- IMG115\_ Autor. Perspectiva interior del proyecto. [Fotografía]. (2015).

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

## CAPÍTULO 2.\_

## Imágenes:

- IMG116\_ Autor. Perspectiva exterior del proyecto. [Fotografía]. (2015).
- IMG117\_ Ubicación Multifamiliares IESS. [Imagen Satelital]. (2015). Recuperado en: <https://www.google.com.ec/maps/place/Cuenca/@-2.9028667,-79.006737,954m/data=!3m1!1e3!4m2!3m1!1s0x91cd18095fc7e881:0xafd08fd090de6ff7?hl=es>
- IMG118\_ Autor. Perspectiva de la Av. Fray Vicente Solano, una de las más importantes de la ciudad. [Fotografía]. (2015).
- IMG119\_ Autor. Cerramiento permeable. [Fotografía]. (2015).
- IMG120\_ Autor. Aporte Público del conjunto a la ciudad. [Fotografía]. (2015).
- IMG121\_ Autor. Circulación peatonal interna, veredas interiores del conjunto. [Fotografía]. (2015).
- IMG122\_ Autor. Estacionamientos. [Fotografía]. (2015).
- IMG123\_ Autor. Área verde en el interior de los Multifamiliares. [Fotografía]. (2015).
- IMG124\_ Autor. Vista del Bloque de departamentos tipo A desde la Av 12 de Abril. [Fotografía]. (2015).
- IMG125\_ Autor. Espacio de uso colectivo. [Fotografía]. (2015).
- IMG126\_ Autor. Apropiación del espacio colectivo. [Fotografía]. (2015).
- IMG127\_ Ubicación Conjunto Habitacional Vista al Río. [Mapa]. (2015). Recuperado en: <http://www.openstreetmap.org/#map=16/-2.8970/-78.9708>
- IMG128\_ Emplazamiento Conjunto Habitacional Vista al Río. [Mapa]. (2015). Recuperado en: <http://www.openstreetmap.org/#map=18/-2.89767/-78.96816>
- IMG129\_ Autor. Perspectiva del acceso a la urbanización. [Fotografía]. (2015).
- IMG130\_ Autor. Perspectiva exterior del conjunto habitacional Vista Al Río. [Fotografía]. (2015).
- IMG131\_ Ubicación Conjunto Habitacional Vista al Río. [Imagen Satelital]. (2015). Recuperado en: <https://www.google.com.ec/maps/place/Cuenca/@-2.8963307,-78.9709157,1937m/data=!3m1!1e3!4m2!3m1!1s0x91cd18095fc7e881:0xafd08fd090de6ff7?hl=es>
- IMG132\_ Autor. Cerramiento permeable. [Fotografía]. (2015).
- IMG133\_ Autor. Limitada conexión con la ciudad. [Fotografía]. (2015).
- IMG134\_ Autor. Viviendas unifamiliares, cerramiento permeable. [Fotografía]. (2015).
- IMG135\_ Autor. Perspectiva interior del conjunto. [Fotografía]. (2015).
- IMG136\_ Autor. Estacionamientos individuales para cada vivienda, prioridad vehicular. [Fotografía]. (2015).
- IMG137\_ Autor. Porción verde limitada. [Fotografía]. (2015).
- IMG138\_ Autor. De izquierda a derecha: edificio multifamiliar (8 pisos), edificio multifamiliar (4 pisos) y viviendas unifamiliares. [Fotografía]. (2015).
- IMG139\_ Autor. Bloque en construcción, destinado al uso comercial. [Fotografía]. (2015).
- IMG140\_ Autor. Espacio comunal, Vista al Río. [Fotografía]. (2015).



