

# PASAJE COMERCIAL ARTESANAL Y VIVIENDA EN LA ZONA DEL MERCADO 10 DE AGOSTO

**Autores:**

Matías David Alvarado Bautista  
Sebastián Andres Bermeo Cabrera

**Directora:**

Arq. María Isabel Carrasco Vintimilla

Cuenca, Ecuador 2025-2026



**Escuela de Arquitectura**

Proyecto Final de Carrera previo a la obtención del título de Arquitecto.



**UNIVERSIDAD  
DEL AZUAY**

**FACULTAD DE  
ARQUITECTURA**



## **Pasaje comercial artesanal y vivienda en la zona del Mercado 10 de Agosto**

Escuela de Arquitectura  
Proyecto Final de Carrera previo a la obtención del título de Arquitecto

Autores:

Matías David Alvarado Bautista  
Sebastián Andres Bermeo Cabrera

Directora:

Arq. María Isabel Carrasco Vintimilla

Cuenca, Ecuador 2025-2026

## DEDICATORIA

A mis padres, Gonzalo y Linda que juntos y con su lucha constante a través de Dios han logrado formarme como una persona de fe y de bien, con su infinito amor y confianza ciega me han dotado de una robusta fuerza de voluntad, gracias por eso y mucho más.

A Estefany, mi esposa que ha estado desde los inicios de mi carrera con su inquebrantable amor y apoyo, este título también es de ella.

A mis hermanos Mateo, Daniela y Sofía que estuvieron día con día, ayudandome mediante unas palabras, risas o su propia mano, sin ellos no hubiera llegado hasta aquí.

### **Matías Alvarado**

Dedico este trabajo a mis padres Geovanny y Verónica, quienes con su amor, paciencia y sacrificio han sido el pilar fundamental de cada uno de mis logros. A ustedes, que me enseñaron a soñar, a esforzarme y a confiar en mis capacidades incluso en los momentos más difíciles.

A mi hermano Josué, por su compañía, su apoyo silencioso y su forma única de dar fuerza cuando más la necesitaba. Gracias por recordarme siempre que nunca estoy solo.

A mi pareja Sofía, por su comprensión, su cariño y su presencia constante, que se convirtió en un refugio durante este proceso. Gracias por creer en mí incluso cuando yo dudaba.

### **Sebastián Bermeo**

## AGRADECIMIENTOS

Expresamos un agradecimiento especial a la arquitecta y docente Ana Rodas, de igual manera a nuestra tutora la arquitecta Isabel Carrasco, por su guía, dedicación y constante acompañamiento durante el desarrollo de esta tesis. Su criterio académico, paciencia y compromiso fueron fundamentales para orientar cada etapa del proyecto, brindándonos claridad, confianza y motivación. Gracias por compartir su experiencia y por impulsar nuestro crecimiento profesional y personal a lo largo de este proceso para alcanzar un resultado significativo.

El proyecto aborda el deterioro habitacional, la presión de actividades económicas y la congestión peatonal en el entorno de las calles Tarqui y Miguel Ullauri, dentro del Centro Histórico de Cuenca. Este resuelve un pasaje conector, articulando usos productivos, residenciales y colectivos en predios sin valor patrimonial. La metodología integra revisión teórica, análisis de referentes, diagnóstico urbano y desarrollo del proyecto arquitectónico. Como resultado, se propone un conjunto fragmentado en bloques, patios y recorridos internos que activa la planta baja, ordena los flujos y ofrece unidades habitables. La propuesta recupera vitalidad barrial, fortalece la permanencia social local y mejora la convivencia cotidiana.

**Palabras clave:** Permeabilidad urbana, tejido patrimonial, habitabilidad popular, economía de proximidad, planta baja activa, patios interiores, reactivación barrial.

**Nota de los autores sobre el texto:** Las ideas, el desarrollo arquitectónico y el análisis de esta tesis son de total autoría propia. Sin embargo, utilizamos herramientas como ChatGPT (OpenAI, 2026) y NotebookLM (Google, 2026) de forma complementaria para revisar la redacción, pulir el estilo y asegurar la claridad del texto final.

The project addresses housing deterioration, the pressure of economic activities, and pedestrian congestion in the area surrounding Tarqui and Miguel Ullauri streets, located within the Historic Center of Cuenca. It proposes the resolution of a connecting passage that articulates productive, residential, and collective uses on plots without heritage value. The methodology integrates theoretical review, case study analysis, urban diagnosis, and the development of the architectural project. As a result, the proposal presents a fragmented housing complex organized through blocks, courtyards, and internal pathways that activate the ground floor, organize pedestrian flows, and provide habitable units. The project seeks to recover neighborhood vitality, strengthen the permanence of the local population, and improve everyday coexistence.

**Keywords:** Urban permeability, heritage fabric, popular habitability, proximity economy, active ground floor, interior courtyards, neighborhood reactivation.

**Authors' note on the text:** The ideas, architectural development, and analysis of this thesis are entirely of our own authorship. However, we used tools such as ChatGPT (OpenAI, 2026), NotebookLM (Google, 2026) in a complementary way to review the writing, polish the style, and ensure the clarity of the final text.

# ÍNDICE

	<b>07</b>		
1.1. Problemática	09		
1.2. Objetivo general	13		
1.3. Objetivos específicos	14		
	<b>15</b>		
2.1. Vivienda popular en centros históricos	17		
2.2. Comercio artesanal y economía popular urbana	19		
2.3. Espacio público y pasajes urbanos	21		
2.4. Patrimonio arquitectónico y tejido urbano	23		
2.5. Urbanismo social y reactivación urbana	25		
2.6. Reflexión	27		
	<b>29</b>		
3.1. Criterios de selección	31		
3.1.1. Fase 1: parámetros de validación y contextualización	32		
3.1.2. Fase 2: extracción de estrategias de diseño	33		
3.1.3. Filtro y elección de referentes	34		
3.2. Análisis de casos	<b>35</b>		
3.2.1. Casa Emilio Donde 7	35		
3.2.2. Edificio La Borda	41		
3.2.3. Raw Rooms	43		
3.3 Reflexión	47		
	<b>49</b>		
4.1 Ubicación	51		
4.2. Movilidad y conectividad	53		
4.3. Áreas verdes y espacio público	55		
4.4. Calidad y uso de las veredas y flujos peatonales	56		
4.5. Distribución de comercio	57		
4.6. Identidad cultural y comercio	58		
		4.7. Inmuebles con valor patrimonial	59
		4.8. Evaluación de estado actual de viviendas	60
		4.9. Condición actual del predio	61
		4.10. Distribución actual del predio	63
		4.11. Análisis de tramo urbano	65
		4.12. Marco Normativo	67
			<b>69</b>
			<b>93</b>
			<b>101</b>

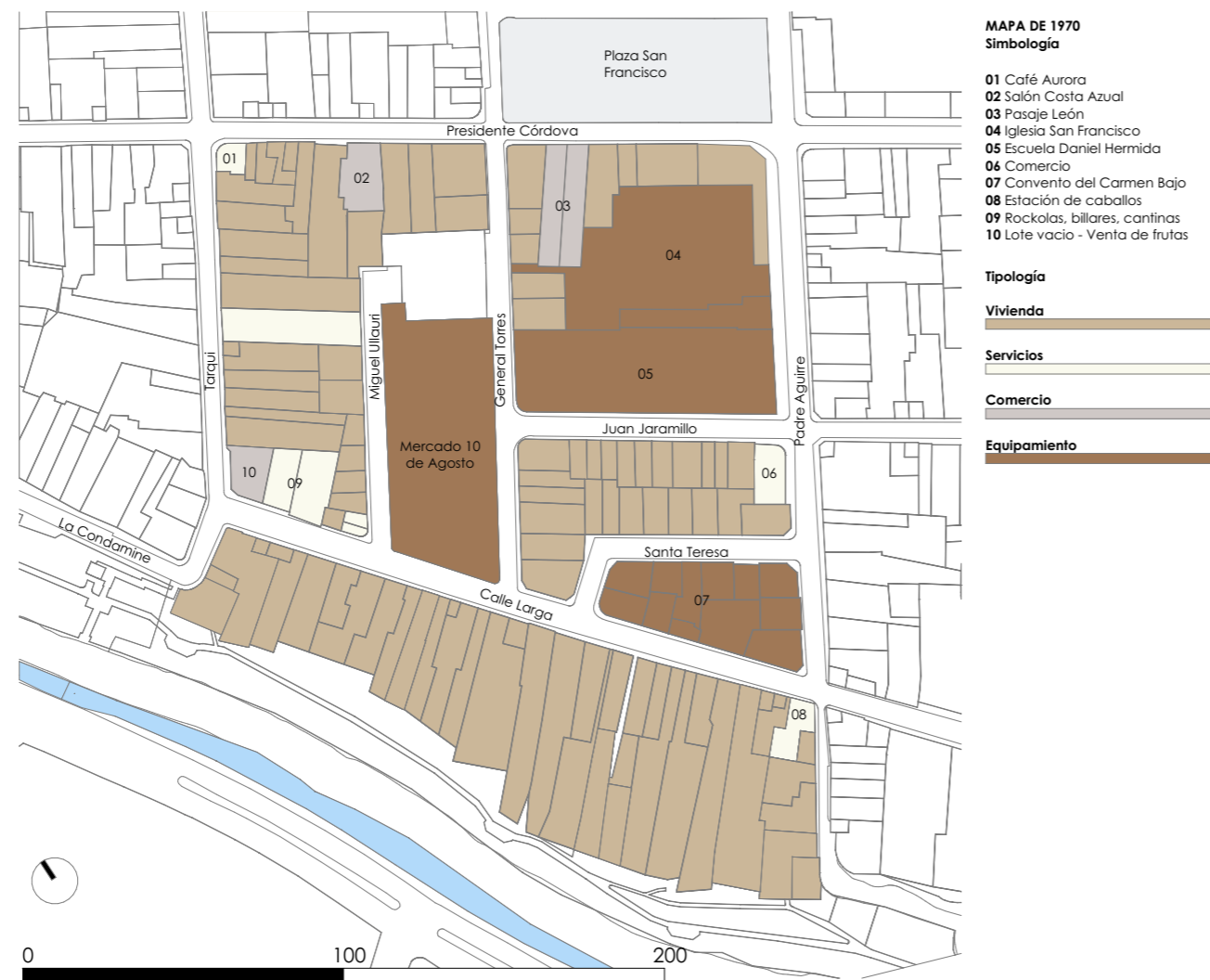


## 1.1. PROBLEMÁTICA

En Ecuador, según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), el 9,6 % de los hogares vive en condiciones de hacinamiento (Primicias, 2022), lo que implica que aproximadamente 1,5 millones de personas conviven en espacios reducidos, careciendo de condiciones mínimas de privacidad y confort.

El centro histórico de Cuenca, declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1999, constituye un tejido urbano de gran valor arquitectónico y social. Sin embargo, en las últimas décadas ha experimentado transformaciones asociadas al crecimiento urbano, la presión comercial, la migración y la pérdida del uso residencial tradicional. Estas dinámicas son especialmente pronunciadas al Mercado 10 de Agosto, un espacio donde convergen el comercio artesanal, las actividades de abastecimiento, los servicios y el tráfico peatonal diario. La zona comprendida entre las calles Tarqui y Padre Aguirre refleja claramente los efectos de estas tensiones, manifestándose en el deterioro de la vivienda popular, la sobrepoblación del espacio público y la fragmentación del tejido patrimonial.

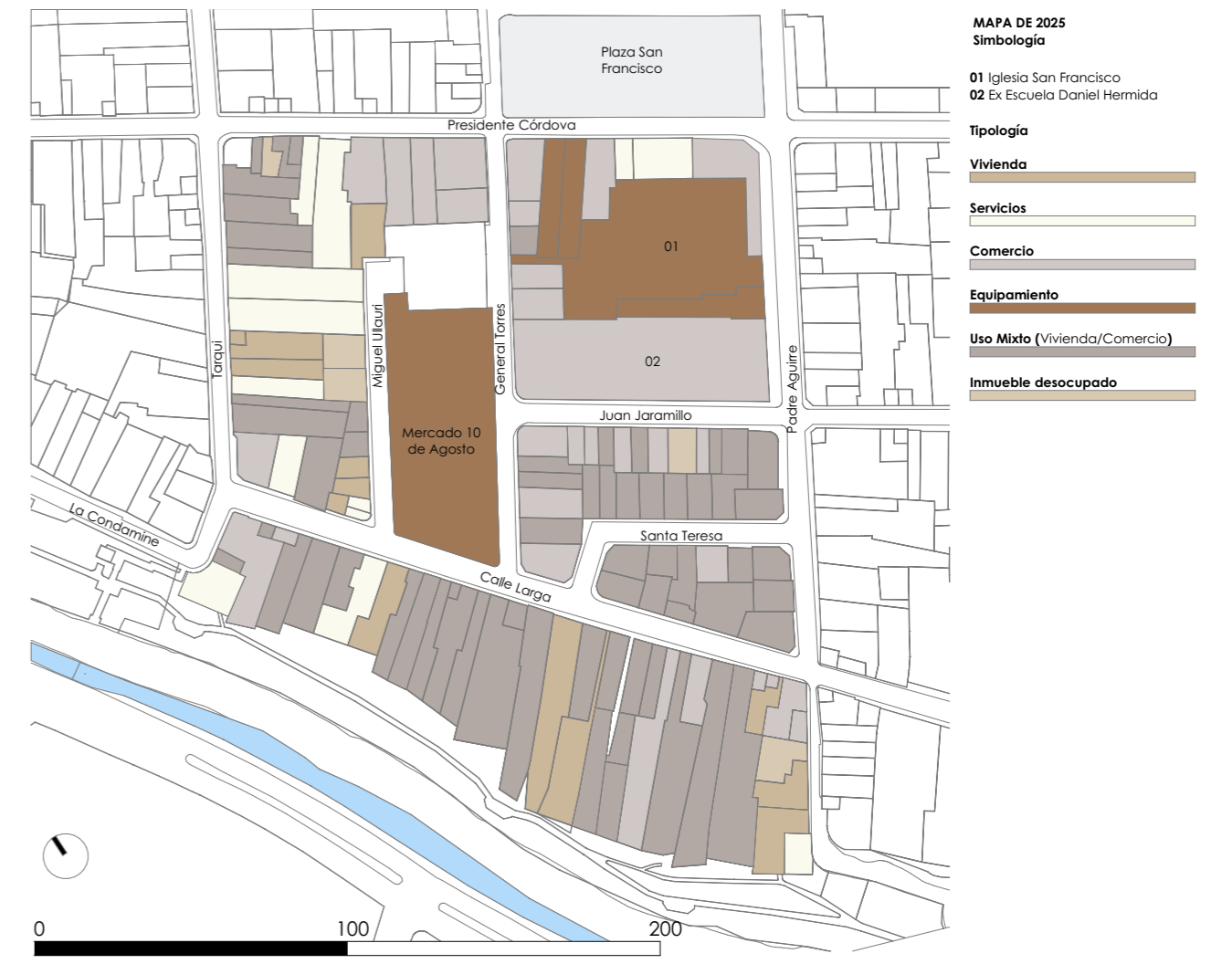
En un espacio tan rico en cuanto a cultura, importancia popular y comercio, actualmente se evidencia una falta de justicia espacial, definida por Sedano et al. (2021) como el bienestar social dentro de un entorno determinado. Si no se garantiza este equilibrio mediante la provisión de espacios públicos y viviendas de calidad que fomenten el arraigo y la participación ciudadana, estos lugares corren el riesgo de deteriorarse y privatizarse, comprometiendo finalmente el derecho a la ciudad.



**Fig. 01.** Usos de suelo del Mercado 10 de Agosto en el año de 1970. Fuente: Elaboración propia a partir de Briones Orellana, Heras Olalla y Heras Barros (2021).

La proximidad al mercado ha fomentado históricamente una estrecha relación entre la vivienda y el comercio, especialmente para familias que dependen de actividades artesanales o de economía popular. Sin embargo, la creciente presión comercial ha transformado esta coexistencia funcional en un conflicto urbano. Como señalan Briones et al. (2020), en los centros históricos latinoamericanos la intensificación del comercio tiende a desplazar o precarizar la vivienda, promoviendo la adaptación insuficiente de edificaciones antiguas para usos productivos o de almacenamiento. En las calles Tarqui y Miguel Ullauri, muchas viviendas tradicionales han sido subdivididas informalmente, generando habitaciones de tamaños reducidos, servicios compartidos y condiciones de hacinamiento, especialmente en inmuebles habitados por comerciantes, migrantes y trabajadores del mercado.

Estudios como los de Pacheco y Sarmiento (2015) muestran que las viviendas colectivas cercanas a los mercados de Cuenca presentan instalaciones deficientes e improvisadas, lo que compromete la habitabilidad y perpetúa escenarios de vulnerabilidad social. A su vez, la falta de mantenimiento y la presión económica para destinar plantas bajas enteras al comercio han acelerado el deterioro patrimonial. La Ilustre Municipalidad de Cuenca (2011), a través del Plan Especial del Centro Histórico, señala que múltiples intervenciones contemporáneas han vulnerado la integridad urbana del sector. Esto se manifiesta en la sustitución de fachadas tradicionales y el uso de materiales incompatibles que alteran las proporciones arquitectónicas y degradan el paisaje histórico-patrimonial.



**Fig. 02.** Usos de suelo del Mercado 10 de Agosto en el año 2025. Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento de campo realizado por los autores, 2026.

La saturación del espacio público es otro factor crítico. Las aceras a lo largo del eje Tarqui y eje Miguel Ullauri se encuentran ocupadas por actividades comerciales formales e informales, lo cual interfiere con el tránsito peatonal y dificulta la movilidad segura. Coello y Moreno (2022) explican que en zonas con mercados centrales activos, la ocupación del espacio público por el comercio informal tiende a intensificarse cuando la demanda supera la capacidad de los locales formales. No obstante, esta ocupación genera congestión, inseguridad vial y fragmentación de las rutas peatonales, afectando a residentes, comerciantes y usuarios del mercado.

La movilidad peatonal en la zona, se ve constantemente afectada. Las calles Tarqui y Ullauri funcionan como corredores estratégicos, pero la invasión del espacio público, el tráfico vehicular y la falta de zonas de transición reducen la accesibilidad y limitan la continuidad urbana. Esta situación contradice los principios de movilidad sostenible y accesibilidad universal que, según Briones et al. (2020), deberían guiar la gestión del espacio público en zonas patrimoniales.

Al mismo tiempo, la necesidad de vivienda económica y digna en el centro histórico sigue sin resolverse. Los altos precios del suelo y la falta de proyectos de vivienda accesible han contribuido al abandono residencial y al aumento de los usos comerciales. Como resultado, la zona pierde vida barrial, diversidad de usos y equilibrio urbano. La vivienda popular, lejos de desaparecer, persiste en condiciones precarias, especialmente en edificaciones antiguas sin valor patrimonial evidente, donde existen oportunidades para intervenciones contemporáneas que respeten la escala y el carácter del área.



Fig. 03. Calle Tarqui en el sector del mercado 10 de Agosto. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

En este contexto, esta tesis propone la creación de un pasaje público en un predio sin valor patrimonial dentro del eje transversal Tarqui y Miguel Ullauri lo que se perfila como una estrategia viable para abordar el problema de forma integral. Según Marcus (2009), los pasajes mejoran la permeabilidad urbana, redistribuyen los flujos peatonales y permiten la integración del comercio, la vivienda y el espacio público en un sistema único y articulado. En el caso de Cuenca, un pasaje puede liberar presión sobre las aceras congestionadas, ofrecer condiciones formales y ordenadas para el comercio artesanal y crear un corredor seguro que conecte sectores clave de la zona de mercado.

Además, la incorporación de vivienda asequible contemporánea responde a la necesidad de condiciones de vida dignas y a la permanencia de los residentes, mientras que intervenciones integrales que articulan patrimonio, comercio, movilidad y vivienda promueven un desarrollo inclusivo y sostenible en el centro histórico.

Los ejes de las calles Tarqui y Miguel Ullauri presenta tensiones asociadas al deterioro habitacional, la presión comercial y la saturación del espacio público, agravadas por la disminución de la vivienda y la actividad peatonal. Ante este escenario, la incorporación de un pasaje público que integre vivienda popular y comercio artesanal se plantea como una oportunidad para reorganizar los usos, aliviar la presión urbana y recuperar la vitalidad del entorno del Mercado 10 de Agosto.



Fig. 04. Calle Tarqui en el sector del Mercado 10 de Agosto. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.



Fig. 05. Calle Miguel Ullauri en el sector del Mercado 10 de Agosto. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

## 1.2. OBJETIVO GENERAL

Resolver un pasaje entre las calles Tarqui y Miguel Ullauri que articule comercio artesanal y vivienda, mediante la intervención en predios sin valor patrimonial, con el fin de mejorar la conexión hacia el Mercado 10 de Agosto y suplir la demanda de vivienda accesible en la zona.

## 1.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

I  
Identificar estrategias de intervención en zonas históricas con valor simbólico y relevancia arquitectónica.

II  
Analizar las dinámicas urbanas, sociales, patrimoniales y comerciales en las calles Tarqui y Miguel Ullauri, para comprender el área de estudio y establecer oportunidades de diseño.

III  
Evaluar casos de estudio similares para extraer estrategias aplicables y coherentes con las condiciones del área de estudio.

IV  
Realizar un proyecto arquitectónico que incorpore un pasaje comercial artesanal y vivienda, en respuesta a las necesidades del área de estudio en el Mercado 10 de Agosto.

2

---

## 2.1. VIVIENDA POPULAR EN CENTROS HISTÓRICOS

La vivienda popular, se entiende como soluciones habitacionales destinadas a hogares de bajos ingresos. Se basa en modelos de bajo costo, financiamiento accesible o producción social del hábitat, constituye una herramienta estructural para abordar el déficit habitacional en áreas urbanas consolidadas. Según UN-Habitat (2016), este tipo de vivienda se define como aquella que garantiza "accesibilidad económica, adecuación espacial y seguridad de tenencia para poblaciones vulnerables". Además, se integra a la ciudad formal sin producir segregación socioespacial. La Comisión Económica para América Latina (CEPAL, 2020) sostiene que la vivienda popular se apoya en soluciones progresivas, densificación equilibrada y acceso a servicios urbanos. Esto permite que los hogares permanezcan en zonas centrales, y previene el desplazamiento forzado.

En los centros históricos latinoamericanos, las zonas centrales concentran tensiones entre el valor histórico y cultural, el deterioro físico, la presión inmobiliaria y la vulnerabilidad social. En este contexto, la vivienda asequible, en sus formas sociales, incrementales o rehabilitadas, puede entenderse como una estrategia para mantener la permanencia residencial y evitar que la dinámica de renovación urbana desplace los usos cotidianos del centro histórico (Carrión M., s.f.; ONU-Hábitat, 2019). Las evaluaciones de programas integrados de urbanización muestran que intervenciones que articulan vivienda, infraestructura y servicios reducen vulnerabilidades y fortalecen la cohesión barrial (Brakarz, 2004; Fernandes, 2011). De manera similar, los modelos de vivienda incrementales, como el proyecto Quinta

Monroy en Chile, permiten a las familias ampliar y adaptar sus hogares según sus posibilidades, garantizando la asequibilidad y mejoras progresivas en sus condiciones de vida (Carrasco y O'Brien, 2021). Los organismos internacionales coinciden en que la vivienda popular, implementada dentro de políticas integrales de suelo, financiamiento y revalorización urbana, combate el déficit habitacional. Asimismo, actúa como mecanismo directo de justicia espacial, permitiendo que sectores de menores ingresos permanezcan en zonas históricas y bien servidas (UN-Habitat, 2019). La evidencia confirma que su incorporación en centros históricos es una de las estrategias más efectivas para preservar la función social del territorio. Esto también asegura ciudades más inclusivas, resilientes y equitativas.

Estas condiciones corresponden a un contexto histórico en el que la vivienda popular desempeñó un rol fundamental en la estructura social de los centros históricos, permitiendo la permanencia de población residente y el desarrollo de dinámicas comunitarias asociadas al espacio colectivo. Sin embargo, en el escenario urbano contemporáneo, muchas de estas tipologías han visto afectada su capacidad de respuesta habitacional debido al deterioro físico, la sobreocupación, la presión inmobiliaria y los cambios en los usos del suelo, factores que han transformado significativamente sus condiciones de habitabilidad (Carrión M., s.f.).



Fig. 06. Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca. Fuente: Hotel 4 Mundos (Facebook).



Fig. 07. Interior de una vivienda urbana colectiva en el Centro Histórico de Cuenca. Fuente: Tomado de archivo digital de la Universidad del Azuay.

## 2.2. COMERCIO ARTESANAL Y ECONOMÍA POPULAR URBANA

El comercio artesanal, entendido como la producción y venta de bienes elaborados a mano mediante técnicas tradicionales y transmitidas culturalmente, constituye un pilar de la economía popular en muchas ciudades latinoamericanas.

Según la UNESCO (2021), este tipo de comercio no solo preserva la artesanía y los conocimientos locales, sino que también funciona como un mecanismo de sustento económico para grupos vulnerables, al ofrecer oportunidades laborales accesibles y de bajo costo de entrada. En el centro histórico de Cuenca, esta actividad es particularmente importante: alrededor del Mercado 10 de Agosto, convergen artesanos, comerciantes tradicionales, productores agrícolas y trabajadores informales, cuyos medios de vida dependen directamente del tráfico peatonal y la dinámica cotidiana del entorno. Briones et al. (2021) destacan que la economía popular urbana mantiene un peso estructural en sectores con mercados activos, ya que satisface necesidades inmediatas y fortalece circuitos económicos basados en la proximidad, la confianza y la reciprocidad.

En Cuenca, la artesanía es parte integral de la identidad del barrio. Oficios como el tejido de paja toquilla, la cerámica, los textiles y la metalistería se han mantenido activos en talleres y pequeños comercios del centro de la ciudad, fomentando lazos sociales y económicos estables. En el entorno del Mercado 10 de Agosto, la presencia de artesanos le da carácter al barrio, dinamiza la vida cotidiana y refuerza la continuidad cultural de la zona. Su importancia reside no

solo en su valor económico, sino también en su conexión con la vida local y las prácticas que históricamente han dado sentido a la zona.

