

Comunidad y refugio: vivienda colectiva y casa comunal para familias del sector de la Feria Libre



FACULTAD DE
ARQUITECTURA

Proyecto de final de carrera previo a la obtención del título de Arquitecta

Escuela de Arquitectura

Autoras: Mary Angeles Coronel Avalos, Tiffany Adriana Pesántez Inga

Directora: Arq. Natasha Cabrera Jara

TOMO 1



Cuenca, Ecuador
2026

Agradecimiento

A mi familia, por ser mi pilar fundamental en todo este proceso. De manera muy especial, quiero agradecer a mi mamá y a mi hermano por su amor, su apoyo incondicional y por creer siempre en mí, incluso en los momentos más difíciles.

A mi amiga y compañera de tesis, Adriana; gracias por tu apoyo constante y porque juntas logramos materializar esta meta. Este logro es de ambas.

A mis amigos, quienes me acompañaron en este camino y que no terminaría de mencionar en estas líneas: gracias por las risas, los ánimos y por ser un respiro necesario.

Finalmente, un agradecimiento muy especial a Christian por su invaluable guía, paciencia y conocimiento compartido para orientar este trabajo hasta su culminación.

Mary Angeles Coronel Avalos

Agradezco sinceramente a mi familia por su confianza incondicional y su apoyo constante a lo largo de este trayecto formativo. Hago una mención especial para mis padres, Fany y Adrián, quienes con su amor profundo, paciencia y actos diarios han sido mi guía, un ejemplo de vida y la mayor inspiración para alcanzar esta meta.

A los amigos que caminaron a mi lado durante este proceso, les agradezco el haberme brindado su apoyo sincero en todo momento.

Finalmente, expreso mi gratitud a Mary, por haber sido un gran pilar y un complemento importante, no solo como compañera sino también como amiga. Asimismo, agradezco a su familia por su calidez, constante disposición y valiosa ayuda en el día a día.

Con profundo cariño y gratitud, gracias a todos.

Tiffany Adriana Pesántez Inga

Resumen

Históricamente, la expansión de Cuenca ha traído consigo la fragmentación urbana y la segregación socioespacial, sobre todo en territorios circundantes a El Arenal. En el presente trabajo de titulación se expone el desarrollo de un proyecto arquitectónico de vivienda y convivencia para reactivar el uso residencial y reconstruir el tejido social. Asimismo, el programa arquitectónico se complementa con un desarrollo urbano cuidadosamente ejecutado. En suma, la propuesta busca establecer un modelo de arquitectura inclusiva, fundamentada teóricamente en conceptos de interseccionalidad y decolonialidad, que permite reconciliar el habitar cotidiano con la intensa dinámica comercial, dignificando el espacio público y mitigando la degradación urbana.

Palabras clave: Infraestructura verde, ciudad compacta, interseccionalidad, comercio informal, decolonialidad, cohesión social, derecho a la ciudad, espacio público, vivienda

Abstract

Historically, the urban expansion of Cuenca has led to urban fragmentation and socio-spatial segregation, particularly in the areas surrounding El Arenal. This degree project presents the development of an architectural housing and community project designed to reactivate residential use and rebuild the social fabric. Furthermore, the architectural program is complemented by a carefully executed urban development plan. Ultimately, the proposal seeks to establish an inclusive architectural model, theoretically grounded in the concepts of intersectionality and decoloniality. This approach reconciles everyday dwelling with the intense commercial dynamics of the area, dignifying public space and mitigating urban degradation.

Keywords: Green infrastructure, compact city, intersectionality, informal commerce, decoloniality, social cohesion, right to the city, public space, housing.

Índice

01. Introducción

La conformación histórica y la dinámica socioespacial del mercado El Arenal en Cuenca

Problemática urbano-arquitectónica

Justificación

Objetivos

Metodología de diseño

02. Marco teórico

Fundamentos para una arquitectura de la vida cotidiana en El Arenal

Interseccionalidad: La ciudad a través de la gente

Sostenibilidad: Densificación y modelo de ciudad compacta en Cuenca

Decolonialidad y transmodernidad: Crítica al pensamiento abismal y la homogeneización

El mercado como territorio en disputa: Riesgos y oportunidades

03. Referentes

Casa comunal el Faro de Mapasingue

Edificio La Borda

Entre patios

Mercado Roma

Renovación de la Quinta Avenida

Diseño del Jardín infantil Los Grillos

Diseño de la Terraza del Ministerio de Educación y Salud de Río de Janeiro

04. Análisis y diagnóstico

Diagnóstico integral

Análisis morfológico y de uso de suelo

Ubicación y proximidad

Movilidad

Espacio público y paisaje

Dinámicas sociales y percepción de seguridad

33

34

36

38

40

42

44

46

49

50

52

56

58

60

62

Síntesis crítica: La urgencia de una intervención regenerativa

05. Plan Masa

Tejido urbano y sistema verde

De supermanzana a célula urbana permeable

La acera de comercio ambulante

Red verde

Lotes de oportunidad

Zonificación y vocación por sectores

Polígonos de intervención

Síntesis

06. Propuesta de diseño

Propuesta arquitectónica

Tipologías de vivienda

Solución formal

Solución constructiva

Listado de especificaciones

Propuesta urbana

07. Resultados y conclusiones

Reestructuración a escala urbana y arquitectónica

Conclusiones integrales

Bibliografía

120

124

137

138

140

142

64

67

68

69

70

71

71

72

73

75

76

92

100

110

Introducción

La conformación histórica y la dinámica socioespacial del mercado El Arenal en Cuenca

Desde la segunda mitad del siglo XX, Cuenca ha vivido una transformación morfológica y socioeconómica significativa. Dentro de este proceso de cambio, se ha llegado a entender que los mercados no pueden ser vistos únicamente como infraestructuras destinadas al intercambio económico y comercial, sino también como espacios sociales complejos donde se entrelazan la identidad cultural, tensiones de clase y estrategias de planificación urbana. De todos los centros de abasto de la urbe, el mercado El Arenal, conocido popularmente como la “Feria Libre”, se instituye como el hito más relevante que nos cuenta sobre la descentralización comercial y la expansión de la ciudad hacia el oeste. Su historia y emplazamiento no son eventos aislados de su contexto, sino que son el resultado de procesos migratorios, decisiones políticas de reordenamiento territorial y la necesidad de gestionar una ciudad que pasaba de estar constituida por un modelo compacto a uno disperso.

La conformación del mercado El Arenal describe un punto de inflexión en la historia de Cuenca, marcando el traslado de la actividad comercial mayorista del centro histórico patrimonial hacia la periferia de la urbe, generando nuevas centralidades y modificando el paisaje de parroquias como El Batán (Vintimilla, 2022). Entonces, se requiere una mirada retrospectiva para comprender las políticas que motivaron el desplazamiento de comerciantes, así como la oposición y adaptación de los mismos, que hoy son los principales ocupantes de este espacio.

Para comprender su origen, es necesario analizar el contexto de Cuenca antes de la década de 1980. Según datos históricos relatados por Vintimilla (2022), la actividad comercial estaba concentrada en el corazón de la ciudad; como resultado, esta ocupaba plazas y calles aledañas a los mercados tradicionales como el 10 de Agosto, 9 de Octubre y la Plaza San Francisco. Esto provocó el crecimiento demográfico y el aumento migratorio interno del campo hacia la ciudad, que ocasionaron saturación de estos espacios.

La visión municipal de la época, influenciada por tendencias de gentrificación y regeneración urbana, comenzó a percibir estas aglomeraciones de gente como focos de desorden e insalubridad que atentaban contra la estética y funcionalidad del centro urbano. Esta disonancia entre el uso popular y las aspiraciones de organización de la élite local fue el impulso para buscar nuevos sitios donde trasladar a este grupo de comerciantes.

Al analizar las relaciones interétnicas en este espacio, Auquilla (2019) señala que la multiculturalidad actual surgió como resultado de las políticas de “limpieza” urbana. La aplicación de estas normativas implicó el desalojo de comerciantes de las plazas céntricas hacia lo que entonces se consideraba la periferia de la ciudad. Este desplazamiento no estuvo exento de conflictos, por una segregación espacial y social, cuyo propósito era alejar las dinámicas populares y el comercio mayorista de una zona concebida como turística, residencial y tradicional.



Figura 1: El mercado 9 de Octubre 1975. / Fuente: Cuenca Encanto. (2023).



Figura 2: Mercado 10 de Agosto “Nueva Generación”. / Fuente: Archivo Titular Proyecto Fotografía, Historia y Color (2024).



Figura 3: Sobre ocupación de la Plazoleta de San Francisco para actividades comerciales. / Fuente: Revista Avance. (2019).

En el sector El Ejido, se destinó para este nuevo centro de abastos un terreno conocido como El Arenal, ubicado en la parroquia El Batán. La construcción de este equipamiento comenzó en 1984, aunque su permiso de funcionamiento no se otorgó hasta 1988, requiriendo una intervención estatal. Arteaga y Mendieta (2021) destacan la rápida evolución y crecimiento del mercado, teniendo como resultado su transformación de una feria agrícola al único mercado mayorista de la ciudad. Lo que comenzó como una solución logística evolucionó hasta convertirse en un organismo vivo que opera todos los días de la semana, albergando a miles de comerciantes y diversificando su oferta desde alimentos hasta tecnología y otros productos.

La introducción de una infraestructura de la magnitud de El Arenal tuvo consecuencias inminentes y profundas para el desarrollo urbano de Cuenca. La ciudad, que hasta mediados del siglo XX se había mantenido relativamente compacta, comenzó a experimentar un fenómeno de dispersión y crecimiento horizontal. La ciudad dejó de ser una urbe concentrada para expandirse siguiendo la topografía del valle y los ejes viales nacientes. En consecuencia, la presencia del mercado, sumada a la apertura de vías como la Avenida de las Américas, aceleró la urbanización de la zona, impulsando la aparición de nuevas residencias y espacios comerciales alrededor de este nuevo centro de desarrollo económico, cambiando la fisonomía de un sector que anteriormente era rural.

La creación y disposición de equipamiento de esta magnitud en zonas alejadas del centro histórico, como el mercado El Arenal, contribuyó a la expansión de la mancha urbana, teniendo como uno de sus efectos la obligación de dependencia del transporte motorizado y la modificación tradicional de la estructura de la ciudad. Esto evidencia cómo las decisiones de planificación tienen un impacto directo en la densidad y la sostenibilidad urbana.

De este modo, la consolidación del mercado El Arenal es el resultado de un complicado proceso histórico que enlaza la planificación urbana, la segregación socioespacial y el proceso económico de la región. Lo que surgió como una solución para aliviar la congestión del centro histórico y reposicionar el comercio informal se convirtió en un nuevo núcleo de la ciudad.

En la actualidad, el mercado El Arenal no es solo un centro de abastos; es un espacio donde se establecen relaciones interculturales, el campo se encuentra con la ciudad y la planificación formal y normativa se ve constantemente desafiada y enriquecida por prácticas cotidianas que tienen sus habitantes. Su historia refleja la transformación de Cuenca hacia la modernidad, evidenciando los retos de una ciudad tradicional que busca equilibrar la aplicación de ordenanzas territoriales con las necesidades vitales de su población diversa y plural.

Problemática urbano-arquitectónica

Desde su origen, El Arenal ha evidenciado desafíos que persisten hasta hoy. De ahí que, comprender su complejo proceso de consolidación es fundamental para identificar una problemática que trasciende lo logístico y comercial, impactando en las dimensiones urbana y social. Un claro ejemplo es cómo el comercio ha desplazado el uso residencial hacia las periferias, degradando el entorno del habitante permanente y generando un entorno hostil. Mientras, las viviendas remanentes muestran deterioro físico y condiciones de hacinamiento, además de su transformación en bodegas o comercios precarios; fenómeno impulsado por una presión inmobiliaria que prioriza la rentabilidad del suelo comercial frente al valor habitacional.

El sector se estructura como un espacio saturado, marcado por una congestión crónica que trasciende el caos vehicular para erigirse como una barrera física para la movilidad activa del peatón. Específicamente, la Avenida de las Américas actúa como un borde que fragmenta el tejido urbano, debilitando la conectividad con el mercado y comprometiendo la caminabilidad.

El transporte pesado, necesario para el funcionamiento del mercado mayorista, compite con el transporte ligero, público y estibadores. A esto se suma la ocupación informal y desordenada de las veredas. Por otro lado, el espacio público, cuya función es fomentar la caminabilidad y el encuentro ciudadano, ha sido colonizado por la expansión comercial.

Esta ocupación arbitraria, potenciada por la carencia de control institucional, desplaza al peatón hacia las calzadas vehiculares, lo que eleva el riesgo de accidentes y anula la permanencia o disfrute del entorno. Según Gómez y Rosas (2018), la presencia de comercio informal en las vías constituye una problemática social potenciada por la carencia de control institucional.

Por otro lado, al cesar la dinámica mercantil, El Arenal experimenta una transformación hacia un territorio desfavorable, propenso a actividades ilícitas y marcado por una profunda percepción de inseguridad. Este fenómeno genera impactos sociales evidentes y devastadores: inequidad, pérdida de sentido de comunidad, segregación, reclusión residencial y pérdida de espacio público (Muñiz et al., 2010).

La arquitectura y el urbanismo actuales del sector no dan respuestas a las necesidades de encuentro fundamentales del ser humano como estancia y recreación. Si bien una potencialidad del sector es que engloba una gran diversidad de gente, siendo un punto clave para propiciar su encuentro y fortalecimiento de lazos, la interacción social se reduce casi exclusivamente al intercambio comercial. Así mismo, la carencia de espacios verdes y áreas de recreación promueve la sensación de caos y estrés urbano. Por este motivo se impide que el sector sea consolidado como un verdadero barrio y se instaura a ser simplemente una zona de paso y abastecimiento, con carencia y problemas de identidad barrial y arraigo cultural.



Figura 4: Mapa de Cuenca, Ecuador. Se señalan la zona de intervención y los mercados históricos de la ciudad.

La intervención mediante un proyecto arquitectónico de vivienda y convivencia en este sitio específico es estratégica e indispensable. La justificación primordial reside en la necesidad de resarcir el tejido residencial para devolver el equilibrio al sector. La regeneración urbana en El Arenal será incompleta mientras no se garantice la vitalidad residencial más allá del horario comercial. No basta con intervenir en la movilidad, el estado de las aceras o la gestión del tráfico; el éxito del proyecto depende de asegurar la permanencia humana constante en el sector.

Al reintroducir la vivienda de calidad, se ataca directamente la raíz de la inseguridad: la desolación nocturna. Nuevos residentes significan luz en las ventanas por la noche, tránsito peatonal a horas diversas y una apropiación del espacio público que disuade la delincuencia de manera más efectiva que las medidas policiales coercitivas. El proyecto busca demostrar que la vivienda puede coexistir con el comercio si se diseña con los filtros y espacios de transición adecuados.

Bajo esta óptica, la reestructuración del espacio mediante la inclusión de vivienda colectiva no solo soluciona un déficit habitacional, sino que actúa como un mecanismo de saneamiento social, convirtiendo áreas degradadas en nuevas centralidades urbanas que integran diversos estratos socio-económicos. En un entorno donde las interacciones son meramente transaccionales, es urgente crear espacios destinados a la cohesión social, la reunión y el desarrollo comunitario.

Aunque existe un prejuicio común que asocia una menor calidad de vida con áreas urbanas compactas, es importante comprender que para hacer de estos barrios un hábitat sostenible se debe conjugar su compacidad con otros aspectos de la vida urbana (Hermida, et al., 2015). Es así que este proyecto se justifica: la densidad bien gestionada es sinónimo de sostenibilidad.

Adicionalmente, el equipamiento propuesto servirá como ancla para reconstruir la vecindad, ofreciendo un lugar seguro donde los residentes puedan apropiarse de su entorno. Este proyecto se justifica al proponer un modelo de ciudad compacta que no renuncia a la calidad de vida, sino que la potencia mediante el diseño inteligente.

Así pues, este proyecto se justifica como una reparación urbana necesaria para sanar una fractura histórica en la ciudad de Cuenca. Busca transformar un nodo de conflicto y congestión en un referente de habitabilidad, demostrando que incluso en los entornos más complejos, la arquitectura puede ser el vehículo para recuperar la dignidad humana y el sentido de comunidad.



Figura 5: Boceto. / Fuente: Elaboración propia mediante IA generativa con Gemini.

Objetivo general

Desarrollar el diseño arquitectónico de un complejo habitacional y de convivencia en el sector El Arenal, Cuenca, integrando estrategias de regeneración urbana y habitabilidad para reactivar el uso residencial permanente y reconstruir el tejido social.

Objetivos específicos

1. Integrar la propuesta arquitectónica con las directrices del Plan Masa y el entorno inmediato, generando espacios de transición que permitan la coexistencia armónica entre la dinámica pública del mercado, la privacidad necesaria para la vivienda y sus respectivos espacios complementarios.

2. Analizar directrices de diseño de proyectos análogos, que entiendan a la arquitectura como un instrumento fundamental para la creación de los diferentes espacios necesarios para el sector.

3. Proponer tipologías de vivienda adaptables que respondan a las condiciones sociales, garantizando estándares de confort y vida digna que incentiven la habitabilidad de los residentes en la zona.

4. Diseñar el equipamiento de convivencia como un nodo activador de la vida barrial, proveyendo espacios flexibles y seguros que fomenten el encuentro, la organización comunitaria y la apropiación del espacio por parte de los residentes.



Figura 6: Esquema de objetivos. / Fuente: Elaboración propia mediante IA generativa con Gemini.

Metodología de diseño

La metodología estructura y explica el desarrollo del Proyecto de Graduación en el sector de El Arenal, Cuenca. El proceso se ordena en una secuencia lógica, desde un estudio macroscópico de la zona hasta la ejecución del plan masa que establece soluciones arquitectónicas para los problemas identificados. En el desarrollo de este apartado, se detallan las fases y etapas de diseño ejecutadas.

Fase 1: Aproximación y análisis de sitio

Se recopiló información acerca del sitio; acto seguido, se confirmó mediante la triangulación de fuentes secundarias, trabajo de campo y cartografía, situando a la gente como eje transversal.

Se detectaron situaciones como: contaminación visual y acústica identificando acumulación de residuos, desorden y ruido excesivo por actividad comercial intensa; inseguridad y delincuencia, registrando hurtos y robos frecuentes en el mercado, agravados por hacinamiento y falta de control; desorganización espacial por la saturación de puestos que invaden calles y aceras, limitando la circulación; y condiciones laborales precarias de vendedores a causa de largas jornadas y bajos ingresos, sin protección social. Este análisis concluyó que el barrio funciona como un nodo vital, pero encapsulado, donde las dinámicas de abasto y la vitalidad humana coexisten con una marginación estructural y gran falta de dignidad para habitar.

Fase 2: Diagnóstico multidimensional

Para elaborar un diagnóstico preciso, se profundizó en las características detectadas; se tuvo como decisión estratégica la división del análisis en cuatro ejes temáticos, los cuales fueron asignados a grupos de trabajo para proceder con la elaboración de documentos de diagnóstico.

Relación con la ciudad, historia y medio físico:

Se analizó la desarticulación del área verde y la fragmentación de hitos urbanos. Además, se tomó en cuenta la ruptura entre el tejido urbano y el río, así como la pérdida de patrimonio inmaterial frente a la modernización.

Ocupación y uso de suelo, equipamientos:

Este diagnóstico evidenció la saturación comercial en planta baja y veredas, frente a una subutilización de plantas altas y gran presencia de lotes vacíos. Por otro lado, también se identificó la percepción de inseguridad en zonas donde existen muros ciegos y dinámicas del comercio informal.

Datos demográficos, movilidad y paisaje urbano:

Se llevó datos sobre la población flotante y residente, añadiendo datos sobre conflictos de movilidad peatonal y vehicular en horas pico. Se evaluó el paisaje urbano, realizando clasificaciones y clasificando los diferentes casos como paisajes abiertos, cerrados (callejones) e industriales, en donde se observó la carencia de identidad o apertura visual en zonas residenciales.

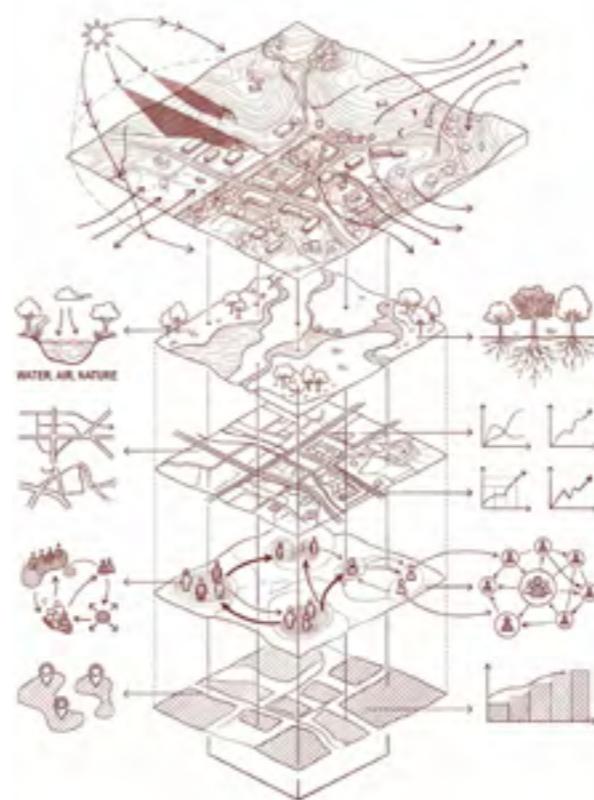


Figura 7: Boceto de representación conceptual. / Fuente: Elaboración propia mediante IA generativa con Gemini.



Figura 8: Boceto de representación conceptual. / Fuente: Elaboración propia mediante IA generativa con Gemini.

Aspectos legales: Se hizo una comparativa entre la normativa vigente y la aplicación real, demostrando el incumplimiento de retiros frontales y el uso de aceras para comercio por necesidad de trabajo. Se revisaron los planes de ordenamiento territorial (PDOT, PUGS) para considerar las propuestas futuras con la proyección de centralidades al 2050.

Fase 3: Formulación de estrategia urbana y plan masa

Basándonos en el diagnóstico, se elaboró una propuesta urbana integral o también conocida como Plan Masa, orientada a la reestructuración del tejido urbano. Se establecieron polígonos de intervención constituidos principalmente por la clasificación de lotes de oportunidad y la sectorización de estos grupos para densificar y diversificar usos que se consideraron importantes para mejorar las condiciones de vida.

Asimismo, se desarrolló la transformación del borde de la Av. de las Américas, proponiendo un paso deprimido para mejor control del tráfico y brindar espacio idóneo a peatones. Se generan plazas públicas, dando mejor uso a espacios subutilizados. A la par, se diseñó un tejido verde urbano, al implementar corredores ecológicos que conectan el mercado con el río y las zonas residenciales. Como último punto, se diseñaron secciones viales y se establecieron tipologías de vivienda en respuesta a las necesidades del sector y su correcto funcionamiento.

Fase 4: Selección del polígono de intervención

Una vez estructurado el Plan Masa, se procedió a la selección estratégica del lote para el desarrollo del programa arquitectónico. Esta elección no fue fortuita, sino que respondió a una matriz de criterios de oportunidad derivados del diagnóstico multidimensional, priorizando aquel sector con mayor capacidad de gestión y potencial transformador para el tejido de El Arenal.

Para la determinación del emplazamiento, se evaluaron los siguientes factores:

Estado de consolidación y subutilización: Se priorizaron lotes identificados previamente como vacíos o con edificaciones en estado de degradación, cuya intervención permita revertir la percepción de inseguridad y eliminar los "muros ciegos" que fragmentan la dinámica barrial.

Proximidad al nodo de conflicto: El lote elegido se sitúa en el área de influencia directa del Mercado El Arenal, garantizando que el proyecto responda de forma inmediata al déficit habitacional y a la necesidad de formalización de la actividad comercial detectada en las fases previas.

Esta fase culminó con la delimitación del polígono de intervención específico. Su transformación no solo resuelve un programa arquitectónico aislado, sino que sirve como modelo de gestión para la densificación habitacional y la recuperación del paisaje urbano en el resto del sector.

Fase 5: Generación de primeras ideas, conceptualización y zonificación

Habiendo definido el aspecto urbano, el proyecto avanzó hacia la escala arquitectónica. Esta etapa inició con la selección y análisis de referentes para identificar estrategias proyectuales aplicables. Paralelamente, se definió el programa arquitectónico, estableciendo áreas para los diferentes usos y relaciones espaciales necesarias.

A raíz de estos insumos, se generaron las primeras ideas del proyecto, probando varias formas de implantación en el polígono seleccionado por medio de esquemas de zonificación. Se desarrollaron las primeras volumetrías para comprobar la integración del edificio con el perfil urbano existente y consolidar los bloques, cuidando la proporción formal y volumétrica; y manteniendo relación con el espacio público recuperado.

Fase 6: Desarrollo y resolución técnico-funcional

Una vez validada la volumetría, se continuó con la resolución de planos arquitectónicos. En esta fase se desarrolló diseño, dibujo de plantas, cortes y elevaciones, considerando el cumplimiento de medidas mínimas, normativa revisada para la buena ejecución y funcionamiento de los espacios. Se ejecutaron revisiones del programa y su distribución para ajustar las áreas establecidas según los requerimientos espaciales y de circulación para habitar dignamente.

Un aspecto fundamental fue definir aspectos técnico-constructivos, en donde se determinó la ocupación del sistema constructivo más adecuado, la materialidad de la envolvente, elementos interiores, considerando también sistemas de ventilación natural y el aprovechamiento de soleamiento. Por último, se buscó una resolución formal, funcional, que trabaja en simbiosis para complementarse y, además, dialogar con la identidad del mercado y la memoria del sitio.

Fase 7: Propuesta de anteproyecto y síntesis final

Como última etapa, nos centramos en incorporar las correcciones y ajustes de revisiones anteriores para optimizar el proyecto. El objetivo final fue presentar el diseño a nivel de anteproyecto, consolidando una propuesta arquitectónica coherente, viable y sensible con el contexto. Se entregó la documentación gráfica completa que ayudó a demostrar la mejora de desarticulación, déficit habitacional y degradación ambiental, respondiendo a las fases previas con coherencia en las estrategias urbanas y mejorar el habitar urbano.

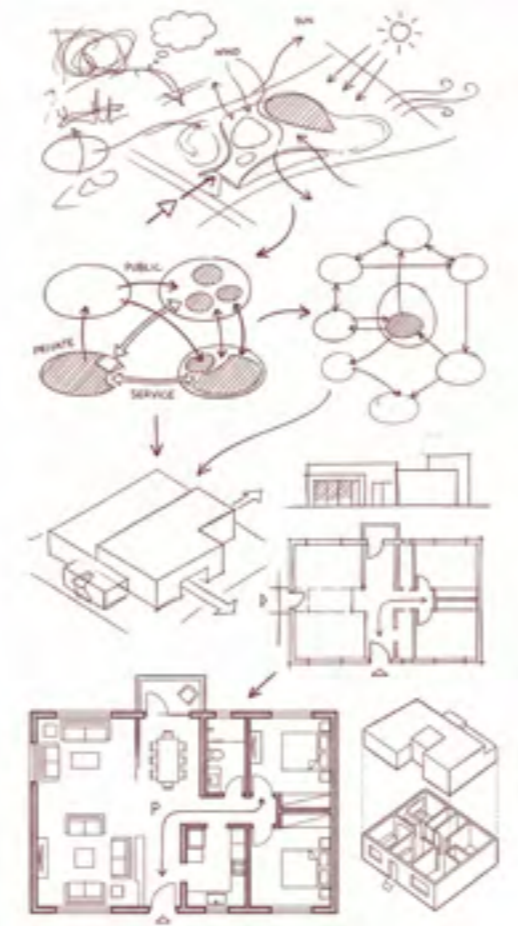


Figura 9: Boceto de representación conceptual. / Fuente: Elaboración propia mediante IA generativa con Gemini.