## CAPÍTULO 2.\_

### Tablas:

- TABLA 001\_ Criterios de Valoración\_ Elaboración: Autores
- TABLA 002\_ Criterios de Valoración, pesos generales\_ Elaboración: Autores
- TABLA 003\_ Criterios de Valoración, pesos generales PROPUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 004\_ Criterios de Valoración, pesos generales para puntuación de los casos de estudio\_ Elaboración: Autores
- TABLA 005\_ Conexión ciudad, pesos de subcriterios para puntuación de casos de estudio\_ Elaboración: Autores
- TABLA 006\_ Situación de proximidad, pesos ENCUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 007\_ Situación de proximidad, pesos PROPUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 008\_ Situación de proximidad, pesos para puntuación de casos de estudio\_ Elaboración: Autores
- TABLA 009\_ Aporte público, pesos ENCUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 010\_ Aporte público, pesos PROPUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 011\_ Aporte público, pesos para puntuación de casos de estudio\_ Elaboración: Autores
- TABLA 012\_ Conexión visual, pesos ENCUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 013\_ Conexión visual, pesos PROPUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 014\_ Conexión visual, pesos para puntuación de casos de estudio\_ Elaboración: Autores
- TABLA 015\_ Profundidad espacial, pesos ENCUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 016\_ Profundidad espacial, pesos PROPUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 017\_ Profundidad espacial, pesos para puntuación de casos de estudio\_ Elaboración: Autores
- TABLA 018\_ Trama vial, pesos ENCUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 019\_ Trama vial, pesos PROPUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 020\_ Trama vial, pesos para puntuación de casos de estudio\_ Elaboración: Autores
- TABLA 021\_ Disposición de estacionamientos, pesos ENCUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 022\_ Disposición de estacionamientos, pesos PROPUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 023\_ Disposición de estacionamientos, pesos para puntuación de casos de estudio\_ Elaboración: Autores
- TABLA 024\_ Peatonalidad, pesos ENCUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 025\_ Peatonalidad, pesos PROPUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 026\_ Peatonalidad, pesos para puntuación de casos de estudio\_ Elaboración: Autores
- TABLA 027\_ Porción verde, pesos ENCUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 028\_ Porción verde, pesos PROPUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 029\_ Porción verde, pesos para puntuación de casos de estudio\_ Elaboración: Autores
- TABLA 030\_ Diversidad de arquetipos, pesos ENCUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 031\_ Diversidad de arquetipos, pesos PROPUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 032\_ Diversidad de arquetipos, pesos para puntuación de casos de estudio\_ Elaboración: Autores
- TABLA 033\_ Mixticidad de usos, pesos ENCUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 034\_ Mixticidad de usos, pesos PROPUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 035\_ Mixticidad de usos, pesos para puntuación de casos de estudio\_ Elaboración: Autores
- TABLA 036\_ Escala colectiva, pesos ENCUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 037\_ Escala colectiva, pesos PROPUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 038\_ Escala colectiva, pesos para puntuación de casos de estudio\_ Elaboración: Autores
- TABLA 039\_ Permanencia, pesos ENCUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 040\_ Permanencia, pesos PROPUESTA\_ Elaboración: Autores
- TABLA 041\_ Permanencia, pesos para puntuación de casos de estudio\_ Elaboración: Autores
- TABLA 042\_ Villa Frei, puntuación final del conjunto\_ Elaboración: Autores
- TABLA 043\_ Prefeito Mendes de Moraes, puntuación final del conjunto\_ Elaboración: Autores
- TABLA 044\_ La Granja, puntuación final del conjunto\_ Elaboración: Autores
- TABLA 045\_ Cumbres de Quitumbe, puntuación final del conjunto\_ Elaboración: Autores
- TABLA 046\_ Multifamiliares IESS, puntuación final del conjunto. \_ Elaboración: Autores
- TABLA 047\_ Vista al Río, puntuación final del conjunto. \_ Elaboración: Autores