A lo largo de los ejes Tarqui y Miguel Ullauri, el comercio artesanal se desarrolla tanto en tiendas formales como en puestos informales instalados en aceras, portales o frente a viviendas. Esta coexistencia genera una tensión permanente en el uso del espacio público: si bien representa una expresión legítima de la vida económica local, también contribuye al hacinamiento, la pérdida de confort urbano y la obstrucción de los flujos peatonales. Coello y Moreno (2022) señalan que la informalidad en áreas cercanas a mercados tiende a expandirse cuando los comerciantes carecen de recursos para acceder a locales formales o cuando las regulaciones urbanas no se articulan con la realidad socioeconómica de la zona.

La presencia de actividades artesanales en los centros históricos suele estar vinculada a rutas peatonales donde la producción local se integra en la vida cotidiana. En este contexto, los pasajes urbanos funcionan como espacios que articulan comercio de pequeña escala con el tráfico peatonal. Según Gehl (2010), estos corredores favorecen la interacción social y mantienen visibles prácticas tradicionales dentro del tejido urbano. En ciudades latinoamericanas, esta relación se entiende como parte de modelos que combinan la continuidad cultural y adaptabilidad en las zonas patrimoniales.



Fig. 08. Artesanías tradicionales de Cuenca. Fuente: Tomado de Brochure artesanías 2025, VisitCuenca Ecuador, 2025.



Fig. 09. Mercado artesanal. Fuente: Tomado de Cómo visitar el Mercado artesanal de Otavalo (Ecuador): horarios, por Sarralde, J. (s. f.), Guías-Viajar.com.

## 2.3. ESPACIO PÚBLICO Y PASAJES URBANOS.

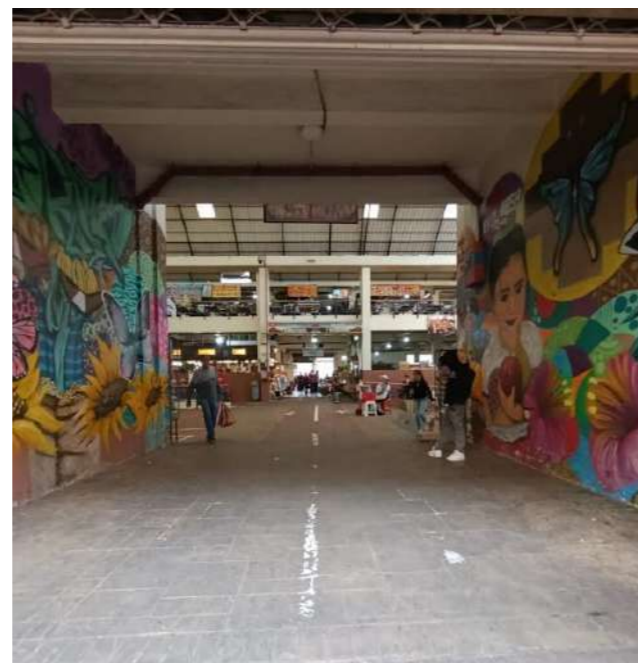
El espacio público en los centros históricos es una estructura esencial para sostener la vida social, económica y cultural de la ciudad. Su función va más allá de la circulación: permite el encuentro, la permanencia y la expresión de la identidad colectiva. Borja y Muxí (2001) argumentan que el espacio público es el pilar central del derecho a la ciudad, ya que garantiza accesibilidad, convivencia y ejercicio ciudadano. En entornos patrimoniales como Cuenca, esta dimensión adquiere especial relevancia debido a la coexistencia entre comercio tradicional, turismo y movilidad cotidiana, lo que exige una infraestructura peatonal continua y de fácil comprensión.

La movilidad peatonal en el espacio público, entendida como la capacidad de las personas para desplazarse con seguridad, comodidad y fluidez, constituye un componente estructural del funcionamiento urbano. Autores como Gehl (2010) destacan que la transitabilidad es un indicador clave de calidad urbana, ya que fomenta la interacción social y apoya las actividades económicas locales. En centros históricos, la movilidad peatonal no solo garantiza accesibilidad, sino que también estructura la relación entre usos, recorridos y permanencias, influyendo directamente en la vitalidad del espacio público.

En este marco, los pasajes urbanos se han consolidado como tipologías capaces de articular recorridos peatonales en áreas consolidadas. Marcus (2009) señala que los pasajes operan como corredores interiores que incrementan la permeabilidad urbana, integran diferentes frentes activos y diversifican las rutas de desplazamiento. Su naturaleza híbrida, que combina calles y

servicios, permite integrar el transporte público, el ocio y el comercio en un solo espacio, lo que los convierte en elementos relevantes en centros históricos donde el tejido urbano es denso y las calles presentan limitaciones físicas.

Al funcionar como conexiones internas, los pasajes también permiten la integración de actividades económicas a pequeña escala, especialmente aquellas vinculadas a la economía informal y la producción artesanal. Su configuración espacial potencia la visibilidad de estos oficios y crea microcentros que enriquecen el tejido urbano, fortaleciendo la continuidad cultural y funcional en las zonas patrimoniales.



**Fig. 10.** Ingreso al Mercado 10 de Agosto desde la calle Miguel Ullauri. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.



**Fig. 11.** Interior del Mercado 10 de Agosto de la ciudad de Cuenca, vista tomada desde la parte superior. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

## 2.4. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y TEJIDO URBANO

El valor patrimonial del centro histórico de Cuenca radica tanto en su materialidad como en las técnicas constructivas tradicionales que han configurado un tejido urbano coherente a lo largo de los siglos. La UNESCO (1999) señala que los centros históricos deben entenderse como conjuntos integrados, donde la arquitectura, la memoria social y los usos cotidianos conforman un sistema inseparable. En este sentido, el patrimonio no se limita a edificios aislados, sino que se manifiesta en la continuidad espacial, las relaciones entre inmuebles y las dinámicas que sostienen la vida urbana del sector.

En este contexto, el eje Tarqui y el eje Miguel Ullauri presenta un tejido urbano heterogéneo en el que conviven edificaciones vernáculas, inmuebles transformados por actividades comerciales y estructuras contemporáneas que alteran proporciones, alturas y materiales. El Plan de Especial de Centro Histórico - PECH (Ilustre Municipalidad de Cuenca, 2011), advierte que la pérdida de elementos tipológicos como balcones, cubiertas y corredores tradicionales afecta directamente la integridad del paisaje urbano histórico, especialmente cuando las intervenciones responden a presiones comerciales que priorizan vitrinas, ampliaciones o cerramientos que distorsionan la arquitectura original. Este tipo de modificación fragmenta la percepción del tejido urbano y debilita la coherencia del conjunto patrimonial.

La literatura reciente enfatiza la necesidad de vincular el patrimonio con las dinámicas sociales y económicas del entorno circundante. Briones et al. (2021) indican que las restauraciones que no consideran la vida cotidiana y los usos reales

del espacio urbano tienden a perder efectividad, pues el patrimonio solo se mantiene vigente cuando sostiene prácticas comunitarias. De manera complementaria, Ramírez Rosete et al. (2017) destacan que la preservación patrimonial debe articularse con procesos participativos, ya que el valor de un centro histórico depende también de la apropiación por parte de sus residentes y comerciantes tradicionales.

En este sentido, el patrimonio en los ejes Tarqui y Miguel Ullauri debe entenderse como un tejido arquitectónico y social cuya continuidad depende tanto de la conservación física como de la capacidad del sector para sostener vivienda popular, comercio artesanal y usos comunitarios. La integración de estas dimensiones permite intervenciones que respetan la memoria del lugar y facilitan su adaptación a las necesidades contemporáneas sin comprometer su identidad urbana.

Comprender el patrimonio como un sistema vivo implica reconocer que la rehabilitación no puede limitarse a una recuperación superficial de las fachadas. La intervención adaptativa se vuelve esencial para que los edificios incorporen nuevos usos sin perder su valor histórico, siempre que se mantengan sus proporciones, materiales y lógica espacial originales. En los centros históricos latinoamericanos, este enfoque cobra especial relevancia ante la presión turística, la intensificación comercial y los procesos de obsolescencia funcional que afectan la habitabilidad y permanencia de la población local.



Fig. 12. Mercado 10 de Agosto Visual de frente a la calle Larga. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.



Fig. 13. Tramo de la calle Tarqui, entre la Presidente Córdova y calle Larga. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.



Fig. 14. Tramo de la calle Miguel Ullauri, entre la calle Larga y sin retorno. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

## 2.5. URBANISMO SOCIAL Y REACTIVACIÓN URBANA

El urbanismo social ha surgido como una perspectiva que integra diseño urbano, la infraestructura y justicia espacial para garantizar el derecho a la ciudad, especialmente en contextos donde la vulnerabilidad condiciona el acceso al espacio público. Su premisa central es que la transformación urbana debe coordinarse con la ciudadanía y responder a las necesidades reales del territorio. Ramírez Rosete et al. (2017) señalan que la revitalización solo se sostiene cuando incorpora participación comunitaria y reconoce las prácticas culturales existentes.

En los centros históricos latinoamericanos, esta perspectiva es crucial debido a la tensión entre la conservación del patrimonio, el turismo, el comercio tradicional y las dinámicas de mercado. Pino Andrade et al. (2019) destacan que el espacio público funciona como soporte de la identidad, pero también como escenario de conflicto para artesanos, comerciantes y residentes de bajos ingresos. Al respecto, Lacarrieu (2016) advierte que ciertos procesos de recualificación pueden provocar desplazamientos si no se integran mecanismos de inclusión social.

Desde esta perspectiva, la reactivación urbana implica no solo conservar la arquitectura, sino fortalecer la vida social y económica del territorio. Briones et al. (2021) destaca que los mercados tradicionales y las economías de proximidad son piezas estructurales de la vitalidad urbana, mientras que Paquette (2020) argumenta que las intervenciones deben promover circuitos locales para asegurar una distribución equitativa de los beneficios del desarrollo.

En este sentido, el urbanismo social ofrece un marco conceptual para comprender la reactivación de sectores patrimoniales como un proceso que combina memoria, participación y equidad. En lugar de intervenir únicamente en la forma física de la ciudad, esta perspectiva destaca la importancia de sostener las prácticas que dan sentido a los barrios históricos y de asegurar la permanencia de quienes los habitan, elementos esenciales para la vitalidad de los centros urbanos.



Fig. 15. Planta baja, Mercado 10 de Agosto. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.



Fig. 16. Planta alta del Mercado 10 de Agosto, conexión entre legumbres y alimentos. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

## 2.6 REFLEXIONES

El análisis de la vivienda popular, el comercio artesanal y el espacio público en los centros históricos permite entender que estos elementos conforman un sistema cotidiano inseparable. En sectores como el entorno del Mercado 10 de Agosto, la vivienda y el trabajo han coexistido históricamente, generando formas de habitar ligadas al arraigo, la proximidad y la vida barrial. Esta relación ha dado identidad al centro histórico de Cuenca y ha sostenido dinámicas sociales y económicas que aún persisten.

La vivienda popular, más que una solución habitacional, es una condición clave para mantener la vida urbana en estos sectores. Su deterioro y progresiva desaparición, producto de la presión comercial y del encarecimiento del suelo, ha generado hacinamiento, pérdida de calidad de vida y abandono residencial. Como resultado, el centro histórico corre el riesgo de transformarse en un espacio exclusivamente productivo, desvinculado de quienes lo habitan y sostienen día a día.

El comercio artesanal, especialmente en el entorno del mercado, cumple un rol fundamental en la economía local y en la construcción de identidad. Los oficios tradicionales y la economía de proximidad aportan vitalidad al espacio urbano y fortalecen los vínculos sociales. Sin embargo, la falta de espacios adecuados ha llevado a que muchas de estas actividades se desarrollen en condiciones informales, saturando el espacio público y afectando la movilidad peatonal.

El espacio público aparece entonces como un elemento estructurante. Más allá de permitir la circulación, es el lugar donde se produce el encuentro, la interacción y la vida colectiva. En el eje Tarqui-Miguel Ullauri, la congestión de las aceras y la ausencia de espacios intermedios evidencian una ruptura en esta función, afectando tanto a residentes como a comerciantes y peatones.

Reflexionar sobre el patrimonio en este contexto implica reconocer que su valor no se limita a la arquitectura, sino que reside también en las prácticas cotidianas que estos espacios albergan. Conservar el centro histórico requiere garantizar condiciones dignas de vivienda, trabajo y uso del espacio público, evitando intervenciones que prioricen únicamente la imagen urbana en detrimento de la vida barrial.

Desde esta mirada, el urbanismo social permite entender la intervención arquitectónica no como un objeto aislado, sino como una herramienta capaz de recomponer relaciones urbanas, sociales y espaciales en contextos patrimoniales. La incorporación de un pasaje público que conecte las calles Tarqui y Miguel Ullauri se plantea como una oportunidad para reorganizar los flujos peatonales, ofrecer condiciones formales al comercio artesanal y reintroducir vivienda popular en el centro histórico. De este modo, el proyecto busca restablecer el equilibrio entre habitar, trabajar y circular, contribuyendo a la recuperación de la vida barrial y la vitalidad urbana en el entorno del Mercado 10 de Agosto.

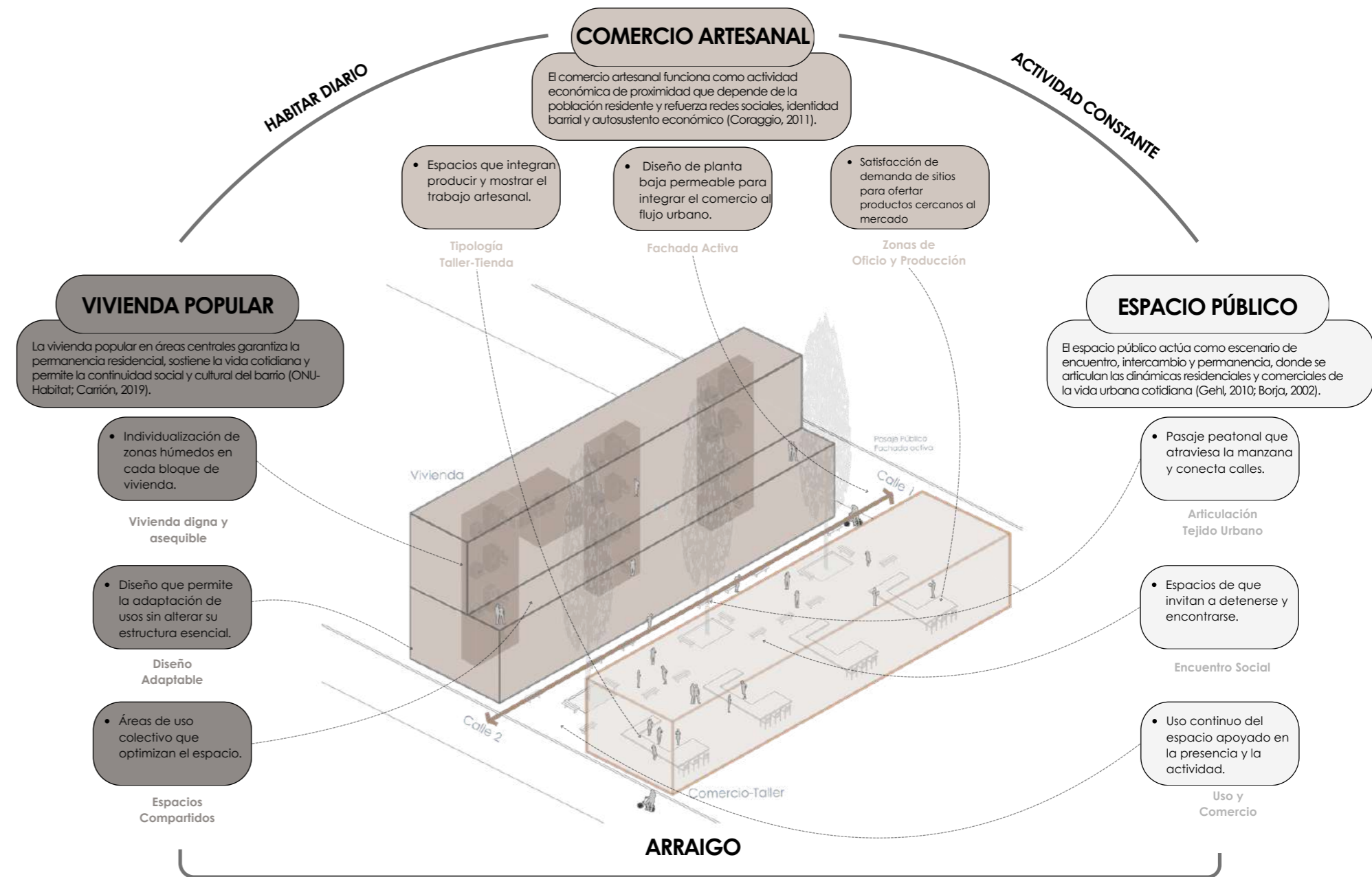


Fig. 17. Estrategias teóricas. Fuente: Elaboración propia a partir del análisis teórico, 2026.

3

---

### 3.1. CRITERIOS DE SELECCIÓN

En este capítulo se analizan casos de estudio de proyectos de vivienda en contextos urbanos latinoamericanos, con el objetivo de identificar criterios y estrategias aplicables al proyecto de intervención del Mercado 10 de Agosto en la ciudad de Cuenca. El análisis se centra en la relación entre vivienda, comercio y espacio público, así como en los procesos de rehabilitación arquitectónica en entornos patrimoniales.

La selección de los casos se realizó mediante una búsqueda dirigida en bases de datos académicas, repositorios universitarios y páginas especializadas en arquitectura, como Google Scholar, Scielo, ArchDaily, ARQA y repositorios universitarios. Para la búsqueda se utilizaron combinaciones de palabras clave relacionadas con vivienda colectiva, rehabilitación patrimonial, uso mixto, intervención en centros históricos y arquitectura latinoamericana, lo que permitió identificar proyectos con afinidad tipológica y contextual con el caso de estudio.

Los proyectos seleccionados corresponden a tipologías de vivienda unifamiliar, colectiva y cohousing. Se priorizaron aquellos con valor arquitectónico o patrimonial y con intervenciones realizadas a partir del año 2020, así como propuestas que integran vivienda, comercio y circulaciones alargadas, por su similitud con la estructura urbana del Mercado 10 de Agosto.

Para ordenar el análisis, se elaboró una matriz estructurada en dos fases.

#### Fase 1

Funciona como un filtro de validación general, en el que se verifica la tipología de vivienda, el contexto urbano latinoamericano, la presencia de valor o reconocimiento patrimonial y la vigencia de la intervención. Esta fase permitió seleccionar los referentes más pertinentes para el análisis detallado.

#### Fase 2

Se orienta al análisis de estrategias de diseño e intervención, considerando aspectos espaciales, urbanos y técnicos como la presencia de patios internos, el adosamiento, el uso mixto, la gestión participativa, la aplicación de métodos sostenibles y el empleo de materiales compatibles, así como la preservación de la autenticidad arquitectónica y cultural.

A partir de este proceso se identificaron los casos con mayor afinidad al proyecto, permitiendo extraer criterios y estrategias que sirven de base para el desarrollo del anteproyecto del Mercado 10 de Agosto.

### 3.1.1. FASE 1: PARÁMETROS DE VALIDACIÓN Y CONTEXTUALIZACIÓN

Casos de Estudio	Casa Emilio Donde 7		Edificio La Borda		República Rosa		Casa del Ciprés		Mar Mediterráneo 24		La Casa que Habita		Casa del Nogal		Raw Rooms. 43 Viviendas sociales	
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
¿Corresponde a una tipología de vivienda?	X		X			X	X		X		X		X		X	
¿Se localiza en un contexto urbano latinoamericano?	X		X		X		X			X	X		X			X
¿Posee reconocimientos arquitectónicos?	X		X			X	X		X		X			X	X	
¿Situada en un entorno patrimonial?	X		X		X		X		X			X	X			X
¿Tiene valor patrimonial?	X		X		X		X			X	X	X	X			X
¿Restaurada desde el año 2020 a la actualidad?	X			X	X			X	X		X			X	X	
Total	6		5		4		5		4		4		4		3	

Tabla 1: Matriz comparativa de casos de estudio según parámetros de validación. Fuente: Elaboración propia.

### 3.1.2. FASE 2: EXTRACCIÓN DE ESTRATEGIAS DE DISEÑO Y GESTIÓN

Casos de Estudio	Casa Emilio Donde 7		Edificio La Borda		República Rosa		Casa del Ciprés		Mar Mediterráneo 24		La Casa que Habita		Casa del Nogal		Raw Rooms. 43 Viviendas sociales	
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
¿Posee patios internos?	X		X		X		X		X		X		X		X	
¿Se encuentra adosada?	X		X		X		X		X		X		X		X	
¿El proyecto preserva la autenticidad arquitectónica y cultural del sitio?	X		X		X		X		X		X		X		X	
¿Presenta uso mixto (vivienda-comercio)?	X		X		X		X		X	X			X		X	
¿Presenta algún sistema de gestión participativa?		X	X			X		X		X		X		X		X
¿Presenta métodos sostenibles?		X	X			X		X		X		X				X
¿Usa materiales auténticos y compatibles?	X		X		X		X		X	X		X		X		X
Total	5		7		5		5		3		5		4		6	

Tabla 2: Extracción de estrategias de diseño y gestión. Fuente: Elaboración propia.

### 3.1.3. FILTRO Y ELECCIÓN DE REFERENTES

Casos de Estudio	Casa Emilio Donde 7	Edificio La Borda	República Rosa	Casa del Ciprés	Mar Mediterráneo 24	La Casa que Habita	Casa del Nogal	Raw Rooms. 43 Viviendas sociales
TOTAL GENERAL REFERENTES SELECCIONADOS	11	12	9	10	7	9	8	9

Tabla 3: Matriz de selección de referentes a partir de criterios de evaluación. Fuente: Elaboración propia.

En conclusión, la matriz mostró que cinco referentes obtuvieron los puntajes más altos por su aporte en uso mixto, habitabilidad popular, intervención en tejido patrimonial y permeabilidad peatonal, aspectos fundamentales para la tesis. Sin embargo, aunque hubo otros con resultados similares, se eligieron solo tres porque sus estrategias se relacionan de manera más directa con el enfoque que se desarrollará en el proyecto.

Casa Emilio Donde 7	Edificio La Borda	Raw Rooms. 43 Viviendas sociales
		
Se toma este referente por la manera en que sus tres patios centrales organizan el espacio. Estos vacíos del siglo XIX aportan luz y ventilación natural, y articulan la relación entre la edificación histórica y la intervención contemporánea.	El edificio La Borda replantea la vivienda colectiva mediante una matriz modular flexible que permite adaptaciones en el tiempo, y un patio central que actúa como núcleo de encuentro y articulación comunitaria.	El proyecto Raw Rooms es seleccionado por plantear vivienda social basada en muros portantes de tierra y unidades adosadas que optimizan el suelo, permitiendo una evolución progresiva y adaptable al usuario.

Tabla 4: Síntesis de los referentes seleccionados para el desarrollo proyectual. Fuente: Elaboración propia.

## 3.2 ANÁLISIS DE CASOS.

### 3.2.1. CASA EMILIO DONDE 7

**Ubicación:** Ciudad de México, México.

**Premios:** Mención honorífica en la XVII Bienal Nacional de Arquitectura Mexicana, 2022.

**Arquitecto:** Archa Estudio.

**Año del proyecto:** 2022.

**Superficie construida:** 4179 m<sup>2</sup>.

Este referente se selecciona por su capacidad de integrar comercio, vivienda y espacio público dentro de un entorno patrimonial consolidado. Se trata de una intervención que combina restauración y obra nueva, respetando la preexistencia arquitectónica mientras incorpora nuevas unidades habitacionales y espacios comerciales.

El proyecto plantea una intervención de uso mixto en una casa con tres patios interiores que organizan el espacio, articulan la relación entre lo histórico y la ampliación, y favorecen la iluminación y ventilación natural (Eco Estudio MX, 2021; Reurbano, s.f.). Además, la reorganización espacial y la ampliación en el último piso permiten incorporar nuevos usos sin perder la conexión con el barrio ni su valor patrimonial (Federación de Colegios de Arquitectos de la República Mexicana, 2022).

Estas estrategias resultan pertinentes para el proyecto del eje articulador entre las calles Tarqui y Miguel Ullauri en el sector del Mercado 10 de Agosto, particularmente en la activación de la planta baja y en la construcción de una transición gradual entre lo residencial y lo comercial, favoreciendo la interacción entre residentes y usuarios en un contexto patrimonial activo.



Fig. 18. Patio Central de Casa Emilio Dondé 7 Fuente: Reurbano. (s.f.). Casa Emilio Dondé 7 [Fotografía].

#### Programa

La zonificación se organiza a partir de tres patios interiores que estructuran la distribución funcional del proyecto. Estos vacíos permiten ordenar las circulaciones y separar claramente los usos, asegurando iluminación y ventilación natural en todos los niveles.

El proyecto incorpora un programa de uso mixto que integra vivienda y comercio dentro de un edificio patrimonial rehabilitado. La actividad comercial se ubica en los niveles con mayor contacto con el entorno urbano, mientras que las unidades residenciales se organizan alrededor de patios interiores y en los niveles superiores. Esta disposición permite una transición gradual entre el espacio público, los patios y las áreas residenciales, reforzando la relación entre patrimonio, comercio y vivienda (Eco Estudio MX, 2021; Reurbano, s.f.).

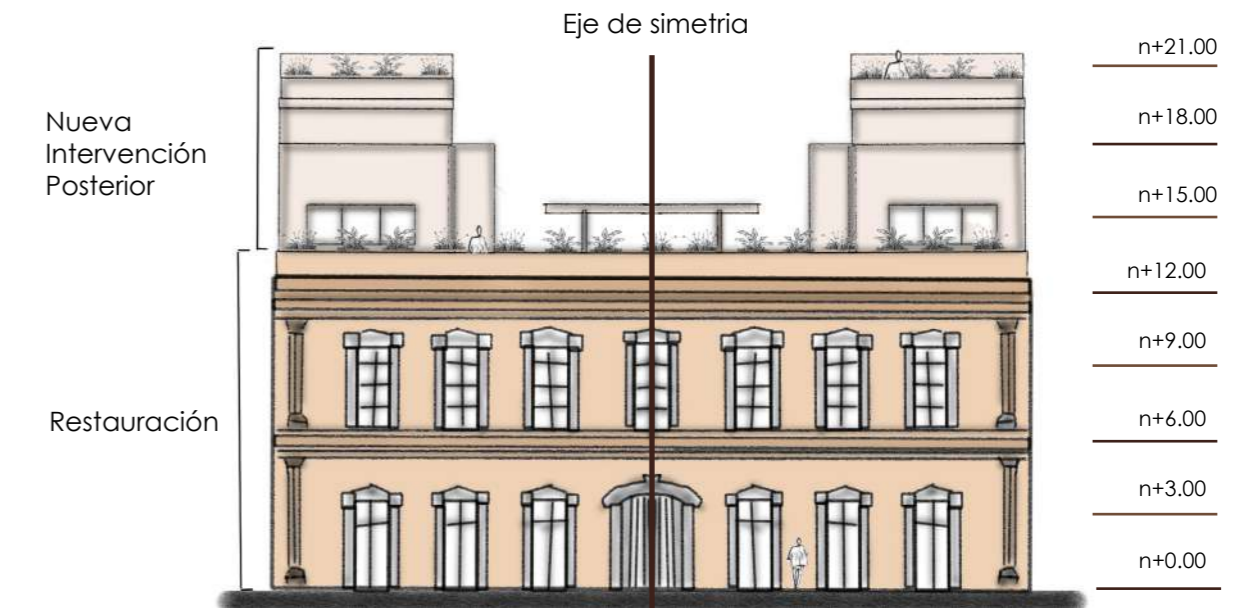


Fig. 19. Alzado frontal de la edificación, mostrando la nueva intervención con la fachada de la restauración de valor patrimonial. Redibujo con autoría propia a partir de Reurbano.