Marco teórico

Fundamentos para una arquitectura de la vida cotidiana en El Arenal

Plantear una intervención urbano-arquitectónica en un contexto de alta complejidad, como lo es el área de influencia del mercado mayorista El Arenal en Cuenca, Ecuador, no puede limitarse a una solución formal o funcionalista. Por el contrario, exige la construcción de una base teórica amplia que permita explorar las múltiples capas de realidad que convergen en el territorio: crisis socioeconómicas, flujos migratorios y tensiones sociales que no siempre obedecen a la lógica de la planificación formal.

Este capítulo establece las bases conceptuales del proyecto, rechazando técnicas que han caracterizado a gran parte del urbanismo moderno en Latinoamérica. En su lugar, se construye un marco teórico multidimensional que explora desde la microescala de la vivienda hasta la macroescala de las dinámicas comerciales. La estructura teórica se articula en torno a la habitabilidad como eje central, profundizando a través de cuatro enfoques transversales y críticos: la interseccionalidad, la sostenibilidad, la decolonialidad y la transmodernidad.

Para el desarrollo de este proyecto híbrido, la definición de habitabilidad como la satisfacción de estándares mínimos resulta insuficiente. Millen (2019), en su análisis del texto Construir, Habitar, Pensar, del filósofo Heidegger, establece que el habitar no es una actividad secundaria, sino que “somos en la medida en que habitamos”. Pues, el habitar es un rasgo fundamental del ser humano.

Para abordar esta complejidad en El Arenal, es pertinente adoptar un enfoque metodológico integrador que, como sugieren Garfias y Guzmán (2018), interseca tres perspectivas relevantes: lo físico-espacial, ligado al construir y la estructura de relaciones sociales; lo medioambiental, que ubica la sustentabilidad como factor decisivo; y lo psico-espacial, que estudia la percepción del individuo y cómo el entorno incide en su comportamiento. De esta manera, el proyecto no se limita al programa funcional, sino que busca entender cómo los usuarios adecuan los elementos físicos del lugar para construir su identidad y memoria colectiva.

Partiendo del pensamiento de Veenhoven (2000), la habitabilidad urbana debe entenderse como un factor de la calidad de vida centrada en las oportunidades objetivas que el ambiente ofrece para desarrollar su existencia. No obstante, esta definición cobra sentido cuando se lleva a la práctica en la vida cotidiana. Esta perspectiva teórica, nutrida por el urbanismo feminista y autoras como Ciocchetto (2014), propone que la calidad urbana se mide por la capacidad del espacio para sostener la vida en todas sus etapas y complejidades.

El hecho de situarse en las áreas circundantes de un mercado popular obliga a repensar la naturaleza de este equipamiento. Zazo y López (2018) introducen el concepto de hábitat sustentable aplicado a los mercados históricos, que los define como el lugar donde una población desarrolla las funciones vitales. Desde esta óptica,



Figura 10: Boceto. / Fuente: Elaboración propia mediante IA generativa con Gemini.



Figura 11: Boceto. / Fuente: Elaboración propia mediante IA generativa con Gemini.

el mercado mayorista El Arenal no es simplemente una infraestructura de abasto; es una célula urbana compleja que interactúa simbióticamente con el tejido barrial periférico. Así pues, la sostenibilidad de este hábitat depende fundamentalmente de integrar el equipamiento (el edificio físico) y las dimensiones socioeconómicas que lo habitan (las redes de comerciantes, las asociaciones barriales y los flujos de consumidores).

También, investigaciones en contextos latinoamericanos advierten sobre el peligro de la obsolescencia multidimensional (física, funcional y económica) que amenaza a estos espacios (Zazo y López, 2018). Esta obsolescencia no es un proceso pasivo, sino el resultado de políticas de despojo y privatización que rompen la relación entre el mercado y su barrio. Por tanto, la habitabilidad del proyecto propuesto se define por su capacidad para revitalizar y fortalecer este vínculo.

Bajo esta premisa, la habitabilidad en el sector de El Arenal se evalúa y proyecta mediante cinco cualidades esenciales que actúan como indicadores de éxito urbano:

1. Proximidad: Garantiza el acceso a múltiples servicios esenciales sin depender del automóvil privado. Se alinea con el concepto de la ciudad de los 15 minutos de Rodríguez et al. (2020), quienes explican que la calidad de vida se define por la recuperación del tiempo útil, reduciendo desplazamientos y aumentando tiempo de vida.

2. Diversidad: Siguiendo a Jacobs (1961), la diversidad de usos (comercio, vivienda, equipamiento) y de usuarios es el motor de la seguridad y la vitalidad urbana. Un entorno monofuncional es un entorno frágil.

3. Autonomía: La capacidad del espacio para permitir que personas con distintas capacidades (infancia, tercera edad, movilidad reducida) se desplacen y usen la ciudad sin asistencia constante.

4. Vitalidad: Entendida como la intensidad de interacción social en las calles. Gehl (2010) argumenta que la vida sucede en los espacios entre los edificios; por tanto, la habitabilidad depende de la calidad de los bordes y las transiciones.

5. Representatividad: Afirma el sentimiento de pertenencia e identidad. El espacio debe reflejar la cultura de quienes lo habitan, no imponer una estética ajena.

El proyecto de vivienda y casa comunal debe actuar como un apoyo que impida que el mercado se convierta en un ente aislado, integrándolo espacialmente con el tejido residencial y asegurando que su papel como nodo vitalizador y abastecedor de productos se mantenga como un servicio complementario y esencial para la comunidad local.

Interseccionalidad: La ciudad a través de la gente

Históricamente, la planificación urbana moderna ha operado bajo la imagen de un sujeto universal neutro —generalmente masculino, blanco, adulto, productivo y sin discapacidades—, lo que ha derivado en ciudades que invisibilizan y excluyen otras experiencias que habitan el mismo espacio. Esta falsa neutralidad ha derivado en ciudades androcéntricas que invisibilizan y excluyen sistemáticamente otras experiencias de todas las diversidades que habitan el mismo espacio.

Para corregir este sesgo estructural bajo el que se ha configurado la urbe cuencana, la propuesta adopta radicalmente la perspectiva interseccional. Definida originalmente por Kimberlé Crenshaw en el ámbito legal y trasladada al urbanismo por autoras como Cruz (2024), quien manifiesta que esta herramienta analítica permite poner en evidencia cómo los distintos ejes de desigualdad y poder (género, clase, raza/etnia, edad, capacidad física) se entrelazan y configuran formas distintas y simultáneas de vivir, percibir y sufrir la ciudad.

De acuerdo con Arrojo (2021), la dicotomía público-privado, consolidada tras la Revolución Industrial, asignó a los hombres y a la producción remunerada el espacio público de la ciudad, mientras relegaba a las mujeres a las labores del espacio doméstico privado. Esta división espacial del trabajo ha dado lugar a ciudades diseñadas para la producción y el consumo, que ignoran, dificultan u obstaculizan las tareas de cuidado (acompañar, abastecer, criar, curar), generando una sobrecarga sistémica sobre las mujeres.

En respuesta a esto, el urbanismo feminista interseccional desafía esta jerarquía. Para el proyecto en El Arenal, adoptar esta perspectiva implica diseñar una ciudad cuidadora. Esto significa trascender la vivienda como unidad aislada para concebir el conjunto urbano-arquitectónico como una infraestructura de soporte para los cuidados. Valdivia et al. (2022) argumentan que un entorno cuidador es aquel que proporciona las condiciones materiales y espaciales para que las personas puedan cuidar, ser cuidadas y cuidarse a sí mismas.

Como complemento, la Casa Comunal que complementa el proyecto no pretende ser un simple salón de reuniones, sino un equipamiento estratégico para la colectivización de los cuidados. En un contexto de mercado donde el trabajo implica largas jornadas, la provisión de espacios adecuados para la infancia, el descanso, la higiene pública y el encuentro comunitario se convierte en una herramienta de justicia espacial. Al integrar estos espacios con la vivienda, se busca romper el aislamiento de las actividades domésticas y fomentar redes de apoyo mutuo y corresponsabilidad, reconociendo que la interdependencia es una condición inherente a la vida humana (Pérez, 2013).

Asimismo, la seguridad es un componente crítico de la habitabilidad urbana, especialmente en zonas del mercado que suelen ser estigmatizadas como inseguras. Sin embargo, el enfoque tradicional de la seguridad, basado en el control



Figura 12: Boceto. / Fuente: Elaboración propia mediante IA generativa con Gemini.



Figura 13: Representación conceptual de interseccionalidad. / Fuente: Elaboración propia mediante IA generativa con Gemini.

policial, la vigilancia y la represión —como se ha evidenciado en los modelos de “más seguridad” en Guayaquil analizados por Andrade (2006)— a menudo resulta en la anulación del espacio público y la criminalización de la pobreza.

La perspectiva interseccional también ofrece una aproximación alternativa centrada en la percepción de seguridad. Cruz (2024) demuestra que la percepción de inseguridad es subjetiva y está profundamente condicionada por actos de violencia específicos que experimentan diferentes grupos: las mujeres limitan sus horarios de movilidad por miedo a la violencia sexual; las personas mayores se sienten inseguras ante barreras físicas; y las personas racializadas pueden sentirse amenazadas por la propia presencia policial.

El diseño urbano juega un papel determinante en estas percepciones. Por tanto, la propuesta de diseño para este proyecto urbano-arquitectónico debe promover la vitalidad y la autonomía. Se debe evitar la creación de espacios residuales, muros ciegos o zonas monofuncionales que quedan desiertas en ciertos horarios. En su lugar, la mezcla de vivienda y equipamiento garantiza una presencia humana continua (día y noche), mientras que el diseño de espacios intermedios y colectivos visibles fomenta la apropiación y el control social del espacio, construyendo seguridad desde la convivencia y no desde el miedo.

Sostenibilidad: Densificación y modelo de ciudad compacta en Cuenca

La discusión sobre la sostenibilidad en el contexto latinoamericano, más aún en ciudades intermedias como Cuenca, debe ir más allá de la eficiencia tecnológica del medio físico, que a menudo deriva de sistemas elitistas. La verdadera sostenibilidad debe cuestionar la estructura misma de la ciudad: la forma del tejido, la densidad, el consumo de suelo y la gestión de recursos.

El modelo de crecimiento disperso ha demostrado ser dañino, generando segregación socioespacial, altos costos de infraestructura y una dependencia perjudicial del automóvil privado. Según Hermida et al. (2015), en 1950 Cuenca era una ciudad compacta con una densidad bruta de 138,69 hab/ha, lo que permitía una alta proximidad y calidad de vida; sin embargo, para 2010, esta densidad había descendido drásticamente a 45,52 hab/ha, mientras la mancha urbana crecía de forma desproporcionada con respecto al aumento poblacional.

La literatura revisada coincide en que volver a un modelo de ciudad compacta es la alternativa más viable para el desarrollo sostenible en América Latina. Así pues, el proyecto se sirve de la fundamentación metodológica de Barrios Compactos Sustentables (BACS) descrita por Hermida et al. (2015) como unidades territoriales de escala barrial, delimitadas por un radio de caminabilidad de 300 metros (5 minutos a pie), donde se busca intensificar el uso del suelo en zonas ya consolidadas de la ciudad. Para esto se definen enfoques estratégicos:

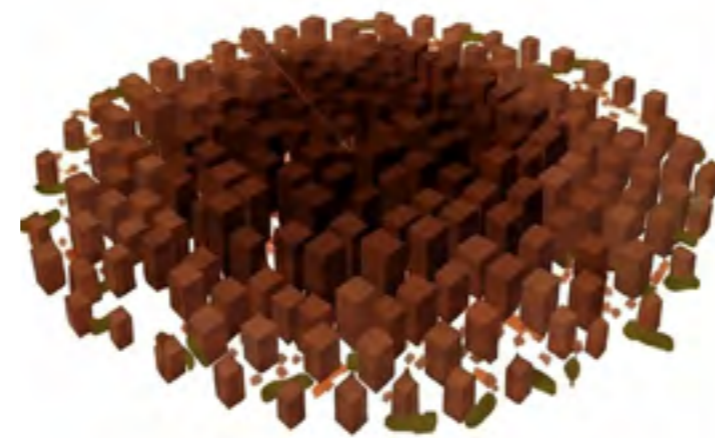
1. Densificación habitacional equilibrada: Aumentar el número de viviendas para optimizar el suelo urbano y rentabilizar las infraestructuras existentes, evitando la expansión hacia zonas periurbanas de valor ecológico.

2. Complejidad urbana: Entendida como el incremento en la tasa de diversidad de personas jurídicas y usos en el espacio. Un barrio complejo es un barrio resiliente económicamente.

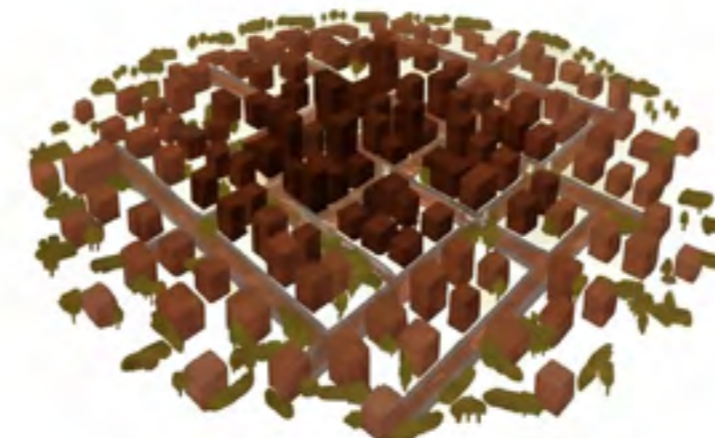
3. Movilidad peatonal y eficiencia metabólica: Priorizar al peatón y reducir el consumo energético derivado del transporte.

De esta manera, comprendemos que la sostenibilidad no es solo ecológica, sino social. Díaz (2022) afirma que en contextos de renovación urbana, la sostenibilidad social implica garantizar el derecho a la permanencia. Por ello, el proyecto debe buscar la integración socioespacial.

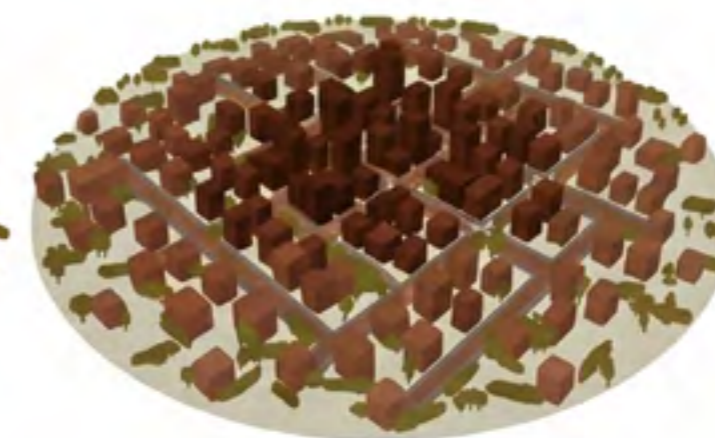
Al ofrecer soluciones habitacionales dignas dentro del tejido consolidado para los trabajadores del mercado y residentes actuales, se contrarrestan las dinámicas de desplazamiento y se fomenta la cohesión social, permitiendo que las comunidades que dan vida al mercado puedan seguir habitando su entorno inmediato, preservando así la memoria y la identidad del lugar.



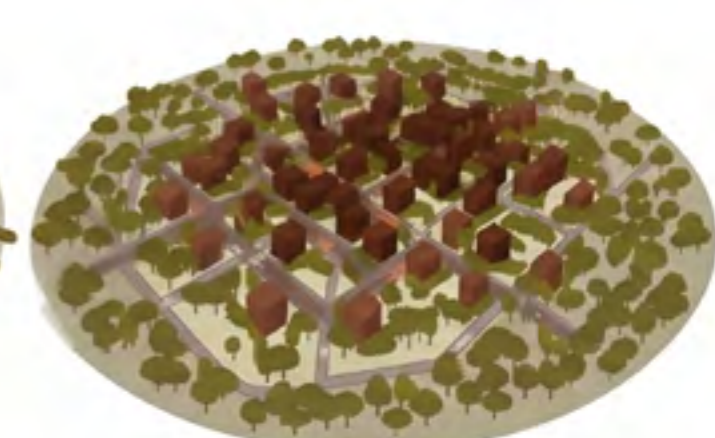
Modelo de ciudad compacta y alta densidad



Modelo de ciudad abierta de baja altura y densidad media



Modelo de ciudad abierta de baja altura y baja densidad



Modelo de ciudad verde y baja densidad

Decolonialidad y transmodernidad: Crítica al pensamiento abismal y la homogeneización

El urbanismo y la arquitectura en América Latina, desde su formación académica hasta su práctica profesional, han operado en gran medida bajo la tendencia y el dominio de modelos eurocéntricos, los cuales promueven una colonialidad territorial. Farrés y Matarán (2021) definen esta colonialidad como la aplicación de poder donde se establece una concepción hegemónica del territorio occidental, moderno y urbano; ordenado como superior, minimizando o destruyendo las diferentes formas de habitar y construir el espacio propias de la región.

El pensamiento moderno occidental es descrito por Sousa (2003) como un pensamiento abismal que traza una línea radical: lo que existe a un lado de la línea como lo moderno, científico y formal, es aprobado; mientras que lo que queda del otro lado como lo popular, informal o culturalmente diverso es considerado inválido, inexistente o peligroso, lo que resulta en su rechazo.

Este fenómeno se lo conoce como epistemicidio de los saberes locales, donde las tipologías o dinámicas de poblaciones tradicionales populares son descartadas para dar paso a estéticas globalizadas y abstractas. En concordancia con la teoría, algunos arquitectos como Koolhaas (1995) y Muñoz (2008) reconocen la creación de la Ciudad Genérica o "urBANALización" respectivamente: espacios sin identidad, simplificados y mercantilizados que podrían estar en cualquier parte del mundo, lo que se sintetiza en borrar la identidad de los sitios y, por ende, sus habitantes.

La propuesta debe resistir activamente a esta tendencia homogénea. En primera instancia, se consideran a los mercados en Latinoamérica como espacios de resistencia cultural. En ellos, persisten lógicas de intercambios, solidaridad y la libertad de usar el espacio; no responden a una racionalidad capitalista moderna de eficiencia y maximización de lucro. Por ello, la intervención, que considera el contexto y su historia, evidencia una postura decolonial; la misma donde no se busca imponer una imagen o estética "blanca" para "civilizar" el mercado. Más bien, se trata de diseñar a partir de reconocer y valorar las prácticas espaciales existentes sin segregar el tejido urbano.

Frente a la crisis de la modernidad, se propone la línea de la transmodernidad. Según el filósofo e historiador Enrique Dussel, citado por Farrés y Matarán (2021), expresa que la transmodernidad es un proyecto utópico que reconoce la diversidad como un proyecto universal. No se trata de un retorno nostálgico al pasado premoderno, sino de un diálogo horizontal, pluricultural y étnico donde todos coexisten y enriquecen mutuamente los conocimientos académicos y saberes tradicionales y locales.

Para el diseño arquitectónico, es necesario poner en práctica una "ecología de saberes" (Sousa, 2003). De esta propuesta surgen las "epistemologías del Sur", en donde se plantea: ¿Cómo habita la gente del mercado? ¿Qué tecnologías constructivas son apropiadas y aplicables? ¿Cómo se configuran los espacios de encuentro en la cultura local?

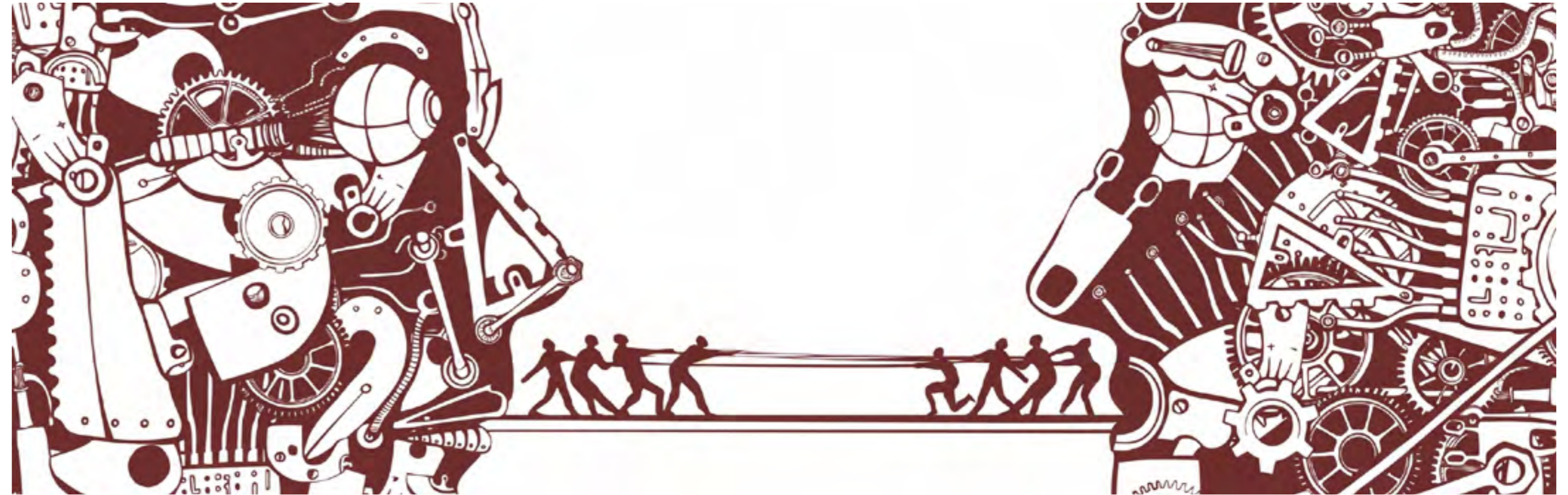


Figura 15: Representación conceptual del conflicto de decolonialidad. / Fuente: Elaboración propia mediante IA generativa con Gemini.

El mercado como territorio en disputa: Riesgos y oportunidades

En suma, es necesario contextualizar el proyecto planteado dentro de las dinámicas, tanto globales como locales, que afectan a los mercados tradicionales. Estos espacios, por su centralidad y valor simbólico, se han convertido en territorios en disputa, enfrentando procesos de renovación urbana que, bajo discursos higienistas de “recuperación” o “seguridad”, esconden lógicas de gentrificación y turistificación.

Este proceso de “limpieza sociológica”, como menciona Andrade (2006) en su análisis crítico de la regeneración urbana en Guayaquil, utiliza la arquitectura y el diseño urbano para crear paisajes montados como un escenario de consumo. Estos espacios excluyen a los actores sociales que rigen la economía popular mediante regulaciones estrictas y privatización del espacio público.

A pesar de esto, los mercados también son espacios de resiliencia. Lacarrieu (2016) señala que, aunque los procesos de renovación intentan imponer un nuevo orden estético y social, la gente despliega tácticas de apropiación y disputa para mantener sus formas de vida. El mercado no es solo un sitio de transacción económica; es un “lugar de sociabilidad” intensa donde se negocian identidades, derechos y ciudadanía.

Por esta razón, el presente proyecto toma una postura clara: posicionarse como una infraestructura de resistencia ante el desplazamiento de estos actores sociales. Al fusionar la vivienda social y espacios de gestión

comunitaria en el corazón del área de mercado, el proyecto apuesta por la permanencia de la población local. Funciona como un ancla que fortalece el tejido social existente frente a las presiones de segregación.

No busca transformar el mercado en un museo o un centro comercial para turistas, sino consolidarlo como un hábitat vivo, diverso y productivo, donde la arquitectura sirve para dignificar la vida cotidiana de quienes históricamente han construido la ciudad desde sus inicios, validando su derecho a habitar, a trabajar con dignidad y a preservar su cultura en una ciudad que avanza hacia el futuro sin olvidar sus raíces.

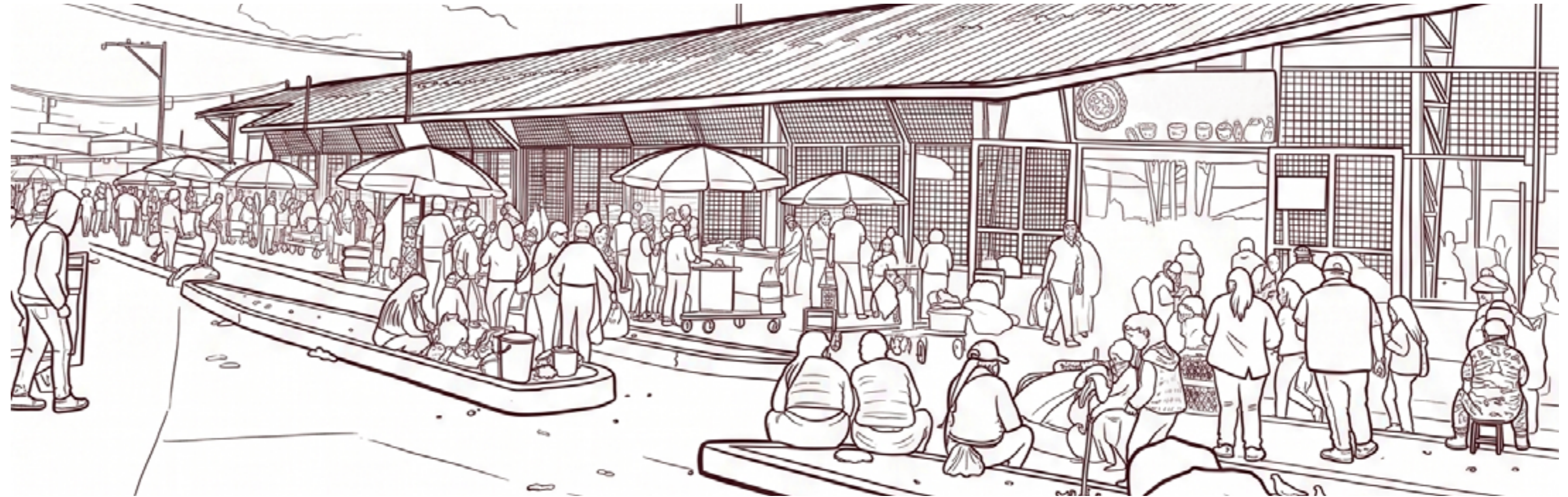


Figura 16: Boceto de representación conceptual del mercado. / Fuente: Elaboración propia mediante IA generativa con Gemini.

Referentes

Casa comunal El Faro de Mapasingue

Datos generales

BBL estudio, Juan Carlos Bamba, Pierre Berrú y Jorge Ludeña
Guayaquil, Ecuador
2022

Descripción

Este inmueble, localizado en la comunidad Hijos del suelo en Mapasingue Este, se desarrolló en el transcurso de la pandemia. Consistió en un proceso participativo que involucró proyectos de ayuda humanitaria, que aborda la rehabilitación social de un espacio de encuentro (Berrú, 2024). Es un ejemplo de resiliencia y autogestión, haciendo posible que la dimensión social de esta comunidad se fortalezca en tiempos de crisis.

