Vivienda colectiva popular en el pasaje Santa Teresa del Mercado 10 de Agosto

Autora:
María Belén Álvarez Chávez

Directora:
Arq. Ana Rodas Beltrán

TOMO I



Cuenca,Ecuador
2026

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

UNIVERSIDAD DEL AZUAY
FACULTAD DE **ARQUITECTURA**



DEDICATORIA

A Dios, por la vida y por darme la fuerza para seguir adelante a pesar de las dificultades.

A todas las personas que sumaron a mi camino, que me apoyaron y me impulsaron a esforzarme para cumplir mis sueños.

Mi gratitud especial a quien me brindó cuidado, responsabilidad y afecto.

Y a mi amiga Meche, por su apoyo, sus palabras y por ser un soporte fundamental en los momentos difíciles.

Gracias de corazón.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a Dios por permitirme llegar hasta aquí.

Gracias a mis tutoras Anita e Isa; por la paciencia, el cariño y la gran ayuda en este trabajo. Por creer en mí.

Gracias a mi compañero Matis, por ser el único en tenderme la mano, por escucharme y ayudarme con mis dudas.

Y gracias a todos los que de una u otra forma me apoyaron y comprendieron en este proceso.

RESUMEN

En el Centro Histórico de Cuenca, algunas edificaciones de uso mixto presentan condiciones deficientes de habitabilidad que afectan la calidad de vida y el entorno urbano. El estudio se enfoca en el sector del Mercado 10 de Agosto, específicamente en las calles General Torres y Santa Teresa, donde existen inmuebles sin valor patrimonial y con deterioro físico, problemas de seguridad y afectaciones a la imagen urbana. Ante esta situación, se propone unificar los lotes e implementar un proyecto de vivienda colectiva que responda a las necesidades del sector. La intervención busca mejorar las condiciones de habitabilidad, fortalecer la conexión peatonal, incrementar la seguridad y contribuir a una mejor percepción del entorno urbano.

Palabras clave: Uso mixto, vivienda colectiva, pasaje peatonal, áreas verdes, habitabilidad patrimonial.

Nota de la autora sobre el texto: Las ideas, el análisis y la propuesta arquitectónica son de autoría propia. Sin embargo, utilizamos herramientas de apoyo como ChatGPT (2026) y NotebookLM (2026) para mejorar la redacción y claridad del documento.

ABSTRACT

In Cuenca's Historic Center, some mixed-use buildings are in poor condition, which affects the quality of life and the urban environment. The study focuses on the 10 de Agosto Market area, specifically on General Torres and Santa Teresa streets, where there are buildings with no heritage value that are physically deteriorated, pose safety hazards, and detract from the urban landscape. In light of this situation, the proposal is to consolidate the lots and implement a collective housing project that addresses the needs of the area. The intervention aims to improve living conditions, strengthen pedestrian connectivity, increase safety, and contribute to a more positive perception of the urban environment.

Keywords: Mixed-use, collective housing, pedestrian passageway, green spaces, heritage livability.

Author's note on the text: The ideas, analysis, and architectural proposal are my own. However, we used support tools such as ChatGPT (2026) and NotebookLM (2026) to improve the document's writing and clarity.

01 Antecedentes

Resumen 06

Problemática 12

Objetivos 16

02 Marco teórico

Introducción 20

La vivienda colectiva y habitabilidad de los centros históricos 22

Uso mixto y la relación entre vivienda colectiva y comercio 24

La arquitectura y su rol seguridad a un barrio y de calidad de vida 26

Espacio público, semipúblico y privado en la vivienda colectiva 30

Reflexiones 32

Estrategia teórica 34

03 Análisis de Referentes

Introducción y criterios en selección 38

Conjunto Habitacional Matta Viel 40

Casas del Nogal 48

Torre Bonica 56

Aportes transferibles al proyecto 64

04 Análisis del Sitio

Contexto histórico y evolución urbana 68

Línea del tiempo 70

Unidad del paisaje en el sector del Mercado 10 de Agosto 72

Uso del suelo del sector 74

Valoración Patrimonial del sector 76

Análisis de la manzana 78

Análisis del tramo 80

Movilidad y estacionamiento 82

Uso del espacio público en el pasaje Santa Teresa y problemas espaciales en el sector 84

Conexión del Pasaje Santa Teresa 86

Justificación del marco normativo 88

05 Estrategias y propuesta

Estrategias proyectuales 92

Entorno urbano con el contexto patrimonial 94

Planta baja 95

Planta alta tipo 1 y 2 96

Planta alta 3 97

Sección transversal 98

Sección Longitudinal 99

Solución de fachada para modernizar y revalorizar el inmueble 100

Secciones y detalles constructivos 102

06 Reflexiones y sugerencias

Conclusiones 116

Recomendaciones 120

Bibliografía 124

Créditos de imágenes 130

Introducción

01

PROBLEMÁTICA

Los centros históricos latinoamericanos enfrentan en la actualidad un proceso progresivo de pérdida de su función residencial, originado por dinámicas económicas, comerciales y turísticas que transforman el uso del suelo y generan tensiones entre la conservación del patrimonio edificado y las necesidades contemporáneas de habitabilidad (Quezada, 2018).

Este fenómeno ha sido ampliamente documentado en contextos urbanos consolidados, donde la presión comercial y de servicios tienden a desplazar la vivienda permanente y a debilitar la estructura social del centro histórico, lo que afecta su sostenibilidad a largo plazo (Carrión, 2025). Este problema, que afecta la calidad de vida de los habitantes, refleja cómo el interés del capital atenta contra la estructura tradicional del espacio histórico al potenciar la valorización privada del suelo y al someter a la vivienda a las racionalidades económicas en sustitución de su valor cultural (Pauta, 2019).

El Centro Histórico de Cuenca no está exento de estos problemas (Pauta, 2015; Pauta, 2019). Preocupan la pérdida de la población ocasionada por cambios de uso de suelo, abandono de viviendas históricas consideradas obsoletas (Bermeo, Jaramillo, 2017), congestionamiento vehicular, intensificación de la actividad comercial, ruido y contaminación ambiental (El Tiempo, 2017). Asimismo, se aprecia un desarrollo disperso y desordenado que se caracteriza por la subutilización de servicios e infraestructura; una aglomeración por centralidades atractoras a un nivel administrativo, el mal uso del espacio público, así como disfunciones sociales, tugurización, hacinamiento y gentrificación (Alcaldía de Cuenca, 2024). En el plano habitacional, la presión comercial sumada al deterioro físico han desplazado progresivamente la función de vivienda una dinámica (Briones et al., 2022).

La situación anotada se intensifica en sectores con alta concentración de equipamientos y actividades comerciales, como el entorno de los mercados. Estos espacios tienden a variar las actividades de los usuarios, lo que repercute en cambios de uso de suelo, que principalmente varían de vivienda a comercio (Briones et al., 2019). A ello se adiciona la presencia de viviendas colectivas, habitadas por los mismos comerciantes, que suelen ubicarse en las proximidades de sus espacios de trabajo y la pérdida de la función habitacional por la presión comercial y el deterioro físico de los inmuebles (Aparisi, 2014). La zona, al carecer de diseño arquitectónico, control visual y apropiación social, tiende a convertirse en áreas vulnerables al deterioro físico y social, a la insalubridad, lo que incrementa la sensación de inseguridad, reduce su uso por parte de los residentes (Gehl, 2014; Jacobs, 2011) y refuerza la fragmentación funcional del tejido urbano y la pérdida de la vida comunitaria (Briones et al., 2021). En caso de Cuenca, además de los cambios de uso de suelo y los conflictos de insalubridad e inseguridad, se observa la implementación de proyectos habitacionales dirigidos a personas de alto poder adquisitivo y la presencia de turistas que pertenecen a estratos socioeconómicos más altos que los consumidores locales, evidencia de procesos de gentrificación y turistificación (Briones et al., 2021).

Desde el ámbito arquitectónico, las edificaciones de viviendas se reemplazan por comercios que generan usos mixtos poco compatibles con la tipología y morfología tradicional (Fernández, 2011), se prioriza el comercio en planta baja, característica recurrente en sectores comerciales tradicionales, lo que deriva en accesos residenciales poco visibles, inseguros o indirectos (Figura 1). En la mayoría de ocasiones se producen intervenciones modernas que no respetan la imagen de tramos formada por los bienes patrimoniales (Bermeo, Jaramillo, 2017);

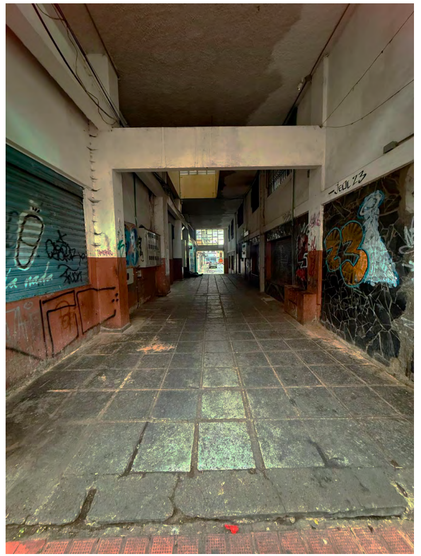


Fig. 01. Pasaje Santa Teresa.
Fuente: Autoría propia.

los principales conflictos ocurren por el cambio de tipología, escala, textura y materiales, que no logran mimetizarse con lo ya construido provocando un desequilibrio en la imagen de la ciudad histórica (Burgos y Pacheco, 2019). Carrión Mena (2019) advirtió que la pérdida de la función habitacional implica una profunda erosión del entramado social y de los sentidos de ciudadanía, pertenencia e identidad en tanto es un elemento que sostiene la vitalidad de estos espacios urbanos.

Este estudio se concentra en un área de mercado, el 10 de Agosto, concretamente en dos lotes ubicados en la manzana delimitada por las calles General Torres, Santa Teresa y Calle Larga. Los lotes tienen una superficie construida aproximada de 541,2 m². El pasaje existente funciona como una simple servidumbre de paso, carente de diseño arquitectónico, de condiciones de seguridad y de cualidades espaciales que promuevan la habitabilidad y el uso comunitario; las viviendas con uso mixto han perdido su función habitacional debido al deterioro de las edificaciones y a los cambios en las dinámicas urbanas (Figura 2).

En consecuencia, los inmuebles presentan un valor negativo en el barrio, evidenciado en su baja calidad arquitectónica, la ausencia de estrategias arquitectónicas que integren vivienda-comercio, fragmentación funcional del suelo y la desconexión entre la intensa actividad comercial del entorno del mercado y el potencial residencial del interior de la manzana, lo que desaprovecha la oportunidad de generar espacios intermedios activos que contribuyan a la revitalización urbana y social del sector.

Este escenario evidencia la urgencia de implementar intervenciones arquitectónicas de vivienda colectiva popular de uso mixto que recuperen de manera equilibrada la relación entre vivienda, comercio y espacio público en el pasaje de la calle Santa Teresa, ubicado en Centro Histórico de la ciudad, considerando que integrar la vivienda colectiva en las estrategias de recuperación de los centros históricos es más una medida de justicia urbana: es un condición para la sostenibilidad del patrimonio (Carrión Mena, 2019). En tal sentido, esta tesis propone renovar y resignificar las dos edificaciones mediante un anteproyecto arquitectónico que integre criterios de habitabilidad, sostenibilidad, seguridad y respeto por el patrimonio construido, que garantice accesibilidad y fortalezca la vida comunitaria. También aspira a consolidar una estrategia de redensificación habitacional y recuperación funcional del Centro Histórico que aporte a la permanencia de población y activación del espacio urbano.



Fig. 02. Viviendas y comercios.
Fuente: Autoría propia.

OBJETIVO GENERAL

Desarrollar un proyecto arquitectónico de vivienda colectiva en el pasaje Santa Teresa, sector del Mercado 10 de Agosto, que articule espacio público y vivienda mediante la intervención en predios sin valor patrimonial, con el fin de mejorar la conectividad urbana y contribuir a la oferta de vivienda accesible en la zona.

OBJETIVO ESPECÍFICOS

1. Identificar, por medio de la revisión literaria, estrategias que permitan mejorar las condiciones de la vivienda colectiva en los centros históricos.
2. Evaluar casos de estudio de vivienda colectiva y articulación urbana para identificar criterios proyectuales pertinentes al contexto del Mercado 10 de Agosto.
3. Caracterizar las condiciones urbanas, arquitectónicas, patrimoniales y sociales del sector de estudio, considerando las dinámicas de vivienda, comercio y espacio público para identificar oportunidades de intervención arquitectónica.
4. Desarrollar un proyecto arquitectónico que integre vivienda colectiva y espacio público en respuesta a las necesidades urbanas y habitacionales del pasaje Santa Teresa.

Marco Teórico

02

INTRODUCCIÓN

El presente marco teórico aborda la vivienda colectiva popular de uso mixto como un dispositivo urbano capaz de articular lo doméstico, lo comunitario y lo público en contextos patrimoniales consolidados. La investigación parte de la premisa de que la vivienda no es únicamente una respuesta física a la necesidad de alojamiento, sino un componente estructural de la vida urbana que incide directamente en la sostenibilidad social, económica y cultural de los centros históricos.

En América Latina, los centros históricos han atravesado procesos complejos de transformación asociados a dinámicas económicas, presión comercial, turistificación, abandono residencial y deterioro físico. En muchos casos, estos procesos han generado la pérdida progresiva de población residente, debilitando la vida barrial y transformando sectores tradicionales en espacios mono-funcionales o escenográficos (Cabrera, 2019). Frente a esta problemática, la vivienda colectiva de uso mixto surge como una estrategia capaz de recuperar la centralidad habitacional sin renunciar a la dinámica económica que caracteriza a estos sectores.

Para sustentar esta postura, el marco teórico se estructura en cuatro ejes conceptuales:

1. La vivienda colectiva y habitabilidad en los centros históricos.
2. El uso mixto como estrategia de revitalización urbana.
3. La arquitectura y su rol en la seguridad urbana y en la calidad de vida.
4. La relación entre espacio público, semipúblico y privado en la vivienda colectiva.

Estos ejes se analizan a partir de aportes teóricos contemporáneos y clásicos, y se vinculan directamente con el contexto del Centro Histórico de Cuenca, específicamente con el sector del Mercado 10 de Agosto, caracterizado por una fuerte presencia comercial, disminución del uso residencial y deterioro de espacios interiores de manzana. Asimismo, se incorporan los planteamientos del libro Herramientas para habitar el presente, que propone repensar la vivienda desde la vida cotidiana, la proximidad y la construcción de comunidad, principios que orientan el desarrollo del anteproyecto arquitectónico.

LA VIVIENDA COLECTIVA Y HABITABILIDAD EN LOS CENTROS HISTÓRICOS

La vivienda colectiva se entiende como un conjunto de viviendas cuyo objetivo es resolver una necesidad habitacional de un grupo de personas próximas que no se agrupan por vínculos familiares ni de convivencia (Pupo y Domínguez, 2020). De acuerdo con Valenzuela (2004), sus características principales son un modelo repetido un determinado número de veces en un espacio limitado; puede ser superpuesta, pareada o en comunidad; desconoce al habitante futuro de cada residencia, por lo que adopta la idea de un usuario tipo y familia estándar (2 padres + 2 hijos) como generadora de medidas patrón. Sin embargo, esta idea de familia estándar es discutible, ya que no representa las diferentes formas de composición familiar y convivencia que pueden existir. Por esta razón, la vivienda colectiva responde a un tipo de diseño flexible, con capacidad de adaptarse a las diferentes necesidades de una comunidad.

Las viviendas colectivas cumplen un rol fundamental en la habitabilidad y sostenibilidad social de los centros históricos, al garantizar la presencia permanente de población residente y la continuidad de la vida urbana cotidiana (Figura 3). Se entiende por habitabilidad al proceso mediante el cual la persona construye y organiza el territorio para llevar a cabo sus rutinas diarias (Valdez Calva y Romero Guzmán, 2021). Se manifiesta como un concepto normativo referido tanto a la parte de la unidad básica física (vivienda) como a la unidad social (persona), desde las cuales se establecen las condiciones mínimas de funcionalidad, seguridad y adaptación climática, térmica y acústica que debe poseer la vivienda para proveer de salud y confort a los habitantes (Torres Pérez, 2015). A las condiciones sociales, se añaden factores ambientales y culturales en tanto le permiten al ser humano satisfacer de forma eficaz sus necesidades y le garantizan calidad de vida (Pupo y Domínguez, 2020).

La pérdida de la habitabilidad en los centros históricos latinoamericanos desencadena procesos de vaciamiento urbano que derivan en inseguridad, deterioro físico y debilitamiento de la identidad social (Carrión, 2005). También puede haber esa pérdida si se ponderan las desigualdades estructurales y la inequidad en las condiciones de habitabilidad urbana, como el acceso a los servicios de salud, las características de la vivienda, los servicios y equipamientos urbanos, así como las condiciones de movilidad y transporte (Ziccardi & Figueroa, 2021). Cuando la vivienda desaparece, el centro pierde su condición de espacio vivido y se convierte en un escenario de tránsito o consumo (Carrión, 2018). Por tanto, se deben plantear "políticas de transformación, desarrollo y sustentabilidad y no solo políticas de conservación y preservación" (Carrión, 2005, p. 45).

En ciudades patrimoniales como Cuenca, declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1999, los objetivos apuntan a mantener y mejorar en el tiempo las condiciones que equilibran el medio físico construido y el natural, bajo un enfoque integral, que garantice la supervivencia y calidad de vida intergeneracional (Briceño Ávila, 2017). En tal sentido, no debe olvidarse que los centros históricos deben ser entendidos como paisajes culturales vivos, y que la preservación del patrimonio debe ir acompañada de políticas que aseguren la permanencia de población y actividades cotidianas (UNESCO, 2011). Tampoco debe olvidarse que la construcción de ciudades se orienta a conformar sitios habitables, seguros, justos, de socialización, que preservan su cultural y garanticen el desarrollo del ser humano (Briceño Ávila, 2017).