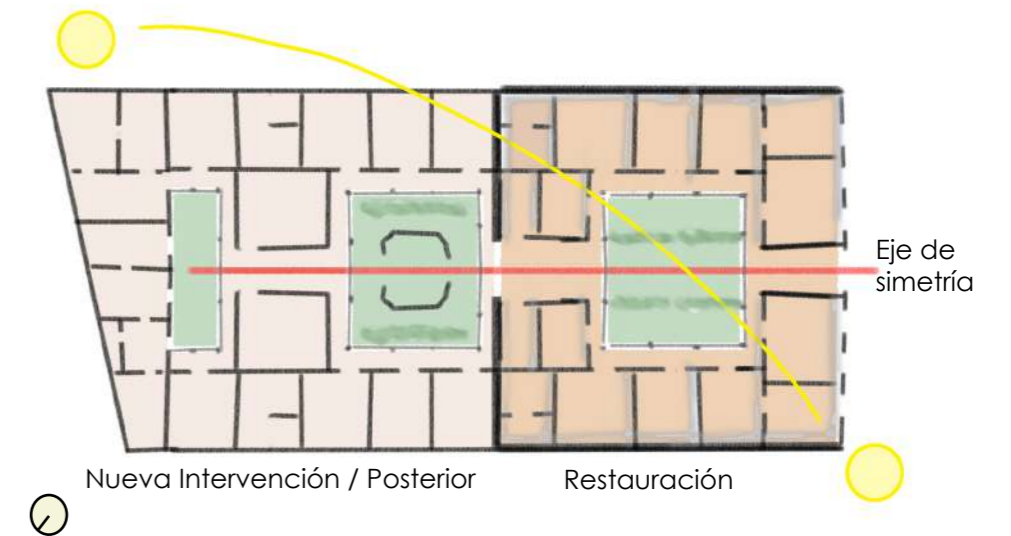


Fig. 20. Planta general, soleamiento. Redibujo con autoría propia a partir de Bienal Nacional de Arquitectura Mexicana (BNAMX).

### Relación urbana y espacial

El patio central funciona como núcleo articulador del conjunto. Su configuración longitudinal permite la entrada de luz natural desde la cubierta y favorece la ventilación a través de las crujías laterales (Vázquez Bracho Hidalgo & Carral O'Gorman, 2022). En planta baja, los pórticos perimetrales delimitan el vacío y organizan los recorridos hacia los locales comerciales y las circulaciones verticales.

La altura interior original del edificio refuerza la percepción del espacio central y contribuye a mejorar las condiciones ambientales pasivas. La organización del proyecto en torno a patios interiores permite que estos espacios funcionen como zonas de transición entre el acceso urbano, las áreas comerciales y las rutas de circulación hacia las residencias en los niveles superiores. De esta manera, la circulación interior establece una gradación entre el espacio público, el ámbito semipúblico del patio y las áreas residenciales privadas (Eco Estudio MX, 2021; Reurbano, s.f.).

De este modo, la organización en torno al patio establece una gradación espacial clara entre el espacio público urbano, el ámbito interior de carácter semipúblico y las áreas residenciales privadas.

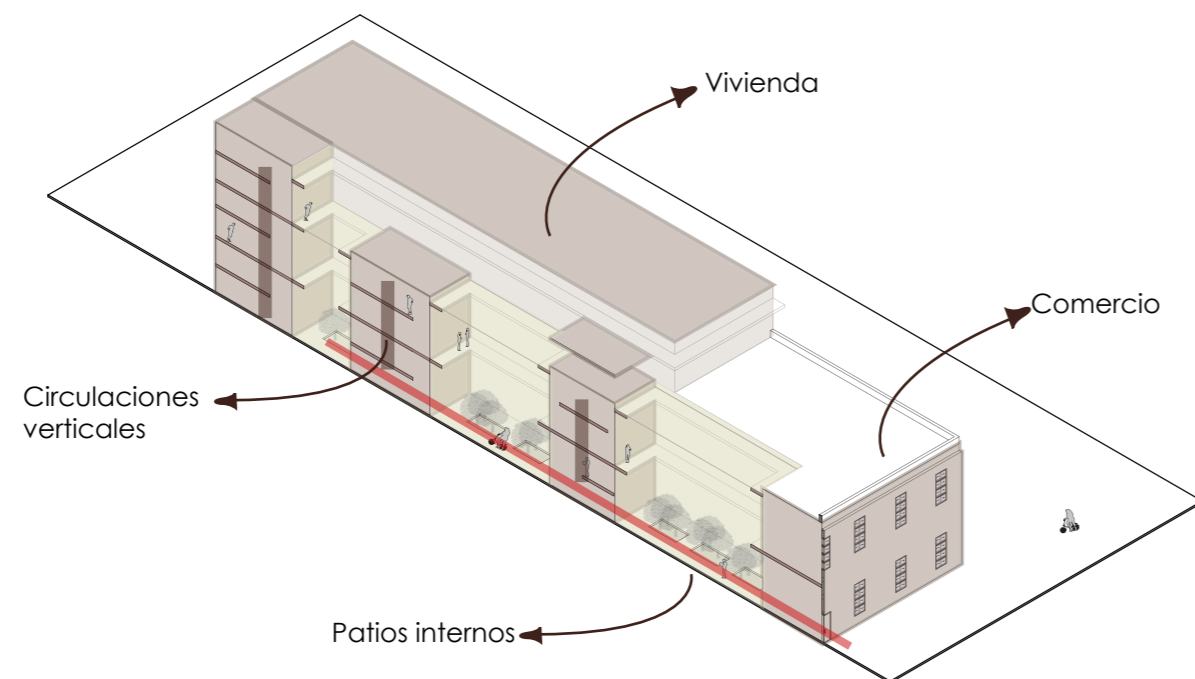


Fig. 21. Llenos y vacíos, circulaciones verticales y conexión de bloques. Redibujo con autoría propia a partir de Bienal Nacional de Arquitectura Mexicana (BNAMX).

### Sistema constructivo y criterios patrimoniales

La intervención conserva la estructura original y mantiene las mamposterías de ladrillo vistas como testigos históricos, respetando el carácter patrimonial del inmueble. Las acciones proyectuales se concentran en operaciones puntuales que permiten actualizar el funcionamiento del edificio sin alterar su lógica constructiva original.

Como parte de la adecuación funcional, se incorporan vanos superiores en los entrepisos con el objetivo de optimizar las condiciones de ventilación e iluminación natural, garantizando la habitabilidad de los espacios sin depender de un único recurso arquitectónico. Asimismo, se sustituye el sistema original de escaleras macizas de hormigón por una estructura liviana de acero, resuelta únicamente mediante huellas sin contrahuellas, lo que permite el paso de la luz desde los niveles superiores hacia el patio central y mejora la percepción espacial del conjunto (Vázquez Bracho Hidalgo & Carral O'Gorman, 2022).

Complementariamente, se redefine el alero existente, prolongándolo de manera controlada para reforzar la protección frente a la radiación solar directa y al escurrimiento de aguas lluvias, sin perder la relación visual y ambiental con el patio. En conjunto, las soluciones técnicas aplicadas responden a criterios de compatibilidad con la edificación existente, mínima afectación del soporte original y mejora del desempeño ambiental del inmueble (Reurbano, s.f.).

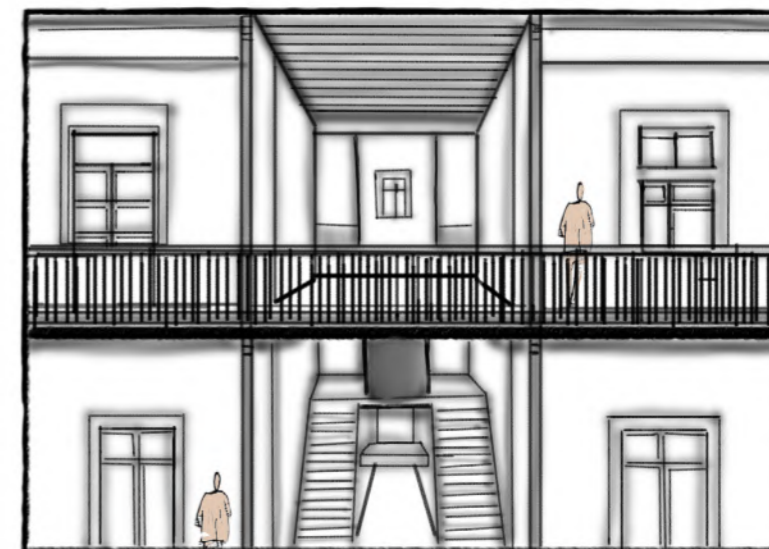


Fig. 22. Escaleras macizas estado antes de la intervención del patio central. Redibujo con autoría propia a partir de Bienal Nacional de Arquitectura Mexicana (BNAMX).



Fig. 23. Restauración de escaleras de estructura liviana de acero y prolongación de alero existente. Redibujo con autoría propia a partir de Bienal Nacional de Arquitectura Mexicana (BNAMX).

### 3.2.2. EDIFICIO LA BORDA

**Ubicación:** Constitució 85-89, Barcelona, España

**Arquitecto:** Lacol

**Año:** 2014-2018

**Superficie construida:** 3000 m<sup>2</sup>.

El proyecto se incorpora como referente por su enfoque en la vivienda colectiva autogestionada y su capacidad de articular comunidad, sostenibilidad y adaptabilidad espacial. La Borda aporta criterios relevantes para analizar modelos habitacionales alternativos aplicables a contextos urbanos consolidados, especialmente aquellos que buscan fortalecer la vida comunitaria y la participación activa de los usuarios.

Asimismo, demuestra que es posible mantener un orden estructural claro y, al mismo tiempo, permitir variaciones tipológicas. Los espacios de transición, inspirados en la tipología de "corrala", adquieren relevancia al propiciar dinámicas colectivas más allá del simple desplazamiento, entendiendo la circulación como un espacio intermedio de encuentro (Lacol, s.f.; Morales Carrasco, 2023).

A partir de esto, el referente aporta dos ideas clave para la tesis: una estructura modular basada en núcleos húmedos fijos que permite flexibilidad en las tipologías, y circulaciones concebidas como espacios de encuentro que fortalecen la relación entre lo privado y lo colectivo.



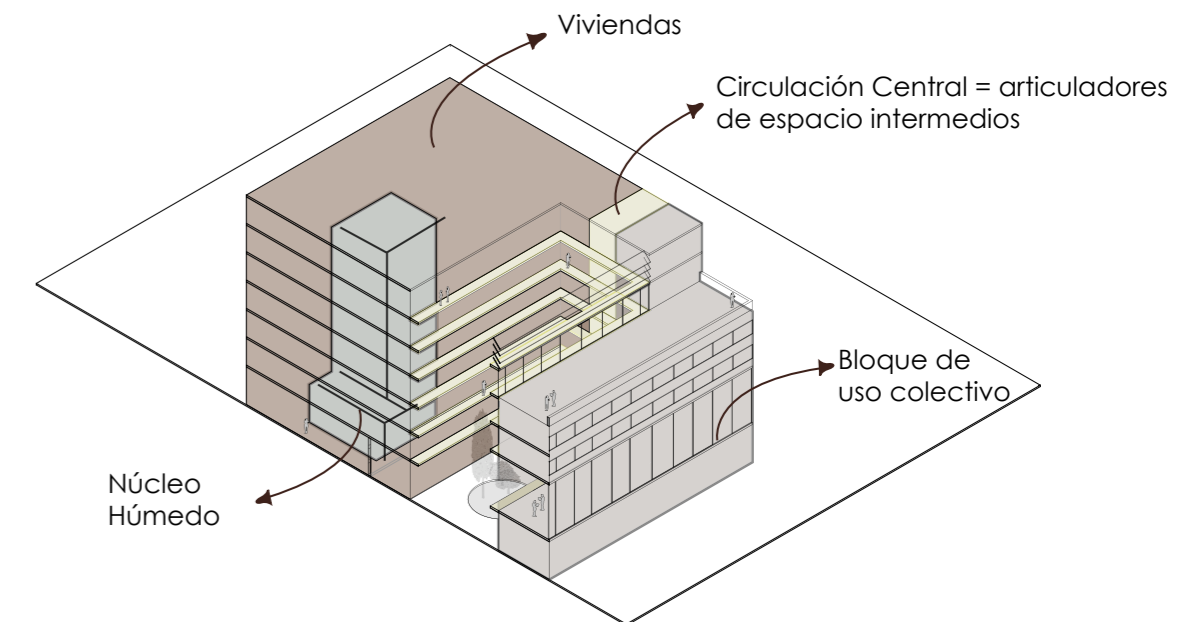
**Fig. 24.** Fachada posterior del edificio La Borda. Fuente: ArchDaily (2019). Fotografía: Lluc Miralles.

#### Programa

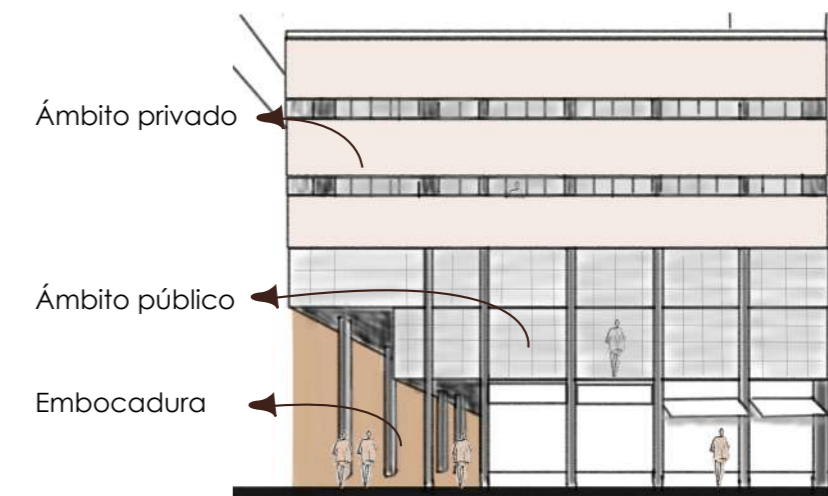
El esquema programático no se limita a distribuir viviendas y áreas comunes, sino que establece una jerarquía espacial clara. La planta baja concentra los espacios de mayor apertura y uso colectivo, como la cocina-comedor y lavandería, mientras que las viviendas se organizan en niveles superiores articuladas por circulaciones que funcionan como espacios intermedios (Lacol, s.f.; Morales Carrasco, 2023).

La circulación central estructura el edificio y conecta directamente las unidades habitacionales con los espacios compartidos, evitando recorridos residuales. De esta manera, se construye una secuencia gradual entre lo público, lo colectivo y lo privado, donde cada nivel presenta distintos grados de intimidad (Morales Carrasco, 2023).

En términos de adaptabilidad, la organización a partir de núcleos húmedos fijos permite que las áreas secas se reconfiguren con mayor libertad, facilitando variaciones tipológicas. Asimismo, la incorporación de espacios comunes y tipologías diversas responde a modelos domésticos no tradicionales, promoviendo una distribución más equitativa de tareas y usos dentro de la vivienda colectiva.



**Fig. 25.** Bloqueamientos del edificio La Borda. Fuente: Redibujo con autoría propia a partir de ArchDaily.



**Fig. 26.** Zonificación de bloques permeables y bloques privados. Fuente: Redibujo con autoría propia a partir de ArchDaily.

### Relación urbana y espacial

El conjunto se organiza en torno a un patio central, reinterpretando la tipología de la corrala mediante una disposición perimetral de las viviendas y circulaciones abiertas que miran hacia el vacío interior. Este patio no funciona como espacio residual, sino como núcleo estructurador del edificio, ya que articula visual y funcionalmente los distintos niveles y concentra las dinámicas comunitarias (La Borda, s.f.; Lacol, s.f.) Desde este vacío, las viviendas se desarrollan en altura, estableciendo una secuencia clara entre circulación compartida y ámbito privado.

En planta baja, el proyecto incorpora un espacio comunitario de doble altura ubicado junto al acceso principal, que actúa como transición entre la calle y el patio interior. Este ámbito se relaciona con el exterior a través de una envolvente traslúcida (como el policarbonato) que permite iluminación natural y ventilación, filtrando las visuales directas (Lacol, s.f.; Madera y Construcción, 2024). De esta manera, se construye un umbral controlado que media entre lo urbano y lo doméstico, reforzando la conexión ambiental sin perder privacidad (Morales Carrasco, 2023).

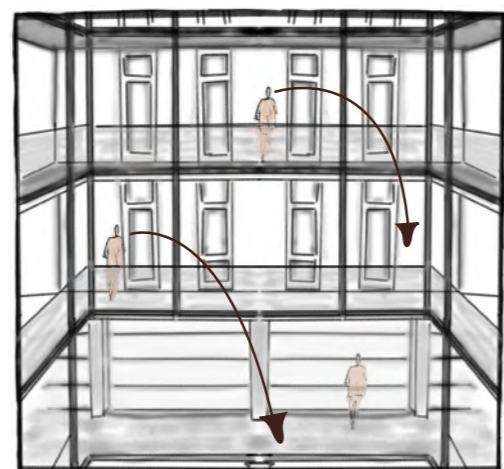


Fig. 27. Circulación abierta con visuales al patio central. Fuente: Redibujo con autoría propia a partir de ArchDaily.

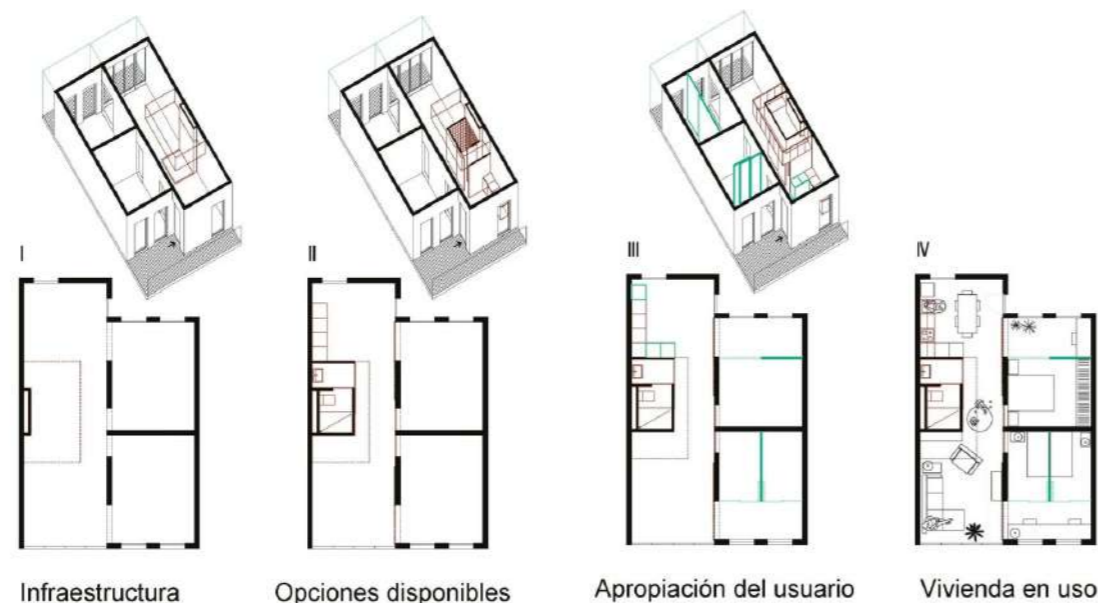


Fig. 28. Planta y fachada de vivienda modular. Redibujo con autoría propia a partir de Construable.es.

### Sistema constructivo y criterios de sostenibilidad

El proyecto se desarrolla bajo el concepto de edificio de consumo energético casi nulo (NZEB), priorizando estrategias pasivas como la iluminación natural a través del patio central, la ventilación cruzada y el control térmico mediante una envolvente de alto aislamiento (Lacol, s.f.; Morales Carrasco, 2023). Estas decisiones reducen la demanda energética antes de recurrir a sistemas activos para alcanzar el confort con el mínimo consumo energético (Lacol, s.f.).

Desde el punto de vista constructivo, el edificio se resuelve mediante una estructura portante de madera contralaminada (CLT), organizada a partir de una modulación clara visible en plantas y alzados. Este sistema permite optimizar recursos, reducir el impacto ambiental respecto a soluciones tradicionales en hormigón y agilizar el proceso constructivo, contribuyendo a la mitigación del cambio climático (Madera y Construcción, 2024). La modulación de fachada responde tanto a criterios estructurales como ambientales, integrando el control solar y el orden compositivo dentro de un sistema repetitivo y eficiente (Lacol, s.f.; Morales Carrasco, 2023).

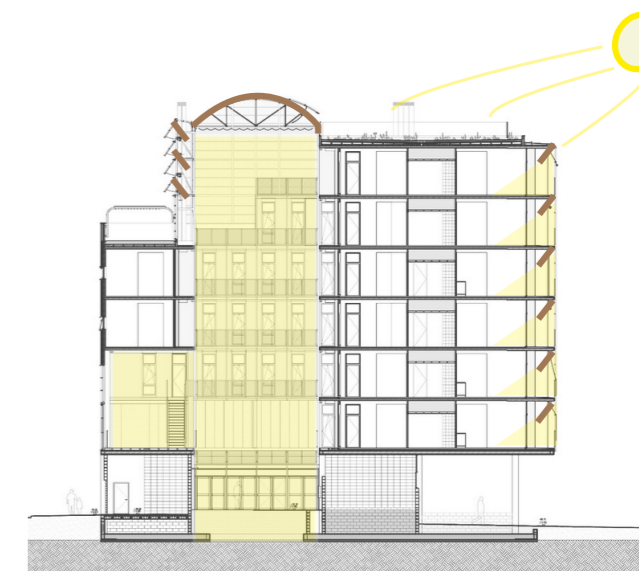


Fig. 29. Representación Invierno: Captación solar y almacenamiento térmico en el núcleo central para apoyo a la calefacción. Redibujo con autoría propia a partir de ArchDaily.

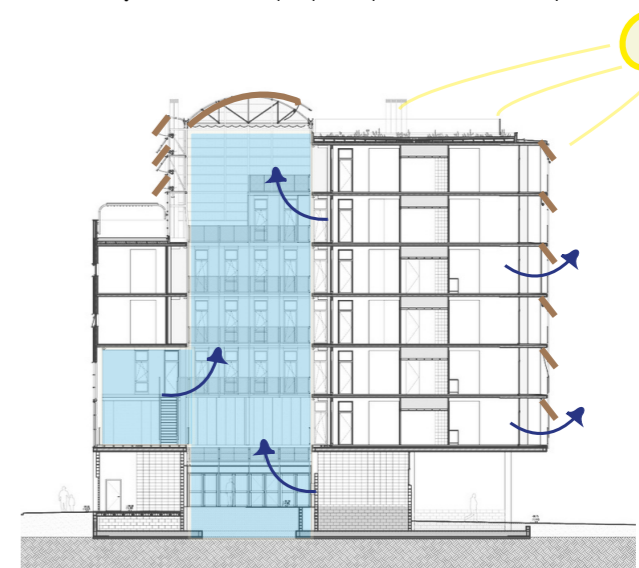


Fig. 30. Verano: Enfriamiento pasivo mediante efecto chimenea y renovación de aire por diferencial de presión. Redibujo con autoría propia a partir de ArchDaily.

### 3.2.3. RAW ROOMS. 43 VIVIENDAS SOCIALES

**Ubicación:** Ibiza, España

**Arquitecto:** Marta Peris, José Toral

**Año:** 2022

El proyecto Raw Rooms, que comprende 43 viviendas sociales, se toma como referente por el uso de muros portantes de tierra como sistema constructivo principal dentro de un modelo de vivienda social. La propuesta se basa en el uso de bloques de tierra compactada que funcionan estructuralmente, reduciendo el impacto ambiental y mejorando el comportamiento térmico del conjunto (Peris + Toral Arquitectes, s.f.).

El conjunto se organiza a partir de módulos habitacionales dispuestos entre muros de carga, donde la estructura no solo sostiene, sino que también define los espacios interiores. Esta lógica genera una modulación clara y repetitiva, permitiendo una organización eficiente de las viviendas y una relación directa entre materialidad, estructura y forma (Peris + Toral Arquitectes, s.f.).

Este referente es pertinente para la tesis, ya que el proyecto también plantea el uso de muros portantes de tierra en vivienda social. Aporta criterios sobre la repetición modular y la adosación de unidades como estrategias para optimizar recursos, además de entender el muro estructural como un elemento que no solo soporta, sino que configura directamente el espacio habitable.