De acuerdo a Berrú (2024), "el proyecto de rehabilitación de la casa comunal se convierte en un faro para la comunidad en la medida que guía a las familias del sector", funcionando como punto de encuentro cultural, educativo y recreativo, activando el barrio en diferentes horarios. Actualmente, este espacio da lugar a 250 familias del sector y más de 150 niños, quienes hacen uso de este equipamiento como espacio educativo y de recreación, incorporando diversas actividades lúdicas.

Ideas rectoras

1. Refleja un símbolo de identidad comunitaria.
2. Integración de los límites entre lo público y semipúblico.
3. Flexibilidad y adaptabilidad del programa, tiene configuraciones diversas para albergar actividades culturales, educativas, recreativas y eventos comunitarios.
4. El programa funciona en diferentes horarios, activando al barrio y mejorando la percepción de seguridad.
5. Ejemplo de diseño para la comunidad, muestra cómo metodologías y construcción comunitaria transforman espacios urbanos marginales convirtiéndose en un lugar de encuentro.



Figura 17: Fotografía de la casa comunal habitada por la comunidad. / Fuente: SAG Studio (2024).

Edificio La Borda

Datos generales

Lacol
Barcelona, España
2018

Descripción

El Edificio La Borda constituye un proyecto de vivienda autoorganizado cuyo objetivo es proporcionar vivienda digna fomentando una estructura colectiva. El proyecto se emplaza en un solar cedido por el Ayuntamiento de Barcelona, en una zona fronteriza entre el tejido industrial histórico y el barrio residencial, integrándose con la trama urbana existente mediante su disposición perimetral hacia la calle y los espacios comunes al interior (Luco, 2026).

El proyecto busca una construcción con bajo impacto ambiental, viviendas de bajo costo que ofrezcan confort a las familias del sector y la creación de formas alternativas de habitar. Además, el programa del edificio se fundamenta en tres principios transversales. Primero, redefine el programa de la vivienda colectiva, ofreciendo 28 viviendas con opciones de tipologías de 40, 60 y 75 m², a las que se integran “diversos espacios comunitarios que amplían el concepto de habitar, desde el espacio privado hasta el espacio público, para potenciar la vida comunitaria” (Luco, 2026).

Ideas rectoras

1. Modelo de vivienda cooperativa y derecho de uso.
2. Variedad de tipologías de vivienda para albergar a diferentes usuarios.
3. Fortalecimiento de la vida comunitaria.
4. El programa incorpora espacios comunitarios diversificados para fomentar la interacción social y la reciprocidad entre residentes.



Figura 18: Fotografía desde el patio interior hacia las residencias. / Fuente: Lluc Miralles (2025).

Entre patios

Datos generales

Iván Quizhpe Arquitectos
Cuenca, Ecuador
2024

Descripción

El lenguaje formal se articula en dos sistemas:

Los planos verticales delimitadores: Se hace uso de muros pantalla ciegos y losas de borde que establecen un ritmo vertical y ortogonal, traduciéndose a una geometría contemporánea.

Los planos horizontales: Entre los planos blancos, el ladrillo artesanal asume el protagonismo táctil. Se forman los antepechos de los balcones y en los planos de fondo, generando una tensión cromática (blanco/terracota).

La resolución del basamento es fundamental para la cohesión social del barrio. En lugar de levantar un muro ciego de seguridad o mampostería pesada, el proyecto utiliza una malla metálica cuadrículada. Dando de esta manera permeabilidad visual que ofrece la vista al interior. Al permitir la vigilancia natural desde el interior hacia la acera (ojos en la calle) y viceversa, la fachada frontal disuelve la frontera entre lo privado y lo público, aportando a la seguridad ciudadana sin recurrir a una arquitectura defensiva.

Ideas rectoras para vivienda

1. Uso de planos verticales que sirven como marcos en la fachada.
2. Uso de planos horizontales con balcones y forjados que interrumpen la verticalidad y aportan ritmo.
3. Permeabilidad en planta baja para mayor accesibilidad al programa.



Figura 19: Fotografía de la fachada del edificio Entre patios. / Fuente: Jorge Jara, Bicubick, Juan Martín Cueva (2024).

Mercado Roma

Datos generales

Rojkind Arquitectos
Ciudad de México, México
2013

Descripción

La planta baja del edificio está diseñada para ser una extensión permeable de la calle. Se define por un plano de hormigón visto y una serie de pilares alineados que crean un recorrido peatonal. Esta disposición difumina deliberadamente la frontera entre el espacio público (la acera) y el interior del mercado, invitando al movimiento y a la exploración.

El elemento más característico y visualmente dominante de la fachada es el volumen rectangular que envuelve los dos niveles superiores. Este volumen crea un patrón geométrico que otorga a la fachada una textura porosa. Esta piel actúa como una membrana que regula la luz solar y la ventilación, a la vez que proporciona privacidad a los espacios interiores.

Ideas rectoras para equipamiento

1. Planta baja abierta y permeable, elimina barreras físicas.
2. Generar una continuidad espacial entre la calle y el mercado.
3. Permite el libre acceso.
4. Forma volumétrica que contiene los niveles superiores.



Figura 20: Fotografía de la fachada del edificio Mercado Roma. / Fuente: Jaime Navarro (2024).

Renovación de la quinta avenida

Datos generales

Erick Adams
Nueva York, Estados Unidos
2024

Descripción

La renovación de la quinta avenida en Nueva York consiste en la creación de un bulevar centrado en los peatones. De acuerdo a Florian (2024), "el proyecto incluye la ampliación de las aceras en un 46%, la reducción de carriles de circulación, la mejora de la seguridad peatonal con pasos de cebra más cortos y la incorporación de zonas verdes e iluminación".

La intervención proporciona espacio peatonal para tránsito de peatones de 7,6 metros y una franja de vegetación de 2,6 metros, alcanzando los 10,2 metros de vereda. Este cambio también reduce las distancias de cruces, mejorando la seguridad de los peatones. Además, la renovación describe la implantación de 230 árboles nuevos y 1860 metros cuadrados de jardineras, la creación de espacios para actividades lúdicas, de nuevas zonas de descanso y una mejor iluminación (Florian, 2024).

Ideas rectoras para equipamiento

1. Creación de un bulevar peatonal.
2. Ampliación de veredas para mejorar la circulación peatonal.
3. Añade zonas verdes acompañadas de mobiliario para estancia y actúan como una barrera para delimitar el espacio.
4. Restricción del tráfico vehicular en diferentes horarios.
5. Plataforma única.
6. Tratamiento de pavimentos para marcar ingresos, esquinas y circulaciones.



Figura 21: Foto-render de la renovación de la Quinta Avenida. / Fuente: Ayuntamiento de Nueva York (2024).

Diseño del Jardín Infantil Los Grillos

Datos generales

AEU Arquitectos
Colombia
2016

Descripción

Este proyecto se plantea como un lugar para aprender y compartir a través de la lúdica y el encuentro, enfocado en brindar atención a las familias que componen la comunidad. Desde la intervención arquitectónica, trasciende más allá de su funcionalismo y permite el fortalecimiento del tejido barrial.

De acuerdo a Gerald (2025), “a la hora de definir el jardín infantil se entendió que, como espacio educativo, se reúnen y dialogan diferentes disciplinas: arquitectura, pedagogía, psicología y antropología”. El concepto del proyecto recopila estas disciplinas y las reúne en un espacio más amplio y flexible donde, además de un enfoque pedagógico, se tienen en cuenta varios aspectos arquitectónicos como las formas utilizadas en el espacio y su organización, el mobiliario lúdico y el conjunto de elementos sensoriales como los colores, texturas y juego de luces.

Ideas rectoras para equipamiento

1. Extensión del equipamiento de cuidado infantil hacia el espacio semipúblico.
2. Permite la integración de los usuarios.
3. Uso de mobiliario lúdico integrado al diseño paisajístico.



Figura 22: Foto-render del Jardín infantil Los Grillos. / Fuente: AEU Arquitectos (2016).

Diseño de la Terraza del Ministerio de Educación y Salud

Datos generales

Roberto Burle Marx
Río de Janeiro, Brasil
1938

Descripción

El trabajo paisajístico de Burle Marx para el Ministerio de Educación y Salud en Río de Janeiro representa un gran avance para el diseño moderno. Según Chan (2025), el diseño de los jardines de este proyecto muestra con exactitud la negación de la simetría y la nueva conceptualización de figuras orgánicas. Este diseño habla de cómo Burle Marx transformó la percepción tradicional de este objeto arquitectónico, dando una composición dinámica que, además de brindar áreas verdes, permite una conexión de elementos.

Ideas rectoras para equipamiento

1. Composición orgánica y diseño paisajístico.
2. Uso de formas orgánicas.
3. Selección de plantas endémicas.
4. Mezcla de vegetación alta y baja.
5. Tratamiento de superficies con colores y texturas.

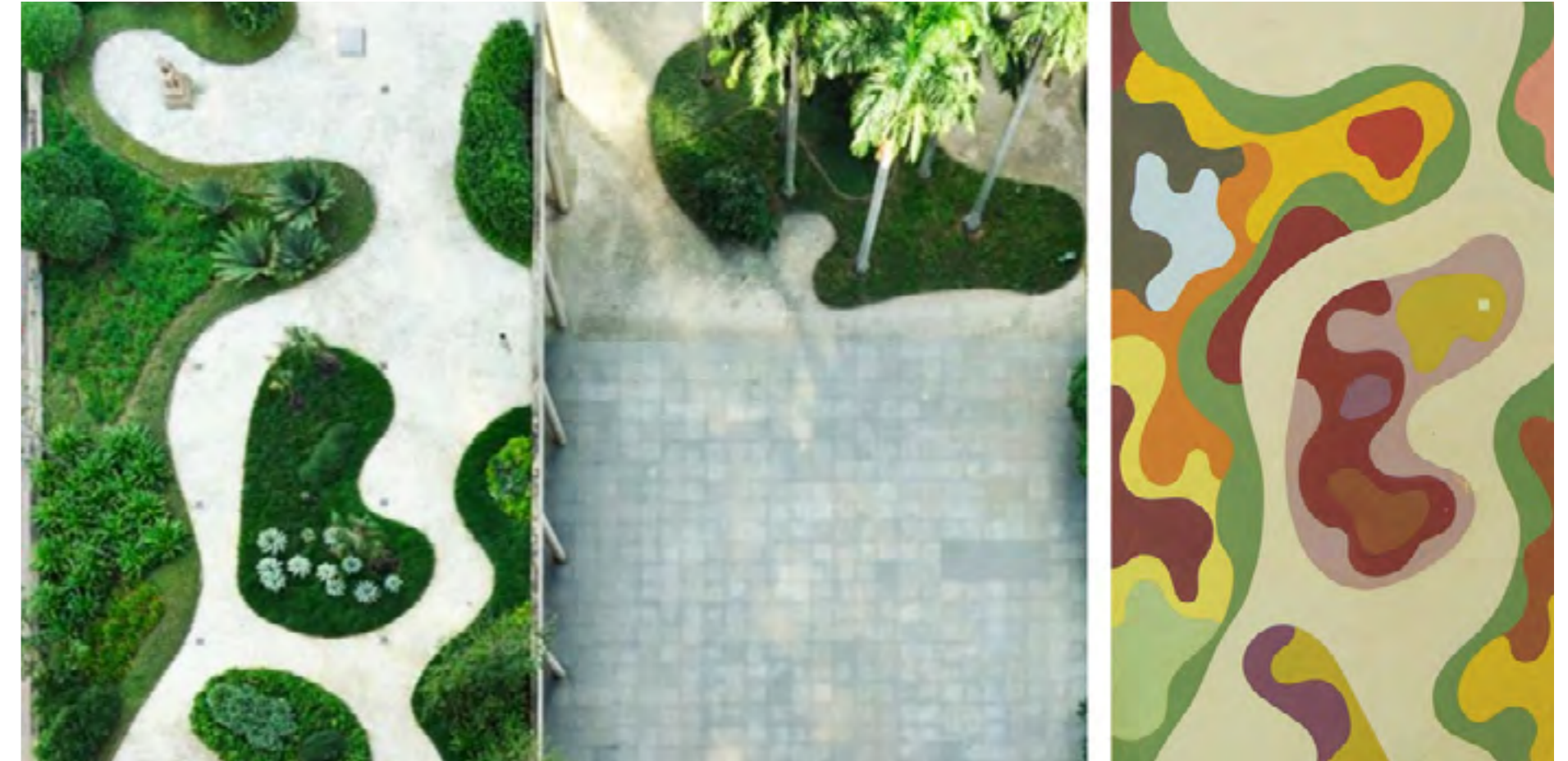


Figura 23: Esquema de foto de la terraza del Ministerio de educación y diseño. / Fuente: Fermín Gonzales (2023).

Análisis y Diagnóstico

Diagnóstico integral

El sector de El Arenal no puede leerse simplemente como un barrio más dentro de la trama urbana; constituye una centralidad conflictiva que opera bajo lógicas simultáneas de saturación económica y fractura social. Como se ha estudiado, esta zona ha experimentado una metamorfosis radical: lo que antes se desempeñaba como un límite donde la ciudad se disolvía en lo rural, hoy es un nodo significativo de intercambio económico y social. Sin embargo, esta evolución no ha derivado en una integración armónica con el tejido urbano circundante, sino en la consolidación de un núcleo funcional que opera, paradójicamente, como un motor económico y una barrera urbana a la vez.

Según el análisis territorial ejecutado, El Arenal funciona actualmente como una bisagra entre lo urbano y lo rural que crea un punto de convergencia donde se encuentran diferentes dinámicas sociales. No obstante, esta función de enlace se ve comprometida por su configuración espacial. El mercado se ha visto aislado del sector de las dinámicas residenciales y cívicas de Cuenca. Geográficamente delimitado por ejes de alta jerarquía como la Avenida de las Américas y elementos naturales como el río Tomebamba, el sector se presenta como una isla urbana (Solà, 2002). Esta condición de aislamiento no es solo física, sino también simbólica; el imaginario colectivo asocia a El Arenal con el caos, la informalidad y la inseguridad, estigmas que profundizan su segregación respecto a barrios residenciales consolidados y áreas de mayor valor paisajístico.



Figura 24: Fotografía del mercado El Arenal y sus usuarios.

Análisis morfológico y de uso de suelo

Al profundizar en la morfología urbana y los usos del suelo, se evidencia un enfrentamiento entre la actividad residencial del sector y la presión de la creciente actividad comercial. El análisis de usos de suelo revela datos valiosos: aunque el porcentaje de uso de vivienda podría considerarse óptimo (40% en uso de suelo en planta alta), este no se consolida en su totalidad debido a las deplorables condiciones de habitabilidad registradas (hacinamiento). Esta distribución sugiere un control comercial agresivo, donde la rentabilidad del suelo para actividades de intercambio económico ha desplazado a la función habitacional, relegándola a planos secundarios o expulsándola definitivamente. Este fenómeno responde a lo que Smith (1996) denomina “brecha de renta”.

Con respecto a la normativa: “El uso comercial se ubica principalmente en la planta baja, debido a su fácil acceso y aporte al dinamismo urbano. Los pisos superiores pueden destinarse a vivienda, servicios u otros usos mixtos, siempre que el proyecto cumpla con los requisitos de uso de suelo establecidos por el municipio, como retiros, accesos, estacionamientos y posibles condiciones patrimoniales” (Anexo 6.3 Fichas PITS suelo urbano, 2022, pág. 112). Por esto, es importante integrar la vivienda con proyectos de comercio y equipamiento público, usando el suelo municipal de manera estratégica para financiar vivienda y servicios y potenciando la diversificación de usos en un mismo edificio, lo que genera actividad constante y seguridad urbana.

Sin embargo, la estructura de las manzanas circundantes a El Arenal presenta patologías urbanas de gran relevancia, como la falta de aprovechamiento del suelo, creando así márgenes densos y centros vacíos en las manzanas. Esta configuración es síntoma de un desarrollo urbano que prioriza la fachada comercial hacia la calle de alto tráfico, ignorando el potencial de la manzana como unidad de convivencia. Los frentes de lote están saturados, generando una barrera continua que impide la permeabilidad y fluidez, mientras que los interiores se convierten en espacios residuales, sin carácter ni función social.

En cuanto a las tipologías edificatorias, la normativa permite entre 1 a 7 pisos. De aquí que existe un patrón inverso de densidad: cerca del mercado predominan los edificios altos, mientras que en las zonas más alejadas se consolidan edificaciones bajas y de menor densidad.

Mientras que lo que respecta a los retiros, se identifican diversas condiciones: predios sin retiro; y retiros amplios que, junto a la vereda, se transforman en extensiones del comercio formal e informal, reduciendo la movilidad peatonal.

Por otro lado, el entorno construido se percibe deteriorado. La vivienda, cuando subsiste, se encuentra rodeada por el ruido, la contaminación y la invasión del espacio público, lo que desgasta la calidad de vida de sus ocupantes.



Figura 25: Vivienda precaria y muros ciegos.

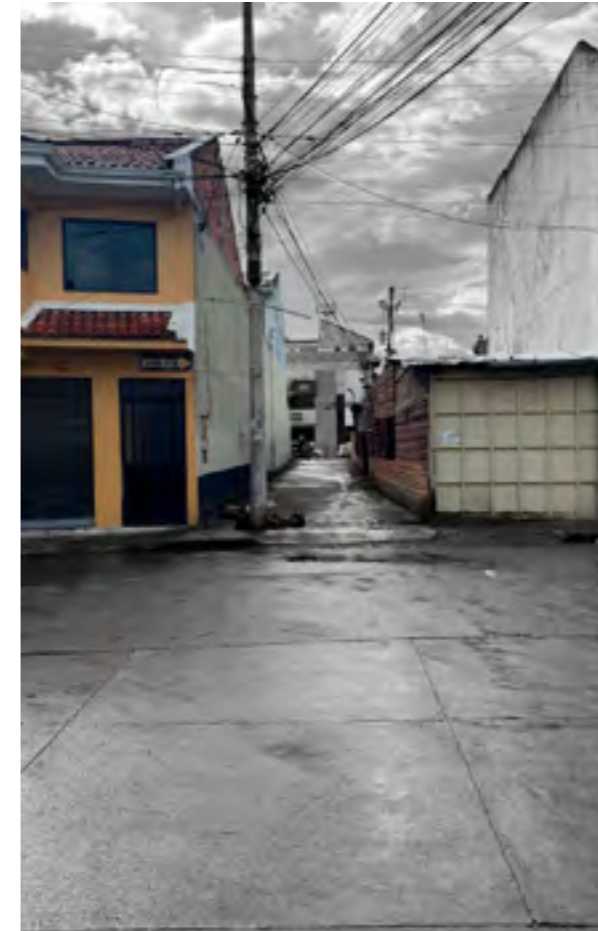


Figura 26: Corredores estrechos entre muros ciegos.



Figura 27: Vivienda y retiros usados como extensión comercial.

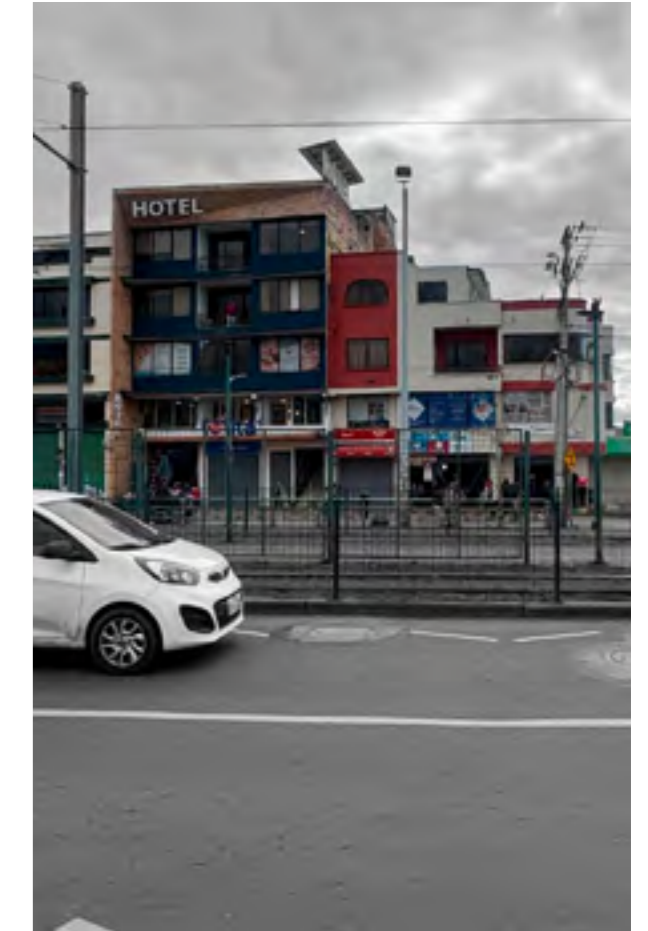


Figura 28: Contexto edificado.

- Leyenda
- Restauración y rehabilitación de parques
 - Corredor verde + ciclovia
 - Corredor verde con arbolado parcial
 - Corredor verde con vegetación baja
 - Parque lineal



Figura 29: Análisis de usos en planta baja.

- Leyenda
- Restauración y rehabilitación de parques
 - Corredor verde + ciclovia
 - Corredor verde con arbolado parcial
 - Corredor verde con vegetación baja
 - Parque lineal



Figura 30: Análisis de usos en primera planta alta.

Ubicación y proximidad

El mapeo de equipamientos identifica la localización de infraestructuras relevantes — educativas, institucionales, comerciales y de servicios—, evidenciando una alta concentración en torno al mercado de El Arenal, lo que refuerza su rol como nodo articulador de actividades. Sin embargo, esta proximidad no necesariamente se traduce en accesibilidad eficiente, debido a las barreras físicas, la congestión y la desarticulación del tejido urbano previamente identificadas.

El análisis permite reconocer tanto áreas con buena cobertura de servicios como zonas deficitarias o subatendidas, donde la presencia de equipamientos es escasa o poco integrada al entorno. Asimismo, se evidencia que muchos de estos equipamientos funcionan de manera aislada, sin conformar una red articulada que potencie su impacto en la vida urbana.



Figura 31: Mapeo de equipamientos.

- Leyenda
- Mercado
 - Lote de intervención
 - Equipamientos
 - Parques



1. Parque de los Andes



4. CAI



7. Hospital humanitario



2. Parque Juan Bautista Stiehle



5. Iglesia



8. Terminal El Arenal



3. UPC



6. Defensoría pública del Ecuador



9. Guardería del mercado

Figura 32: Fotografías de equipamientos.

Movilidad

La movilidad en El Arenal evidentemente es una de las manifestaciones más visibles de su crisis funcional. El sistema vial se encuentra colapsado ante una disposición desordenada de flujos logísticos, en donde convergen el transporte público, transporte privado y movilidad peatonal elevada. Es por eso que la Avenida de las Américas, que actúa como el eje vertebral del sector, se ve obligada a soportar una carga vehicular intensa que fractura el tejido urbano, teniendo como resultado el convertirse en una barrera casi inaccesible para el peatón.

Según el análisis de flujos, se determinó que la zona enfrenta una saturación funcional, donde el conflicto entre los diferentes modos de transporte es constante. Por un lado, el transporte pesado, categorizado como necesario para el abastecimiento del mercado mayorista, compite por el espacio de la calzada con una densa red de autobuses urbanos e interparroquiales, un volumen alto de vehículos particulares, estibadores que brindan servicio a personas que concurren al mercado y con peatones que se ven obligados a caminar en la calzada por la falta de espacio y caos en las veredas.

Esta competencia problemática genera no solo congestión, sino situaciones de alto riesgo; las estadísticas de la Agencia Nacional de Tránsito (2023) registran en el análisis un alto índice de atropellos, aproximadamente 40%, seguido de otros conflictos, lo que confirma la hostilidad del entorno hacia el peatón.

Además, se cataloga a la infraestructura peatonal como deficiente y en muchos casos inexistente. Las aceras, que deberían ser uno de los espacios en mejor estado por beneficio a derecho de la ciudadanía, han sido captadas por la lógica del mercado y diversas actividades comerciales. Contradiciendo la normativa: "Se prohíbe que los vendedores informales ocupen las aceras. La Guardia Ciudadana realiza controles frecuentes para garantizar la movilidad peatonal y la seguridad de los transeúntes". Art. 3. Ordenanza que regula las actividades del comercio ambulante y otras, en los espacios públicos del área urbana (Pág 2).

En cambio, se llega a documentar cómo los comerciantes informales y formales, ante la falta de espacios adecuados dentro del mercado, se ven obligados a ocupar las veredas, reduciendo el ancho efectivo de circulación a medidas mínimas peligrosas o, en algunos casos, circulaciones obstaculizadas o inexistentes. Esto obliga a los peatones a transitar por la calzada, exponiéndose a los riesgos del tráfico pesado. Además, la falta de establecer zonas de carga y descarga reguladas por normativas u horarios provoca que los camiones tengan la libertad de bloquear carriles, invaden veredas o evaden normas de tránsito, llegando a promover el caos en la movilidad.



Figura 33: Avenida de las Américas y carril de tranvía.



Figura 34: Conflicto vehicular y peatonal.



Figura 35: Comercio ambulante sobre veredas.

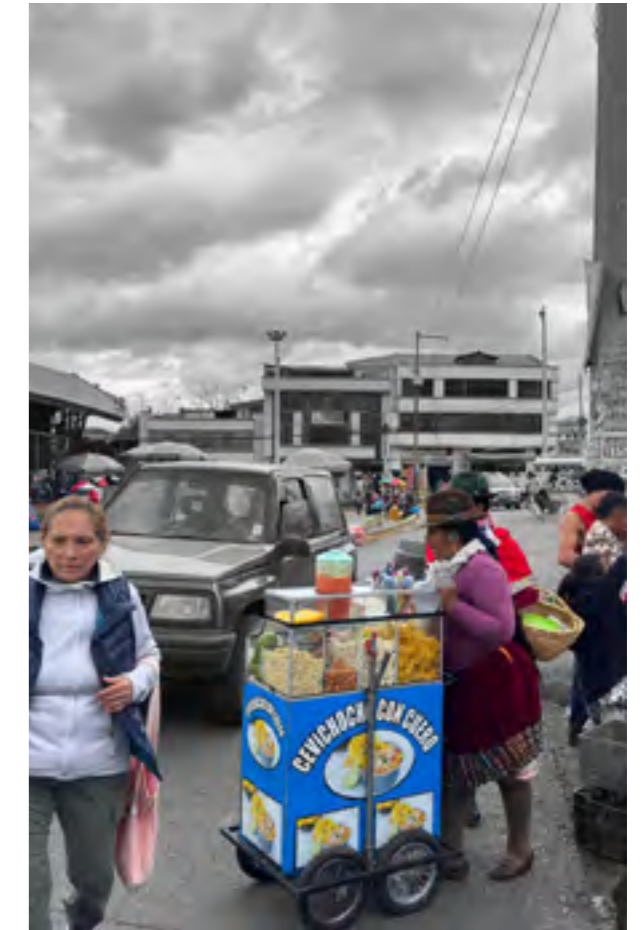


Figura 36: Conflicto entre vehículos y comercio ambulante.

Espacio público y paisaje

La ubicación estratégica del sector, teóricamente su mayor activo, se debilita ambiental y socialmente debido a la falta de planificación. A pesar de estar próximo a corredores ecológicos importantes como el margen del río Tomebamba, el diagnóstico realizado revela una red verde desarticulada.

Existe una desconexión física evidente entre el tejido del mercado y los sistemas naturales; la vegetación es escasa, fragmentada y carece de continuidad, impidiendo la generación de servicios ecosistémicos básicos como la regulación térmica o la captura de partículas contaminantes. Esta falta de integración paisajística refuerza la percepción de un entorno hostil, negando el derecho a un ambiente sano estipulado en las agendas urbanas contemporáneas (ONU-Habitat, 2016).