Fig. 03. El concepto de vivienda colectiva integrada al tejido patrimonial.
Fuente: ArchDaily.(2026)

USO MIXTO Y LA RELACIÓN ENTRE VIVIENDA COLECTIVA Y COMERCIO

El uso mixto es entendido como la integración de funciones residenciales, comerciales y de servicios en un mismo edificio o sector urbano, tipología que mantiene correspondencia con el concepto de edificios híbridos o multifunción, esto es, los que funcionan a modo de formas-contenedores de diferentes actividades desarrolladas en un mismo espacio (Barreto y Puntel, 2021). Este uso toma en cuenta el hábitat en su conjunto, desde el paradigma de la multidimensionalidad e integralidad de la vivienda social, y procura resolver las necesidades habitacionales desde una perspectiva de superación de la exclusión, integrando el espacio urbano con la vida económica, social, cultural y política de sus habitantes (Barreto et al., 2015).

De acuerdo con Geyer (2024), la mezcla de usos permite que el espacio urbano permanezca activo durante distintos momentos del día, que se produzcan flujos constantes de personas y se reduzca la percepción de abandono. Para Aparisi (2014), se deben explorar alternativas de tipologías residenciales de usos mixtos, de planteo colectivo y densidad media, en tanto ayudan a consolidar la expansión vertical de la ciudad en una escala intermedia y porque integran diversos usos, responden a las complejas demandas reales de procesos urbanos. La propuesta, entonces, se orienta a reconocer las diversas formas de habitar para mejorar la calidad de vida en las ciudades y revitalizar los contextos donde trabajo, residencia y ocio están cada vez más entrelazados entre sí (Barreto y Puntel, 2021).

Para Barrie et al. (2023), la vivienda colectiva de uso mixto favorece la interrelación entre lo doméstico, lo comunitario y lo económico. De igual forma, el comercio de proximidad se beneficia de la densidad residencial, mientras que los habitantes acceden a servicios básicos cercanos, reduciendo desplazamientos y fortaleciendo economías locales (Geyer, 2024). Esta relación simbiótica ha sido históricamente característica de los mercados tradicionales latinoamericanos, donde vivienda y comercio coexistían en un mismo inmueble o manzana (Aparisi, 2014).

Por tanto, se puede argumentar con Aparisi (2014) que el uso mixto constituye una estrategia clave para mantener la vitalidad y sostenibilidad de los centros históricos en tanto la monofuncionalidad, ya sea exclusivamente comercial, administrativa o turística, tiende a generar vacíos temporales que debilitan la seguridad y la continuidad del uso urbano (Figura 4). Para Barreto y Puntel (2021), si se planifican espacios destinados a usos exclusivos, como el residencial y a un sector social en particular, se pueden profundizar los procesos de diferenciación de clases y de zonificación de actividades, lo que acreciente el aislamiento y la desigualdad en el espacio urbano, así como procesos de fragmentación y segregación socio-espacial. Jane Jacobs (2011) ya advertía que la diversidad funcional es uno de los principios fundamentales para impulsar la vitalidad urbana y que la coexistencia de distintos usos produce "ojos en la calle" en diferentes horarios, lo que favorece la seguridad y la interacción social. Desde esta perspectiva, el uso mixto no es únicamente una estrategia económica, sino una condición estructural para reconfigurar la vida urbana.

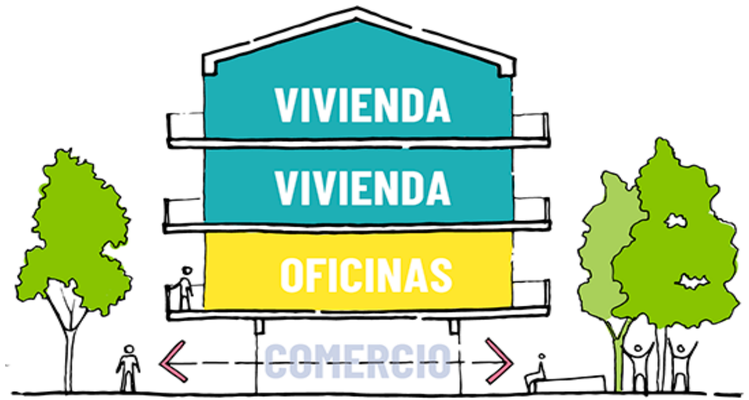


Fig. 04. Espacios Públicos Colectivos e Intermedios.
Fuente: 33+1 (2020).

LA ARQUITECTURA Y SU ROL EN LA SEGURIDAD Y CALIDAD DE VIDA

Jacobs (2011) definió la seguridad urbana y arquitectónica como un atributo orgánico que depende de la existencia de "ojos en la calle". Para la autora, un edificio es seguro cuando se integra dinámicamente con la acera, elimina muros ciegos y promueve plantas bajas activas (tiendas, cafeterías, vestíbulos transparentes) que vigilan el espacio público de forma inconsciente y comunitaria. Para Newman (1972), la seguridad desde la arquitectura es una propiedad sistémica del entorno construido, es decir, se trata de la configuración estratégica del espacio para propiciar la vigilancia natural, delimitando con claridad la territorialidad al tiempo que incentiva la cohesión social, disminuye las oportunidades ambientales para el delito y mitiga el temor de los usuarios.

La arquitectura, dicho de otro modo, no es un elemento neutral: su configuración espacial influye directamente en las dinámicas sociales, en la percepción de seguridad y en la vitalidad urbana (Aparisi, 2014). El espacio construido, prosigue el autor, condiciona comportamientos, determina relaciones de proximidad y configura formas de apropiación. Concluye que, desde esta perspectiva, la arquitectura no solo organiza materia, sino que produce escenarios de interacción social que a su vez ofrecen seguridad a la comunidad y este factor mejora su calidad de vida.
Jane Jacobs (2011) planteó que la seguridad en la ciudad depende en gran medida de la presencia constante de personas en el espacio público. Los "ojos en la calle" mencionados son activados desde las viviendas habitadas, balcones, ventanas y comercio con lo que contribuyen a una vigilancia natural que reduce comportamientos delictivos. Asimismo, señaló que la mezcla de usos y la densidad residencial son condiciones esenciales para garantizar calles vivas y seguras, ya que la diversidad de actividades produce continuidad temporal y evita vacíos urbanos (Figura 5).

En complemento, Newman (1972), a través de la teoría del espacio defendible, argumentó que el diseño arquitectónico puede fomentar la apropiación y el control territorial por parte de los habitantes. A su juicio, cuando los límites entre lo público y lo privado están claramente definidos, las personas desarrollan mayor sentido de pertenencia y responsabilidad sobre el entorno inmediato. Esta delimitación no implica exclusión, sino legibilidad espacial y reconocimiento de dominios.

Visto así, el diseño arquitectónico puede contribuir a la prevención del delito mediante estrategias



Fig. 05. La continuidad de fachadas activas, balcones y comercio en planta baja incrementa la presencia de personas y favorece la percepción de seguridad en el centro histórico.
Fuente: Dreamstime (2022).

como control de accesos, visibilidad, iluminación adecuada, mantenimiento y delimitación clara entre espacios públicos, semipúblicos y privados (Newman, 1972). Estas estrategias no buscan militarizar el espacio urbano, sino fortalecer la percepción de seguridad a través de la calidad ambiental y la claridad espacial (Aparisi, 2014). La iluminación continua, la eliminación de rincones ciegos y la transparencia visual favorecen la vigilancia informal y reducen las oportunidades para conductas antisociales (Newman, 1972).

Con respecto a la calidad de vida, se debe indicar que el concepto incluye dimensiones físicas, psicológicas, sociales y ambientales que interactúan entre sí (Universidad CESUMA, 2026). El entorno construido actúa como un escenario en el que estas dimensiones se desarrollan, se potencian o se deterioran según las decisiones de diseño: si la arquitectura ignora estas dimensiones, los espacios pueden provocar estrés, aislamiento o incomodidad; y cuando se toman en cuenta, cuando hay una visión integral, los edificios y las ciudades contribuyen al bienestar, la salud y la cohesión social (Universidad CESUMA, 2026). Apelando al concepto, la arquitectura se convierte en un factor determinante de la calidad de vida. Entonces, cuando un espacio le invita a la persona a permanecer, caminar y observar, se activa socialmente y mejora su seguridad (Aparisi, 2014). En tal virtud, prosigue Aparisi, la arquitectura debe diseñarse a escala humana, considerando recorridos peatonales, ritmos de fachada y elementos visuales como fachadas permeables, accesos visibles y transiciones graduales entre interior y exterior fortalecen la relación entre edificio y calle.

El espacio público de calidad es aquel que genera ciudadanía, es decir, el que favorece la interacción, reconocimiento y convivencia (Aparisi, 2014; Borja, 2003). En este sentido, la arquitectura cumple una dimensión política, ya que puede contribuir a integrar o segregar, así un edificio cerrado y hermético puede reforzar la sensación de exclusión, mientras que uno permeable y activo fortalece el tejido social (Aparisi, 2014). Desde la teoría de la Space Syntax, la configuración espacial influye en patrones de movimiento y concentración de personas (Borja, 2003; Choay, 2007; Hillier, 1996): espacios con mayor conectividad visual y accesibilidad tienden a presentar mayor flujo peatonal y, por tanto, mayor vitalidad urbana. La integración espacial del pasaje con la trama circundante puede incrementar su uso y reducir percepción de inseguridad (Figura 6).

En contextos patrimoniales, la activación del espacio debe efectuarse con sensibilidad hacia la morfología existente. Ciertamente, la intervención contemporánea en centros históricos debe equilibrar conservación y transformación, y la recuperación de pasajes, patios y corredores interiores debe reinterpretar tipologías tradicionales desde criterios actuales de seguridad y habitabilidad (Aparisi, 2014; Choay, 2007). La intervención no debe olvidar la legibilidad urbana —la claridad con la que los usuarios comprenden y orientan el espacio— en tanto influye directamente en la percepción de seguridad: espacios confusos, sin referencias claras ni continuidad visual desorientan y crean vulnerabilidad, en cambio, recorridos definidos y elementos reconocibles fortalecen confianza y apropiación (Lynch, 1960).

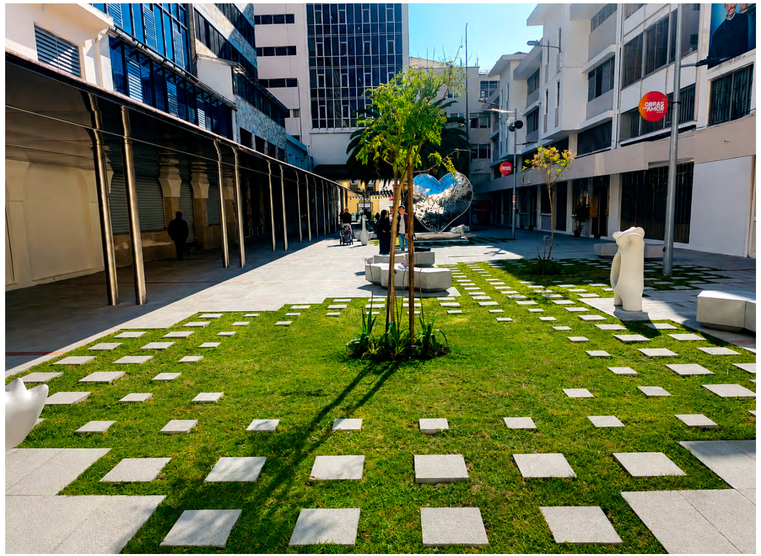


Fig. 06. La conectividad visual y peatonal incrementa el flujo de personas, favoreciendo la vitalidad urbana y la percepción de seguridad en el pasaje Pedro Toulop.
Fuente: Elnuevotiempo (2025).

ESPACIO PÚBLICO, SEMIPÚBLICO Y PRIVADO EN LA VIVIENDA COLECTIVA

Se entiende como espacio público al conjunto de lugares urbanos de propiedad pública que son utilizables y compartidos libremente por cualquier ciudadano, suelen ser agradables y accesibles para todos, gratuitos, sin afán de lucro; incluye calles, espacios abiertos e instalaciones públicas (ONU-Hábitat, 2015).

Por su parte, el espacio privado es el entorno delimitado y de propiedad particular distinguido por estos indicadores: propiedad y control, el acceso está restringido y regulado por el propietario; intimidad y refugio, protege las actividades domésticas, personales y el descanso visual o acústico; identidad personal, permite la personalización total según las necesidades y gustos del usuario; y seguridad jurídica y física, barrera delimitada que garantiza resguardo frente al exterior (Capella, 2014).

De acuerdo con Newman (1972), el espacio semipúblico es esa zona de transición intermedia y amortiguadora dentro de una estricta jerarquía espacial que va desde lo puramente público (la calle abierta) hasta lo puramente privado (el interior de la vivienda). Son ejemplos de este espacio las calles adyacentes, las aceras, los accesos y los pequeños frentes de los edificios, diseñados como extensiones semipúblicas del territorio de los residentes; al subdividir los grandes complejos urbanos en sectores más pequeños y legibles, se logra que un grupo específico de vecinos sienta que ese espacio "les pertenece" simbólicamente, y adopta actitudes de cuidado y propiedad. El espacio semipúblico se limita mediante barreras simbólicas (pequeños cambios de nivel, texturas en el pavimento, escalinatas) para advertir a un extraño que está cruzando un límite.

El espacio público constituye el soporte de la vida colectiva urbana; sin embargo, su calidad depende de su articulación con espacios intermedios o semipúblicos (Aparisi, 2014). Los espacios intermedios favorecen la interacción social, la apropiación y la vigilancia informal y son fundamentales para la cohesión comunitaria (Carmona et al., 2003). La transición entre lo público y lo privado da lugar a entornos más habitables y seguros (Van Nes y Yamu, 2021). Los espacios semipúblicos —como patios compartidos, corredores, terrazas comunes y pasajes— funcionan como filtros que regulan el acceso y favorecen encuentros controlados (Aparisi, 2014). Montaner et al. (2011) propusieron resignificar estos espacios como soporte de la vida cotidiana. Desde su visión, la vivienda contemporánea debe incorporar áreas compartidas que motiven el encuentro vecinal, el cuidado colectivo y la construcción de comunidad, especialmente en contextos urbanos densos.

En el proyecto, el pasaje de la calle Santa Teresa se entiende como un espacio semipúblico con alto potencial articulador. Su recuperación como espacio activo y comunitario conectará sin duda la dinámica comercial con la vida residencial del interior de la manzana. Asimismo, la incorporación de patios y corredores compartidos en la vivienda colectiva retomará tipologías tradicionales cuencanas y las adaptará a necesidades contemporáneas.

La clara delimitación entre lo público (calle y comercio), lo semipúblico (pasaje, patio y áreas comunes) y lo privado (viviendas) fortalece la legibilidad espacial y la apropiación social, una gradación que equilibra la apertura urbana y privacidad doméstica (Aparisi, 2014; Lynch, 1960; Newman, 1972) (Figura 7).

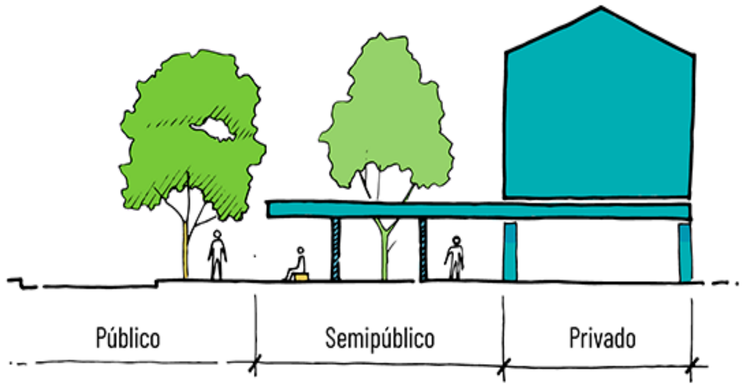


Fig. 07. Programa de la Vivienda.
Fuente: 33+1 (2020).

REFLEXIONES

En el sector del Mercado 10 de Agosto, la reducción progresiva de vivienda ha transformado de forma decisiva el tejido urbano. Muchas edificaciones han sido destinadas exclusivamente al comercio o almacenamiento y han dejado vacíos los niveles superiores o deteriorado los patios interiores. Esta pérdida de residentes ha debilitado la vida barrial y ha incrementado la percepción de inseguridad en horarios nocturnos. Además, el comercio constituye un elemento identitario del sector.

Este crecimiento desregulado del uso comercial ha desplazado progresivamente la vivienda y ha provocado una saturación espacial y el deterioro de interiores de manzana. Hay más problemas. La inseguridad percibida en pasajes y áreas interiores de manzana se asociada al abandono, la falta de iluminación, el deterioro físico y la ausencia de uso residencial permanente. Estos factores coinciden con los planteamientos de Jacobs (2011) y Newman (1972): cuando un espacio pierde habitantes y actividad continua, disminuye la vigilancia natural y aumenta la sensación de riesgo.

La incorporación de vivienda colectiva popular en el pasaje de la calle Santa Teresa actúa como una estrategia para recuperar el uso residencial perdido, mejorar la habitabilidad del sector y garantizar condiciones dignas de vida, respetando la morfología, escala y materialidad del entorno patrimonial. Más que introducir un objeto arquitectónico aislado, se busca reactivar una lógica histórica de habitar el centro desde la densidad, la proximidad y la convivencia.

La propuesta arquitectónica plantea reorganizar esta relación mediante un uso mixto planificado que integre taller y la biblioteca en planta baja y vivienda colectiva en niveles superiores, permitiendo la convivencia ordenada de funciones. Esta estrategia no busca competir con la dinámica comercial existente, sino complementarla. El comercio en planta baja activa el frente urbano y refuerza la economía barrial, mientras que la vivienda en niveles superiores garantiza presencia permanente. La combinación de ambos usos equilibrará la actividad económica y habitabilidad.

