



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA
SEDE CUENCA
CARRERA DE ARQUITECTURA

DISEÑO DE ANTEPROYECTO URBANO-ARQUITECTÓNICO DE UNA
RESIDENCIA ESTUDIANTIL PARA ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS
EN EL SECTOR EL VECINO-CUENCA

Trabajo de titulación previo a la obtención del
título de Arquitecto

AUTOR: BORIS ALEXANDER SAMANIEGO ASTUDILLO

TUTOR: ARQ. JACKELINE PATRICIA GONZÁLEZ REDROVÁN

Cuenca – Ecuador

2026

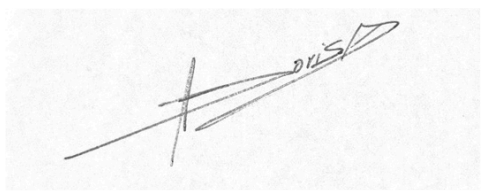
CERTIFICADO DE RESPONSABILIDAD Y AUTORÍA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Yo, Boris Alexander Samaniego Astudillo con documento de identificación N° 0106470552 manifiesto que:

Soy el autor y responsable del presente trabajo; y, autorizo a que sin fines de lucro la Universidad Politécnica Salesiana pueda usar, difundir, reproducir o publicar de manera total o parcial el presente trabajo de titulación.

Cuenca, 19 de febrero del 2026

Atentamente,

A handwritten signature in black ink on a light-colored background. The signature is stylized and appears to read 'BORIS' followed by a large, sweeping flourish.

Boris Alexander Samaniego Astudillo
0106470552

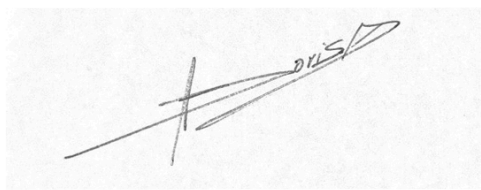
**CERTIFICADO DE CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR DEL
TRABAJO DE TITULACIÓN A LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA
SALESIANA**

Yo, Boris Alexander Samaniego Astudillo con documento de identificación N° 0106470552, expreso mi voluntad y por medio del presente documento cedo a la Universidad Politécnica Salesiana la titularidad sobre los derechos patrimoniales en virtud de que soy autor del Proyecto Técnico: "Diseño de anteproyecto urbano-arquitectónico de una residencia estudiantil para estudiantes universitarios en el sector El Vecino-Cuenca", el cual ha sido desarrollado para optar por el título de: Arquitecto, en la Universidad Politécnica Salesiana, quedando la Universidad facultada para ejercer plenamente los derechos cedidos anteriormente.

En concordancia con lo manifestado, suscribo este documento en el momento que hago la entrega del trabajo final en formato digital a la Biblioteca de la Universidad Politécnica Salesiana.

Cuenca, 19 de febrero del 2026

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'BORIS', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat abstract.

Boris Alexander Samaniego Astudillo
0106470552

CERTIFICADO DE DIRECCIÓN DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Yo, Jackeline Patricia González Redrován con documento de identificación N° 0301498556, docente de la Universidad Politécnica Salesiana, declaro que bajo mi tutoría fue desarrollado el trabajo de titulación: DISEÑO DE ANTEPROYECTO URBANO-ARQUITECTÓNICO DE UNA RESIDENCIA ESTUDIANTIL PARA ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS EN EL SECTOR EL VECINO-CUENCA, realizado por Boris Alexander Samaniego Astudillo con documento de identificación N° 0106470552, obteniendo como resultado final el trabajo de titulación bajo la opción Proyecto Técnico que cumple con todos los requisitos determinados por la Universidad Politécnica Salesiana.

Cuenca, 19 de febrero del 2026

Atentamente,



Jackeline Patricia González Redrován
0301498556

Dedicatoria

A mis padres, por ser el pilar firme de mi vida, por su amor incondicional, esfuerzo constante y por enseñarme con el ejemplo el valor de la perseverancia, la honestidad y la humildad. A ustedes les debo todo lo que soy y todo lo que lograré.

A mis hermanos, por brindarme su apoyo siempre, por acompañarme con cariño y fortaleza en los momentos de dificultad, y por ser fuente de inspiración, motivación y alegría en cada etapa de este camino.

Este logro es tan mío como suyo.

Agradecimientos

Agradezco profundamente a mis padres, Vicente y Janneth, quienes con sacrificio, dedicación y amor me han dado las herramientas necesarias para alcanzar mis metas. Gracias por confiar en mí incluso cuando dudé de mí mismo, por cada palabra de aliento y por el ejemplo de vida que me han brindado. Su apoyo ha sido fundamental en cada paso de este proceso.

A mis hermanos, Gabriela y Byron, gracias por su compañía, paciencia y comprensión a lo largo de esta etapa. A dos grandes amigos, Vicente y Daniel, por apoyarme en todo este camino. En cada conversación, en cada gesto, encontré la fuerza para continuar. Sin ustedes, este camino no habría sido posible.

A todos ustedes, mi gratitud eterna.

Resumen

El incremento sostenido de la población estudiantil universitaria en la ciudad de Cuenca, especialmente de estudiantes provenientes de otras provincias, ha intensificado la demanda de vivienda próxima a las instituciones de educación superior. En este escenario, el sector El Vecino, debido a su cercanía con la Universidad Politécnica Salesiana, se ha consolidado como un área de alta concentración estudiantil. No obstante, la oferta habitacional existente se ha desarrollado mayoritariamente mediante adaptaciones informales de edificaciones residenciales, las cuales no garantizan condiciones adecuadas de habitabilidad, confort ambiental, seguridad ni espacios que promuevan la convivencia.

Frente a esta problemática, el presente trabajo tiene como objetivo el desarrollo de un anteproyecto urbano–arquitectónico de una residencia estudiantil en el sector El Vecino, fundamentado en el análisis del contexto social, urbano y físico, la evaluación del estado actual de la vivienda estudiantil y el estudio de referentes arquitectónicos nacionales e internacionales. La propuesta se orienta a replantear el modelo tradicional de alojamiento, concibiendo la residencia estudiantil como un espacio integral que articula vivienda, vida universitaria y entorno urbano.

El proyecto plantea una organización espacial en altura que diferencia claramente los ámbitos privados, semiprivados y colectivos, incorporando espacios comunes distribuidos en distintos niveles, patios y áreas de transición que favorecen la interacción social y el sentido de comunidad. Asimismo, se integran criterios de sostenibilidad y confort ambiental mediante estrategias de iluminación natural, ventilación cruzada y selección de sistemas constructivos eficientes. De este modo, la residencia estudiantil se configura como una alternativa habitacional que responde a las necesidades funcionales y sociales del estudiante universitario, a la vez que contribuye a la mejora del tejido urbano y a la regeneración del sector.

Palabras clave: vivienda estudiantil, habitabilidad, convivencia, integración urbana, arquitectura residencial.

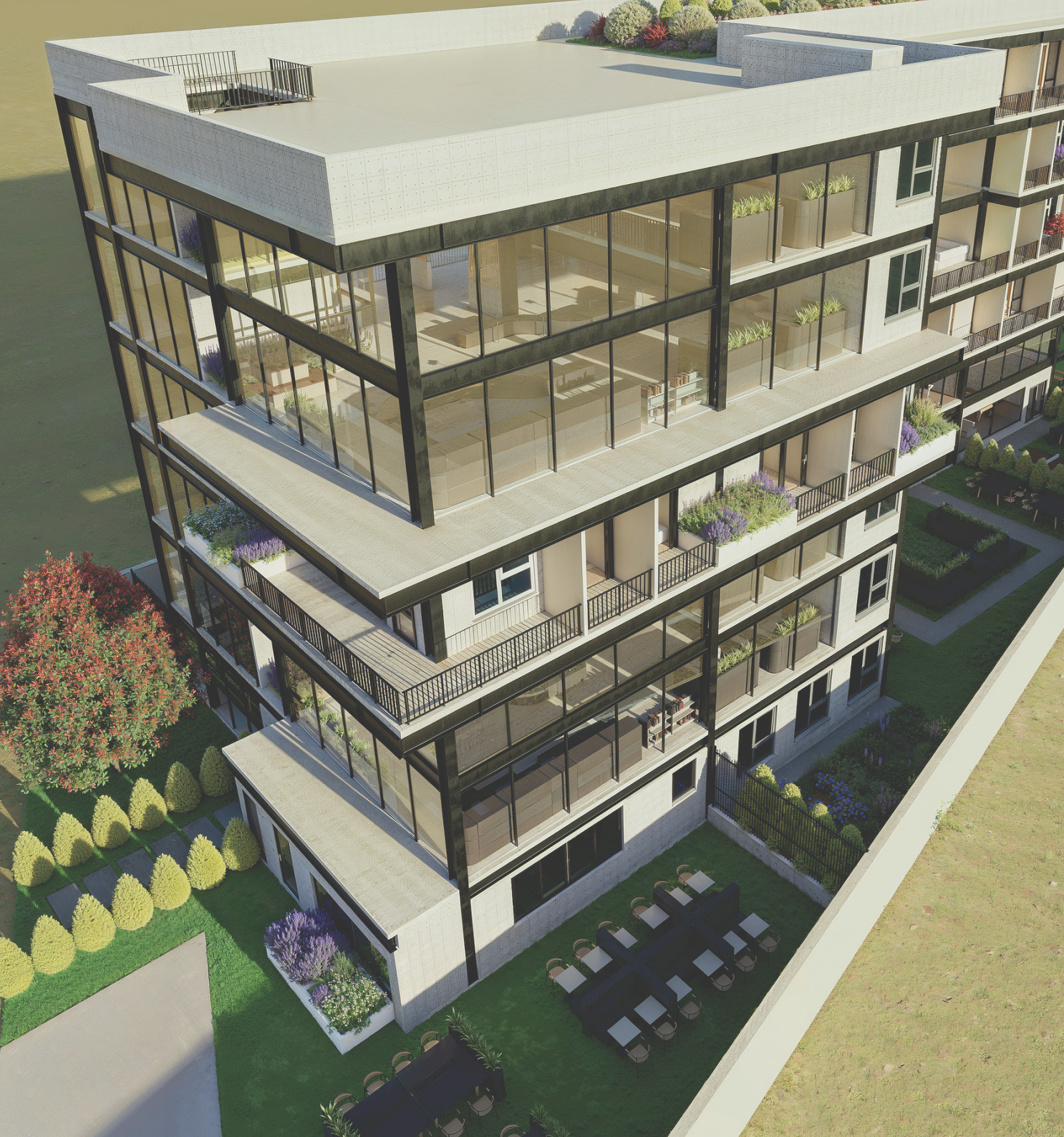
Abstract

The sustained growth of the university student population in the city of Cuenca, particularly students coming from other provinces, has increased the demand for housing located near higher education institutions. In this context, the El Vecino neighborhood, due to its proximity to the Universidad Politécnica Salesiana, has become an area with a high concentration of student housing. However, the existing housing supply has largely resulted from informal adaptations of residential buildings, which do not provide adequate conditions of habitability, environmental comfort, safety, or spaces that support social interaction.

In response to this issue, this study aims to develop an urban–architectural preliminary design for a student residence in the El Vecino sector. The proposal is based on an analysis of the social, urban, and physical context, an assessment of the current conditions of student housing, and the review of national and international architectural references. The project seeks to redefine the traditional housing model by understanding student residence as an integrated system that connects living spaces, university life, and the urban environment.

The design proposes a vertical spatial organization that clearly distinguishes private, semi-private, and collective areas, incorporating shared spaces distributed across different levels, patios, and transitional zones that encourage social interaction and community building. Additionally, sustainability and environmental comfort criteria are incorporated through strategies such as natural lighting, cross ventilation, and the use of efficient construction systems. Consequently, the student residence is conceived as a housing alternative that addresses both the functional and social needs of university students while contributing to urban improvement and neighborhood regeneration.

Keywords: student housing, habitability, social interaction, urban integration, residential architecture.



DISEÑO DE ANTEPROYECTO URBANO-ARQUITECTÓNICO DE UNA RESIDENCIA ESTUDIANTIL PARA ESTUDIANTES UNIVERSITARIOS EN EL SECTOR EL VECINO-CUENCA



Universidad Politécnica Salesiana
Sede Cuenca

Carrera de Arquitectura

Trabajo previo a la obtención
del título de arquitecto

autor:

Boris Alexander Samaniego Astudillo

director:

Arq. Jackeline Patricia González Redrován

Cuenca, Ecuador.
2026

Índice de contenido

Capítulo 1: Marco teórico	000	
1.1	Tipología	000
1.2	Habitabilidad	000
1.3	Espacios de convivencia	000
1.4	Diseño sostenible	000
1.5	Diseño modular	000
1.6	Integración urbana	000
1.7	Estado actual de las residencias	000
Capítulo 2: Marco metodológico	000	
Capítulo 3: Análisis de referentes	000	
3.1	Edificio vivalto	000
3.2	Residencia estudiantil	000
3.3	Análisis espacial y funcional	000
3.4	Análisis de iluminación y ambiente	000
3.5	Criterios estéticos y materialidad	000
Capítulo 4: Contexto social	000	
4.1	Contexto social y físico	000
4.2	Análisis de sitio	000
Capítulo 5: Anteproyecto	000	
5.1	Introducción: del problema al concepto	000
5.2	Condiciones del sitio y criterios de implantación	000
5.3	Organización programática	000
5.4	Idea rectora	000
5.5	Planta baja y primer piso	000
5.6	Plantas tipo	000
5.7	Volumetría y lectura del conjunto	000
5.8	Criterios ambientales	000
5.9	Selección de materiales y sistema constructivo	000
5.10	Síntesis: aportes del proceso de generación	000

Introducción

El crecimiento de la población estudiantil universitaria en la ciudad de Cuenca, particularmente de los estudiantes que provienen de otras provincias del país, ha generado una presión constante sobre el mercado de vivienda próxima a las instituciones de educación. En este contexto, el barrio El Vecino, por su cercanía inmediata a la Universidad Politécnica Salesiana, se ha establecido como uno de los puntos estratégicos de residencia para estudiantes, convirtiéndose en un sector donde convergen dinámicas

académicas, residenciales y urbanas de manera intensa y continua. Sin embargo, esta demanda habitacional no ha sido acompañada por una planificación adecuada ni por propuestas arquitectónicas que respondan de forma integral a las necesidades específicas del estudiante universitario. Como resultado, gran parte de la oferta existente se ha desarrollado de manera informal, a partir de adaptaciones improvisadas de viviendas unifamiliares o edificaciones en estado regular o deteriorado, las cuales priorizan la rentabilidad

inmediata por encima de la calidad espacial, el confort y la seguridad. Esta situación no solo afecta las condiciones de habitabilidad, sino que también incide en la experiencia cotidiana del estudiante, condicionando su bienestar físico, emocional y académico. A ello se suma un entorno urbano que presenta problemáticas asociadas a la inseguridad, la presencia de predios subutilizados y una fragmentación del tejido urbano, lo que disminuye la relación entre la vida universitaria y la ciudad. En este escenario, la vivienda

estudiantil deja de ser entendida como un simple lugar de alojamiento y se revela como un componente clave dentro del sistema campus-ciudad, capaz de aportar a la integración urbana, a la regeneración del barrio y a la construcción de comunidades estudiantiles activas. Desde esta perspectiva, la arquitectura se posiciona como una herramienta fundamental para repensar el habitar estudiantil y proponer soluciones que articulen vivienda, espacio público y vida universitaria en un mismo proyecto.

Problema

En el sector El Vecino, ubicado en la ciudad de Cuenca, el aumento de la comunidad universitaria debido a la cercanía con la Universidad Politécnica Salesiana ha generado una creciente demanda de vivienda para estos estudiantes, debido a que una parte importante de los mismos, provienen de diferentes zonas del país, lo que los obliga a buscar opciones de arrendamiento que puedan facilitar y satisfacer su instancia en la ciudad. No obstante el mercado inmobiliario existente ha tenido varias falencias en

aspectos técnicos y arquitectónicos, gracias a esto se ha podido evidenciar una gran cantidad de espacios subutilizados y acoplados a departamentos o cuartos de alquiler, que ofrecen viviendas aledañas a la universidad. Por lo general estas departamentos o cuartos improvisados tienen dimensiones bastante reducidas y no presentan una funcionalidad adecuada, ni el confort término necesario, a pesar de esto, varios estudiantes se ven forzados a aceptar estas condiciones de habitabilidad debido a la necesidad de contar con

una vivienda cercana a la universidad, pasando a normalizar la baja calidad de la oferta habitacional. Desde lo físico, estas edificaciones al ser adecuadas en casas de una longevidad ya considerable, presentan paredes agrietadas, humedad, techos en mal estado y materiales ya envejecidos. Dos problemas que se agregan a estos son la falta de iluminación natural y la baja ventilación que disponen los ambientes, lo que incide directamente en la salud académica y física de los residentes. En el tema urbano el problema aumentó debido

a la percepción de inseguridad que este sector lleva teniendo durante años, también generada por la falta de espacio público. Esta condición influye directamente en la forma en que los estudiantes se relacionan con el barrio, limitando su apropiación del espacio y reforzando dinámicas de uso meramente funcional, donde la vivienda se concibe solo como un lugar para dormir y no como parte de una experiencia integral de vida universitaria. Asimismo, la dispersión de servicios básicos esenciales para el funcionamiento

cotidiano de un hogar, como lavanderías, tiendas de abastecimiento, espacios de estudio complementario o áreas de encuentro, obliga a realizar recorridos frecuentes que implican pérdida de tiempo y mayor exposición a situaciones de riesgo. Esta realidad evidencia que la problemática no se limita únicamente a la carencia de vivienda adecuada, sino que responde a la ausencia de un modelo habitacional que articule proximidad, seguridad, confort y vida comunitaria.

Importancia y Alcances

La investigación se concentrará en el sector El Vecino, un barrio tradicional de Cuenca próximo al centro histórico y a las sedes universitarias, identificado en el PDOT de Azuay como una zona donde podemos encontrar patrimonios culturales conservados y predios subutilizados que ofrecen potencial de renovación urbana, esta dentro de una zona estratégica, en el ámbito urbanístico, lo que le otorga valor social, cultural y funcional en su convivencia con la vida estudiantil. Se recopilará y analizará información

detallada sobre el uso del suelo, el estado de edificaciones existentes y la disponibilidad de terrenos en este sector, estableciendo un perímetro de intervención claramente definido dentro de los límites cartografiados en el plan municipal, esta información permitirá comprender de manera clara las dinámicas actuales en las que se encuentra el barrio, y apoyar una intervención arquitectónica sensata y adaptada al contexto urbano, actuando como intermediario entre lo público y privado. Se pretende plantear una propuesta basada en cumplir no

solo con las necesidades espaciales de los estudiantes, sino también, satisfacer las necesidades sociales dando protagonismo en el diseño a los espacios comunes, debido a que estos espacios actuarán como elementos clave y articuladores dentro de la convivencia social y el sentido de comunidad. El énfasis en estos espacios se fundamenta en la necesidad de promover espacios de mejoren la calidad de vida y convivencia de los residentes.

Delimitación.

El problema de estudio se delimitará en las siguientes dimensiones.

Espacial: la investigación se concentrará en el sector El Vecino, un barrio tradicional de Cuenca, próximo al centro histórico y a las sedes universitarias, identificado en el PDOT de Azuay, como una zona con patrimonios culturales conservados y predios subutilizados que ofrecen potencial de renovación urbana, se recopilará y analizará información detallada sobre el uso del suelo, el estado de edificaciones

existentes y la disponibilidad de terrenos en este sector, estableciendo un perímetro de intervención claramente definido dentro de los límites cartografiados en el plan municipal.

Temporal: la elaboración del trabajo de titulación tendría una temporalidad de 5-6 meses comprendidos en el periodo 67, dentro de los meses de septiembre 2025 a febrero 2026.

Sectorial o institucional: el proyecto se enmarca en el sector educacional, específicamente en el ámbito de la

vivienda para estudiantes universitarios, y se desarrollará bajo la tutela de la facultad de arquitectura de la Universidad Politécnica Salesiana sede Cuenca, de conformidad con las disposiciones del estatuto universitario y los reglamentos internos de la institución, la investigación no abordará otros tipos de vivienda ni sectores productivos distintos al educativo.

Objetivos

Objetivo General

Desarrollar un anteproyecto arquitectónico de una residencia estudiantil en el sector El Vecino de la ciudad de Cuenca, fundamentado en el análisis del estado actual de la vivienda estudiantil, las necesidades de los estudiantes de la Universidad Politécnica Salesiana y la revisión de referentes urbano-arquitectónicos, con el fin de proponer un diseño sostenible, habitable y coherente con el entorno urbano

Objetivos Específicos

- Investigar el estado actual de la vivienda estudiantil en el sector El Vecino y las necesidades de los estudiantes de la Universidad Politécnica Salesiana.
- Analizar referentes de proyectos urbano/arquitectónicos sobre residencias estudiantiles a nivel local e internacional, identificando criterios de diseño, sostenibilidad y estrategias aplicables al contexto del sector El Vecino.

- Diseñar un anteproyecto arquitectónico de residencia estudiantil en el sector El Vecino en la ciudad de Cuenca que incorpore los resultados del análisis contextual y de referentes, considerando principios de habitabilidad, sostenibilidad y regeneración urbana.

Capítulo 1

- #.1 Tipología
- #.2 Habitabilidad
- #.3 Espacios de convivencia
- #.4 Diseño sostenible
- #.5 Diseño modular
- #.6 Integración urbana
- #.7 Estado actual de las residencias

Marco teórico

1.1 Tipología

Debido al crecimiento de la comunidad universitaria dentro de la ciudad surge una necesidad de una vivienda adecuada que aumenta cada vez más, especialmente para el grupo residencial de estudiantes que no son nativos de la ciudad, esto da un indicador de una necesidad para la ciudad en donde se busque crear viviendas, las cuales integren directamente a la residencia, universidad y ciudad en un mismo sistema articulado, lo cual suma en la permanencia de los estudiantes, además

la ciudad debe sumarse en un rol activo en la planificación de estas residencias. Desde el ámbito teórico, se reconoce que cuando la educación superior se entiende como un derecho, la planificación de la permanencia adquiere un rol fundamental, siendo la vivienda estudiantil uno de los instrumentos clave para este objetivo, lo que implica además una participación activa del Estado en la gestión del alojamiento estudiantil (Yubi, 2014). Las residencias estudiantiles pasan de ser un fin, para ser un apoyo en el trascurso de

la vida estudiantil, especialmente para los universitarios que provienen de diferentes zonas fuera de la ciudad, y que estos puedan tener las mismas condiciones que los demás estudiantes, sabiendo la exigencia de ingreso y continuidad de su vida académica. De acuerdo a esto, la residencia estudiantil se define como un servicio de apoyo que acompaña la trayectoria académica, bajo criterios de ingreso y permanencia vinculados tanto a la procedencia como al desempeño académico (Regueyra Edelman, 2010).