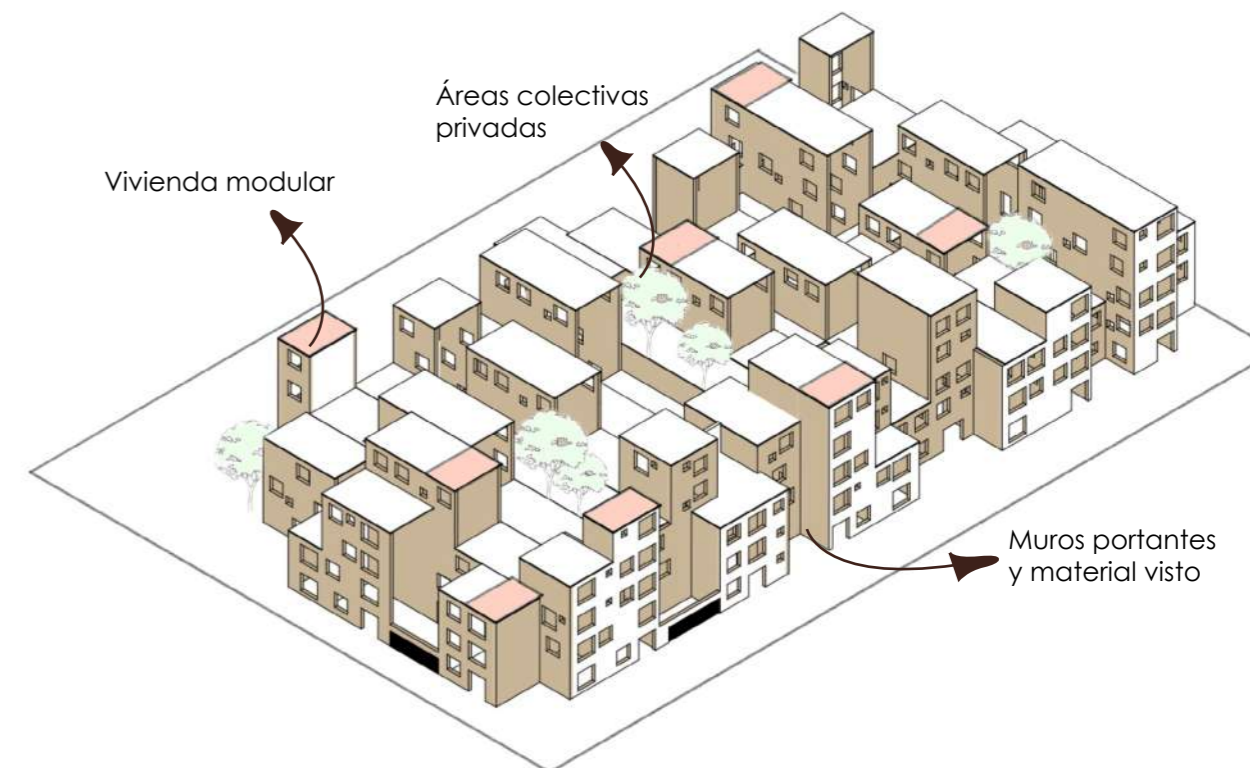


**Fig. 31.** Fachada Frontal de la edificación Raw Rooms. Fuente: Fuente: Fotografía de José Hevia, en Internalities; proyecto de Peris + Toral Arquitectes, 2022. Adaptado de Internalities.

#### Programa

En Raw Rooms, el programa se resuelve a partir de viviendas organizadas mediante una secuencia de habitaciones conectadas, donde cada unidad se compone de espacios de dimensiones similares que permiten distintas configuraciones de uso. Esta lógica permite desarrollar viviendas de uno, dos o tres dormitorios según la agrupación de estos módulos (Peris + Toral Arquitectes, s.f.; Arquitectura Viva, s.f.).

La distribución se articula alrededor de un espacio central que concentra las funciones principales, evitando circulaciones innecesarias y optimizando la superficie útil. De esta manera, el programa se mantiene compacto y adaptable, permitiendo variaciones sin alterar la estructura general de la vivienda (Metalocus, 2023; Arquitectura Viva, s.f.).



**Fig. 32.** Diagrama de zonificación de espacios. Redibujo con autoría propia a partir de la casa de la arquitectura.

### Relación urbana y espacial

En Raw Rooms, la relación urbano-espacial se define a partir de la disposición del conjunto y los espacios que se generan entre las viviendas. Estos espacios intermedios organizan los recorridos y estructuran la forma en que se accede a cada unidad, estableciendo una conexión directa entre el conjunto y su entorno (Peris + Toral Arquitectes, s.f.; The Plan, 2023).

La circulación se desarrolla de manera abierta, acompañando la disposición de los bloques y evitando sistemas cerrados. Esto configura una estructura donde el desplazamiento se integra con el espacio exterior, generando una relación continua entre las áreas construidas y los espacios libres (Metalocus, 2023).

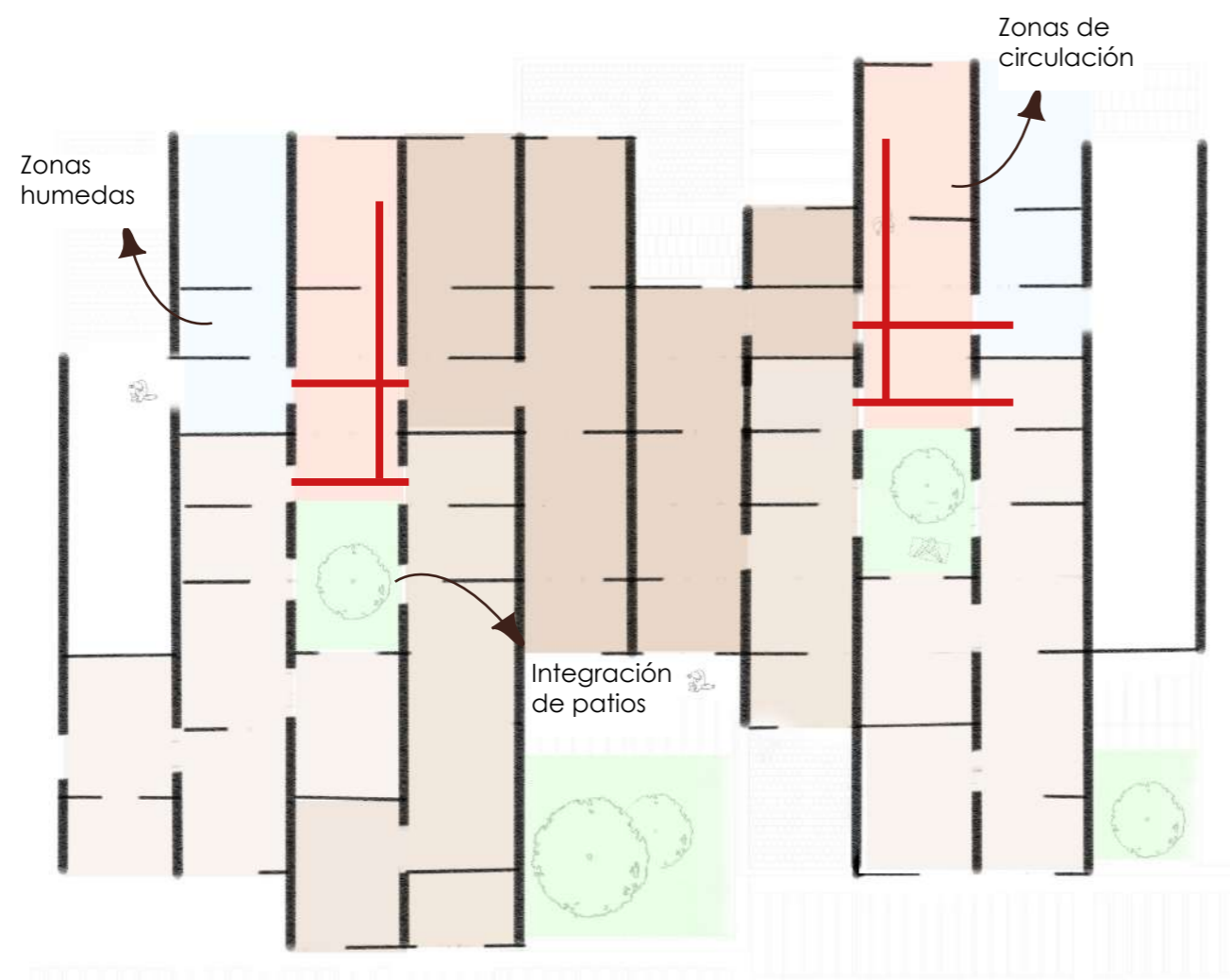


Fig. 33. Zonificación de planta de Raw Rooms. Redibujado por el autor a partir de imágenes de Internalities.

### Sistema constructivo

El sistema constructivo de Raw Rooms se basa en muros portantes de tierra compactada que actúan como estructura principal del proyecto. Estos muros resuelven las cargas verticales del conjunto y establecen una modulación repetitiva que organiza la disposición de las viviendas (Peris + Toral Arquitectes, s.f.; Metalocus, 2023).

Sobre estos elementos se apoyan vigas y forjados de madera, que permiten resolver los entrepisos y la cubierta con un sistema ligero y de fácil montaje. La combinación entre tierra y madera reduce el uso de materiales industrializados y aporta mayor eficiencia constructiva, manteniendo una lógica estructural clara y adecuada para vivienda social (Arquitectura Viva, s.f.; The Plan, 2023).

La separación entre los módulos genera patios y áreas libres dentro del conjunto, permitiendo incorporar vegetación, iluminación natural y ventilación cruzada. Estos vacíos complementan el sistema constructivo al integrar la estructura con espacios exteriores que mejoran las condiciones ambientales y la habitabilidad del proyecto (Peris + Toral Arquitectes, s.f.; Arquitectura Viva, s.f.).

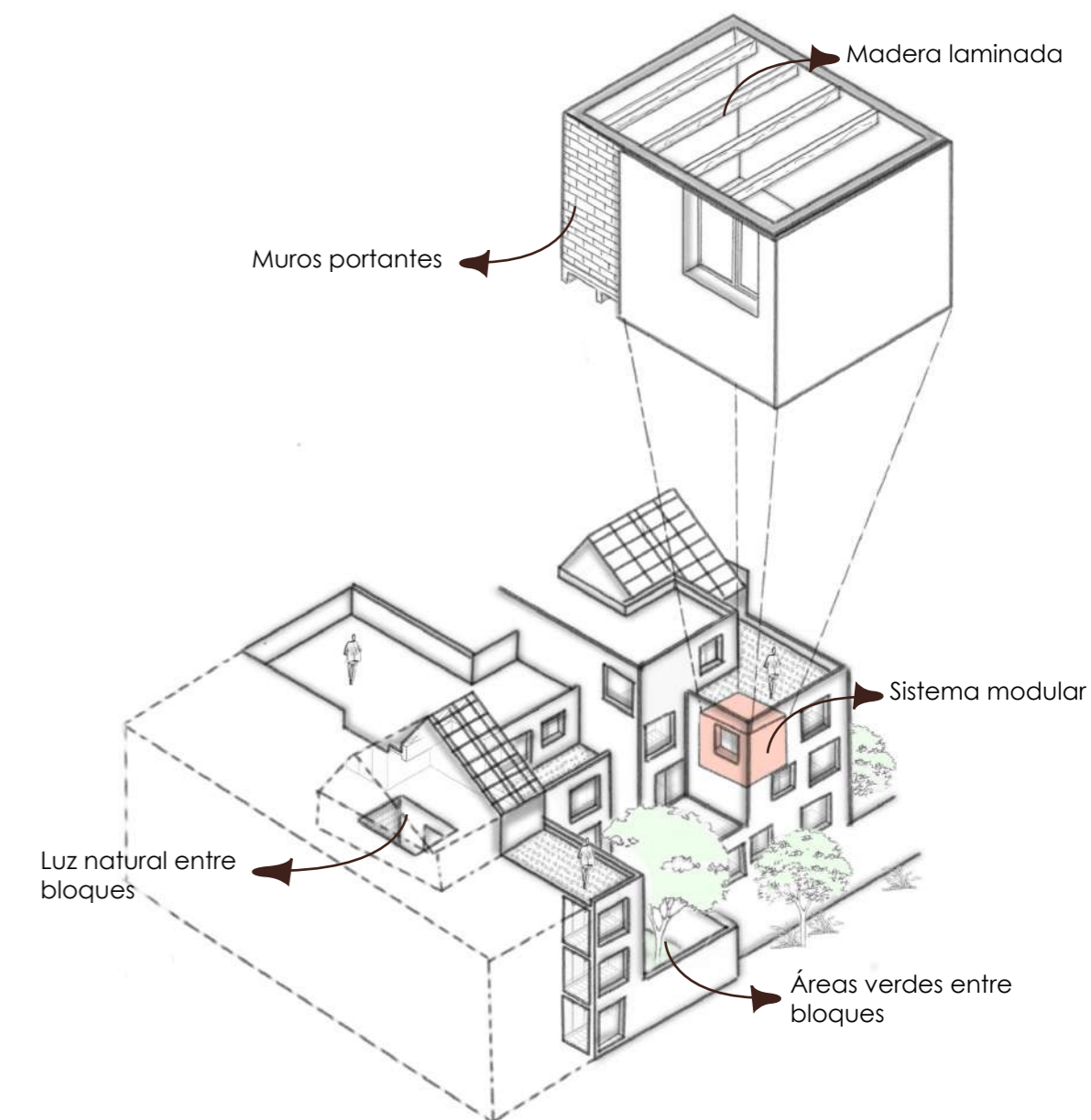


Fig. 34. Axonometría de bloques de vivienda y su materialidad. Redibujo con autoría propia a partir de afasia archzine.

### 3.3 REFLEXIONES

El análisis de los ejemplos seleccionados demuestra cómo las diferentes estrategias arquitectónicas pueden potenciar la vida comunitaria, la flexibilidad de las viviendas y su integración con el entorno urbano. En primer lugar, se destaca la forma en que los patios interiores estructuran la organización espacial, estableciendo relaciones de espacio lleno-vacío que no solo regulan la iluminación y la ventilación, sino que también generan recorridos secuenciales que organizan el espacio y la vida cotidiana. La incorporación de espacios de doble altura refuerza esta estrategia, creando espacios habitables y áreas comunes más amplias que fomentan la interacción entre los habitantes.

Por otro lado, proyectos como La Borda muestran que es posible mantener un orden estructural definido mientras se permite una tipología flexible, adaptando las unidades a diferentes necesidades. Los espacios de transición, pensados como recorridos intermedios, funcionan como conectores que potencian la interacción social y la percepción del conjunto más allá de la circulación funcional. La disposición modular, basada en núcleos húmedos fijos, permite esta flexibilidad sin comprometer la coherencia del proyecto.

Finalmente, experiencias de cohousing entre patios aportan aprendizajes sobre sostenibilidad y gestión comunitaria. La integración de sistemas colectivos de autosuficiencia ambiental, ventilación cruzada, producción fotovoltaica y estrategias de eficiencia energética demuestra que

la sostenibilidad puede abordarse desde una lógica colectiva, no únicamente individual, reforzando la relación entre confort, economía de recursos y comunidad.

En conjunto, estos referentes evidencian que la organización espacial, la flexibilidad tipológica, la circulación intermedia y la sostenibilidad comunitaria son estrategias que permiten generar conjuntos habitacionales funcionales, adaptables y capaces de fomentar la vida colectiva. Estas lecciones sirven como guía conceptual para definir las decisiones de diseño, manteniendo la coherencia con el diseño arquitectónico propuesto.

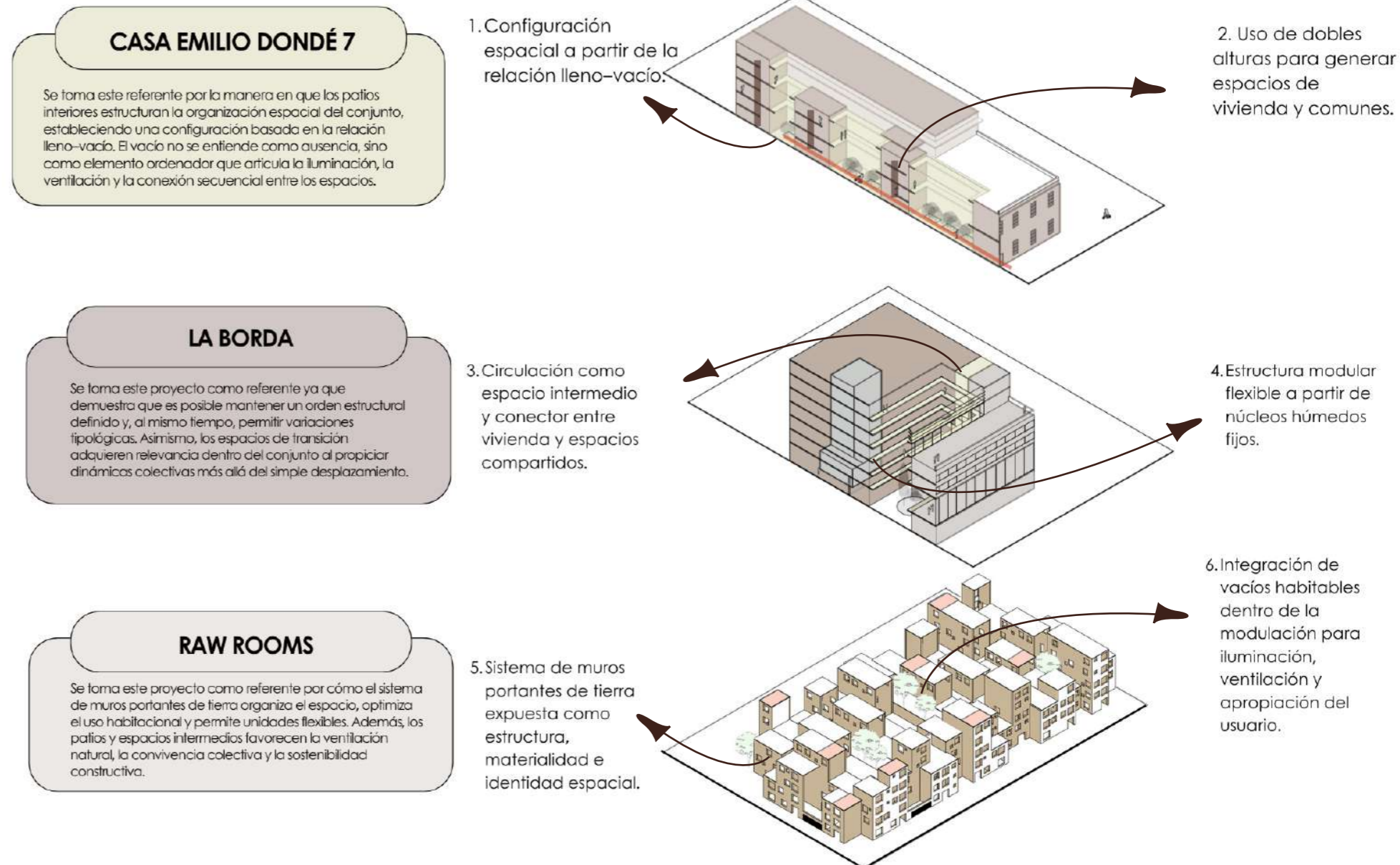


Fig. 35. Estrategias de referentes. Fuente: Elaboración propia a partir del análisis de referentes, 2026.

4

---

## UBICACIÓN



**Fig. 36.** Ubicación de la zona analizada en mapa de Cuenca. Fuente: Elaboración propia a partir de información del Municipio de Cuenca.

## 4.1. Movilidad y conectividad

El entorno del Mercado 10 de Agosto cuenta con una alta accesibilidad dentro de la ciudad. La presencia de varias paradas de bus y la cercanía al tranvía consolidan su carácter de centralidad y facilitan el acceso desde distintos sectores.

A esto se suman ciclovías y un fuerte flujo peatonal, que refuerzan la dinámica comercial del área. Sin embargo, la superposición de transportes y peatones genera momentos de congestión, evidenciando la necesidad de priorizar la movilidad peatonal y mejorar la organización del espacio público.

### Movilidad y Conectividad

Conexión del sitio con la ciudad

- 01 Mercado 10 de Agosto
- 02 Plaza San Francisco
- 03 Universidad de Cuenca
- 04 Parque Calderón
- 05 Hospital Santa Inés
- 06 Colegio Benigno Malo
- 07 Parque de la Madre
- 08 Estadio Alejandro Serrano Aguilar
- 09 San Sebastián
- 10 San Blas
- 11 Mercado 9 de Octubre y Plaza Cívica
- 12 María Auxiliadora
- 13 Museo Pumapungo

### Tipología

#### Paradas de Buses



#### Paradas de tranvía



#### Ciclo Vía



#### Tranvía



#### Transporte público



Fig. 37. Movilidad y conectividad en el centro Histórico de Cuenca. Fuente: Elaboración propia a partir de información del Municipio de Cuenca.



### Movilidad y Conectividad

Análisis de recorrido

Frecuencia de transeúntes:

- Alta
- Media
- Baja

Datos:

	7-8am	1-2pm	7-8pm
<b>Personas</b>	800	1050	400
<b>Autos</b>	350	420	150
<b>Buses</b>	48	48	4
<b>Bicis</b>	8	30	0
<b>Motos</b>	15	30	12

### Tipología

#### Área de estudio



#### Mercado 10 de Agosto

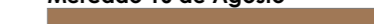


Fig. 38. Movilidad y conectividad a pie en el sector del Mercado 10 de Agosto a un radio de 500m. Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento de campo realizado por los autores, 2026.

## 4.2. Áreas verdes y espacio público

En el entorno del Mercado 10 de Agosto las plazas y áreas verdes aparecen dispersas y predominan los espacios duros. El sector cuenta con apenas 1,63 m<sup>2</sup> de espacio público por habitante, muy por debajo de lo recomendado, lo que deja en evidencia la falta de espacios colectivos suficientes y de calidad.

### Simbología

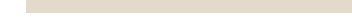
- 01 Mercado 10 de Agosto
- 02 Plaza San Francisco
- 03 Parque Calderón
- 04 Plazoleta Cruz del Vado

### Tipología

#### Sitio a intervenir



#### Nodos de conexión



Áreas verdes 35%

Plazas duras 65%

01 Mercado 10 de Agosto



02 Plaza San Francisco



03 Parque Calderón



04 Cruz del Vado



Fig. 39. Red de áreas verdes y nodos de conexión al rededor del Mercado 10 de Agosto. Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento de campo realizado por los autores, 2026.

## 4.3. Calidad y uso de las veredas y flujos peatonales

El análisis de las veredas en el entorno del Mercado 10 de Agosto muestra condiciones variadas. Aunque cerca de la mitad presenta dimensiones y condiciones adecuadas para una circulación cómoda, más de la mitad se encuentran en estado regular o deficiente, con anchos reducidos que limitan el flujo peatonal.

### Simbología

- 01 Mercado 10 de Agosto
- 02 Plaza San Francisco
- 03 Plazoleta Cruz del Vado

### Tipología

#### A-Buena



#### B-Medio



#### C-Malo



#### Tipo A - Buena

Vereda  $\geq 2,50m$   
circulación múltiple,  
integración urbana



#### Tipo B - Regular

Vereda 1,50-2,00m  
Flujo de dos personas



#### Tipo C - Mala

Vereda  $\leq 1,20m$ , paso  
individual, circulación  
limitada

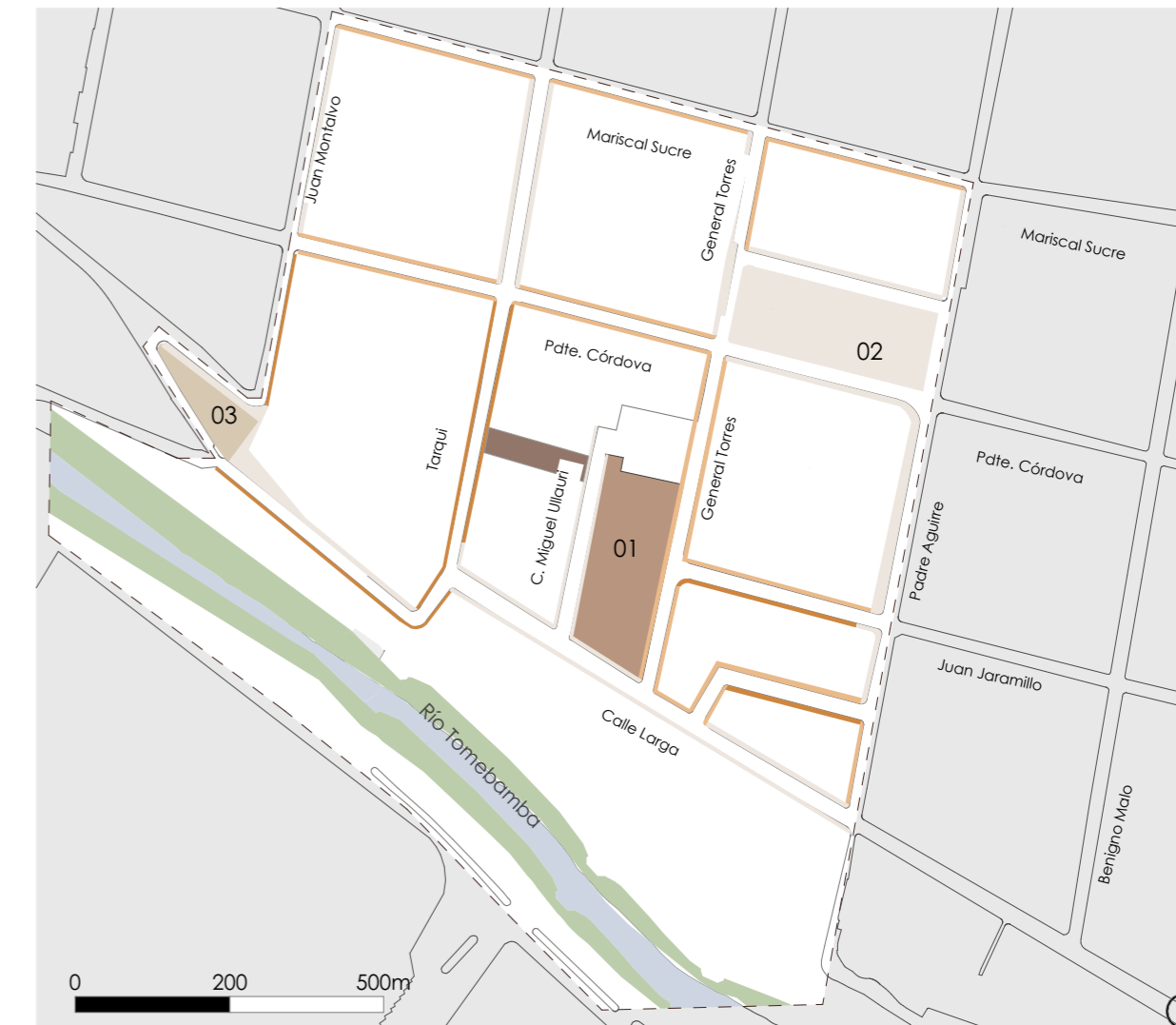


Fig. 40. Calidad y uso de aceras en el sector del Mercado 10 de Agosto. Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento de campo realizado por los autores, 2026.