Actualmente, el espacio público en El Arenal ha perdido su carácter social para convertirse en un soporte de actividades logísticas y comerciales. No se encuentran plazas, parques o áreas de estancia que inviten a la permanencia no relacionada con actividad transaccional. Por esta razón, el “estar” en la ciudad ha sido reemplazado por el “circular”.

En cuanto al manejo de residuos, la normativa establece: “El almacenamiento de los residuos y desechos sólidos es normado por la EMAC; sin embargo, es de responsabilidad de cada ciudadano o entidad el proveerse de los recipientes cuyas características fije la EMAC”. Art.

1 Ordenanza que regula la gestión integral de los desechos y residuos sólidos en el cantón Cuenca, (pág 1).

Aun así, el análisis del paisaje urbano identifica que este paisaje tiene por cualidades la saturación visual, la contaminación acústica y la acumulación de residuos sólidos. La gestión de desechos es un problema crítico, pues la actividad del mercado genera grandes cantidades de basura diaria que, debido a un sistema de recolección ineficiente y a la falta de contenedores adecuados, terminan acumulándose en las veredas y parterres, generando focos de insalubridad y malos olores que afectan directamente la habitabilidad del sector.

La vegetación es un elemento poco aprovechado e incluso inexistente en la experiencia cotidiana de El Arenal. A pesar de la cercanía de algunos parques, tales como el Juan Bautista Stiehle o el Parque de los Andes, estos se encuentran desconectados del tejido urbano debido a barreras físicas y de percepción. La investigación realizada señala que, aunque existe un porcentaje teórico de cobertura vegetal en la zona (alrededor del 23% en superficie), en la realidad este no se traduce en una adecuada calidad espacial para el usuario debido a la falta de articulación. Las calles carecen de arbolado que proporcione sombra y confort térmico, convirtiendo al espacio público en una grave isla de calor.



Figura 37: Falta de infraestructura y mobiliario para peatones.



Figura 38: Acumulación de desechos en las calles.



Figura 39: Parterre con basura acumulada.



Figura 40: Falta de arbolado y sombra en veredas.

Dinámicas sociales y percepción de seguridad

La dimensión social de El Arenal es compleja y contradictoria. Por un lado, es un espacio de una actividad humana desbordante; es el lugar donde convergen campesinos, comerciantes, transportistas y consumidores. Sin embargo, esta actividad está marcada por la temporalidad y la desigualdad. El análisis demográfico muestra una población residente en declive, con un predominio de hogares unipersonales o pequeños, lo que crea una dificultad para que las familias se asienten y crezcan en este entorno.

La percepción de seguridad es preocupantemente baja. Las entrevistas realizadas para el diagnóstico revelan que tanto trabajadores como transeúntes perciben el sector como peligroso, especialmente en horarios nocturnos o en zonas específicas como los callejones y los bordes del mercado. Esta inseguridad no es solo una cuestión de delincuencia real, sino una consecuencia directa del diseño urbano. La falta de iluminación adecuada, la presencia de espacios residuales y, sobre todo, la ausencia de actividad residencial, crean un ambiente propicio para el delito y el miedo.

El fenómeno de la desolación nocturna es un factor crítico. Cuando el mercado cierra, la actividad cesa abruptamente. Al no haber una población residente significativa que mantenga vivo el espacio público fuera del horario comercial, las calles quedan vacías y propensas a dinámicas delictivas. Esto genera un círculo vicioso: la inseguridad expulsa a los residentes,

y la falta de residentes aumenta la inseguridad.

Las entrevistas también arrojaron luz sobre la territorialidad conflictiva. Algunos comerciantes se autodenominan “dueños” de espacios públicos, ejerciendo un control informal que puede resultar intimidante para los transeúntes. Además, se percibe que la presencia policial es reactiva e insuficiente; muchos guardias ciudadanos aseguran participar por necesidad laboral más que por formación profesional en seguridad.

Desde una perspectiva interseccional, este entorno resulta particularmente excluyente para grupos vulnerables. Las mujeres, los niños y las personas mayores ven restringida su autonomía y su derecho a la ciudad. Las aceras invadidas impiden el tránsito de coches de bebé o sillas de ruedas; la falta de iluminación y la presencia de grupos bebiendo en la vía pública generan una amenaza latente para estos grupos.



Figura 41: Interacción comercial en el mercado El Arenal.



Figura 42: Comercio ambulante.



Figura 43: Dinámica comercial y de circulación.



Figura 44: Dinámica comercial en veredas.

Síntesis crítica: La urgencia de una intervención regenerativa

El diagnóstico integral confirma que la problemática de El Arenal no es coyuntural, sino estructural. Existe una disociación sistémica entre las funciones de habitar, trabajar y recrearse. El modelo actual es insostenible: consume suelo de manera ineficiente, expulsa población residente, degrada el medio ambiente y fractura la cohesión social (Muñiz et al., 2010).

La intervención no puede limitarse a medidas paliativas de tráfico o estética. Se requiere una transformación urbana alineada con los principios de los BACS y la ciudad de los 15 minutos (Rodríguez et al., 2020). Es necesario restablecer el equilibrio perdido. Las potencialidades detectadas —como la ubicación estratégica, la vitalidad económica y la identidad cultural del comercio popular— deben ser la base para una transformación profunda.

La problemática central se define por la disociación entre el habitar y el trabajar. El mercado ha dejado de ser un componente del barrio para convertirse en un ente autónomo que depreda su entorno. La respuesta proyectual debe, por tanto, enfocarse en recoser esta herida. Es imperativo recuperar la función residencial mediante estrategias de densificación que introduzcan vivienda asequible y de calidad, capaz de atraer y retener a una población diversa.

Asimismo, es urgente redimensionar el espacio público, transformándolo de un lugar de tránsito y conflicto a un lugar de estancia y convivencia. Esto implica priorizar al peatón, integrar la

vegetación como infraestructura verde y diseñar equipamientos comunitarios que fomenten la cohesión social. La seguridad no se logrará con más rejas o policías, sino con más vida urbana: con ventanas iluminadas en la noche, con diversidad de usos en planta baja y con espacios que permitan el encuentro ciudadano.

En conclusión, El Arenal se presenta como un territorio de oportunidad latente. Su regeneración no solo mejorará la calidad de vida de sus usuarios directos, sino que tiene el potencial de convertirse en un modelo de intervención para la ciudad intermedia latinoamericana, demostrando que es posible reconciliar la intensidad comercial popular con la dignidad residencial y la sostenibilidad ambiental.

Plan Masa

Tejido urbano y sistema verde

De supermanzana a célula urbana permeable

La supermanzana como estrategia de planificación busca liberar el interior del tráfico y dar prioridad al peatón (Mils, 2017). No obstante, en el contexto de El Arenal, la estrategia se adapta inversamente para combatir la macro-manzana impermeable y compacta. La transformación surge de la subdivisión de las manzanas existentes mediante la apertura de callejones, pasajes y pasos estrechos que actualmente se encuentran bloqueados o subutilizados.

De acuerdo al trabajo realizado por el Grupo de Plan Masa, la introducción de estas nuevas células urbanas genera rutas alternativas que rompen la monotonía y estandarización existentes y reducen la escala de la manzana a dimensiones humanamente accesibles. Esta operación permite incrementar la permeabilidad, simplificando el tránsito peatonal transversal; activar el tejido, facilitando el acceso a las manzanas y convirtiendo los espacios residuales en potenciales zonas de usos complementarios; y jerarquizar la movilidad, diferenciando vías de alto flujo vehicular de nuevas calles donde se conciben espacios de convivencia.

Leyenda

- Puentes nuevos
- Vías existentes expandidas
- Vías existentes
- Vías nuevas



Figura 45: Mapa Plan Masa - De supermanzana a célula urbana permeable.

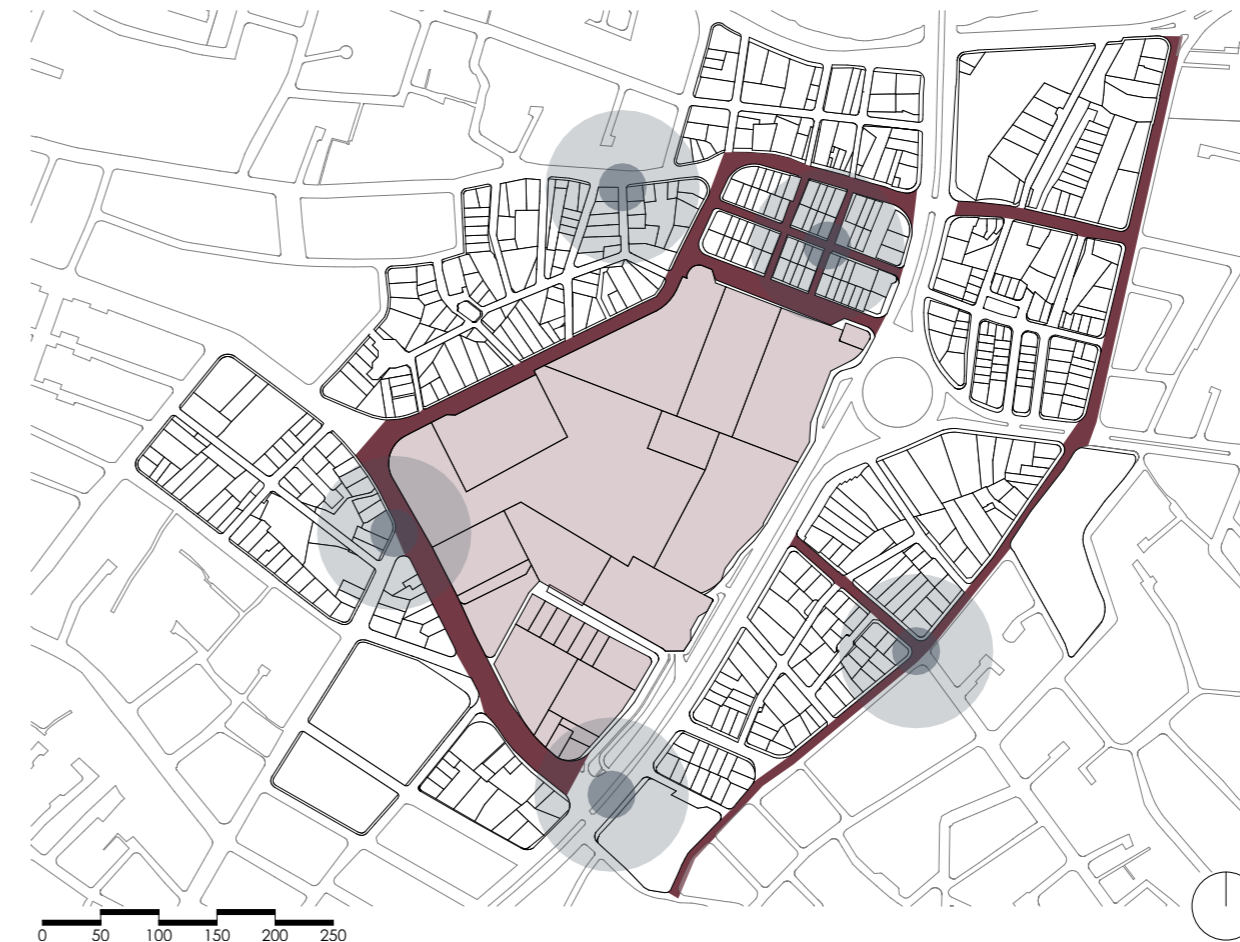


Figura 46: Mapa Plan Masa - Acera de comercio ambulante.

La acera de comercio ambulante

Otra propuesta es potenciar la acera de comercio ambulante. Puesto que, lejos de criminalizar la venta informal, este plan reconoce que esta actividad es intrínseca a la identidad de los mercados latinoamericanos y una forma de resistencia a la ciudad globalizada, tal como argumenta Murillo (2022). El comercio ambulante no debe verse como un residuo, sino como una práctica social y cultural compleja que dinamiza el espacio público. Es por esto que se dimensionan aceras que integran amplias franjas para la ubicación de puestos, separando el flujo peatonal de la zona de venta.

Para esto se dimensionan amplias aceras donde se ubiquen puestos, separando el flujo peatonal de la zona de venta. La propuesta se alinea con lo descrito en la ORDENANZA QUE REGULA LAS ACTIVIDADES DEL COMERCIO AMBULATORIO Y OTRAS. Si bien el Art. 1 prohíbe el uso indebido del espacio público, el Art. 18 faculta a la municipalidad para emitir permisos para el funcionamiento de ventas ambulantes (Consejo Cantonal de Cuenca, 2003).

Leyenda

- Veredas de comercio ambulante
- Mercado El Arenal
- Zonas de expansión de comercio ambulante

Red verde

La tercera capa de la estrategia es la implementación de una red verde que actúa como el sistema circulatorio del nuevo tejido. No se trata solo de ornamentación, sino de crear una infraestructura ecológica que vincule el proyecto con el sistema hídrico (río Tomebamba) y devuelva la vitalidad al sector.

Según lo que plantea el Plan Masa, la red se jerarquiza de la siguiente manera para responder a las distintas escalas de la calle:

Este eje funciona como un conector biológico que cose el mercado con el río. La revitalización y restauración de parques subutilizados complementa esta red, transformándolos de espacios de inseguridad a nodos de actividad recreativa que soportan la nueva densidad habitacional propuesta.

- Leyenda
- Restauración y rehabilitación de parques
 - Corredor verde + ciclovia
 - Corredor verde con vegetación baja
 - Corredor verde con arbolado parcial
 - Parque lineal



Figura 47: Mapa Plan Masa - Red verde.

Zonificación y vocación por sectores

La asignación de usos responde a una lectura sectorizada del territorio, dividiendo el área de estudio en cuatro cuadrantes con vocaciones específicas:

Sector 1 - vocación social y comunitaria: Enfocado en la cultura, el arte y el cuidado de grupos prioritarios.

Sector 2 - desarrollo productivo: Orientado hacia la logística productiva y el soporte a la actividad económica del área.

Sector 3 - comercio barrial: Busca potenciar la dinámica comercial existente, ordenando el comercio y la gastronomía.

Sector 4 - áreas verdes y convivencia: Prioriza la recuperación ambiental y el espacio público seguro.

El uso transversal de todos los polígonos es la vivienda como principal, garantizando la residencia permanente en el sector para evitar la desertificación nocturna. A esta base residencial se le acoplan usos complementarios específicos según su ubicación sectorial.

- Leyenda
- Edificaciones en buen estado
 - Equipamientos subutilizados
 - Mediaguas / construcciones improvisadas
 - Galpones
 - Parqueaderos
 - Predios vacíos



Figura 48: Mapa Plan Masa - Lotes de oportunidad y sectorización.

Polígonos de intervención

Esta estrategia nace a partir de la selección de predios de oportunidad a través de un análisis morfológico y funcional para detectar predios que actualmente no aprovechan el potencial del suelo urbano. Correspondiente al diagnóstico, se consideran predios de oportunidad aquellos que presentan condiciones de aprovechamiento, tales como construcciones improvisadas o mediaguas, galpones industriales, zonas de parqueaderos, predios vacíos, equipamientos subutilizados y construcciones derrocadas que surgieron de la creación de las nuevas manzanas.

A partir de la detección de estos lotes, la estrategia avanza hacia la consolidación de polígonos de intervención. Estos polígonos son el resultado de la concentración estratégica de predios. Para lograr geometrías viables y proyectos de impacto, la estrategia contempla la posibilidad de derrocar construcciones existentes dentro de estas agrupaciones para ampliar el área de intervención.



Figura 49: Mapa Plan Masa - Polígonos de intervención.

- Leyenda
- Polígonos de intervención
 - Predios de oportunidad contenidos
 - Polígonos descartados

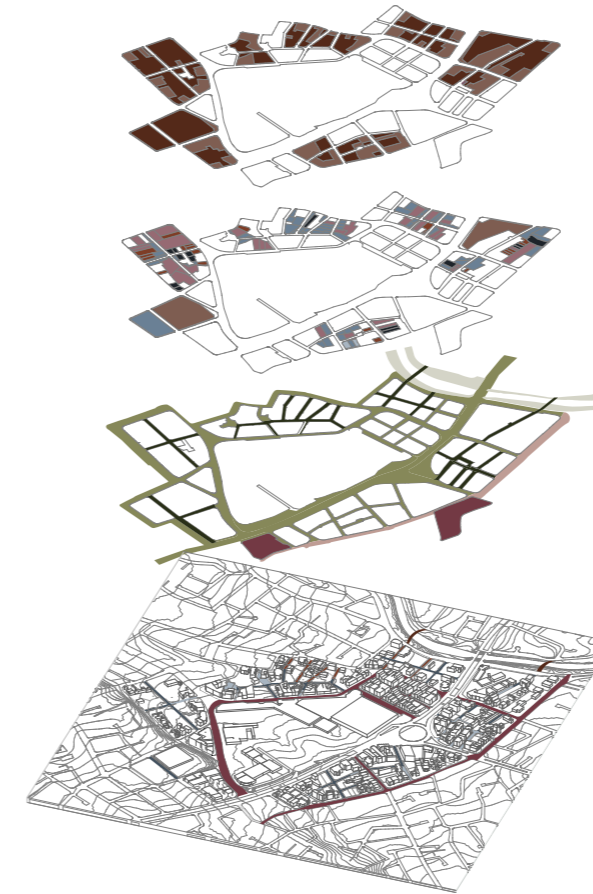


Figura 50: Axonometría Plan Masa - Síntesis.

El sector de El Arenal en Cuenca se configura como una centralidad económica intensa pero urbanamente fragmentada, donde la evolución de borde periférico a nodo comercial ha derivado en una condición de "isla urbana". Esta se caracteriza por la desconexión física, social y simbólica con su entorno, consolidando un modelo que funciona simultáneamente como motor económico y barrera urbana.

El diagnóstico evidencia una ruptura entre las funciones de habitar, trabajar y convivir. La presión del comercio ha desplazado la vivienda, generando deterioro habitacional, hacinamiento y pérdida de población residente. A nivel morfológico, predominan manzanas ineficientes y espacio público invadido, mientras que la movilidad presenta una superposición caótica de flujos que afecta principalmente al peatón.

Asimismo, la falta de espacios de estancia, la escasa articulación del sistema verde —pese a la proximidad del río Tomebamba— y la ausencia de actividad nocturna consolidan un entorno inseguro y ambientalmente degradado.

Frente a ello, el Plan Masa plantea una estrategia de regeneración integral basada en la recomposición del tejido urbano. Se propone transformar la macromanzana en células permeables, introduciendo nuevas conexiones peatonales que mejoran accesibilidad y escala urbana. Paralelamente, se prioriza la reintroducción de la vivienda como uso estructurante, articulada con comercio y servicios,

para recuperar la vida barrial y la seguridad.

La propuesta se complementa con una infraestructura verde articulada, corredores ecológicos y la integración ordenada del comercio informal, reconociéndolo como parte de la identidad local.

En conjunto, el Plan Masa del proyecto se concibe como una operación de acupuntura urbana que busca sanar la fractura existente en el tejido de El Arenal. La propuesta formaliza las estrategias de densificación y vitalización mediante una organización volumétrica que responde a la morfología de los lotes de oportunidad identificados y a la necesidad de articular el espacio público con la esfera doméstica.

Propuesta de Diseño

Propuesta arquitectónica

El proyecto se enmarca como un nodo de gran relevancia entre el mercado El Arenal y el tejido barrial, localizándose entre las avenidas Gral Escandón y Roberto Crespo Ordóñez. En correspondencia con el contexto circundante, la propuesta urbana y de equipamiento obedece a los usos residencial, comercial y de servicio. Delimitado por ejes de circulación diferenciados, el espacio público se adapta y permite su plena ocupación por parte de los residentes. De igual manera, resulta en la prolongación del programa establecido en planta baja.

Por su parte, este programa en planta baja se establece en dos bloques, dividiendo el equipamiento en aulas flexibles para aprendizaje y una zona de cuidado infantil, con frente al contexto residencial; y talleres de capacitación, producción y venta de artesanías, enriqueciendo al borde comercial y recuperando tradiciones perdidas en El Arenal. Asimismo, se da lugar a usos complementarios como una institución financiera, una farmacia y una cafetería.

Por último, en el núcleo del proyecto y contenido por el bloqueamiento, se desarrolla un patio sensorial que sirve como un punto de encuentro para fortalecer el vínculo entre residentes y visitantes. Siguiendo una composición orgánica y un diseño paisajístico meticuloso que integra vegetación endémica, este patio busca crear una experiencia visual de confort.

El bloque B-01 de residencia permanente contiene 4 tipologías diferentes: de 57,15 m², 63,00 m², 100,40m² y 128,34 m². Estas tipologías permiten acomodar a diferentes estructuras familiares de entre 2 a 4 integrantes. Por otro lado, el bloque B-02 se divide en 2 alas: la primera corresponde a un centro médico como programa complementario, que ofrece atención variada para el público, albergando una gran variedad de especialidades dentro de las que consta psicología, medicina familiar, ginecología y obstetricia, podología, traumatología y fisioterapia; la segunda de residencia temporal está enfocado en usuarios como estudiantes y comerciantes provenientes de otra zona que frecuentan el mercado por temas laborales.

Es importante resaltar que los dos bloques residenciales disponen de zonas comunes, en el caso del bloque B-01, una sala multiusos para residentes, mientras que en el bloque B-02 se encuentran una lavandería y cocina comunal, y una sala de trabajo. Además, ambos bloques tienen acceso al patio sensorial. El propósito de estos espacios es fomentar la convivencia de los residentes.



Figura 51: Foto-render vista bloque B-02.

Emplazamiento + cubiertas

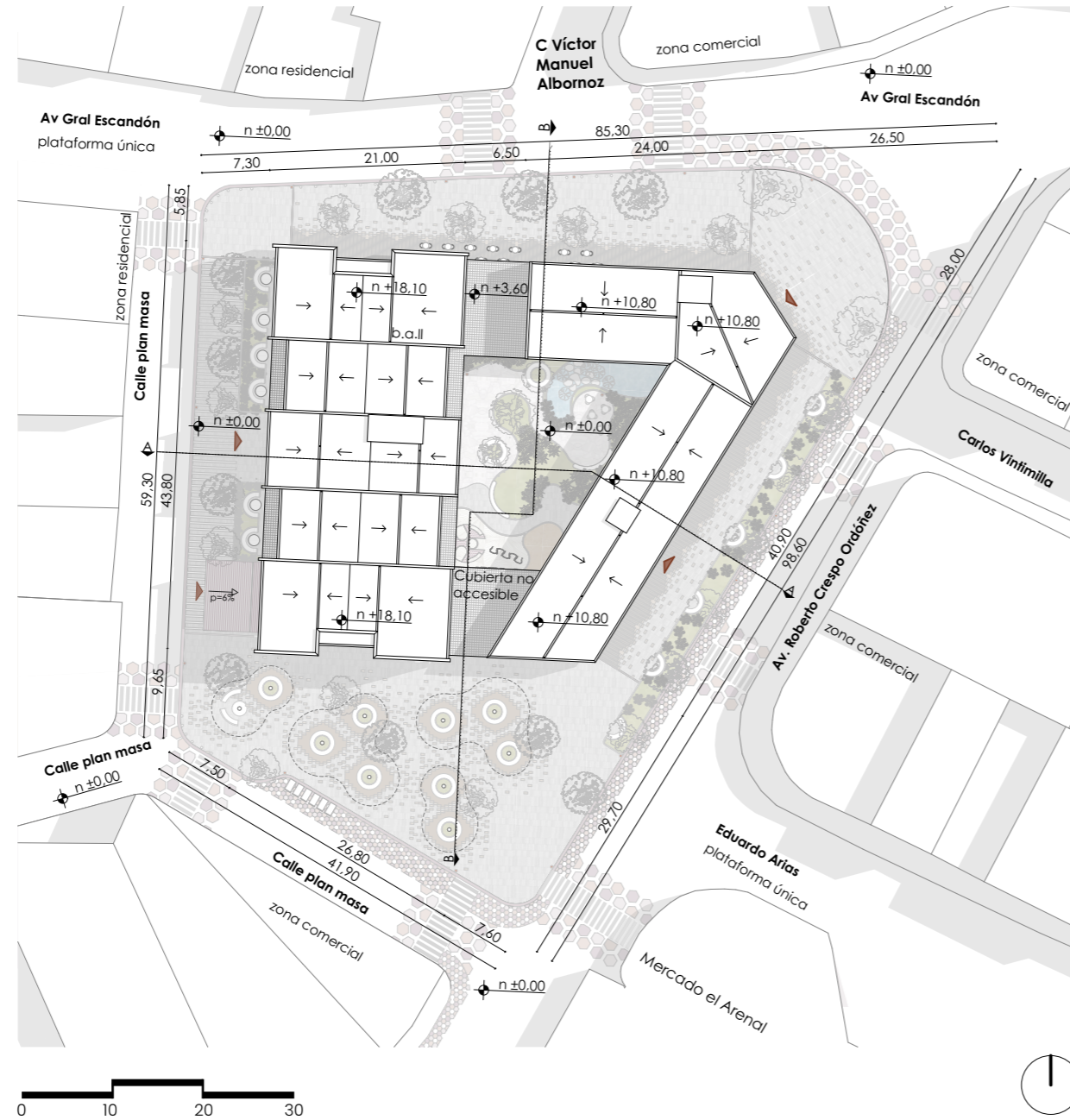


Figura 52: Emplazamiento.

Emplazamiento + planta baja



Figura 53: Emplazamiento + planta baja.

Planta baja general

Programa

01. Vereda residencial de paso rápido
02. Plaza comercial con extensión de programa en planta baja
03. Patio sensorial
04. Plaza de comercio itinerante
05. Bulevar comercial
06. Aulas de aprendizaje
07. Ingreso residencial
08. Zona de cuidado infantil
09. Cafetería
10. Farmacia
11. Ingreso a centro médico
12. Taller de cestería para capacitación, producción y comercio
13. Taller de alfarería para capacitación, producción y comercio
14. Institución financiera
15. Administración de plaza itinerante



Figura 54: Planta baja.