1.2 Habitabilidad

Se podría definir la “habitabilidad” como la articulación de factores internos y externos de una vivienda, entre ellos están los aspectos físicos, ambientales, culturales, etc. Desde la teoría la habitabilidad no se limita a las condiciones físicas internas de la residencia, sino que incorpora variables externas relacionadas con el entorno ambiental, la sostenibilidad, la cultura y el contexto territorial, entendiendo este concepto como una homogeneidad de adaptación y relación entre las personas y el espacio que habitan (Cedeño et al., 2021).

1.3 Espacios de convivencia.

Dentro de los factores primordiales para los estudiantes está el relacionarse entre ellos, razón por la cual existen estudiantes que, a pesar de vivir dentro de la ciudad, optan por buscar lugares que les brinden este tipo de interacción, ya que no cuentan con estos espacios dentro de sus residencias; sin embargo, la gran mayoría de los espacios existentes en el país carecen de condiciones que favorezcan la convivencia estudiantil. Desde el ámbito académico se reconoce que una parte importante

para los estudiantes, aun residiendo en la ciudad, es la manifestación de la necesidad de habitar espacios que les permitan mantener vínculos con otros estudiantes y con la vida universitaria, evidenciándose que las opciones de vivienda disponibles no ofrecen ambientes adecuados para la convivencia social (Payrol et al., 2018). Desde el enfoque arquitectónico, esta necesidad de interacción social trasciende el ámbito individual y se relaciona directamente con la configuración espacial de las residencias estudiantiles,

evidenciando que la forma en que se organizan los espacios y las circulaciones incide de manera directa en la calidad de la convivencia entre los estudiantes. Una de las maneras más factibles de poder conectar las habitaciones de los estudiantes es mediante la articulación de espacios comunes, además de introducir pasillos que conecten todos estos espacios, así se genera una mejora considerable en la interacción social de los residentes. Desde el análisis arquitectónico, se evidencia que la conexión de las unidades habitacionales

a través de circulaciones horizontales y verticales, organizadas en torno a espacios comunes, favorece de manera significativa la relación social entre los estudiantes (Krašić et al., 2017).

Desde la arquitectura, los espacios comunes en las residencias estudiantiles cumplen un rol fundamental como dispositivos de articulación social, ya que permiten transformar las áreas de circulación y encuentro en lugares activos de convivencia. Estos espacios, cuando se diseñan de manera estratégica, funcionan

como extensiones del ámbito privado, favoreciendo actividades colectivas como el estudio colaborativo, el descanso y la interacción informal entre los residentes.

1.4 Diseño sostenible.

Se tiene que priorizar como objetivos al momento de realizar una residencia estudiantil el ofrecer un departamento a un precio moderado y asequible que cumpla con diferentes parámetros de eficiencia energética, confort y que se adapten completamente a las necesidades de los usuarios, además que mediante estos espacios logren incentivar al desarrollo de hábitos que favorezcan al crecimiento personal y académico. Desde este concepto, se establece que uno de los objetivos fundamentales de las residencias

es proporcionar alojamiento a bajo costo, al mismo tiempo que se promueve en la población residente el desarrollo de hábitos de estudio, organización del tiempo y aprovechamiento de los recursos institucionales, como elementos que inciden directamente en el rendimiento académico (Regueyra Edelman, 2010). Lo que hace que un diseño sea adecuado es entender las necesidades locales y como se pueden satisfacer, teniendo en cuenta los factores externos (geográficos y climatológicos) atendiendo de esta manera los requerimientos de los factores

económicos, de salud y el confort de los residentes. Desde el enfoque del diseño arquitectónico sostenible, se plantea que las edificaciones deben desarrollarse a partir del reconocimiento de las condiciones regionales y locales, incorporando estrategias que respondan a las particularidades geográficas y climáticas, con el fin de atender de manera integral aspectos económicos, de bienestar y de comodidad de quienes habitan los espacios (Champsaur, 2025).

1.5 Diseño modular.

Se propone un crecimiento en altura teniendo en cuenta las normativas de construcción de la zona, para así proponer una estructura modular la que delimitara el tamaño del edificio, además de incorporar módulos espaciales que contentan mobiliario ergonómico para las necesidades de los residentes, lo cual mejora la distribución del edificio y no desaprovecha espacios. Desde el enfoque constructivo modular en altura, se plantea el uso de estructuras progresivas

que optimizan el aprovechamiento del suelo mediante edificaciones de altura media, permitiendo el crecimiento del edificio a través de la adición de módulos estructurales y espaciales. Estos módulos, concebidos dentro de una lógica flexible, incorporan soluciones de mobiliario ergonómico y dinámico, favoreciendo una organización eficiente del espacio y la adaptación a las actividades cotidianas de los usuarios (Romero & Rojas, 2018).

1.6 Integración urbana.

Se debe tener en cuenta que la denominación campus-ciudad debe funcionar como una sola palabra, esto quiere decir que debe tener una integración completa, en la cual se tome estos dos conceptos como uno mismo; esto es clave para pensar en la influencia de la universidad y la vida continua de la ciudad a la que se integra. Desde este enfoque la integración urbana, plantea que la lectura conjunta del campus y la ciudad responda a una condición homogénea, en la que

la continuidad de la vida urbana permite interpretar la relación recíproca entre la actividad universitaria y el funcionamiento cotidiano del entorno urbano (Blasco & Martínez, 2017). Propone que se debe buscar la integración articulando una forma coherente de vivienda, las manzanas y el tejido urbano, además de tener en cuenta que los espacios públicos funcionaran como conector entre lo privado y lo público, tras estos criterios la arquitectura residencial debe ser flexible, teniendo en cuenta la convivencia, la identidad barrial y

la cohesión social. Desde una perspectiva teórica, se plantea que la vivienda en la ciudad debe vincularse con la búsqueda de igualdad social, permitiendo el acceso al espacio en sus distintas escalas: íntima, privada, semipública y pública, sosteniendo configuraciones diversas del hábitat, donde la integración urbana actúa como un soporte fundamental para la integración social (Sessa & Ruiz, 2022).

1.7 Estado actual de la residencia.

Podemos plantearnos que el desplazamiento entre la vivienda y la universidad es un factor clave a tomar en cuenta, debido a que genera inseguridades por los trayectos que se tienen que hacer, además que, en varios de los casos, se tiene que tomar tiempo valioso debido a recorridos que se generan por la dispersión de servicios que son necesarios para el desarrollo de un hogar, como: lavanderías, tiendas de abastecimiento. En los estudios sobre el estado actual de

las residencias estudiantiles, se reconoce que las distancias entre la vivienda y la universidad influyen de manera directa en la experiencia del estudiante, al estar asociadas a problemáticas como la inseguridad durante los desplazamientos, los costos de transporte, los tiempos extendidos de recorrido y la dispersión de servicios básicos vinculados a la vida universitaria (Payrol et al., 2018).

Capítulo 2

Marco metodológico

La investigación adopta un enfoque mixto, combinando métodos cualitativos y cuantitativos para comprender la problemática habitacional del sector El Vecino y desarrollar una propuesta arquitectónica de residencia estudiantil sostenible, orientada a mejorar las condiciones de habitabilidad, confort y seguridad, y a contribuir a la regeneración urbana del entorno, a partir de este enfoque metodológico se plantea la primera fase, la cual es el diagnóstico y levantamiento de información, dentro de

esta fase, se recopila información sobre el contexto urbano, social y ambiental del sector El Vecino mediante la observación directa, encuestas a estudiantes y moradores, levantamientos fotográficos y análisis de normativa urbana, se identifican las condiciones actuales de las viviendas estudiantiles, así como los principales problemas de habitabilidad, inseguridad y deterioro urbano, estableciendo los parámetros de partida para la propuesta arquitectónica. Seguido a esto, se procede a iniciar la fase dos, la cual trata del

análisis y estudio de referentes, en esta fase se analizan referentes arquitectónicos nacionales e internacionales de residencias estudiantiles y proyectos de regeneración urbana en contextos conflictivos, a partir de la comparación y evaluación de estos casos, se definen criterios de diseño, estrategias de sostenibilidad y lineamientos funcionales y espaciales que respondan a las necesidades del estudiante universitario y al contexto urbano de El Vecino.

Capítulo 3

#.1 Edificio Vivalto (Najas Arquitectos)

#.2 Residencia estudiantil/ Z+BCG

Arquitectos

#.3 Análisis espacial y funcional

#.4 Análisis de iluminación y ambiente

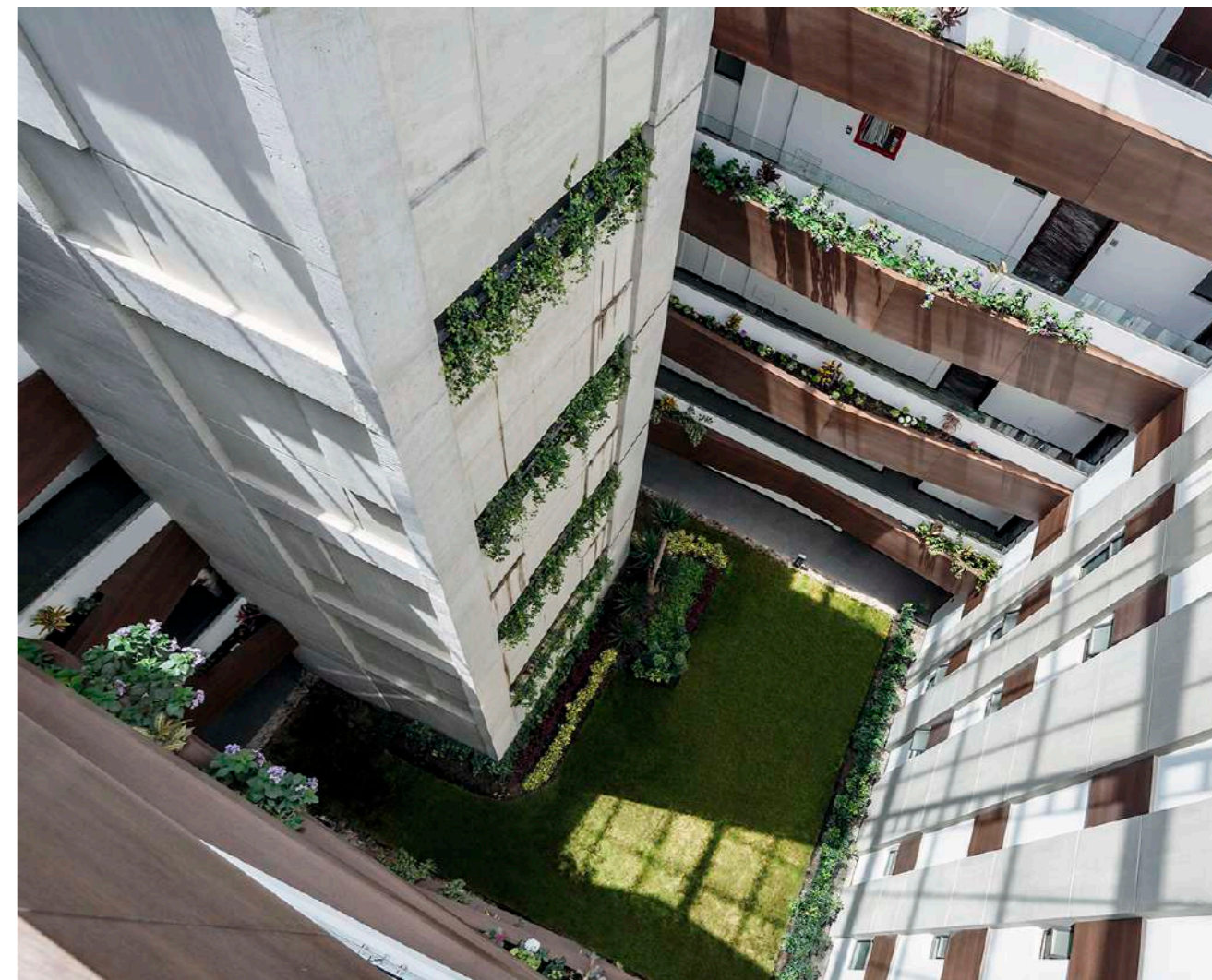
#.5 Criterios estéticos y materialidad

Análisis de referentes

3.1 Edificio Vivalto (Najas Arquitectos).

El proyecto está implantado en una zona residencial, la cual está pensada en realizar proyectos habitacionales fuera de lo cotidiano, busca conectar a sus residentes con el resto de la ciudad, debido a esto este proyecto busca una arquitectura que se base en los espacios comunes, en la convivencia comunitaria, teniendo como eje de diseño un patio central, el cual funciona como un núcleo al rededor de todo el proyecto, así sus 6 plantas envuelven este eje y aprovecha al

máximo todo el perímetro del proyecto, con terrazas que aprovechan sus visuales y articulan los espacios. Desde el tema climático, el proyecto incorpora aberturas laterales lo que le da movilidad a la forma de la edificación, y brinda una mejor ventilación cruzada, incluso llegando a mejorar sus condiciones acústicas. Al incorporar espacios comunes de gran dimensión, posibilita la mejora en las relaciones sociales de sus residentes, debido a la variedad de usos que se les pueden brindar a estos espacios



Edificio Vivalto / Najas Arquitectos
Fuente: ArchDaily (2014).



Edificio Vivalto / Najas Arquitectos
Fuente: ArchDaily (2014).



Edificio Vivalto / Najas Arquitectos
Fuente: ArchDaily (2014).

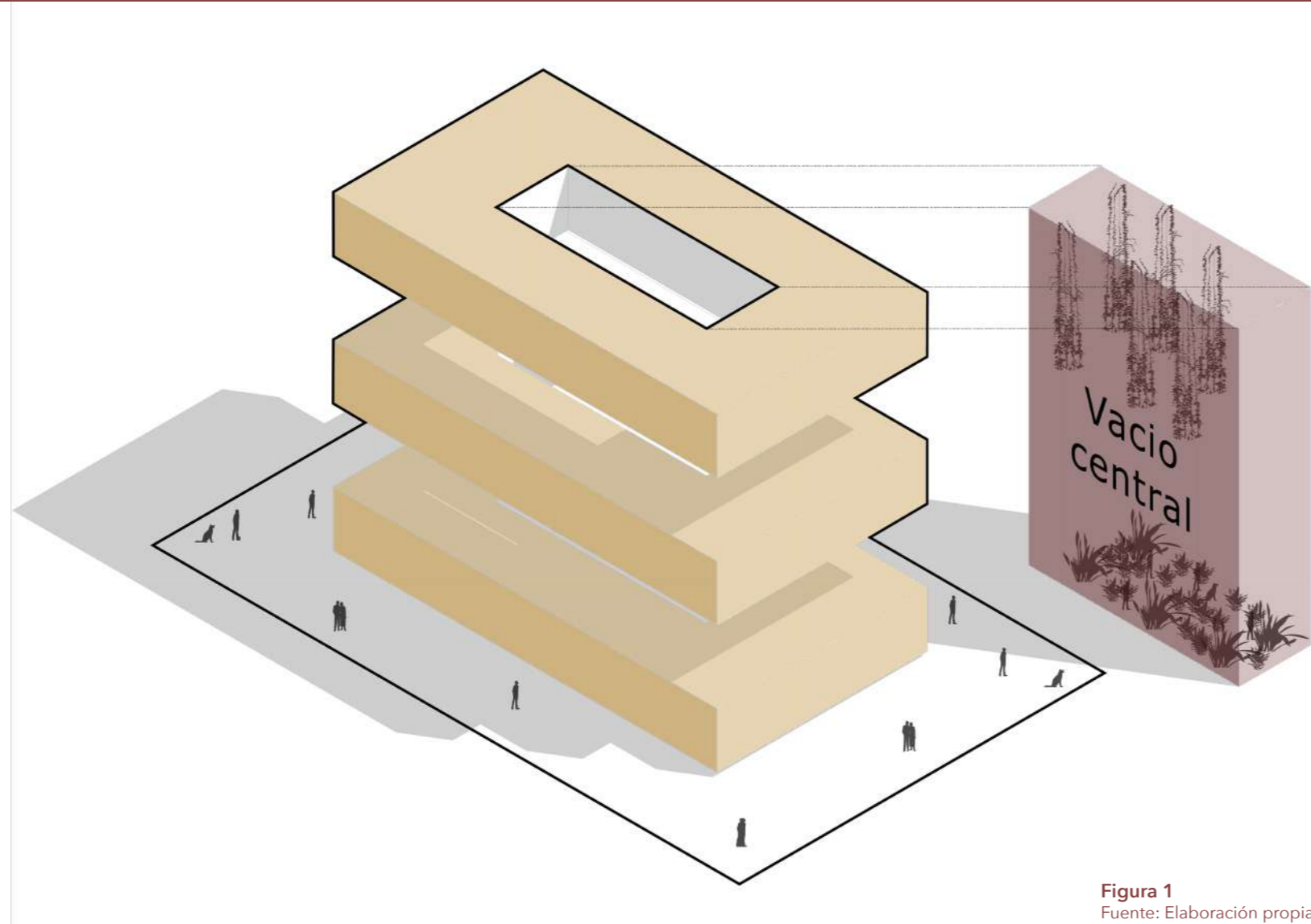


Figura 1
Fuente: Elaboración propia.

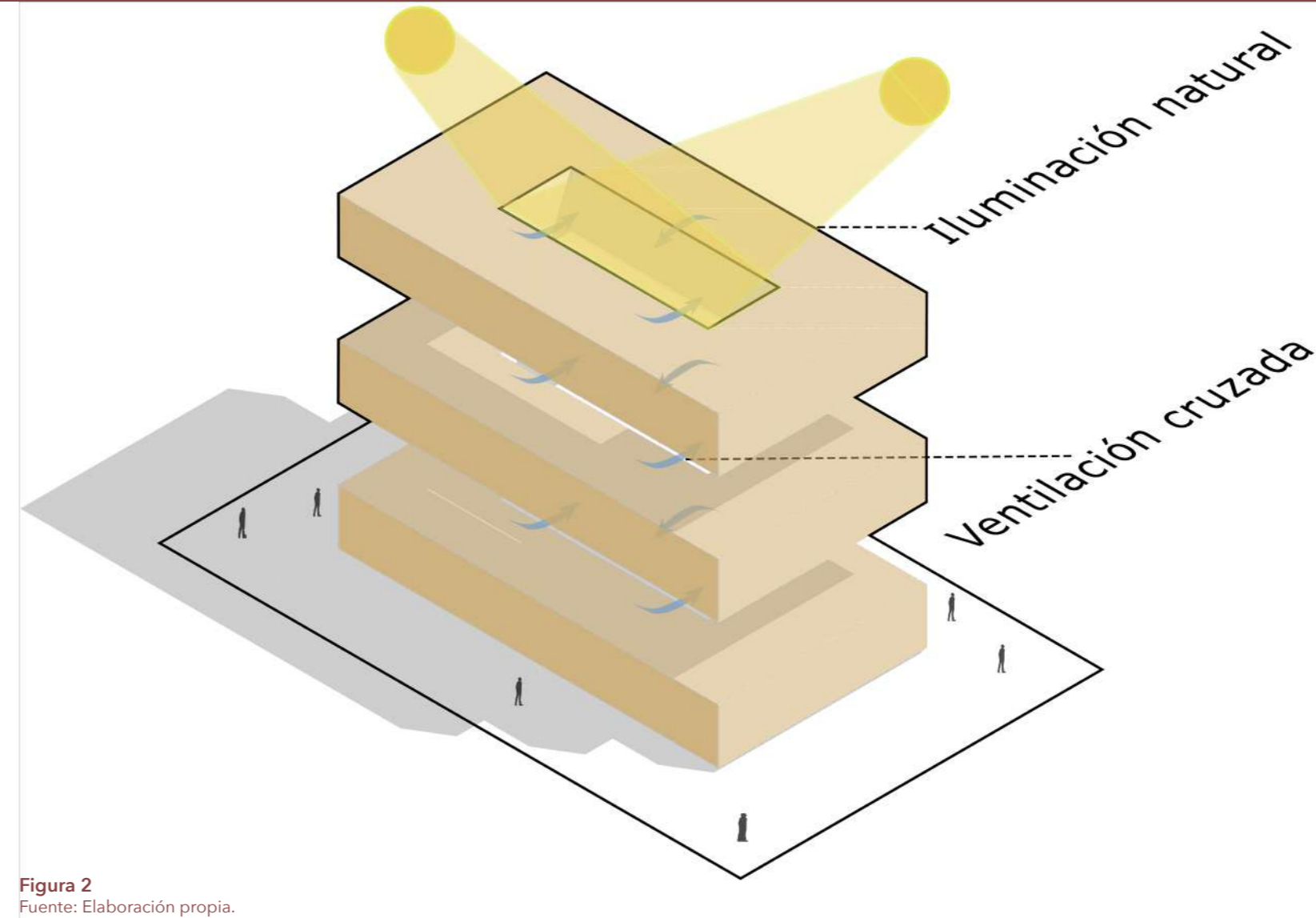


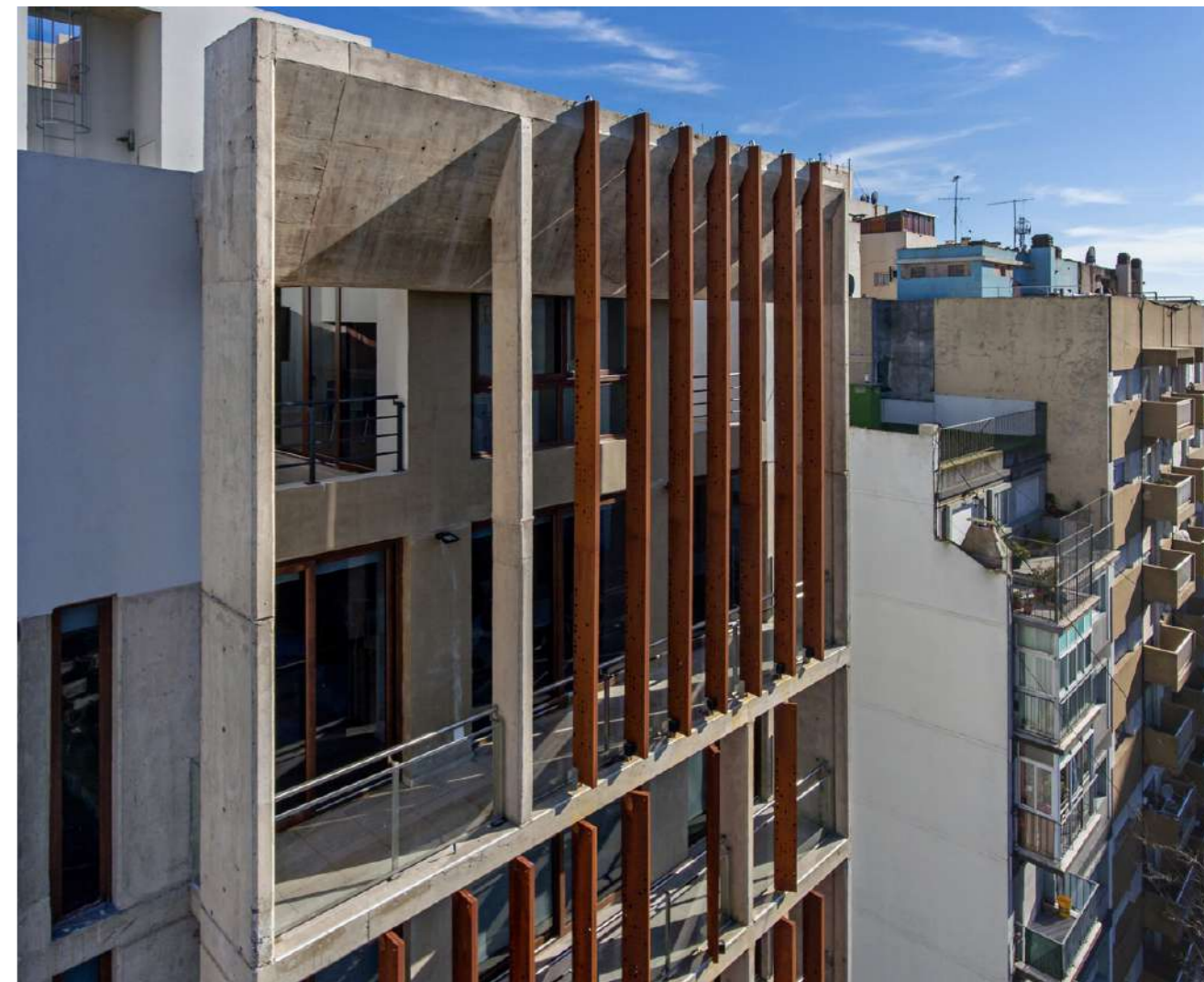
Figura 2
Fuente: Elaboración propia.

