VIVIENDA COLECTIVA DE USO MIXTO COMO ESTRATEGIA DE REACTIVACIÓN URBANA EN INMUEBLES DE IMPACTO NEGATIVO EN EL SECTOR DEL MERCADO 10 DE AGOSTO EN CUENCA

TOMO 1

Autor:
Diego Manuel Jara Lucero

Directora:
Arq. María Isabel Carrasco Vintimilla

Cuenca - Ecuador 2025-2026



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

UNIVERSIDAD DEL AZUAY
FACULTAD DE ARQUITECTURA

UNIVERSIDAD DEL AZUAY | FACULTAD DE ARQUITECTURA

Vivienda colectiva de uso mixto como estrategia de reactivación urbana en inmuebles de impacto negativo en el sector del Mercado 10 de Agosto en Cuenca

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

Autor:
Diego Manuel Jara Lucero

Directora:
Arq. María Isabel Carrasco Vintimilla

Cuenca - Ecuador 2025-2026

Dedicatoria

Dedico este trabajo, con todo mi amor y gratitud, a mis padres, Manuel y Diana, quienes han sido mi mayor apoyo en cada paso de mi vida. Gracias a su lucha constante, a su fe en Dios y al amor incondicional con el que me han guiado, han logrado formarme como una persona de bien, enseñándome el valor del esfuerzo, la responsabilidad y la perseverancia.

Su confianza en mí ha sido una fuerza fundamental para seguir adelante, incluso en los momentos más difíciles. Cada palabra de aliento, cada sacrificio y cada muestra de amor me han dado la voluntad necesaria para culminar esta etapa tan importante. Por eso y por mucho más, este logro también les pertenece.

A mis abuelos, quienes han estado pendientes de mí en cada instante, acompañándome día a día con sus consejos, frases de apoyo, risas y muestras de cariño. Gracias por ayudarme a confiar en mis capacidades y por recordarme que, aun cuando el camino se vuelve difícil, siempre existen motivos para continuar.

A todos ustedes, gracias por ser mi inspiración, mi fortaleza y mi refugio. Esta tesis es el reflejo del amor, la confianza y el apoyo que me han brindado a lo largo de este camino.

Agradecimientos

Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a la arquitecta y docente Ana Rodas, así como a mi tutora, la arquitecta Isabel Carrasco, por su guía, apoyo y acompañamiento durante el desarrollo de esta tesis.

Su orientación académica, paciencia y compromiso fueron fundamentales para encaminar cada etapa del proyecto, permitiéndome avanzar con mayor claridad, seguridad y responsabilidad. Cada observación y consejo aportó significativamente al desarrollo de la propuesta y al fortalecimiento de mi criterio como futuro profesional.

Agradezco profundamente el tiempo, la dedicación y la experiencia compartida a lo largo de este proceso. Su acompañamiento no solo contribuyó al resultado final de esta investigación, sino también a mi crecimiento personal y profesional.

Gracias por motivarme a seguir adelante con constancia y convicción, y por ser parte esencial en la culminación de esta etapa tan importante.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Resumen 10