Además de ello, se busca reactivar el pasaje de la calle Santa Teresa mediante la incorporación de vivienda colectiva, comercio en planta baja y espacios comunitarios. Esta estrategia introduce presencia constante de usuarios durante distintos momentos del día, fortalece el flujo peatonal y la apropiación social. La combinación de comercio activo y residencia permanente ofrece continuidad temporal, al tiempo que evita que el pasaje quede vacío fuera del horario comercial. Asimismo, la integración visual entre las viviendas y el pasaje incorpora iluminación natural mediante balcones, y el uso de materiales que reflejen y distribuyan la luz, elementos que contribuyen a mejorar la calidad ambiental del espacio. Las circulaciones claras y jerarquizadas, junto con transiciones definidas entre lo público y lo privado, actuarán como medios para que los habitantes reconozcan su entorno como propio.

La arquitectura, en este sentido, actúa como mediadora entre estructura física y dinámica social. No se limita a resolver un programa funcional, sino que configura condiciones para la interacción, el cuidado colectivo y la construcción de identidad barrial. Un edificio que integra visualmente el pasaje, incorpora iluminación natural y artificial adecuada, organiza circulaciones claras y mantiene permeabilidad controlada puede transformar radicalmente la experiencia urbana del lugar.

De esta manera, la vivienda colectiva de uso mixto aporta densidad habitacional, que se convierte en un dispositivo de activación urbana y cohesión social. En el contexto del Centro Histórico de Cuenca, con esta intervención se puede recuperar la lógica tradicional de habitar el interior de manzana, reforzar la seguridad mediante la presencia constante y apropiación comunitaria, en lugar de depender exclusivamente de mecanismos externos de control.

El análisis desarrollado evidencia que la vivienda colectiva popular de uso mixto constituye una estrategia integral para revitalizar centros históricos consolidados. Su implementación en el sector del Mercado 10 de Agosto no solo responde a una necesidad habitacional, sino que propone recuperar la vida barrial, fortalecer la economía local y mejorar la seguridad urbana.

La articulación entre vivienda, comercio y espacios intermedios tiene el potencial para reactivar el interior de manzana y resignificar el pasaje como elemento estructurador del tejido urbano. Desde esta perspectiva, la arquitectura no se concibe como un objeto aislado, sino como un dispositivo urbano capaz de recomponer relaciones sociales, espaciales y económicas en un contexto patrimonial.

ESTRATEGIA TEÓRICA

El gráfico sintetiza el marco teórico del proyecto mediante la relación entre los principios de diseño urbano, sus fundamentos conceptuales, las estrategias de diseño y sus aplicaciones en las propuestas arquitectónicas.

A partir de cinco ejes —vivienda como soporte urbano, uso mixto, seguridad urbana, espacio intermedio y patrimonio vivo— se establecen lineamientos respaldados por referentes teóricos que orientan la propuesta de diseño.

Su aporte consiste en traducir los referentes teóricos en criterios proyectuales concretos, orientados a fortalecer la permanencia residencial, la diversidad de usos, la seguridad urbana, la articulación entre espacios públicos y privados, y la continuidad de los valores patrimoniales.

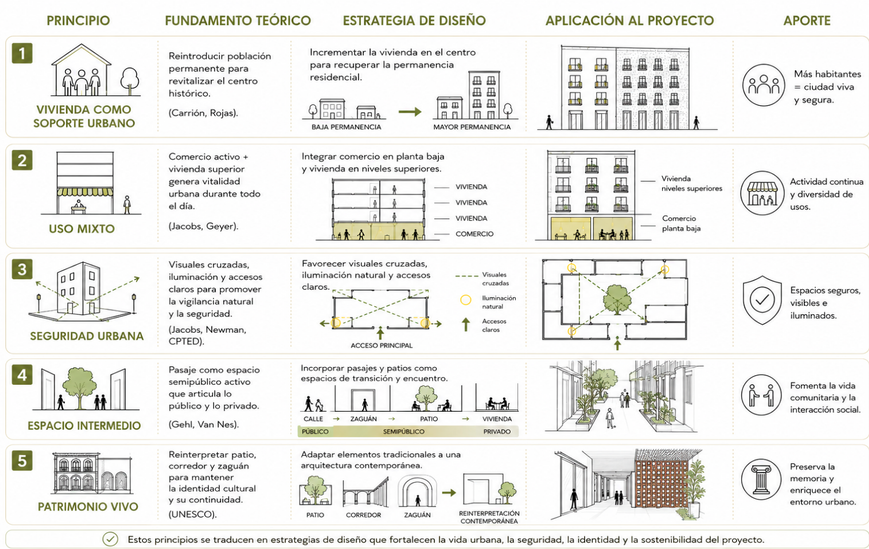


Fig. 08. Estrategias teórica.
Fuente: Autoría propia con edición visual mediante la Chat-GPT (2026)

Análisis de Referentes

03

INTRODUCCIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN

El análisis de referentes arquitectónicos constituye una herramienta fundamental para la construcción del proyecto arquitectónico, ya que permite identificar estrategias espaciales, urbanas y sociales aplicables a contextos con problemáticas similares al área de estudio. En esta tesis, los referentes no se emplean como modelos formales que se van a reproducir, sino como casos de estudio críticos, de los cuales se extraen criterios de diseño adaptables al proyecto, se trata de una vivienda colectiva popular de uso mixto en el pasaje de la calle Santa Teresa, sector del Mercado 10 de Agosto, en el Centro Histórico de Cuenca.
La selección de los referentes se efectuó observando estos criterios:

•Integración de vivienda colectiva o social en el tejido urbano consolidado.
•Coexistencia de vivienda y comercio o usos productivos.
•Intervención en centros históricos o áreas patrimoniales.
•Incorporación de espacios semipúblicos como pasajes, patios o corredores.
•Aporte directo al problema de habitabilidad y vida comunitaria.

Se descartaron proyectos icónicos por su carácter exclusivamente formal y se priorizaron aquellos cuya lógica espacial y urbana resultase pertinente para la realidad social, económica y patrimonial de Cuenca.

Metodología de análisis

Cada referente fue analizado a partir de cinco aspectos fundamentales: implantación urbana, organización del programa, relación entre espacio público–semipúblico–privado, estrategias de habitabilidad y aportes transferibles al proyecto. El análisis se apoya en publicaciones académicas, memorias de proyecto y documentación gráfica, complementadas con esquemas analíticos elaborados por la autora.

Además, los filtros de referentes hemos seleccionado tres referentes que se relaciona al respecto del contexto de estudio.

	FICHA INFORMATIVA			VALORES ARQUITECTÓNICOS										TOTAL
					IMPLANTACIÓN URBANA		ORGANIZACIÓN DEL PROGRAMA			RELACIÓN ENTRE ESPACIO PÚBLICO-SEMIPÚBLICO-PRIVADO	ESTRATEGIAS DE HABITABILIDAD			
	PROYECTO	AUTOR	AÑO	CIUDAD-PAÍS	CONTEXTO PATRIMONIAL	ESPACIOS COMUNES	USO MIXTO	AZOTEA	BALCONES		VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN NATURAL	USO DEL LADRILLO	ÁREAS VERDES Y SOLEAMIENTO	
1	Centro Productivo La Proveedora	Natura Futura	2020	Montalvo-Ecuador		X	X			X	X	X		5/9
2	Conjunto Habitacional Matta Viel	Bresciani Valdés Castillo Huidobro	1952	Santiago, Chile	X	X	X		X	X	X		X	7/9
3	Edificio Iquique	Esteban Jaramillo, Christine Van Sluys	2017	Quito-Ecuador	X	X				X	X	X	X	6/9
4	Casas del Nogal	Carlos Espinoza	2015	Cuenca-Ecuador	X	X	X	X	X	X	X	X	X	9/9
5	Casa Cevallos	Rama Estudio	2023	Ambato-Ecuador		X	X	X		X	X			5/9
6	Torre Bonica	Arq. Álvaro Borrero, Diez + Muller Arquitectos	2022	Quito-Ecuador	X	X		X	X	X	X	X	X	8/9

Fig. 09. Filtros de referentes.
Fuente: Autoría propia.

CONJUNTO HABITACIONAL MATTA VIEL

Autor: Bresciani Valdés Castillo Huidobro

Año: 1952

Lugar: Santiago, Chile



Fig. 10. Contexto urbano junto con la vivienda colectiva. Fuente: Archdaily (1952).

El proyecto se emplaza en un barrio tradicional de Santiago caracterizado por su tejido urbano consolidado y por la fuerte identidad comunitaria. Responde a la necesidad de incorporar vivienda social colectiva en la ciudad existente para evitar el desplazamiento de los habitantes hacia la periferia (Figura 10).

La protección patrimonial no solo desea conservar estructuras, sino también realizar una puesta en valor del diseño arquitectónico original, entendiendo que el bloque de vivienda y el conjunto habitacional son elementos fundamentales que definen la historia y la identidad de sus habitantes.

El análisis sugiere una relación directa entre las características técnicas del diseño, como la altura, y las normativas de protección patrimonial. Esto implica que el diseño habitacional debe respetar ciertos límites para no alterar el valor histórico y arquitectónico del entorno protegido: no expulsa a los habitantes originales, sino que los reubica y los integra; no es una vivienda aislada ni periférica, trabaja densificación con identidad barrial, e integra espacios comunitarios como soporte social.

El diseño habitacional se convierte en patrimonio cuando se vincula con un recorrido histórico y un sentido de pertenencia. Proteger el diseño es, por tanto, proteger la memoria colectiva de quienes habitan el conjunto (Figura 11).

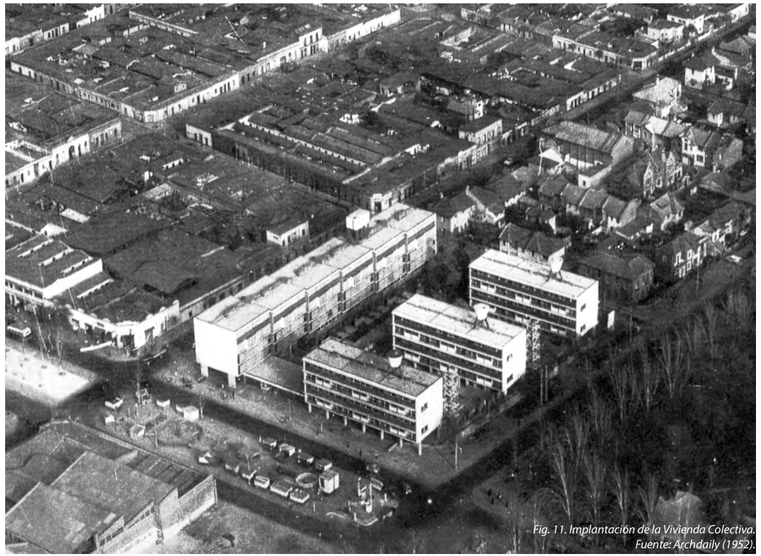


Fig. 11. Implantación de la Vivienda Colectiva. Fuente: Archdaily (1952).

ORGANIZACIÓN DEL PROGRAMA

La propuesta constituye un modelo vanguardista de vivienda colectiva que prioriza la vida en comunidad y la eficiencia espacial. El conjunto establece relaciones diferenciadas con la ciudad a través de la avenida Matta y la calle San Ignacio. En la avenida Matta se incorporan locales comerciales en la planta baja, con el propósito de integrarse a la dinámica urbana y comercial del sector; mientras que, hacia la calle San Ignacio, el edificio presenta un diseño escalonado que responde a las condiciones del entorno urbano (Figura 12).

El diseño original buscó establecer una conexión visual y funcional con el parque O'Higgins, aprovechando la disposición de los bloques para generar patios abiertos hacia este espacio público.

Además, la implantación incorpora circulaciones elevadas y puentes que conectan los bloques, favoreciendo la continuidad de los recorridos y la extensión de los espacios sociales.

La concentración de entre el 50 % y el 60 % de los departamentos en un solo cuerpo, caracterizado por su configuración gruesa y de gran altura, permitió liberar la mayor parte del terreno para destinarlo a áreas verdes, patios de juego y espacios comunes, convirtiendo el suelo libre en el principal soporte del hábitat colectivo. En este sentido, el programa no es exclusivamente residencial, sino que integra la vida urbana como parte de su propuesta arquitectónica.

Por otra parte, el conjunto ofrece una alta densidad habitacional y estándares de calidad superiores a los convencionales, con aproximadamente 17 m² por persona en departamentos que alcanzan los 120 m² de superficie.

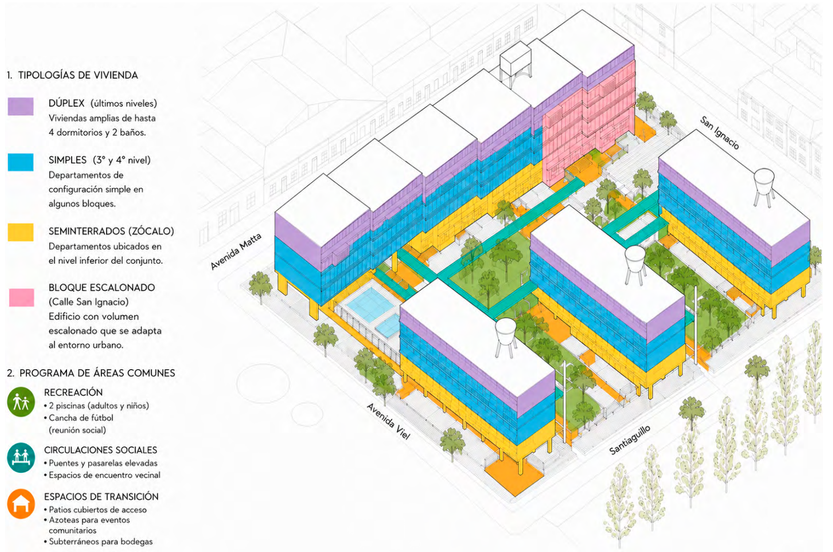


Fig. 12. Axonometría en organización del programa.
Editado por la autora.
Fuente: Archdaily (1952).

RELACIÓN ENTRE ESPACIO PÚBLICO - SEMIPÚBLICO - PRIVADO

PRIVADO - VIVIENDA COMO REFUGIO DIGNO

Destaca por su generosidad y calidad, diseñándose departamentos pensados para la familia completa.

SEMIPÚBLICO - LA EXTENSIÓN DEL HOGAR

Este es el corazón del conjunto y funciona como una zona intermedia que permite la vida social.

PÚBLICO - INTEGRACIÓN URBANA

El conjunto no se aisla la ciudad, sino que dialoga con ella, a través, de su implantación en la manzana.

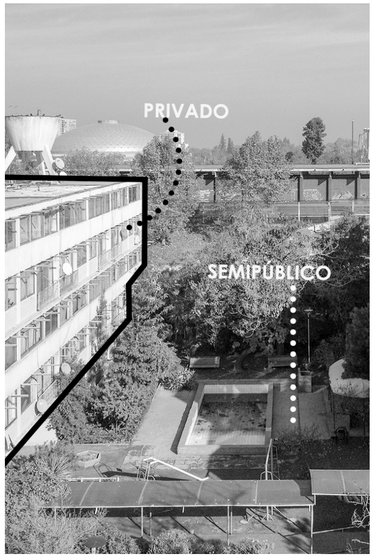


Fig. 13. Vivienda Colectiva en el patio. Editado por la autora.
Fuente: Archdaily (1952).

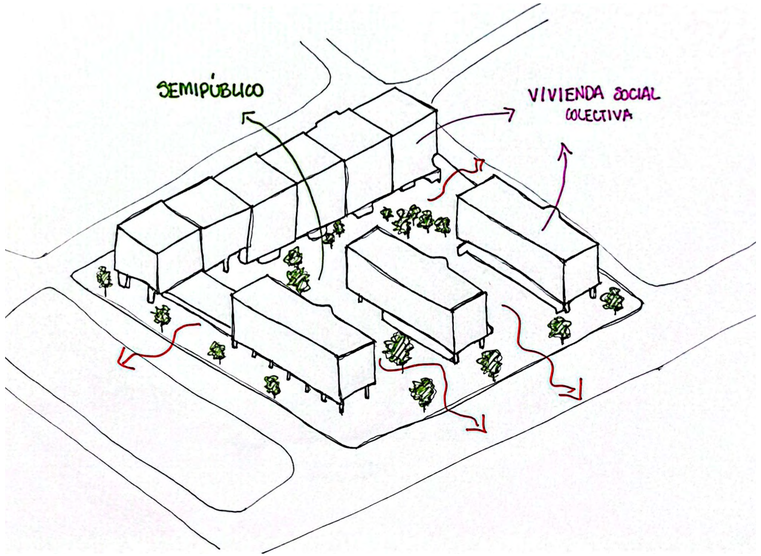


Fig. 14. Axonometría general de la Vivienda Colectiva.
Fuente: Autoría propia.

ESTRATEGIAS DE HABITABILIDAD

Se define por un modelo de vivienda colectiva que prioriza la calidad de vida, la dignidad del habitante y la cohesión social, por sobre la rentabilidad inmobiliaria (Figura 16).

Esta estrategia no se limita al interior de los departamentos, sino que entiende la habitabilidad como un sistema integral que conecta la vivienda con el espacio común y la ciudad (Figura 15).

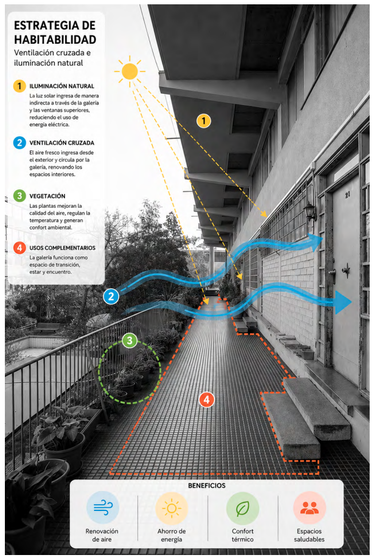


Fig. 15. Balcón de la Vivienda Colectiva. Editado por la autora. Fuente: ArchDaily (1952).