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

## CAPÍTULO 2.\_

## Figuras:

- FIGURA001\_ Villa Frei, Zonificación \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA002\_ Villa Frei, Mapeo conexión ciudad \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA003\_ Villa Frei, Mapeo estructura interna \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA004\_ Villa Frei, Mapeo colectividad \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA005\_ Prefeito Mendes de Moraes, Zonificación \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA006\_ Prefeito Mendes de Moraes, Mapeo conexión ciudad \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA007\_ Prefeito Mendes de Moraes, Mapeo estructura interna \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA008\_ Prefeito Mendes de Moraes, Mapeo colectividad \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA009\_ La Granja, Zonificación \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA010\_ La Granja, Mapeo conexión ciudad \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA011\_ La Granja, Mapeo estructura interna \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA012\_ La Granja, Mapeo colectividad \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA013\_ Cumbres de Quitumbe, Zonificación \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA014\_ Cumbres de Quitumbe, Mapeo conexión ciudad \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA015\_ Cumbres de Quitumbe, Mapeo estructura interna \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA016\_ Cumbres de Quitumbe, Mapeo colectividad \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA017\_ Multifamiliares IESS, Zonificación \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA018\_ Multifamiliares IESS, Mapeo conexión ciudad \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA019\_ Multifamiliares IESS, Mapeo estructura interna \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA020\_ Multifamiliares IESS, Mapeo colectividad \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA021\_ Vista al Río, Zonificación \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA022\_ Vista al Río, Mapeo conexión ciudad \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA023\_ Vista al Río, Mapeo estructura interna \_ Elaboración: Autores.
- FIGURA024\_ Vista al Río, Mapeo colectividad \_ Elaboración: Autores.



## CAPÍTULO 3.\_

### Bibliografía:

- Asamblea Constituyente (2008). Constitución de la República del Ecuador. Montecristi:
- Semplades (2013). Plan Nacional Buen Vivir 2013-2017. Quito: Semplades
- Municipalidad de Cuenca (2011). Plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Cuenca: Diagnóstico integrado y modelo de desarrollo estratégico y ordenamiento territorial. Cuenca: Municipalidad de Cuenca
- Municipalidad de Cuenca (2011). Determinaciones para uso y ocupación del suelo urbano. Cuenca: Municipalidad de Cuenca
- Municipalidad de Cuenca (2010). Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido. Cuenca: Municipalidad de Cuenca
- Municipio de Quito (2009). Ordenanzas de gestión urbana territorial: Normas de Arquitectura y Urbanismo. Quito. Municipio de Quito

### Tablas:

- TABLA 049\_ Sitio A, información general y criterios de selección\_ Elaboración: Autores.

### Figuras:

- FIGURA025\_ Representación de tres ejemplos aleatorios de conjuntos habitacionales emplazados cerca de una centralidad urbana dentro de un modelo de ciudad compacta\_ Elaboración: Autores.
- FIGURA026\_ Esquema ejemplo de un conjunto habitacional, donde se representa el tratamiento perceptual de los diferentes límites propuestos que actúan en el espacio\_ Elaboración: Autores.
- FIGURA027\_ Esquema ejemplo de un conjunto habitacional, donde se representa el aporte espacial público y de áreas verdes\_ Elaboración: Autores.
- FIGURA028\_ Planta esquemática ejemplo de un conjunto habitacional, donde se representa la movilidad propuesta a nivel micro, que enlazarse con la macro de ciudad\_ Elaboración: Autores.
- FIGURA029\_ Esquema ejemplo de un conjunto habitacional, donde se representa la variedad de usos y vivienda conformados bajo diferentes alturas y espacios\_ Elaboración: Autores.
- FIGURA030\_ Esquema ejemplo de un conjunto habitacional, donde se representa la profundidad espacial tomada desde lo público a lo privado y que en su desarrollo produce espacios colectivos de permanencia y confort\_ Elaboración: Autores.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

## CAPÍTULO 4.\_

## Bibliografía:

- Hermida, A., Orellana, D., Cabrera, N., Osorio, P., & Calle, C. (n.d.). La ciudad es esto: Medición y representación espacial para ciudades compactas y sustentables.
- Rueda, S. (n.d.). El urbanismo ecológico: Un nuevo urbanismo para abordar los retos de la sociedad actual.