## 4.4. Distribución de comercio

A partir del levantamiento realizado, el entorno del Mercado 10 de Agosto concentra 412 comercios, lo que se refleja en una fuerte dinámica peatonal y en su papel como nodo activo de la ciudad; sin embargo, esta misma condición evidencia la necesidad de ordenar y priorizar el espacio para el peatón.

### Simbología

- 01 Mercado 10 de Agosto
- 02 Plaza San Francisco
- 03 Plazoleta Cruz del Vado

### Tipología

#### Sin uso comercial

Salud	6,6%
Bazar	31,3%
Papelería	1,2%
Gimnasio	0,2%
Veterinaria	0,7%
Peluquería	1,9%
Ferreteria	1%
Farmacia	6,3%
Tienda comida	7%
Tienda celulares	4,9%
Tienda agrícola	4,1%
Tienda ropa	28,9%
Restaurantes	5,8%

#### Sitio a intervenir



Fig. 41. Comercios cercanos en el sector del Mercado 10 de Agosto. Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento de campo realizado por los autores, 2026.

## 4.5. Identidad cultural comercial

En el entorno del Mercado 10 de Agosto predomina el comercio tradicional, especialmente vinculado a vestimenta, comercio ambulante y oficios locales. Esta composición evidencia una economía de arraigo que sostiene la identidad popular y cultural del sector.

### Simbología

- 01 Mercado 10 de Agosto
- 02 Plaza San Francisco
- 03 Plazoleta Cruz del Vado

### Tipología

Calzado-Cuero	9,83%
Pastelería-Panadería	2,86%
Peluquería	1,64%
Tienda de vestimenta	17,05%
Comercio ambulante	13,44%
Sombrero de paja toquilla	2,95%
Ojalatero	1,97%

#### Sitio a intervenir



Fig. 42. Comercios artesanales, culturales y populares del Mercado 10 de Agosto en el año 2025. Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento de campo realizado por los autores, 2026.

## 4.6. Inmuebles con valor patrimonial

En el entorno del Mercado 10 de Agosto existe una presencia importante de edificaciones con valor patrimonial, tanto arquitectónico como ambiental. Esto refuerza la identidad del sector y exige intervenciones cuidadosas que respeten el tejido histórico.

### Simbología

- 01 Mercado 10 de Agosto
- 02 Plaza San Francisco
- 03 Plazoleta Cruz del Vado

### Tipología

Valor arquitectónico A 20%

Valor arquitectónico B 27%

Valor ambiental 26%

Sin valor 16%

Valor emergente 7%

Impacto negativo 4%

Sitio a intervenir



Fig. 43. Edificaciones con o sin valor patrimonial del Mercado 10 de Agosto. Fuente: Elaboración propia con base en la categorización del GAD Municipal de Cuenca.

## 4.7. Evaluación del estado actual de las viviendas

En el entorno del Mercado 10 de Agosto existe una presencia importante de edificaciones con valor patrimonial, tanto arquitectónico como ambiental. Esto refuerza la identidad del sector y exige intervenciones cuidadosas que respeten el tejido histórico.

### Simbología

- 01 Mercado 10 de Agosto
- 02 Plaza San Francisco
- 03 Plazoleta Cruz del Vado

### Tipología

Buen estado (+) 35%

Estado regular 45%

Mal estado (-) 20%

Sitio a intervenir



Fig. 44. Evaluaciones del estado actual de viviendas en el sector del Mercado 10 de Agosto en el año 2026. Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento de campo realizado por los autores, 2026.

## 4.8. Condición actual del predio

El sitio a intervenir consta de dos predios con edificaciones que no presentan valor patrimonial y evidencian un estado de conservación deteriorado. Uno con fachada a la calle Tarqui y el otro a la calle Miguel Ullauri, frente al Mercado 10 de Agosto.

El análisis urbano evidencia que la calle Tarqui concentra mayor flujo peatonal a pesar de contar con veredas estrechas. En contraste, la calle Miguel Ullauri tiene una mejor proporción de vereda, pero presenta menor actividad y un uso poco aprovechado del espacio público.

Actualmente, para conectar ambas calles es necesario rodear la manzana, lo que hace que los recorridos sean más largos y que la calle Miguel Ullauri no forme parte del flujo peatonal más intenso que caracteriza al entorno.

### Simbología

Predio actual estado negativo



Predio actual sin valor



Ingresos Mercado 10 de Agosto



Comercios ambulantes



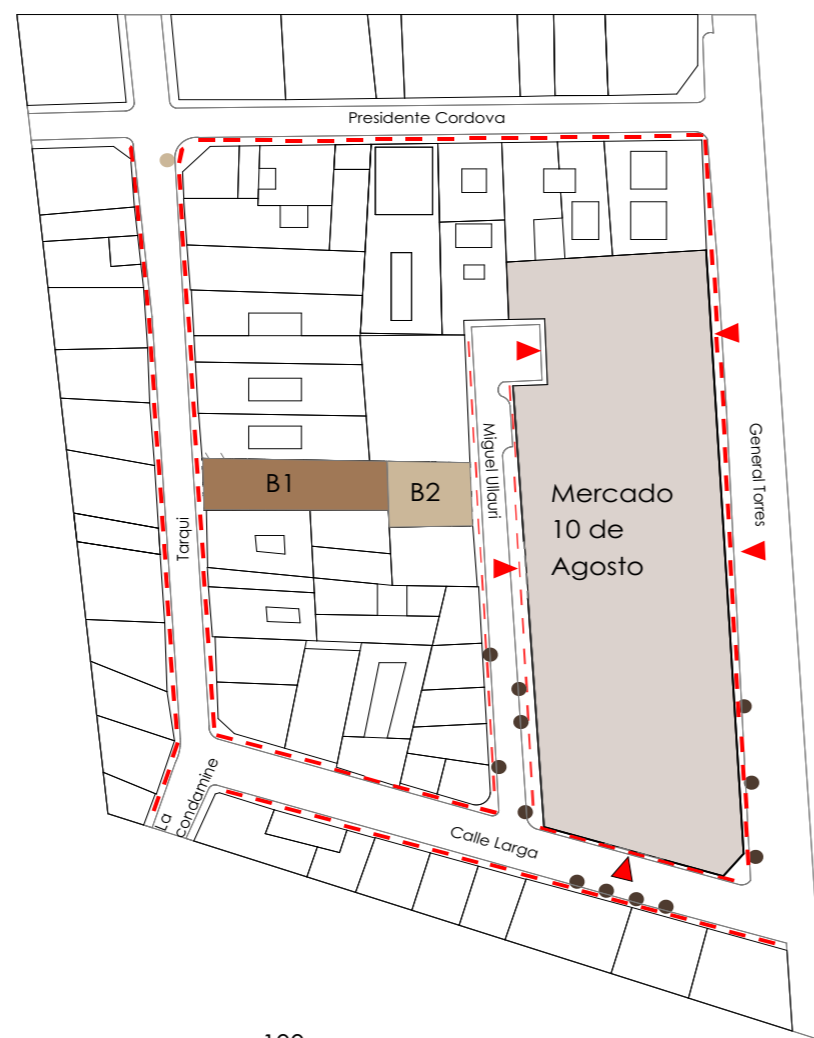
Flujo peatonal alto



Flujo peatonal bajo



Parada de bus



0 20 100m

Fig. 45. Condición actual del predio en el sector del Mercado 10 de Agosto en el año 2026. Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento de campo realizado por los autores, 2026.

La axonometría permite entender con mayor claridad cómo el lote se integra a la manzana. Las edificaciones existentes ocupan casi la totalidad del terreno y se adosan a las medianeras, respondiendo a una lógica tradicional de bloque compacto. Esta condición genera una pieza cerrada, sin espacios intermedios que articulen el interior con las calles.

Desde esta lectura tridimensional se percibe que el predio no aporta vacíos significativos ni transiciones espaciales, sino que se suma a la continuidad construida del conjunto. La ausencia de aperturas o espacios de paso refuerza la condición estática del interior de la manzana y esto reduce la posibilidad de que el interior de la manzana participe de manera activa en los recorridos y dinámicas peatonales del sector.

### Simbología

Mercado 10 de Agosto



1 piso



2 pisos



3 pisos



4 o más pisos

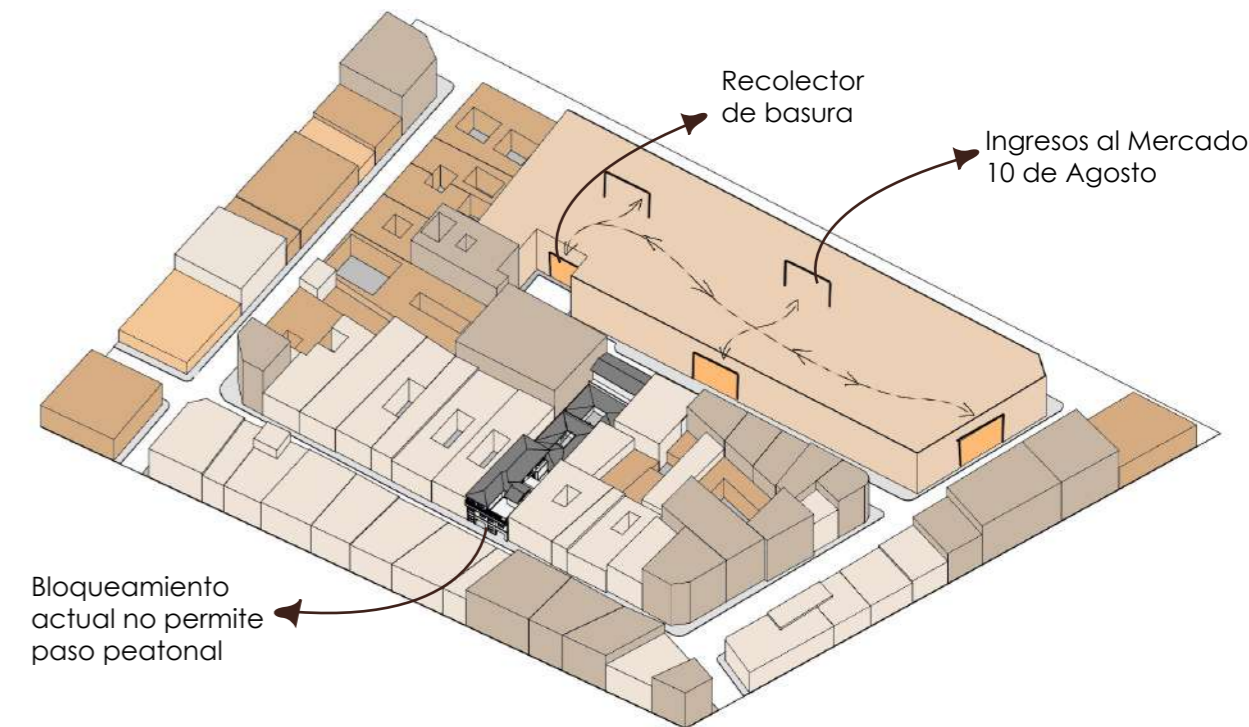


Fig. 46. Número de pisos de las viviendas en el sector del Mercado 10 de Agosto e ingresos al equipamiento. Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento de campo realizado por los autores, 2026.

## 4.9. Distribución actual del predio

En la planta baja, el frente sobre la calle Tarqui alberga comercio, con acceso a través de un pequeño callejón, mientras que la edificación sobre la calle Miguel Ullauri permanece sin uso. Esta diferencia refleja el contraste en dinamismo entre ambas calles y cómo el flujo peatonal se concentra en Tarqui.

En las plantas superiores de la Tarqui se disponen unidades tipo conventillos alrededor de un patio interior de piso duro, que genera ventilación y articulación entre las viviendas. La construcción sobre la Ullauri también cuenta con un patio interior, este presenta un estado de descuido, con pavimentos deteriorados y ausencia de actividad. En conjunto, la ocupación casi total del lote limita la relación con el exterior y la integración del predio en la dinámica urbana, a pesar de la presencia de los patios interiores.

### Simbología

Área de comercio

Área de vivienda

Área de circulación

Área comunal

Área de servicio



Figs. 47. Plantas actuales de los dos lotes a intervenir. Fuente: Elaboración propia.



Figs. 48. Espacio común. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.



Figs. 49. Área de lavado. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.



Figs. 50. Ingreso de la Tarqui. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.



Figs. 51. Terraza calle Tarqui. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.



Figs. 52. Baño compartido. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.



Figs. 53. Pasillo de planta alta. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

## 4.10. Análisis de tramo urbano

El análisis del tramo evidencia diferencias claras en altura entre ambas calles. En la calle Miguel Ullauri predominan edificaciones de hasta cuatro plantas, aunque las construcciones colindantes inmediatas al predio mantienen una altura de tres niveles. En contraste, en la calle Tarqui prevalecen edificaciones de dos plantas, configurando un perfil más bajo y continuo.

El predio se inserta de manera intermedia dentro de estas condiciones: hacia Miguel Ullauri presenta menor altura respecto a la mayoría del tramo, mientras que hacia Tarqui se aproxima más a la escala predominante. Esta situación genera una condición de transición volumétrica dentro de la manzana.

En cuanto a la imagen urbana, se observa una colorimetría tradicional con predominio de tonos claros y acabados enlucidos, lo que refuerza la lectura homogénea del entorno pese a las variaciones de altura.



Impacto negativo	VAR B	VAR B	Valor Ambiental	Valor Ambiental	VAR B	VAR B	Sin valor	Sin valor	Valor Ambiental	Valor Ambiental	VAR B	VAR B	Sin valor
------------------	-------	-------	-----------------	-----------------	-------	-------	-----------	-----------	-----------------	-----------------	-------	-------	-----------



Impacto negativo	Valor Ambiental	Sin valor	Sin valor	Sin valor	Sin valor	Sin valor	Sin valor	VAR B	Sin valor
------------------	-----------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-------	-----------

**Figs. 54-55.** Tramos de la calle Tarqui y Miguel Ullauri. Fuente: Elaboración propia.

## 4.11. Marco Normativo

La propiedad se ubica en el Centro Histórico de Cuenca, en la zona del Mercado 10 de Agosto, entre las calles Tarqui y Miguel Ullauri. Según la Ordenanza para la Gestión y Conservación de Zonas Históricas y Patrimoniales del cantón de Cuenca, la zona está designada como de uso mixto, predominantemente comercial y residencial. La normativa establece parámetros de ocupación, altura y tratamiento de fachadas, condiciones que guían la ejecución y configuración del proyecto en relación con el entorno histórico inmediato.

Parámetro	Regulación aplicable
Altura máxima	3 plantas
Altura a alero	9,00 m
Altura a cumbrero	12,00 m
COS	70%
CUS	210%
Retiro frontal	No obligatorio (alineación consolidada)
Relación lleno / vacío	Entre 1/3 y 1/5
Fachadas	Enlucidas o con materiales regionales
Cubiertas	25% del área puede ser plana o tipo terraza; uso de cerámica artesanal
Ventilación e iluminación	Por patios o pozos de luz (min. 9,00 m <sup>2</sup> )
Circulaciones	1,20 m (uso público) / 0,90 m (vivienda u oficinas)
Escaleras	Max. 16 contrahuellas entre descansos
Puertas	Abatibles hacia el exterior sin obstruir circulaciones

**Tabla 5:** Tabla según la Ordenanza para la Gestión y Conservación de Zonas Históricas y Patrimoniales del cantón de Cuenca. Fuente: Elaboración propia.

5

---

Las estrategias proyectuales parten de la lectura del lote como una pieza inserta dentro de una manzana consolidada, sin valor patrimonial específico, pero con una ubicación significativa dentro de la dinámica comercial de la zona. Apartir de esta condición, el proyecto propone una serie de intervenciones espaciales, constructivas y programáticas que permiten la organización de viviendas colectivas, la incorporación de actividades productivas y la creación de una relación más dinámica entre la calle Tarqui y la calle Miguel Ullauri.

#### 1. Lote original sin valor patrimonial

El proyecto comienza con el reconocimiento del lote existente, compuesto por dos propiedades sin valor patrimonial. Esta condición permite una nueva intervención dentro de la manzana, respetando la escala del entorno y respondiendo a la dinámica urbana de la zona.

#### 2. Abstracción y fragmentación volumétrica

A partir de la interpretación del lote, el volumen se abstrae y fragmenta en piezas independientes. Esta intervención evita la creación de una masa continua y permite la organización del conjunto mediante bloques, lleno-vacío y recorridos internos, fomentando una mejor relación con la manzana.

#### 3. Incorporación de áreas verdes y espacios de transición

Se incorporan áreas verdes y espacios intermedios entre las manzanas, actuando como filtros

entre las zonas públicas, comunes y privadas. Estos espacios mejoran la iluminación y la ventilación, además de crear zonas de descanso, interacción y transición dentro del proyecto.

#### 4. Eje articulador urbano entre las calles Tarqui y la Miguel Ullauri

Se propone un eje articulador que conecte la Calle Tarqui con la Calle Miguel Ullauri, que actualmente presenta menor actividad y tránsito peatonal dinamizando así el interior del lote y creando continuidad peatonal dentro de la manzana. Esta estrategia permite que el proyecto funcione no como un objeto cerrado, sino como una pieza capaz de integrarse en la actividad comercial y las rutas circundantes.

#### 5. Sistema Constructivo con Muros de Tierra Portantes

El proyecto incorpora un sistema constructivo basado en muros de tierra portantes, (BTC) lo que proporciona coherencia material y estructural al diseño. Esta decisión también refuerza una lógica constructiva vinculada al solar, con una materialidad sobria y maciza compatible con el carácter del contexto urbano.

#### 6. Centralización de Áreas Húmedas

Las zonas húmedas se agrupan y centralizan dentro de las unidades, optimizando las instalaciones sanitarias y facilitando la organización interna de la vivienda. Esta estrategia libera el espacio habitable restante y permite una mayor flexibilidad en la distribución de las habitaciones.

#### 7. Sistema de Circulación e Integración Espacial

La circulación se concibe como un sistema integrador que conecta los bloques, patios, áreas comunes y unidades de vivienda. Más allá de simplemente facilitar el movimiento, esta estrategia organiza la experiencia general y permite la creación de relaciones visuales y espaciales entre los diferentes niveles del proyecto.

#### 8. Vivienda flexible y Apropiación del Espacio

Las viviendas se organizan con distribuciones mínimas de uno y dos dormitorios, diseñadas para satisfacer las diversas necesidades familiares dentro de la zona de estudio. La flexibilidad se logra no mediante grandes transformaciones espaciales, sino a través de la capacidad de los espacios para adaptarse a los diferentes usos cotidianos según la dinámica de cada hogar. De esta manera, la vivienda busca optimizar el espacio disponible y permitir una adaptación gradual por parte de sus habitantes.

En conjunto, las estrategias de diseño permiten la integración de viviendas, comercios, circulación y espacios comunes dentro de la manzana. De esta manera, el proyecto busca responder a las condiciones urbanas del lugar y fortalecer la relación entre vivir, trabajar y la comunidad.

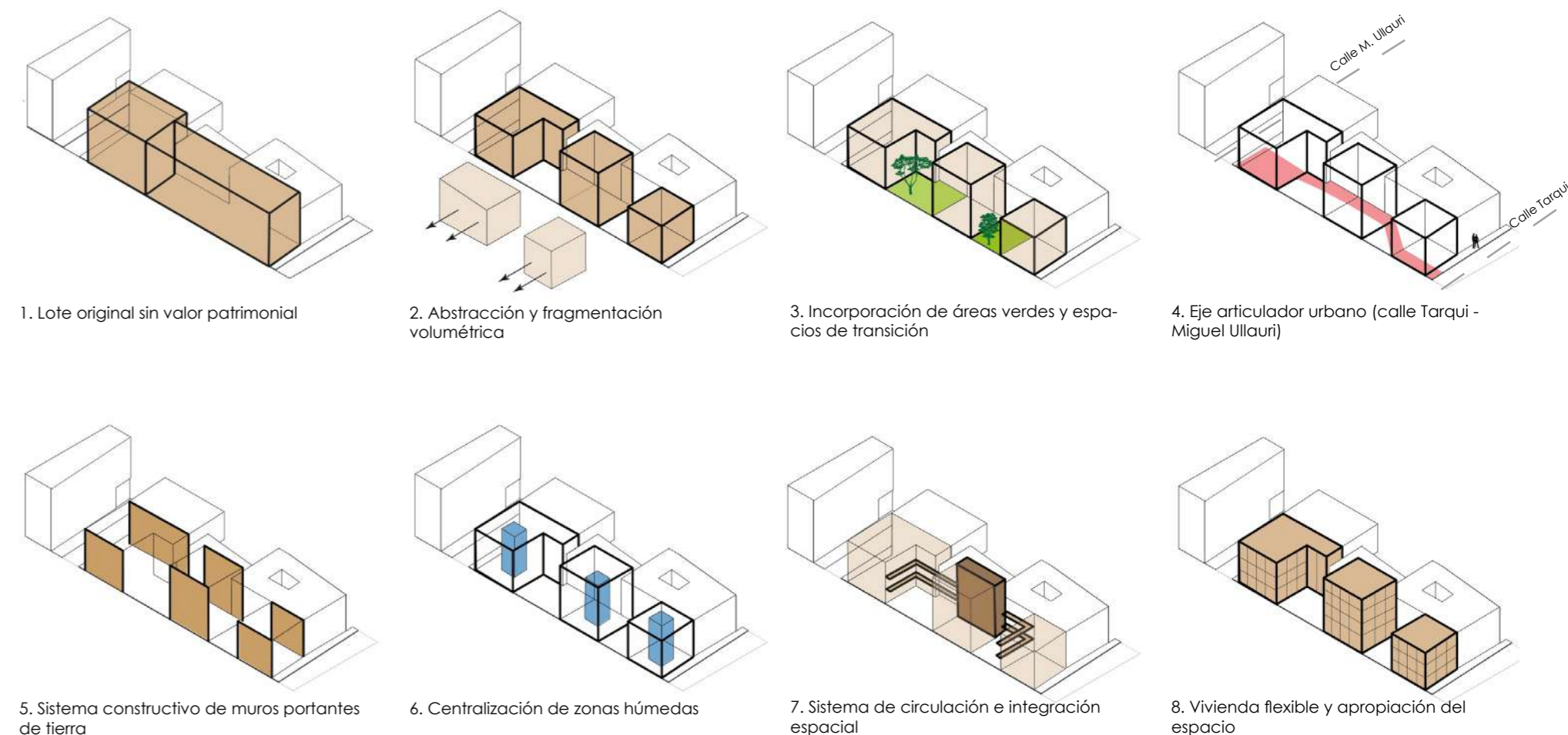
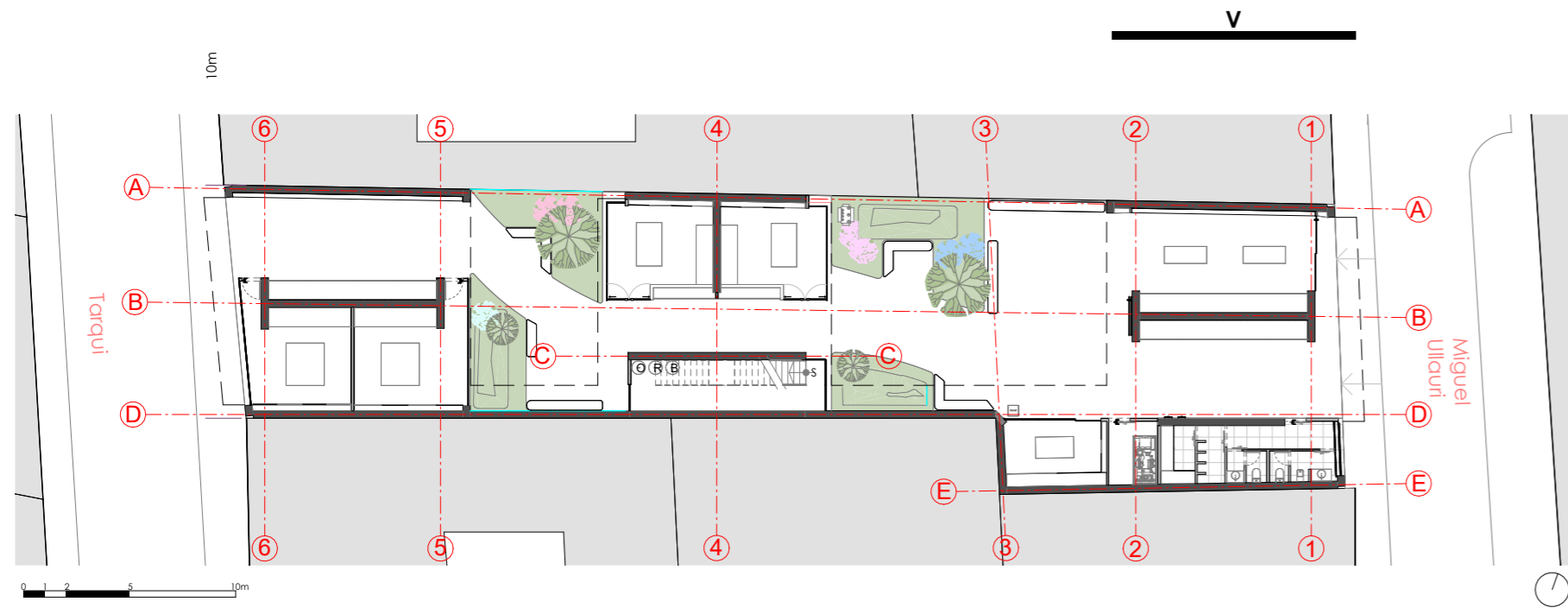
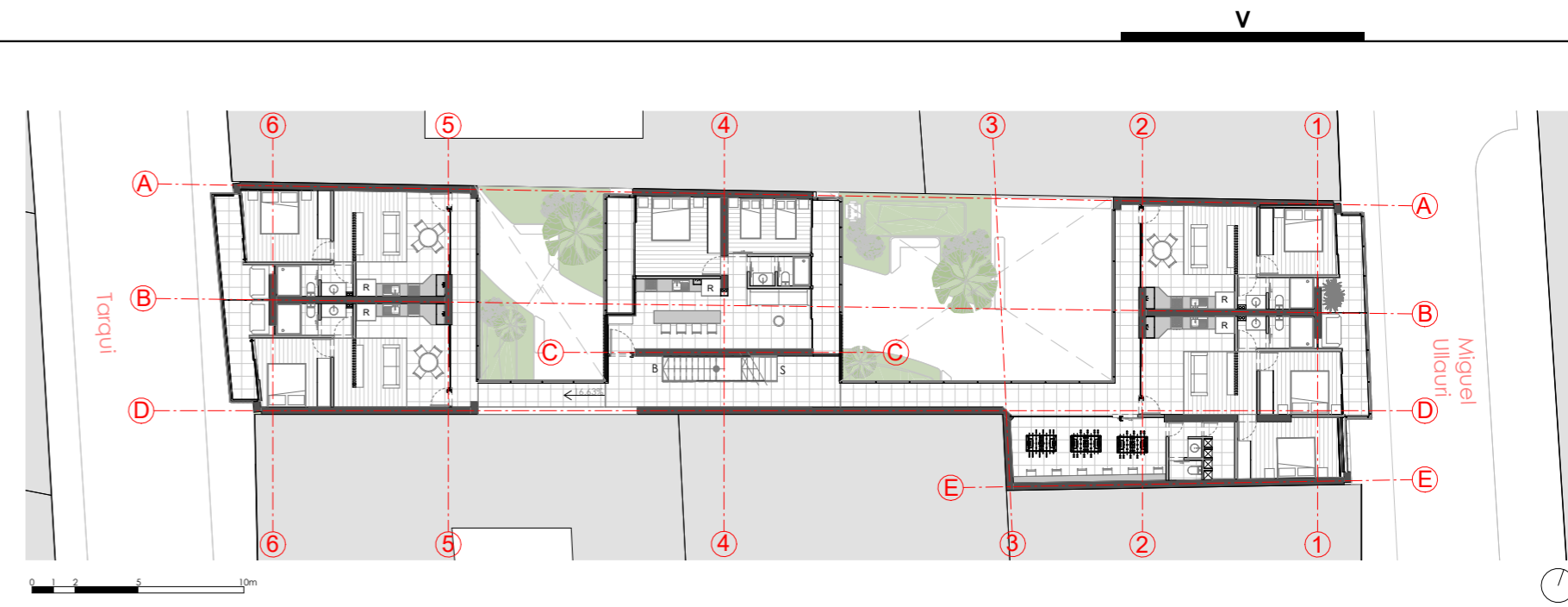