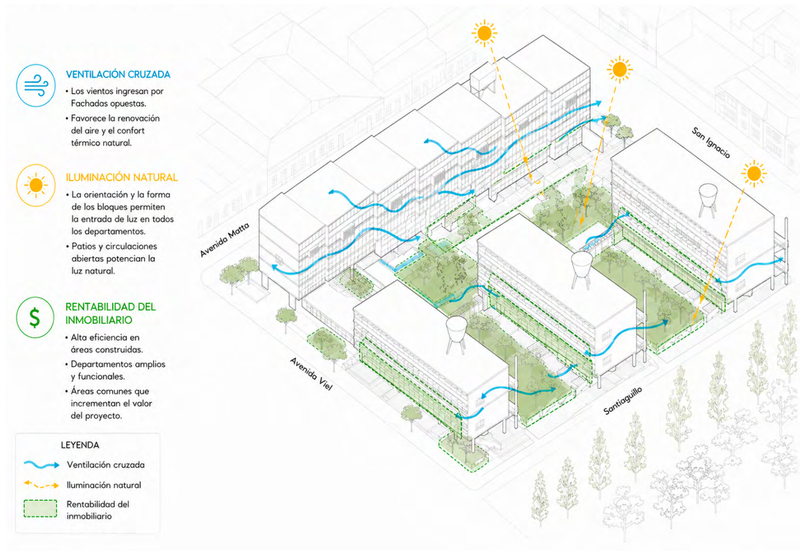


Fig. 16. Axonometría en la estrategia habitabilidad. Editado por la autora. Fuente: ArchDaily (1952).

CASAS DEL NOGAL

Autor: Carlos Espinoza

Año: 2015

Lugar: Cuenca, Ecuador



Fig. 17. Fachada de Casas del Nogal.
Fuente: Bicubik (2017).

El predio, anteriormente abandonado, se ubica en la calle Larga (Figura 17), a pocos metros del Mercado 10 de Agosto. Su localización es estratégica, ya que ofrece vistas hacia el río Tomebamba o el Barranco del Tomebamba, ubicado en la parte posterior del predio. Asimismo, este contexto forma parte del Centro Histórico de Cuenca, caracterizado por la presencia de edificaciones patrimoniales que conforman el entorno inmediato.

Un aspecto relevante del sitio es la vegetación existente en las márgenes del río, la cual conforma una unidad paisajística junto con los escasos árboles que permanecen en los antiguos huertos posteriores de las viviendas patrimoniales. Estos elementos naturales contribuyen a la calidad ambiental y paisajística del sector, fortaleciendo su valor histórico y urbano (Figura 18).

Fig. 18. Implantación urbana en el centro histórico de Cuenca.
Fuente: Autoría propia.



ORGANIZACIÓN DEL PROGRAMA

El conjunto está conformado por 24 departamentos interconectados mediante patios, terrazas, senderos y balcones, los cuales conducen hacia el barranco a través de un espacio paisajístico integrado por áreas verdes (Figura 19).

El acceso al conjunto habitacional se realiza desde una calle de alta circulación vehicular, caracterizada por condiciones de congestión y ruido. En este punto se localiza el único local comercial, situado junto al acceso principal y con frente hacia la calle Larga.

Los departamentos están destinados a los residentes y se organizan en diferentes espacios interiores que responden a las necesidades de habitabilidad y uso cotidiano (Figura 20).

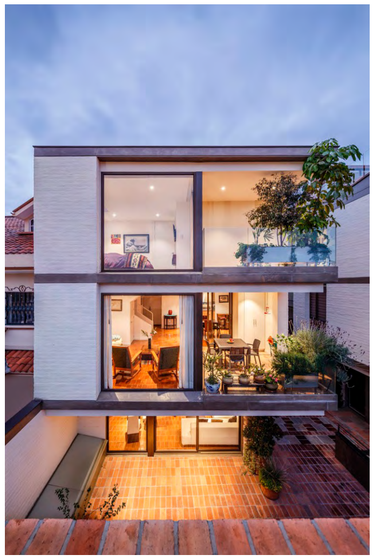


Fig. 19. Departamentos de las Casas del Nogal.
Fuente: Bicubik (2017).



Fig. 20. Planta baja de las Casas del Nogal. Editado por la autora.
Fuente: Tramaediciones (2017).

RELACIÓN ENTRE ESPACIO PÚBLICO - SEMIPÚBLICO - PRIVADO

Las Casas del Nogal se integran al contexto patrimonial del Centro Histórico de Cuenca, estableciendo una estrecha relación con el barranco del río Tomebamba. Su ubicación, próxima al Mercado 10 de Agosto, constituye un aspecto relevante, ya que fortalece la conexión entre el conjunto habitacional, el paisaje natural y la dinámica urbana del sector (Figura 22).

En el interior del conjunto se ubica un local comercial con frente hacia la calle Larga. El resto del proyecto se caracteriza por la presencia de espacios abiertos integrados por patios interiores, vegetación, balcones, terrazas y una azotea que ofrece amplias vistas hacia las áreas verdes y el barranco del río Tomebamba (Figura 21).

En el ámbito privado, el conjunto está conformado por 24 departamentos distribuidos en diferentes espacios interiores. Las unidades de vivienda presentan distintas tipologías, diseñadas para uno o dos ocupantes, así como para familias de más de cuatro personas, respondiendo a diversas necesidades de habitabilidad.

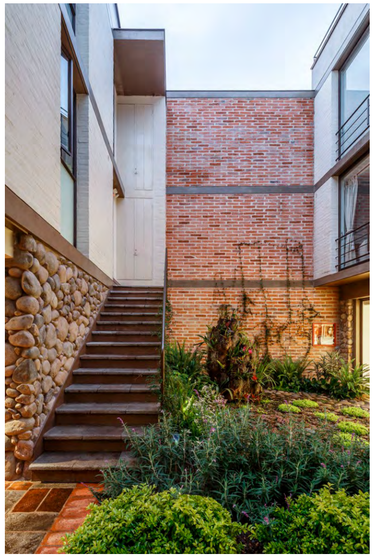


Fig. 21. Patio interior.
Fuente: Bicubik (2017).

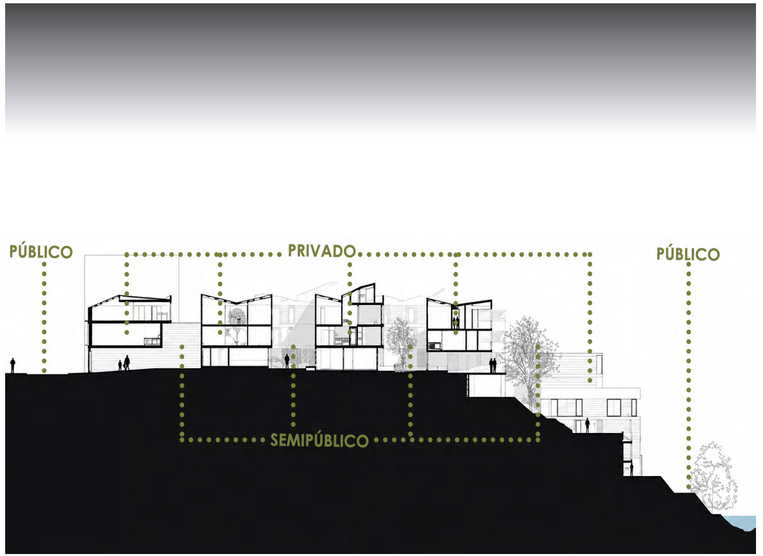


Fig. 22. Sección Longitudinal. Editado por la autora
Fuente: Tramaediciones (2017).

ESTRATEGIAS DE HABITABILIDAD

Este proyecto constituye un referente relevante por la incorporación de estrategias de diseño orientadas al confort ambiental, garantizando una adecuada ventilación cruzada y una óptima iluminación natural en cada patio, lo que favorece las condiciones de habitabilidad de los departamentos (Figura 24).

Además, los materiales utilizados son compatibles con el contexto patrimonial, destacando el uso de ladrillo blanco en las viviendas y de ladrillo de tejuela en las terrazas, algunos espacios interiores y la azotea. Este último corresponde a una tejuela elaborada de manera artesanal, lo que refuerza la identidad material del proyecto y su integración con el entorno patrimonial (Figura 23).

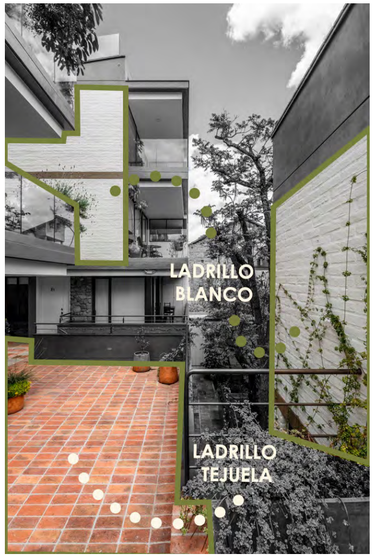


Fig. 23. Materiales de las Casas del Nogal. Editado por la autora. Fuente: Bicubik (2017).

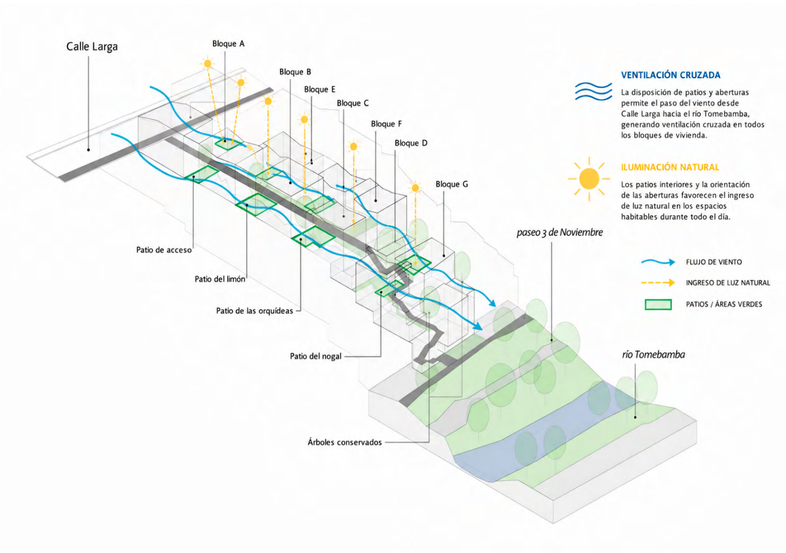


Fig. 24. Axonometría de las Casas del Nogal. Editado por la autora. Fuente: Tramaediciones (2017).

TORRE BONICA

Autor: Arq. Álvaro Borrero, Diez + Muller Arquitectos

Año: 2022

Lugar: Quito, Ecuador



Fig. 25. Vivienda Colectiva de la Torre Bonica.
Fuente: Archdaily (2022).

Este proyecto arquitectónico moderno, enfocado en la vivienda colectiva, se analizó bajo los criterios de sociedad y ciudad. Se caracteriza porque prioriza la integración urbana y la creación de espacios comunitarios mediante el uso de una plaza pública y vegetación (Figura 25).

Paralelamente, le interesa transformar el entorno privado a modo de aporte positivo para la convivencia vecinal y el tejido de la ciudad (Figura 26).

El proyecto se basa en el principio de permeabilidad porque su objetivo es relacionarse activamente con la ciudad en lugar de aislarse. En efecto, el edificio "invita" a la ciudad a entrar a través de una pequeña plaza, una banca y abundante vegetación, elementos que marcan el ingreso y enriquecen el vecindario.

Interesa también el respeto al contexto histórico y geográfico en el terreno. Con esa intención, se emplazaron dos jardines en distintas elevaciones. Los arquitectos decidieron ajustar los niveles del proyecto para preservar estos jardines maduros, en honor a la memoria del lugar.



Fig. 26. Implantación urbana en la Casa Torre Bonica.
Fuente: Autoría propia

ORGANIZACIÓN DEL PROGRAMA

El proyecto presenta un diseño que equilibra las proporciones del edificio y maximiza el bienestar de sus habitantes. Además, se introdujo una "grieta" al medio a modo de división del edificio en dos bloques distintos, un gesto que aligera visualmente la estructura y le dota de una gran claridad volumétrica y espacial al conjunto, es decir, le brinda profundidad y volumen.

Que originalmente albergaba una vivienda y un taller de pintura en niveles inferiores a la calle.

El proyecto consta de 9 unidades de vivienda diseñadas para ser espacios saludables y domésticos, que brindar una sensación de calidez hogareña, con abundante luz natural y ventilación cruzada. Se da prioridad estratégica a las áreas verdes de uso compartido por encima de los espacios privados.

La organización del programa se articula a través de un eje longitudinal central que no solo divide los volúmenes, sino que define las circulaciones comunales del edificio y genera un remate visual hacia la quebrada colindante. Los espacios interiores son departamentos con densificación de personas de diferentes áreas (Figura 27). Los usos de cada zona son sociales y privados, y también usa balcones para cada departamento, una forma de mejorar las vistas y dar la sensación de armonía.



Fig. 27. Planta baja en la Vivienda Torre Bonica. Editado por la Autora. Fuente: Archdaily (2022).

RELACIÓN ENTRE ESPACIO PÚBLICO - SEMIPÚBLICO - PRIVADO

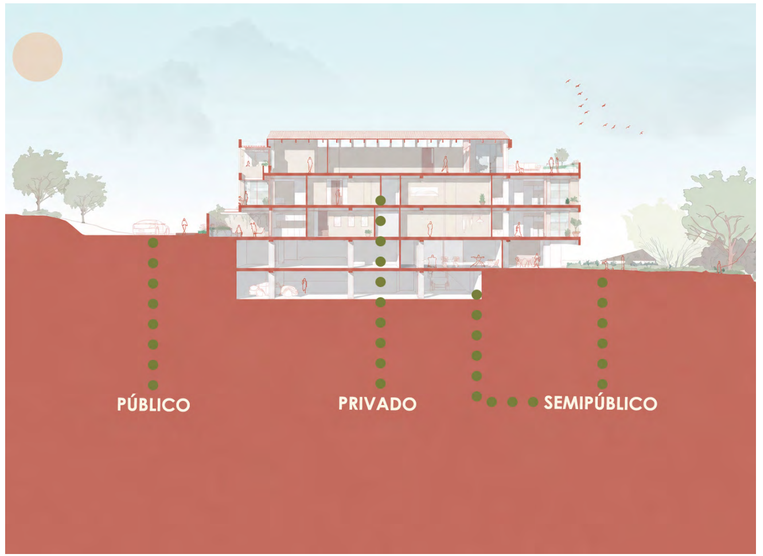
El espacio está diseñado para trascender la mera funcionalidad habitacional. Se enfoca en fomentar vínculos humanos y una vida en comunidad. Su premisa fundamental es entender el edificio como una comunidad de vecinos que requieren encontrarse, relacionarse y sentirse acompañados (Figura 28).
Prioriza estratégicamente a las áreas verdes comunales por sobre los espacios privados, destinados al uso y disfrute de todos los residentes (Figura 29). La fisura que divide los dos volúmenes del edificio funciona como un eje longitudinal que organiza todas las circulaciones compartidas y fomenta encuentros casuales entre vecinos mientras se dirigen a sus hogares.

El proyecto no solo se orienta a entablar relaciones internas, al mismo tiempo propone una relación social con la ciudad basada en la generosidad. El edificio se abre hacia la calle e invita a la ciudad a entrar, mediante una pequeña plaza pública. Elementos como una banca y abundante vegetación en el ingreso marcan el acceso y enriquecen la vida del barrio, en tanto funcionan como una ante sala social entre lo público y lo privado.

Fig. 28. Vista a la entrada de la Vivienda.
Fuente: Archdaily (2017).



Fig. 29. Sección longitudinal de la Torre Bonica. Editado por la autora.
Fuente: Autoría propia.



ESTRATEGIAS DE HABITABILIDAD

En este proyecto adquiere preeminencia el uso del ladrillo y otros derivados arcillosos, seleccionados por su versatilidad, bajo mantenimiento y su capacidad de envejecer con gracia a través del tiempo.

Según los arquitectos, el uso de la arcilla permite "esculpir" los espacios, lo que otorga al edificio una identidad táctil y visual única. La elección de materiales se basó en criterios estéticos y en el afán de generar fuertes experiencias sensoriales. La textura del ladrillo y la madera contribuye a crear espacios que se sienten como un "hogar", alejados de la frialdad de los materiales industriales convencionales.

La propuesta arquitectónica sostiene que el verdadero lujo reside en la precisión de los detalles y en cómo la materialidad afecta los sentidos de los habitantes. Para los espacios interiores y acabados se recurre a pisos de madera y porcelanatos, y a carpintería fina. La materialidad se complementa con suelos naturales permeables y abundante vegetación, que actúan como componentes vivos del diseño espacial.

En otras palabras, con los dos bloques resultantes, las nueve unidades de vivienda disfrutan de abundante iluminación natural, ventilación cruzada y vistas. Sus espacios abiertos e integrados brindan una sensación de calidez y "hogar", y se alejan de la frialdad de la vivienda colectiva tradicional (Figura 30).



Fig. 30. Vista la textura y la estrategia. Editado por la autora.
Fuente: Archdaily (2022).

APORTES TRANSFERIBLES AL PROYECTO

El análisis de los referentes arquitectónicos ha aportado criterios para diseñar la propuesta de esta tesis, cuya meta es reintroducir la vivienda respetando la escala urbana y la dinámica barrial existente como en el caso del Conjunto Habitacional Matta Viel. Los criterios definidos son estos: densificación controlada, integración social y organización de vivienda, diseño colectivo en barrios consolidados. Es especialmente relevante advertir que el entorno del Mercado 10 de Agosto se presta para un uso mixto, vivienda–comercio, necesidad que puede resolverse de manera compatible, siempre que el proyecto establezca límites, transiciones y circulaciones claras entre los programas.