## Tablas:

- IMG141\_Autor. Sitio A, Perspectiva General. [Fotografía]. (2015).
- IMG142\_Autor. Sitio B, Perspectiva General. [Fotografía]. (2015).
- IMG143\_Autor. Sitio A, Perspectiva de la calle Juan Bautista Vázquez (este a oeste). [Fotografía]. (2015).
- IMG144\_Autor. Sitio B, Perspectiva de la Av. Paseo de los Cañaris. (Oeste a este). [Fotografía]. (2015).
- IMG145\_Autor. Vista 1, desde el sitio hacia el contexto. [Fotografía]. (2015).
- IMG146\_Autor. Vista 2, desde el sitio hacia el contexto. [Fotografía]. (2015).
- IMG147\_Autor. Vista 3, desde el sitio hacia el contexto. [Fotografía]. (2015).
- IMG148\_Autor. Vista 4, desde el sitio hacia el contexto. [Fotografía]. (2015).
- IMG149\_Autor. Vista 5, desde el sitio hacia el contexto. [Fotografía]. (2015).
- IMG150\_Autor. Vista 6, desde el sitio hacia el contexto. [Fotografía]. (2015).
- IMG151\_Autor. Vista 7, desde el sitio hacia el contexto. [Fotografía]. (2015).
- IMG152\_Autor. Vista 8, desde el sitio hacia el contexto. [Fotografía]. (2015).
- IMG153\_Autor. Vista 9, desde el sitio hacia el contexto. [Fotografía]. (2015).
- IMG154\_Autor. Vista 10, desde el sitio hacia el contexto. [Fotografía]. (2015).
- IMG155\_Autor. Vista 11, desde el sitio hacia el contexto. [Fotografía]. (2015).
- IMG156\_Autor. Vista 12, desde el sitio hacia el contexto. [Fotografía]. (2015).
- IMG157\_Autor. Vista 13, desde el sitio hacia el contexto. [Fotografía]. (2015).
- IMG158\_Autor. Vista 14, desde el sitio hacia el contexto. [Fotografía]. (2015).
- IMG159\_Autor. Vista 15, desde el sitio hacia el contexto. [Fotografía]. (2015).
- IMG160\_Autor. Vista 16, desde el sitio hacia el contexto. [Fotografía]. (2015).
- IMG161\_Autor. Vista 17, desde el sitio hacia el contexto. [Fotografía]. (2015).
- IMG162\_Autor. Vista 18, desde el sitio hacia el contexto. [Fotografía]. (2015).
- IMG163\_Autor. Parque San Marcos, perspectiva desde la calle Francisco Dávila. [Fotografía]. (2015).
- IMG164\_Autor. Parque San Marcos, perspectiva desde la calle Francisco Dávila. [Fotografía]. (2015).
- IMG165\_Autor. Parque San Marcos, caminerías en mal estado. [Fotografía]. (2015).
- IMG166\_Autor. Parque San Marcos, carente de mobiliario. [Fotografía]. (2015).
- IMG167\_Autor. Parque San Marcos. [Fotografía]. (2015).
- IMG168\_Autor. Parque San Marcos, canchas en mal estado. [Fotografía]. (2015).
- IMG169\_Autor. Parque San Marcos, canchas en mal estado. [Fotografía]. (2015).
- IMG170\_Autor. Parque San Marcos, mobiliario en mal estado. [Fotografía]. (2015).
- IMG171\_Autor. Parque Latinoamericano, perspectiva desde la Av. Pichincha. [Fotografía]. (2015).
- IMG172\_Autor. Parque Latinoamericano, perspectiva desde la calle Ezequiel Márquez. [Fotografía]. (2015).
- IMG173\_Autor. Parque Latinoamericano. [Fotografía]. (2015).
- IMG174\_Autor. Parque Latinoamericano, mobiliario recreativo. [Fotografía]. (2015).
- IMG175\_Autor. Parque Latinoamericano, mobiliario recreativo con materiales reciclados. [Fotografía]. (2015).
- IMG176\_Autor. Parque Latinoamericano, mobiliario recreativo con materiales reciclados. [Fotografía]. (2015).
- IMG177\_Autor. Parque Latinoamericano, jardineras en mal estado. [Fotografía]. (2015).
- IMG178\_Autor. Parque Latinoamericano, mobiliario recreativo con materiales reciclados. [Fotografía]. (2015).
- IMG179\_Autor. Vista 1 hacia el terreno. [Fotografía]. (2015).
- IMG180\_Autor. Vista 2 hacia el terreno. [Fotografía]. (2015).
- IMG181\_Autor. Vista 3 hacia el terreno. [Fotografía]. (2015).