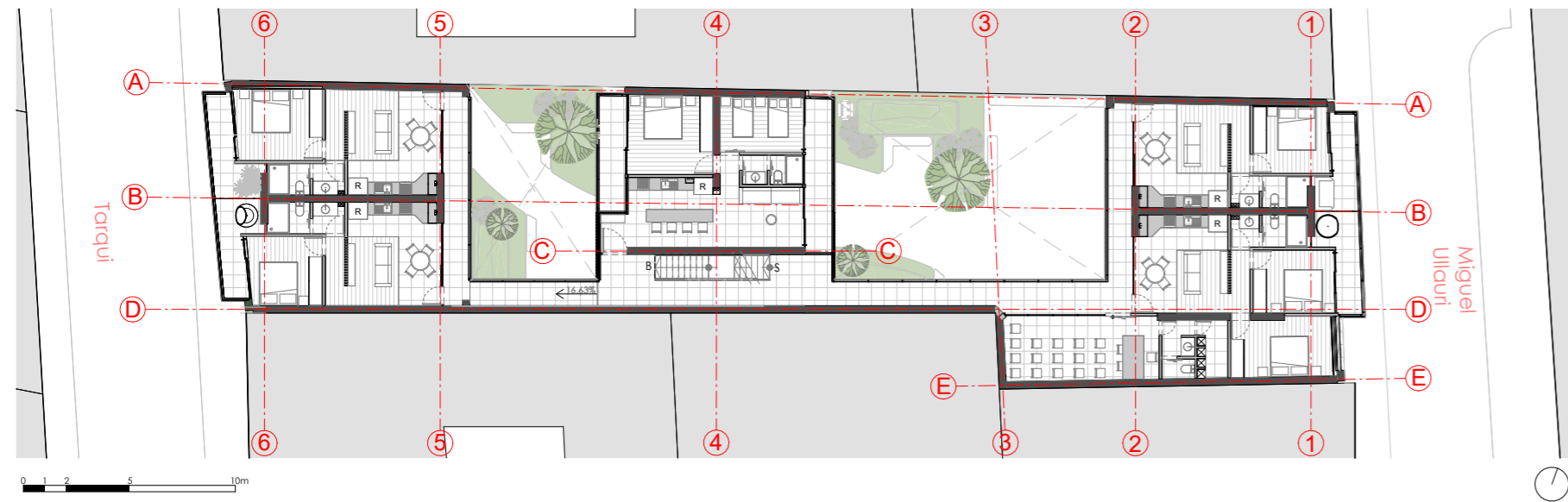
Fig. 56. Estrategias Proyectuales. Fuente: Elaboración propia.



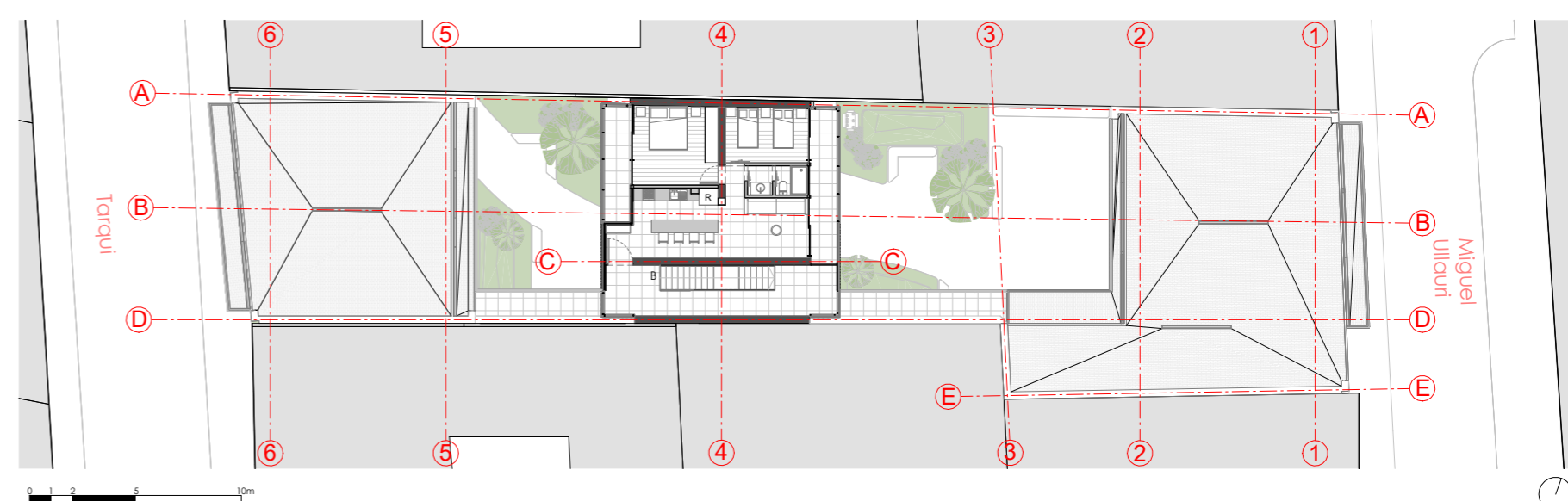
**Figs. 57.** Planta baja, Taller-Comercio. Fuente: Elaboración propia.



**Figs. 59.** Segunda planta alta, Vivienda. Fuente: Elaboración propia.



**Figs. 58.** Primera planta alta, Vivienda. Fuente: Elaboración propia.



**Figs. 60.** Tercera planta alta, Vivienda - Cubierta. Fuente: Elaboración propia.

**Estrategias de diseño de las tipologías de vivienda**

**1. Vivienda flexible y adaptable**

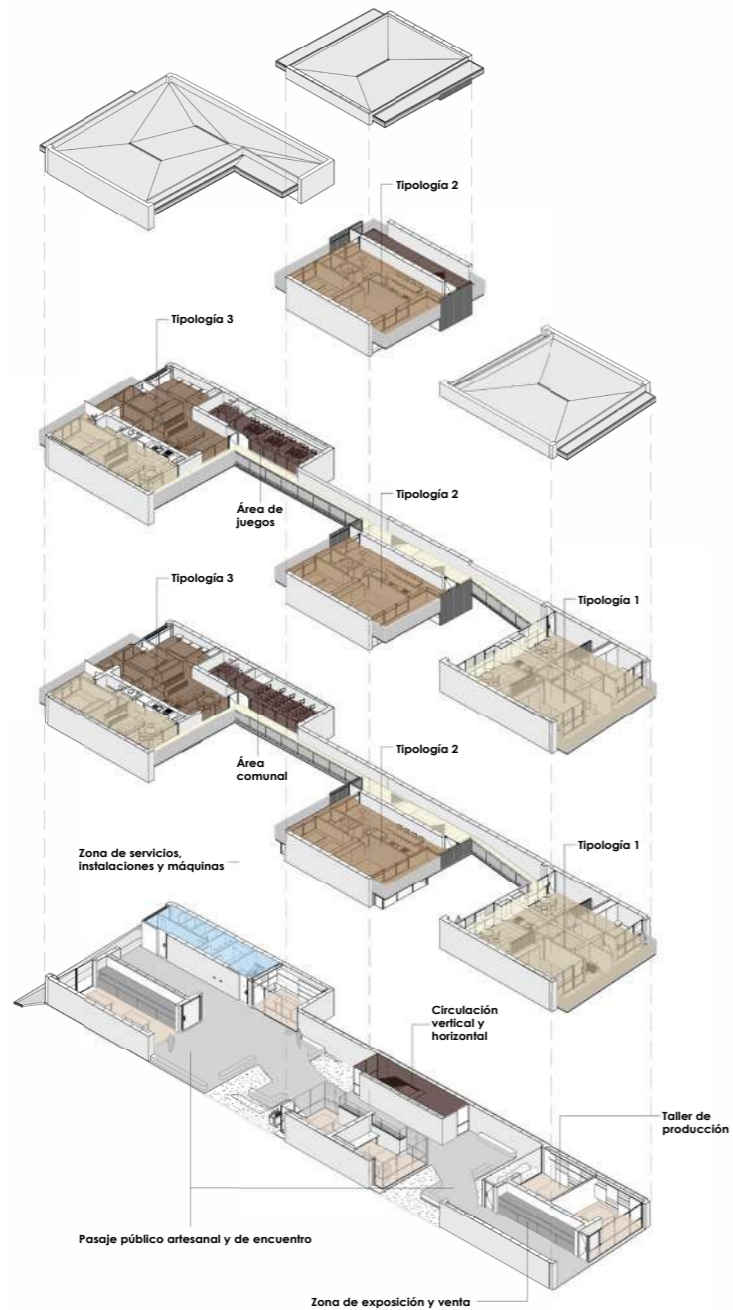
Las tipologías se plantean como espacios flexibles, pensados para personas vinculadas al mercado, comerciantes o artesanos que hacen uso de la planta baja como tienda o taller. Al concentrar las zonas húmedas, el resto del departamento queda más libre para adaptarse a distintas formas de habitar y permitir que cada usuario se apropie del espacio según sus necesidades. A su vez, la relación de las unidades con las áreas comunes busca fomentar la interacción entre residentes y fortalecer la vida comunitaria del conjunto.

**2. Vivienda vinculada a actividades productivas**

Las viviendas se plantean en relación con la planta baja productiva, donde se ubican tiendas, talleres y espacios asociados al trabajo artesanal o comercial. Esta estrategia permite vincular el habitar con las actividades económicas de los residentes, evitando que la vivienda funcione de manera aislada. Así, el proyecto responde a una forma de vida cercana al mercado, donde el espacio doméstico, el trabajo y la comunidad se complementan dentro de un mismo conjunto.

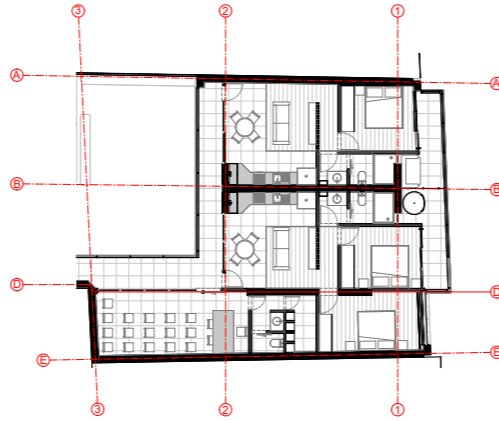
**3. Diversidad de unidades habitacionales**

El proyecto plantea unidades de una y dos habitaciones para responder a distintos modos de habitar. Esta variedad permite acoger a personas solas, parejas, pequeños hogares o usuarios vinculados al trabajo comercial y artesanal de la planta baja. De esta manera, la vivienda no se resuelve como un modelo único, sino como un conjunto de alternativas que se ajustan a las dinámicas reales de quienes habitan y trabajan cerca del mercado.

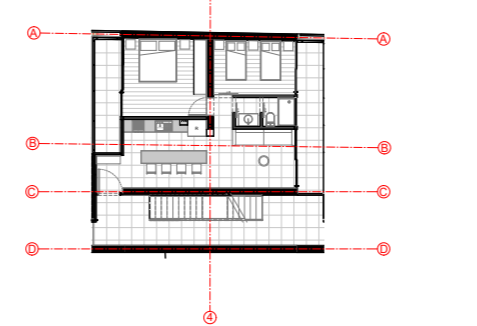


**Figs. 61.** Axonometría explotada con tipologías de viviendas. Fuente: Elaboración propia.

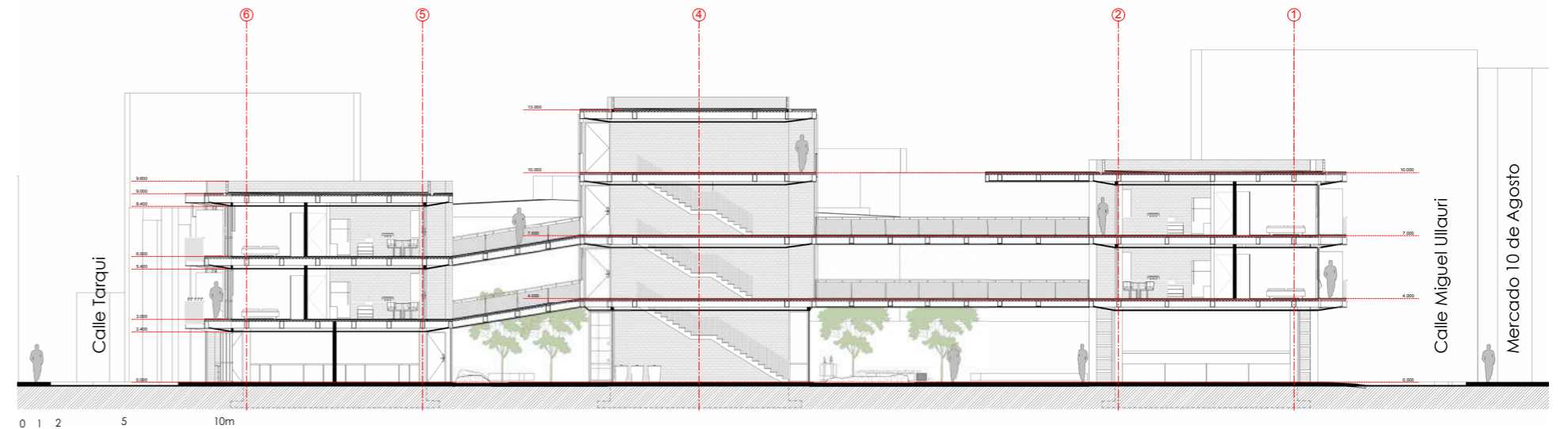
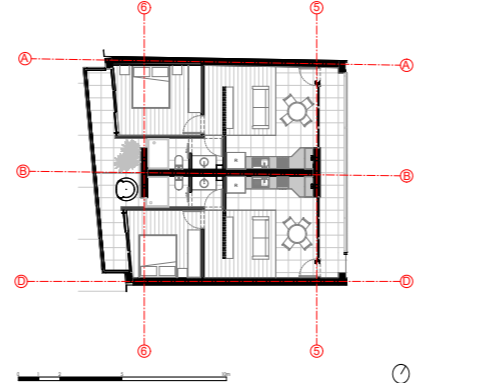
**Tipología 1**



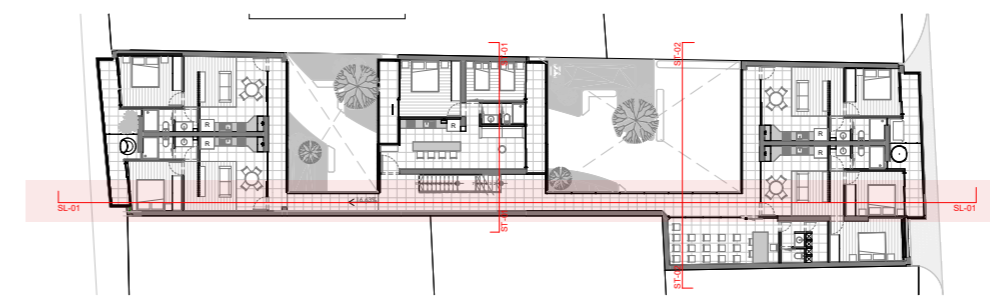
**Tipología 2**



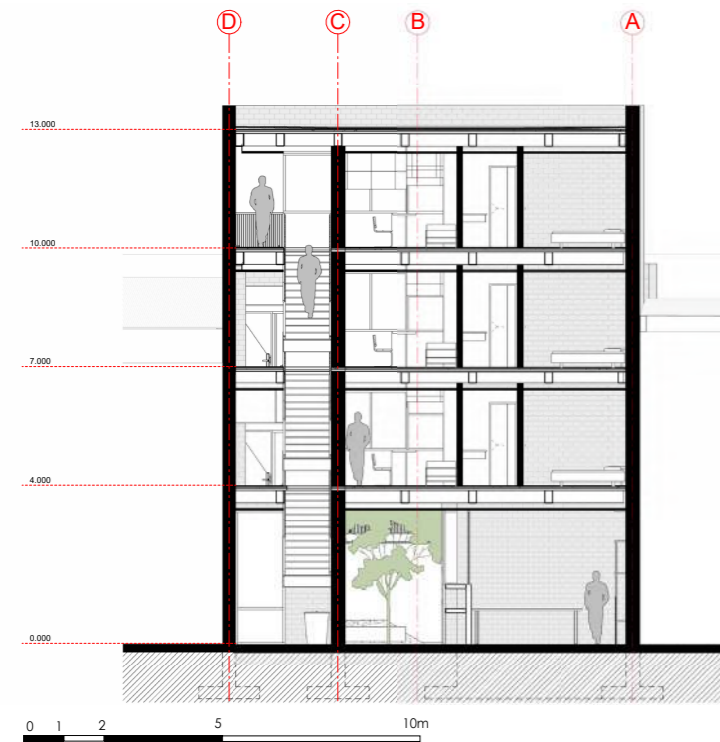
**Tipología 3**



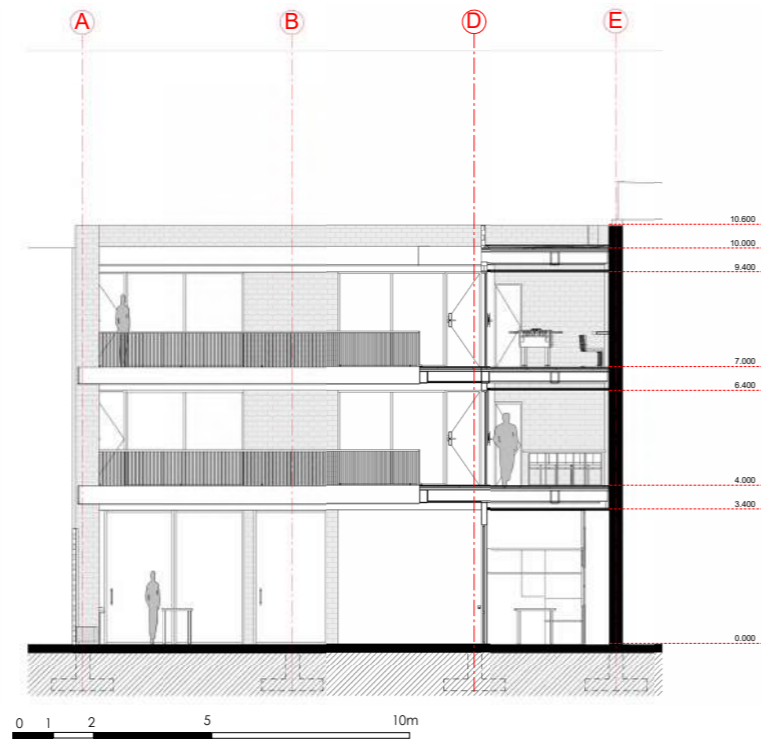
**Figs. 62.** Sección longitudinal (SL-01). Fuente: Elaboración propia.



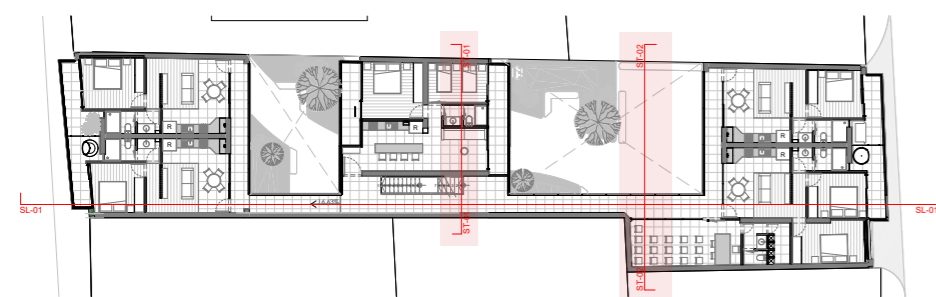
**Figs. 63.** Planta de referencia para secciones. Fuente: Elaboración propia.



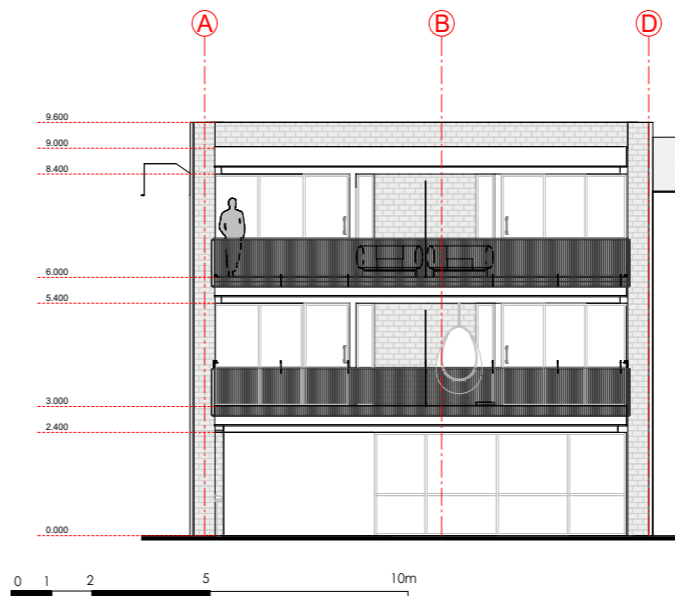
**Figs. 64.** Sección transversal bloque central (ST-01). Fuente: Elaboración propia.



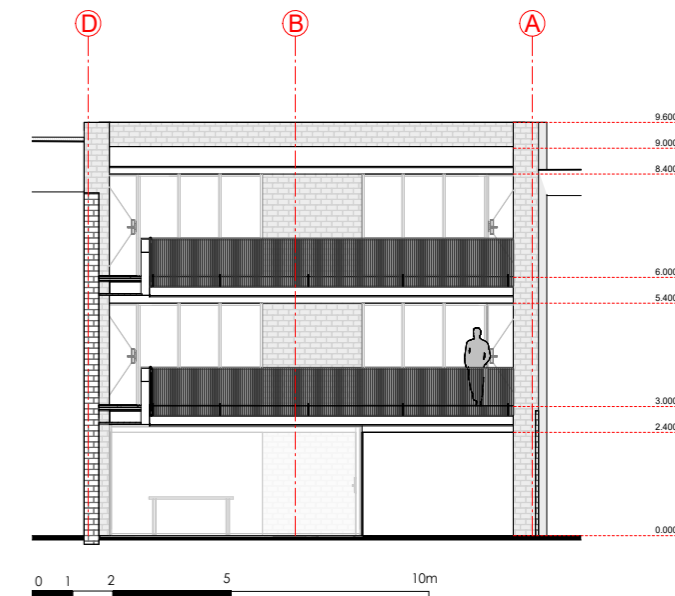
**Figs. 65.** Sección transversal bloque lateral (ST-02). Fuente: Elaboración propia.



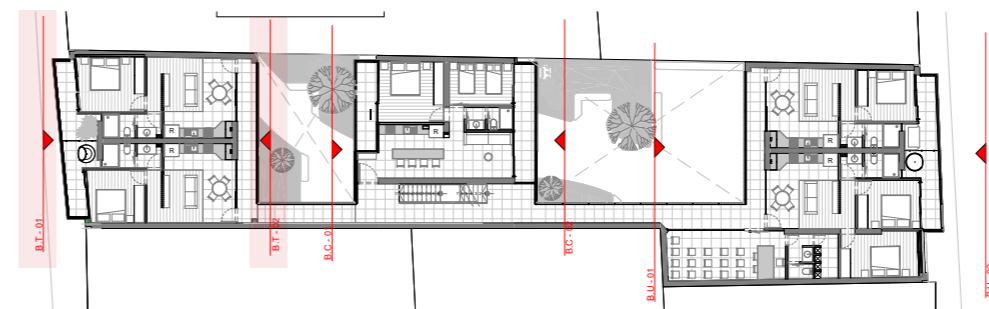
**Figs. 63.** Planta de referencia para secciones. Fuente: Elaboración propia.