Planta baja B-01

Programa

01. Aulas de aprendizaje
02. Acceso a equipamiento comunitario
03. Counter de atención del aulario
04. Baños
05. Sala comunal de propietarios
06. Sala de espera de residencia
07. Recepción de residencia
08. Circulación vertical
09. Recepción de la zona de cuidado infantil
10. Oficina
11. Zona de cuidado infantil
12. Administración de plaza itinerante
13. Servicios higiénicos

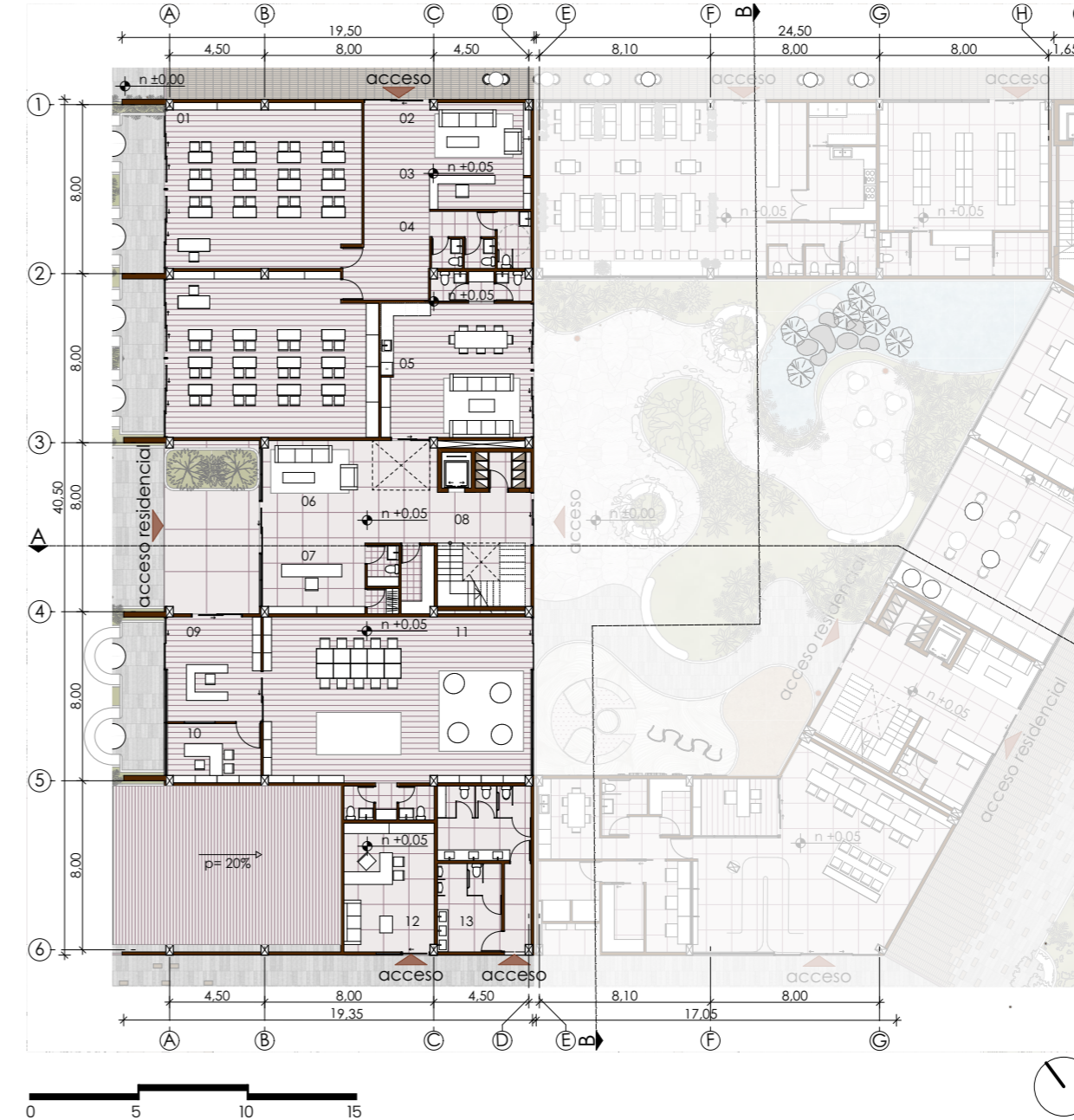


Figura 55: Ampliación + planta de referencia.

Primera planta alta B-01

Programa

T-01: 2 personas	57,15 m ²
T-02: 2 personas	63 m ²
T-03: 3 personas	100,40 m ²
T-04: 4 personas	128,34 m ²

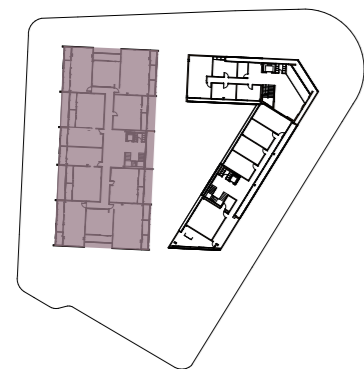


Figura 60: Ampliación + planta de referencia.

Primera planta alta B-02

Programa

01. Consultorio de ginecología y obstetricia
02. Consultorio de podología
03. Consultorio de medicina familiar
04. Zona de descanso para recepcionista
05. Consultorio de psicología
06. Counter de atención
07. Sala de espera
08. Bodega
09. Lavandería comunal
10. Comedor comunal

T-01: 2 personas	33,80 m ²
T-02: 1-2 personas	28,20 m ²

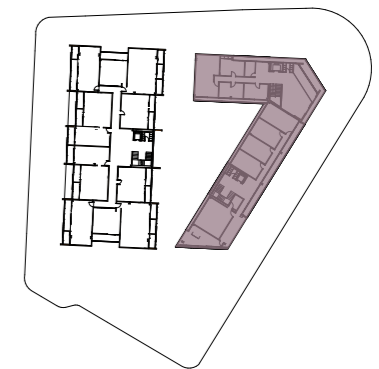


Figura 61: Ampliación + planta de referencia.

Segunda planta alta general

Programa

- 01. Vivienda permanente
- 02. Vivienda temporal
- 03. Centro médico



Figura 62: Planta general.



Segunda planta alta B-02

Programa

- 01. Consultorio de fisioterapia
- 02. Zona de consulta
- 03. Consultorio de traumatología
- 04. Zona de descanso para recepcionista
- 05. Counter de atención
- 06. Sala de espera
- 07. Bodega
- 08. Zona de trabajo

T-01: 2 personas	33,80 m ²
T-02: 1-2 personas	28,20 m ²

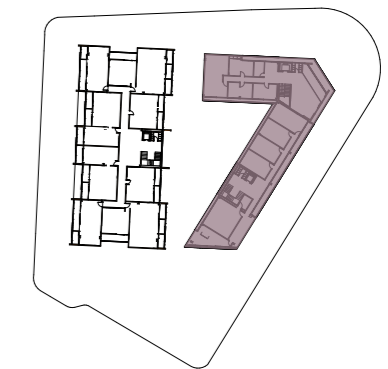


Figura 63: Ampliación + planta de referencia.

Planta de subsuelo

Programa

- C-01. Bodega
- C-02. Cuarto hidráulico + cisterna de bombeo
- C-03. Cuarto halógeno + cuarto de maquinas

Total de lugares de estacionamiento 18 + 2 lugares para discapacitados

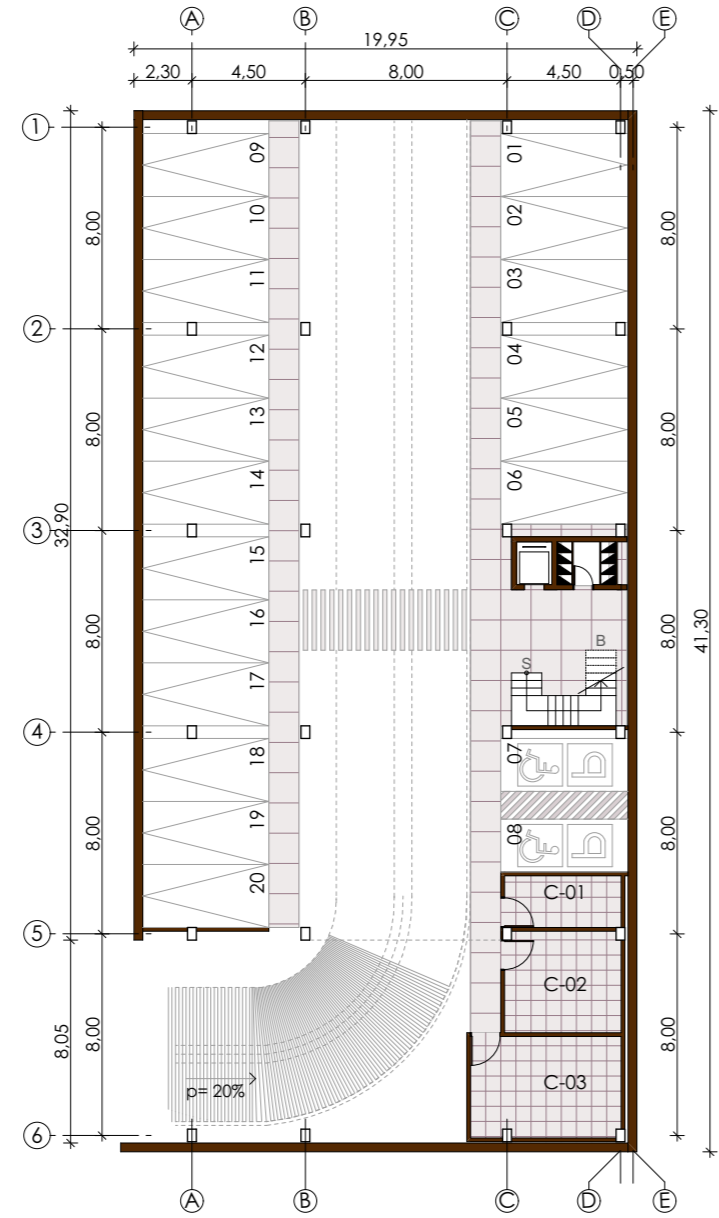
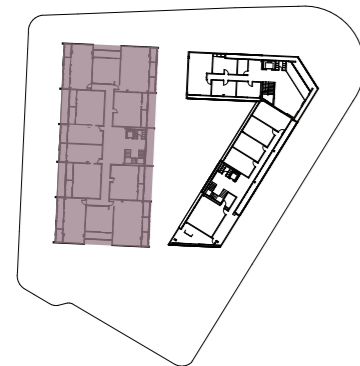


Figura 64: Ampliación + planta de referencia.

Tipologías de vivienda



Figura 65: Foto-render vista a bloque B-01.

Tipología permanente 1 B-01

Programa

- 01. Sala
- 02. Comedor
- 03. Cocina
- 04. Baño
- 05. Lavandería
- 06. Dormitorio
- 07. Balcón de dormitorio
- 08. Balcón de zona social

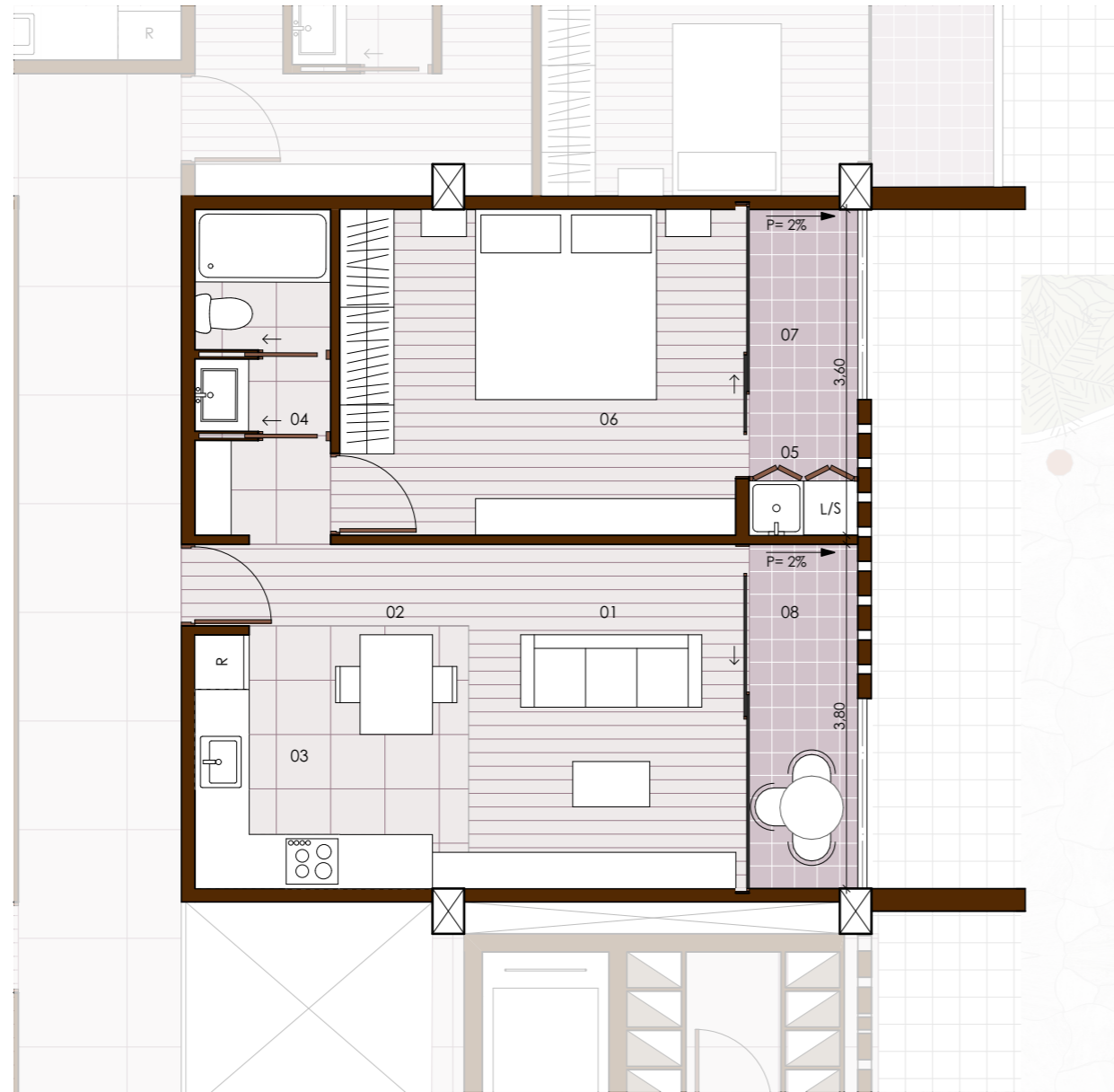
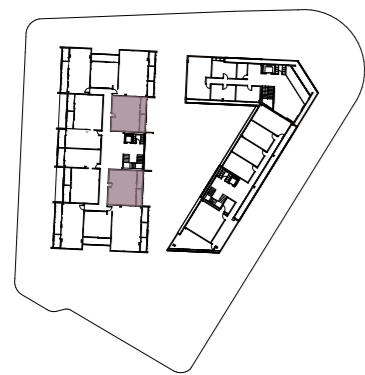


Figura 66: Tipología + planta de referencia.

Tipología permanente 2 B-01

Programa

- 01. Sala
- 02. Comedor
- 03. Cocina
- 04. Baño
- 05. Lavandería
- 06. Dormitorio
- 07. Balcón de dormitorio
- 08. Balcón de zona social

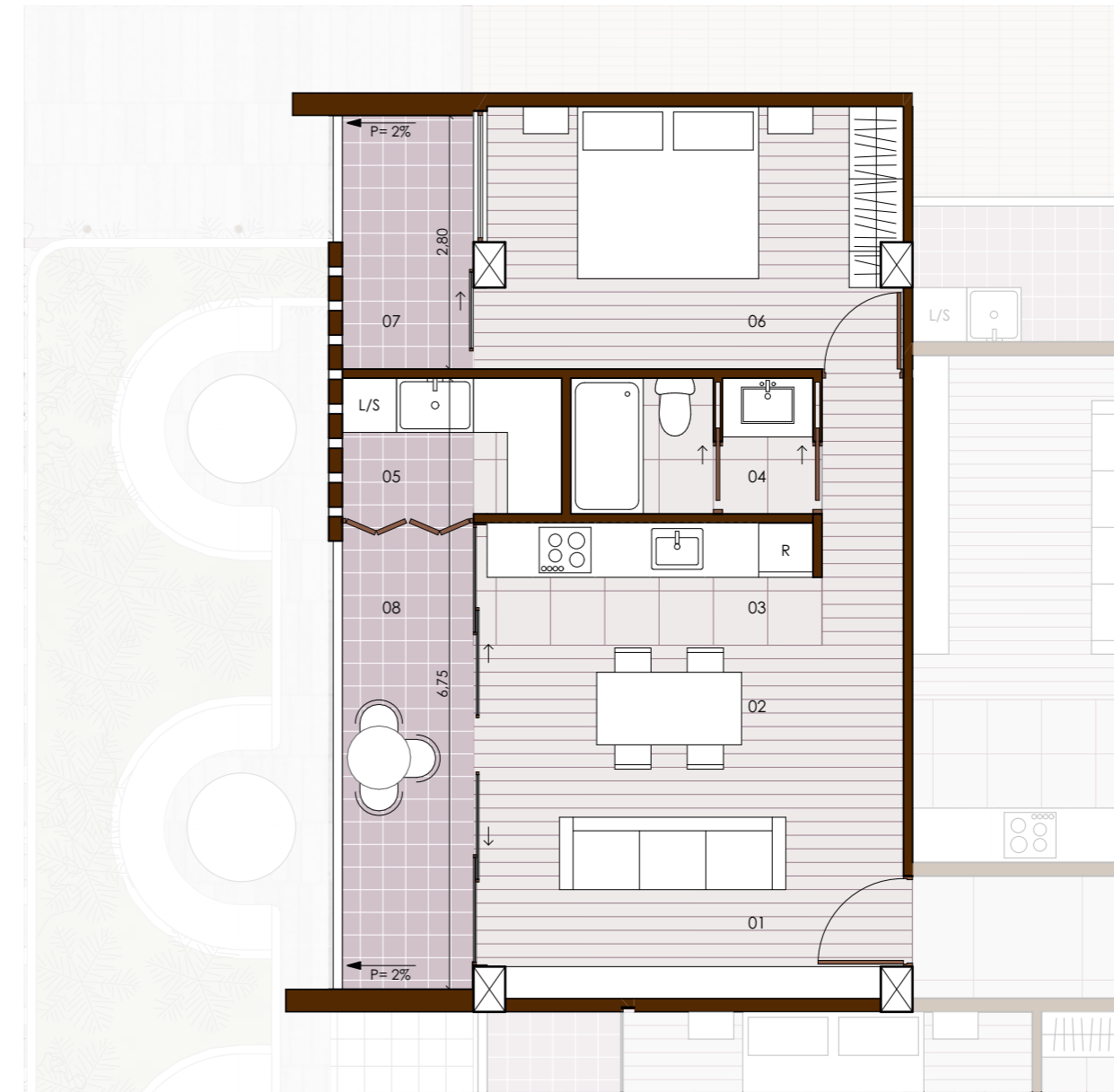
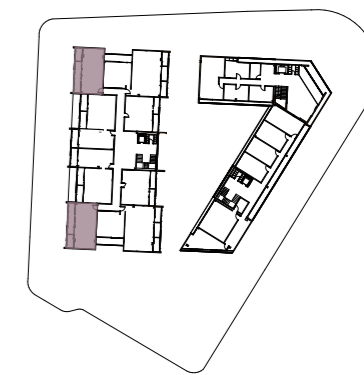


Figura 67: Tipología + planta de referencia.

Tipología permanente 3 B-01

Programa

- 01. Sala
- 02. Comedor
- 03. Cocina
- 04. Baño
- 05. Lavandería
- 06. Dormitorio
- 07. Balcón de dormitorio
- 08. Balcón de zona social
- 09. Dormitorio máster
- 10. Walking closet
- 11. Bodega

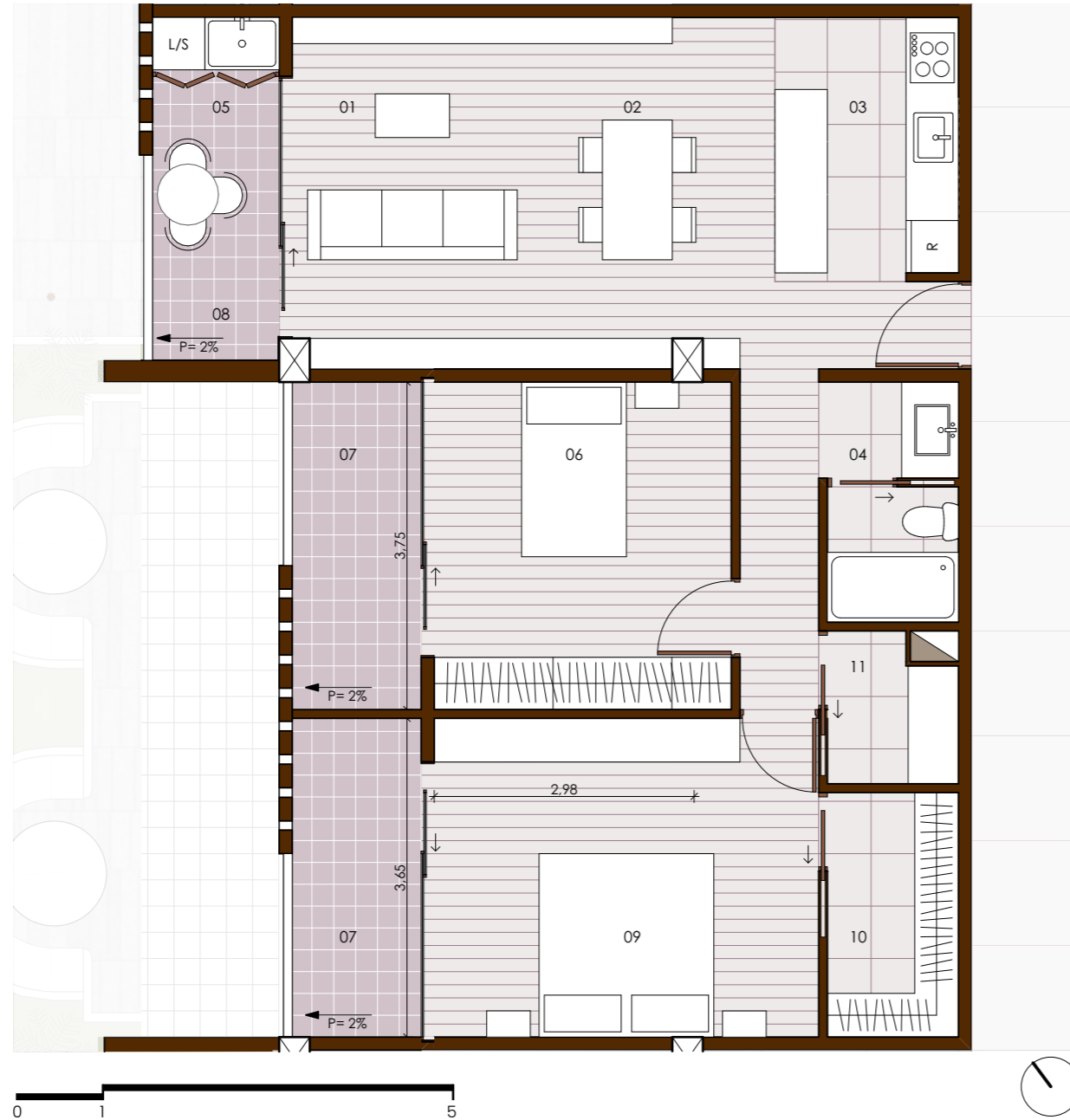
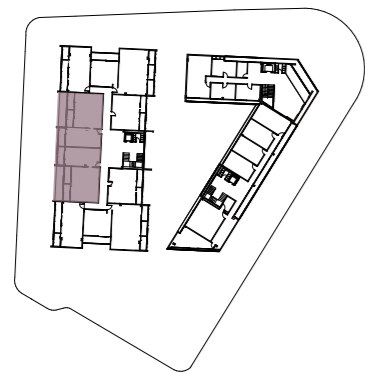


Figura 68: Tipología + planta de referencia.

Tipología permanente 4 B-01

Programa

- 01. Sala
- 02. Comedor
- 03. Cocina
- 04. Baño
- 05. Lavandería
- 06. Dormitorio
- 07. Balcón de dormitorio
- 08. Balcón de zona social
- 09. Dormitorio máster
- 10. Walking closet
- 11. Bodega

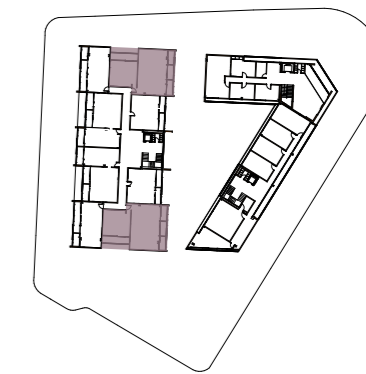


Figura 69: Tipología + planta de referencia.

Tipologías temporales 1 y 2 B-02

Programa

- 01. Dormitorio
- 02. Baño

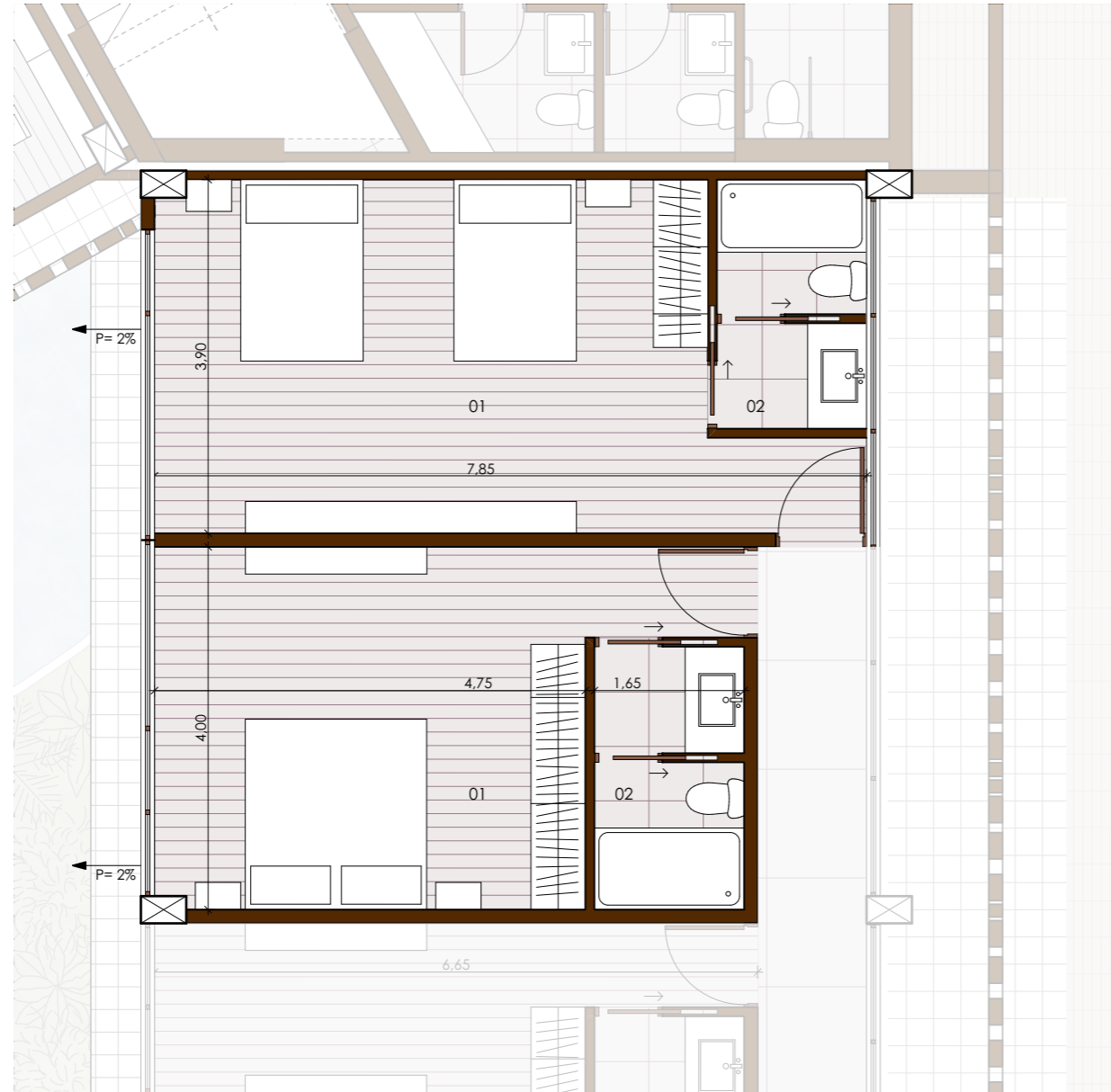
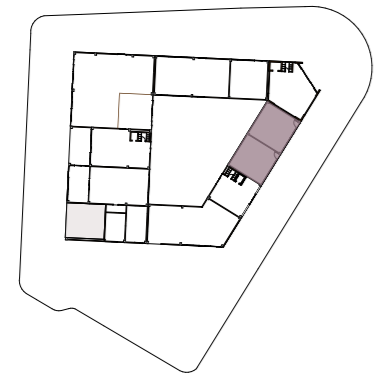


Figura 70: Tipología + planta de referencia.