En el caso del pasaje Santa Teresa, se puede abrir el espacio, con más gente y con un estacionamiento en la calle Santa Teresa, para favorecer la relación con el espacio semipúblico. Las experiencias de los proyectos sugieren que se debe optimizar la forma de apertura pasaje con más iluminación y ventilación, y que se debe liberar a las personas y las ventas para que puedan circular en el paso peatonal en forma libre, es decir, mantener la conexión de la vivienda con el mercado, ambos con valor patrimonial y parte del uso turístico del centro.

Como el espacio que se interviene enfrenta el mismo conflicto —comercio intenso en planta baja y vivienda desplazada— las experiencias muestran que ambos usos pueden coexistir si se diseñan bien los límites y transiciones. Además, los materiales para la propuesta del uso ladrillo blanco y el ladrillo de tejuela, con la similitud del referente en las Casas del Nogal, también de los patios interiores relacionando con la vivienda.

Por otra parte, se busca disponer de un espacio público que albergue a más personas que pueden socializar y circular en esta manzana, foco de la propuesta de esta investigación, con el contexto del centro histórico en el sector del Mercado 10 de Agosto. Al mismo tiempo, la propuesta procura mejorar el patrimonio, dándole un valor positivo en relación con el contexto y para ello se proyecta una forma de masa volumétrica con profundidades para el uso de los balcones y para mayor privacidad. Como en el caso del referente Torre Bonica, la materialidad y la textura deben proporcionar una buena vista y promover las relaciones sociales tanto para la vivienda como para los espacios comunes.

ESTRATEGIA DE REFERENTES



Fig. 31. Estrategias de referentes.
Fuente: Autoría propia.

Análisis del Sitio

04

CONTEXTO HISTÓRICO Y EVOLUCIÓN URBANA

El sector que abarca el Mercado 10 de Agosto constituye uno de los núcleos comerciales tradicionales del Centro Histórico de Cuenca. El mercado fue inaugurado a inicios de 1953 como parte de los procesos de modernización urbana de la ciudad (Briones et al., 2021).

Históricamente, el sitio se consolidó como centro de abastecimiento alimentario, nodo de intercambio social y como área de residencia popular vinculada al comercio. Pero también, desde sus inicios, los comercios como cantinas provocaron un ambiente inseguro en la zona, que desencadenaron conflictos como drogadicción, alcoholismo, contaminación ambiental y alto tráfico vehicular y esto, a pesar de intervenciones realizadas en el sector, genera descontento de los residentes (Briones et al., 2021).

A partir de la expansión urbana hacia nuevas centralidades, el Centro Histórico comenzó a experimentar varias problemáticas, entre ellas, el deterioro de la vivienda tradicional, la migración de residentes permanentes, la comercialización intensiva de plantas bajas y la pérdida progresiva de uso habitacional (González y Etulain, 2018). Según la Ilustre Municipalidad del cantón Cuenca (PDOT, 2022), el Centro Histórico presenta un proceso de vaciamiento residencial que afecta su sostenibilidad urbana.

En este contexto, los equipamientos y servicios urbanos en planta baja presentan una mayor presencia de comercios intensivos que de residencia, debido a la actividad económica constante y al elevado flujo peatonal. Esta saturación genera contaminación visual y un mayor tráfico.

Según las categorías de comercio, las que presentan mayor porcentaje son los bazares, con un 31,30 %, y las tiendas de ropa, zapaterías, lana, tela y lavanderías, con un 28,90 %. Asimismo, esta concentración genera mayores problemáticas debido a la presencia excesiva de comercios (Figura 32).

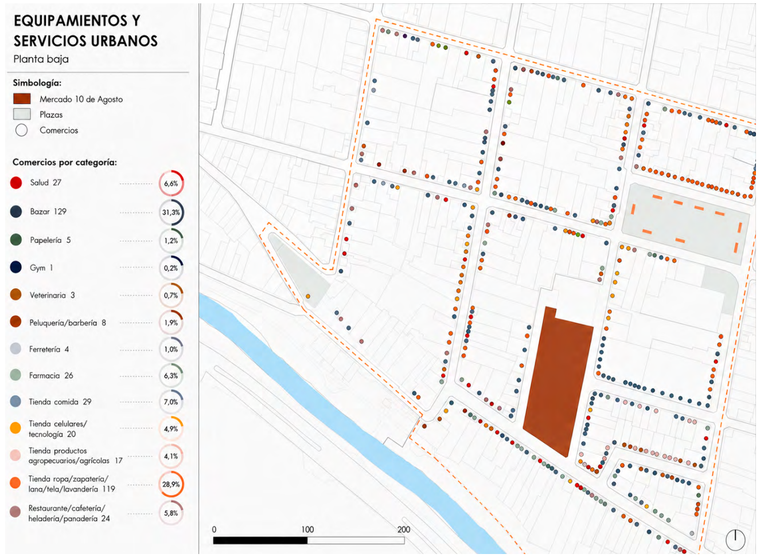


Fig. 32. Comerciales intensivas en la planta baja. Editado por la autora.
Fuente: Elaborados por los autores (2025).

LÍNEA DEL TIEMPO

Según la municipalidad de Cuenca (Barrio San Francisco. GAD Municipal De Cuenca, n.d.), la iglesia y el convento de San Francisco constituyeron un núcleo urbano entorno al cual se asentaron los primeros habitantes del sector. Su presencia no solo configuró la organización espacial del barrio, sino que también influyó en la vida cotidiana y en las costumbres de la población. Con el incremento de la actividad comercial, las viviendas experimentaron importantes transformaciones en su configuración, distribución espacial y funcionalidad. Como resultado, el número de establecimientos comerciales aumentó de manera considerable; entre 1820 y 1850, aproximadamente el 20 % de las viviendas registradas fueron descritas como tiendas. Asimismo, las fuentes documentales únicamente registran dos referencias a población nativa, la cual, para ese período, ya no era denominada “india”, sino “indígena”.

No obstante, las medidas propuestas para reorganizar el sector no pudieron concretarse debido a la oposición de los comerciantes. Frente a esta situación y ante la necesidad de solucionar la creciente aglomeración de personas y actividades comerciales en el sector, las autoridades buscaron alternativas

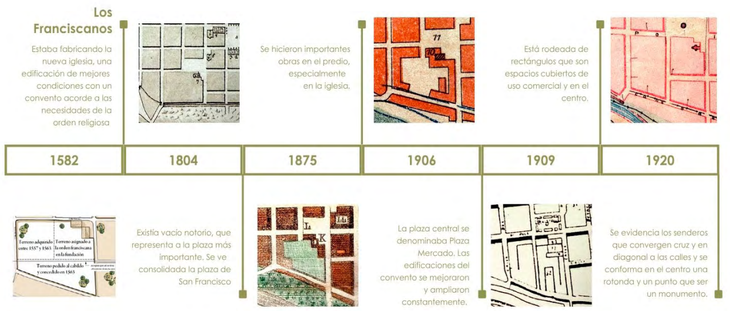


Fig. 33. Línea de tiempo.
Fuente: Autoría propia.

para descongestionar la zona. Como parte de estas acciones, se dispuso la apertura de nuevas calles con el propósito de mejorar la circulación, evitando al mismo tiempo la fragmentación del mercado. En 1953 se retomó finalmente el proyecto de construcción de un nuevo mercado, con el objetivo de trasladar a los comerciantes que ocupaban la plaza y desmontar las antiguas barracas. Sin embargo, este proceso enfrentó múltiples dificultades y no pudo ejecutarse de manera inmediata. Durante la época republicana, el sector consolidó su vocación comercial, teniendo como principal núcleo de actividad la plaza y el mercado. Esta evolución impulsó el desarrollo económico y urbano del barrio, que continuó expandiéndose a un ritmo acelerado incluso cuando la población de la ciudad experimentó una disminución significativa. No obstante, el crecimiento de la actividad comercial también generó diversos problemas urbanos, entre ellos la pérdida de control sobre la construcción y el uso de barracas y edificaciones temporales, muchas de las cuales permanecen hasta la actualidad. A pesar de los reiterados intentos por implementar soluciones definitivas que garantizaran mejores condiciones de higiene, orden y calidad estética, las intervenciones realizadas no lograron resolver de manera integral la problemática del mercado y del comercio en el sector (Figura 33,34).



Fig. 34. Línea de tiempo.
Fuente: Autoría propia.

UNIDAD DE PAISAJE EN EL SECTOR DEL MERCADO 10 DE AGOSTO

En el sector del Mercado 10 de Agosto, la unidad de paisaje se configura como un área geográfica definida por la interacción de elementos históricos, arquitectónicos y urbanos que mantienen una estrecha relación con el contexto patrimonial del Centro Histórico de Cuenca. La presencia de edificaciones patrimoniales, espacios públicos y actividades comerciales tradicionales contribuye a la construcción de la identidad del sector y a su lectura histórica dentro de la ciudad.

Desde una perspectiva conceptual, la unidad de paisaje corresponde a una porción del territorio que presenta características físicas, ecológicas, visuales y culturales relativamente homogéneas, cuya configuración responde tanto a elementos antrópicos, como edificaciones, vías y espacios públicos, como a factores perceptivos e históricos que determinan la forma en que el territorio es comprendido y valorado (Fajardo, 2001).

En este sentido, Briones et al. (2021) sostienen que la unidad de paisaje en el sector del Mercado 10 de Agosto se encuentra definida por la interacción entre el patrimonio arquitectónico, la actividad comercial y las transformaciones urbanas, elementos que contribuyen a la construcción de la identidad colectiva y a la valoración del espacio histórico.

Con base en este enfoque, se delimita una Unidad de Paisaje conformada por ocho manzanas en el entorno del Mercado 10 de Agosto (Figura 35). Esta delimitación responde a la continuidad de los usos predominantes, principalmente comerciales, así como a las dinámicas de interacción social que se desarrollan en los espacios públicos y de circulación peatonal que estructuran el sector.

Dentro de esta unidad, la Plaza San Francisco constituye el principal espacio público articulador de la actividad comercial y de la vida urbana, al funcionar como un punto de encuentro y distribución de los flujos peatonales. De manera complementaria, el pasaje Santa Teresa, ubicado entre las calles General Torres y Santa Teresa e integrado a la manzana de intervención, fortalece la conectividad peatonal y espacial con el Mercado 10 de Agosto, favoreciendo la continuidad de las actividades comerciales y la integración del sistema de espacios públicos del sector.

UNIDAD DEL PAISAJE



SIMBOLOGÍA

01.- MERCADO 10 DE AGOSTO
02.- PASAJE SANTA TERESA
03.- COLEGIO DANIEL CÓRDOVA (EX ORFANATO ANTONIO VALDIVIEZO)
04.-IGLESIA SAN FRANCISCO
05.-PLAZA SAN FRANCISCO
06.-PASAJE LEÓN (DIRECCIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES)
07.- CENTRO MUNICIPAL ARTESANAL
SITIO A INTERVENIR

Fig. 35. Unidad del paisaje del sitio.
Fuente: Autoría propia.

USO DE SUELO DEL SECTOR

El análisis del uso del suelo en el sector de estudio, conformado por ocho manzanas y un total de 201 predios, evidencia un claro predominio del uso mixto, caracterizado por la coexistencia de vivienda y locales comerciales, principalmente en planta baja. Esta condición refleja una dinámica urbana activa y diversa, propia de un sector con alta concentración de actividades comerciales y de uso mixto.

A partir del levantamiento de información realizado en campo (Figura 36), se identificó que el uso mixto representa el 71 % del total de predios, consolidándose como la categoría predominante y evidenciando un equilibrio funcional entre las actividades residenciales y comerciales. En segundo lugar, el uso exclusivamente comercial corresponde al 21 % de los predios, seguido por los servicios con el 5 %, el equipamiento con el 1,5 %, la vivienda con el 1 % y, finalmente, los inmuebles desocupados, que representan el 0,5 % del total.

Los resultados obtenidos permiten concluir que el predominio del uso mixto, complementado por la presencia de actividades comerciales, perjudica la permanencia residencial y en su funcionalidad, dentro del tejido urbano dinámico, característico del entorno del Mercado 10 de Agosto.

Esta configuración contribuye a la generación de flujos permanentes de usuarios y a la consolidación del sector como un importante nodo de actividad económica y social dentro del Centro Histórico de Cuenca.

USO DEL SUELO



Fig. 36. Uso del suelo del sitio.
Fuente: Autoría propia.

VALORACIÓN PATRIMONIAL DEL SECTOR

En cuanto al valor patrimonial, en el entorno del Mercado 10 de Agosto se evidencia que la manzana donde se intervendrán los dos lotes presenta un valor patrimonial negativo. Asimismo, los demás lotes que colindan directamente con los predios seleccionados se clasifican con valor patrimonial negativo y valor ambiental.

Además, se identifican edificaciones de relevancia patrimonial (Figura 37), como el Colegio Daniel Hermida (ex-Orfanato Antonio Valdiviezo) y la iglesia San Francisco, catalogadas con valor emergente. De igual manera, las edificaciones del Pasaje León, el Centro Municipal Artesanal y algunos edificios se encuentran clasificados con valor patrimonial A, mientras que las edificaciones cercanas a los dos lotes de intervención, ubicadas junto al Mercado 10 de Agosto, así como otros edificios del entorno, corresponden a la categoría de valor patrimonial B.

Aunque estas edificaciones se localizan a mayor distancia de los predios de intervención, constituyen elementos significativos del entorno patrimonial. En consecuencia, su presencia refuerza la identidad del sector y exige que las intervenciones se desarrollen con criterios que respeten el tejido histórico y los valores patrimoniales existentes.

Fig. 37. Valoración patrimonial del sitio.
Fuente: Autoría propia.

VALORACIÓN PATRIMONIAL



ANÁLISIS DE LA MANZANA DEL SECTOR

La manzana donde se sitúan las viviendas de uso mixto está delimitada por las calles General Torres, Calle Larga, Santa Teresa, Padre Aguirre y Juan Jaramillo. En este tramo se identifican 25 edificaciones con diversos usos, principalmente viviendas y comercios. Algunas edificaciones incorporan mezzanines asociados a los locales comerciales y, en el frente hacia el Mercado 10 de Agosto, sobre la calle General Torres, predominan edificaciones de dos pisos con una altura aproximada de 12,30 metros.

Se llevó a cabo el análisis de las diferentes alturas de las edificaciones que conforman la manzana. Estas varían desde un piso hasta cinco pisos, incluyendo edificaciones con mezzanines. En detalle, el 28 % de las edificaciones tienen una altura de un piso, el 20 % corresponden a dos pisos, el 24 % cuentan con tres pisos, el 24 % presentan cuatro pisos y el 4 % alcanzan cinco pisos de altura (Figura 38). De este modo, se observa que la mayor parte de las edificaciones de la manzana se concentra entre tres y cuatro pisos de altura.

Además, el análisis de las edificaciones de uso mixto evidencia que algunas casas coloniales han sido demolidas y reemplazadas por edificaciones de cuatro o cinco pisos de estilo republicano o moderno. No obstante, otras viviendas coloniales aún se conservan, principalmente en la calle Juan Jaramillo, constituyendo un testimonio de la evolución urbana y arquitectónica del sector.

Este análisis permite establecer una relación entre las alturas de las edificaciones existentes con valor patrimonial, como el Mercado 10 de Agosto, y la propuesta de vivienda de uso mixto que se plantea en los dos lotes seleccionados para la intervención. La presencia de edificaciones de diferentes alturas, principalmente entre tres y cuatro pisos, permite plantear una volumetría que se adapte a las alturas del contexto patrimonial y mantenga una relación con las edificaciones que conforman la manzana. De esta manera, el análisis de alturas se utiliza como un criterio para definir la propuesta y favorecer su integración con el entorno urbano existente.

ANÁLISIS DE MANZANA

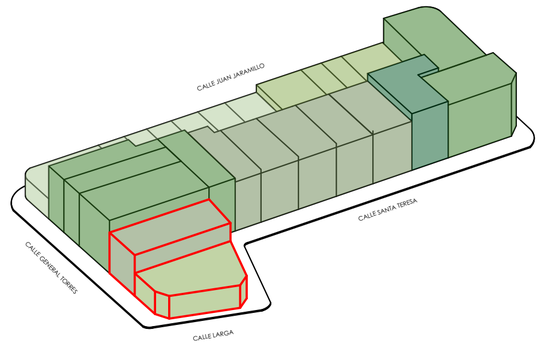


Fig. 38. Análisis de la manzana del sitio.
Fuente: Autoría propia.

ANÁLISIS DEL LOS TRAMOS

El tramo urbano donde se emplaza el proyecto presenta características propias del tejido consolidado del sector (Figura 39). En la calle Larga, las alturas de las fachadas evidencian ciertas alteraciones arquitectónicas que afectan la continuidad y la imagen patrimonial del sector, debido a la falta de uniformidad en las alturas y a la presencia de muros ciegos que interrumpen la percepción continua del frente urbano.

En la calle General Torres predominan edificaciones de hasta cuatro pisos. Sin embargo, la continuidad de las fachadas no se define con claridad, debido a las variaciones de altura entre edificaciones de un, tres y cuatro pisos. Esta falta de continuidad no respeta la altura predominante del contexto urbano conformado por edificaciones con valor patrimonial.

En relación con las edificaciones catalogadas con impacto negativo, la normativa les otorga un papel secundario en la determinación de los parámetros constructivos, por lo que estas no constituyen un referente para definir la altura de las nuevas edificaciones. En su lugar, se promueve su renovación y adecuación con el propósito de lograr una integración armónica con el contexto histórico. Asimismo, en los tramos donde predominan este tipo de edificaciones, se restringe el incremento de altura y se plantea, como medida a largo plazo, la regularización del número de pisos hasta alcanzar la altura predominante del tramo urbano.