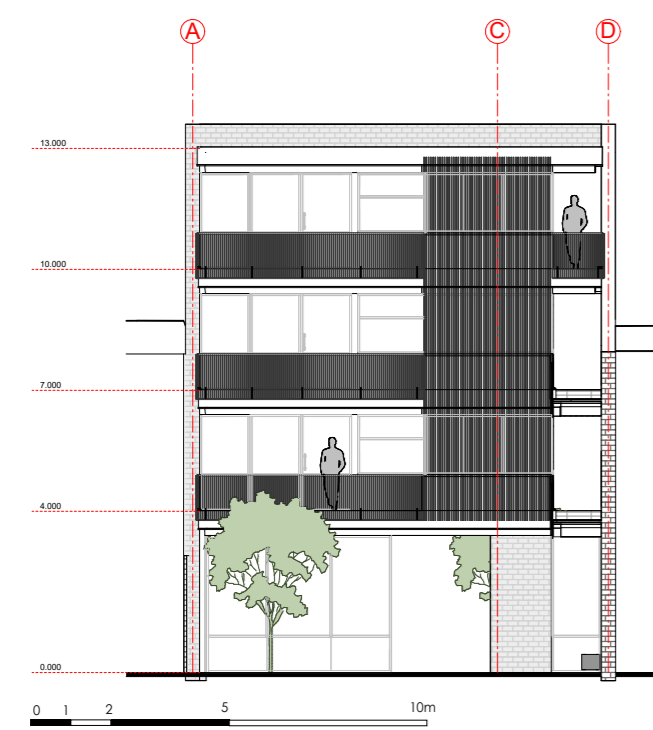
**Figs. 66.** Alzado frontal hacia calle Tarqui (BT-01). Fuente: Elaboración propia.



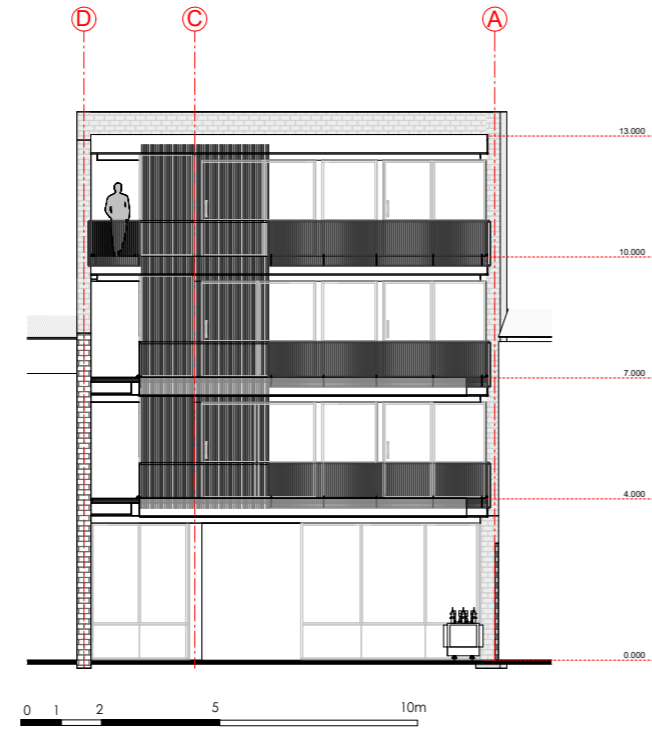
**Figs. 67.** Alzado este hacia patio (BT-02). Fuente: Elaboración propia.



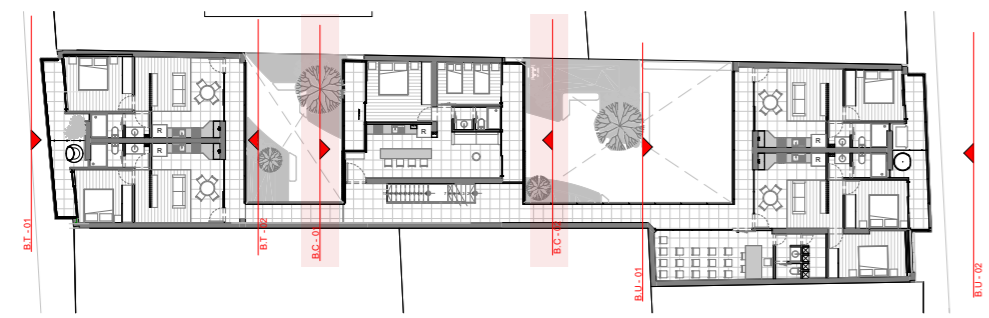
**Figs. 68.** Planta de referencia para alzados. Fuente: Elaboración propia.



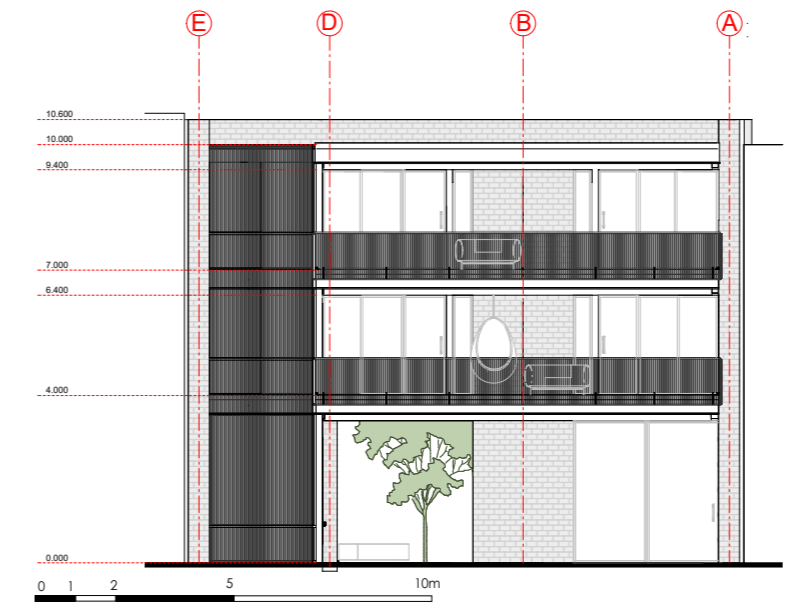
**Figs. 69.** Alzado oeste bloque central (BC-01). Fuente: Elaboración propia.



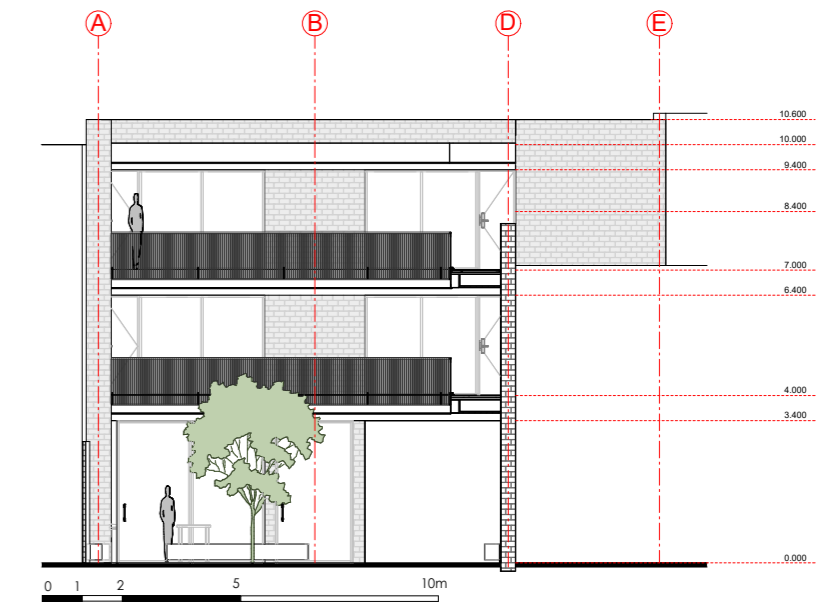
**Figs. 70.** Alzado este bloque central (BC-02). Fuente: Elaboración propia.



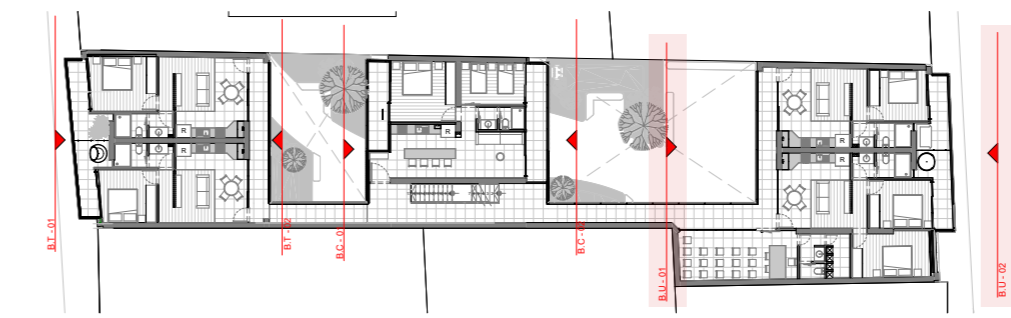
**Figs. 68.** Planta de referencia para alzados. Fuente: Elaboración propia.



**Figs. 71.** Alzado oeste hacia el patio (B.U-01). Fuente: Elaboración propia.



**Figs. 72.** Alzado frontal hacia calle Miguel Ullauri (B.U-02). Fuente: Elaboración propia.



**Figs. 68.** Planta de referencia para alzados. Fuente: Elaboración propia.

### Concreciones formales, funcionales y tectónicas

Se observa que mediante la aplicación de los criterios propuestos, la concreción formal hacia la calle M.Ullauri no denota una edificación de tono agresivo en cuanto a su rol en el tramo.

Mediante el uso del módulo de lamas de perfiles metálicos, se dota al lenguaje global de un quiebre que comunica el termino de las edificaciones sin valor, una coma visual que separa lo existente del ingreso hacia el pasaje público artesanal dando a conocer e invitando a recorrer el mismo.

La materialidad propuesta se basa en la memoria ancestral de la zona, usando al bloque de tierra comprimido, para formar muros portantes reforzados con perfilera metálica, que no llamen la atención a nivel cromático en el tramo, pero que denoten la morfología de los balcones en voladizo, esto con la intención de generar interés en el transeunte del pasaje.



**Figs. 73.** Estudio de tramo con intervención propuesta en la calle Ullauri. Fuente: Elaboración propia.



**Figs. 74.** Ingreso al Pasaje público artesanal desde la calle M.Ullauri. Fuente: Elaboración propia.

Al transitar el pasaje, se podrá observar el mismo volumen de lamas del bloque de la calle Ullauri en el bloque central, lo cual conduce de manera intuitiva al usuario en dirección hacia la calle Tarqui.

Esto no sin antes pasar por las tiendas - taller que ofrecen un escaparate a los artesanos locales para la exposición y venta de sus productos, además de un motivo común de encuentro a la ciudadanía, la cual podrá hacer uso del área de estancia social propuesta, dotada con bancas, espacios verdes zona para aguarecerse y protegerse del sol mientras se es parte de un nuevo capítulo en la historia de la zona.



**Figs. 75.** Fachada posterior. Fuente: Elaboración propia.



**Figs. 76.** Patio 01, zona de estancia y vinculación. Fuente: Elaboración propia.

El bloque central cuenta con un piso de altura más que los contiguos, esto como respuesta a la enorme demanda de vivienda en el sector, sector que a lo largo de los años se ha ido cerrando hacia lo público, a través de balcones coloniales y modernos que ya no se usan.

Por ello, se decidió dotar a los patios de encuentro, a las tiendas taller y, en general, a la dinámica del proyecto, de interacciones vivas que convivan de manera activa con estos usos. Esto permite sumar dinámicas variadas y relevantes a una zona que, poco a poco, ha ido debilitando su relación con aquello intangible pero tan importante, que ocurre más allá de sus límites físicos, como la convivencia y la manera de vivir la arquitectura y el espacio en comunidad.



**Figs. 77.** Fachada este bloque central, vista desde ingreso por la calle Ullauri. Fuente: Elaboración propia.

Los balcones, aparte de generar comunidad, también son una decisión funcional que dota de privacidad a las habitaciones de las tipologías, las cuales de querer hacerlo y dependiendo de lo que suceda en planta baja a nivel de eventos y dinámicas, tendrán la opción de abrir en mayor o menor medida su participación hacia lo público.

Así mismo, debido a la esbeltez más evidente del módulo de viviendas central, los muros portantes de tierra, sirven como un recurso muy fuerte para denotar la vocación de los balcones, es decir, que mediante los muros estructurales se acentúa el voladizo hacia fuera otorgando privacidad y la opción de controlar como y cuando se relacionan estos, con el programa en planta baja.



**Figs. 78.** Fachada oeste bloque central, vista desde ingreso por la calle Tarqui. Fuente: Elaboración propia.

Los espacios de trabajo se han pensado para varias actividades y rubros a la vez, esto con el fin de generar zonas de empleo dignas y un catalizador económico en el bolsillo de nuestros grandes artesanos, que han venido rescatando la memoria histórica de prácticas ancestrales y de identidad común a lo largo de los años.



**Figs. 79.** Fachada Posterior. Fuente: Elaboración propia.



**Figs. 80.** Taller de producción artesanal y patio 02. Fuente: Elaboración propia.

El mismo estudio de tramo se ha realizado en el desemboque del pasaje, es decir en la calle Tarqui.

Se corrobora a nivel de tramo que la expresión de la horizontalidad es bastante marcada y a diferencia del anterior, las alturas de las edificaciones hacia el proyecto, se mantienen en 3 pisos, respetando el límite permitido en el medio de las manzanas en el centro histórico y de las edificaciones colindantes.

Nuevamente, los muros portantes de tierra comprimida, dotan al inmueble de carácter propio sin competir con los alrededores, buscando ser un adicional positivo a una calle tan concurrida y a un tramo de tanto valor simbólico e histórico por sus viviendas con valores patrimoniales importantes.

Existe también, hacia este eje, el escaparate del taller de producción, dejando así en evidencia, que no importa en donde se sitúe el usuario, siempre habrá algo de la memoria y tradiciones a su vista y porque no, un espacio de estancia en donde se pueda colaborar a los maestros artesanos.



**Figs. 81.** Estudio de tramo con intervención propuesta en la calle Tarqui. Fuente: Elaboración propia.



**Figs. 82.** Ingreso pasaje público artesanal desde la calle Tarqui. Fuente: Elaboración propia.

La visual en la siguiente perspectiva, es de como se ha pensado y concluido con la relación urbana sumamente importante entre la salida del Mercado 10 de Agosto y el pasaje público y proyecto en general.

Se puede evidenciar un claro interés, no solo por observar sino por transitar y experimentar este hito social, formado arquitectónicamente por el lenguaje para nada abrupto en cuanto a la calle y sus preexistencias, entre los llenos, vacíos, balcones y elementos sobrepuestos, decisiones de retranqueos formales y materiales.



**Figs. 83.** Conexión urbana de Mercado 10 de Agosto por Bloque Ullauri hacia parada de bus. Fuente: Elaboración propia.

Experiencia la cual concluye de manera funcional y no solo de ocio, con la conexión que el sector precisaba, del Mercado hacia una importante zona de unión con la ciudad y sus alrededores como lo es la parada de bus en la calle Presidente Córdova.

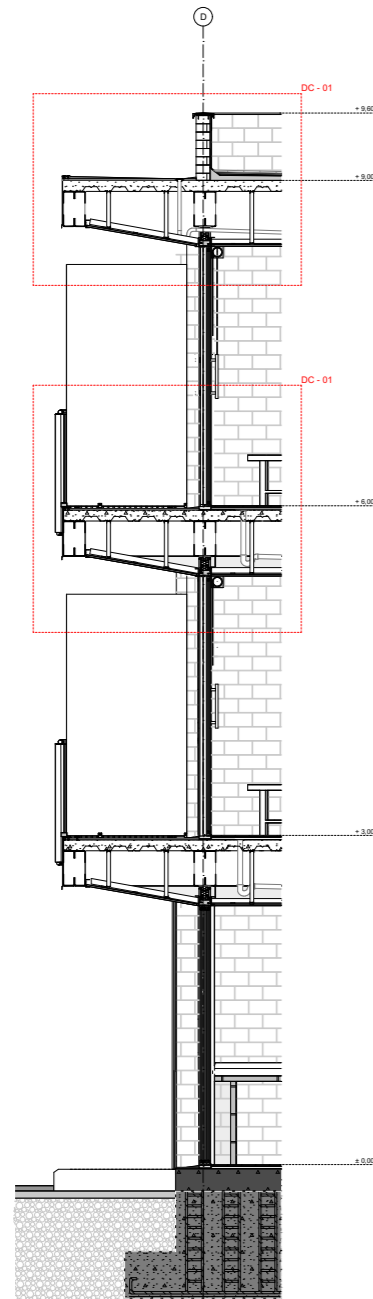
Esta unión entre dos puntos se ha fundamentado en que la memoria de un sitio no solo se le otorga justicia social, espacial, funcional, etc. desde una mirada proyectual, sino también, una perspectiva humana y de identidad, revalorizando y generando dignidad no solo con quienes la están reclamando hoy en día, sino con aquellos que nunca debieron haberla perdido en primer lugar.



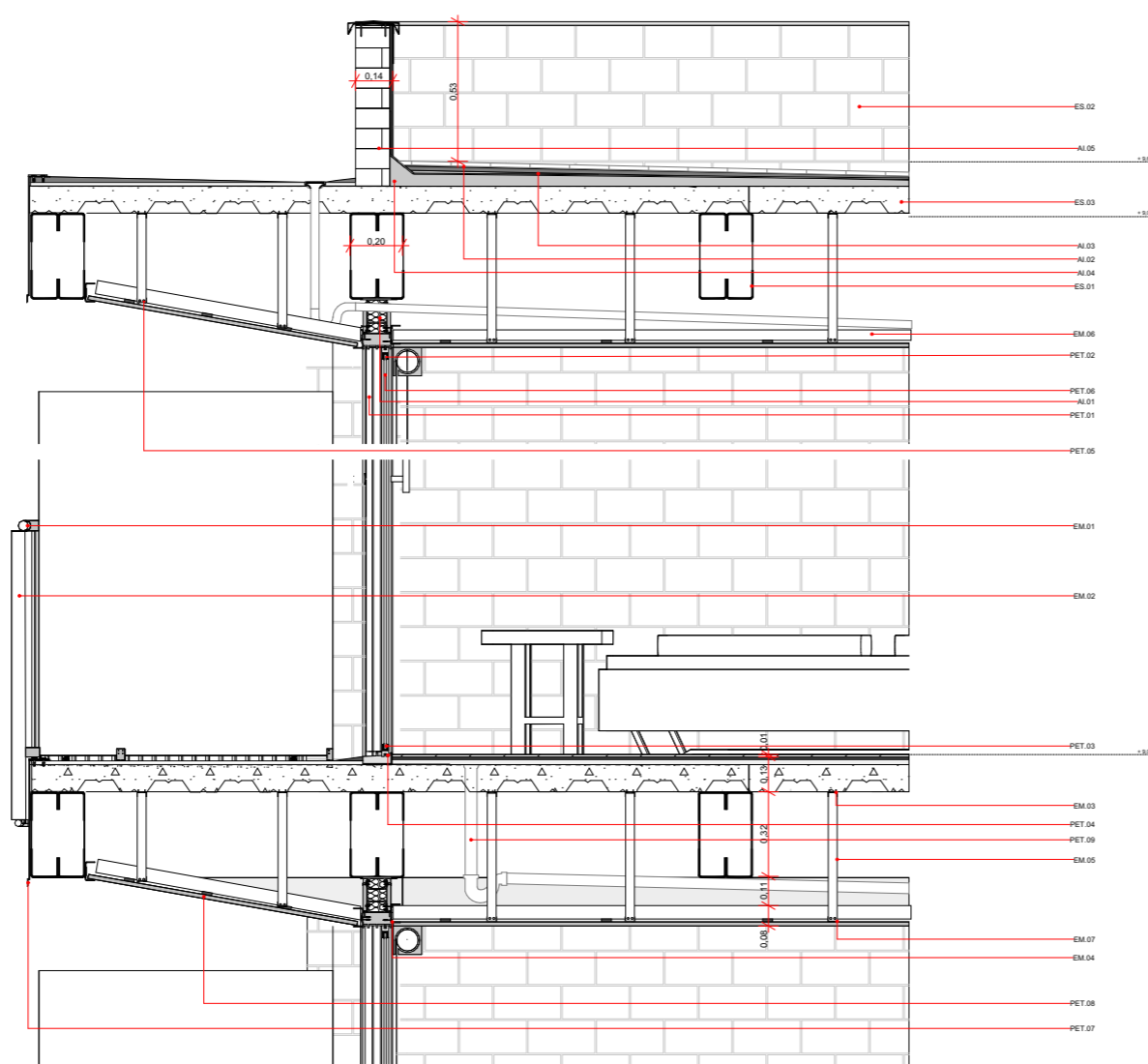
**Figs. 84.** Conexión urbana salida de Pasaje público artesanal hacia parada de bus. Fuente: Elaboración propia.



**Figs. 85.** Alzado frontal bloque Tarqui. Fuente: Elaboración propia.



**Figs. 86.** Sección bloque Tarqui. Fuente: Elaboración propia.



**Figs. 87.** Detalles constructivos con solución de entre piso y cubierta. Fuente: Elaboración propia.

### ES – ESTRUCTURA

- ES.01.** Viga de acero tipo "G" UPN 300 de 10 × 3 mm, fabricada en acero estructural  $F_y = 420$  MPa, con acabado de pintura anticorrosiva blanca y fijación mecánica mediante pernos de anclaje.
- ES.02.** Muro portante conformado por bloques de tierra comprimida (BTC) de 25 × 15 × 7 cm, utilizado como sistema estructural y acabado de tierra expuesta.
- ES.03.** Losa maciza de hormigón armado de 10 cm de espesor, elaborada con hormigón  $f'c = 280$  kg/cm<sup>2</sup> y armadura metálica  $F_y = 4200$  kg/cm<sup>2</sup>, con acabado de hormigón visto.

### EM – ELEMENTOS METÁLICOS

- EM.01.** Tubo circular de aluminio de 50 mm de diámetro y 9 mm de espesor, con acabado blanco y unión mediante soldadura especializada.
- EM.02.** Tubo cuadrado de aluminio de 50 × 50 mm y 9 mm de espesor, con acabado blanco y unión mediante soldadura especializada.
- EM.03.** Tornillo para hormigón de 1/2", fabricado en acero inoxidable con acabado gris claro, instalado mediante taco de anclaje.
- EM.04.** Perfil angular para exteriores de 50 × 30 mm y 10 mm de espesor, fabricado en acero inoxidable con acabado blanco, fijado mediante anclaje mecánico y soldadura.
- EM.05.** Perfil omega para interiores de 80 × 30 mm y 8 mm de espesor, fabricado en aluminio y fijado mediante anclaje mecánico y soldadura.
- EM.06.** Perfil rectangular tipo track para interiores de 80 × 30 mm y 8 mm de espesor, fabricado en aluminio y fijado mediante anclaje mecánico y soldadura.
- EM.07.** Perfil omega para interiores de 80 × 80 mm y 8 mm de espesor, fabricado en aluminio y fijado mediante anclaje mecánico y soldadura.

### PET – PANELES ESPECIALIZADOS TÉCNICOS

- PET.01.** Marco fijo para vidrio templado de 90 × 70 mm, fabricado en aluminio con acabado blanco y ensamblado en fábrica mediante soldadura especializada.
- PET.02.** Marco móvil para vidrio templado de 90 × 70 mm, fabricado en aluminio con acabado blanco y ensamblado en fábrica mediante soldadura especializada.
- PET.03.** Carril de movilidad para marco móvil de 30 × 52 mm, fabricado en aluminio con acabado blanco e integrado al sistema de desplazamiento.
- PET.04.** Junta de goma EPDM de 10 mm de espesor, utilizada para sellado y hermeticidad mediante colocación en junta fría.

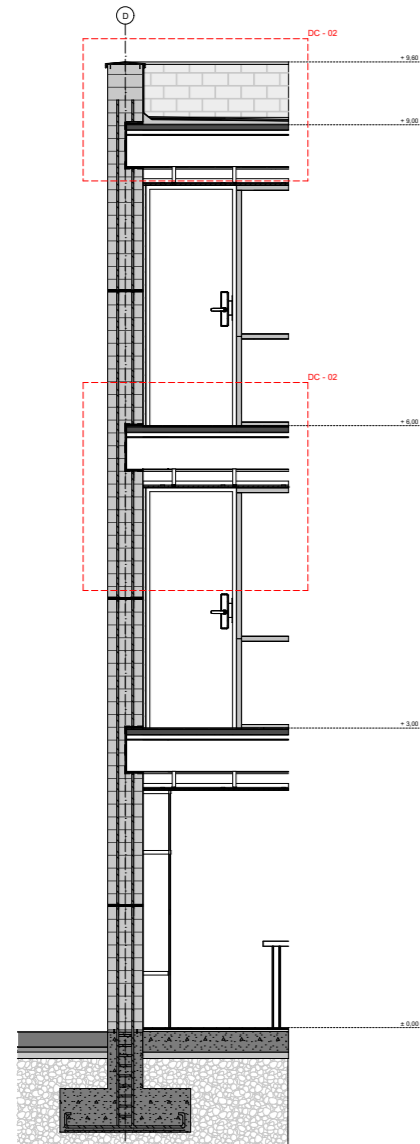
- PET.05.** Tornillo para fijación de panel de fibrocemento sobre hormigón de 1/2", instalado mediante taco de anclaje.
- PET.06.** Vidrio templado de seguridad de 10 mm de espesor, instalado mediante perfiles de goma EPDM para garantizar ajuste seguro y sellado hermético.
- PET.07.** Plancha metálica para goterón y encuentro con losa de 10 mm de espesor, fabricada en aluminio con acabado blanco y fijada mediante anclajes mecánicos y junta fría.
- PET.08.** Panel de yeso cartón de 1.20 × 2.40 m y 6 mm de espesor, instalado mediante fijación mecánica con tornillos sobre estructura auxiliar.
- PET.09.** Sistema de tubería de PVC reforzado con sifón tipo "P" de 110 mm de diámetro, fijado mediante abrazaderas metálicas.