Solución formal



Figura 71: Foto-render fachada frontal del bloque B-01.

Alzado Norte

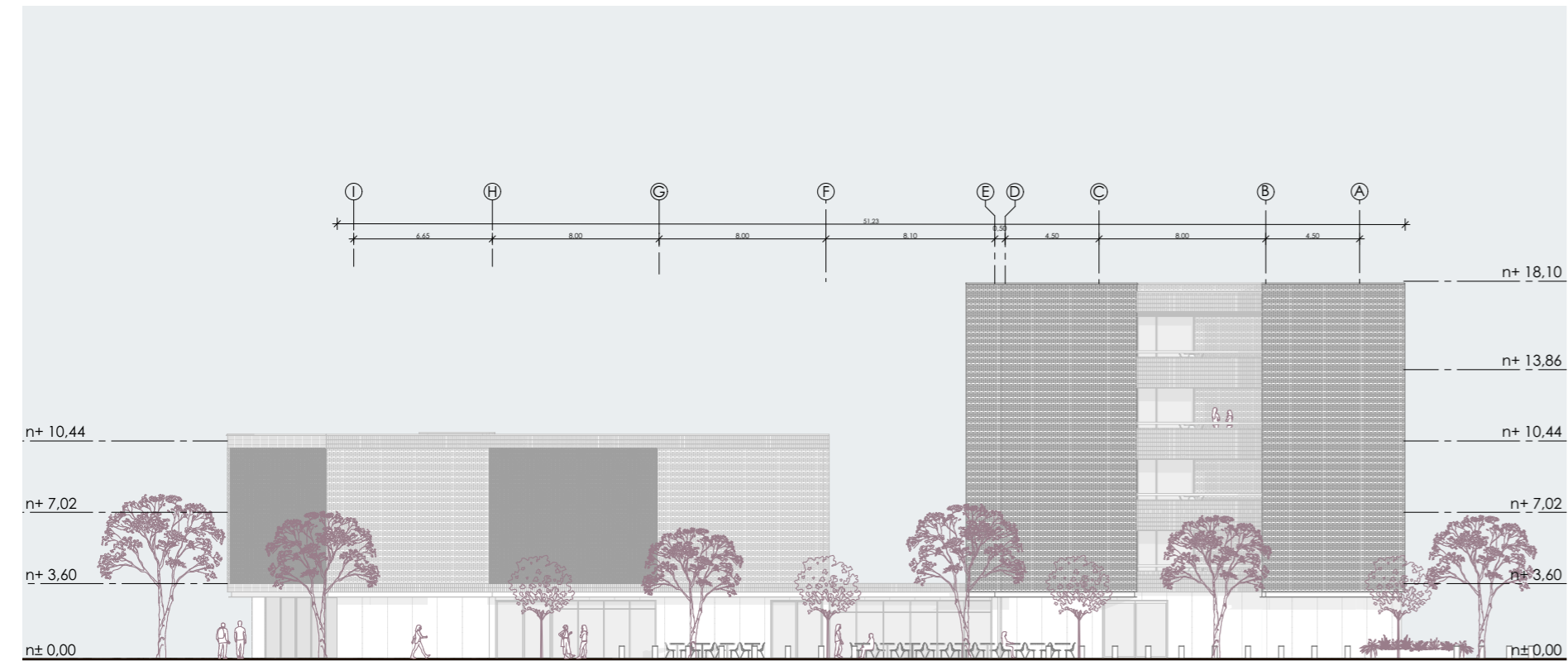


Figura 72: Alzado norte.

Alzado Sur



Figura 73: Alzado sur.

Alzado Oeste



Figura 74: Alzado oeste.

Alzado Este

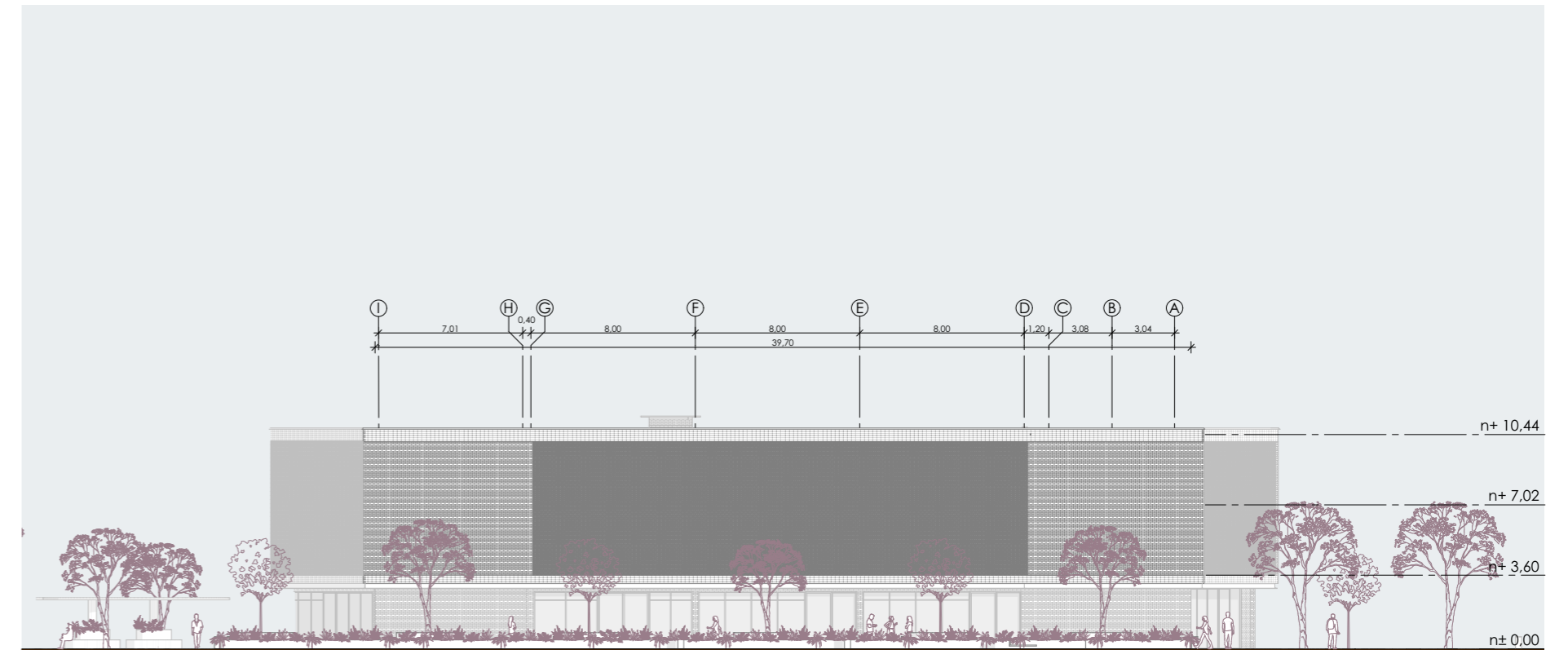


Figura 75: Alzado este.

Sección B - B

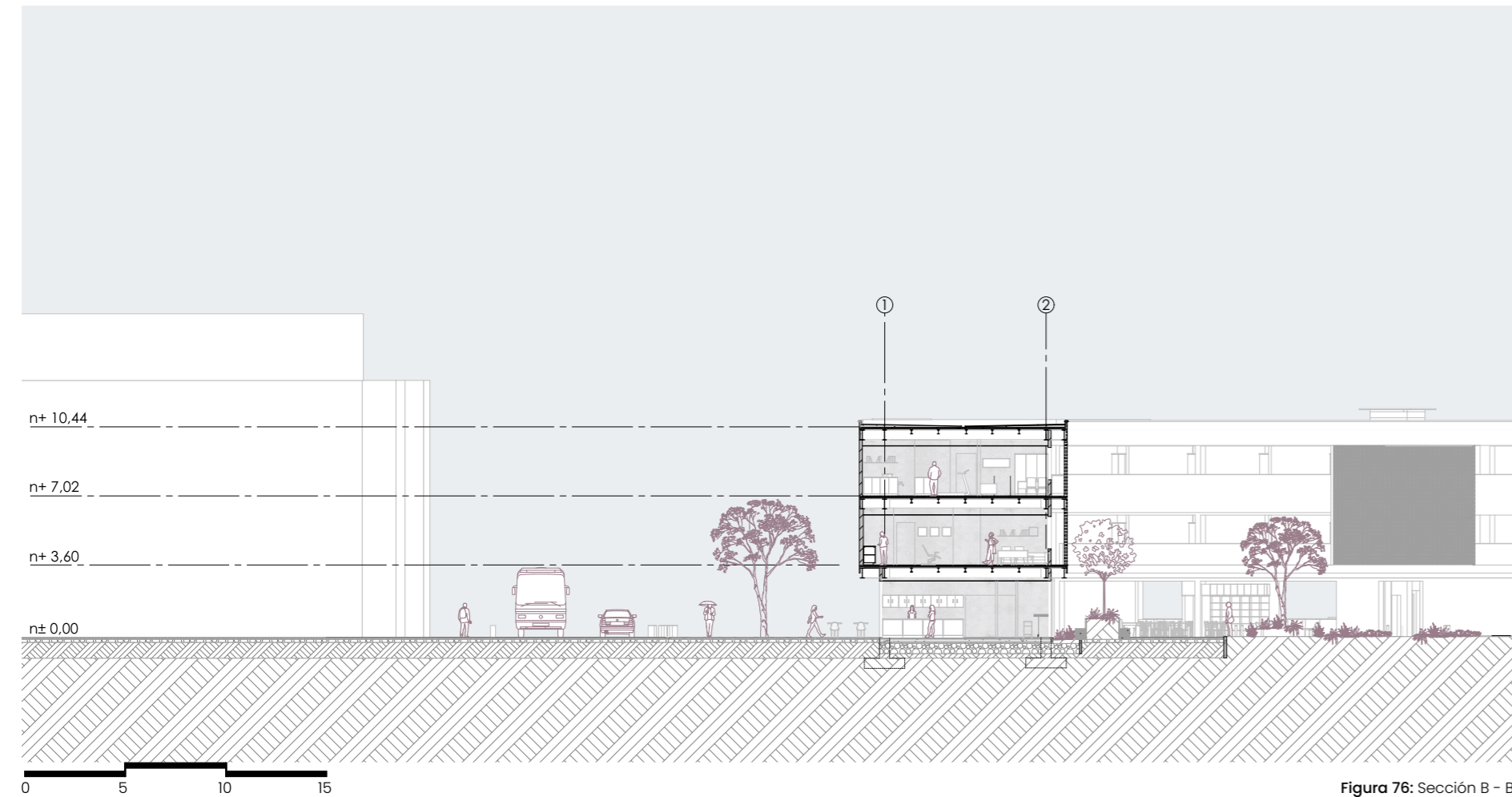


Figura 76: Sección B - B.

Sección B - B

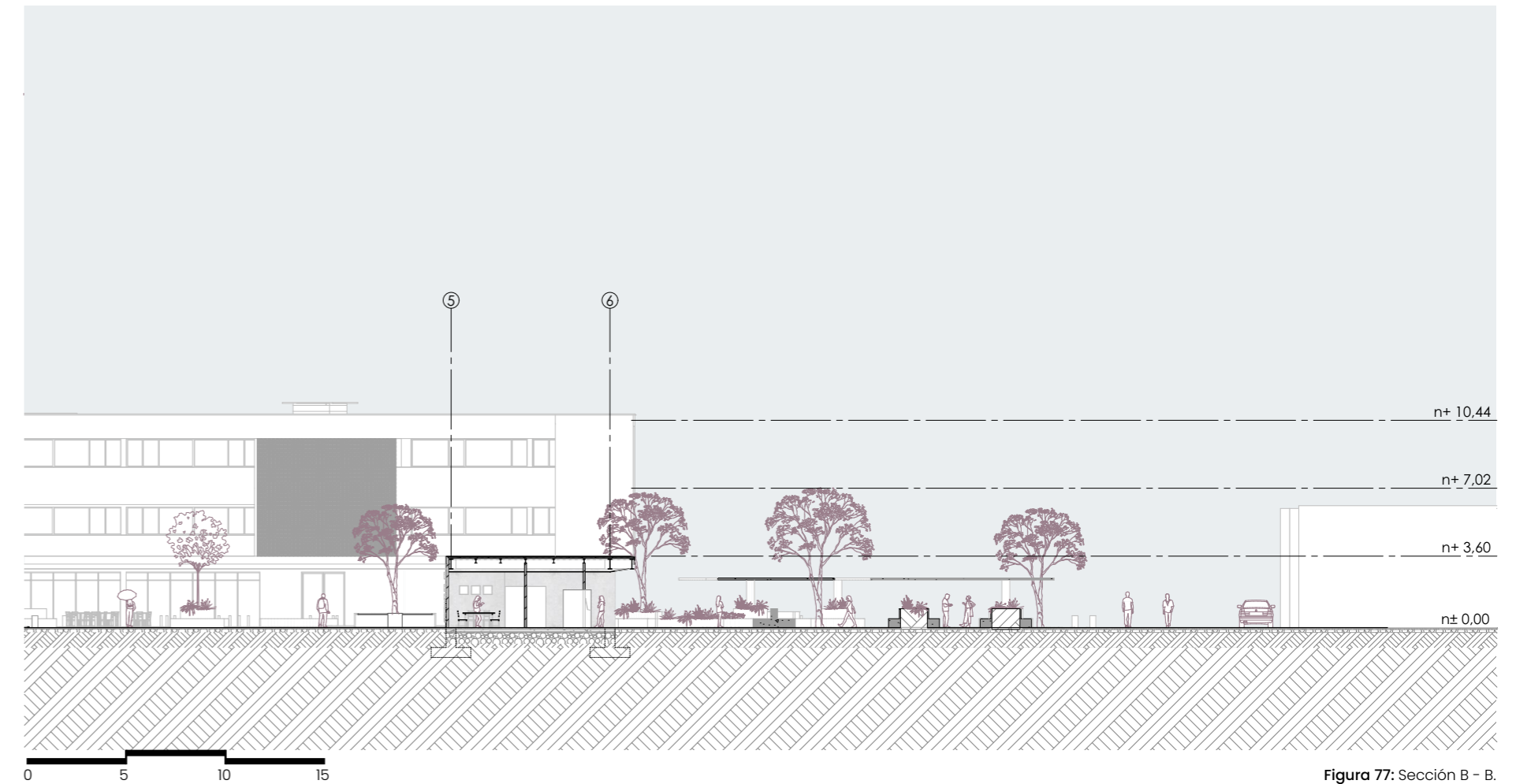


Figura 77: Sección B - B.

Sección A - A



Figura 78: Sección A - A.

Solución constructiva



Figura 79: Foto-render vista a bloque B-02.

Solución constructiva S-01

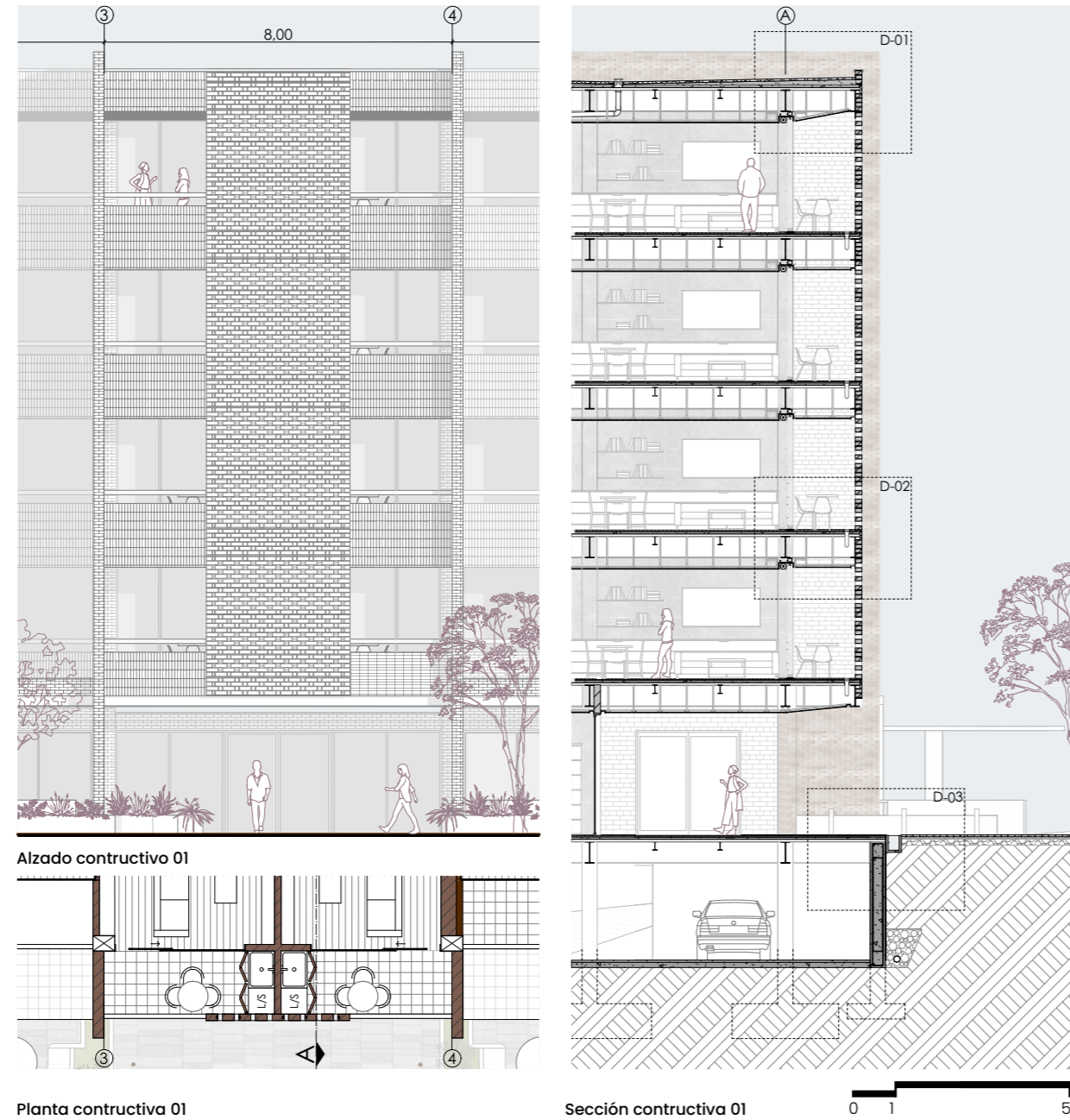


Figura 80: Esquema alzado - planta - sección (S-01).

Detalle constructivo D-01

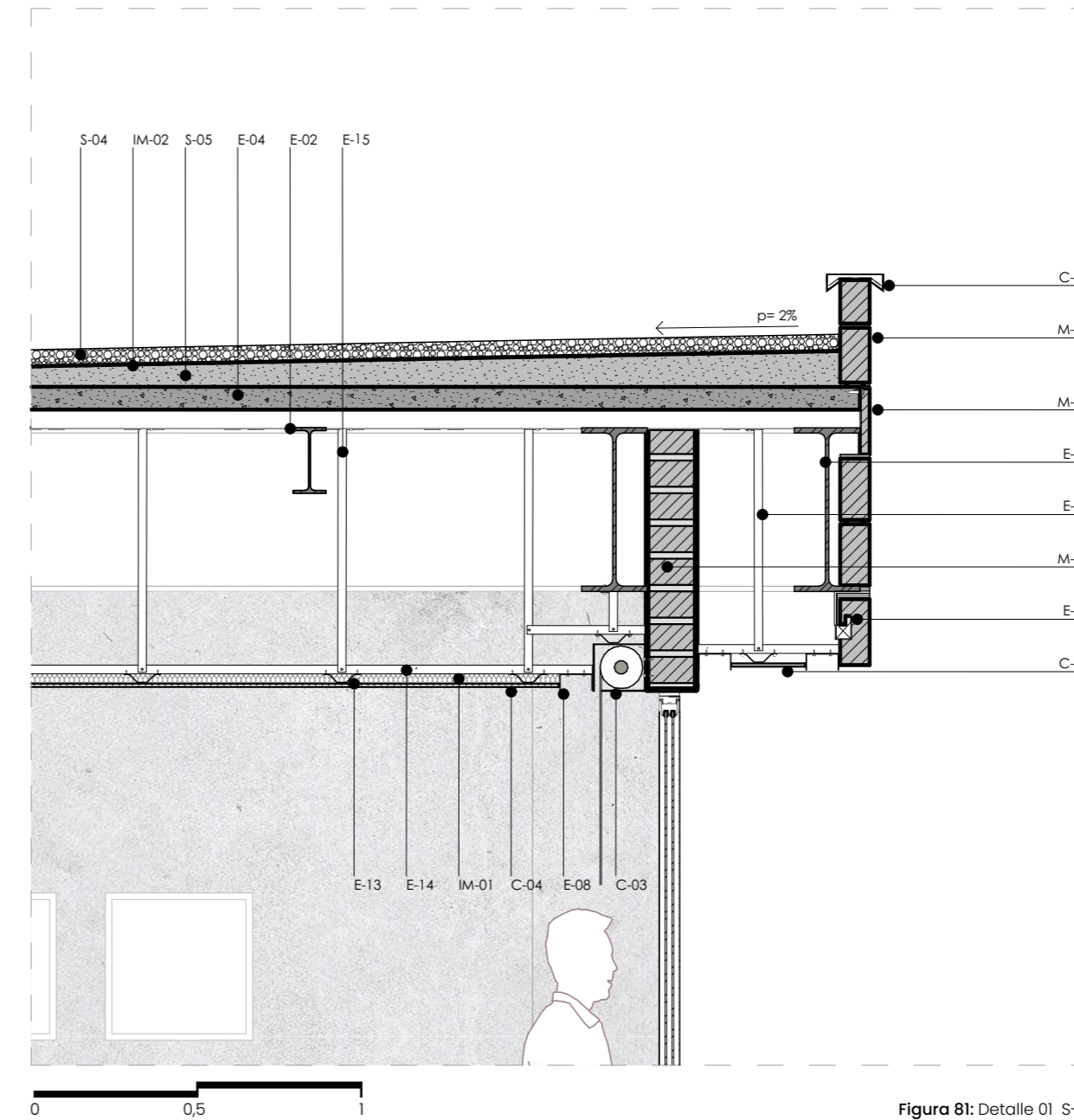


Figura 81: Detalle 01 S-01.

ESTRUCTURA

- E-01. VIGA ESTRUCTURAL DE ACERO IPE-500
- E-02. VIGUETA
- E-04. LOSA DE PLACA COLABORANTE
- E-08. PERFIL U
- E-13. PERFILES OMEGA
- E-14. PERFIL METÁLICO
- E-15. CARGADOR METÁLICO
- E-20. VARILLA

MAMPOSTERÍA

- M-01. MAMPOSTERÍA DE LADRILLO
- M-03. FACHALETA DE LADRILLO

CARPINTERÍA

- C-03. CORTINERO DE ALUMINIO
- C-04. CIELO RASO FALSO INTERIOR
- C-05. CIELO RASO EXTERIOR
- C-06. GOTERÓN

IMPERMEABILIZANTE

- IM-01. AISLAMIENTO TÉRMICO
- IM-02. LÁMINA IMPERMEABILIZANTE

SUELO

- S-04. CAPA DE GRAVA
- S-05. MORTERO DE NIVELACIÓN

Detalle constructivo D-02

ESTRUCTURA

- E-01. VIGA ESTRUCTURAL DE ACERO IPE-500
- E-07. PERFIL U 50 x 25 mm; espesor de 3 mm
- E-08. PERFIL U 100 x 50 mm; espesor de 3 mm.
- E-09. PERFIL L 150 x 150 mm; espesor de 3 mm.
- E-10. PERFIL L 50 x 50 mm;
- E-13. PERFILES OMEGA
- E-14. PERFIL METÁLICO
- E-15. CARGADOR METÁLICO

MAMPOSTERÍA

- M-02. CELOSÍA DE LADRILLO
- M-03. FACHALETA DE LADRILLO

CARPINTERÍA

- C-03. CORTINERO DE ALUMINIO
- C-04. CIELO RASO FALSO INTERIOR
- C-05. CIELO RASO EXTERIOR

IMPERMEABILIZANTE

- IM-01. AISLAMIENTO TÉRMICO

SUELO

- S-01. PISO FLOTANTE
- S-02. LADRILLO MACIZO PARA PISO
- S-05. MORTERO DE NIVELACIÓN
- S-10. BAJANTE DE AGUAS LLUVIAS
- S-11. SUMIDERO

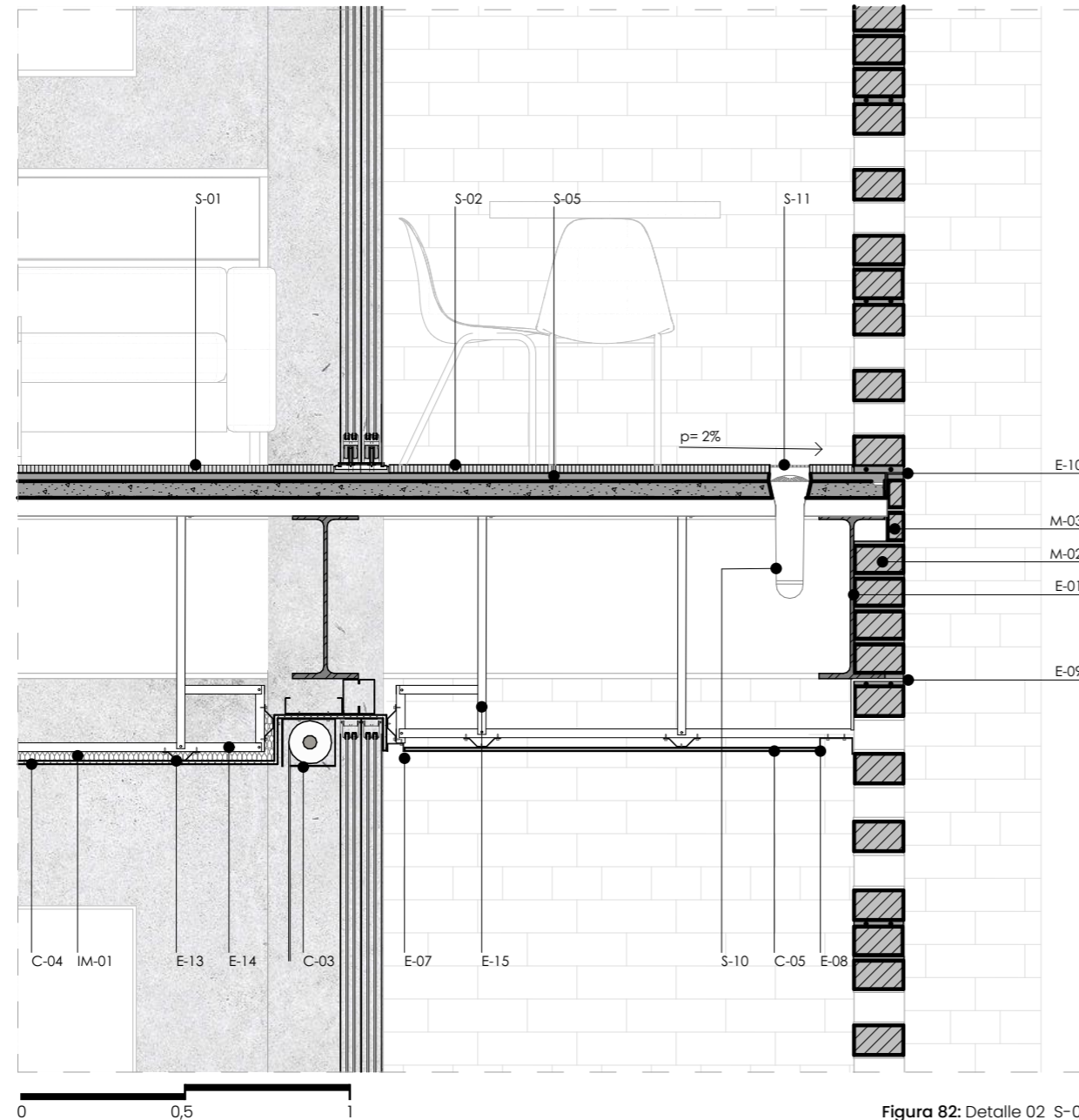


Figura 82: Detalle 02 S-01.