## CAPÍTULO 4.\_

### Imágenes:

- IMG182\_ Autor. Vista 4 hacia el terreno. [Fotografía]. (2015).
- IMG183\_ Autor. Vista 5 hacia el terreno. [Fotografía]. (2015).
- IMG184\_ Autor. Vista 6 hacia el terreno. [Fotografía]. (2015).
- IMG185\_ Autor. Vista 7 hacia el terreno. [Fotografía]. (2015).
- IMG186\_ Autor. Vista 8 hacia el terreno. [Fotografía]. (2015).
- IMG187\_ Perspectiva de ingreso a la zona pública del conjunto habitacional, en la imagen se muestran los dos ejes peatonales principales\_ Elaboración: Autores.
- IMG188\_ Perspectiva de la zona de estancia ubicada frente a los servicios generales del conjunto habitacional \_ Elaboración: Autores.
- IMG189\_ Perspectiva del ágora al aire libre, ubicada en la plaza principal de la propuesta \_ Elaboración: Autores.
- IMG190\_ Perspectiva desde la pérgola del restaurante hacia el eje periférico y la plaza principal del anteproyecto \_ Elaboración: Autores.
- IMG191\_ Perspectiva desde la esquina del lote 1 hacia el eje periférico de la propuesta \_ Elaboración: Autores.
- IMG192\_ Ingreso a la zona privada del lote 2 \_ Elaboración: Autores.
- IMG193\_ Ingreso a la zona privada del lote 1 \_ Elaboración: Autores.
- IMG194\_ Perspectiva del espacio colectivo en el interior del lote 1 \_ Elaboración: Autores.
- IMG195\_ Espacio colectivo entre los bloques bifamiliares y trifamiliares \_ Elaboración: Autores.
- IMG196\_ Perspectiva del ingreso a la biblioteca infantil \_ Elaboración: Autores.
- IMG197\_ Perspectiva desde la plaza principal en dirección al bloque 3G \_ Elaboración: Autores.
- IMG198\_ Perspectiva del restaurante desde el pasaje peatonal \_ Elaboración: Autores.
- IMG199\_ Perspectiva desde la circulación transversal en el lote 2 hacia el lote 3 \_ Elaboración: Autores.
- IMG200\_ Perspectiva aérea de suroeste a noreste \_ Elaboración: Autores.
- IMG201\_ Perspectiva aérea de noreste a suroeste \_ Elaboración: Autores.
- IMG202\_ Perspectiva aérea de norte a sur \_ Elaboración: Autores.
- IMG203\_ Perspectiva aérea de sur a norte \_ Elaboración: Autores.

### Tablas:

- TABLA 050\_ Sitio B, información general y criterios de selección \_ Elaboración: Autores.
- TABLA 051\_ Usos terciarios del área de estudio, información general \_ Elaboración: Autores.
- TABLA 052\_ Normativas del Sector S-6\_ Fuente: Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca \_ Elaboración: Autores.
- TABLA 053\_ Normativa de espacios mínimos para edificios de vivienda \_ Fuente: Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca \_ Elaboración: Autores.
- TABLA 054\_ Cuadro de propuesta de tipología de viviendas \_ Elaboración: Autores.
- TABLA 055\_ Cuadro de áreas, tipología de vivienda tipo suite \_ Elaboración: Autores.
- TABLA 056\_ Cuadro de áreas, tipología de vivienda para adultos mayores \_ Elaboración: Autores.
- TABLA 057\_ Cuadro de áreas, tipología de vivienda tipo unifamiliar para tres personas \_ Elaboración: Autores.
- TABLA 058\_ Cuadro de áreas, tipología de vivienda tipo unifamiliar para cuatro personas \_ Elaboración: Autores.
- TABLA 059\_ Estado actual: Usos de aprovisionamiento a la vivienda de productos al por menor, Comercio \_ Elaboración: Autores.
- TABLA 060\_ Estado actual: Equipamientos de uso deportivo \_ Elaboración: Autores.
- TABLA 062\_ Estado actual: Equipamientos comunitario de alcance barrial: arte y cultura \_ Elaboración: Autores.
- TABLA 063\_ Estado actual: Servicios personales y afines a la vivienda \_ Elaboración: Autores.
- TABLA 064\_ Estado actual: Equipamiento de salud \_ Elaboración: Autores.
- TABLA 065\_ Estado actual: Equipamiento comunitario de alcance barrial: ocio y recreación \_ Elaboración: Autores.
- TABLA 066\_ Propuesta: cuadro de áreas y programación del Conjunto Habitacional \_ Elaboración: Autores.
- TABLA 067\_ Propuesta: cuadro de áreas y programación de viviendas en el LOTE 1 \_ Elaboración: Autores.
- TABLA 068\_ Propuesta: cuadro de áreas y programación de viviendas en el LOTE 2 \_ Elaboración: Autores.
- TABLA 069\_ Propuesta: cuadro de áreas y programación de viviendas en el LOTE 3 \_ Elaboración: Autores.
- TABLA 070\_ Propuesta: cuadro de áreas y programación de usos terciarios del Conjunto Habitacional