1.2. Planteamiento del problema 12

1.3. Objetivo general 14

1.4. Objetivos específicos 15

2. MARCO TEÓRICO

2.1. Vivienda colectiva en centros urbanos consolidados 18

2.2. Uso mixto y relación entre vivienda y actividad productiva 19

2.3. Habitabilidad y permanencia residencial en centros históricos 20

2.4. Inmuebles de impacto negativo y transformación urbana 21

2.5. Espacios intermedios y vida comunitaria en vivienda colectiva 22

2.6. Reflexión 23

3. ESTUDIO DE CASOS

3.1. Antecedentes 26

3.2. Casa Emilio Dondé 7 28

3.3. Centro Productivo La Proveedora 30

3.4. Casa del Ciprés 32

3.5. Reflexión 34

4. ANÁLISIS DE SITIO

4.1. Ubicación 38

4.2. Movilidad y conectividad 39

4.3. Usos de suelo 40

4.4. Inmuebles con valor patrimonial 41

4.5. Evaluación del estado actual de las viviendas 43

4.6. Análisis de alturas del tramo 44

4.8. Actividad en planta baja y subutilización de niveles superiores 45

5. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

5.1. Estrategias conceptuales de diseño 48

5.2. Programa funcional 51

5.3. Bloqueamiento y diagrama de privacidad 54

5.4. Proyecto arquitectónico 56

6. CONCLUSIONES

6.1. Reflexión final 76

6.2. Resultados 78

6.3. Bibliografía 80

1. INTRODUCCIÓN

1.1. RESUMEN

El presente trabajo aborda la pérdida del uso residencial en el sector del Mercado 10 de Agosto, en el Centro Histórico de Cuenca, donde la intensa actividad diurna contrasta con la baja densidad habitacional en los niveles superiores de los inmuebles. Frente a esto, se propone un modelo habitacional de uso mixto como estrategia para integrar usos habitacionales, comerciales y de servicios en inmuebles de impacto negativo. La metodología parte de una revisión teórica, el análisis de referentes arquitectónicos y el estudio del sitio de intervención. Como resultado, se plantea un conjunto fragmentado en bloques, patios y recorridos internos, cuya planta baja se activa mediante un pasaje que conecta las calles Juan Jaramillo y Santa Teresa, mientras las plantas superiores incorporan unidades habitacionales que aumentan la densidad del sector. La propuesta busca recuperar la vida barrial, fortalecer la permanencia habitacional y mejorar la convivencia cotidiana en el Centro Histórico de Cuenca.

Palabras clave: Regeneración urbana, revitalización del centro histórico, reutilización adaptativa, habitabilidad urbana, integración socioespacial, permeabilidad arquitectónica, patrimonio construido.

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

ABSTRACT

This study addresses the loss of residential use in the Mercado 10 de Agosto sector, located in the Historic Center of Cuenca, where intense daytime activity contrasts with the low housing density found in the upper floors of the buildings. In response to this situation, mixed collective housing is proposed as a strategy to integrate residential, commercial, and service uses within buildings of negative impact. The methodology is based on a theoretical review, the analysis of architectural references, and a study of the intervention site. As a result, a fragmented complex of blocks, courtyards, and internal circulation routes is proposed, whose ground floor is activated through a passage connecting Juan Jaramillo and Santa Teresa streets, while the upper floors incorporate housing units that increase the density of the sector. The proposal seeks to restore neighborhood life, strengthen residential permanence, and improve everyday coexistence in the Historic Center of Cuenca.

Keywords: Mixed collective housing, residential use, housing density, historic commercial fabric, active ground floor, interior courtyards, neighborhood revitalization.

Authors' note on the text: The ideas, architectural development, and analysis of this thesis are entirely the authors' own work. However, we used tools such as ChatGPT (OpenAI, 2026) and Claude (Anthropic, 2026) as a complementary aid to review the writing, refine the style, and ensure clarity of the final text.

1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El centro histórico de Cuenca, declarado Patrimonio de la Humanidad en 1999, constituye un tejido urbano de gran valor arquitectónico y social, sin embargo, el mismo atraviesa por una crisis habitacional, caracterizada principalmente por su vaciamiento residencial. Según el Diagnóstico del Plan del centro histórico (2024) elaborado por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Cuenca, la zona registró una reducción poblacional del 5,48% entre los años 2010 y 2022, este fenómeno se puede evidenciar aún más en el sector del Mercado 10 de Agosto. Esta pérdida de residentes ha derivado en la subutilización de inmuebles y un deterioro acelerado de la infraestructura urbana (Navas Perrone & Torres Carrasco, 2011).

La falta de vida residencial genera una ruptura en el control social del sector. Durante el día, la actividad comercial mantiene el dinamismo y el movimiento en las calles; sin embargo, al caer la noche, esta misma zona se transforma en un vacío urbano, con poca presencia de personas y mayor percepción de inseguridad (Mercurio, 2026).

Otro problema importante es la presencia de edificaciones en mal estado, con deterioro físico y falta de mantenimiento. Estas construcciones, además de no integrarse adecuadamente al tejido urbano, afectan de manera negativa la imagen y el funcionamiento del barrio. Por esta razón, son consideradas como inmuebles de impacto negativo. Sin embargo, estos mismos espacios también representan una oportunidad de transformación, siempre que sean intervenidos con criterios arquitectónicos adecuados (Aguirre Ullauri, 2021). En el entorno inmediato del Mercado 10 de Agosto, especialmente en la calle Santa Teresa, entre las calles Padre Aguirre y calle Larga, se evidencia la presencia de este tipo de inmuebles.