Detalle constructivo D-03

ESTRUCTURA

- E-18. MURO DE SÓTANO

IMPERMEABILIZANTE

- IM-02. LÁMINA IMPERMEABILIZANTE

SUELO

- S-03. PISO GRANÍTICO
- S-04. CAPA DE GRAVA
- S-06. ARENA
- S-07. SUBBASE
- S-08. MATERIAL DEL SITIO
- S-11. SUMIDERO
- S-12. CANAL
- S-14. PAVIMENTO DE HORMIGÓN PULIDO

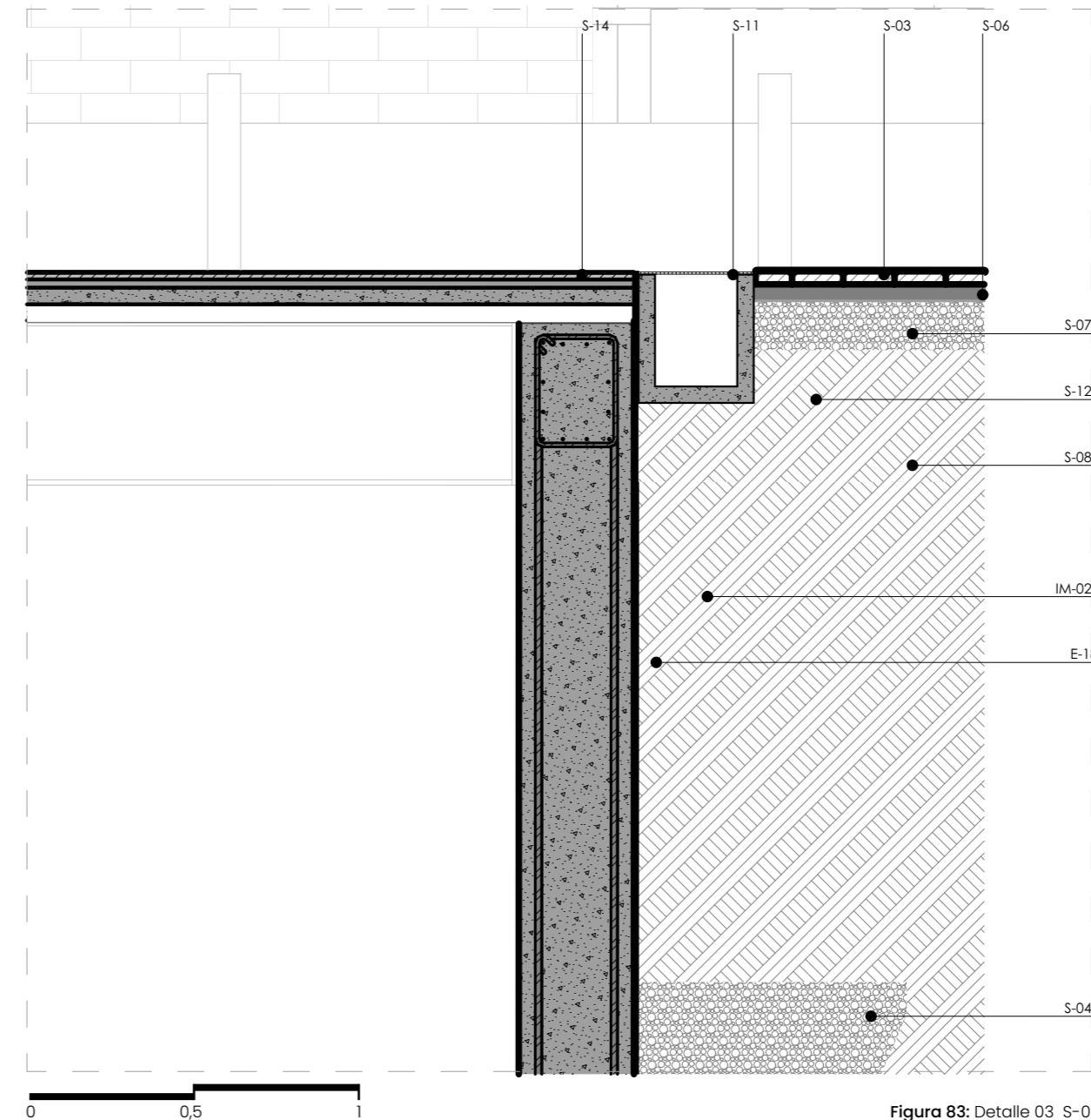


Figura 83: Detalle 03 S-01.

Solución constructiva S-02



Figura 84: Esquema alzado - planta - sección (S-02).

Detalle constructivo D-01

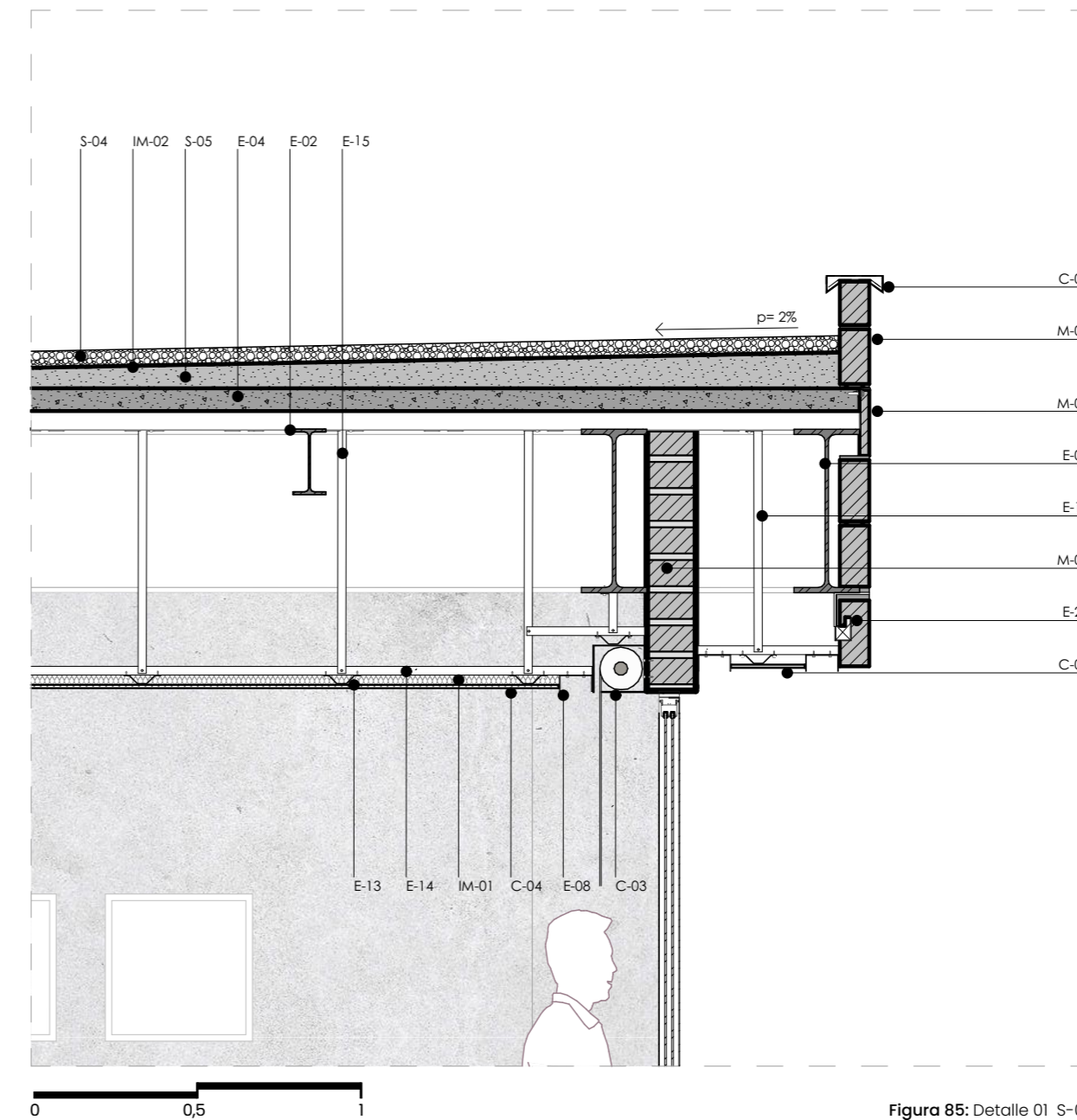


Figura 85: Detalle 01 S-02.

ESTRUCTURA

- E-01. VIGA ESTRUCTURAL DE ACERO IPE-500
- E-02. VIGUETA
- E-04. LOSA DE PLACA COLABORANTE
- E-08. PERFIL U
- E-13. PERFILES OMEGA
- E-14. PERFIL METÁLICO
- E-15. CARGADOR METÁLICO
- E-20. VARILLA

MAMPOSTERÍA

- M-01. MAMPOSTERÍA DE LADRILLO
- M-03. FACHALETA DE LADRILLO

CARPINTERÍA

- C-03. CORTINERO DE ALUMINIO
- C-04. CIELO RASO FALSO INTERIOR
- C-05. CIELO RASO EXTERIOR
- C-06. GOTERÓN

IMPERMEABILIZANTE

- IM-01. AISLAMIENTO TÉRMICO
- IM-02. LÁMINA IMPERMEABILIZANTE

SUELO

- S-04. CAPA DE GRAVA
- S-05. MORTERO DE NIVELACIÓN

Detalle constructivo D-02

ESTRUCTURA

E-03. COLUMNA ESTRUCTURAL DE ACERO
 E-04. LOSA DE PLACA COLABORANTE
 E-08. PERFIL U
 E-11. PERFIL L: 30 x 30 mm; espesor de 3 mm y 100 x 100 mm; espesor de 5 mm.
 E-12. PERFIL L 100 x 100 mm; espesor de 5 mm.
 E-13. PERFILES OMEGA
 E-14. PERFIL METÁLICO
 E-19. MESÓN FUNDIDO

MAMPOSTERÍA

M-01. MAMPOSTERÍA DE LADRILLO
 M-03. FACHALETA DE LADRILLO

CARPINTERÍA

C-01. VENTANA
 C-04. CIELO RASO FALSO INTERIOR

IMPERMEABILIZANTE

IM-01. AISLAMIENTO TÉRMICO

SUELO

S-01. PISO FLOTANTE
 S-05. MORTERO DE NIVELACIÓN

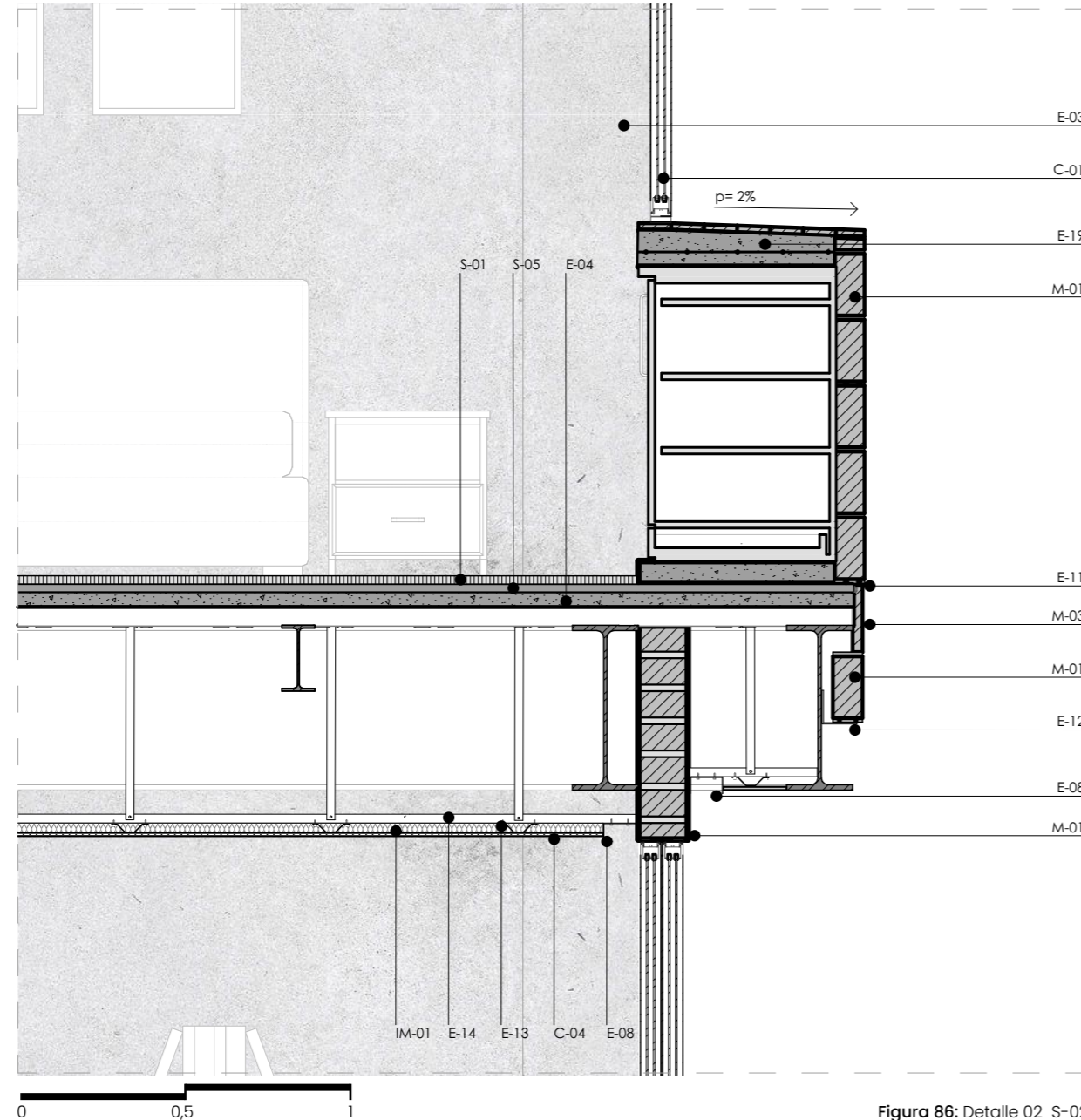


Figura 86: Detalle 02 S-02.

Detalle constructivo D-03

ESTRUCTURA

E-04. LOSA DE PLACA COLABORANTE
 E-16. ZAPATA DEL BLOQUE

CARPINTERÍA

C-02. PUERTA CORREDIZA

IMPERMEABILIZANTE

IM-02. LÁMINA IMPERMEABILIZANTE

SUELO

S-05. MORTERO DE NIVELACIÓN
 S-07. SUBBASE
 S-08. MATERIAL DEL SITIO
 S-14. PAVIMENTO DE HORMIGÓN PULIDO

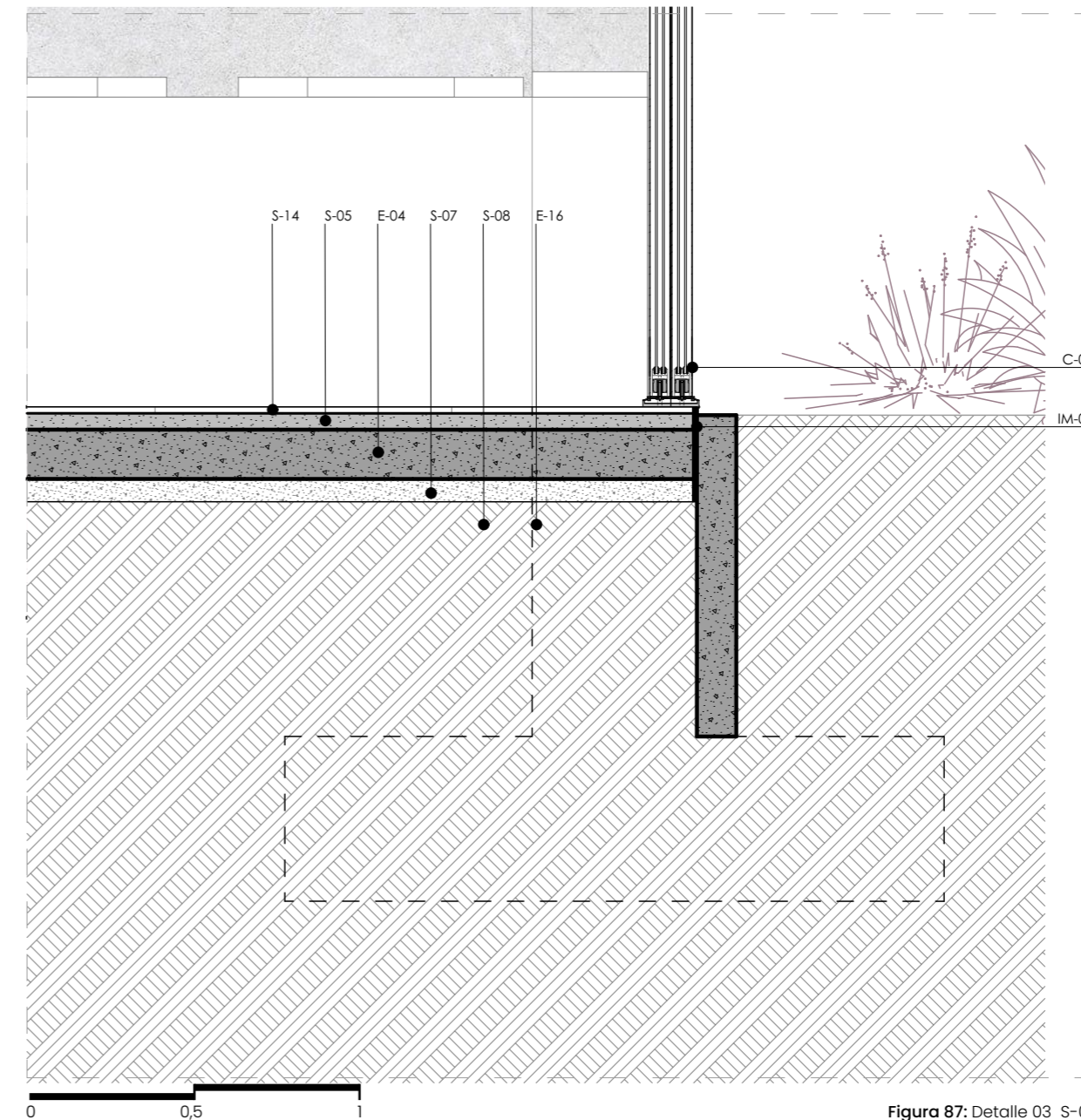


Figura 87: Detalle 03 S-02.

Listado de especificaciones

ESTRUCTURA

E-01. VIGA ESTRUCTURAL DE ACERO IPE-500

01.01 Material: acero de alta resistencia ASTM A36.

01.02 Dimensiones: perfil I de 200 x 500 mm, espesor de 10 mm.

01.03 Fijación: soldadura a vigas y columnas.

01.04 Acabado: laminado en caliente, con imprimante anticorrosivo y dos manos de pintura esmalte.

E-02. VIGUETA

02.01 Material: acero de alta resistencia ASTM A36.

02.02 Dimensiones: perfil I de 100 x 200 mm, espesor de 10 mm.

02.03 Fijación: soldadura a vigas y columnas.

02.04 Acabado: laminado en caliente, con imprimante anticorrosivo y dos manos de pintura esmalte.

E-03. COLUMNA ESTRUCTURAL DE ACERO

03.01 Material: acero de alta resistencia ASTM A36.

03.02 Dimensiones: sección rectangular de 500 x 350 mm.

03.03 Fijación: soldadura a vigas y columnas.

03.04 Acabado: recubrimiento con fachaleta de ladrillo.

E-04. LOSA DE PLACA COLABORANTE

04.01 Material: hormigón armado $f'c = 240 \text{ kg/cm}^2$ y placa colaborante, malla electrosoldada.

04.02 Dimensiones: espesor general de 10 cm; espesor de placa de 1 mm.

04.03 Fijación: suelda

E-05. PERFIL G

05.01 Material: acero estructural A-36.

05.02 Dimensiones: 100 x 50 mm; espesor de 3 mm.

05.03 Fijación: soldadura y pernos de anclaje según detalle estructural.

05.04 Acabado: imprimante anticorrosivo y dos manos de pintura esmalte.

E-06. PERFIL G

06.01 Material: acero estructural.

06.02 Dimensiones: 200 x 50 cm; espesor de 3 mm.

06.03 Fijación: soldadura a elementos estructurales metálicos.

06.04 Acabado: imprimante anticorrosivo y dos manos de pintura esmalte.

E-07. PERFIL U

07.01 Material: acero estructural.

07.02 Dimensiones: 50 x 25 mm; espesor de 3 mm.

07.03 Fijación: soldadura a elementos estructurales metálicos.

07.04 Acabado: imprimante anticorrosivo y dos manos de pintura esmalte.

E-08. PERFIL U

08.01 Material: acero estructural.

08.02 Dimensiones: 100 x 50 mm; espesor de 3 mm.

08.03 Fijación: soldadura a elementos estructurales metálicos.

08.04 Acabado: imprimante anticorrosivo y dos manos de pintura esmalte.

E-09. PERFIL L

09.01 Material: acero estructural.

09.02 Dimensiones: 150 x 150 mm; espesor de 3 mm.

09.03 Fijación: soldadura a elementos estructurales metálicos.

09.04 Acabado: imprimante anticorrosivo y dos manos de pintura esmalte.

E-10. PERFIL L

10.01 Material: acero estructural.

10.02 Dimensiones: 50 x 50 mm; espesor de 3 mm.

10.03 Fijación: soldadura a elementos estructurales metálicos.

10.04 Acabado: imprimante anticorrosivo y dos manos de pintura esmalte.

E-11. PERFIL L

11.01 Material: acero estructural.

11.02 Dimensiones: 30 x 30 mm; espesor de 3 mm.

11.03 Fijación: soldadura a elementos estructurales metálicos.

11.04 Acabado: imprimante anticorrosivo y dos manos de pintura esmalte.

E-12. PERFIL L

12.01 Material: acero estructural.

12.02 Dimensiones: 100 x 100 mm; espesor de 5 mm.

12.03 Fijación: soldadura a elementos estructurales metálicos.

12.04 Acabado: imprimante anticorrosivo y dos manos de pintura esmalte.

E-13. PERFILES OMEGA

13.01 Material: perfil omega de acero galvanizado.

13.02 Dimensiones: 20 x 110 x 2 mm; espesor de 0,4 cm.

13.03 Fijación: pernos.

E-14. PERFIL METÁLICO

14.01 Material: perfil de acero galvanizado.

14.02 Dimensiones: 30 x 30 x 2440 mm.

14.03 Fijación: pernos.

E-15. CARGADOR METÁLICO

15.01 Material: acero al carbono.

15.02 Dimensiones: 25 x 25 x 2440 mm.

15.03 Fijación: pernos de anclaje.

E-16. ZAPATA DEL BLOQUE

16.01 Material: hormigón estructural $f'c = 280 \text{ kg/cm}^2$ y varilla de acero corrugada $f_y \approx 4200 \text{ kg/cm}^2$.

16.02 Dimensiones: 300 x 300 x 80 cm.

E-17. ZAPATA DE MURO DE CONTENCIÓN

17.01 Material: hormigón estructural $f'c = 210 \text{ kg/cm}^2$ y varilla de acero corrugada $f_y \approx 4200 \text{ kg/cm}^2$.

17.02 Dimensiones: 150 x 150 x 35 cm.

E-18. MURO DE SÓTANO

18.01 Material: hormigón armado con impermeabilización y sistema de drenaje.

18.02 Dimensiones: espesor de 35 cm.

E-19. MESÓN FUNDIDO

19.01 Material: hormigón armado $f'c = 210 \text{ kg/cm}^2$ y malla electrosoldada 6x6 - $\varnothing 4 \text{ mm}$.

19.02 Dimensiones: espesor de 10 cm en el punto más bajo.

19.03 Acabado: revestimiento de ladrillo macizo para piso.

E-20. VARILLA

19.01 Material: acero A-36

19.02 Dimensiones: diámetro de 14mm.

19.03 Fijación: soldado a perfil L y doblado en sitio para anclar mampostería

MAMPOSTERÍA

M-01. MAMPOSTERÍA DE LADRILLO

01.01 Material: ladrillo tochano y mortero de cemento y arena 1:3; refuerzo metálico $\varnothing 8 \text{ mm}$ cada 4 hiladas.

01.02 Dimensiones: 20 x 7 x 38 cm.

01.03 Fijación: soldadura entre estructura metálica y refuerzos metálicos de mampostería.

01.04 Acabado: sellador impermeabilizante transparente.

M-02. CELOSÍA DE LADRILLO

02.01 Material: ladrillo artesanal y mortero de cemento y arena 1:3; refuerzo metálico $\varnothing 8 \text{ mm}$ en cada hilada.

02.02 Dimensiones: 15 x 9 x 27 cm.

02.03 Fijación: varillas metálicas de 12mm, colocación horizontal cada 5 hiladas y colocación vertical cada 60 cm

02.04 Acabado: sellador impermeabilizante transparente.

M-03. FACHALETA DE LADRILLO

03.01 Material: fachaleta de ladrillo de arcilla cocida y mortero adhesivo cementicio.

03.02 Dimensiones: piezas de 24 x 6 x 2 cm aproximadamente.
03.03 Fijación: adherida mediante mortero adhesivo y anclajes metálicos según detalle.
03.04 Acabado: sellador impermeabilizante mate.

CARPINTERÍA

C-01. VENTANA

01.01 Material: perfilera de aluminio y vidrio claro 4 mm.
01.02 Dimensiones: según detalle arquitectónico.
01.03 Fijación: anclajes mecánicos a estructura metálica o mampostería, con sellado de silicona.
01.04 Acabado: aluminio blanco

C-02. PUERTA CORREDIZA

02.01 Material: marco de aluminio y vidrio claro de 6 mm.
02.02 Dimensiones: 260 x 300 cm.
02.03 Fijación: anclajes mecánicos.
02.04 Acabado: pintura blanca.

C-03. CORTINERO DE ALUMINIO

03.01 Material: cortinero de aluminio fabricado en taller.
03.02 Dimensiones: 150 x 150 x 2500 cm.
03.03 Fijación: pernos.
03.04 Acabado: texturizado blanco.