3.2 Residencia/Z+BCG Arquitectos.

El proyecto se implanta dentro de un contexto urbano ya consolidado, el cual busca cambiar su manera de responder las necesidades residenciales habituales de los estudiantes, debido a que tradicionalmente se buscaba satisfacer estas necesidades sin fomentar la convivencia social en sus residentes. Para responder a esto, el edificio plantea una arquitectura que promueve los espacios comunes y la vida comunitaria de sus residentes,

teniendo un intercambio social habitual, teniendo espacios compartidos como un eje central de diseño el cual se plasma en el diseño del edificio, integrándose a su programa, de manera que funcionan como espacios articuladores de la vida social y aumentando la pertenencia de sus residentes. Su volumétrica se desarrolla en altura, acumulando sus unidades habitacionales en plantas tipo al mismo tiempo que se deja libre niveles completamente destinados a usos colectivos, como lo son: estudio,

espacios recreativos y terrazas de encuentro. Debido a este diseño de sus espacios, permite una clara diferencia entre áreas privadas y espacios comunes, sin perder la interacción social y la flexibilidad de usos. El uso de terrazas o balcones reafirma la interacción entre lo interior y exterior, teniendo una movilidad espacial más dinámica. Desde lo ambiental y funcional, el edificio implanta estrategias que optimizan las condiciones de habitabilidad, como lo es su correcta orientación en las



RESIDENCIA ESTUDIANTIL / Z+BCG ARQUITECTOS
Fuente: ArchDaily (2018).

unidades habitacionales, incorporación de luz y ventilación natural. Además de implementar áreas comunes multifuncionales reforzando el carácter colectivo del proyecto y mejorando la vida social de sus residentes. De este modo, la Residencia Estudiantil Z+ se presenta como un referente que integra organización espacial, convivencia y confort, aportando criterios relevantes para el análisis de la vivienda colectiva contemporánea.

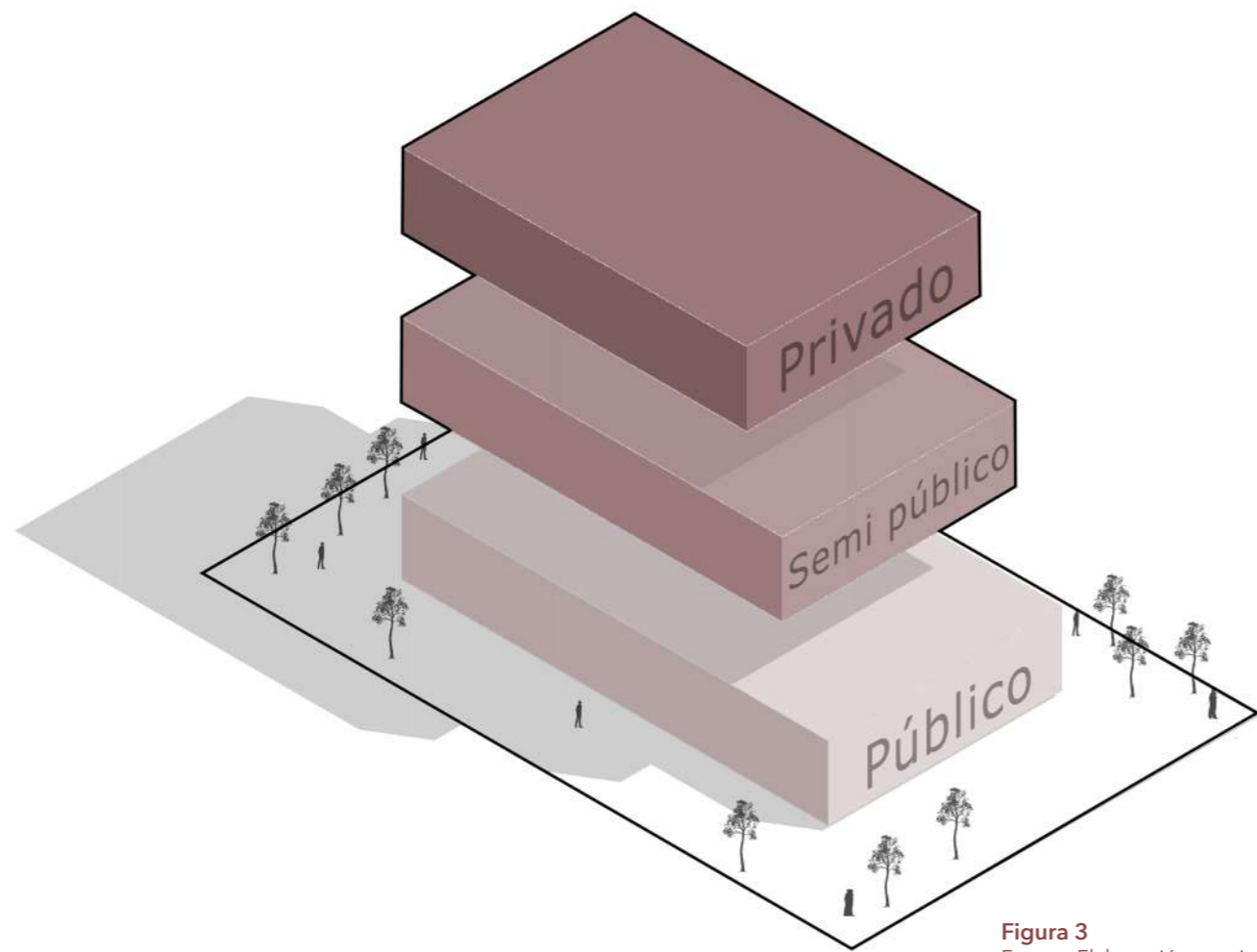


Figura 3
Fuente: Elaboración propia.

RESIDENCIA ESTUDIANTIL / Z+BCG ARQUITECTOS
Fuente: ArchDaily (2018).



3.3 Análisis espacial y funcional.

Desde el enfoque espacial y funcional, el proyecto se plantea desde una visión estructurada, la cual busca implementar una vida social a través de dinámicas sociales, la cuales son propias de una propuesta de vivienda contemporánea. La propuesta cambia la manera en la que se perciben normalmente los espacios en proyectos habitacionales, que en su defecto, segregan sus usos y no fomentan una vida social activa, el proyecto busca la

implementación de una mejor interacción entre sus residentes, favoreciendo el intercambio social, la flexibilidad de usos en sus espacios y la continuidad espacial. Su disposición volumétrica crece en altura, lo que permite una mejor organización de espacios, permitiendo una eficiente programación y diferenciación entre espacios privados y espacios destinados al uso compartido. Las habitaciones están pensadas a lo largo del perímetro del edificio, a diferencia de los espacios

comunes, ya que estos funcionarán en todo el edificio, en lugares estratégicos los cuales sirvan como ejes ordenadores, tanto en la circulación, como en la experiencia habitual de los residentes. En el tema funcional la zonificación del proyecto está pensada articular de manera homogénea los espacios, sin tener una rigidez en los mismos, debido a que está pensado en los espacios comunes como articulaciones que cumplan un rol fundamental en la

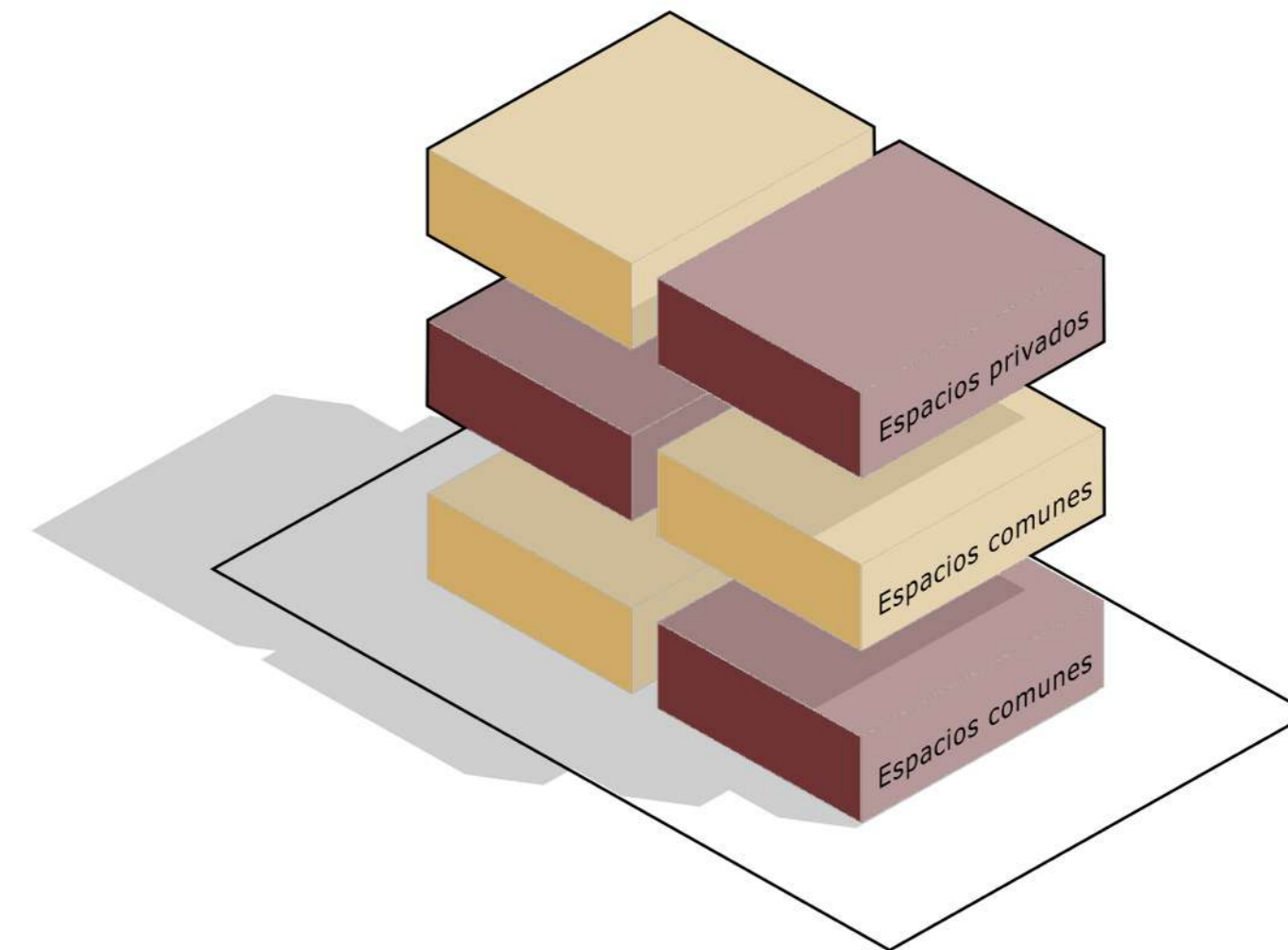


Figura 4
Fuente: Elaboración propia.

socialización y el intercambio, para así lograr una mejor vida social y un mejor sentido de pertenencia. Estas estrategias perminen que los recorridos internos que se vean como un solo cuerpo, lo que refuerza la lectura integral al proyecto. La relación entre el interior y su entorno aumenta, debido a la implantación de áreas de transición, como patios, balcones y terrazas, lo que aumenta y enriquece las condiciones de habitabilidad. Estos elementos aportan más allá de la

percepción visual, si no que cumplen al brindar una mayor iluminación y ventilación, debido a su sustracción en ciertas partes del proyecto, lo que contribuye de gran manera en cómo se desempeña ambientalmente el proyecto. Así mismo, desde el punto de vista climático, el proyecto integra diseños pasivos de climatización, como los ya mencionados elementos sustraídos, que debido a su ubicación, regulan de gran manera la sensación terminal del

proyecto. El conjunto de decisiones se reflejan directamente en la calidad de su construcción. En conclusión el análisis funcional y espacial de una propuesta se concibe en un sistema articulado, en donde el proyecto se debe mirar como una herramienta para mejorar las condiciones de habitabilidad y mejorar las condiciones sociales de los residentes, aportando criterios para futuros desarrollos de modelos habitacionales.

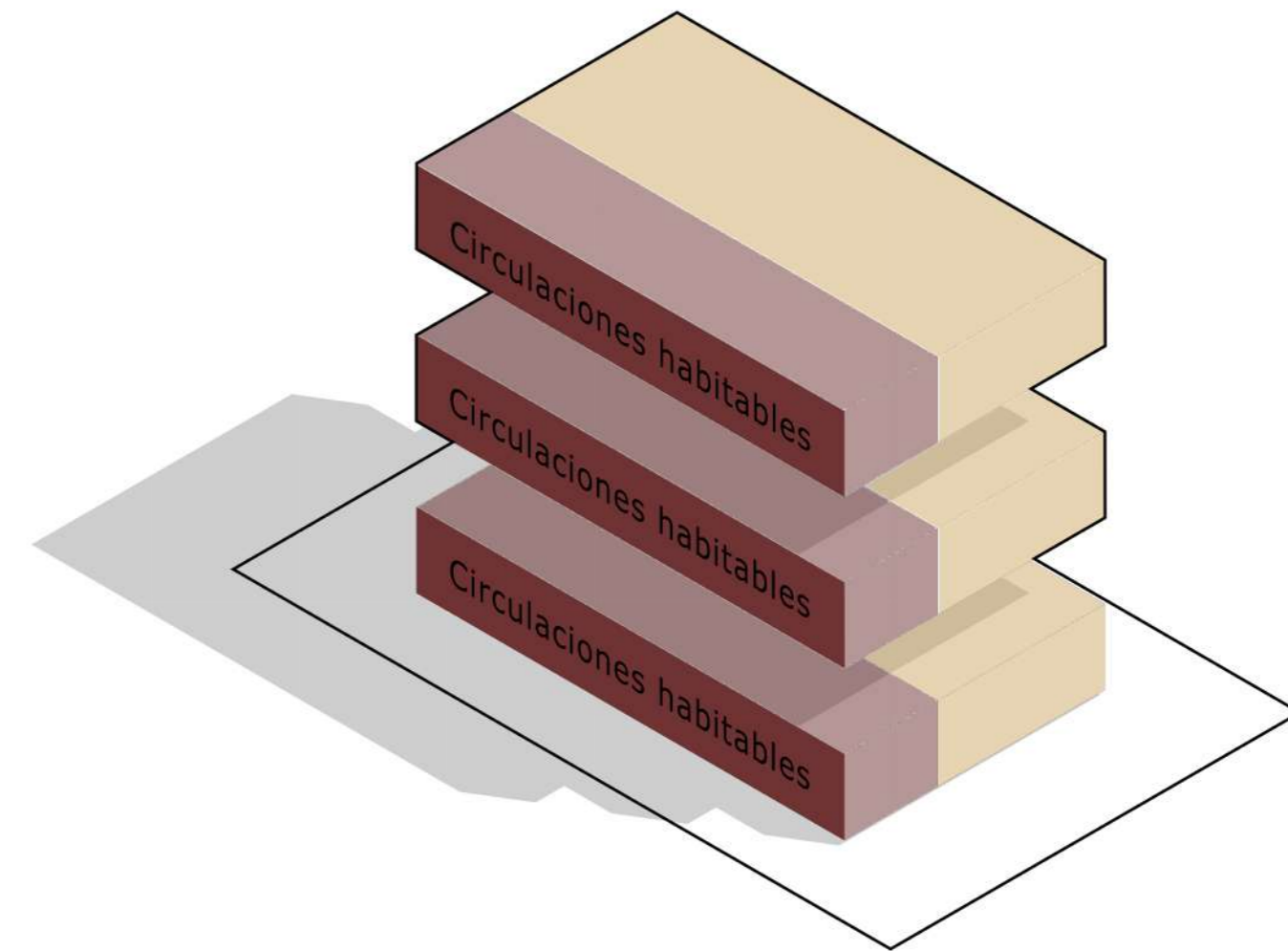


Figura 5
Fuente: Elaboración propia.

3.4 Análisis de iluminación y ambiente.

La iluminación dentro del proyecto se concibe de manera esencial para el desarrollo y la configuración espacial de sus espacios y ambientes habitables. Más que la función técnica de brindar luz, la iluminación nos permite la jerarquizar, dar carácter y mejorar las condiciones de confort dentro de los espacios, debido a esto la estrategia general tiene como propósito dar prioridad

a el aprovechamiento de luz natural mediante la orientación espacial para mejorar la entrada controlada debido luz en los distintos espacios y ámbitos del proyecto. La disposición de vacíos interiores y diferencias en la volumetría del edificio permiten el paso de luz natural de manera homogénea, de forma que la misma beneficia a los espacios comunes como a los privados. Esta disposición ayuda a la manera en la que se

perciben los espacios en cualquier momento del día, no solo cuando está visible el sol, ya que genera espacios más amplios y visualmente confortables. Dentro de los espacios comunes, la iluminación se fusiona con el diseño arquitectónico, para lograr una correcta armonía en las atmósferas que se busca lograr para la interacción de los residentes. La correcta disposición de aberturas y superficies, favorecen la dispersión

lumínica y evita el contraste excesivo en espacios. Desde el punto de vista ambiental, la iluminación está vinculada a varias estrategias pasivas de confort térmico. Una implantación debe estar relacionada directamente con la orientación de los espacios, ya que junto a la incorporación de vegetación y ventilación natural, regula las condiciones de confort interno, teniendo una ganancia de térmica y mejora la calidad acústica

de los espacios. La implementación de luz artificial es esencial para el desarrollo programático del proyecto, debido a que se debe lograr una correcta fusión entre los elementos generales y ambientales, aumentando o disminuyendo la cantidad e intensidad de luz, dependiendo el uso que se le dará al espacio diseñado.

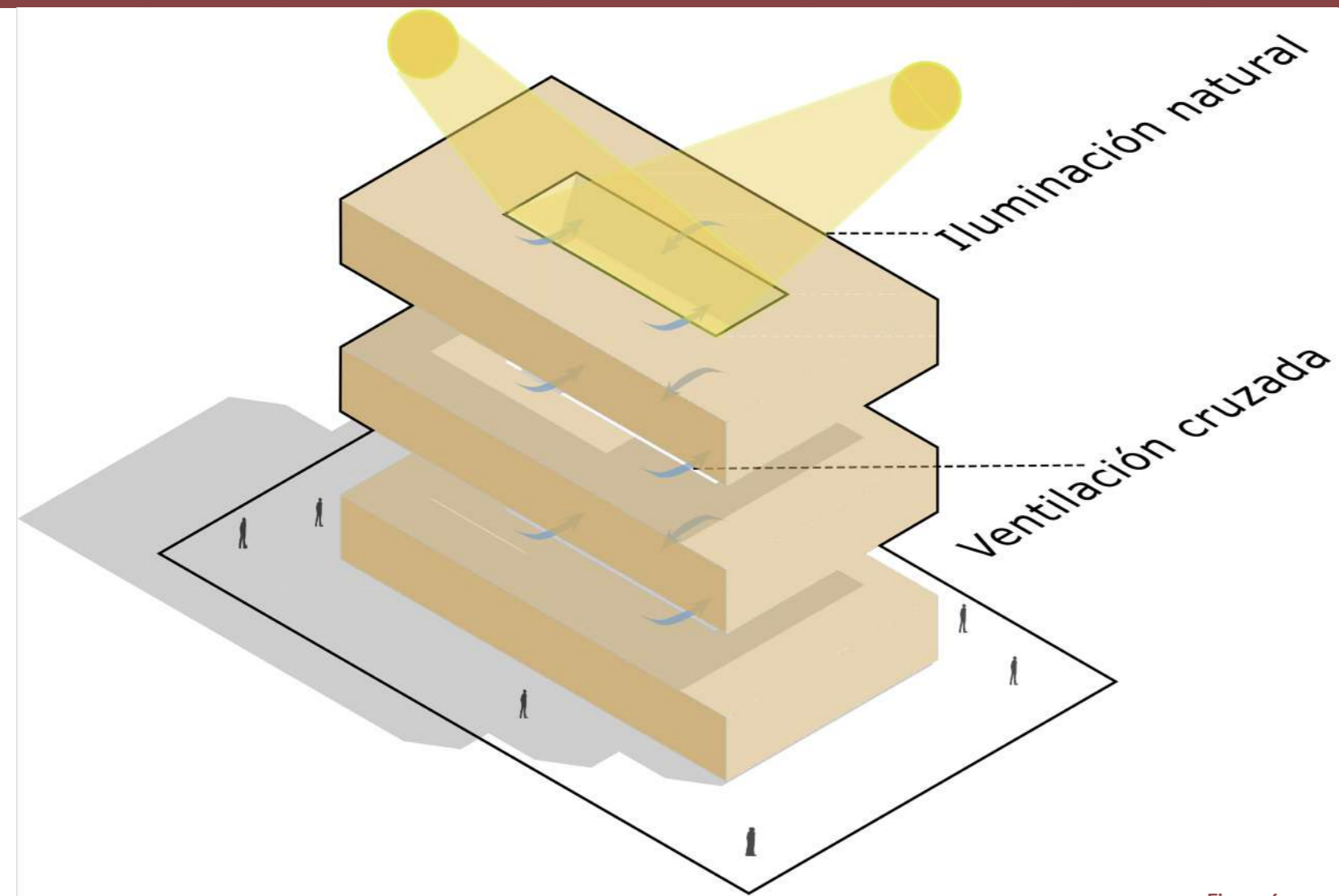


Figura 6
Fuente: Elaboración propia.