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

## CAPÍTULO 4.\_

## Figuras:

- FIGURA031\_ Plano de la ciudad de Cuenca en el que se indica la ubicación de los sitios A y B\_ Elaboración: Autores.
- FIGURA032\_ Esquema de diagnóstico vial, sitio A\_ Fuente: Google Maps. Elaboración: Autores
- FIGURA033\_ Esquema de diagnóstico vial, sitio B\_ Fuente: Google Maps. Elaboración: Autores
- FIGURA034\_ Plano de la ciudad de Cuenca en el que se representan esquemáticamente la distribución de los distintos usos y equipamientos en la ciudad de Cuenca
- FIGURA035\_ Esquema de diagnóstico de usos, sitio A\_ Elaboración: Autores
- FIGURA036\_ Esquema de diagnóstico de usos, sitio B\_ Elaboración: Autores
- FIGURA037\_ Esquema de diagnóstico de usos: comercio, sitio A\_ Elaboración: Autores
- FIGURA038\_ Esquema de diagnóstico de usos: comercio, sitio B\_ Elaboración: Autores
- FIGURA039\_ Esquema de diagnóstico de usos: deporte, educación, arte y cultura, sitio A\_ Elaboración: Autores
- FIGURA040\_ Esquema de diagnóstico de usos: deporte, educación, arte y cultura, sitio B\_ Elaboración: Autores
- FIGURA041\_ Esquema de diagnóstico de usos: salud, sitio A\_ Elaboración: Autores
- FIGURA042\_ Esquema de diagnóstico de usos: salud, sitio B\_ Elaboración: Autores
- FIGURA043\_ Esquema de diagnóstico de usos: servicios, sitio A\_ Elaboración: Autores
- FIGURA044\_ Esquema de diagnóstico de usos: servicios, sitio B\_ Elaboración: Autores
- FIGURA045\_ Esquema de diagnóstico de usos: recreación, culto y hospedaje, sitio A\_ Elaboración: Autores
- FIGURA046\_ Esquema de diagnóstico de usos: recreación, culto y hospedaje, sitio B\_ Elaboración: Autores
- FIGURA047\_ Representación cromática de integración en el plano axial de la ciudad de Cuenca\_ Elaboración: Autores.
- FIGURA048\_ Representación cromática de integración de la zona de estudio A y B, en el plano axial de la ciudad de Cuenca\_ Elaboración: Autores.
- FIGURA049\_ Representación cromática de integración de la zona de estudio A y B, en el plano axial de la ciudad de Cuenca\_ Elaboración: Autores.
- FIGURA050\_ Representación cromática de conectividad en el plano axial de la ciudad de Cuenca\_ Elaboración: Autores
- FIGURA051\_ Representación cromática de conectividad de la zona de estudio A y B, en el plano axial de la ciudad de Cuenca\_ Elaboración: Autores
- FIGURA052\_ Representación cromática de conectividad de la zona de estudio A y B, en el plano axial de la ciudad de Cuenca\_ Elaboración: Autores
- FIGURA053\_ Esquema del soleamiento y dirección de los vientos de la ciudad de Cuenca aplicados al sitio\_ Elaboración: Autores
- FIGURA054\_ Esquema indicador de visuales desde el sitio\_ Elaboración: Autores
- FIGURA055\_ Esquema indicador de visuales desde el sitio\_ Elaboración: Autores
- FIGURA056\_ Alturas del contexto construido, Elevación Norte 1\_ Elaboración: Autores
- FIGURA057\_ Alturas del contexto construido, Elevación Norte 2\_ Elaboración: Autores
- FIGURA058\_ Alturas del contexto construido, Elevación Sur\_ Elaboración: Autores
- FIGURA059\_ Alturas del contexto construido, Elevación Este\_ Elaboración: Autores
- FIGURA060\_ Alturas del contexto construido, Elevación Oeste\_ Elaboración: Autores
- FIGURA061\_ Plano de alturas del contexto construido\_ Elaboración: Autores
- FIGURA062\_ Sistema vial, Sección de la calle Carlos Luis Jaramillo\_ Elaboración: Autores
- FIGURA063\_ Sistema vial, Sección de la calle Timoleón Carrera\_ Elaboración: Autores
- FIGURA064\_ Sistema vial, Sección de la calle Lorenzo Piedra\_ Elaboración: Autores
- FIGURA065\_ Sistema vial, Sección de la calle Juan Bautista Vázquez\_ Elaboración: Autores
- FIGURA066\_ Plano de sistema vial y transporte público\_ Elaboración: Autores
- FIGURA067\_ Esquema de topografía y área verde\_ Elaboración: Autores
- FIGURA068\_ Esquema de espacios públicos\_ Elaboración: Autores
- FIGURA069\_ Usos Terciarios\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 070\_ Esquema indicativo de normativas del sector\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 071\_ Planta general del sitio, esquema indicativo de puntos de vista
- FIGURA 072\_ Esquema de la dinámica del uso colectivo\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 073\_ Esquema de la dinámica de transición espacial entre lo público y lo privado\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 074\_ Implantación general del conjunto habitacional\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 075\_ Zonificación de la planta baja del conjunto habitacional\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 076\_ Zonificación de la primera planta alta del conjunto habitacional\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 077\_ Zonificación de la segunda planta alta del conjunto habitacional\_ Elaboración: Autores