C-04. CIELO RASO FALSO INTERIOR

04.01 Material: placa de yeso cartón de 12 mm.
04.02 Dimensiones: espesor de 50 mm.
04.03 Fijación: tornillos y estructura para drywall.
04.04 Acabado: dos manos de empaste, lijado y dos manos de pintura para interiores color blanco mate.

C-05. CIELO RASO EXTERIOR

05.01 Material: placa de fibrocemento de 12 mm.
05.02 Dimensiones: espesor de 50 mm.
05.03 Fijación: tornillos y estructura para drywall.
05.04 Acabado: dos manos de empaste, lijado y dos manos de pintura para interiores color terracota mate.

C-06. GOTERÓN

06.01 Material: plancha de acero galvanizado doblada según detalle.
06.02 Dimensiones: espesor 2 mm; perfil fabricado en obra.
06.03 Fijación: mortero, torinillos y tacos fischer
06.04 Acabado: dos manos de pintura sintética color marrón.

IMPERMEABILIZANTE

IM-01. AISLAMIENTO TÉRMICO

01.01 Material: poliestireno expandido.
01.02 Dimensiones: espesor de 5 cm.

IM-02. LÁMINA IMPERMEABILIZANTE

02.01 Material: lámina asfáltica impermeabilizante.
02.02 Dimensiones: espesor de 3 mm.
02.03 Fijación: mecánica mediante clavos o tornillos

SUELO

S-01. PISO FLOTANTE

01.01 Material: piso flotante vinílico.
01.02 Dimensiones: 20 x 120 cm; espesor de 2 cm.
01.03 Fijación: sistema de enganche de lengüeta y ranura.
01.04 Acabado: satinado.

S-02. LADRILLO MACIZO PARA PISO

02.01 Material: ladrillo macizo de arcilla cocida de alta resistencia.
02.02 Dimensiones: 25 x 25 x 6 cm.
02.03 Fijación: mortero de cemento y arena fina.
02.04 Acabado: satinado.

S-03. PISO GRANÍTICO

03.01 Material: baldosa prefabricada de granito antideslizante.
03.02 Dimensiones: espesor de 4 cm.
03.03 Fijación: mortero de cemento y arena.

S-04. CAPA DE GRAVA

04.01 Material: canto rodado de arcilla industrial.
04.02 Dimensiones: espesor de 50 mm.

S-05. MORTERO DE NIVELACIÓN

05.01 Material: mortero de cemento y arena, dosificación 1:3.
05.02 Dimensiones: variable según sección.
05.03 Acabado: compactado, con juntas cada 20 m².

S-06. ARENA

06.01 Material: arena lavada.
06.02 Dimensiones: capa de 5 cm.

S-07. SUBBASE

07.01 Material: grava.
07.02 Dimensiones: espesor de 15 cm.

S-08. MATERIAL DEL SITIO

08.01 Material: material natural proveniente de la excavación.

S-09. HORMIGÓN CICLÓPEO

09.01 Material: cemento Portland, arena, grava, agua y piedra.
09.02 Dimensiones: espesor de 20 cm.

S-10. BAJANTE DE AGUAS LLUVIAS

10.01 Material: tubería de PVC (policloruro de vinilo).

10.02 Dimensiones: diámetro de 110mm.
10.03 Fijación: soportes metálicos.

S-11. SUMIDERO

11.01 Material: acero galvanizado.
11.02 Dimensiones: según diámetro de tuberías.
11.03 Fijación: sistema de clip o encaje.

S-12. CANAL

12.01 Material: hormigón armado f'c = 240 kg/cm² y rejilla metálica
12.02 Dimensiones: 40 x 35 cm
12.03 Fijación: confinamiento y asentamiento

S-13. DREN

13.01 Material: tubería y accesorios de PVC sanitario de alta resistencia.
13.02 Dimensiones: diámetro de 4 in.

13.03 Fijación: unión mediante adhesivo para PVC y conexión al sistema de drenaje pluvial o sanitario.

13.04 Acabado: rejilla removible de PVC o acero galvanizado con sellado impermeable en encuentros.

S-14. PAVIMENTO DE HORMIGÓN PULIDO

14.01 Material: hormigón armado f'c = 240 kg/cm² y placa colaborante, malla electrosoldada y fibra de polipropileno
14.02 Dimensiones: 10 cm según losa
14.03 Acabado: nivelado, vibrado y pulido mecánico continuo con juntas cada 1,20m

Propuesta urbana



Figura 88: Foto-render plaza de comercio itinerante.

Sección y planta norte: Plaza comercial

Programa

01. Borde activo: Extensión del programa en planta baja hacia el exterior para darle vida y seguridad a la calle.
02. Zonas de estancia: Espacios de descanso integrados al recorrido.
03. Confort urbano: Sombra garantizada mediante arbolado continuo.

Estrategias de diseño y materialidad

01. Tratamiento de pisos: Cambio en el diseño del piso para marcar los accesos.
02. Arbolado: Integración de vegetación en alcorques que rompen la rigidez del hormigón y no obstaculizan el paso de peatones.
03. Límite funcional: Canaleta que resuelve el drenaje en el borde de la calle.



Figura 89: Foto-render sección y planta.

Sección y planta oeste: Vereda residencial de paso rápido

Programa

01. Zona de trabajo: Espacios exteriores equipados con mobiliario para complementar el programa de aulas de enseñanza.
02. Paso rápido: Circulación peatonal eficiente y sin obstáculos enfrentada al borde residencial.
03. Transición segura: Espacio de calma previo al área residencial y educativa.

Estrategias de diseño y materialidad

01. Filtro bioclimático: Vegetación endémica baja que actúan como barrera acústica y visual.
02. Arbolado: Integración de vegetación en alcorques para brindar sombra.
03. Drenaje y Límite: Canaleta perimetral que define el borde de la calle.



Figura 90: Foto-render sección y planta.

Sección y planta sur: Plaza de comercio itinerante

Programa

01. Bulevar comercial: Integración del espacio público con la actividad comercial.
02. Carril de estibadores: Carril exclusivo y microcarga para optimizar el flujo de mercancías.
03. Nodos de estancia: Mobiliario de descanso insertado en el recorrido.

Estrategias de diseño y materialidad

01. Tratamiento de pisos: piedra andesita diferenciada para resaltar los ingresos.
02. Urbanismo táctico: Pintura en piso para delimitar el carril de estibadores.
03. Filtro bioclimático: Vegetación endémica baja que actúan como barrera acústica y visual; y protegen a los usuarios del tráfico.



Figura 91: Foto-render sección y planta.

Sección y planta este: Bulevar comercial

Programa

01. Comercio formalizado: Plataforma urbana para organizar el comercio ambulante de las calles aledañas.
02. Carril de estibadores: Carril exclusivo y microcarga para optimizar el flujo de mercancías.
03. Mobiliario: Bancas adaptables para descanso del usuario y apoyo de ventas.

Estrategias de diseño y materialidad

01. Urbanismo táctico: Pintura en piso para delimitar el carril de estibadores.
02. Sombra: Pérgola metálica de diseño orgánico.
03. Naturaleza: Jardineras integradas en el mobiliario y alcorques que rompen el pavimento.



Figura 92: Foto-render sección y planta.

Sección y planta: Patio sensorial

Programa

01. Interacción natural: Recolección activa (naranjos) y estimulación sensorial.

02. Recorrido urbano: Senderos curvos que ralentizan el paso y relajan al usuario.

03. Espejo de agua interactivo: Integración de un espejo de agua accesible para el contacto físico.

Estrategias de diseño y materialidad

01. Paisajismo orgánico: Formas biomórficas y bloques de color con flora nativa.

02. Confort olfativo: Plantas aromáticas que mejoran la calidad del aire y la experiencia del usuario.

03. Textura: Pavimento de laja natural combinado con vegetación.

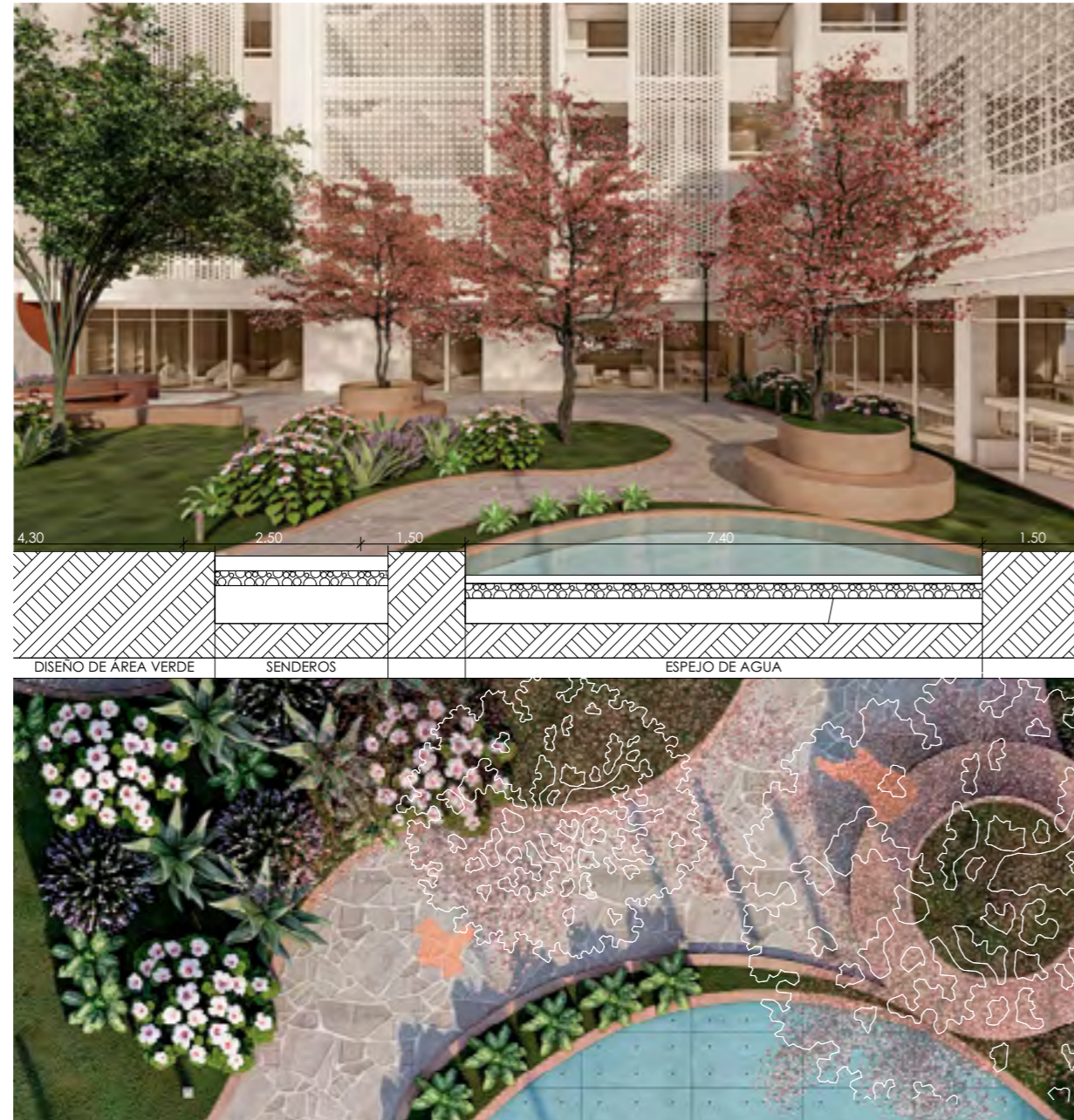


Figura 93: Foto-render sección y planta.



Figura 94: Foto-render del bulevar comercial.



Figura 95: Foto-render del patio sensorial interior.

Resultados y conclusiones

Reestructuración a **escala urbana y arquitectónica**

La implementación de la metodología de diseño culminó con un Plan Masa que busca sanar la fragmentación del tejido en El Arenal. El resultado principal de esta operación de acupuntura urbana fue la transformación de las macro-manzanas a un sistema de células urbanas más permeables. En consecuencia, se crean nuevas rutas peatonales que reducen la escala de las manzanas y activa espacios residuales gracias a la mejora de accesibilidad.

Con respecto al aprovechamiento de suelo, el proyecto logra una densificación habitacional significativa. La evaluación de indicadores de densidad muestra un incremento poblacional, pasando del estado actual de 120,48 hab/ha (45 habitantes) a una proyección de 241,03 hab/ha (98 habitantes), de manera que optimiza la superficie efectiva neta del lote de intervención de 3.734,96 m².

Paralelamente, se logra una mejora considerable de la dotación de área para vegetación a través de una red verde comprendida como infraestructura ecológica. El análisis del indicador de área verde por habitante expone una transformación de un déficit total (0 m² de superficie verde neta y 0 m²/hab) a una proyección de 3,60 m² por persona. La intervención provee de 350 m² de área verde natural aprovechada para la implantación de especies endémicas. Asimismo, en respuesta a la dinámica comercial, se dimensionan aceras que integran franjas amplias destinadas al comercio ambulante, separando el flujo peatonal de la zona

de venta y reconociendo esta actividad como parte de la identidad cultural del espacio público.

A escala arquitectónica, el proyecto se consolida como un nodo articulador entre el mercado y el tejido residencial barrial. Los resultados espaciales se dividen en la resolución del equipamiento de uso público y el programa de vivienda. En primer lugar, se establecen dos bloques que albergan aulas de aprendizaje, una zona de cuidado infantil y talleres de capacitación y venta de artesanías como programa principal. Estos espacios se complementan con servicios como una institución financiera, farmacia y cafetería. Además, cada zona se conjuga con un diseño de espacio público específico. En consecuencia, se consigue una activación en planta baja y espacio público circundante. Por otro lado, los bloques de vivienda se dividen en temporal y permanente, dotados de dos y cuatro tipologías respectivamente, lo que significa mayor diversidad y adaptabilidad para los usuarios. Ambos bloques cuentan con áreas comunes, convirtiéndose en un modelo de vivienda colectiva que fomenta la interacción social.

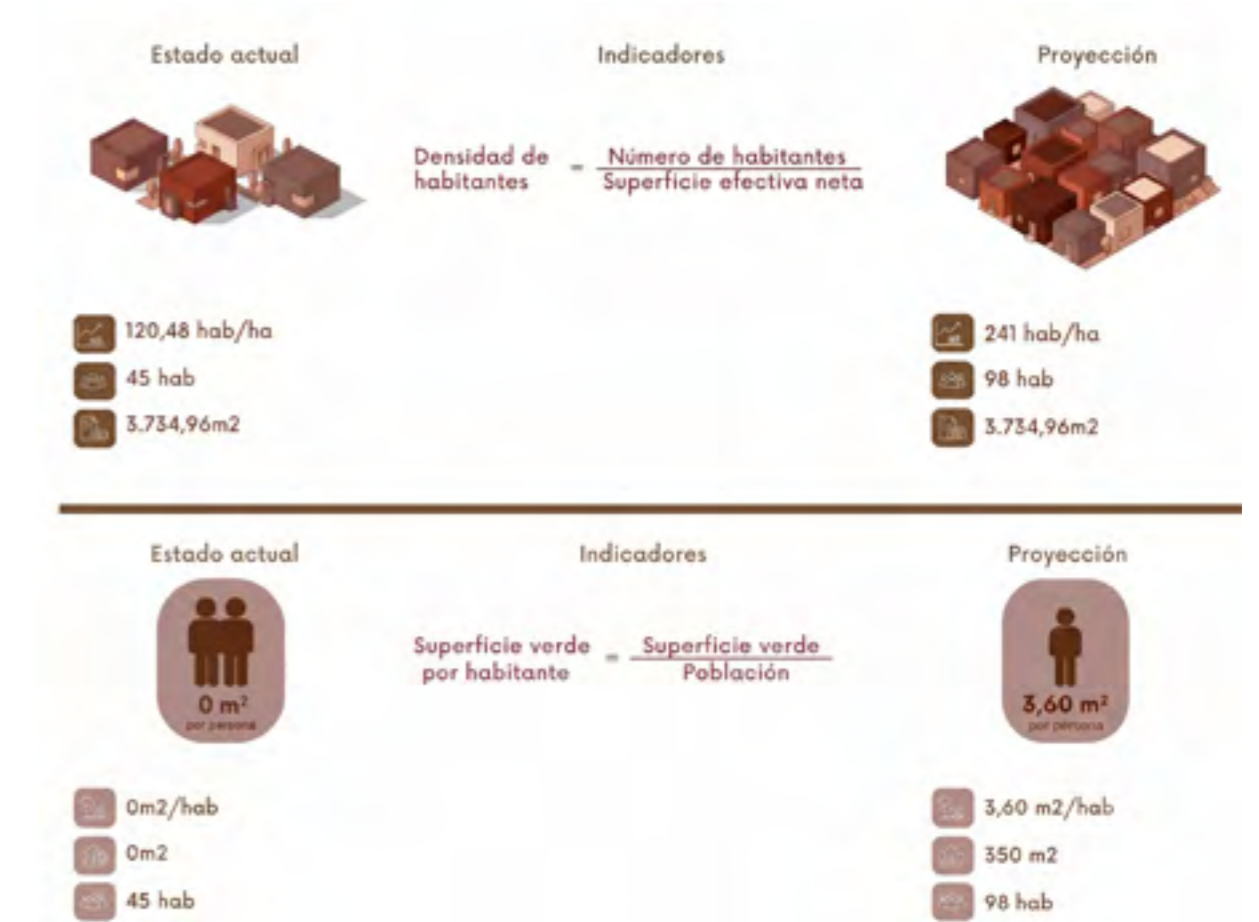


Figura 96: Representación conceptual de indicadores. / Fuente: Elaboración propia mediante IA generativa con Gemini.

Conclusiones integrales

La investigación teórica y el desarrollo proyectual en el sector de El Arenal demuestran que es posible revertir la degradación urbana mediante una arquitectura enfocada en la habitabilidad cotidiana y la interseccionalidad. De los resultados obtenidos se extraen las siguientes conclusiones fundamentales:

Reconciliación entre el habitar y el trabajar:

El proyecto corrobora que es posible que la vivienda colectiva y la dinámica comercial de alta intensidad coexistan armónicamente. Al reintroducir usos residenciales permanentes y temporales, y elevar la densidad habitacional, se erradica la desolación nocturna, promoviendo “ojos en la calle” que construyen seguridad desde la apropiación de la comunidad.

La arquitectura como infraestructura de cuidado:

Ante la presión de abandono que amenaza a los mercados tradicionales, la propuesta se constituye como una infraestructura de resistencia. La inclusión de espacios de cuidado infantil, atención médica y zonas de recreación dota al barrio de un entorno cuidador, rompiendo el aislamiento de las y fomentando redes de participación.

Transición hacia la ciudad compacta y sostenible:

La intervención reafirma que una densidad bien gestionada es sinónimo de sostenibilidad. Al permeabilizar las manzanas e introducir 3,50 m² de área verde por habitante, el proyecto mejora

sustancialmente la conectividad ecológica y la calidad ambiental, consolidando un modelo de resiliencia frente a la expansión urbana descontrolada.

Dignificación del espacio público:

El proyecto adopta una postura decolonial que valora prácticas urbanas locales como el comercio ambulante. El diseño propuesto dignifica la vida cotidiana de los comerciantes y residentes, demostrando que la arquitectura en contextos de alta complejidad es el vehículo idóneo para recuperar la identidad barrial y fortalecer el tejido social en las ciudades intermedias de Latinoamérica.

Bibliografía

- Agencia Nacional de Tránsito. (2023). *Anuario de Siniestralidad Vial – Provincia del Azuay*. Quito, Ecuador. <https://n9.cl/bdthe0>
- Andrade, X. (2006). Más ciudad, menos ciudadanía: Los miedos y los reclamos sociales como fuerzas constitutivas de la ciudad. *Íconos. Revista de Ciencias Sociales*, 24(1), 55–65. <https://n9.cl/ahc50>
- Arteaga, M., y Mendieta, L. (2021). “¿Qué va a llevar, mi amor?”: la retórica de la negociación en el mercado El Arenal (Cuenca-Ecuador). *Revista Killkana Sociales*, 5(3), 1–10. <https://n9.cl/awf67>
- Arrojo, I. (2021). *Recetas urbanas para la educación. Arquitectura y educación en España en el siglo XXI: el caso de Santiago Cirugeda y Recetas Urbanas*. Trabajo de Fin de Máster, Salamanca: Universidad de Salamanca.
- Auquilla, M. (2019). *Interculturalidad, del discurso a la práctica. Estudio de caso sobre las relaciones interétnicas en el mercado El Arenal, en la ciudad de Cuenca*. Universidad de Cuenca. <https://n9.cl/a2w9x>
- Berrú, P. (2024). *El Faro de Mapasingue – Pierre Berrú*. Pierre Berrú Arquitectos. <https://acortar.link/PD9tvc>
- Briones, A., Heras, J., y Heras, V. (2021). Transformaciones sociales y urbanas del entorno de los mercados del centro histórico de Cuenca: Mercado 9 de Octubre y Mercado 10 de Agosto. *Revista Urbano*, 24(44), 20–33. <https://n9.cl/vo8f0q>
- Ciocoletto, A. (2014). *Espacios para la Vida Cotidiana. Auditoría de Calidad Urbana con Perspectiva de Género*. Dialnet. <https://n9.cl/783f6>
- Concejo Cantonal de Cuenca. (2003). *Ordenanza que regula las actividades del comercio ambulatorio y otras, en los espacios públicos del área urbana del cantón Cuenca*. (Ordenanza No. 182). <https://www.cuenca.gob.ec/node/8886>
- Cruz, V. (2024). Habitabilidad urbana y percepción de seguridad en el espacio público desde la perspectiva interseccional. *AREA*, 30(1), 1–36. <https://n9.cl/uxjw2>
- Díaz, I. (2022). *Críticas y alternativas al urbanismo neoliberal: espacios del neoliberalismo y desarrollo capitalista*. Dialnet. <https://n9.cl/2v0na>
- Farrés, Y., Matarán, A. (2021). Rumo a una teoría urbana transmoderna e decolonial: una introdução. *Revista Territorial, Cidade de Goiás*, v. 10, n. 1, p. 94–117. <https://n9.cl/hbfl>
- Florian, M. (2024, 23 octubre). *New York City Unveils Plans to Transform Fifth Avenue into a Pedestrian-Centered Boulevard*. ArchDaily. <https://acortar.link/TgphZH>
- GAD Municipal de Cuenca. (2022). *Anexo 3 Plan de uso y gestión del suelo 3.1. componente estructurante y componente urbanístico*. Dirección general de planificación territorial. <https://n9.cl/gxxld>
- GAD Municipal de Cuenca. (2022). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT)*. <https://n9.cl/y8hx>
- Garfias, A., y Guzmán, A. (2018). Metodología para el análisis de la habitabilidad urbana. *Arquitectura y Urbanismo*, 39(1), 75–87. <https://n9.cl/vokr2v>
- Gehl, J. (2010). *Cities for People*. Island Press. <https://n9.cl/5t271>
- Gerald, R. (2025). *Concurso Privado para el Diseño del Jardín Infantil Los Grillos en la Estrella, Colombia / AEU Arquitectos*. ArchDaily. <https://acortar.link/hhihs1>
- Gómez, E. y Rosas, D. (2018): *CIUDAD COMPACTA, CIUDAD DIFUSA. POLÍTICAS DE REDENSIFICACIÓN EN MÉXICO*. In: *PERSPECTIVAS TEÓRICAS, GLOBALIZACIÓN E INTERVENCIONES PÚBLICAS PARA EL DESARROLLO REGIONAL*. Universidad Nacional Autónoma de México y Asociación Mexicana de Ciencias para el Desarrollo Regional A.C. México. <https://n9.cl/xa1ss>
- Hermida, M., Hermida, C., Cabrera, N., y Calle, C. (2015). La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad: El caso de Cuenca, Ecuador. *EURE*, 41(124), 25–44. <https://n9.cl/93cla>
- Hermida, M., Orellana, D., Cabrera, N., Osorio, P., y Calle, C. (2015). *La Ciudad Empieza Aquí. Metodología para la construcción de Barrios Compactos Sustentables (BACS) en Cuenca*. Universidad de Cuenca. <https://n9.cl/6flg5q>
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House. <https://n9.cl/59dof>
- Lacarrière, M. (2016). “Mercados tradicionales” en los procesos de gentrificación/recualificación: Consensos, disputas y conflictos. *Alteridades*, 26(51), 29–41. <https://n9.cl/fd83i>
- Luco, A. (2026b, enero 7). *Edificio La Borda / Lacol*. ArchDaily En Español. <https://acortar.link/9Hbl9E>
- Millen, J. (2019). Construir, habitar, pensar: una propuesta de (re) lectura. *PoliÉtica. Revista de Ética y Filosofía Política*, 7 (2), 119–142. <https://n9.cl/tcvkg>
- Mills, P. (2017). *Evaluación de proyectos urbanos: El caso de las supermanzanas de Barcelona* [Trabajo Final de Máster]. Universitat Politècnica de Catalunya. <https://n9.cl/ovv7ph>
- Muñiz, I.; Caralayud, D. y García, M. A. (2010). *Sprawl: Causas y efectos de la dispersión urbana*. Barcelona: Diputación de Barcelona. <https://n9.cl/gky3l>
- Muñoz, F. (2008). *Urbanización: paisajes comunes, lugares globales*. Ed. Gustavo Gili, Barcelona. <https://n9.cl/msjbr>
- Murillo, J. (2022). Ni formal ni legal: el comercio ambulante y la resistencia a la ciudad globalizada. *ANALES DE ARQUITECTURA UC*, 4, 140–147. <https://doi.org/10.7764/aa.2022.14>
- ONU-Hábitat. (2016). *World Cities Report 2016: Urbanization and development – Emerging futures*. United Nations Human Settlements Programme. <https://n9.cl/rvijo>
- Pérez, P. (2013). Reformulando la noción de “Derecho a la Ciudad” desde una perspectiva feminista». *Encrucijadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales*, no 5, 92–105. <https://n9.cl/3kvzg>
- Rodríguez, M., Proaño, B. & Moreno, V. (2020). *Estudio exploratorio sobre violencia sexual en el espacio público y condiciones socioeconómicas de las mujeres en el mercado de el Arenal, Cuenca*. Propraxis. <https://n9.cl/rbcqr>
- Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City*. London: Routledge. <https://n9.cl/89idlq>
- Solà-Morales, I. (2002). *Territorios*. Barcelona: Gustavo Gili. <https://n9.cl/sb6v5>
- Sousa, B. (2003). *Crítica de la razón indolente*. Desclée de Brouwer, Bilbao. <https://n9.cl/andlf>
- Valdivia, B., Ortiz, S., Casanovas, R., Ciocoletto, A., y Fonseca, M. (2022). Urbanismo feminista interseccional contra la ciudad del capital. *Viento Sur*, (181), 67–75. <https://n9.cl/vhul4>
- Veenhoven, R. (2000). The four qualities of life. Ordering concepts and measures of the good life. *Journal of Happiness Studies*, 1(1), 1–39. <https://n9.cl/luavx>
- Vintimilla, J. (2022). *Dinámicas del crecimiento y transformación del paisaje urbano de la parroquia El Batán de Cuenca a partir de 1980*. Universidad de Cuenca. <https://n9.cl/ww9l0>
- Zazo, A., y López, M. (2018). *El hábitat sustentable de los mercados urbanos históricos: Aplicación del concepto al Mercado Central de Concepción, Chile*. Dialnet. <https://n9.cl/yjusws>