Figura 1. calle Santa Teresa en el sector del marcado 10 de Agosto.
Elaboración propia.



Figura 2. Inmuebles de impacto negativo en el sector del Mercado 10 de Agosto.
Elaboración propia.

La situación actual muestra también una falta de propuestas urbano-arquitectónicas que integren comercio y vivienda dentro de un mismo conjunto habitacional. Las intervenciones realizadas en el entorno del Mercado 10 de Agosto, como la rehabilitación del propio mercado, la Bajada del Padrón y la renovación de la Plaza San Francisco, se han enfocado principalmente en reorganizar el espacio público y los puestos comerciales, sin abordar de manera integral las condiciones habitacionales del sector (Briones, Heras y Heras, 2021). Esta separación entre vivir y trabajar dificulta que el Centro Histórico recupere su ritmo cotidiano y su diversidad de usos, elementos fundamentales para mantener la vitalidad urbana.

En el sector del Mercado 10 de Agosto, donde se concentran actividades de abastecimiento, comercio minorista y servicios, la ausencia de vivienda en los pisos superiores y la pérdida progresiva de habitantes han debilitado la vida barrial. Como consecuencia, también se ha reducido la presencia de actividades complementarias que podrían aportar mayor movimiento, seguridad y permanencia al sector.

Frente a este panorama, surge una oportunidad clara: intervenir en los inmuebles de impacto negativo ubicados en el sector del Mercado 10 de Agosto, dentro del Centro Histórico de Cuenca, para transformarlos en viviendas colectivas de uso mixto. La propuesta plantea integrar comercio en planta baja y vivienda en los niveles superiores, con el fin de recuperar la actividad residencial sin alterar la esencia del lugar. Más que cambiar su identidad, se busca revitalizar el sector, respetando su memoria urbana y mejorando la calidad de vida del barrio.

El objetivo es permitir que los habitantes puedan vivir y trabajar en un mismo edificio o en un entorno cercano, fortaleciendo así la permanencia residencial, la convivencia cotidiana y la relación entre las actividades comerciales y habitacionales.

En este contexto, la vivienda colectiva de uso mixto se plantea como una respuesta viable frente a las dinámicas que han debilitado la vida residencial y productiva del Centro Histórico de Cuenca. La intención es incrementar la presencia de residentes para reactivar la vida barrial y, al mismo tiempo, incorporar espacios comerciales que fortalezcan la economía local sin comprometer el valor histórico del sector.



Figura 3. Inmuebles de mayor impacto negativo en el sector del Mercado 10 de Agosto.
Elaboración propia.

1.3. OBJETIVO GENERAL

Desarrollar un anteproyecto arquitectónico de vivienda colectiva en inmuebles de impacto negativo en el sector del Mercado 10 de Agosto del Centro Histórico de Cuenca, con la integración de espacios habitacionales, servicio y comercio, que fortalezcan la vida residencial con condiciones de habitabilidad adecuada.

1.4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Establecer los fundamentos teóricos y conceptuales sobre la vivienda colectiva de uso mixto, mediante el análisis de literatura especializada.

2. Analizar referentes arquitectónicos de vivienda colectiva y uso mixto para identificar estrategias aplicables al proyecto en el contexto del Mercado 10 de Agosto.

3. Analizar las condiciones urbanas y arquitectónicas del sector del Mercado 10 de Agosto para identificar problemáticas y oportunidades en inmuebles de impacto negativo.

4. Desarrollar un anteproyecto arquitectónico de vivienda colectiva que responda a las condiciones del sitio y a las estrategias extraídas de los referentes, a través de la integración de espacios habitacionales, servicios y comercios que brinden condiciones adecuadas de habitabilidad y permanencia residencial en el centro histórico.

2. MARCO TEÓRICO

2.1. VIVIENDA COLECTIVA EN CENTROS URBANOS CONSOLIDADOS

Los espacios intermedios en la vivienda colectiva son aquellos lugares que se encuentran entre la vivienda privada y el espacio público, como patios, corredores, pasajes, terrazas, galerías, accesos y áreas comunes. Estos espacios no solo sirven para circular, sino que también permiten que los habitantes se encuentren, conversen y compartan actividades del día a día. En este sentido, Hertzberger (1991) señala que el espacio intermedio funciona como un umbral que articula lo público y lo privado, favoreciendo que los habitantes se detengan, interactúen y se apropien gradualmente del espacio compartido.