## CAPÍTULO 4.\_

### Figuras:

- FIGURA 078\_ Zonificación de la tercera planta alta del conjunto habitacional\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 079\_ Esquema representativo de límites perceptuales planteados en el anteproyecto\_ SECCIÓN\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 080\_ Esquema representativo de límites perceptuales planteados en el anteproyecto\_ PLANTA\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 081\_ Esquema representativo de límites perceptuales planteados en el anteproyecto\_ SECCIÓN 2\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 082\_ Esquema representativo de límites perceptuales planteados en el anteproyecto\_ SECCIÓN 3\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 083\_ Esquema representativo de la porción verde propuesta en el conjunto habitacional\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 084\_ Esquema representativo del aporte público propuesto en el conjunto habitacional\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 085\_ Diagrama representativo de flujos peatonales y zonas de estancia propuestos en el anteproyecto\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 086\_ Esquema representativo de la disposición vial y de estacionamientos en la propuesta del conjunto habitacional\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 087\_ Esquema representativo de la diversidad de arquetipos propuesta en el anteproyecto\_ SECCIÓN\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 088\_ Esquema representativo de la diversidad de arquetipos propuesta en el anteproyecto\_ PLANTA\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 089\_ Esquema representativo de la mixtidad de usos propuesta en el anteproyecto\_ SECCIÓN\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 090\_ Esquema representativo de la mixtidad de usos propuesta en el anteproyecto\_ PLANTA\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 091\_ Esquema representativo del porcentaje de colectividad propuesto en el conjunto habitacional\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 092\_ Esquema representativo del mobiliario propuesto\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 093\_ Emplazamiento del mobiliario propuesto\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 094\_ Esquema representativo de la profundidad espacial propuesta en el anteproyecto\_ SECCIÓN\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 095\_ Esquema representativo de la profundidad espacial propuesta en el anteproyecto\_ SECCIÓN 2\_ Elaboración: Autores
- FIGURA 096\_ Esquema representativo de la profundidad espacial propuesta en el anteproyecto\_ PLANTA\_ Elaboración: Autores

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS



