

**IMPACTO DE LA CALIDAD URBANO-ARQUITECTÓNICA EN LA COHESIÓN SOCIAL:
ESTUDIO DE ESPACIOS RESIDUALES
EN CONJUNTOS HABITACIONALES DE CUENCA (2010-2023)**

Maestría en Arquitectura, Mención Proyectos Arquitectónicos y Urbanos
Proyecto final previo a la obtención del título de Magíster en Arquitectura

Autor: Camila Belén Pintado Carpio
Directora: Arq. Ana Rodas, Ph.D

Cuenca Ecuador 2026





UNIVERSIDAD
DEL AZUAY

DEPARTAMENTO
DE POSGRADOS

Impacto De La Calidad Urbano-Arquitectónica En La Cohesión Social:

Estudio De Espacios Residuales

En Conjuntos Habitacionales De Cuenca (2010-2023)

Maestría en Arquitectura, Mención Proyectos Arquitectónicos y Urbanos

Autor: Camila Belén Pintado Carpio
Directora: Arq. Ana Rodas, Ph.D Cuenca Ecuador
2025

DEDICATORIA/ AGRADECIMIENTOS

Dedico esta tesis, con profundo amor y gratitud, a mi familia, cuyo apoyo incondicional, paciencia y confianza fueron la base sobre la cual se construyó este logro.

A mis padres, por enseñarme el valor del esfuerzo y la perseverancia; a mis hermanos, por estar siempre presentes en los momentos difíciles y en los de alegría.

A mis amigos y docentes, por su compañía, enseñanzas y por enriquecer mi camino académico con cada palabra de aliento y cada reto superado.

Y, finalmente, a todas las personas que creen en la transformación de nuestras ciudades y comunidades, porque esta investigación nace del deseo de construir espacios más humanos, dignos y cohesionados para todos.



01

INTRODUCCIÓN

Pag.9



02

MARCO TEÓRICO

Pag.17



03

CASOS DE ESTUDIO

Pag.21



04

ESTRATEGIA E IMPLEMENTACIÓN

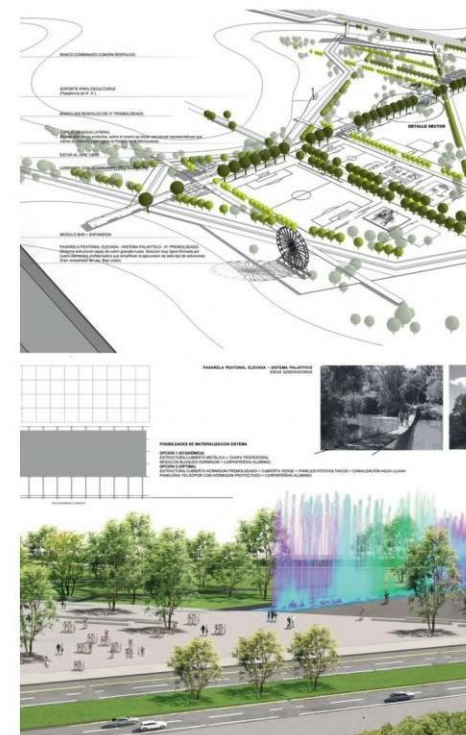
Pag.64



05

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Pag.79



06

BIBLIOGRAFÍA Y ANEXOS

Pag.84

01 INTRODUCCIÓN.....	9	METODOLOGÍA.....	23
RESUMEN.....	10	Diseño y enfoque de investigación.....	23
ABSTRACT.....	11	Técnicas e instrumentos de recolección de	
OBJETIVOS.....	12	datos.....	23
Objetivo General	12	Población y Muestreo.....	24
Objetivos Específicos... ..	12	Identificación	26
PROBLEMÁTICA Y JUSTIFICACIÓN.....	12	Selección.....	26
PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN... ..	16	Delimitación de los indicadores de calidad de	
MARCO TEÓRICO	17	vida	29
Calidad de Vida Urbana.....	17		
Cohesión Social.....	18		
Espacios Residuales.....	19		
Relación Entre Calidad de Vida, Cohesión			
Social y Espacios Residuales.....	21		
Calidad Urbano-arquitectónica	22		

02 CASOS DE ESTUDIO	30
PRESENTACIÓN DE CASOS DE ESTUDIO	31
Ubicación.....	31
Línea de Tiempo	32
GALICIA I	33
LA CAMPIÑA.....	41
VISTA AL RÍO	48
VILLA BLANCA.....	56
COMPARACIÓN DE LOS CASOS DE ESTUDIO	63