En el Centro Histórico de Cuenca, estos espacios tienen un valor importante, ya que pueden ayudar a recuperar la vida barrial que se ha ido perdiendo con el tiempo. En sectores donde la vivienda ha disminuido o donde predomina la actividad comercial, los patios, pasajes y corredores pueden funcionar como puntos de encuentro entre los habitantes y como conexión entre la vivienda, la calle y el barrio. Van Eyck (1962) plantea que estos espacios intermedios constituyen un ámbito de encuentro donde conviven lo individual y lo colectivo, permitiendo que las personas se relacionen entre sí sin perder su condición de habitantes particulares.

Además, los espacios intermedios permiten que la vivienda colectiva no se entienda solamente como un conjunto de departamentos, sino como un lugar donde también se construyen relaciones entre vecinos. Alexander et al. (1977) explican que los espacios compartidos y de transición, cuando están bien ubicados y diseñados, favorecen el uso cotidiano y la apropiación por parte de las personas. Por esta razón, estos espacios deben pensarse como lugares para permanecer, encontrarse y convivir, y no únicamente como zonas de paso.

Finalmente, la vida comunitaria en la vivienda colectiva depende de que existan espacios que permitan la relación entre las personas sin perder la privacidad de cada vivienda. Sennett (2018) señala que la ciudad debe permitir encuentros, mezclas y relaciones entre distintos usuarios, sin imponer una forma rígida de uso. En este sentido, los espacios intermedios pueden convertirse en una estrategia arquitectónica para fortalecer la convivencia, mejorar la seguridad cotidiana y recuperar la vida barrial dentro del Centro Histórico de Cuenca.



Figura 4. Vivienda colectiva de uso mixto en el centro histórico de Cuenca.
Fuente: arquitecturapanamericana.com

2.2. USO MIXTO Y RELACIÓN ENTRE VIVIENDA Y ACTIVIDAD PRODUCTIVA

La integración entre habitar y producir dentro de edificaciones de uso mixto se entiende como una forma de organizar el espacio donde la vivienda se relaciona con actividades comerciales, productivas o de servicio. Esta relación permite que el edificio no funcione como un elemento aislado, sino como un espacio activo que aporta movimiento, intercambio y dinamismo al entorno urbano. Además, al incorporar actividades económicas junto con la vivienda, se fortalece la economía local y se genera una mayor presencia de usuarios durante distintos momentos del día, contribuyendo a la seguridad y a la vida cotidiana del barrio. Desde esta perspectiva, Jacobs (1961) sostiene que la diversidad de actividades urbanas favorece calles más dinámicas, donde la presencia constante de personas genera espacios con mayor vitalidad y apropiación colectiva.

Bajo esta condición, la relación entre vivienda y actividad productiva puede entenderse como una "fusión vertical", ya que permite unificar funciones residenciales, económicas y productivas dentro de un mismo edificio. Esta mezcla puede darse desde una integración completa hasta una relación más controlada entre usos, dependiendo del contexto urbano y de las estrategias de planificación aplicadas (Ryckewaert et al., 2021). Por ello, el uso mixto no significa incorporar actividades sin organización, sino establecer una articulación equilibrada entre las dinámicas públicas, privadas y productivas.

En los centros urbanos consolidados, esta estrategia adquiere especial relevancia, debido a que permite recuperar dinámicas tradicionales de los barrios, donde históricamente la vivienda coexistía con pequeños comercios, talleres y servicios. Esta proximidad entre actividades cotidianas contribuye a reducir desplazamientos y fortalecer las relaciones sociales dentro del entorno urbano. En esta línea, Grant (2002) plantea que la mezcla de usos favorece la diversidad funcional de la ciudad y promueve espacios más eficientes, accesibles y activos.

De esta manera, la integración entre vivienda y actividad productiva en edificaciones de uso mixto se plantea como una estrategia arquitectónica y urbana capaz de fortalecer la permanencia residencial, activar la planta baja y recuperar la vitalidad del barrio. Para que esta relación funcione adecuadamente, es necesario organizar los espacios compartidos, las circulaciones y las transiciones entre lo público y lo privado, evitando conflictos entre la residencia y la actividad productiva (Ryckewaert et al., 2021). Así, la edificación se convierte en una pieza activa dentro de la ciudad, donde habitar, trabajar y convivir forman parte de una misma dinámica cotidiana.



Figura 5. Comercios en planta baja en la calle Santa Teresa.
Elaboración propia.

2.3. HABITABILIDAD Y PERMANENCIA EN CENTROS HISTÓRICOS

La habitabilidad en los centros históricos se entiende como la capacidad que tiene un lugar para ofrecer buenas condiciones de vida a sus habitantes. Esto no depende únicamente del estado de la vivienda, sino también de su relación con el entorno, el acceso a servicios, equipamientos, transporte, comercio, espacio público y seguridad. En este sentido, Hernández Aja (2009) señala que la calidad de vida urbana se construye a partir de la relación entre la vivienda, el barrio y los servicios que permiten desarrollar la vida cotidiana. Por esta razón, hablar de habitabilidad en centros históricos implica pensar en cómo estos espacios pueden seguir siendo lugares para vivir, y no solo zonas destinadas al comercio, al turismo o al paso de personas.

La permanencia residencial, por su parte, se refiere a la posibilidad de que las personas puedan seguir viviendo en estos sectores a lo largo del tiempo. En muchos centros históricos, la pérdida de habitantes está relacionada con el deterioro de los inmuebles, el abandono de las plantas altas, el crecimiento de actividades comerciales y la falta de vivienda adecuada. Frente a esta situación, la permanencia no depende solamente de conservar las edificaciones patrimoniales, sino también de adaptarlas a las necesidades actuales de quienes las habitan. En esta línea, la UNESCO (2011) plantea que la conservación del paisaje urbano histórico debe relacionarse con el desarrollo social y económico, entendiendo el patrimonio como una parte viva de la ciudad y no como un elemento aislado.

En este contexto, la habitabilidad y la permanencia están directamente relacionadas con la vida diaria del barrio. Carrión (2017) sostiene que la función residencial es esencial en los centros históricos, pues sin población permanente estos espacios pierden su condición de lugar vivido y se convierten en zonas de uso comercial o turístico regidas por horario de oficina. Así, perder residentes implica perder también el control social cotidiano y la apropiación del espacio que solo la vivienda sostiene, evitando que las calles funcionen únicamente durante el horario comercial.

Por su parte, Sánchez y Woolfson (2016), a partir del estudio de las casas patio del centro histórico de Quito, señalan que estos espacios interiores han sido tradicionalmente el soporte de la vida cotidiana y de la relación entre vivienda y comunidad. Esto resulta clave en los centros históricos, pues patios, pasajes, corredores y plazas fortalecen el vínculo entre la vivienda y el espacio público. Así, la habitabilidad no se limita al interior de la vivienda, sino que depende también de la calidad de los espacios comunes. Mejorar la habitabilidad y fortalecer la permanencia residencial permite recuperar la vida barrial, conservar la memoria urbana y mantener activo el valor social del patrimonio.



Figura 6. Calle Juan Jaramillo sector Mercado 10 de Agosto. Elaboración propia.

2.4. EDIFICACIONES DE IMPACTO NEGATIVO Y TRANSFORMACIÓN URBANA

Las edificaciones de impacto negativo en el Centro Histórico de Cuenca pueden entenderse como construcciones que, por su deterioro, escala, materiales o poca relación con el entorno, afectan la imagen del barrio y rompen la continuidad del tejido histórico. En muchos casos, no aportan valor patrimonial ni arquitectónico, sino que generan espacios descuidados, fachadas poco integradas y baja calidad urbana. La normativa del GAD Municipal de Cuenca reconoce esta categoría y establece que las edificaciones sin valor especial o de impacto negativo pueden ser demolidas total o parcialmente, siempre con autorización y un proyecto aprobado para la nueva edificación (GAD Municipal de Cuenca, 2010).

Desde esta mirada, la transformación urbana no se entiende solamente como conservar todo lo existente, sino como intervenir responsablemente en aquellos inmuebles que afectan al entorno. Cuando una edificación no tiene valor patrimonial y se encuentra deteriorada o mal integrada, el derrocamiento puede ser una opción válida para permitir una nueva arquitectura que responda mejor a las necesidades actuales del sector. Esta nueva edificación debe adaptarse al contexto histórico, respetando la altura, escala, relación con la calle, materiales y continuidad del perfil urbano. En este sentido, Carrión (2005) plantea que los centros históricos no deben verse como espacios congelados, sino como lugares vivos que pueden transformarse según las dinámicas urbanas actuales.