A partir de este análisis, se considera que los dos lotes seleccionados presentan un impacto negativo y una baja calidad arquitectónica, debido a que sus edificaciones no responden a la altura predominante del contexto. Además, entre estos lotes se encuentra un pasaje oscuro, con poca iluminación natural y con problemas en su forma y funcionalidad. Por esta razón, se plantea derrocar las edificaciones existentes en estos lotes, debido a que no poseen valor patrimonial dentro del contexto urbano. La intervención busca mejorar la conexión a través del pasaje, generando un espacio más libre que permita el ingreso de iluminación natural, además de plantear una nueva forma de fachada y una mejor funcionalidad mediante accesos diferenciados que permitan conectar la propuesta con el tejido urbano histórico.



Fig. 39. Análisis del tramo.
Fuente: Autoría propia.

MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTO

En la calle General Torres y la calle Santa Teresa existe una alta presencia de vehículos estacionados en la vía pública, lo que desencadena congestión visual y reducción de la calidad del espacio urbano. Esta condición afecta la percepción peatonal y limita la apropiación del espacio público por parte de las personas.

A este problema se agrega el flujo constante de vehículos que incrementa los niveles de contaminación ambiental y acústica dentro del sector y disminuye las condiciones de confort urbano, así como la relación entre el peatón y la calle. La acumulación de automóviles también produce una menor permeabilidad visual y reduce la continuidad del espacio público en el contexto patrimonial de Cuenca.

A partir de este análisis, se identificó la necesidad de priorizar estrategias de movilidad más integradas al peatón y ampliar las aceras para el paso de las personas, como una forma de promover espacios urbanos más accesibles, seguros y compatibles con la escala histórica del sector, una mejora en el confort ambiental.



Fig. 40. Estacionamientos en la calle General Torres.
Fuente: Autoría propia.



Fig. 41. Estacionamientos en la calle Santa Teresa.
Fuente: Autoría propia.

MOVILIDAD Y ESTACIONAMIENTO

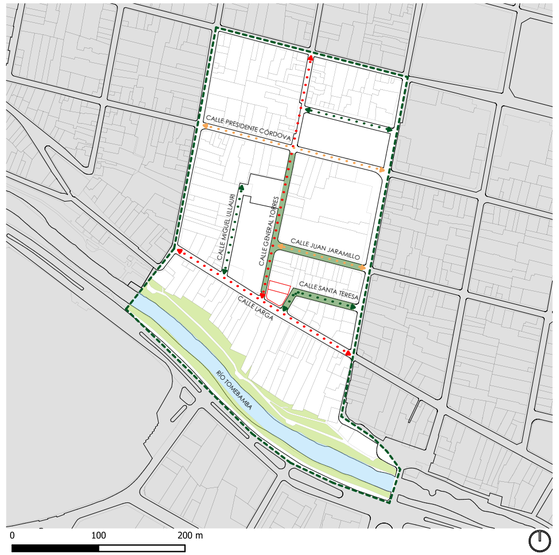


Fig. 42. Movilidad y estacionamiento del sector.
Fuente: Autoría propia.

USO DEL ESPACIO PÚBLICO EN EL PASAJE SANTA TERESA Y PROBLEMAS ESPACIALES EN EL SECTOR

El área de estudio se localiza en la calle General Torres y la calle Santa Teresa, en el sector inmediato al Mercado 10 de Agosto, dentro del Centro Histórico de Cuenca. El tramo analizado presenta dos características definitorias: la ocupación de las veredas por numerosas vendedoras, lo que reduce significativamente el espacio destinado a la circulación peatonal, y la falta de orden en la ubicación de las personas vendedoras que ocupan el espacio exterior (Figura 44). En consecuencia, las vendedoras desarrollan sus actividades en condiciones de inseguridad, mientras que las personas compradoras y transeúntes también perciben este espacio como inseguro; sin embargo, continúan utilizándolo debido a la necesidad de comprar o vender sus productos (Figura 45).

El sector forma parte de un área caracterizada por un uso intensivo del suelo con predominio de actividades comerciales asociadas al Mercado 10 de Agosto. En este contexto, se observa una elevada actividad durante el día, contrastada con una disminución de la actividad nocturna, una débil permanencia residencial y la presencia de espacios de transición poco definidos. Asimismo, la relación entre comercio y vivienda resulta desequilibrada, debido al predominio del uso comercial sobre el habitacional, lo que genera inseguridad durante la noche, pérdida de vitalidad urbana continua y subutilización de los niveles superiores de las edificaciones (Figuras 43,46).



Fig. 43. Iluminación la fachada del Mercado 10 de Agosto.
Fuente: Municipio de Cuenca (2020).



Fig. 44. Los vendedores ocupan la vereda.
Fuente: Autoría propia.

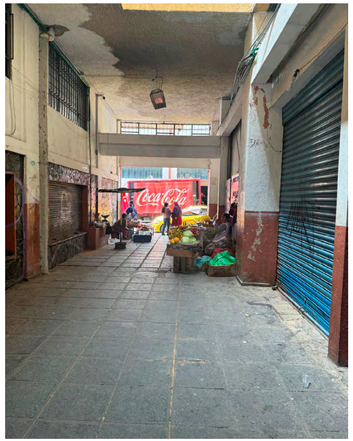


Fig. 45. Pasaje Santa Teresa en la tarde.
Fuente: Autoría propia.



Fig. 46. Pasaje Santa Teresa en la noche.
Fuente: Autoría propia.

CONEXIÓN DEL PASAJE SANTA TERESA

El pasaje funciona como corredor secundario de conexión, pero carece de consolidación espacial y formal (Figura 48), lo que implica una oportunidad estratégica de regeneración urbana mediante vivienda colectiva de uso mixto; en relación con el pasaje elimina la oscuridad y la insalubridad. Mantener la vivienda y comercio permite disminuir la inseguridad y el comercio invasivo, y mejorar el orden del uso mixto.

Esta oportunidad de regeneración se relaciona con las condiciones que presenta actualmente el pasaje Santa Teresa, que se percibe como un túnel debido a la oscuridad y a la presencia de pocas personas que ocupan este espacio. Además, las personas, el estacionamiento y los comercios se encuentran muy saturados. También, en las plantas altas existe una baja presencia de residencias y falta de conexión hacia el exterior (Figura 47).

Ante estas condiciones, para mejorar el pasaje se plantea anular las plantas altas y generar un espacio libre para que las personas ocupen este espacio y sea más seguro, con buena ventilación cruzada e iluminación natural.



Fig. 47. Entrada al Pasaje Santa Teresa.
Fuente: Autoría propia.



Fig. 48. Conexión paso peatonal en el Pasaje Santa Teresa.
Fuente: Autoría propia.

JUSTIFICACIÓN DEL MARCO NORMATIVO

El proyecto debe observar los siguientes marcos regulativos: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) de Cuenca, la Ordenanza para la Gestión y Conservación del Centro Histórico y las Regulaciones del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC). Esto quiere decir que el área está sujeta a control de altura, regulación de fachada, protección tipológica y compatibilidad de usos. Del análisis integral del sector se desprende que el uso mixto es legal, siempre que se respeten la morfología y la escala histórica. La problemática más fuerte es la presencia de los estacionamientos que ocupan las dos calles y que son factores de contaminación, además del desequilibrio funcional tanto del pasaje como del uso mixto, que posee un impacto negativo.

La intervención arquitectónica y urbana pretende responder a los problemas con estas propuestas:

- Ampliar las aceras, con menos estacionamientos, menos contaminación y una mejora del medio ambiental.
- Derrocar los dos lotes por su impacto negativo y carencia de calidad arquitectónica
- Abrir el pasaje Santa Teresa con iluminación natural y con mayor ventilación.
- Insertar áreas verdes en el paso peatonal que conecten el mercado y la calle Santa Teresa.
- Revalorizar el patrimonio para que sea positivo y cumpla con la norma de altura.
- La línea de fábrica es una forma irregular y no cumple con la forma y la funcionalidad. Sin embargo, debe retranquear hasta obtener una forma regular que mejore la funcionalidad hacia el espacio interior.
- Respetar la altura al frente del mercado que mide 12,30m, por lo tanto, la propuesta debe estar en la misma altura con cuatro plantas por la vivienda y con alta densificación poblacional.
- Tener un espacio público más amplio para que circulen las personas y se inserten bancas tanto para personas como para vendedoras.

Este diagnóstico deja claro que existe la necesidad del proyecto como estrategia de sostenibilidad urbana y revitalización del Centro Histórico.

Estrategias de Proyectuales y propuesta arquitectónica

05

El proyecto se desarrolla a partir del análisis urbano, patrimonial y social del sector. Busca una integración adecuada entre la nueva propuesta arquitectónica y el contexto histórico del sector del Mercado 10 de Agosto en Cuenca.

Estrategias espaciales

El objetivo de estas estrategias es diseñar un espacio público relacionado con la vida social. Para ese fin, se amplían las aceras, de modo que circulen las personas; se colocan macetas y se crean áreas verdes que brindan la sensación de confort ambiental; se instala un estacionamiento en la calle Santa Teresa; y se recurre a diferentes materiales de usos para los pavimentos con adoquines de concreto y de ladrillo, esto con el fin de que se vea el uso de distintos materiales y se remarque su relación patrimonial.

Otras estrategias consisten en abrir el pasaje Santa Teresa y comunicarlo con el Mercado y la calle Santa Teresa mediante una conexión peatonal. Asimismo, se aspira a emplazar un pabellón al frente del mercado para los vendedores, que ocupe el espacio exterior y también para los mobiliarios exteriores, para que todas las personas tomen un descanso. Asimismo, se incorpora una secuencia pública, semipública y privada en relación con la vivienda y los usos de la planta baja y se añade la terraza en la última planta alta.

Estrategias programáticas

Integran vivienda colectiva y diferentes usos en planta baja para activar el espacio urbano en relación con el espacio público. En la planta baja hay cuatro usos de taller de pintura, sala para los residentes, circulación vertical y la biblioteca, todos ellos con accesos diferenciados que conectan el pasaje y con las tres calles. Las plantas altas son departamentos de vivienda unifamiliar diseñados para una familia de 3 o 4 personas y el monoambiente para 1 o 2 personas, en total entre 30 o 40 personas para tres plantas altas.

La estructura posee losas alivianadas de hormigón armado, las columnas miden 40 x 40 cm y la viga es de 25 x 50 cm, de modo que pueda resistir la carga viva y carga muerta.

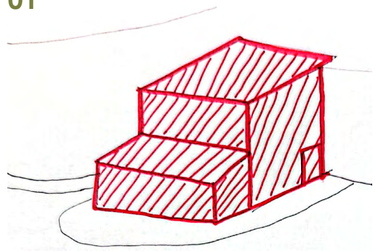
La vivienda se ilumina con luz natural el día y artificial la noche. Dispone de ventilación cruzada tanto para el espacio exterior como el interior.

Estrategias implantación

Su objetivo es responder a la continuidad urbana entre el sector del Mercado 10 de Agosto y el Centro Histórico de Cuenca, manteniendo la alineación de fachada y una escala compatible con el contexto patrimonial. Por tanto, la adaptación volumétrica debe ser de masa y con profundidad para uso de balcones, respetando la altura al frente del Mercado por su valor patrimonial en VAR B. Se ha retranqueado de la línea de fábrica por 90° y en forma regular.

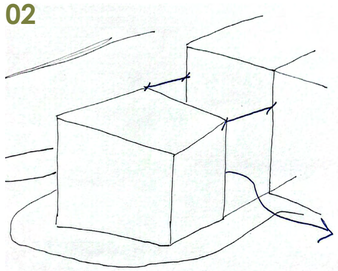
En la fachada se usa ladrillo de panelón para muros, con el objetivo de que se vean distintos, con texturas; están enlucidos con pintura blanca, por la relación del color con el contexto patrimonial.

01



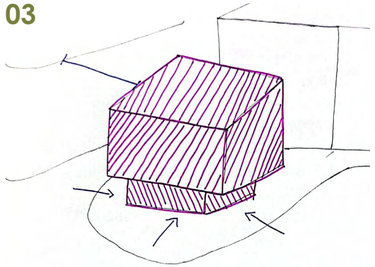
Derrocar estos dos edificaciones y unificar lotes.

02



Abrir el pasaje y conectar entre dos calles.

03



Retranquear y respetar la altura.

Fig. 49. Estrategias proyectuales.
Fuente: Autoría propia.

CONTEXTO URBANO EN EL SECTOR

En el sector del Mercado 10 de Agosto, la propuesta se plantea como una intervención orientada a mejorar las condiciones existentes, sustentada en los criterios establecidos en el marco teórico y en el análisis de referentes arquitectónicos. Estos aportes permiten consolidar un programa de uso mixto, que integra comercio y vivienda colectiva.

En cuanto a la volumetría, el proyecto se adapta a las características del lote y a las alturas del contexto, incorporando materiales acordes con el entorno y balcones que fortalecen la relación visual con los espacios exteriores.

Asimismo, se mejora el pasaje Santa Teresa para fortalecer la conexión peatonal entre las calles General Torres y Santa Teresa. Esta apertura también favorece el ingreso de iluminación natural y la ventilación cruzada hacia el interior del edificio.



Fig. 50. Axonometría en el contexto centro histórico de Cuenca.
Fuente: Autoría propia.

PLANTA BAJA EN EL SECTOR

01.- TALLER DE ARTE
02.- CIRCULACIÓN VERTICAL
03.- SALA PARA LOS RESIDENTES
04.- BIBLIOTECA

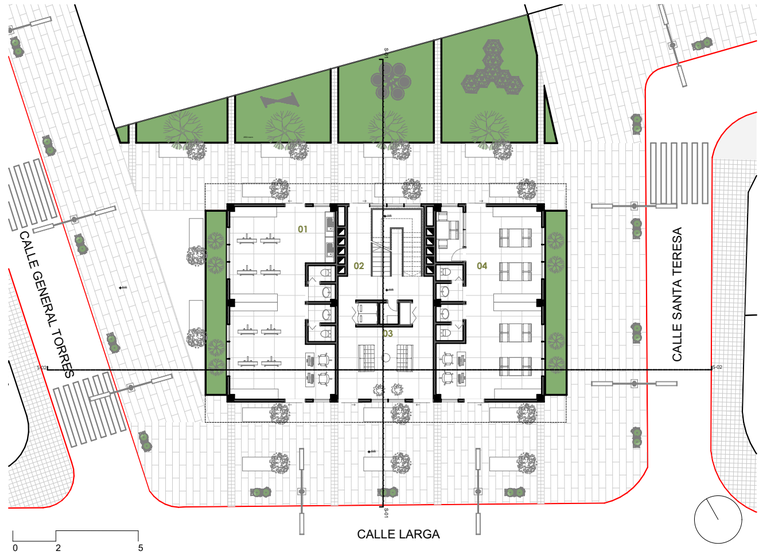


Fig. 51. Planta Baja.
Fuente: Autoría propia.

PLANTA ALTA TIPO 1 Y 2 EN EL SECTOR

02.- CIRCULACIÓN VERTICAL
05.- SALA
06.- COCINA
07.- COMEDOR
08.- BAÑO COMPLETO
09.- DORMITORIO
10.- ALACENA



Fig. 52. Planta Alta Tipo 01 - 02.
Fuente: Autoría propia.

PLANTA ALTA 3 EN EL SECTOR

02.- CIRCULACIÓN VERTICAL
05.- SALA
06.- COCINA
07.- COMEDOR
08.- BAÑO COMPLETO
09.- DORMITORIO
10.- ALACENA



Fig. 53. Planta Alta 03.
Fuente: Autoría propia.

SECCIÓN TRANSVERSAL

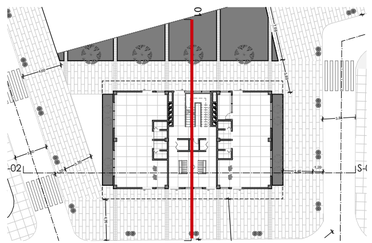


Fig. 54. Planta de Referencia.
Fuente: Autoría propia.

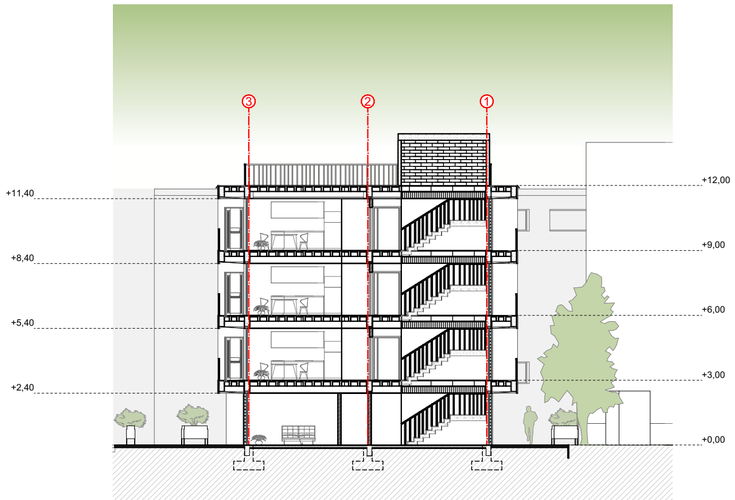


Fig. 55. Sección Transversal.
Fuente: Autoría propia.

SECCIÓN LONGITUDINAL

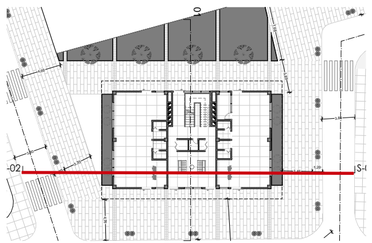


Fig. 56. Planta de Referencia.
Fuente: Autoría propia.