3.5 Criterios estéticos y materialidad. La imagen formal del proyecto muestra una respuesta directa al contexto del mismo, sin ir a la intención ornamental, nos muestra una propuesta clara y precisa, a partir de una lógica constructiva. La volumetría consiste en componentes sobrios y de proporciones simples, una respuesta simple pero de gran importancia, debido que, no genera contrastes con su entorno, con su contexto urbano y favorece la lectura completa del

edificio. La volumetría responde a la disposición interna de sus elementos, priorizando una clara lectura de forma, uso y estructura, así mismo la selección de materiales está orientada a la búsqueda de la sostenibilidad, la búsqueda de la permanencia durante el tiempo, teniendo materiales de bajo mantenimiento y contribuyendo a la estética del proyecto. Materiales como el hormigón, el metal y el vidrio, componen una homogeneidad entre

las superficies permeables y lo privado, además que se juegan con sus texturas, lo que aporta riqueza visual y claridad en la formalidad del proyecto. En los espacios interiores, la materialidad cumple un rol determinante en la construcción de atmósferas y en la jerarquización de los distintos ámbitos. El uso predominante de acabados neutros permite potenciar la iluminación natural y reforzar la sensación de amplitud, mientras que

la incorporación puntual de materiales de mayor calidez contribuye a mejorar el confort perceptual de los usuarios. El hormigón se utiliza de manera formal y eficiente en las paredes de las fachadas y en las internas, de manera que sea de bajo mantenimiento, además los paneles de metal funcionan como soleras perforadas, las cuales en conjunto con los varandales de vidrio, dan una sobriedad a la manera en la que se percibe la formalidad

del proyecto. Esta estrategia favorece la continuidad espacial y refuerza la coherencia estética entre los espacios privados y colectivos. La incorporación de elementos naturales, como la vegetación en áreas comunes y espacios de transición, establece un diálogo entre arquitectura y entorno, introduciendo variaciones cromáticas y sensoriales que enriquecen la experiencia espacial.



Parasoles
metalicos
perforados

Hormigon visto

Barandas en
vidrio

Capítulo 4

#.1 Contexto social y físico

#.2 Análisis de sitio

Contexto social

4.1 Contexto social y físico.

El barrio El Vecino es un sector que presenta una carga cultural e histórica importante dentro de la ciudad de Cuenca, ya que en su conformación se han mezclado distintas historias, costumbres sociales y actividades que han definido su identidad a lo largo del tiempo. Debido a su ubicación y a su permanencia dentro del desarrollo urbano de la ciudad, el barrio se ha consolidado como un referente, entendiendo este espacio no únicamente como un conjunto de viviendas, sino como un lugar donde

se generan relaciones cotidianas entre sus habitantes (Vicuña Méndez, 2016). En cuanto al aspecto económico, históricamente el barrio ha estado vinculado a oficios artesanales como la elaboración de sombreros de paja toquilla y los trabajos en hojalatería. Estas actividades se han mantenido a través del tiempo mediante la transmisión de conocimientos entre generaciones, lo que ha permitido conservar prácticas productivas tradicionales que forman parte de la identidad del sector (Vicuña Méndez, 2016).

En el ámbito religioso, El Vecino mantiene prácticas que se han sostenido en el tiempo, entre las cuales destaca la celebración anual en honor a la Virgen de la Merced, que se realiza cada 24 de septiembre. Esta actividad continúa desarrollándose gracias a la participación de los habitantes del barrio y se mantiene como un componente constante dentro de la organización comunitaria del sector (Vicuña Méndez, 2016). Apesardesuvalorhistóricoycultural,elbarrio ha atravesado procesos de transformación social y urbana. Durante varios años, El

Vecino ha sido identificado como un sector asociado a problemas de inseguridad, situación que ha influido en la percepción que la ciudad tiene del barrio. Frente a esta condición, los habitantes y actores locales han buscado generar cambios que permitan modificar esta imagen y mejorar las condiciones del sector (El Mercurio, 2023). En los últimos años se han impulsado acciones desde la comunidad y desde distintas instituciones con el objetivo de intervenir y mejorar el entorno urbano. Entre estas acciones se encuentra la regeneración

de la calle Rafael María Arízaga, considerada uno de los ejes más representativos del barrio. Esta intervención ha permitido mantener las características tradicionales de las edificaciones, la configuración de la vía adoquinada y el uso cotidiano del espacio, aportando a la consolidación del sector como un punto de interés histórico y cultural dentro de la ciudad (El Mercurio, 2023).

En cuanto a su demografía, el sector El Vecino ha experimentado cambios importantes debido a la llegada creciente de estudiantes universitarios provenientes de la Universidad Politécnica Salesiana. La población joven que varía mayormente entre 17 y 35 años constituye un grupo significativo en el sector, muchos de los cuales residen en habitaciones alquiladas o departamentos compartidos. Según los datos de las encuestas realizadas el 55,7% de estudiantes tienen entre uno y tres años viviendo en el barrio, mientras que

el 13,2% supera los tres años de estancia, esta presencia estudiantil ha generado una demanda de vivienda, la misma que no siempre ofrece condiciones adecuadas de habitabilidad. En cuanto al estado de las viviendas se indica que las condiciones están en un nivel intermedio de habitabilidad, aunque presentan limitaciones en diversos aspectos como: iluminación, ventilación, confort térmico y espacio para el estudio. Dentro de los resultados encontramos que los principales problemas de las viviendas son los espacios reducidos o

mal distribuidos, la inseguridad, el ruido, la falta de áreas comunes y las deficiencias en iluminación y ventilación. Estas condiciones impactan directamente en el vivir de los estudiantes, los cuales dependen de estos espacios para tener un mejor desarrollo académico y social. En el análisis realizado se pudo evidenciar edificaciones en un estado físico deteriorado, presentando paredes agrietadas y con humedad, techos rotos y espacios que no cumplen con las características mínimas establecidas. Además, a esto se suma el

hecho de que varios espacios han sido adaptados para el uso residencial y carecen de zonas saludables, debido a esto surge la necesidad de implementar soluciones arquitectónicas que respondan de manera adecuada a estas demandas habitacionales. Entre los elementos positivos del sector, el 86% de los encuestados en su mayoría estudiantes destacaron la cercanía a la universidad, el 67% la accesibilidad al transporte público y el 38% la disponibilidad de comercios y servicios, características que hacen que el sector sea un potencial lugar

para la implementación de una residencia, aunque aun se sigue manteniendo la percepción de inseguridad, lo que limita la calidad de vida y la calidad del desarrollo social y académico de los estudiantes. Ante esto, el 65% considera que el sector podría mejorar mediante proyectos que integren vivienda estudiantil, espacios públicos, seguridad y servicios compartidos. Gracias a las encuestas se evidencia una disposición favorable hacia intervenciones urbano-arquitectónicas que fortalezcan la convivencia de los estudiantes.

Teniendo en cuenta esto, la memoria colectiva, puede ser entendida como una “actividad socio-cultural que se va construyendo todos los días por parte de los habitantes del sector” (Vicuña Méndez, 2016)

4.2 Análisis de sitio.

A partir del contexto físico y social del sector, el sitio se ubica en una trama urbana irregular, con ligeras pendientes, además de contar con manzanas de diferentes formas en donde predomina las edificaciones de baja a media altura, debido a su cercanía con el aeropuerto, esto genera una homogeneidad consolidada, así mismo se evidencia el uso residencial como predominante, aunque es complementado por el comercio en planta baja lo que genera un uso mixto en sus edificaciones. En la zona se encuentran dos centros educativos lo que brinda una dinámica urbana activa,

por su cercanía a la universidad se ha evidenciado adaptaciones informales de vivienda para arriendo, las mismas que no cuentan con un correcto confort término. Hablando del espacio público se evidencia aceras angostas y una limitada presencia de vegetación, mientras que en la movilidad cuenta con una muy buena accesibilidad al transporte público, aunque en horas picos existe una congestión vehicular. En este contexto el lote en el cual se proyecta la propuesta adquiere un valor estratégico debido a su cercanía con los elementos de transporte y educación, además que brinda un elemento específico de residencia el cual

busca satisfacer las necesidades esenciales de habitabilidad.

En el área de influencia se evidencia una alta presencia de servicios primordiales, tales como: minimarkets, restaurantes, lavanderías, farmacias, papelerías y gimnasios, junto a equipamientos educativos, lo que refuerza el carácter mixto y funcionalmente activo del sector, además como ya se mencionó, la presencia de paradas de transporte público a corta distancia incrementa la accesibilidad peatonal y la conectividad urbana, consolidando flujos constantes de usuarios, especialmente estudiantes, esta intensidad

de uso también crea una presión sobre el espacio público, con aceras limitadas y saturación vial en horas pico, por esto, el la ubicación en donde se plantea el proyecto destaca como un engranaje dentro de la morfología urbana, con potencial para estructurar una comunicación entre el uso residencial y el mixto, optimizando la ocupación del suelo y aportando a la recomposición del tejido urbano.

El predio se ubica en las calle de Huacas y Av. Turuhuayco, calle perpendicular a la universidad.

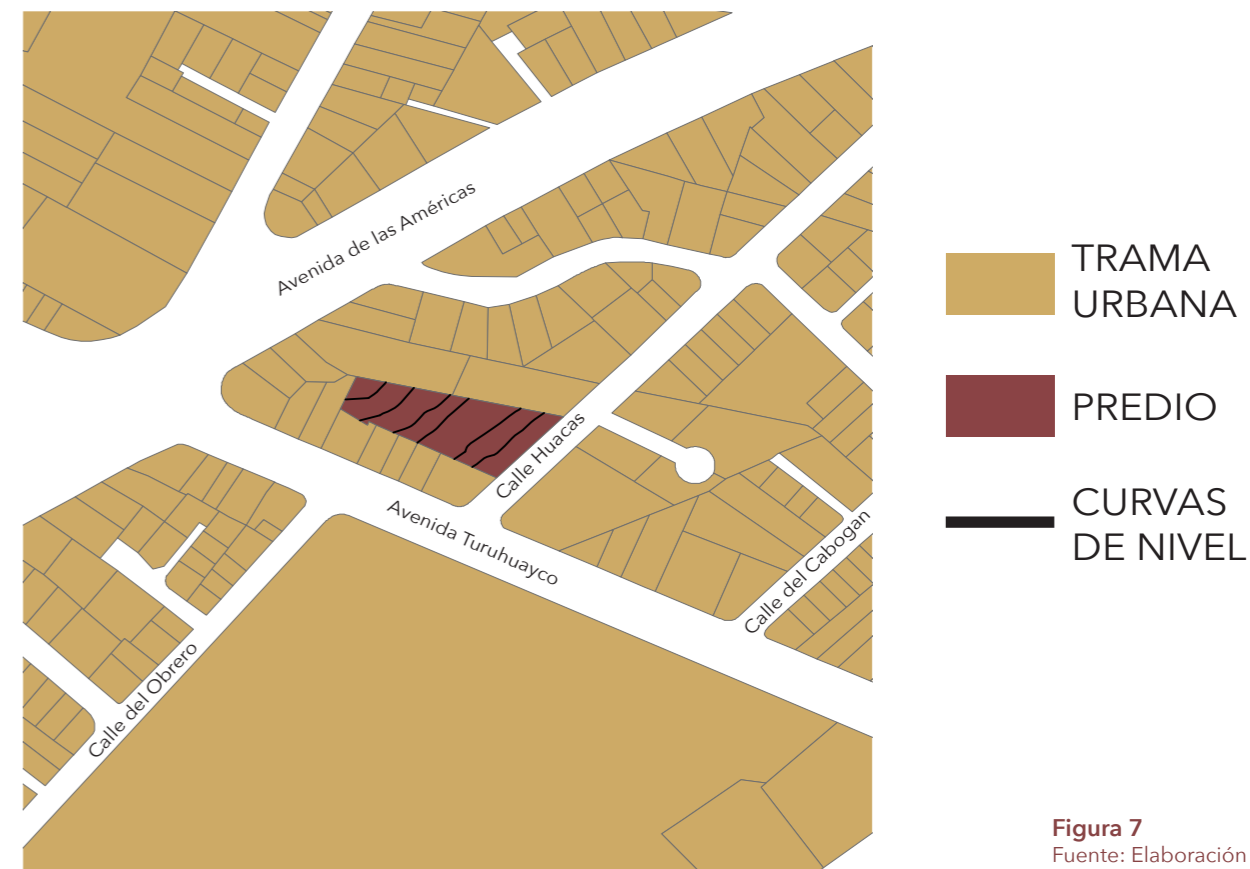


Figura 7
Fuente: Elaboración propia.



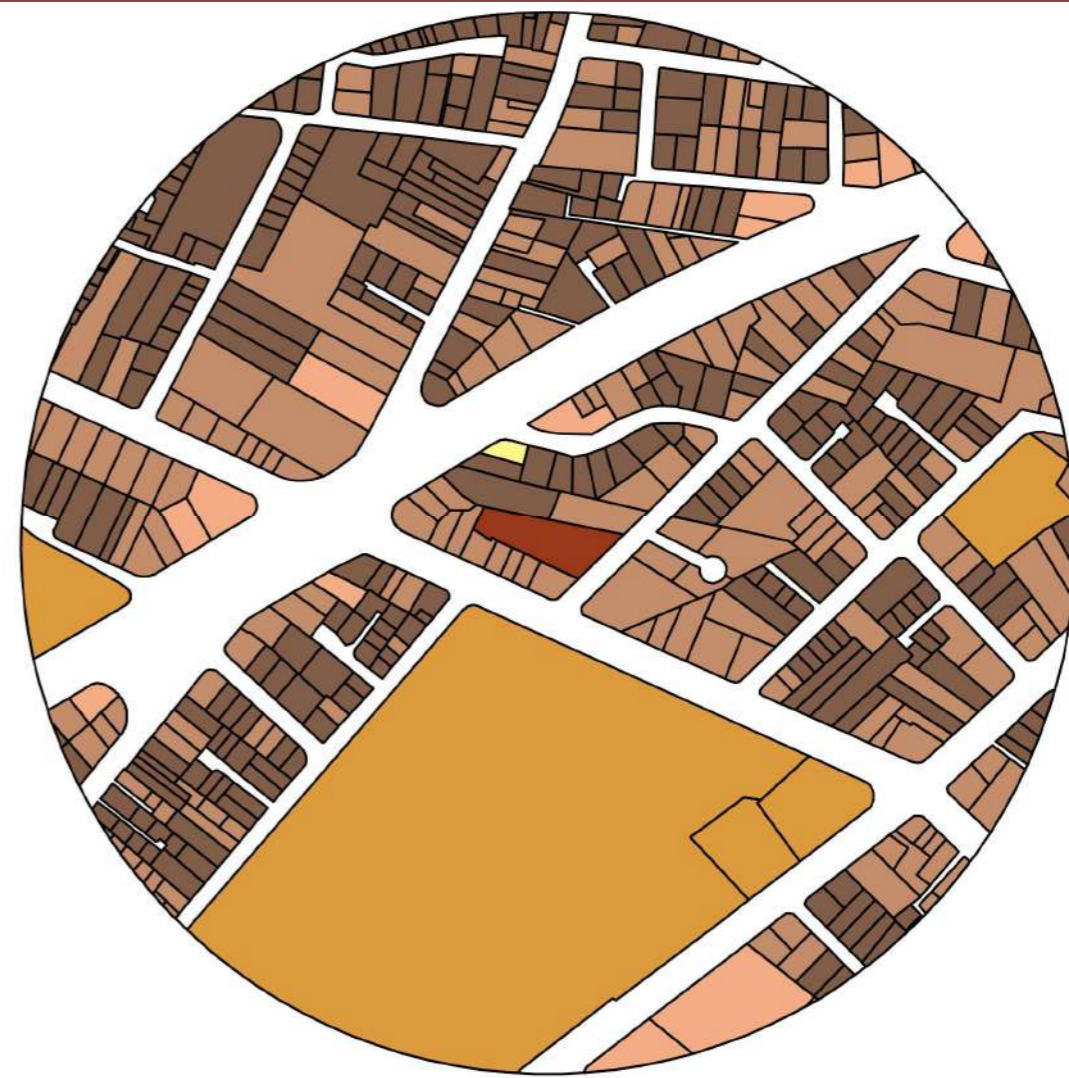
- PROYECTO
- CONTEXTO**
- ESCUELA
- FARMACIA
- FERRETERIA
- GYM
- LAVANDERIA
- MINIMARKET
- PAPELERIA/CIBER
- PARQUE
- RESTAURANTE
- TIENDA
- UNIVERSIDAD

Figura 8
Fuente: Elaboración propia.



- TRANVIA
- PROYECTO
- PARADA DE BUS

Figura 9
Fuente: Elaboración propia.



- CONTEXTO**
- USO**
- COMERCIO
- EQUIPAMIENTO
- MIXTO
- PROYECTO
- RESIDENCIA
- VALDIO
- LIMITE

Figura 10
Fuente: Elaboración propia.

Capítulo 5

- #.1 Introducción: del problema al concepto
- #.2 Condiciones del sitio y criterios de implantación
- #.3 Organización programática
- #.4 Idea rectora
- #.5 Planta baja y primer piso
- #.6 Plantas tipo
- #.7 Volumetría y lectura del conjunto
- #.8 Criterios ambientales
- #.9 Selección de materiales y sistema constructivo
- #.10 Síntesis: aportes del proceso de generación

Anteproyecto

5.1 Introducción: del problema al concepto.

La propuesta parte de la necesidad de responder la problemática que viene surgiendo cada vez más en el sector: ofrecer una vivienda óptima que se encuentra próxima al campus universitario, pero evitando que el edificio funcione únicamente como una aglomeración de habitaciones en bajas condiciones de habitabilidad. En una residencia, la calidad de vida no depende únicamente de los metros cuadrados de

las habitaciones, sino de la posibilidad de construir comunidad, generar hábitos colectivos y sostener rutinas académicas (estudio, descanso, alimentación, recreación) dentro de un entorno seguro y familiar, en base a este criterio, el proyecto se plantea como una arquitectura de convivencia: una distribución espacial que permita producir encuentros sin forzarlos, mediante la organización estratégica de patios, circulaciones, y espacios semiprivados.

En lugar de concentrar la vida en un único “gran salón”, se propone una articulación de hábitos comunes distribuidos en diferentes niveles, de manera que el edificio acompañe la vida del estudiante a lo largo del día.

5.2 Condicionantes del sitio y criterios de implantación.

El terreno presenta una geometría alargada e irregular, y una topografía que requiere que se realice una nivelación de terreno, la condición de edificación aislada esta dictada por normativa lo que determina retiros en todo el alrededor de la edificación y abre la posibilidad de construir una barrera exterior de amortiguación: jardines, recorridos y franjas vegetales que filtran la relación

con las viviendas colindantes y controlan la privacidad, bajo esto, la implantación adopta tres decisiones principales:

- Ocupar longitudinalmente el predio, con un volumen edificado que optimiza la forma disponible y ordena el programa en secuencia.
- Retirar y liberar áreas exteriores como espacios de transición (acceso, patios, terrazas y jardines), evitando una ocupación total del suelo.

- Definir un acceso principal claro, concentrando el ingreso peatonal y conduciendo a un primer espacio comunitario que actúa como filtro social y de seguridad del edificio. Esta estrategia permite unir dos perfiles que por lo general entran en conflicto, como el generar vida social y al mismo tiempo, brindar protección a los residentes.

5.3 Organización programática.

Planta de acceso/base comunitaria: áreas de reunión, estar, apoyo para actividades, y espacios que activan el patio principal.

Niveles tipo de alojamiento: módulos repetibles de habitaciones con servicios, acompañados por al menos una sala de estancia o estudio por nivel.

Equipamientos internos: área de gimnasio/ actividad física y zonas flexibles que permiten uso diurno y nocturno (estudio,

cowork, reuniones).

Áreas exteriores activas: terrazas amobladas, patios y jardines lineales que amplían la vida común hacia el exterior.

Cubierta utilizable: la cubierta aparece como superficie disponible, con una porción destinada a tratamiento paisajístico (cubierta verde).

Esta distribución apunta a que la convivencia no dependa de un único punto, sino de una secuencia de espacios para encontrarse:

antes de entrar a la habitación, al pasar por un estar, al usar una terraza, al cruzar el patio o al bajar al nivel comunitario.

Este enfoque busca un equilibrio: promover sociabilidad sin invadir el descanso. Por ello, los espacios comunes se diseñan con condiciones distintas (ruido, luz, mobiliario) según su función: una sala de estudio exige concentración; un estar admite conversación; una terraza admite usos informales.

5.4 Idea rectora

El concepto organizador del proyecto es el vacío a lo largo del proyecto entendido no solo como vacío formal, sino como disposición espacial que, estructura recorridos, regula el confort término y además construye una centralidad en el proyecto, el patio aparece como un núcleo de orientación: un espacio que explica el edificio y reduce la percepción de pasillo alargado. A su alrededor se ubican espacios comunes que intensifican la colectividad social como: salas de estar, áreas de estudio

y zonas de reunión, así mismo, el proyecto trabaja un filtro de privacidad como principal idea:

Público / abierto: áreas de acceso, cafetería, recepción y puntos de encuentro controlados. Semiprivado: salas comunes por nivel, espacios de estudio, gimnasio y comedores (uso exclusivo de residentes, con posibilidad de invitados dependiendo la ocasión).

Privado: habitaciones y sus apoyos inmediatos. Este gradiente no es solo funcional; también es perceptivo: cada transición se

apoya en cambios de escala, control visual, filtros (mobiliario, jardineras, cambios de ancho), y relaciones con patios o terrazas.

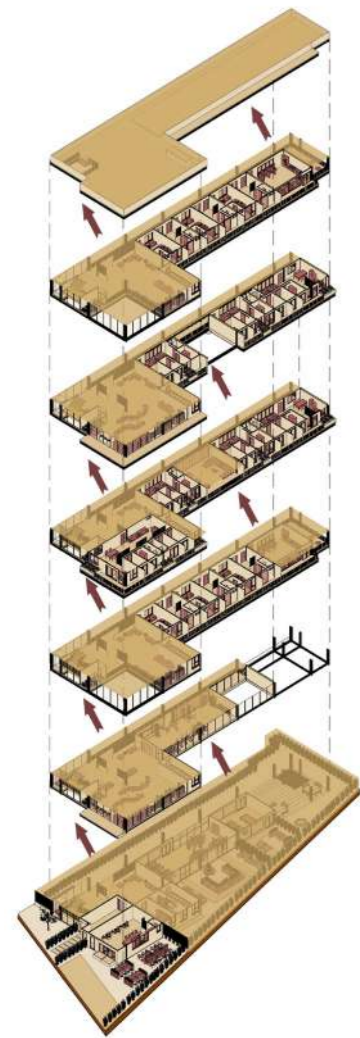


Figura 11
Fuente: Elaboración propia.