### AI – AISLAMIENTOS

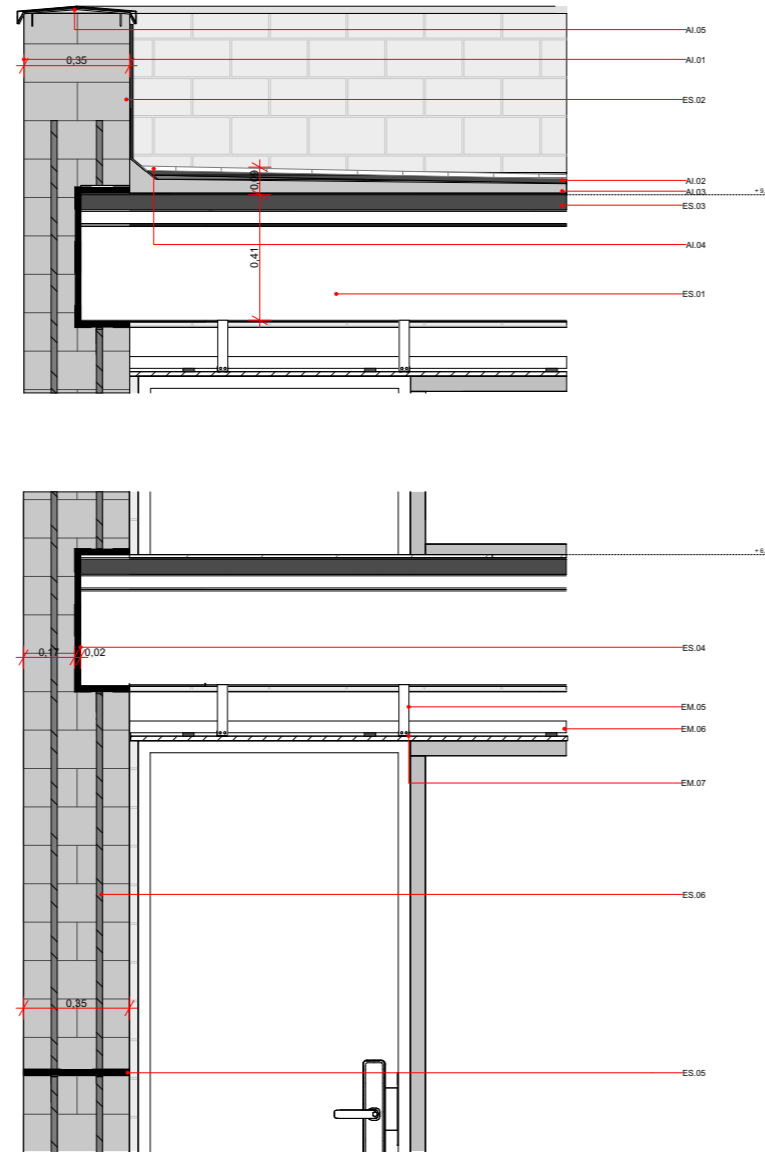
- AI.01.** Aislamiento térmico de lana de vidrio de 8 mm de espesor, elaborado con vidrio reciclado y arena, instalado conjuntamente con paneles de cerramiento.
- AI.02.** Membrana impermeabilizante de poliuretano de 1 mm de espesor, adherida mediante adhesivo especializado.
- AI.03.** Espuma niveladora de poliuretano expandido de 2 mm de espesor, aplicada para regularización superficial y nivelación constructiva.
- AI.04.** Replanteo de nivelación conformado por arena y piedrilla, utilizado como base de regularización y soporte constructivo.



**Figs. 88.** Alzado lateral bloque Tarqui. Fuente: Elaboración propia.



**Figs. 89.** Sección lateral bloque Tarqui. Fuente: Elaboración propia.



**Figs. 90.** Detalles constructivos de muro portante de BTC. Fuente: Elaboración propia.

## ES – ESTRUCTURA

**ES.01.** Viga de acero tipo "G" UPN 300 de 30 × 10 cm, fabricada en acero estructural  $F_y = 420$  MPa, con acabado de pintura anticorrosiva blanca y fijación mecánica mediante pernos de anclaje.

**ES.02.** Muro portante conformado por bloques de tierra comprimida (BTC) de 25 × 15 × 7 cm, utilizado como sistema estructural y acabado de tierra expuesta.

**ES.03.** Losa maciza de hormigón armado de 10 cm de espesor, elaborada con hormigón  $f'c = 280$  kg/cm<sup>2</sup> y armadura metálica  $F_y = 4200$  kg/cm<sup>2</sup>, con acabado de hormigón visto.

**ES.04.** Perfil metálico tipo cajón armado en "C" de 20 × 45 cm y 20 mm de espesor, fabricado en acero estructural ASTM A36  $F_y = 250$  MPa, con acabado anticorrosivo epóxico color negro y apoyo simple embebido en muro portante mediante platinas laterales de estabilización.

**ES.05.** Platina de amarre horizontal de acero estructural ASTM A36 y 20 mm de espesor, con acabado anticorrosivo epóxico color negro, embebida en las juntas horizontales del muro portante cada 1.50 m de altura para garantizar estabilidad estructural.

**ES.06.** Varilla corrugada vertical de 12 mm de diámetro (½", No. 4), fabricada en acero  $F_y = 420$  MPa según NTE INEN 2167, embebida en zapata corrida con gancho de anclaje y continuidad vertical dentro de los oquillos del muro portante, con separación máxima de 1.50 m.

## EM – ELEMENTOS METÁLICOS

**EM.05.** Perfil omega para interiores de 80 × 30 mm y 8 mm de espesor, fabricado en aluminio y fijado mediante anclaje mecánico y soldadura.

**EM.06.** Perfil rectangular tipo track para interiores de 80 × 30 mm y 8 mm de espesor, fabricado en aluminio y fijado mediante anclaje mecánico y soldadura.

**EM.07.** Perfil omega para interiores de 80 × 80 mm y 8 mm de espesor, fabricado en aluminio y fijado mediante anclaje mecánico y soldadura.

## AI – AISLAMIENTOS

**AI.02.** Membrana impermeabilizante de poliuretano de 1 mm de espesor, adherida mediante adhesivo especializado.

**AI.03.** Espuma niveladora de poliuretano expandido de 2 mm de espesor, aplicada para regularización superficial y nivelación constructiva.

**AI.04.** Replanteo de nivelación conformado por arena y piedrilla, utilizado como base de regularización y soporte constructivo.



## Conclusiones

Aportes a nivel de ciudad:

La propuesta se inserta en la calle Tarqui reconociendo las dinámicas comerciales y peatonales existentes en el sector. La planta baja se plantea como un espacio activo, capaz de relacionarse con la vida urbana mediante talleres, comercio y áreas de uso público, evitando que el proyecto funcione como un bloque cerrado hacia la ciudad.

A través de esta relación con la calle, el proyecto busca aportar a la continuidad del frente urbano y fortalecer la presencia de vivienda dentro del centro histórico. La incorporación de actividades productivas en planta baja permite vincular el habitar con el trabajo cotidiano, generando una transición más directa entre el espacio doméstico, el comercio cercano al mercado y la vida comunitaria.



Figs. 91. Vista urbana del proyecto hacia calle Tarqui. Fuente: Elaboración propia.

Aportes a nivel de sector:

La demanda de espacio público ha sido cubierta con zonas que se proyectan para incrementar el encuentro y esparcimiento de la comunidad, es decir, se ha regalado al sector, un área casi en su totalidad, exclusiva para la vida comunitaria.

A un lado de esto, como se evidenció en el análisis de sitio, los artesanos y vendedores no tienen actualmente un sitio en donde compartir su arte y productos, ante esto, se ha respondido con el ya mencionado escaparate ante la vista del usuario, directo en su recorrido, incrementando la posibilidad en la realidad de aliviar al bolsillo de los nobles comerciantes.



Figs. 92. Patio 02 con vida artesanal y comunitaria. Fuente: Elaboración propia.

Aportes a nivel de predio:

La demanda de vivienda digna en el lote analizado, se ha cubierto con tipologías de vivienda para 2 a 4 personas, tomando en cuenta la necesidad real del grueso de demandantes, con un diseño integral que no deja de ser pensado desde el lado humano, generando zonas de servicio, estancia y confort, de esa manera la vivienda precaria anterior se ha reemplazado por una nueva edificación con estándares de habitabilidad muchísimo más altos.

Sumado a esto, el predio se ha densificado de manera amigable con el entorno natural, por sus áreas verdes y de estancia que servirán de foco sensorial y de comunidad para todos aquellos quienes decidan hacer su recorrido en el centro histórico de Cuenca más interesante y su estancia más digna.



**Figs. 93.** Patio 02 con vida comercial y comunitaria. Fuente: Elaboración propia.

Así también, se cuenta con indicadores de datos clave que respaldan estas ideas.

	INDICADORES	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA TESIS	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN PORCENTUAL
	Densidad área de estudio	397 Hab/ha	544.4 Hab/ha	+147.4 Hab/ha	+37.1%
	Habitantes totales	27 Hab	33 Hab	+6 Hab	+22.2%
	Viviendas	10 Viviendas en condición precaria	11 Viviendas en consolidadas	+1 Hab	+10%
	Comercios	5 usos variados y cambiantes	6 Tiendas - taller	+1 Hab	+10%
	Espacios comunales	0	2	+2 Hab	+200%
	Densidad de hab por vivienda	2.70 Hab/Viv	3.2 Hab/Viv	+0.5 Hab	+18.50%

**Tabla 6.** Indicadores de mejora con propuesta realizada. Fuente: Elaboración propia.

**Recomendaciones:**

Se recomienda que, en futuras etapas de desarrollo, el proyecto mantenga como eje principal la relación entre vivienda, comercio artesanal y espacio público, ya que esta condición permite que la propuesta no funcione como un objeto aislado, sino como una pieza activa dentro del tejido del Centro Histórico.

En este sentido, resulta importante conservar la continuidad del pasaje como espacio de transición, encuentro y circulación, reforzando su papel como articulador entre las calles Tarqui y Miguel Ullauri y como soporte para la vida cotidiana del sector.

Finalmente, se recomienda que la materialidad, el sistema constructivo y la escala arquitectónica continúen respondiendo al carácter del entorno patrimonial. El uso de muros de tierra portantes, la fragmentación volumétrica y la presencia de vacíos interiores deben entenderse como deci-

siones que aportan coherencia al proyecto, por lo que su desarrollo técnico debe reforzar la habitabilidad, la iluminación, la ventilación y la permanencia residencial en el centro histórico.



**Figs. 94.** Pasaje público artesanal y de vivienda. Fuente: Elaboración propia.

7

---

## BIBLIOGRAFÍA

Aguirre, J., & Balarezo, G. (2023). *Refuncionalización y rehabilitación urbano arquitectónica de un equipamiento público: Caso de estudio Plaza de Toros Santa Ana de la ciudad de Cuenca, Ecuador*. Universidad del Azuay. <https://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/13433>

Arquitectura Cuba. (2011, septiembre). *Rehabilitación de San Ignacio 360–Plaza Vieja, La Habana*. <https://www.arquitecturacuba.com/2011/09/rehabilitacion-de-san-ignacio-360-plaza.html>

Arquitectura Viva. (s.f.). *Raw Rooms: 43 viviendas sociales en Ibiza*. <https://arquitecturaviva.com/obras/raw-rooms-43-viviendas-sociales-en-ibiza>

Borja, J., & Muxí, Z. (2001). *Centros y espacios públicos como oportunidades*. RedALyC. <https://www.redalyc.org/pdf/115/11501906.pdf>

Brakarz, J. (2004). *Favela-Bairro: Scaled-up urban development in Brazil*. World Bank. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/456671468742485572/pdf/308040BR0Favela1Bairro01see0also0307591.pdf>

Brones-Orellana, A., Heras-Olalla, J., & Heras-Barros, 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*. *Urbano*, 24(44), 20–33. <https://doi.org/10.22320/07183607.2021.24.44.02>

Carrión M., F. (s.f.). *Lugares o flujos centrales: los centros históricos*. FLACSO Andes. [https://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/agora/files/1229016243.lugares\\_o\\_flujos\\_centrales.\\_los\\_](https://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/agora/files/1229016243.lugares_o_flujos_centrales._los_)

centros\_historicos\_2.pdf

Carrasco, S., & O'Brien, D. (2021). *Beyond the freedom to build: Long-term outcomes of Elemental's incremental housing in Quinta Monroy*. *URBE. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 13, e20200001. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.013.E20200001>

Coello, M., & Moreno, P. (2022). *Proyecto de rehabilitación del Mercado 10 de Agosto desde una perspectiva de género*. Universidad del Azuay. <https://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/12116>

Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2020). *Desigualdad urbana y políticas de vivienda en América Latina*. <https://www.cepal.org>

Coraggio, J. L. (2011). *Economía social y solidaria: El trabajo antes que el capital*. Ediciones Abya-Yala. [https://dhls.hegoa.ehu.eus/uploads/resources/5448/resource\\_files/Coraggio\\_ESS\\_Trabajo\\_antes\\_que\\_capital.pdf](https://dhls.hegoa.ehu.eus/uploads/resources/5448/resource_files/Coraggio_ESS_Trabajo_antes_que_capital.pdf)

Eco Estudio MX. (s.f.). *Emilio Dondé 7*. <https://www.ecoestudiomx.com/proyectos/emilio-donde-7>

Espinoza, C. (2015, diciembre 9). *Casa Juan Jaramillo, revitalización en el Centro Histórico de Cuenca*. ARQA. <https://arqa.com/arquitectura/casa-juan-jaramillo-revitalizacion-en-el-centro-historico-de-cuenca.html>

Federación de Colegios de Arquitectos de la República Mexicana. (2022). *Casa Emilio Dondé 7*

*XVII Bienal Nacional de Arquitectura Mexicana*. <https://bnamx.org.mx/participante/casa-emilio-donde-7/>

Fernandes, E. (2011). *Regularization of informal settlements in Latin America*. *Lincoln Institute of Land Policy*. [https://www.lincolnst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/regularization-informal-settlements-latin-america-full\\_0.pdf](https://www.lincolnst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/regularization-informal-settlements-latin-america-full_0.pdf)

Gehl, J. (2010). *Cities for people*. Island Press.

HORA32. (s.f.). *La Casa Bolívar Hotel Museo, una reliquia colonial al servicio de los lojanos y visitantes*. <https://hora32.com.ec/la-casa-bolivar-hotel-museo-una-reliquia-colonial-al-servicio-de-los-lojanos-y-visitantes/>

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2026, enero 8). *INEC presenta resultados de la ENEMDU – diciembre 2025*. <https://www.ecuadorencifras.gob.ec>

Lacarrière, M. (2016). *“Mercados tradicionales” en los procesos de gentrificación/recualificación: Consensos, disputas y conflictos*. *Alteridades*, 26(51), 29–41. [https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0188-70172016000100029&script=sci\\_arttext](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0188-70172016000100029&script=sci_arttext)

Marcus, L. (2009). *Spatial capital: A proposal for an extension of space syntax into a more general urban morphology*. <https://www.spacescape.se/wp-content/uploads/2015/05/Spatial-Capital-A-Proposal-for-an-Extension-of-Space-Syntax-into-a-More-General-Urban-Morphology.pdf>

Metalocus. (2023, junio 13). *Raw Rooms (casas de tierra): 43 viviendas sociales en Ibiza por Peris+Toral Arquitectes*. <https://www.metalocus.es/es/noticias/todo-es-casa-raw-rooms-casas-de-tierra-43-viviendas-sociales-por-peristoral-arquitectes>

Municipio de Cuenca. (2011). *Plan especial del Centro Histórico de Cuenca: Normativa e inventario del patrimonio arquitectónico del Centro Histórico de Cuenca*. <https://www.cuenca.gob.ec/?q=content/plan-especial-del-centro-historico-pech>

Pacheco, C., & Sarmiento, D. (2015). *Viviendas colectivas en el Centro Histórico de Cuenca [Tesis de pregrado, Universidad de Cuenca]*. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/items/a96e5091-db07-4294-9c18-3a4c24b1e712>

Paquette Vassalli, C. (2020). *Regeneración urbana: Un panorama latinoamericano*. *Revista INVI*, 35(100), 38–61. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582020000300038>

Peris + Toral Arquitectes. (s.f.). *Raw Rooms: Casas de tierra, 43 social housing Ibiza*. <https://peristoral.com/proyectos/raw-rooms-casas-de-tierra-43-social-housing-ibiza>

Pino Andrade, M. A., Astudillo Salazar, A. E., Aguirre Déleg, J., & Salazar Vintimilla, A. C. (2019). *Memoria social, cultura política y derecho a la ciudad: Un análisis en dos espacios públicos en Cuenca, Ecuador*. *Revista INVI*, 34(96), 53–75. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582019000200053>

Primicias. (2022, agosto 7). *Vivir en hacinamiento: Cuando la cocina también es el dormitorio*. <https://www.primicias.ec/noticias/sociedad/cocina-tambien-dormitorio-vivir-hacinamiento/>

Ramírez Rosete, N. L., Calderón Maya, J. R., & Milián Ávila, M. G. (2017). *Gestión participativa en la elaboración de estrategias de revitalización urbana para el barrio histórico de San José, Puebla*. *RIDE Revista Iberoamericana para la Investigación y el Desarrollo Educativo*, 7(14), 465–490. [https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S2007-07052017000100588&script=sci\\_arttext](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S2007-07052017000100588&script=sci_arttext)

Reurbano. (s.f.). *Casa Emilio Dondé 7*. <https://reurbano.mx/proyectos/casa-emilio-donde-7>

Sedano, E., Chung Alonso, P., & Covarrubias Ruesga, M. S. del R. (2021). *La justicia espacial y su aplicabilidad en espacios públicos de México*. *Revista de Arquitectura*, 23(2), 24–35. <https://doi.org/10.14718/RevArq.2021.3896>

UNESCO. (1999). *Historic Centre of Santa Ana de los Ríos de Cuenca – World Heritage List*. <https://whc.unesco.org/en/list/863/>

UNESCO. (2021). *Creative economy report: Cultural and creative industries*. <https://unesdoc.unesco.org>

UN-Habitat. (2016). *Housing at the centre of the New Urban Agenda*. <https://unhabitat.org>

UN-Habitat. (2019). *Strategic plan 2020–2023*. [https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-09/strategic\\_plan\\_2020-2023.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-09/strategic_plan_2020-2023.pdf)

## CRÉDITOS DE TABLAS

Tabla 1. Matriz comparativa de casos de estudio según parámetros de validación. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 2. Extracción de estrategias de diseño y gestión. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 3. Matriz de selección de referentes a partir de criterios de evaluación. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 4. Síntesis de los referentes seleccionados para el desarrollo proyectual. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 5. Tabla según la Ordenanza para la Gestión y Conservación de Zonas Históricas y Patrimoniales del cantón de Cuenca. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 6. Indicadores de mejora del sitio intervenido. Fuente: Elaboración propia.

## CRÉDITOS DE IMAGENES

Fig. 01. Usos de suelo del Mercado 10 de Agosto en el año de 1970. Fuente: Elaboración propia a partir de Briones-Orellana, Heras-Olalla y Heras-Barros (2021).

Fig. 02. Usos de suelo del Mercado 10 de Agosto en el año 2025. Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento de campo realizado por los autores, 2026.

Fig. 03. Calle Tarqui en el sector del Mercado 10 de Agosto. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

Fig. 04. Calle Tarqui en el sector del Mercado 10 de Agosto. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

Fig. 05. Calle Miguel Ullauri en el sector del Mercado 10 de Agosto. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

Fig. 06. Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca. Fuente: Hotel 4 Mundos, Facebook.

Fig. 07. Interior de una vivienda urbana colectiva en el Centro Histórico de Cuenca. Fuente: Archivo digital de la Universidad del Azuay.

Fig. 08. Artesanías tradicionales de Cuenca. Fuente: VisitCuenca Ecuador, Brochure artesanías 2025, 2025.

Fig. 09. Mercado artesanal. Fuente: Sarralde, J. (s.f.), Cómo visitar el Mercado artesanal de Otavalo (Ecuador): horarios, Guías-Viajar.com.

Fig. 10. Ingreso al Mercado desde la calle Miguel Ullauri. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

Fig. 11. Interior del Mercado 10 de Agosto de la ciudad de Cuenca, vista tomada desde la parte superior. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

Fig. 12. Mercado 10 de Agosto, visual de frente a la calle Larga. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

Fig. 13. Tramo de la calle Tarqui, entre la Presidente Córdova y calle Larga. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

Fig. 14. Tramo de la calle Miguel Ullauri, entre la calle Larga y sin retorno. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

Fig. 15. Planta baja, Mercado 10 de Agosto. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

Fig. 16. Planta alta del Mercado 10 de Agosto, conexión entre legumbres y alimentos. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

Fig. 17. Estrategias teóricas. Fuente: Elaboración propia a partir del análisis teórico, 2026.

Fig. 18. Patio central de Casa Emilio Dondé 7. Fuente: Reurbano (s.f.), Casa Emilio Dondé 7 [fotografía]

Fig. 19. Alzado frontal de la edificación, mostrando la nueva intervención con la fachada de la

restauración de valor patrimonial. Fuente: Autoría propia.

Fig. 20. Planta de cubierta, soleamiento. Fuente: Autoría propia.

Fig. 21. Llenos y vacíos, circulaciones verticales y conexión de bloques. Fuente: Autoría propia.

Fig. 22. Escaleras macizas antes de la intervención del patio central. Fuente: Redibujo de autoría propia.

Fig. 23. Restauración de escaleras de estructura liviana de acero y prolongación de alero existente. Fuente: Redibujo de autoría propia.

Fig. 24. Fachada posterior del edificio La Borda. Fuente: ArchDaily (2019). Fotografía: Lluc Miralles.

Fig. 25. Bloqueamientos del edificio La Borda. Fuente: Autoría propia.

Fig. 26. Zonificación de bloques permeables y bloques privados. Fuente: Redibujo de autoría propia.

Fig. 27. Circulación abierta con visuales al patio central. Fuente: Redibujo de autoría propia.

Fig. 28. Planta y fachada de vivienda modular. Fuente: Autoría propia.

Fig. 29. Representación invierno: captación solar y almacenamiento térmico en el núcleo central para apoyo a la calefacción. Fuente: Autoría propia.

Fig. 30. Verano: enfriamiento pasivo mediante

efecto chimenea y renovación de aire por diferencial de presión. Fuente: Autoría propia.

Fig. 31. Fachada Frontal de la edificación Raw Rooms. Fuente: Fotografía de José Hevia, en Internalities; proyecto de Peris + Toral Arquitectes, 2022. Adaptado de Internalities.

Fig. 32. Diagrama de zonificación de espacios. Redibujado por el autor a partir de imágenes de Internalities.

Fig. 33. Zonificación de planta de Raw Rooms. Redibujado por el autor a partir de imágenes de Internalities.

Fig. 34. Axonometría de bloques de vivienda y su materialidad. Redibujado por el autor a partir de imágenes de Internalities.

Fig. 35. Estrategias de referentes. Fuente: Elaboración propia a partir del análisis de referentes, 2026.

Fig. 36. Ubicación de la zona analizada en mapa de Cuenca. Fuente: Elaboración propia a partir de información del Municipio de Cuenca

Fig. 37. Movilidad y conectividad en el Centro Histórico de Cuenca. Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento de campo realizado por los autores, 2026.

Fig. 38. Movilidad y conectividad a pie en el sector del Mercado 10 de Agosto a un radio de 500 m. Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento de campo realizado por los autores.

Fig. 39. Red de áreas verdes y nodos de conexión alrededor del Mercado 10 de Agosto. Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento de campo realizado por los autores, 2026.

Fig. 40. Calidad y uso de aceras en el sector del Mercado 10 de Agosto. Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento de campo realizado por los autores, 2026.

Fig. 41. Comercios cercanos en el sector del Mercado 10 de Agosto. Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento de campo realizado por los autores, 2026.

Fig. 42. Comercios artesanales, culturales y populares del Mercado 10 de Agosto en el año 2025. Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento de campo realizado por los autores, 2026.

Fig. 43. Edificaciones con o sin valor patrimonial del Mercado 10 de Agosto. Fuente: Elaboración propia con base en la categorización del GAD Municipal de Cuenca.

Fig. 44. Evaluación del estado actual de viviendas en el sector del Mercado 10 de Agosto en el año 2025. Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento de campo realizado por los autores, 2026.

Fig. 45. Condición actual del predio en el sector del Mercado 10 de Agosto en el año 2026. Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento de campo realizado por los autores, 2026.

Fig. 46. Número de pisos de las viviendas en el

sector del Mercado 10 de Agosto e ingresos al equipamiento. Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento de campo realizado por los autores, 2026.

Fig. 47. Plantas actuales de los dos lotes sin valor patrimonial. Fuente: Elaboración propia.

Fig. 48. Espacio común. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

Fig. 49. Área de lavado. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

Fig. 50. Ingreso de la Tarqui. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

Fig. 51. Terraza calle Tarqui. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

Fig. 52. Baño compartido. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

Fig. 53. Pasillo de planta alta. Fuente: Fotografía tomada por los autores, 2026.

Figs. 54-55. Tramos de la calle Tarqui y Miguel Ullauri. Fuente: Elaboración propia.

Fig. 56. Estrategias proyectuales. Fuente: Elaboración propia.

Fig. 57. Planta baja, Taller-Comercio. Fuente: Elaboración propia.

Fig. 58. Primera planta alta, Vivienda. Fuente: Elaboración propia.

- Fig. 59. Segunda planta alta, Vivienda. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 60. Tercera planta alta, Vivienda - Cubierta. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 61. Axonometría explotada con tipología de vivienda. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 62. Sección longitudinal (SL-01). Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 63. Planta de referencia para secciones. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 64. Sección transversal bloque central(ST-01). Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 65. Sección transversal bloque lateral (ST-02). Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 66. Alzado frontal hacia calle Tarqui (BT-01). Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 67. Alzado este hacia patio (BT-02). Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 68. Planta de referencia para alzados. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 69. Alzado oeste bloque central (BC-01). Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 70. Alzado este bloque central (BC-02). Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 71. Alzado oeste hacia patio (B.U-01). Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 72. Alzado frontal hacia calle Miguel Ullauri (B.U-02). Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 73. Estudio de tramo con intervención propuesta en la calle Ullauri. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 74. Ingreso al Pasaje público artesanal desde la calle M.Ullauri. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 75. Fachada posterior. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 76. Patio 01, zona de estancia y vinculación. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 77. Fachada este bloque central, vista desde ingreso por la calle Ullauri. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 78. Fachada oeste bloque central, vista desde ingreso por la calle Tarqui. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 79. Fachada Posterior. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 80. Taller de producción artesanal y patio 02. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 81. Estudio de tramo con intervención propuesta en la calle Tarqui. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 82. Ingreso pasaje público artesanal desde la calle Tarqui. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 83. Conexión urbana de Mercado 10 de Agosto por Bloque Ullauri hacia parada de bus. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 84. Conexión urbana salida de Pasaje público artesanal hacia parada de bus. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 85. Alzado frontal bloque Tarqui. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 86. Sección bloque Tarqui. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 87. Detalles Constructivos con solución de entre piso y cubierta. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 88. Alzado lateral bloque Tarqui. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 89. Sección lateral bloque Tarqui. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 90. Detalles constructivos de muro portante de BTC. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 91. Vista urbana del proyecto hacia calle Tarqui. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 92. Patio 02 con vida artesanal y comunitaria. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 93. Patio 02 con vida comercial y comunitaria. Fuente: Elaboración propia.
- Fig. 94. Pasaje público artesanal y de vivienda. Fuente: Elaboración propia.