La UNESCO (2011) también señala que la conservación del paisaje urbano histórico debe relacionarse con el desarrollo social, económico y urbano de la ciudad. Esto quiere decir que intervenir en un centro histórico no significa detener sus cambios, sino guiarlos adecuadamente para que el lugar siga funcionando y responda a las necesidades de sus habitantes. Por esta razón, reemplazar edificaciones de impacto negativo por nuevas construcciones puede ser una oportunidad para mejorar la habitabilidad, activar la planta baja, incorporar usos mixtos y recuperar la vida barrial, siempre que la propuesta dialogue con la memoria urbana del sector.

El derrocamiento de edificaciones de impacto negativo y la implantación de nueva edificación se plantean como estrategia de transformación urbana para el Centro Histórico de Cuenca, permitiendo reemplazar construcciones deterioradas o incompatibles con el entorno por proyectos que aporten mejores condiciones de vivienda, comercio, servicios y espacio público. Así, la nueva arquitectura no se entiende como un elemento aislado, sino como una oportunidad para mejorar el tejido urbano y fortalecer la relación entre patrimonio, vida cotidiana y permanencia residencial. Como señalan Bandarin y van Oers (2014), las ciudades históricas requieren modelos de gestión innovadores y adaptativos que les permitan seguir siendo espacios viables dentro de la ciudad contemporánea.



Figura 7. Inmuebles de impacto negativo en la calle Santa Teresa. Elaboración propia.

2.5. ESPACIOS INTERMEDIOS Y VIDA COMUNITARIA EN VIVIENDA COLECTIVA

Los espacios intermedios en la vivienda colectiva son aquellos lugares que se encuentran entre la vivienda privada y el espacio público, como patios, corredores, pasajes, terrazas, galerías, accesos y áreas comunes. Estos espacios no solo sirven para circular, sino que también permiten que los habitantes se encuentren, conversen y compartan actividades del día a día. En este sentido, Gehl (2011) señala que gran parte de la vida urbana ocurre en los espacios entre los edificios, porque son lugares donde las personas caminan, permanecen y se relacionan con otras.

En el Centro Histórico de Cuenca, estos espacios tienen un valor importante, ya que pueden ayudar a recuperar la vida barrial que se ha ido perdiendo con el tiempo. En sectores donde la vivienda ha disminuido o donde predomina la actividad comercial, los patios, pasajes y corredores pueden funcionar como puntos de encuentro entre los habitantes y como conexión entre la vivienda, la calle y el barrio. Jacobs (1961) plantea que la vitalidad urbana depende de la presencia constante de personas, la mezcla de usos y la actividad diaria en el espacio público.

Además, los espacios intermedios permiten que la vivienda colectiva no se entienda solamente como un conjunto de departamentos, sino como un lugar donde también se construyen relaciones entre vecinos. Alexander et al. (1977) explican que los espacios compartidos y de transición, cuando están bien ubicados y diseñados, favorecen el uso cotidiano y la apropiación por parte de las personas. Por esta razón, estos espacios deben pensarse como lugares para permanecer, encontrarse y convivir, y no únicamente como zonas de paso.

Finalmente, la vida comunitaria en la vivienda colectiva depende de que existan espacios que permitan la relación entre las personas sin perder la privacidad de cada vivienda. Sennett (2018) señala que la ciudad debe permitir encuentros, mezclas y relaciones entre distintos usuarios, sin imponer una forma rígida de uso. En este sentido, los espacios intermedios pueden convertirse en una estrategia arquitectónica para fortalecer la convivencia, mejorar la seguridad cotidiana y recuperar la vida barrial dentro del Centro Histórico de Cuenca.



Figura 8. Espacios intermedios y vida comunitaria en el proyecto de edificio COPA
Fuente: Ça Arquitectura.

2.6. REFLEXIÓN

A partir del análisis realizado, el sector del Mercado 10 de Agosto, dentro del Centro Histórico de Cuenca, puede entenderse como un lugar que no solo funciona por su actividad comercial y de abastecimiento, sino también por la memoria urbana y barrial que conserva. Sin embargo, la pérdida de vivienda en los niveles superiores, el deterioro de algunos inmuebles y el predominio del comercio durante el día han hecho que el sector pierda parte de su vida cotidiana. Esto demuestra que el problema no está únicamente en las edificaciones en mal estado, sino también en que el centro ha dejado de ser habitado de forma permanente. Cuando un centro histórico pierde residentes, también pierde movimiento, convivencia, cuidado y seguridad urbana.