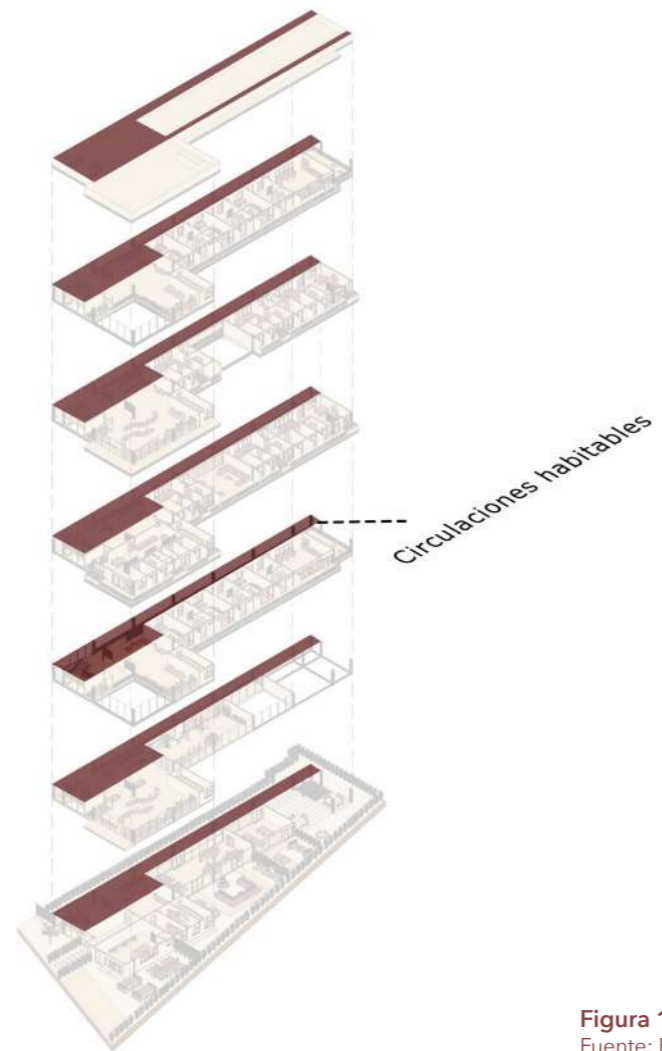


Figura 12
Fuente: Elaboración propia.

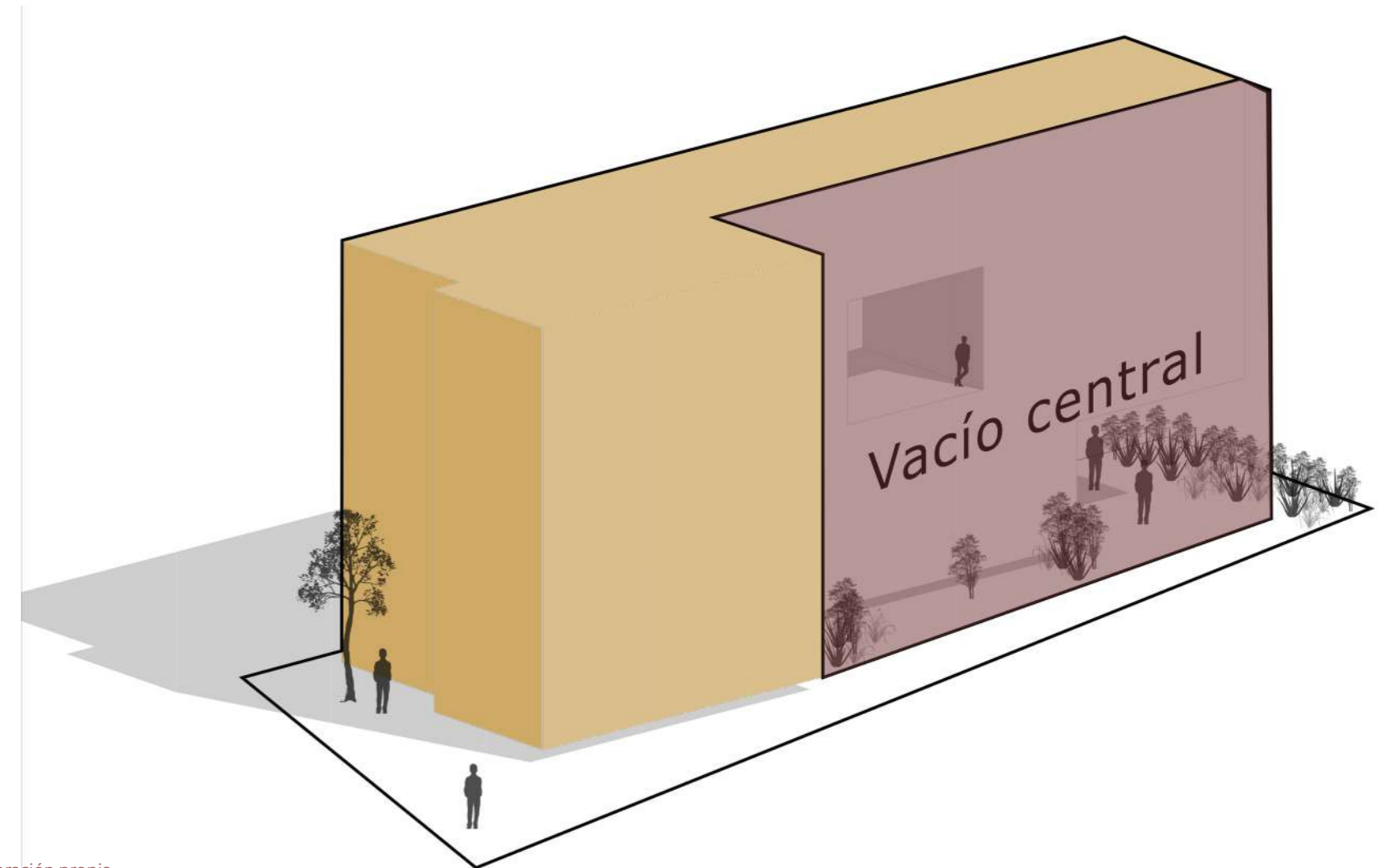


Figura 13
Fuente: Elaboración propia.

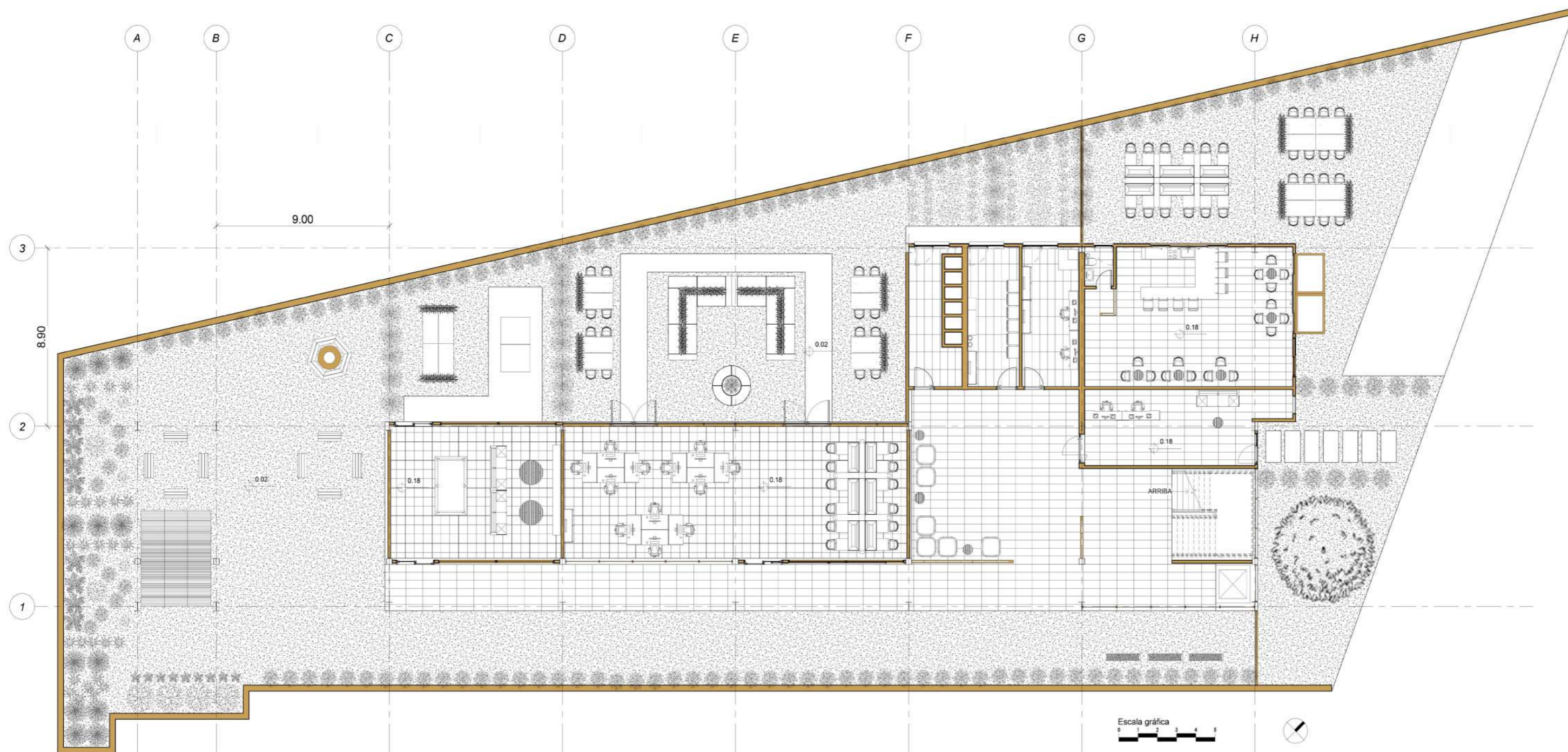
PLANTA BAJA

5.5 Planta baja y primer piso

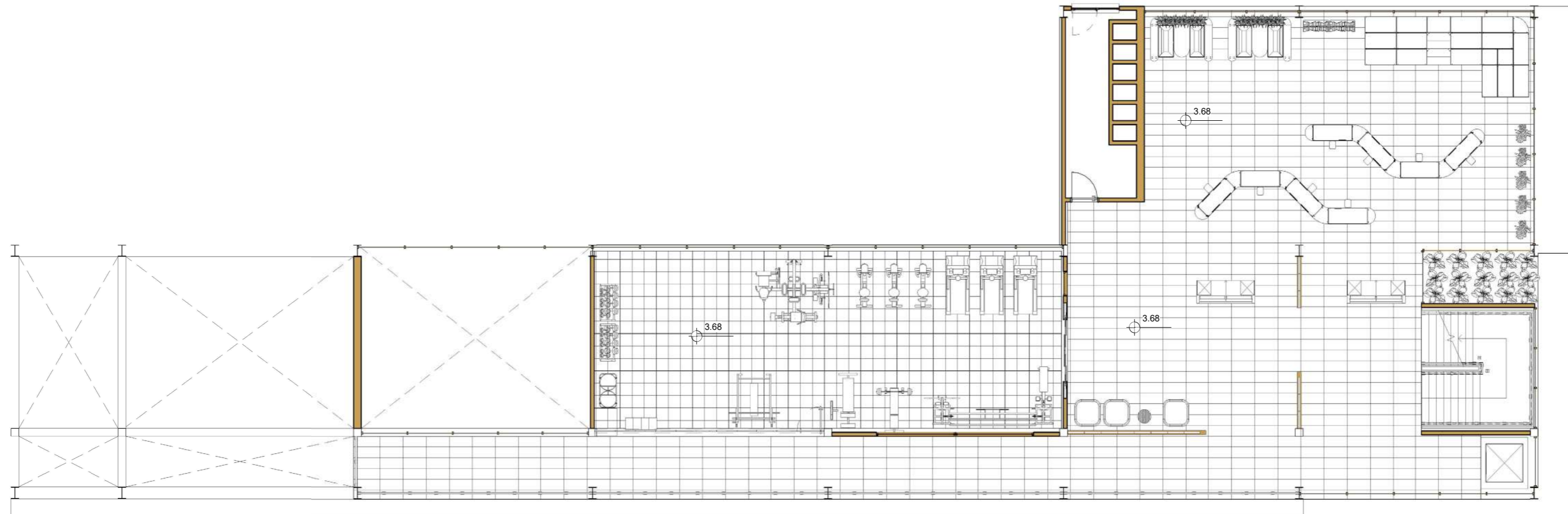
En la planta baja se plantea una base con fuerte peso comunitario: áreas interiores vinculadas a patios y espacios exteriores (zonas de estancia, coworking, zona de juegos a doble altura y mobiliario al aire libre) al igual que la segunda planta la cual brinda un espacio de ejercitación física, una zona de estar, y una zona de estudio). En términos de "vida residencial", la planta baja y segunda planta cumplen roles:

- Concentrar actividades colectivas de alta intensidad (reunirse, realizar actividades físicas o académicas).
- Conectar interior y exterior mediante patios, jardines y áreas amobladas, evitando que el edificio se cierre sobre sí mismo.
- Funcionar como amortiguador urbano: filtra el paso desde la calle hacia la residencia y organiza el control de accesos.

La presencia de áreas exteriores equipadas (mesas, bancas, jardines) refuerza la idea de que la convivencia no ocurre solo dentro, sino también en contacto con el aire libre.



PRIMER PISO



Escala gráfica
0 1 2 3 4 5



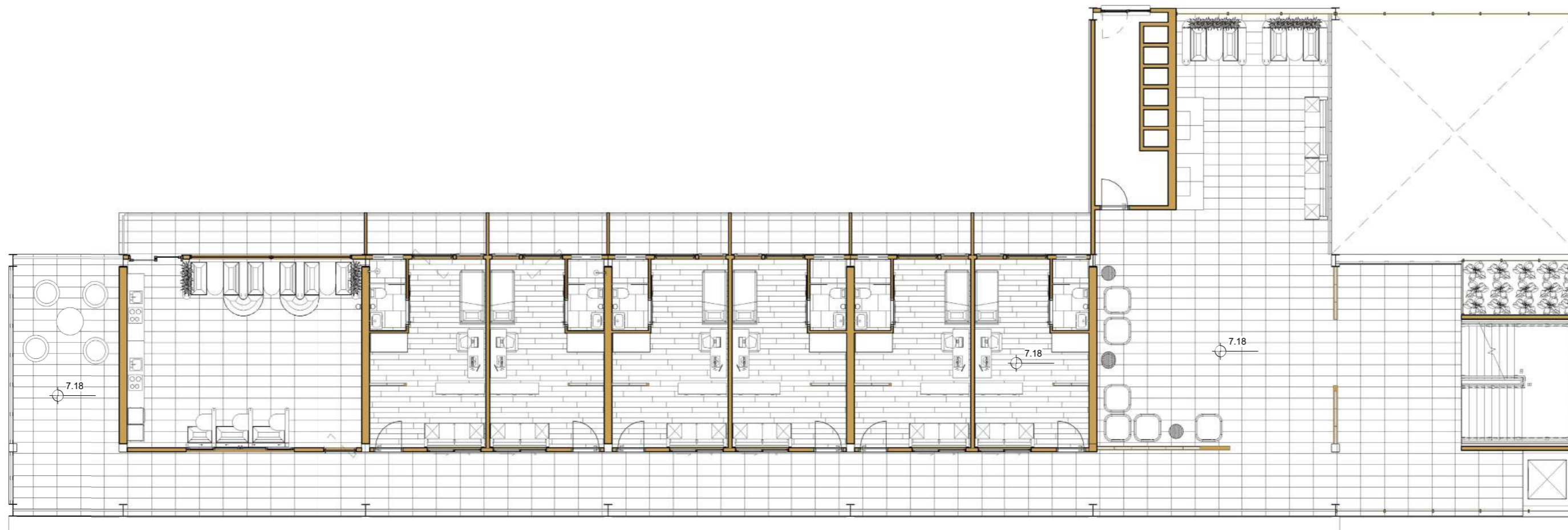
SEGUNDO PISO

5.6 Plantas tipo

Las plantas superiores mantienen una lógica modular de dormitorios, pero con variaciones importantes, se incorporan salas de estar/estudio y áreas de apoyo que quiebran la repetición. Esto responde a una premisa clave: en residencias, los espacios semiprivados por nivel disminuyen la presión sobre las áreas comunes principales y permiten microcomunidades.

Se identifican tres estrategias de diseño en niveles tipo:

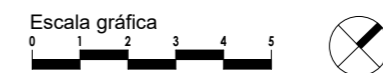
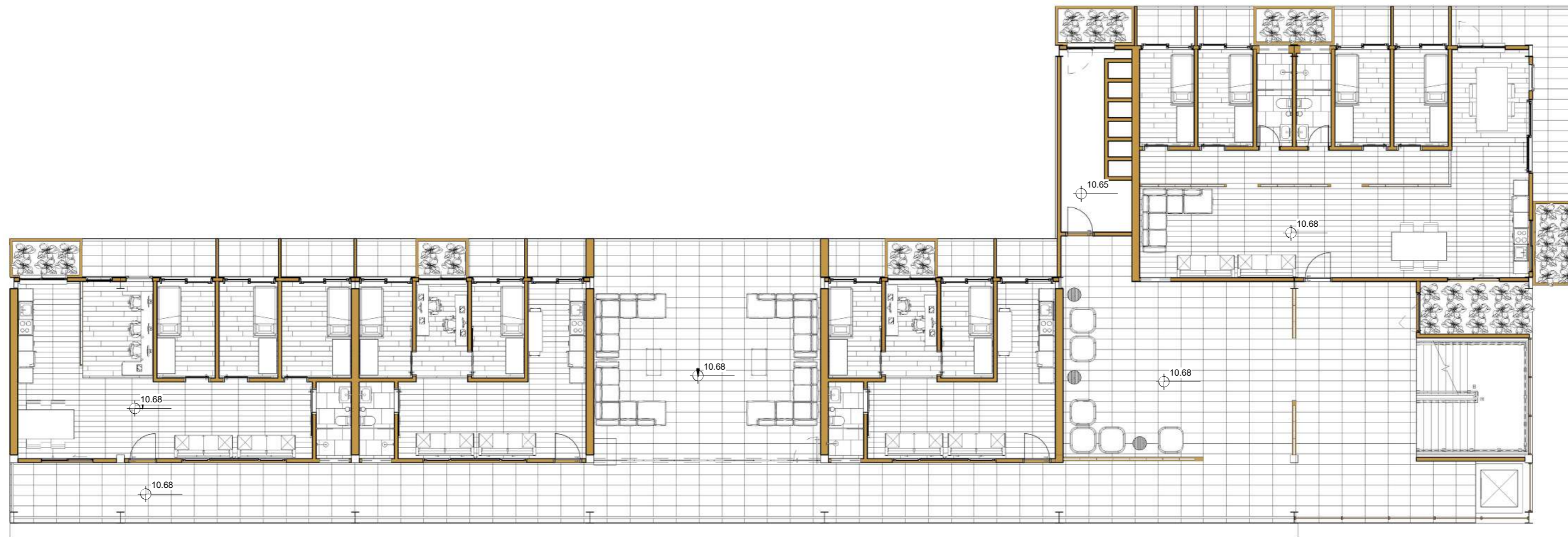
Módulo de habitación repetible: ordena estructura e instalaciones, facilita mantenimiento y reduce complejidad constructiva.



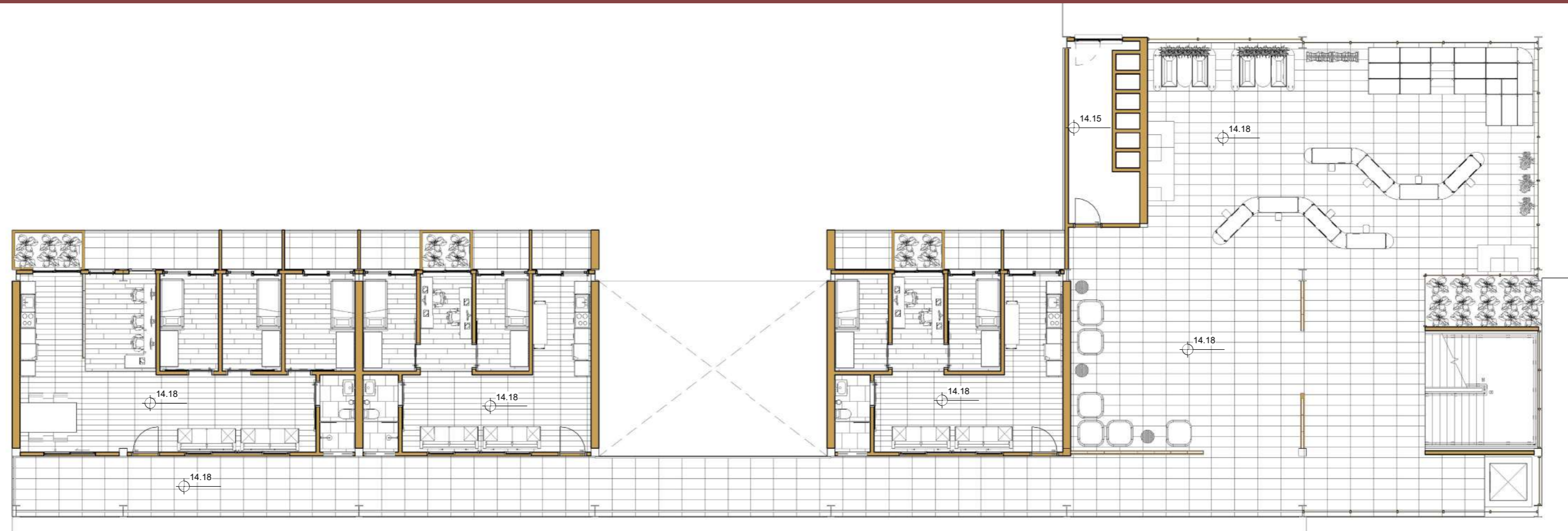
Sala común por nivel: ubicada en puntos estratégicos (extremos o articulaciones), con mobiliario flexible para estudio y descanso. Relación con vacíos o terrazas: la incorporación de áreas abiertas (o doubles alturas/vacíos) mejora iluminación, ventilación y percepción de amplitud. La circulación, en este escenario, deja de ser un "espacio sobrante" y se convierte en una franja con potencial de encuentro, particularmente cuando se ensancha o se aproxima a estancias comunes.