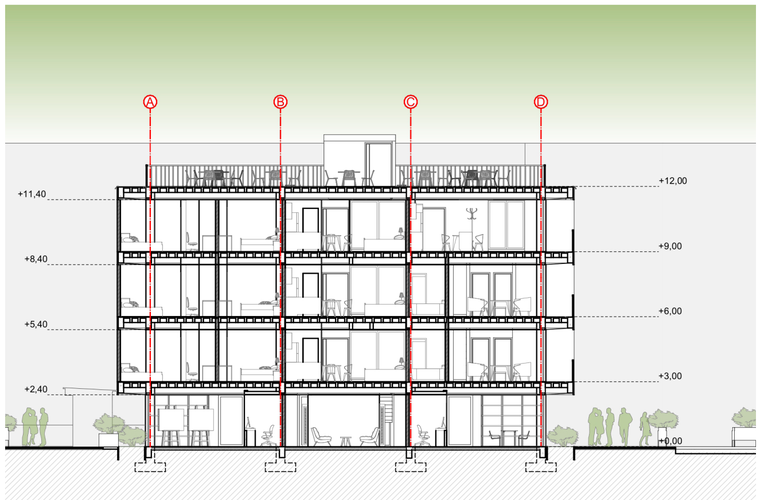


Fig. 57. Sección Longitudinal.
Fuente: Autoría propia.

LOS CUATRO ALZADOS

Se plantean cuatro soluciones de fachada, definidas según las características y la longitud de cada frente. Las fachadas hacia la calle Larga y el pasaje Santa Teresa, al presentar una mayor longitud, establecen una composición con mayor relación entre llenos y vacíos (Figuras 50, 50).

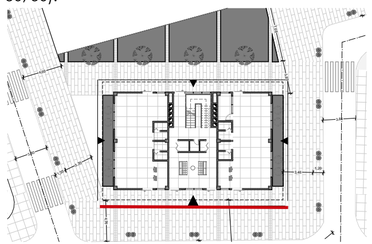


Fig. 58. Planta de Referencia.
Fuente: Autoría propia.



Fig. 59. A-01 Alzado Frontal Calle Larga.
Fuente: Autoría propia.

Los elementos abiertos corresponden principalmente a los balcones, resueltos mediante perfiles tubulares cuadrados de aluminio. Por su parte, los elementos cerrados se conforman mediante mamposterías diferenciadas entre losas y muros, empleando aparejo a panderete y aparejo a sardinel dispuesto verticalmente, lo que aporta variación y ritmo a la composición de las fachadas.

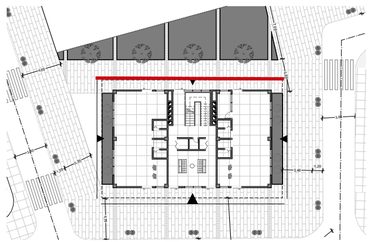


Fig. 60. Planta de Referencia.
Fuente: Autoría propia.



Fig. 61. A-02 Alzado posterior en el pasaje Santa Teresa.
Fuente: Autoría propia.

En contraste, las fachadas hacia las calles General Torres y Santa Teresa, de menor longitud, presentan una proporción más reducida de elementos abiertos y cerrados. Además, el pasaje Santa Teresa conecta las dos calles, generando una buena vista y relacionando el espacio público con el privado (Figuras 58, 59).

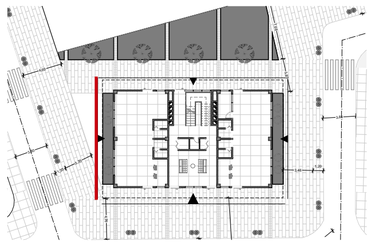


Fig. 62. Planta de Referencia.
Fuente: Autoría propia.



Fig. 63. A-03 Alzado izquierdo Calle Gral. Torres.
Fuente: Autoría propia.

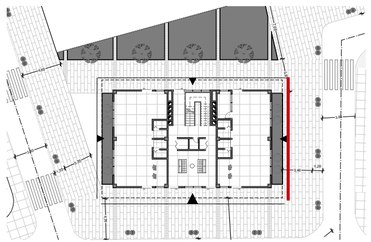


Fig. 64. Planta de Referencia.
Fuente: Autoría propia.



Fig. 65. A-04 Alzado derecho Calle Santa Teresa.
Fuente: Autoría propia.

SOLUCIÓN DE FACHADA PARA REVALORIZAR

A fin de mejorar estos tramos y relacionarlos con el contexto histórico, se considera el impacto visual y la relación de las alturas, así como los colores, procurando que no sean muy distintos a los existentes alrededor de este sector. Debido a que estas edificaciones presentan impactos negativos, se plantea revalorizar el lugar mediante una nueva propuesta patrimonial contemporánea de la arquitectura. Asimismo, se abre un pasaje que permita generar confort ambiental y disminuir la contaminación del aire.

En el tramo de la calle Larga, se relacionan las alturas y los colores para generar una buena vista en relación con el tejido urbano. Además, el material de ladrillo blanco resulta adecuado para relacionarse con este tejido urbano. Por otro lado, el Mercado 10 de Agosto tiene un valor patrimonial VAR B, debido a su importancia dentro del sector y a su relación con la actividad turística y municipal de Cuenca.



Fig. 66. Tramo Calle Larga.
Fuente: Autoría propia.

En el otro tramo, correspondiente a la calle General Torres, se abre un nuevo pasaje de 5 m de distancia. Esta morfología se diferencia entre la propuesta y el estado actual por la mejoría de las alturas y la incorporación de un área verde en este pasaje, que permite generar una conexión entre las dos calles.

Las cuatro fachadas presentan impacto negativo, debido a que no tienen una buena calidad arquitectónica y existe falta de mantenimiento. Se seleccionaron dos fachadas del lado de la calle Larga por su relación con el frente del Mercado 10 de Agosto y con el pasaje de la calle Santa Teresa, que permite la conexión del paso peatonal. En cambio, las otras dos fachadas no tienen mayor relación con el mercado porque no presentan un paso peatonal y están más relacionadas con el uso comercial y la vivienda. Finalmente, la fachada del lado de la calle Juan Jaramillo tiene valor ambiental, debido a que mantiene un buen tramo, los materiales vernáculos y el techo de tejas.



Fig. 67. Tramo calle Gral. Torres.
Fuente: Autoría propia.

SECCIONES Y DETALLES CONSTRUCTIVAS

01.- Pavimento de ladrillo tejuelo (30x30x2cm)
02.- Mortero de cemento 1:3 (1cm)
03.- Escalerilla de aluminio
04.- Fibrocemento
05.- Mortero adhesivo para pegar revestimiento (e=2mm)
06.- Fachaleta de ladrillo de obra artesanal con aparejo (25x7x2.5cm)
07.- Pasamano de baranda y divisiones verticales tubo cuadrado de acero inoxidable (50x50x2mm). Pintura de mate con color negro + placa y tornillo
08.- Ventana del vidrio laminado claro e=6mm. Instalado mediante perfiles de goma EPDM para garantizar el ajuste seguro y sellado hermético
09.- Marco de ventana. Carpintería de madera roble (90x70mm), Impregnante y barnice con filtro UV
10.-Pavimento de porcelanato (30x30x1cm)
11.-Mortero adhesivo cerámico (e=1cm)
12.- Impermeabilizante con membranas asfálticas
13.- Mortero de pendiente P=1,5% de albañilería para nivelar firmes
14.- Canal de hormigón en 6cm

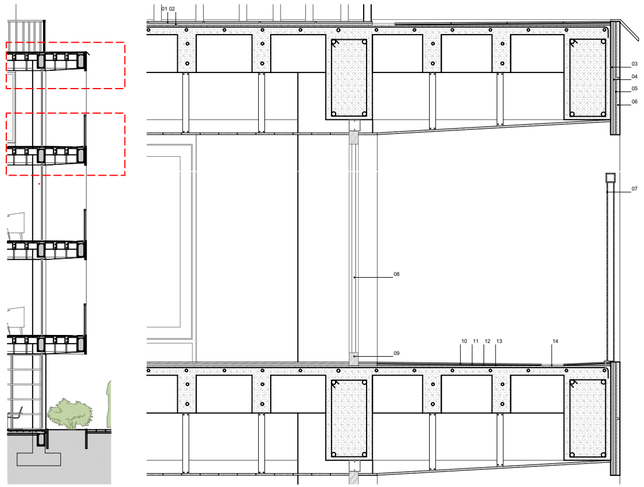


Fig. 68. Sección constructiva general al lado derecho.
Fuente: Autoría propia.

Fig. 69. Detalle constructivo entre entrepiso y remate.
Fuente: Autoría propia.

15.-Goterón tipo L. Metálico de lámina galvanizada (e=1mm). Pintura anticorrosiva color negro
16.- Viga de borde. Hormigón armado f'c =240kg/m2 + varillas y estribos (50x25cm)
17.- Perfil metálico para cieloraso con Tracks y Stud o RieT60cm
18.- Columna. Hormigón armado f'c =240kg/m2 + varillas y estribos (40x40cm)
19.- Cieloraso de duelas de madera de teca e=1cm
20.- Pavimento de piso flotante. Madera de Roble e=1cm
21.- Autonivelante de mortero para nivelaciones de pisos e=1cm
22.- Losa alivianada. Hormigón armado f'c =240kg/m2 + malla electrosada e=5cm
23.-Muro de ladrillo panelón (26x13x7cm). Mortero de pega con concreto de cemento Tipo N (e=1cm)
24.- Casetones de hormigón armado (30x30x20cm)
25.- Viga principal. Hormigón armado f'c =240kg/m2 + varillas y estribos (50x25cm)

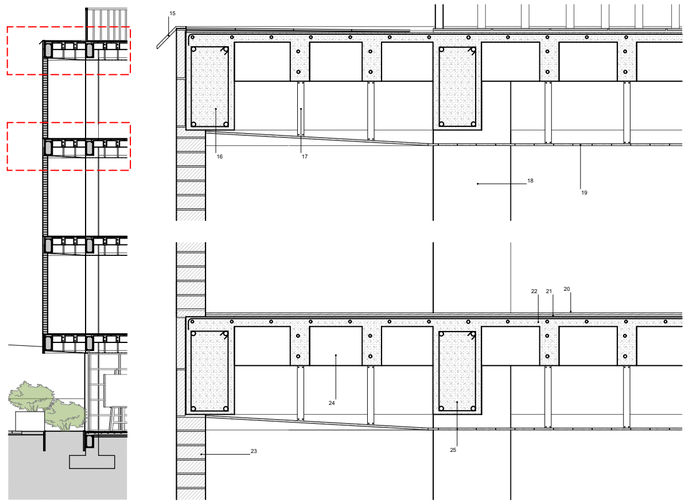


Fig. 70. Sección constructiva general al lado derecho.
Fuente: Autoría propia.

Fig. 71. Detalle constructivo entre entrepiso y remate.
Fuente: Autoría propia.

ESPACIOS COMUNES EN LA TERRAZA

En este proyecto, la azotea se configura como una terraza de uso comunitario, destinada principalmente a los residentes de los pisos inferiores. Este espacio permite aprovechar las visuales del entorno, especialmente hacia el Barranco de Cuenca y la Catedral de la Inmaculada Concepción. Además, la terraza se plantea como una zona de confort que establece una relación visual con el contexto urbano en sus cuatro frentes. De esta manera, se genera un espacio de encuentro, recreación y permanencia que favorece la interacción y socialización entre los residentes, sus familias y amigos.



Fig. 72. Vista aérea al lado del Mercado 10 de Agosto.
Fuente: Autoría propia.



Fig. 73. Vista aérea al frente del Barranco.
Fuente: Autoría propia.

PASAJE SANTA TERESA

El pasaje Santa Teresa funciona como un corredor secundario y semipúblico de conexión entre las calles General Torres y Santa Teresa, en relación con la entrada del Mercado 10 de Agosto. Esta condición permite considerar al pasaje como un elemento de conexión peatonal dentro del sector.

A partir de esta función de conexión, el objetivo principal de esta decisión es ampliar y abrir el pasaje para que tenga áreas verdes, ventilación cruzada e iluminación natural. En el estado actual, como ya se mencionó en la problemática ***(ver páginas 12-13)***, el pasaje presenta diferentes condiciones que requieren una intervención. Por ello, la propuesta plantea mejorar y abrir el pasaje Santa Teresa como una conexión peatonal entre las dos calles. Esta apertura permite generar un espacio más libre y mejorar el ingreso de iluminación natural y la ventilación cruzada hacia el interior del proyecto. Asimismo, la incorporación de áreas verdes contribuye al confort ambiental del pasaje.



Fig. 74. Pasaje Santa Teresa.
Fuente: Autoría propia.

En relación con esta intervención, la vivienda colectiva de uso mixto permite relacionar el pasaje con el comercio en planta baja y la vivienda en las plantas superiores, generando presencia de usuarios durante distintos momentos del día. De esta manera, el pasaje no funciona únicamente como circulación, sino también como un espacio de transición entre el espacio público y privado, fortaleciendo la conexión peatonal, la relación con el entorno y la apropiación del espacio.

A su vez, estas decisiones se relacionan con el contexto urbano mediante las alturas y las edificaciones preexistentes de valor patrimonial. Además, se amplían las aceras a 2 m para que las personas puedan transitar de manera más libre y cómoda. También, se disminuyen los estacionamientos de vehículos para reducir la contaminación y el tráfico. Sin embargo, se ha decidido mantener un estacionamiento para dos vehículos en un tramo de 10 m, permitiendo liberar mayor espacio en la calle Santa Teresa y mejorar la vista hacia el pasaje.



Fig. 75. Vista a la entrada del pasaje Santa Teresa.
Fuente: Autoría propia.

La vista en la siguiente perspectiva muestra la relación con el contexto urbano y con el Mercado 10 de Agosto, debido a que la propuesta se adapta a las características de la calle Larga y se integra con la presencia de personas. Además, las macetas son adaptables a esta vivienda y ayudan a mejorar el confort ambiental, mientras que los mobiliarios exteriores permiten generar espacios de descanso y también espacios para las vendedoras que ocupan este lugar.

En este sentido, la acera tiene tres divisiones: la primera se ocupa con macetas; la segunda se destina al paso peatonal; y la tercera incorpora los mobiliarios junto a la fachada. Esta organización ayuda a mantener un recorrido más ordenado y a conectar los accesos diferenciados que se relacionan con las otras manzanas alrededor del sector.



Fig. 76. Perspectiva en la calle Larga al lado del Mercado.
Fuente: Autoría propia.

En la siguiente perspectiva, se observa que los balcones ayudan a visualizar el espacio exterior, lo que aporta seguridad a las personas que transitan por la calle. También, se relacionan los materiales de ladrillo blanco con dos distintos aparejos, que aportan a una arquitectura patrimonial contemporánea. Además, en la azotea, los pasamanos no se visualizan en gran medida debido al retranqueo de la cubierta, manteniendo la seguridad de las personas residentes.

Por otra parte, en relación con el uso de los espacios, la planta baja cuenta con un taller de pintura y una biblioteca destinada a los niños de bajos recursos que se encuentran alrededor del mercado, así como a los adolescentes que estudian en el colegio y a los jóvenes universitarios que están cerca de esta zona.



Fig. 77. Perspectiva en la calle Larga al lado de la calle Santa Teresa.
Fuente: Autoría propia.

Reflexiones y sugerencias

06

CONCLUSIÓN

El proyecto arquitectónico se ha desarrollado con el objetivo de diseñar una vivienda colectiva popular en el pasaje Santa Teresa, en el sector del Mercado 10 de Agosto.

Para el cumplimiento de este objetivo, se consideraron los cinco principios de los fundamentos teóricos y las tres estrategias obtenidas del análisis de los referentes. La propuesta demuestra que el cambio de la forma y la funcionalidad permite aumentar las unidades de vivienda, equilibrando la densificación necesaria con una alta calidad de vida y disminuyendo los comercios saturados. Además, se cumple con la apertura del pasaje Santa Teresa, que conecta las dos calles e incorpora un espacio de área verde que contribuye al confort ambiental dentro del Centro Histórico de Cuenca.

A partir de estos criterios, el análisis del sitio permitió identificar problemáticas relacionadas con la presencia de edificaciones de uso mixto, caracterizadas por una alta presencia de comercio y una menor presencia de residencias. Asimismo, se identificó la predominancia del vehículo debido al espacio destinado a estacionamientos y la presencia de aceras muy estrechas para el paso peatonal dentro del sector.

Por esta razón, la propuesta busca equilibrar esta relación mediante la reducción de espacios comerciales y el incremento de las unidades de vivienda, fortaleciendo el uso residencial del sector. Asimismo, se plantea la incorporación de un espacio público que mejore las condiciones de confort y la conexión entre las dos calles, además de ampliar las aceras para el paso peatonal y disminuir los vehículos estacionados, permitiendo su circulación entre las calles y manteniendo únicamente el estacionamiento para dos vehículos en la calle Santa Teresa. Finalmente, en la azotea se incorpora un espacio común destinado a los residentes, con el propósito de favorecer la convivencia y la interacción social.

Además, se presentan indicadores de datos que respaldan lo planteado.

	INDICADORES	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA TESIS
	Densidad área de estudio	147,8 hab/ha	554,3 hab/ha
	Habitantes totales	8 hab	30 hab
	Viviendas	2	10
	Comercios	7	2
	Espacios comunes	0	1
	Áreas verdes	0	1
	Superficie de terreno	541,2 m²	541,2 m²
	Densidad de hab por vivienda	0,004 hab/viv	0,018 hab/viv

Fig. 78. Indicadores de mejora con propuesta.
Fuente: Autoría propia.

Por otra parte, la propuesta permite generar mayor iluminación durante la noche y mejorar la seguridad en este sector. Asimismo, se incluyen balcones que permiten visualizar el espacio exterior y el contexto urbano, fortaleciendo la relación entre la vivienda, el pasaje y la calle.



Fig. 79. Perspectiva nocturna en la calle larga.
Fuente: Autoría propia.



Fig. 80. Perspectiva nocturna en el Pasaje Santa Teresa.
Fuente: Autoría propia.

RECOMENDACIÓN

Se recomienda profundizar la investigación sobre los comercios, la sostenibilidad del patrimonio y la seguridad de este sector. En el Centro Histórico de Cuenca, se deben aumentar las áreas verdes para contribuir a disminuir la contaminación del aire. Además, se deben promover intervenciones arquitectónicas patrimoniales contemporáneas que mantengan la relación con las edificaciones preexistentes de valor patrimonial y con este contexto urbano.

