

# IMPACTO URBANO ALREDEDOR DE LOS CENTROS COMERCIALES EN CUENCA

Casos de estudio: Milenium Plaza, Mall del Río y Racar Plaza

Escuela de Arquitectura  
Proyecto Final de Carrera previo a la obtención del título de arquitecto  
Autor: Ortega Jarro Kevin Alfredo  
Directora: Arq. Isabel Carrasco Vintimilla  
Cuenca-Ecuador | 2023





## DEDICATORIA

---

Deseo dedicar esta investigación a mis distinguidos padres, Milton Ortega y Martha Jarro, cuyo apoyo ha sido fundamental en la consecución de mi aspiración de convertirme en arquitecto. A través de su ejemplo y valiosos consejos, me han inculcado valores como la perseverancia, la responsabilidad y el respeto hacia mi profesión. También me complace extender esta dedicatoria a mis estimados hermanos, Erika Jarro y Justin Ortega, quienes han sido mis fieles compañeros en las numerosas jornadas de estudio a lo largo de mi recorrido académico. Su aliento y colaboración han sido una fuente constante de inspiración y motivación.

## AGRADECIMIENTOS

---

Deseo expresar mi más profundo agradecimiento a la familia Pintado Duchitanga, en especial a mi gran amigo Andrés Tenesaca y su madre María Pintado. Su generosidad y hospitalidad al acogerme en su hogar con calidez y tratarme como un miembro más de su familia han sido invaluable. También quiero extender mi agradecimiento a mis amigos que he conocido durante mi tiempo en la universidad. Su compañía y apoyo han hecho de este proceso académico una de las experiencias más enriquecedoras e inolvidables de mi vida.

También deseo expresar mi profundo agradecimiento de manera especial a la Arq. Fernanda Aguirre, quien ha sido mi profesora e inspiración durante este proceso. A lo largo de nuestra relación académica, Fer ha sabido identificar y potenciar habilidades en mí que ni siquiera yo conocía. Gracias a su enseñanza magistral, sus palabras sabias y los desafíos que me ha planteado, he logrado superar mis límites y crecer tanto a nivel personal como profesional. Su guía y apoyo incondicional han sido fundamentales para mi desarrollo y estoy profundamente agradecido por ello.

## 01

<b>Resumen</b>	<b>6</b>
<b>Introducción</b>	<b>9</b>
Problemática	10
Pregunta de Investigación	18
Hipótesis	18
Objetivos	19
Metodología	20

## 02

<b>La dinámica del centro comercial</b>	<b>22</b>	<b>La vida urbana de las ciudades</b>	<b>44</b>
1.1 Definición de un centro comercial	25	2.1 Variables para medir la vida urbana	49
1.2 Funcionamiento e impacto de un centro comercial	31	2.2 Medición de las variables de vida urbana en un centro comercial referente	63
1.3 Relación entre el centro comercial y la ciudad	39		

## 03

<b>Los centros comerciales en Cuenca</b>	<b>74</b>
3.1 Casos de estudio	77
3.2 Análisis del entorno de los casos de estudio	83
3.3 Medición de las variables de vida urbana	97
3.4 Recorridos	135

## 04

<b>Pautas arquitectónicas para potenciar la vida urbana alrededor de un centro comercial.</b>	<b>150</b>
4.1 Recomendaciones y conclusión general	153
4.2 Aplicación de las recomendaciones en los casos de estudio.	161

## 05

<b>Bibliografía</b>	<b>168</b>
5.1 Bibliografía	170

---

## Resumen

Si bien los centros comerciales atraen a muchas personas, estos se piensan principalmente desde sus espacios interiores y el automóvil, descuidando la relación con el barrio donde se implantan y limitando la interacción de las personas con el espacio público. Esta investigación analiza la relación de estos centros con su entorno inmediato, considerando cinco variables: accesibilidad, seguridad, espacio público, dinámicas a nivel de planta baja e inclusión. La aplicación de estas variables en los tres casos de estudio, ayudó a comprender su impacto urbano de forma más precisa y a generar pautas de diseño para mejorar la vida urbana en los barrios donde se ubican.

Palabras Clave: Establecimientos comerciales, accesibilidad, espacio público, vida urbana, urbanismo, movilidad.

## Abstract

While shopping malls attract many people, they are primarily seen in terms of their interior spaces and the automobile, neglecting the relationship with the surrounding neighborhood and limiting people's interaction with public space. This research examines the relationship of these malls with their immediate environment, considering five variables: accessibility, security, public space, ground-level dynamics, and inclusivity. Applying these variables to the three case studies helped to better understand their urban impact and generate design guidelines to enhance urban life in the neighborhoods where they are located.

Keywords: Commercial establishments, accessibility, public space, urban life, urban planning, mobility.