TERCER PISO



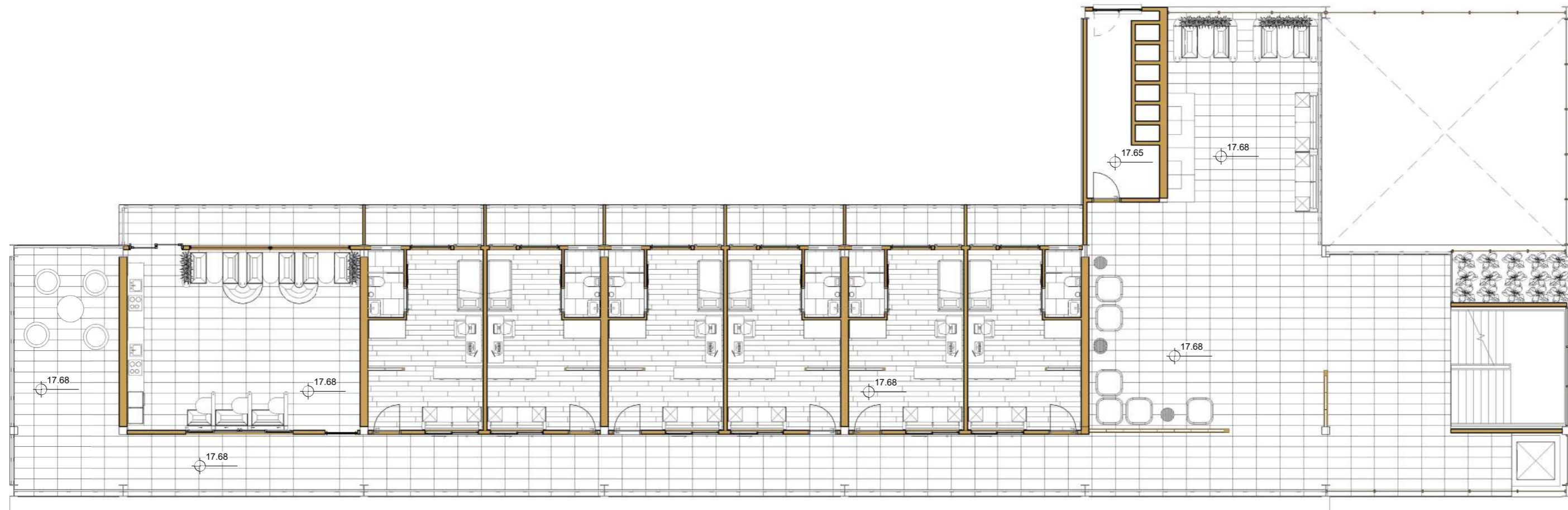
CUARTO PISO



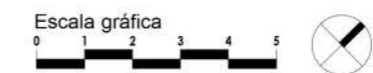
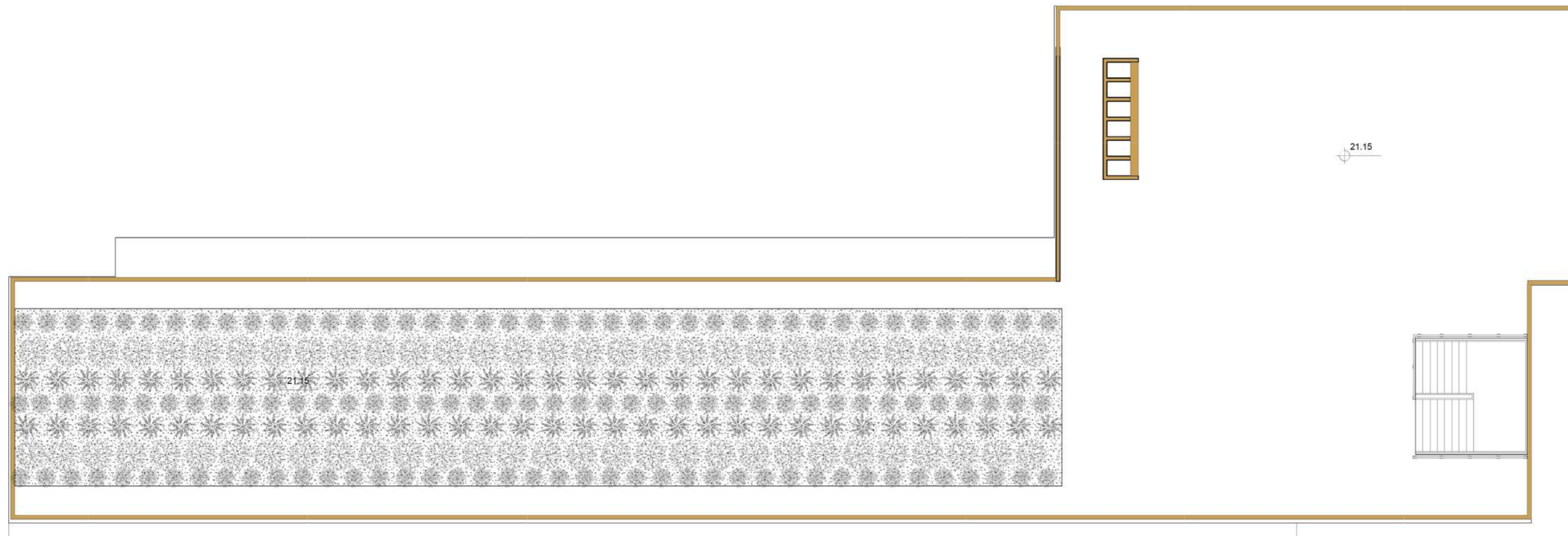
Escala gráfica
0 1 2 3 4 5



QUINTO PISO



TERRAZA



5.7 Volumetría y lectura del conjunto

La volumetría general evidencia un edificio longitudinal con articulaciones: un cuerpo principal de alojamiento y una base más activa, acompañados por vacíos y terrazas que generan profundidad. La fachada incorpora balcones en conjunto con maceteros/jardineras que humanizan la escala y refuerzan el carácter residencial, evitando una imagen institucional, asimismo, la cubierta se entiende como una "quinta fachada". La presencia de una zona verde superior cumple un doble rol: mejora

el comportamiento térmico y la inercia frente al asoleamiento, y aporta una lectura contemporánea vinculada a estrategias de sostenibilidad.

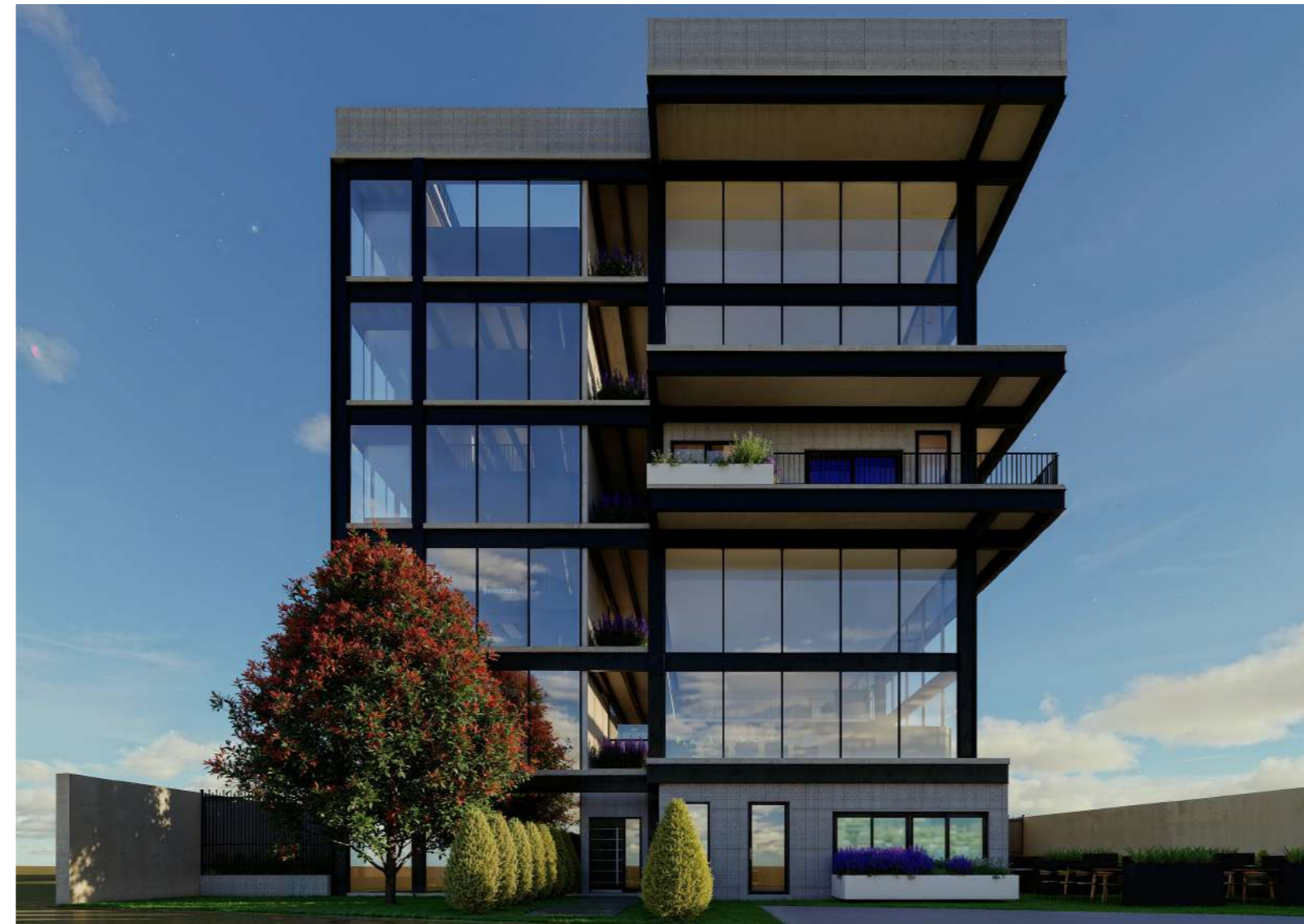


Figura 14
Fuente: Elaboración propia.

5.8 Criterios ambientales

Las decisiones espaciales (patios, vacíos, terrazas y retiros) se articulan con criterios ambientales:

Iluminación natural: los vacíos y patios permiten que áreas comunes y circulaciones reciban luz, reduciendo dependencia de iluminación artificial en el día.

Ventilación cruzada: la condición de edificio aislado y la presencia de espacios abiertos facilitan entradas y salidas de aire, particularmente en áreas comunes.

Control de privacidad y asoleamiento:

balcones, jardineras y filtros vegetales funcionan como mediadores entre interior y exterior, amortiguando vistas directas y radiación.

Estas estrategias, además de mejorar el confort, fortalecen el sentido de pertenencia: los espacios comunes iluminados y ventilados se sienten habitables, no residuales.

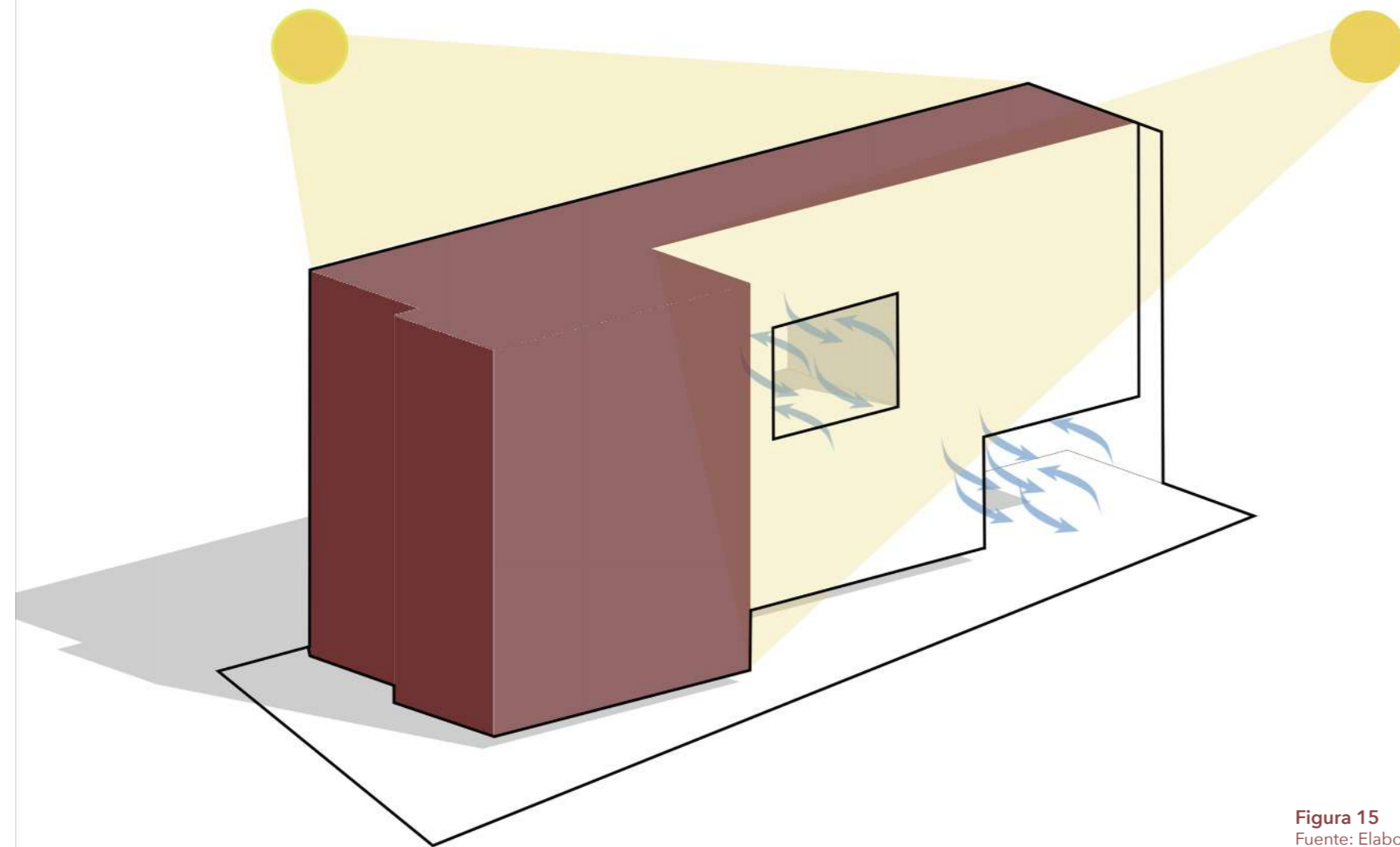


Figura 15
Fuente: Elaboración propia.

5.9 Selección de materiales y sistema constructivo

La selección de materiales y el sistema constructivo del proyecto responden a una lógica integral que articula eficiencia, flexibilidad, durabilidad y una expresión arquitectónica contemporánea acorde al carácter de una residencia estudiantil de uso intensivo, por lo que se prioriza un conjunto de soluciones que reduzcan tiempos de obra, faciliten el mantenimiento y permitan adaptaciones futuras sin comprometer el funcionamiento del edificio.

En este marco, la estructura metálica se adopta por su capacidad de organizar el conjunto mediante una modulación clara, resolver luces con ligereza y posibilitar procesos de montaje en seco que optimizan plazos, además de reducir cargas y favorecer una ejecución precisa; para los cerramientos exteriores se plantea un sistema mixto en el que los muros de bloque aportan robustez, resistencia mecánica y estabilidad térmica, mientras que la fachada de paneles de fibrocemento funciona como una piel ligera y modular

que refuerza una imagen minimalista, protege el cerramiento principal y permite reposiciones puntuales, calidad pertinente en edificios que demandan conservación constante.

En el interior, las divisiones se resuelven con steel framing, debido a su rapidez constructiva y a la posibilidad de reconfigurar distribuciones con mínima intervención, integrando instalaciones de manera eficiente y facilitando la incorporación de lana de vidrio como material de relleno en tabiques y



Figura 16
Fuente: Elaboración propia.

entrepisos, estrategia clave para mejorar el aislamiento acústico entre habitaciones y áreas comunes, reduciendo la transmisión de ruido y garantizando condiciones adecuadas para el descanso y el estudio. Finalmente, la incorporación estratégica de vidrio y espacios a doble altura se entiende como un recurso espacial y ambiental que fortalece la vida comunitaria al incrementar la entrada de luz natural, mejorar la orientación y la percepción de seguridad mediante conexiones visuales entre circulaciones, patios y áreas comunes,

y jerarquizar los espacios colectivos otorgándoles amplitud y calidad espacial, además de favorecer la ventilación y la interacción entre niveles, consolidando así una arquitectura donde la técnica constructiva no solo resuelve estructura y cerramiento, sino que sostiene el objetivo central del proyecto: promover confort, flexibilidad y convivencia en el habitar estudiantil.



Figura 17
Fuente: Elaboración propia.

5.10 Síntesis: aportes del proceso de generación

El proyecto se genera desde una idea simple, pero con implicaciones profundas: construir comunidad a través del espacio. El patio central, la secuencia de nodos comunes, la distribución de estancias semiprivadas por niveles y la implantación con franjas verdes perimetrales conforman un sistema coherente que responde simultáneamente a la forma del terreno y la normativa de aislamiento, la necesidad de privacidad frente a colindancias

residenciales, el requerimiento de vida comunitaria y soporte académico, y la búsqueda de confort ambiental. En consecuencia, la residencia se plantea como un "ecosistema doméstico" para estudiantes: un edificio donde el habitar no se reduce al dormitorio, sino que se expande a patios, salas comunes, terrazas y recorridos pensados para propiciar identidad colectiva.



Figura 18
Fuente: Elaboración propia.



Figura 19
Fuente: Elaboración propia.



Figura 20
Fuente: Elaboración propia.

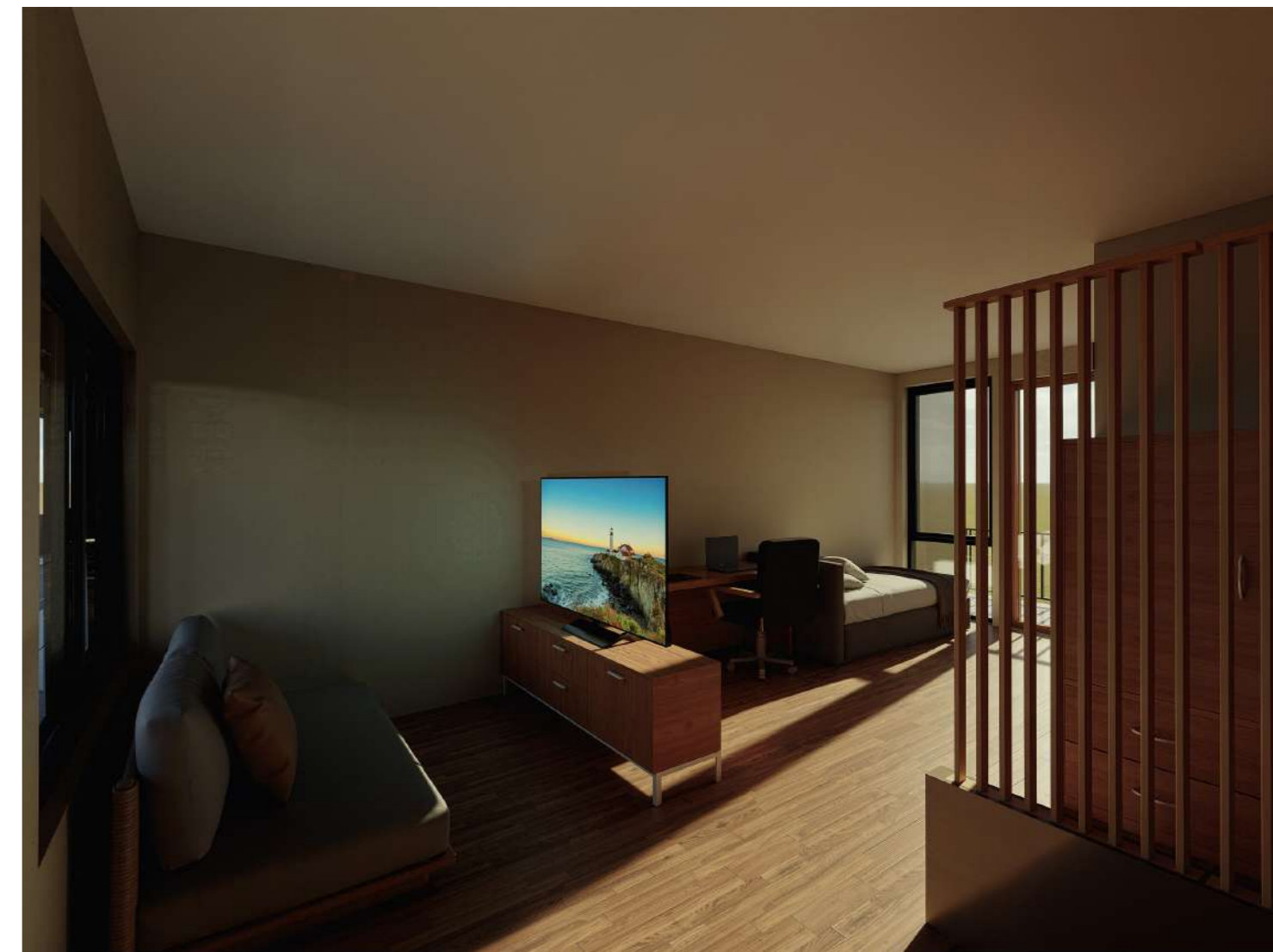
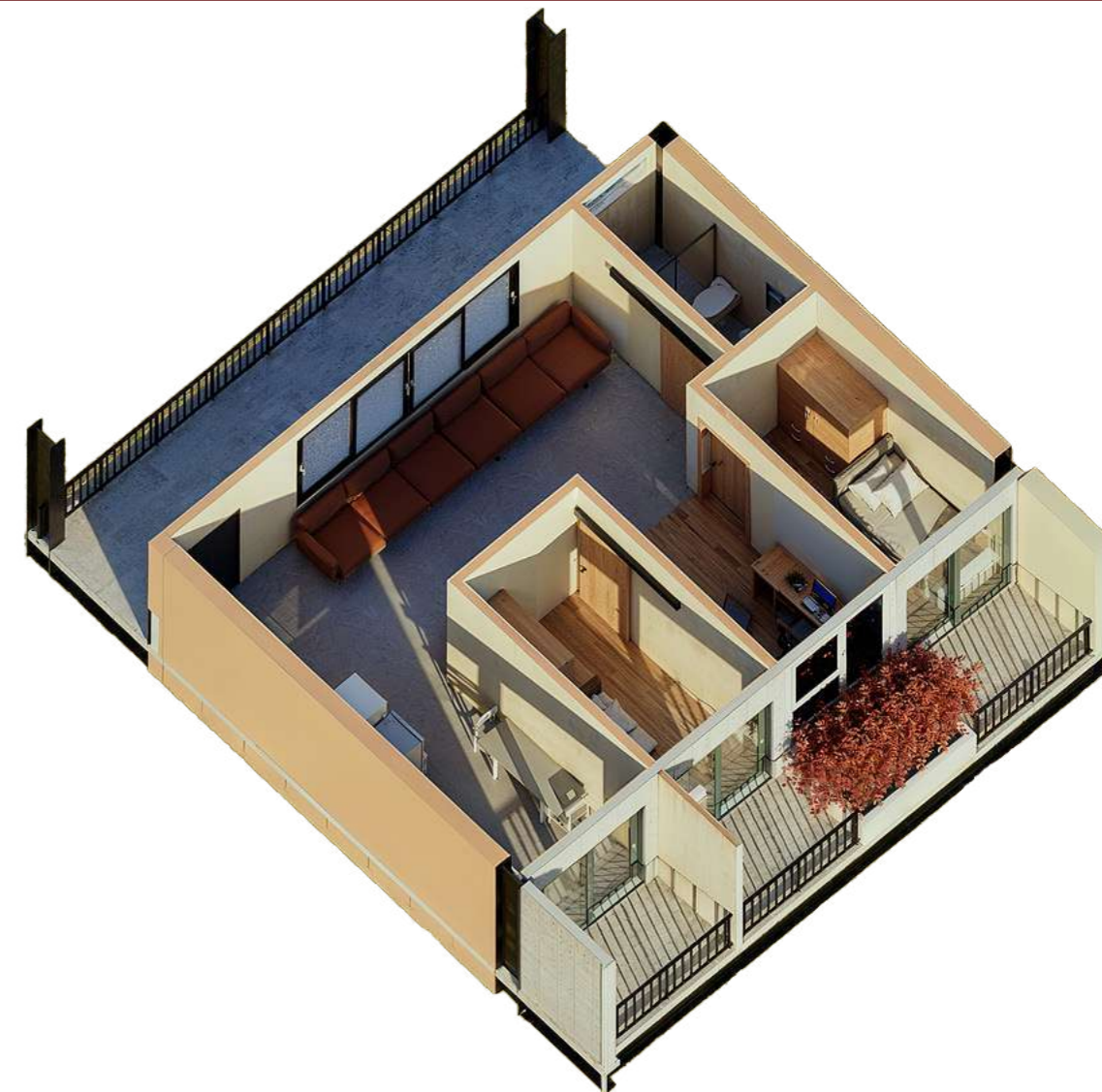


Figura 21
Fuente: Elaboración propia.