Dentro de este panorama, los inmuebles de impacto negativo no deberían verse solo como construcciones que afectan la imagen del barrio, sino también como una oportunidad para mejorar el sector de manera responsable. Si estas edificaciones no tienen valor patrimonial, se encuentran deterioradas o no se integran adecuadamente al entorno, su reemplazo por una nueva arquitectura puede aportar mejores condiciones para vivir, producir y usar el espacio público. Esta transformación no busca borrar la memoria del Centro Histórico, sino permitir que el lugar se adapte a las necesidades actuales sin perder su identidad. Por eso, la nueva edificación debe cuidar su relación con la calle, la escala, la altura, los materiales y la continuidad del perfil urbano.

En este sentido, la vivienda colectiva de uso mixto se presenta como una alternativa adecuada para recuperar la permanencia residencial en el sector. Al ubicar comercio o actividades productivas en planta baja y vivienda en los niveles superiores, el edificio puede mantener la dinámica económica del lugar y, al mismo tiempo, devolver habitantes al centro. Esta relación entre vivir y trabajar permite que la edificación no funcione como un objeto aislado, sino como una parte activa del barrio, capaz de generar movimiento en distintos momentos del día y fortalecer la seguridad cotidiana.

Finalmente, los espacios intermedios cumplen un papel importante dentro de esta propuesta. Patios, pasajes, corredores, accesos y áreas comunes pueden conectar la vivienda con la calle y crear lugares de encuentro entre los habitantes. En un sector como el Mercado 10 de Agosto, donde la actividad comercial es intensa pero la vivienda se ha debilitado, estos espacios ayudan a recuperar la vida comunitaria y a fortalecer la relación entre lo público, lo colectivo y lo privado. Así, intervenir en inmuebles de impacto negativo no significa únicamente construir nueva vivienda, sino también recuperar la vida barrial, mejorar la habitabilidad y contribuir a que el Centro Histórico de Cuenca siga siendo un lugar vivo, habitado y conectado con su memoria urbana.

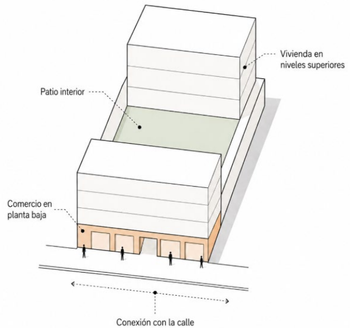


Figura 9. Diagrama conceptual de la relación entre vivienda, comercio y patios internos.
Elaboración propia.

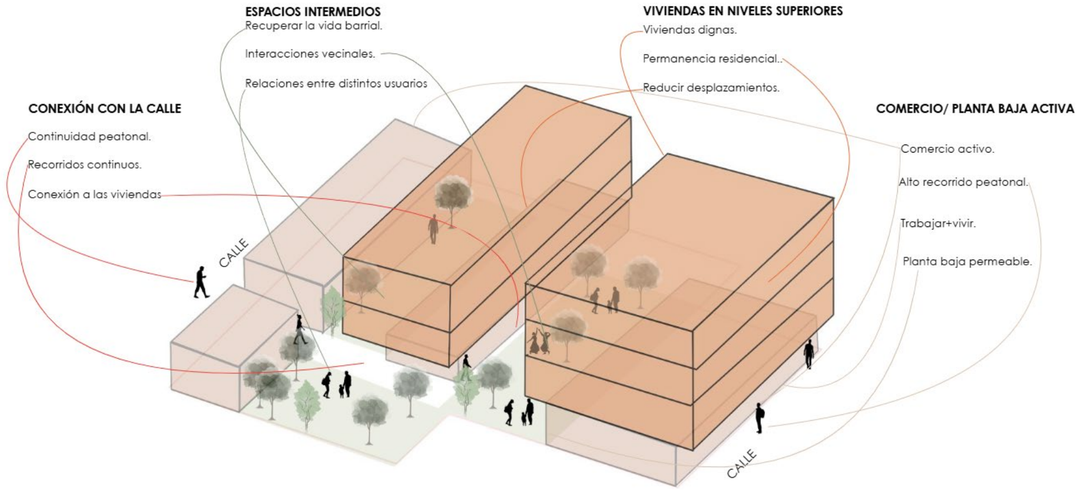


Figura 10. Diagrama de estrategias conceptuales.
Elaboración propia.