De igual manera, se pueden fomentar proyectos de vivienda colectiva de uso mixto que permitan recuperar y aumentar la densidad residencial y las unidades de vivienda del Centro Histórico. Sin embargo, se debe considerar una rentabilidad justa para las personas de bajos recursos y evitar saturar las viviendas, debido a que pueden convertirse en conventillos.

Por esta razón, se recomienda incorporar espacios interiores con mayor privacidad y comodidad para los residentes. También, en las plantas bajas se deben incorporar espacios más habitables, relacionados tanto con el espacio público como con los pasajes, para que sean seguros y socialmente activos. Asimismo, se plantea ampliar las aceras para el paso peatonal y disminuir los vehículos estacionados entre las calles.

Finalmente, se recomienda incorporar estrategias sostenibles de iluminación natural, ventilación cruzada y apertura de pasajes que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los habitantes y la apropiación del espacio público.



Fig. 81. Vista al paso peatonal en el Pasaje Santa Teresa.
Fuente: Autoría propia.

Bibliografía

07

INTRODUCCIÓN

- Alcaldía de Cuenca (2024). Plan Parcial Especial de las áreas históricas y patrimoniales 2024-2034. Resumen ejecutivo. Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales.
- https://www.cuenca.gob.ec/system/files/00%20RESUMEN%20EJECUTIVO%20PPEAHP_20240625%20%281%29.pdf
- Aparisi, C. (2014). Edificios híbridos. Nuevas formas de habitar en el siglo XXI. Habitatge col-lectiu 1. https://habitatgecollectiu.wordpress.com/2014/01/16/edificios-hibridos-nuevas-formas-de-habitar-en-el-siglo-xxi/
- Bermeo, D. & Jaramillo, M. (2017). Propuesta metodológica para la identificación de amenazas que afectan al paisaje urbano histórico de Cuenca (Tesis de pregrado, Universidad de Cuenca).
- Briones, A., Heras, J., & Heras, V. (2021). Transformaciones sociales y urbanas del entorno de los Mercados del Centro Histórico de Cuenca. Mercado 9 de Octubre y Mercado 10 de Agosto. Urbano (Concepción), 24(44), 20-33 https://doi.org/10.22320/07183607.2021.24.44.02
- Burgos, N. & Castro, P. V. (2019). La incidencia de la arquitectura actual en el Centro Histórico de Cuenca: unidad de paisaje #2. (Trabajo de titulación, Universidad de Cuenca).
- Carrión Mena, F. (2019). Centros históricos: ¿es posible y necesario el espacio residencial en su seno? En A. Pineda & M. Velasco (Eds.), Ciudades y centros históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad. (Vol. I, pp. 21–33). Red Temática Conacyt. https://bit.ly/4m0DtAW
- Carrión, F. (2025). El laberinto de las centralidades históricas en América Latina: el centro histórico como objeto del deseo. FLACSO. https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/items/9a047974-c04c-4de0-8027-0cf147a2b780
- El Tiempo. (2017, julio 12). El cuencano tiende a dejar el centro. https://www.eltiempo.com.ec/noticias/cuenca/2/el-cuencano-tiende-adejar-el-centro.
- Flores, M. E. & Román, E. C. (2024). Proyecto de rehabilitación de una vivienda urbana colectiva en el Centro Histórico de Cuenca. Sector El Vado Casa Armijos. (Trabajo de titulación, Universidad del Azuay).
- Gehl, J. (2014). Ciudades para la gente. Ediciones Infinito.
- Jacobs, J. (2011). Muerte y vida de las grandes ciudades. Capitán Swing.
- Pauta, F. (2015). ¿Quién "diseña" el paisaje? Planificación vs poder del mercado. Estoa, Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Cuenca, 4 (6), 49-56. http://www.ucuenca.edu.ec/ojs/index.php/estoa/article/view/828/750
- Pauta, F. (2019). La vivienda y la renovación urbana en los centros históricos. Un estudio de caso sobre Cuenca (Ecuador). Estoa. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca, 8(15), 197-228. https://doi.org/10.18537/est.v008.n015.a10
- Quezada, D. (2018). El proceso de gentrificación y renovación urbana en el Centro Histórico de Ciudad Juárez. Desplazamiento de actividades comerciales tradicionales. Anuario de espacios urbanos, historia, cultura y diseño, (25), 143-160. https://doi.org/10.24275/LSLZ3236

MARCO TEÓRICO

- Aparisi, C. (2014). Edificios híbridos. Nuevas formas de habitar en el siglo XXI. Habitatge col-lectiu 1. https://habitatgecollectiu.wordpress.com/2014/01/16/edificios-hibridos-nuevas-formas-de-habitar-en-el-siglo-xxi/
- Barreto M., Benítez, A., & Puntel, L. (2015). Vivienda social y estrategias de sobrevivencia. Soluciones adecuadas a partir de un estudio de caso (Resistencia, Argentina, 2013). Revista INVI, 84(30), 19-57.
- Barreto, M. Ángel, & Puntel, M. L. (2021). Habitar y trabajar: condiciones de habitabilidad en viviendas productivas del Gran Resistencia (Argentina). Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 53(210). https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.210.10
- Barrie, H., Mcdougal, K, Miller, K., & Faulkner, D. (2023). The social value of public spaces in mixed-use high-rise buildings. Buildings and Cities, 4(1):669-689
- Briceño Ávila, M. (2017). Estrategias de sostenibilidad urbana: calidad ambiental urbana y vita. Axioma. Revista Científica de Investigación, Docencia y Proyección Social, 17, 45-53.
- Borja, J. (2023). La ciudad conquistada. Alianza Editorial.
- Cabrera-Jara, N. (2019). Gentrificación en áreas patrimoniales latinoamericanas: cuestionamiento ético desde el caso de

Cuenca, Ecuador. urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, 11, e20180201. https://doi.org/10.1590/21753369.011.e20180201

- Capella, F. (2014). Espacios públicos: libertad y civismo. Juan de Mariana. https://juandemariana.org/espacios-publicos-libertad-y-civismo/
- Carmona, M., Heath, T., Oc, T, & Tiesdell, S. (2003). Public Places-Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design. Architectural Press/Routledge.
- Carrión, F. (2005). El centro histórico como objeto de deseo. En F. Carrión, & L. Hanley (Ed), Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado estable (pp. 35-57). Flacso.
- Carrión, F. (2018). Centros históricos: ¿Es posible y necesario el espacio residencial en su seno?. Revista Interuniversitaria de Estudios Urbanos de Ecuador 2: 51-64. https://hdl.handle.net/10469/15874.
- Choay, F. (2007). Alegoría del patrimonio. Gustavo Gili.
- Geyer, (2004). La teoría y la práctica del desarrollo de usos mixtos: una revisión
- bibliográfica integradora. Cities, 17, 104774.
- Hillier, B. (1996). Space is the Machine: A Configurational Theory of Architecture. Cambridge University Press.
- Jacobs, J. (2011). Muerte y vida de las grandes ciudades. Capitán Swing.
- Lynch, K. (1960). La imagen de la ciudad. Gustavo Gili.
- Montaner, J. M., Muxí, Z., & Falagán, D. H. (2021). Herramientas para habitar el presente. Universitat Politècnica de Catalunya.
- Newman, O. (1972). Defensible space: Crime prevention through urban design. Macmillan.
- ONU-Hábitat. (2015). El espacio público: componente clave de una ciudad sostenible. https://onuhabitat.org.mx/index.php/el-espacio-publico-componente-clave-de-una-ciudad-sostenible
- Pupo, S., & Domínguez, M. L. (2020). Lineamientos de diseño de vivienda colectiva basada en principios de habitabilidad. Caso de estudio: Barrio Las Margaritas en Sincelejo, Sucre. (Tesis de maestría, Corporación Universitaria del Caribe, CECAR).
- Torres Pérez, M. E. (2015). Habitabilidad urbana: consideraciones desde la vivienda. En R. Valladares Anguiano (ed.), Diversas visiones de la habitabilidad (pp. 185-212). Red Nacional de Investigación Urbana.
- UNESCO (2011, noviembre 10). Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico. Conferencia General de la UNESCO, París.
- Universidad CESUMA (2026, febrero, 20). ¿Cómo influye la arquitectura en la calidad de vida? https://cesuma.edu.mx/2026/02/20/arquitectura-influye-calidad-de-vida/
- Valdez Calva, S. A., & Romero Guzmán, L. (2022). Habitabilidad urbana, una categoría para analizar vivienda social en México en el siglo XXI. Revista Nodo, 32(16), 18-25. doi: 10.54104/nodo.v16n32.1339
- Valenzuela, C. (2004). Plantas transformables, la vivienda colectiva como objeto de intervención. ARQ, Santiago, 58, 74-77.
- Van Nes, A., & Yamu, C. (2021). Introduction to Space Syntax in Urban Studies. Springer.
- Ziccardi, A., & Figueroa, D. (2021). Ciudad de México: condiciones habitacionales y distanciamiento social impuesto, covid-19. Revista Mexicana de Sociología, 83(spe), 3160. doi:https://doi.org/10.22201/iis.01882503p.2021.0.60068

ANÁLISIS DE REFERENTES

- Felipe cobos hermida | - | B1 INTERIOR | casas del nogal |. (n.d.). https://fcobos.myportfolio.com/b1-casas-del-nogal-
- Admin. (2023, August 29). torre bonica - Diez + Muller. Diez + Muller. https://diezmuller.com/torre-bonica/
- arqa.editorial@gmail.com & arqa.editorial@gmail.com. (2018, July 11). El nogal. ARQA. https://arqa.com/arquitectura/el-nogal.html
- Casa del Nogal / Surreal Estudio – Bicubik Photography. (n.d.). https://www.bicubik.photo/projects/casa-del-nogal-cuenca/
De Arquitectura, B. (n.d.).
- Segundo día BAQ2024: La arquitectura ideal para espacios compartidos | Bienal Panamericana de Arquitectura de Quito - BAQ. https://baq-cae.ec/segundo-dia-baq2024-la-arquitectura-ideal-para-espacios-compartidos/
- Domingo Calabuig, Deborah Departamento de Proyectos Arquitectónicos Escuela Técnica Superior de Arquitectura (Ed.). (n.d.). La arquitectura moderna en vivienda social en Chile. Conjunto Habitacional Matta-Viel (Universidad Politécnica de Valencia). https://www.europeana.eu/ga/item/355/httpshispana_mcu_es_lod_oai_riunet_upv_es_10251____116235_ent0
- FOTOS | PATRIMONIO MATTA / VIEL. (n.d.). https://patrimoniomattaviel.cl/fotos/
- Iniciar sesión. (n.d.). Trama Ediciones. https://tramaediciones.publica.la/reader/trama-143-dossier?location=47
- ISAM. (2025, March 18). Casas del Nogal | ISAM | Proyectos Inmobiliarios. ISAM | Proyectos Inmobiliarios. https://isamproyectos.com/portafolio-proyectos/casas-del-nogal/
Ramos, C. M. (2023, February 9).
- Clásicos de Arquitectura: Conjunto Habitacional Matta Viel / Bresciani Valdés Castillo Huidobro. ArchDaily En Español. https://www.archdaily.com/es/897285/clasicos-de-arquitectura-conjunto-habitacional-matta-viel-bresciani-valdes-castillo-huidobro
- Vista de Conjunto residencial : avenida Matta-Viel, Santiago de Chile. Arquitectos: Carlos Bresciani B., Fernando Castillo V., Héctor Valdés Ph., Carlos G. Huidobro G. (n.d.). https://www.raco.cat/index.php/CuadernosArquitectura/article/view/109574/167020
- Zapico, B. (2025, May 28). Torre Bonica / Diez + Muller Arquitectos + Arq. Álvaro Borrero. ArchDaily En Español. https://www.archdaily.com/es/1006003/torre-bonica-diez-plus-muller-arquitectos-plus-arq-alvaro-borrero

ANÁLISIS DEL SITIO

- Briones, A., Heras, J., & Heras, V. (2021). Transformaciones sociales y urbanas del entorno de los mercados del Centro Histórico de Cuenca. Mercado 9 de Octubre y Mercado 10 de Agosto. Urbano (Concepción), 24(44), 20-33 https://doi.org/10.22320/07183607.2021.24.44.02
- González, A., & Etulain, J. C. (2018). Problemáticas y estrategias para la intervención y gestión en centros históricos de Italia, España y América Latina. Cuaderno Urbano. Espacio, cultura, sociedad, 24(24), 137-170, 2018
- Ilustre Concejo Municipal del Cantón Cuenca (2022). Ordenanza que regula el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón cuenca, actualiza el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y la sanción del plan de uso y gestión de suelo. https://www.cuenca.gob.ec/system/files/ORDENANZA%20PDOT%20Y%20PUGS-signed-signed-signed-signed-signed-signed.pdf

CRÉDITOS DE IMÁGENES

Figura. 01. Pasaje Santa Teresa.
Figura. 02. Viviendas y comercios.
Figura. 03. El concepto de vivienda colectiva integrada al tejido patrimonial.
Figura. 04. Espacios Públicos Colectivos e Intermedios.
Figura. 05. La continuidad de fachadas activas, balcones y comercio en planta baja incrementa la presencia de personas y favorece la percepción de seguridad en el centro histórico.
Figura. 06. La conectividad visual y peatonal incrementa el flujo de personas, favoreciendo la vitalidad urbana y la percepción de seguridad en el pasaje Pedro Toulop.
Figura. 07. Programa de la Vivienda.
Figura. 08. Estrategias teórica.
Figura. 09. Filtros de referentes.
Figura. 10. Contexto urbano junto con la vivienda colectiva.
Figura. 11. Implantación de la Vivienda Colectiva.
Figura. 12. Axonometría en organización del programa. Editado por la autora.
Figura. 13. Vivienda Colectiva en el patio. Editado por la autora.
Figura. 14. Axonometría general de la Vivienda Colectiva.
Figura. 15. Balcón de la Vivienda Colectiva. Editado por la autora.
Figura. 16. Axonometría en la estrategia habitabilidad. Editado por la autora.
Figura. 17. Fachada de Casas del Nogal.
Figura. 18. Implantación urbana en el centro histórico de Cuenca.
Figura. 19. Departamentos de las Casas del Nogal.
Figura. 20. Planta baja de las Casas del Nogal. Editado por la autora.
Figura. 21. Patio interior.
Figura. 22. Sección Longitudinal. Editado por la autora
Figura. 23. Materiales de las Casas del Nogal. Editado por la autora.
Figura. 24. Axonometría de las Casas del Nogal. Editado por la autora.
Figura. 25. Vivienda Colectiva de la Torre Bonica.
Figura. 26. Implantación urbana en la Casa Torre Bonica.
Figura. 27. Planta baja en la Vivienda Torre Bonica. Editado por la Autora.
Figura. 28. Vista a la entrada de la Vivienda.
Figura. 29. Sección longitudinal de la Torre Bonica. Editado por la autora.
Figura. 30. Vista la textura y la estrategia. Editado por la autora.
Figura. 31. Estrategias de referentes.
Figura. 32. Comerciales intensivas en la planta baja. Editado por la autora.
Figura. 33. Línea de tiempo.
Figura. 34. Línea de tiempo.
Figura. 35. Unidad del paisaje del sitio.
Figura. 36. Uso del suelo del sitio.
Figura. 37. Valoración patrimonial del sitio.
Figura. 38. Análisis de la manzana del sitio.
Figura. 39. Análisis del tramo.
Figura. 40. Estacionamientos en la calle General Torres.
Figura. 42. Movilidad y estacionamiento del sector.
Figura. 43. Iluminación la fachada del Mercado 10 de Agosto.
Figura. 44. Los vendedores ocupan la vereda.
Figura. 45. Pasaje Santa Teresa en la tarde.
Figura. 46. Pasaje Santa Teresa en la noche.
Figura. 47. Entrada al Pasaje Santa Teresa
Figura. 48. Conexión paso peatonal en el Pasaje Santa Teresa.
Figura. 49. Estrategias proyectuales.
Figura. 50. Axonometría en el contexto centro histórico de Cuenca.
Figura. 51. Planta Baja.
Figura. 52. Planta Alta Tipo 01 - 02.
Figura. 53. Planta Alta 03.
Figura. 54.Planta de referencia.
Figura. 55. Sección Transversal.
Figura. 56. Planta de referencia.
Figura. 57. Sección Longitudinal.
Figura. 58. Planta de referencia.
Figura. 59. A-01 Alzado frontal en la calle Larga.
Figura. 60. Planta de referencia.
Figura. 61. A-02 Alzado posterior en el pasaje Santa Teresa.
Figura. 62. Planta de referencia.
Figura. 63. A-03 Alzado izquierdo Calle Gral. Torres.
Figura. 64. Planta de referencia.
Figura. 65. A-04 Alzado derecho Calle Santa Teresa.
Figura. 66. Tramo en la calle Larga.
Figura. 67. Tramo en la calle Gral. Torres.
Figura. 68. Sección constructiva general al lado derecho.
Figura. 69. Detalle constructivo entre entrepiso y remate.
Figura. 70. Sección constructiva general al lado derecho.
Figura. 71. Detalle constructivo entre entrepiso y remate.
Figura. 72. Vista aérea al lado del Mercado 10 de Agosto.
Figura. 73. Vista aérea al frente del Barranco.
Figura. 74. Pasaje Santa Teresa.
Figura. 75. Vista a la entrada del pasaje Santa Teresa.
Figura. 76. Perspectiva en la calle Larga al lado del Mercado.
Figura. 77. Perspectiva en la calle Larga al lado de la calle Santa Teresa.
Figura. 78. Indicadores de mejora con propuesta.
Figura. 79. Perspectiva nocturna en la calle Larga.
Figura. 80. Perspectiva nocturna en el Pasaje Santa Teresa.
Figura. 81. Vista al paso peatonal en el Pasaje Santa Teresa.