PRIMER MODELO DE DEPARTAMENTO



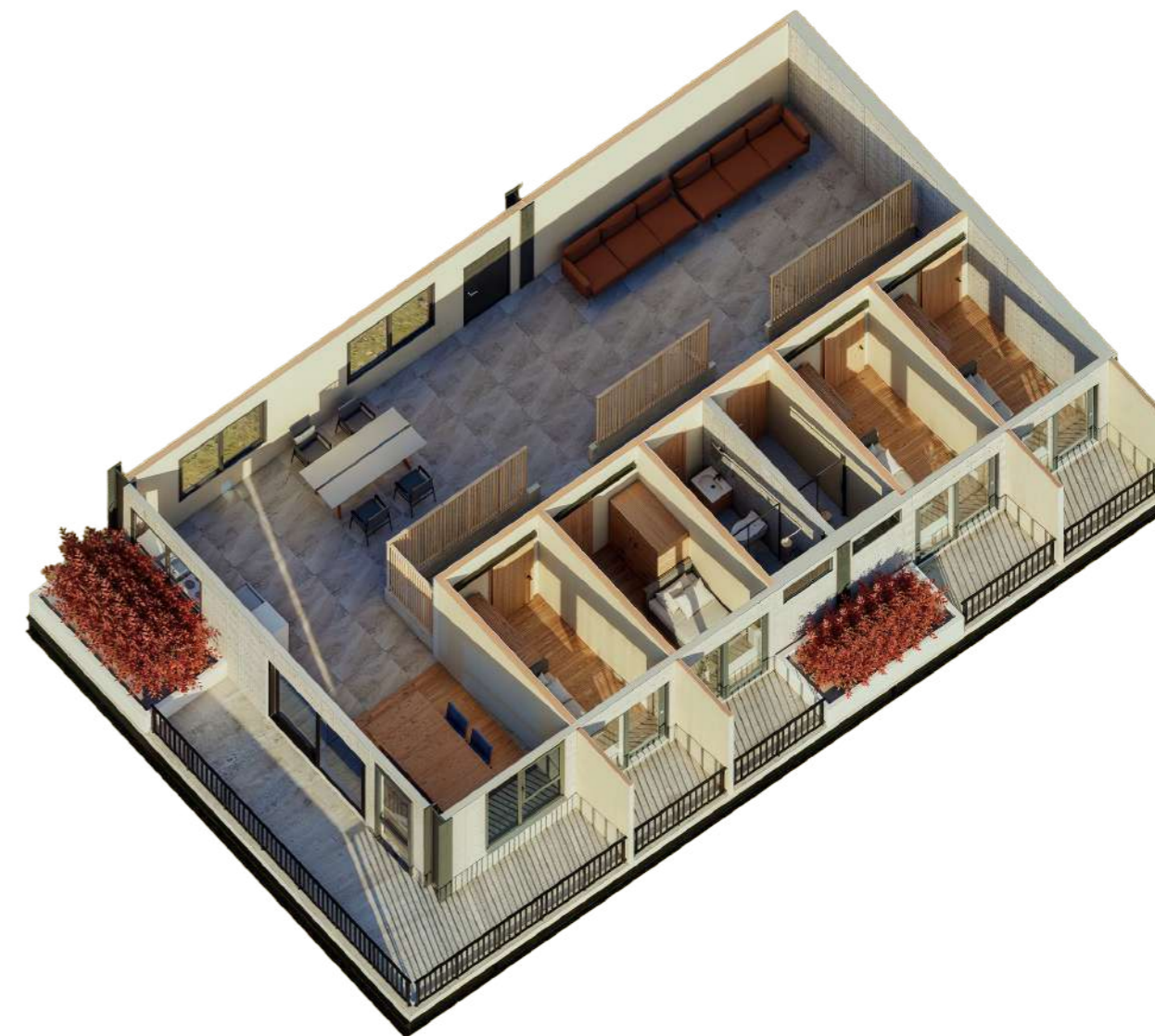
SEGUNDO MODELO DE DEPARTAMENTO



TERCER MODELO DE DEPARTAMENTO



CUARTO MODELO DE DEPARTAMENTO



ELEVACIÓN FRONTAL



ELEVACIÓN POSTERIOR



ELEVACIÓN LATERAL DERECHA



ELEVACIÓN LATERAL IZQUIERDA



MONTAJE EN LA UBICACIÓN

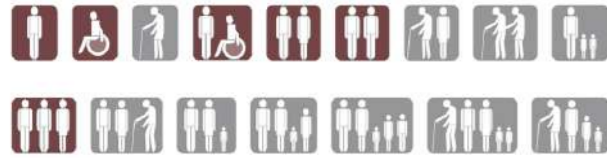


Figura 232
Fuente: Elaboración propia.

Valoración con el libro "Habitar el Presente"

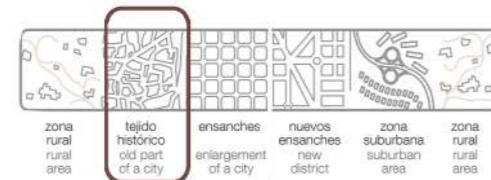
SOCIEDAD

Adecuación a grupos familiares



CIUDAD

Situación urbana



Accesibilidad

Valores de proximidad

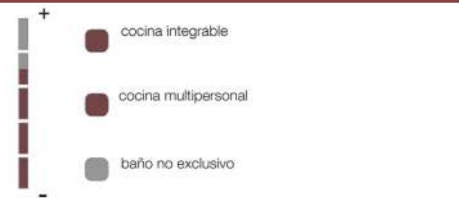


El espacio está diseñado en una trama histórica de la ciudad de Cuenca. El anteproyecto cuenta con opciones de vivienda que abarca tipologías estudiantiles, ya sea departamentos completamente independientes y departamentos compartidos

El anteproyecto esta diseñado para que sea accesible para todas las personas, además de estar próximo a servicios necesarios para la vida cotiada

Des-jerarquización

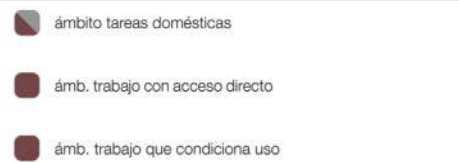
Relación con el espacio público



El anteproyecto cuenta con cocinas integradas en sus departamentos, además de una cocina multipersonal, también cuenta con actividades sociales en planta baja.

Espacios de trabajo

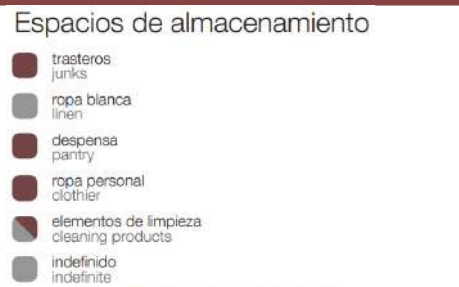
Convivencia de usos



Todos los espacios están contemplados para el desenvolvimiento personal y académico, asi que, combina diferentes usos entre sus niveles

Espacios de almacenamiento

Espacios intermedios



Cada departamento cuenta con sus espacios destinados al almacenamiento, además, cada nivel tiene espacios sociales intermedios

TECNOLOGÍA

Incidencia en la formalización



Adecuación tecnológica e instalaciones



Adaptación de áreas húmedas



Adaptabilidad



Innovación tecnológica



RECURSOS

Aprovechamiento pasivo



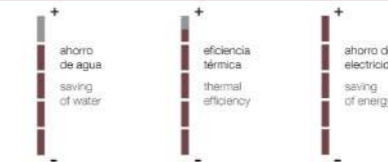
Aprovechamiento activo



Ventilación cruzada



Eficiencia



Residuos y reciclaje



El diseño está pensado con un sistema estructural modular, el cual favorece al aprovechamiento pasivo, teniendo en cuenta la orientación de la construcción, integrando un patio central.

Cuenta con una cubierta vegetal, lo que aporta a la fachada de la edificación, además que regula el confort térmico

Sus áreas húmedas están ubicadas en un mismo orden, lo que ayuda con la adaptación de sus instalaciones, además de contar con ventilación cruzada

El proyecto cuenta con elementos móviles y adaptables en sus espacios comunes, además de contar con una buena eficiencia térmica

El anteproyecto cuenta con componentes prefabricados en su fachada y en sus paredes interiores lo que genera menos residuos en la obra

Conclusiones

En conclusión se presenta una solución arquitectónica que responde adecuadamente a la creciente demanda de vivienda para estudiantes universitarios en Cuenca, especialmente aquellos que provienen de otras provincias. El análisis del contexto reveló que la oferta habitacional actual es insuficiente y, en muchos casos, no cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad, lo que afecta directamente el bienestar de los estudiantes.

La propuesta se implantará de manera que se utilicen criterios de sostenibilidad como la ventilación cruzada y la iluminación natural, mejorando el confort térmico y contribuyendo a la eficiencia energética del edificio. La cercanía del anteproyecto con respecto a la Universidad Politécnica Salesiana y la integración con el entorno urbano fortalecen la conexión entre los estudiantes y la ciudad, mejorando su calidad de vida, apoyando una vida académica y social. En resumen, este

proyecto busca más que ofrecer un espacio para vivir; pretende crear un entorno que favorezca la comunidad, el aprendizaje y la interacción social, al mismo tiempo que contribuye al desarrollo urbano y social de El Vecino. Se trata de una propuesta que entiende la residencia estudiantil como un componente esencial de la vida universitaria y del contexto urbano, promoviendo un equilibrio entre funcionalidad, confort y sostenibilidad.

Bibliografía

ArchDaily. (2014). *Vivalto Building / Najas Arquitectos*. <https://www.archdaily.com/554963/vivalto-building-najas-arquitectos>

ArchDaily. (2018). *Residencia estudiantil / Z+ BCG Arquitectos*. <https://www.archdaily.cl/cl/904707/residencia-estudiantil-z-plus-bcg-arquitectos>

Blasco Sánchez, C., & Martínez Pérez, F. J. (2017). *Campus, alojamiento universitario y ciudad: Los retos de la universidad pública*. *Ciudad y Territorio*. Estudios Territoriales, 49(192), 247-266.

Cedeño-Toro, Y. M., Ponce-Licoa, C. A., & Domínguez-Gutiérrez, J. (2021). Métodos de determinación de habitabilidad de viviendas. *FINIBUS: Revista Científica y Arbitrada del Observatorio Territorial, Artes y Arquitectura*, 4(8), 11-26.

Champsaur Sánchez, D. (2025). Diseño arquitectónico sostenible para reducir el impacto ambiental en edificaciones en Panamá. *Revista Especializada de Ingeniería y Ciencias de la Tierra*, 5(1), 94-109. <https://doi.org/10.48204/REICIT.V5N1.7683>

El Mercurio. (2023, 18 de junio). *El "nuevo rostro" de El Vecino*. Diario El Mercurio, Cuenca, Ecuador.

Krasić, S., Pejić, P., Cekić, N., & Veljković, M. (2017). Architectonic analysis of common space organization in contemporary student dormitories around the world. *Facta Universitatis, Series: Architecture and Civil Engineering*, 15(3), 507-526. <https://doi.org/10.2298/FUACE161101039K>

Payrol Morán, R., López Domínguez, G. I., & Biondi Bianchi, S. (2018). Medición de la necesidad de una residencia estudiantil y sus características esenciales en una universidad pública de México. *SketchIn: Revista de Arquitectura y Diseño*, 4(7), 8-19.

Romero, J., & Rojas, R. (2018). Diseño de un sistema de construcción modular en acero para vivienda social en altura. *Informador Técnico*, 82(2), 1-15. <https://doi.org/10.23850/22565035.1501>

Sessa, E. T., & Ruiz, P. A. J. (2022). *La casa y la ciudad: Arquitecturas residenciales adaptables. Ciudad y vivienda frente al desafío contemporáneo. Arquisur Revista*, 12(22), 18-35. <https://doi.org/10.14409/ar.v12i22.12015>

Vicuña Méndez, D. E. (2016). *Construcción de la memoria colectiva a través de historias de vida, en el barrio El Vecino, de la ciudad de Cuenca* [Tesis de grado, Universidad Politécnica Salesiana].

Cronograma

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES																				
OBJETIVOS ESPECIFICOS	ACTIVIDADES	Octubre				Noviembre				Diciembre				Enero				HORAS		
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4			
Investigar el estado actual de la vivienda estudiantil y las necesidades de los estudiantes universitarios en el sector El Vecino-Cuenca.	Revisión bibliográfica sobre vivienda estudiantil y condiciones de habitabilidad.			X	X															25
	Levantamiento de información sobre el contexto urbano, social y ambiental del sector El Vecino.			X	X	X														30
	Entrevistas a estudiantes, moradores y actores locales.				X	X														20
	Registro fotográfico, croquis y análisis de usos del suelo y tipologías existentes.				X	X														20
	Sistematización de datos y elaboración de mapas diagnósticos.				X	X	X													30
Analizar referentes arquitectónicos y urbanos de residencias estudiantiles a nivel local e internacional, identificando criterios de diseño, sostenibilidad y estrategias aplicables al contexto de El Vecino.	Selección de referentes arquitectónicos nacionales e internacionales.				X	X														20
	Análisis comparativo de estrategias espaciales, funcionales y de sostenibilidad.						X	X												20
	Identificación de lineamientos aplicables al contexto de El Vecino.							X	X											30
	Elaboración de diagramas de síntesis y criterios de diseño.								X	X										25
Diseñar un anteproyecto arquitectónico de residencia estudiantil que incorpore los resultados del análisis contextual y de referentes, considerando principios de habitabilidad, sostenibilidad y regeneración urbana.	Definición de zonificación y lineamientos arquitectónicos.								X	X	X									30
	Desarrollo del anteproyecto (plantas, cortes, volumetrías, criterios bioclimáticos).										X	X	X	X	X	X				90
	Representación gráfica final del proyecto (renders, vistas y diagramas funcionales).												X	X						40
	Elaboración de memoria técnica y justificación del diseño.												X	X	X	X	X			80
TOTAL DE HORAS																			460	

Presupuesto

PRESUPUESTO					
CARGO	NOMBRE	COSTO/HORA	HORAS AL MES	TOTAL DE HORAS	COSTO HORAS
Tutor	Jackeline Gonzáles	20\$	8	48	960\$
Autor	Boris Samaniego	8\$		255	2040\$
RECURSOS MATERIALES					
DENOMINACIÓN		CANTIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL	
Software		3	1000\$	3000\$	
Impresiones		3	0.1\$	0.3\$	

Anexos

anexo **01**
Fotografía del análisis del sector El vecino

anexo **02**
Fotografía del análisis del sector El vecino

anexo **03**
Fotografía del análisis del sector El vecino

anexo **04**
Fotografía del análisis del sector El vecino

anexo **05**
Fotografía del análisis del sector El vecino

anexo **06**
Fotografía de evidencia de la realización de entrevistas

anexo **07**
Fotografía de evidencia de la realización de entrevistas

anexo **08**
Fotografía del análisis del sector El vecino

anexo **09**
Fotografía del análisis del sector El vecino

anexo **10**
Datos obtenidos de las encuestas realizadas a estudiantes y moraadores del sector

anexo **11**
Datos obtenidos de las encuestas realizadas a estudiantes y moraadores del sector

anexo **12**
Datos obtenidos de las encuestas realizadas a estudiantes y moraadores del sector

anexo **13**
Datos obtenidos de las encuestas realizadas a estudiantes y moraadores del sector

anexo **14**
Datos obtenidos de las encuestas realizadas a estudiantes y moraadores del sector

anexo **15**
Datos obtenidos de las encuestas realizadas a estudiantes y moraadores del sector

anexo **16**
Datos obtenidos de las encuestas realizadas a estudiantes y moraadores del sector

anexo **17**
Datos obtenidos de las encuestas realizadas a estudiantes y moraadores del sector

anexo **18**
Datos obtenidos de las encuestas realizadas a estudiantes y moraadores del sector

anexo **19**
Datos obtenidos de las encuestas realizadas a estudiantes y moraadores del sector