04 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	79
CONCLUSIONES.....	80
RECOMENDACIONES	82

03 ESTRATEGIA E IMPLEMENTACIÓN.....	64
EJES Y BASES PARA LAS BASES DE INTERVENCIÓN.....	65
Distancia de los equipamientos	66
Áreas verdes.....	66
Lineamientos Urbanos	67
Gestión y Mantenimiento	67
CONDICIONES PREVIAS A LA INTERVENCIÓN DE JARDINES DE BELLAVISTA.....	70
IMPLEMENTACIÓN DE LAS ESTRATEGIAS...	76

05 BIBLIOGRAFÍA Y ANEXOS.....	83
BIBLIOGRAFÍA... ..	84
ANEXOS.....	86

01

INTRODUCCION

Los espacios residuales existentes en conjuntos habitacionales de Cuenca suelen presentar una función poco definida y condiciones físicas que limitan su uso colectivo. Esta investigación analizó cómo la calidad urbano-arquitectónica de estos espacios influye en la cohesión social y en la calidad de vida de los habitantes de conjuntos construidos entre 2010 y 2023.

Se empleó un enfoque mixto, con un diseño no experimental, descriptivo-relacional y transversal. La metodología combinó análisis cartográfico, observación directa, registro fotográfico, encuestas aplicadas con conjuntos habitacionales seleccionados. Estos instrumentos permitieron relacionar las características físicas de los espacios con las percepciones de seguridad, uso, satisfacción e interacción comunitaria.

Los resultados evidenciaron que los espacios con deficiencias de diseño, accesibilidad, iluminación, equipamiento y mantenimiento presentan menor uso y apropiación, mayor percepción de inseguridad y vínculos sociales más débiles. En contraste, los espacios colectivos mejor definidos favorecen la interacción y el sentido de pertenencia.

A partir del diagnóstico se formularon estrategias urbano-arquitectónicas aplicadas en Jardines de Bellavista. Se concluye que la recuperación integral de los espacios residuales puede fortalecer la cohesión social y mejorar la calidad de vida urbana.

Palabras Clave: Espacios residuales, calidad urbano-arquitectónica, cohesión social, calidad de vida urbana, conjuntos habitacionales.

Los espacios residuales en complejos habitacionales en Cuenca usualmente presentan una función y condiciones físicas mal definidas que limitan su uso colectivo. Esta investigación analizó cómo la calidad urbano-architectural de estos espacios influye en la cohesión social y la calidad de vida de los habitantes de complejos construidos entre 2010 y 2023.

Se empleó un enfoque mixto, con un diseño no experimental, descriptivo-relacional, y de corte transversal. La metodología combinó análisis cartográfico, observación directa, registro fotográfico, y encuestas aplicadas a complejos seleccionados. Estos instrumentos permitieron relacionar las características físicas de los espacios con percepciones de seguridad, uso, satisfacción, e interacción comunitaria.

Los resultados mostraron que espacios con deficiencias en diseño, accesibilidad, iluminación, equipamiento, y mantenimiento presentan menor uso y apropiación, una mayor percepción de inseguridad, y vínculos sociales más débiles. En contraste, espacios mejor definidos favorecen la interacción y el sentido de pertenencia.

Basado en el diagnóstico, se formularon estrategias urbano-architecturales para Jardines de Bellavista. Se concluye que la recuperación integral de los espacios residuales puede fortalecer la cohesión social y mejorar la calidad de vida urbana.

The existing residual spaces in housing complexes in Cuenca usually present a poorly defined function and physical conditions that limit their collective use. This research analyzed how the urban-architectural quality of these spaces influences social cohesion and the quality of life of the inhabitants of complexes built between 2010 and 2023.

A mixed approach was employed, with a non-experimental, descriptive-relational, and cross-sectional design. The methodology combined cartographic analysis, direct observation, photographic recording, and surveys applied to selected housing complexes. These instruments made it possible to relate the physical characteristics of the spaces with perceptions of safety, use, satisfaction, and community interaction.

The results showed that spaces with deficiencies in design, accessibility, lighting, equipment, and maintenance present lower use and appropriation, a higher perception of insecurity, and weaker social links. In contrast, better-defined collective spaces favor interaction and a sense of belonging.

Based on the diagnosis, urban-architectural strategies applied in Jardines de Bellavista were formulated. It is concluded that the comprehensive recovery of residual spaces can strengthen social cohesion and improve the quality of urban life.

Keywords: Residual spaces, urban-architectural quality, social cohesion, quality of urban life, housing complexes.