Anexo 01



Anexo 02



Anexo 03



Anexo 04



Anexo 05



Anexo 06



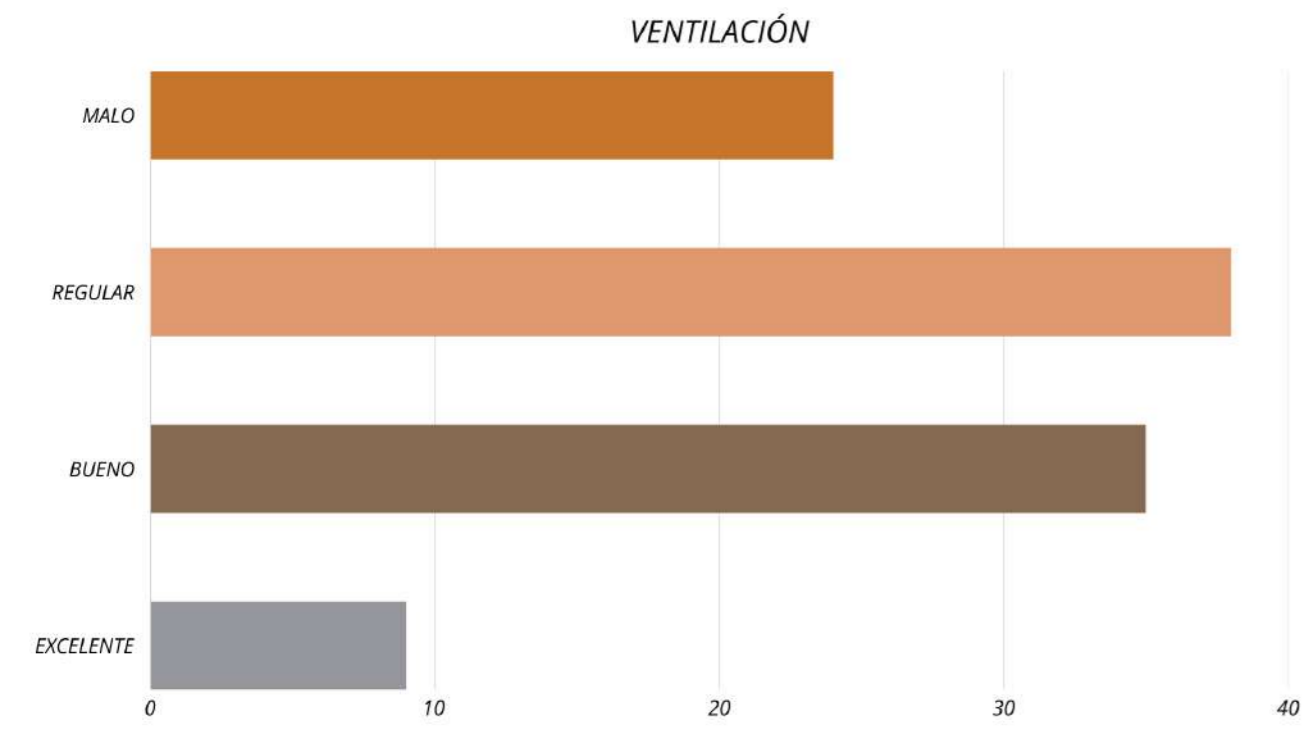
Anexo 07



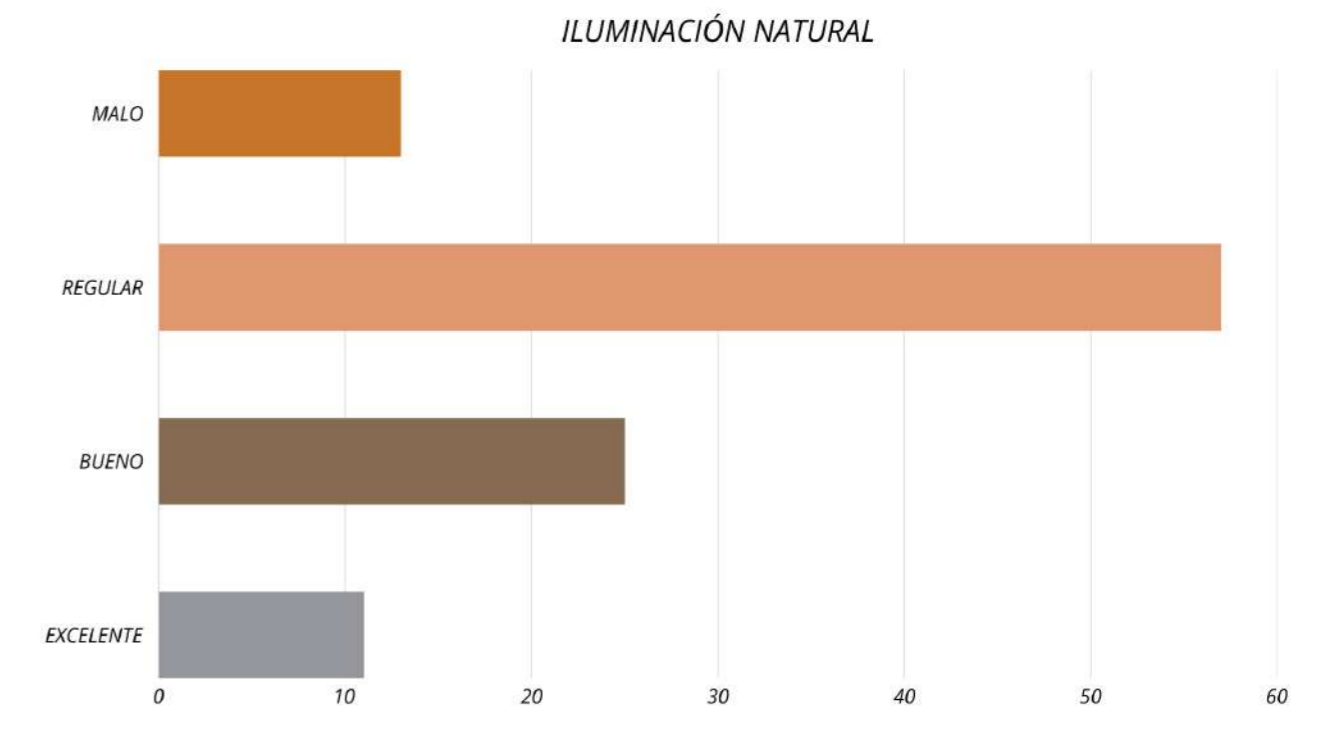
Anexo 08



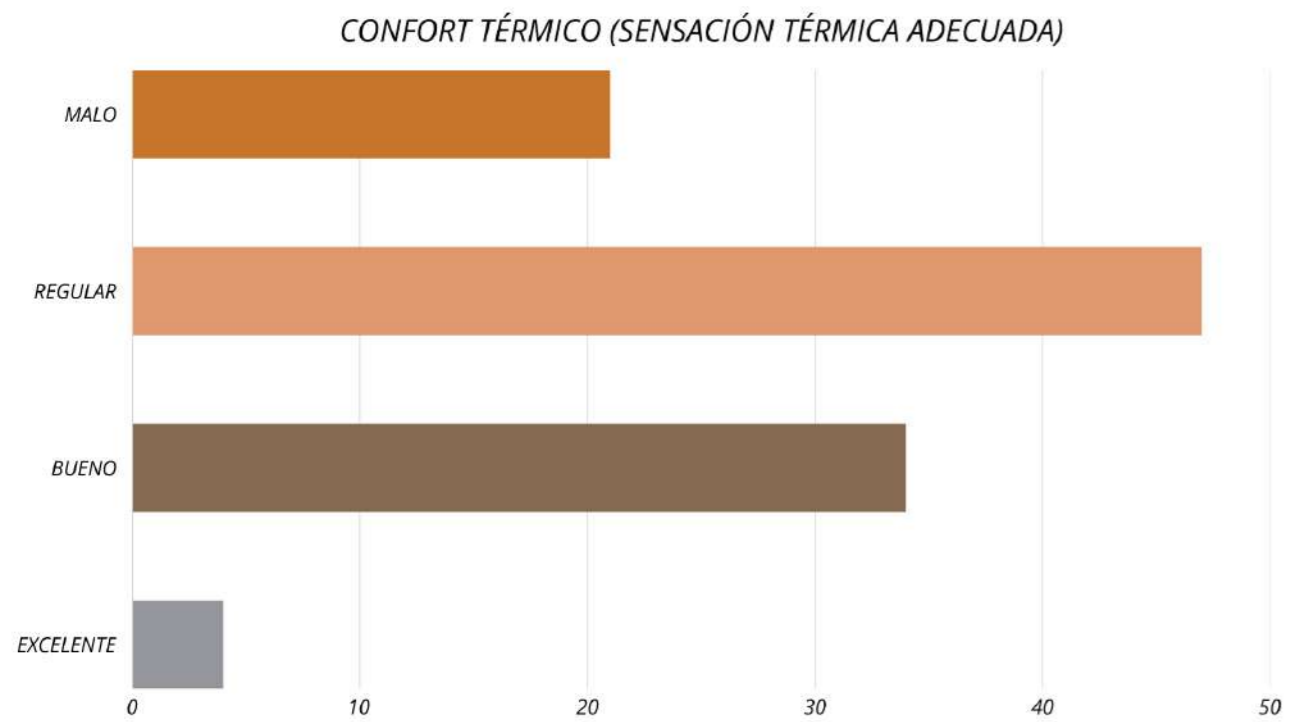
Anexo 09



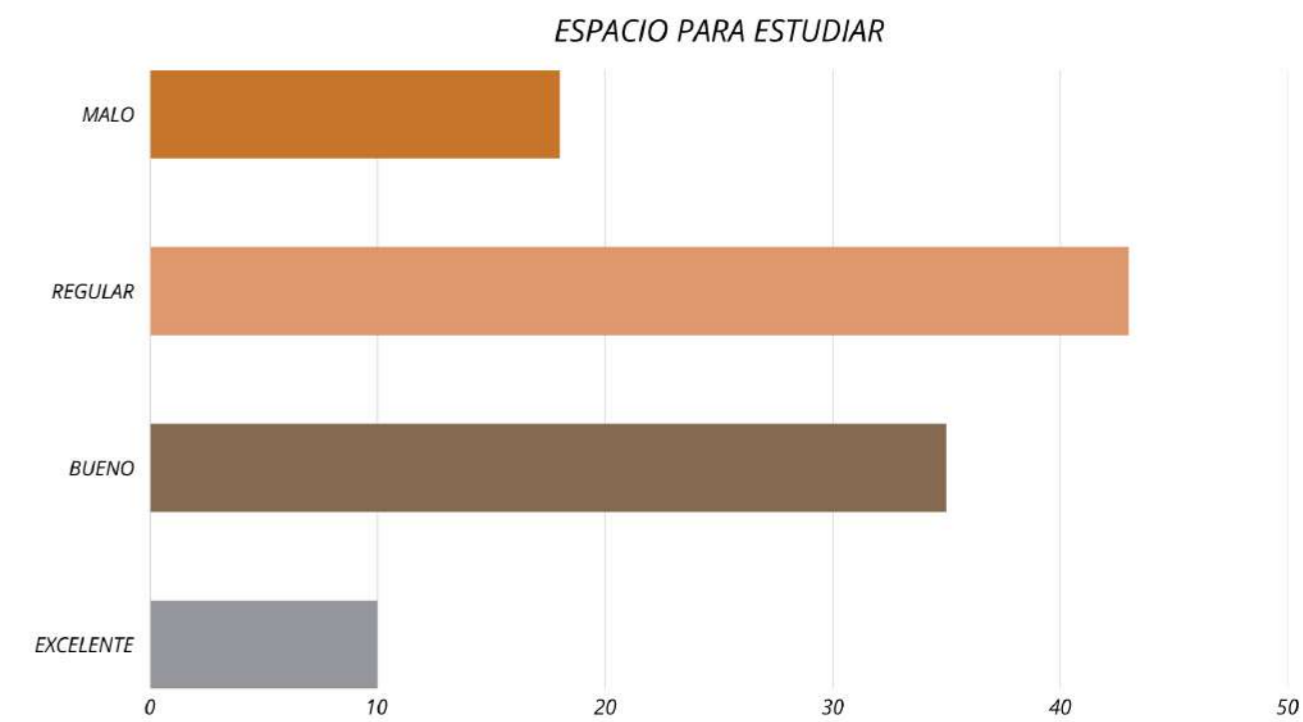
Anexo 10



Anexo 11

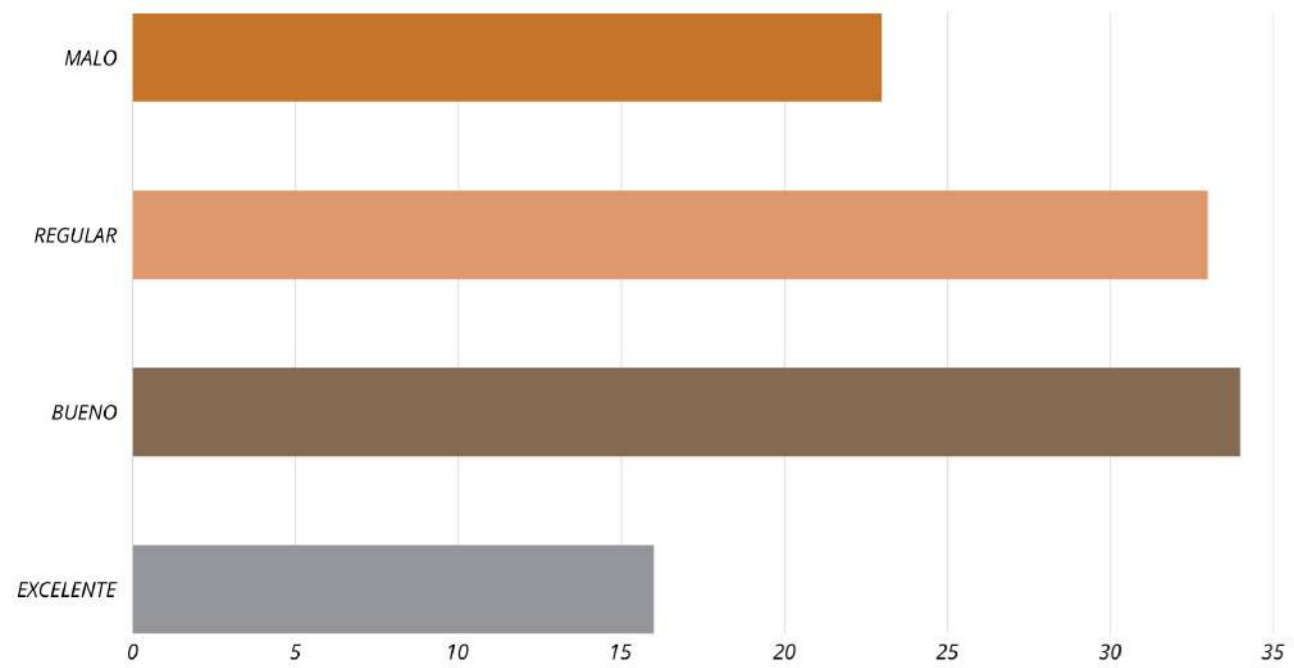


Anexo 12



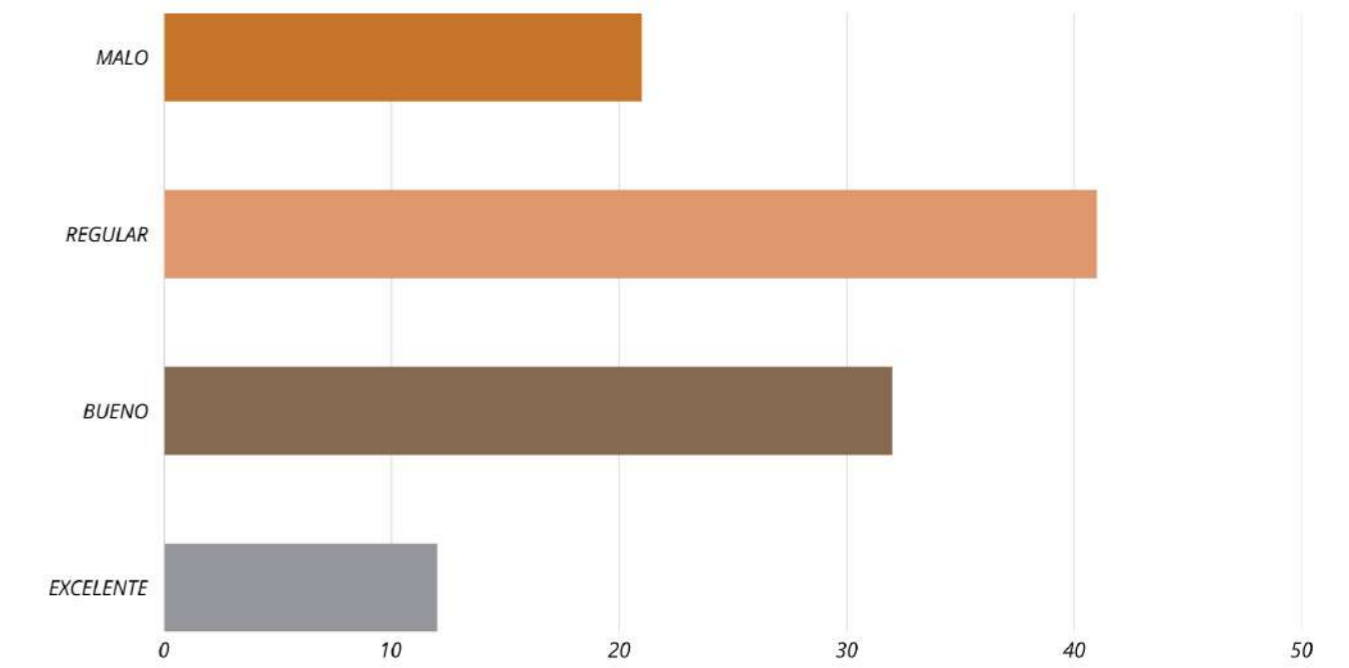
Anexo 13

ESPACIO DE DESCANSO

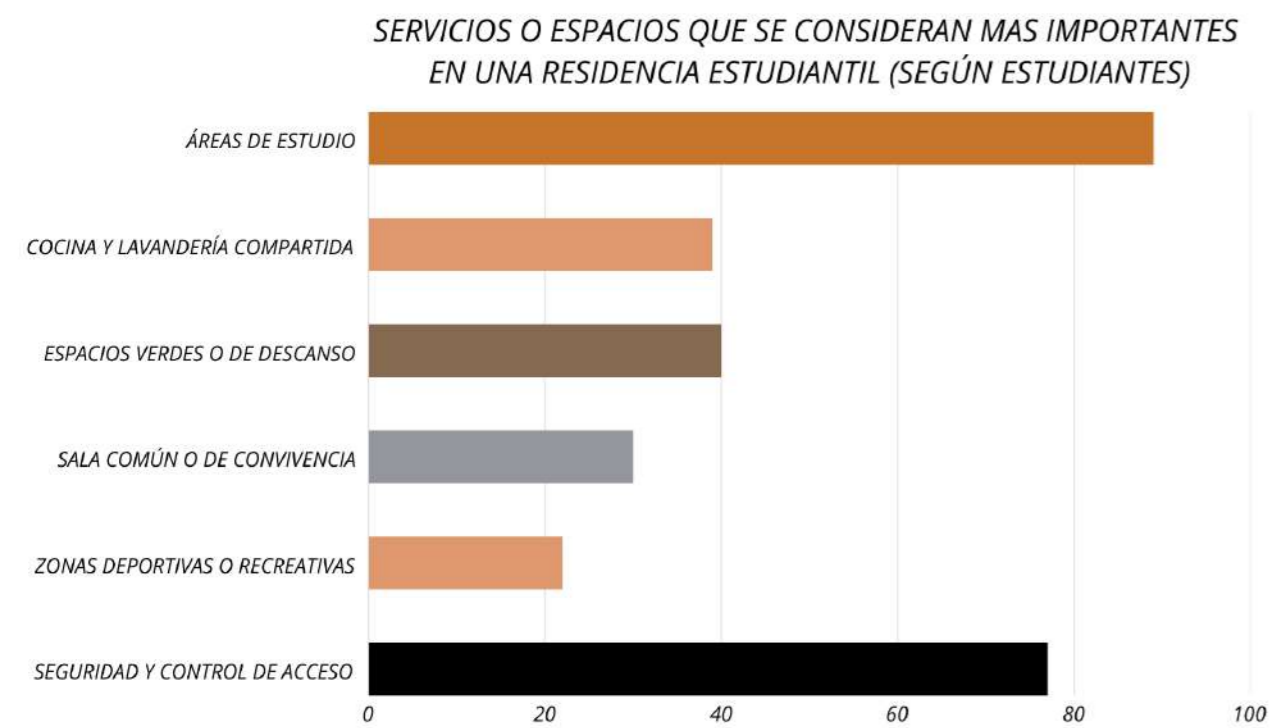


Anexo 14

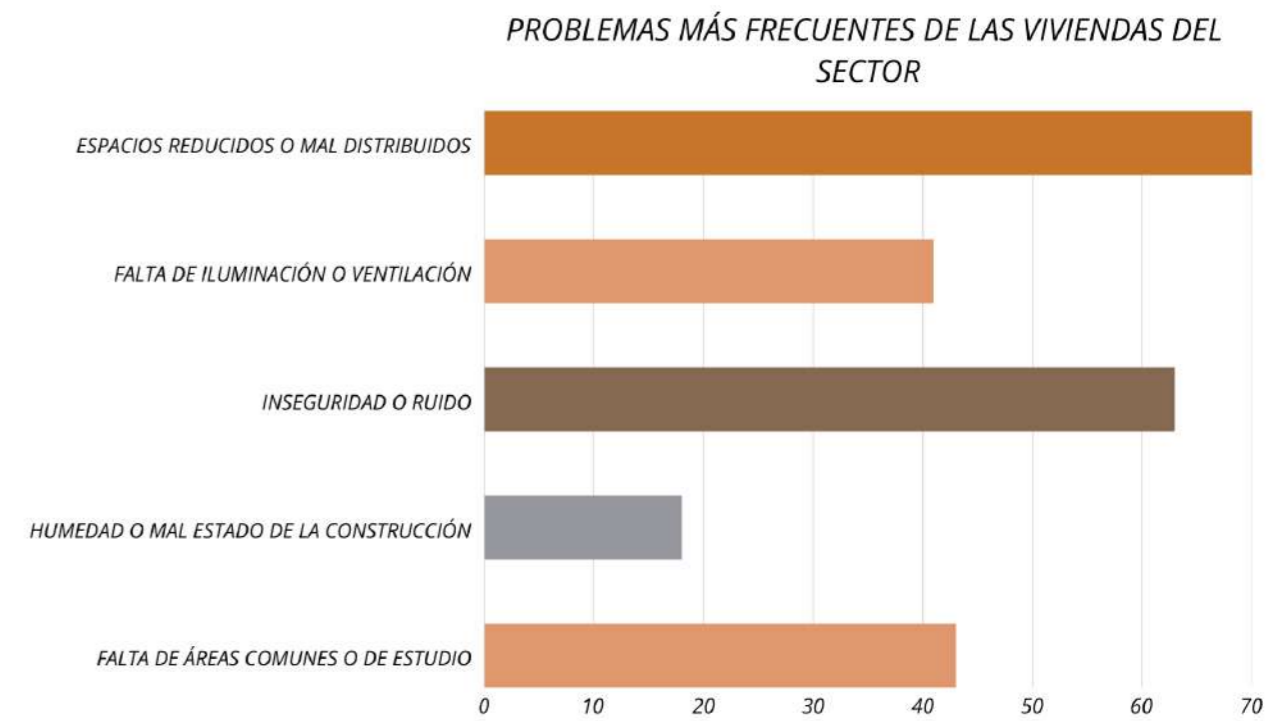
ESPACIOS DE CONVIVENCIA



Anexo 15

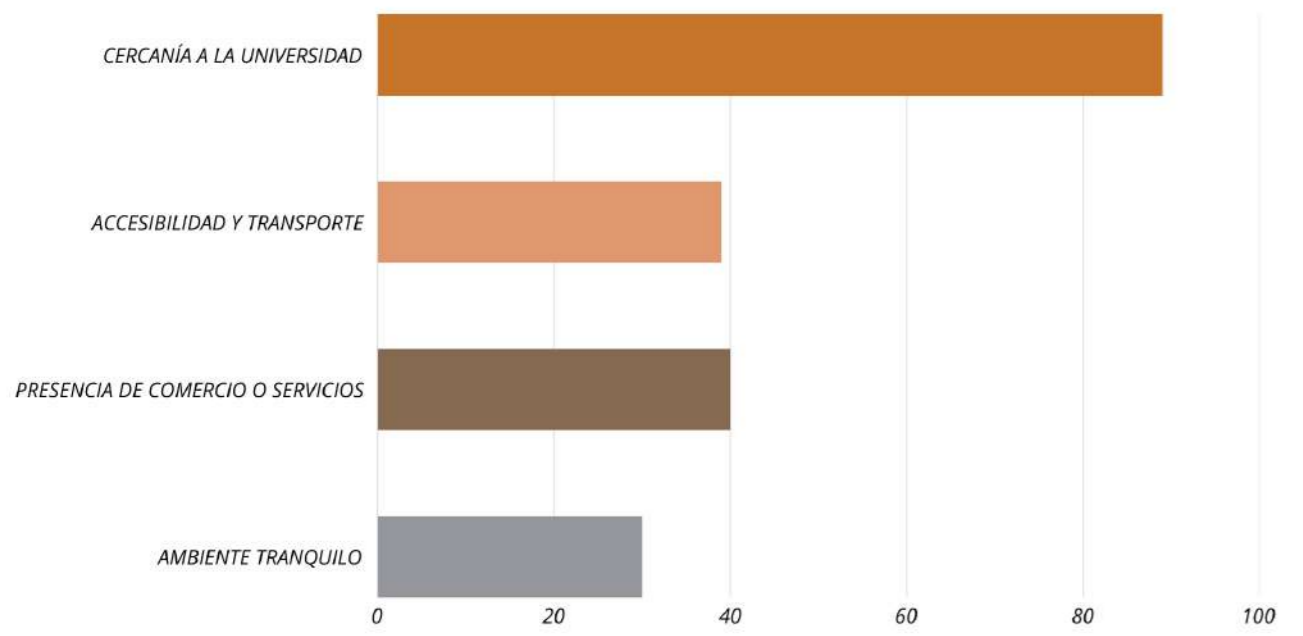


Anexo 16



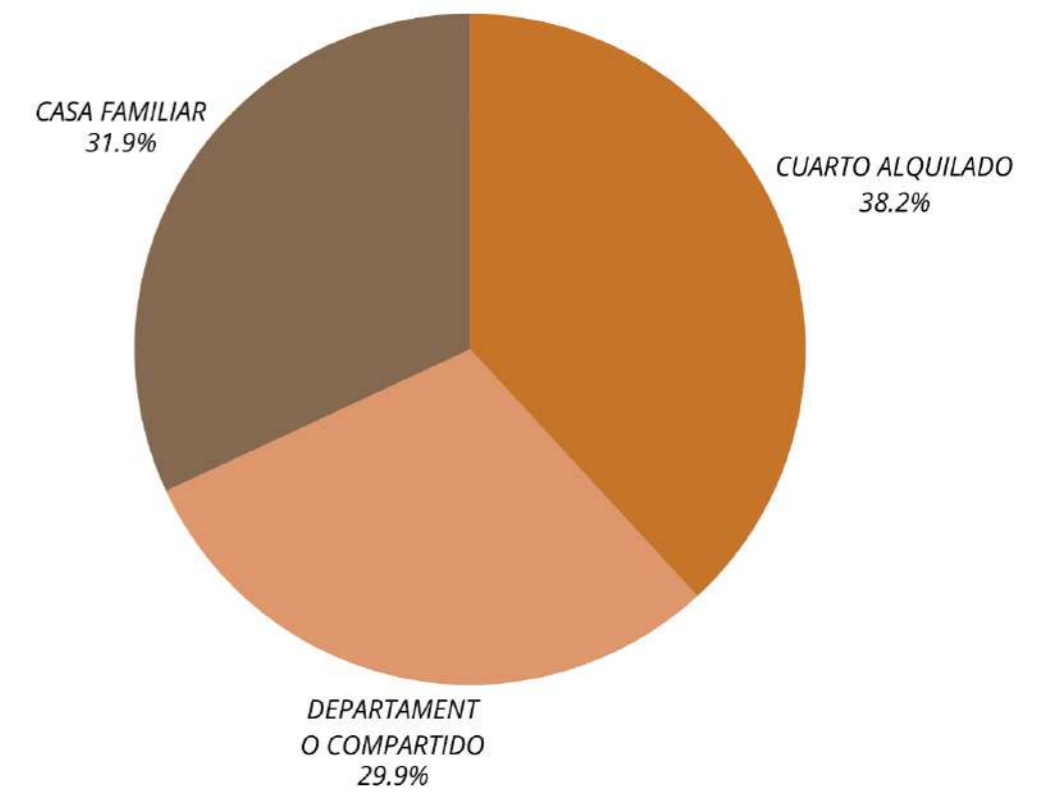
Anexo 17

ASPECTOS POSITIVOS DEL SECTOR (SEGÚN ESTUDIANTES)



Anexo 18

TIPO DE VIVIENDA ACTUAL



Anexo 19



Universidad Politécnica Salesiana

Sede Cuenca

Carrera de Arquitectura

Cuenca, Ecuador.

2025