3. ESTUDIO DE CASOS

3.1. ANTECEDENTES

Para el desarrollo de la propuesta arquitectónica, se considera necesario revisar referentes que permitan reconocer estrategias útiles para el sector del Mercado 10 de Agosto, dentro del Centro Histórico de Cuenca. Los casos seleccionados se relacionan con la vivienda colectiva de uso mixto, donde el comercio se ubica principalmente en planta baja y la vivienda se desarrolla en los niveles superiores. Esta condición permite entender cómo un edificio puede mantener la actividad comercial del entorno y, al mismo tiempo, recuperar la presencia residencial en un sector urbano consolidado.

La selección de los referentes se realizó a partir de proyectos que presentan características cercanas a las necesidades del anteproyecto. Por esta razón, se tomaron en cuenta casos que trabajan con plantas bajas activas, patios interiores, recorridos comunes y espacios que favorecen la convivencia entre vecinos. Estos elementos son importantes porque ayudan a comprender cómo la arquitectura puede relacionarse con la calle, el barrio y la vida cotidiana, sin limitarse únicamente a resolver unidades de vivienda.

El análisis de referentes se plantea como una herramienta metodológica para identificar criterios de diseño que puedan aplicarse al proyecto. En este caso, no se busca analizar el programa de cada referente, sino observar las estrategias espaciales que utilizan para conectar el comercio con la vivienda, ordenar los recorridos internos y generar espacios intermedios. Patios, corredores, pasajes y áreas comunes se consideran piezas clave, ya que permiten crear lugares de encuentro y transición entre lo público, lo colectivo y lo privado.

De esta manera, los referentes seleccionados aportan una base para tomar decisiones proyectuales más claras frente a las condiciones del sitio. En el sector del Mercado 10 de Agosto, donde existen inmuebles de impacto negativo, una fuerte actividad comercial y poca vivienda en los niveles superiores, estos casos permiten reconocer estrategias que pueden adaptarse al contexto local. Así, el análisis de referentes ayuda a orientar una propuesta de vivienda colectiva mixta que active la planta baja, recupere la permanencia residencial y fortalezca la vida comunitaria en el Centro Histórico de Cuenca.

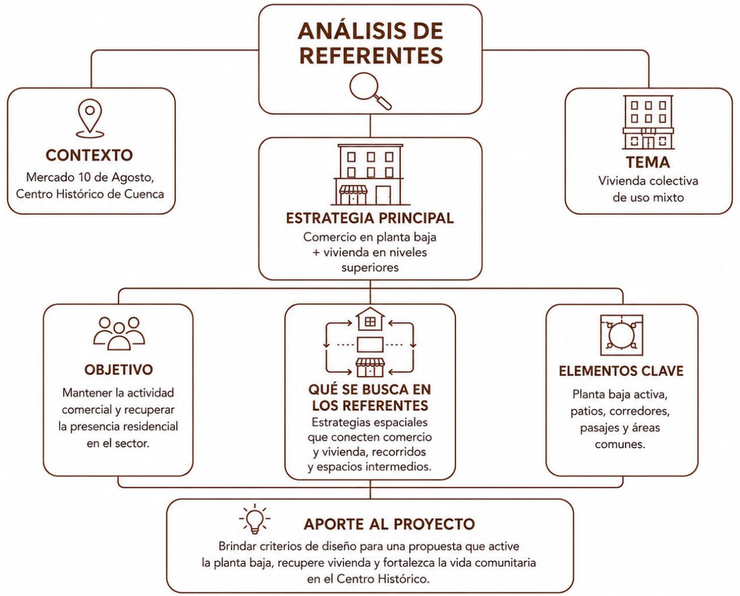


Figura 11. Metodología para la selección de los referentes arquitectónicos.
Elaboración propia.

3.2. CASA EMILIO DONDE 7

Ubicación: Ciudad de Mexico, Mexico.

Arquitectos: Archa Estudio.

Finalización de la construcción: 2022.

Superficie: 4179 m².

La elección de este referente responde a su habilidad para articular, dentro de un tejido patrimonial ya consolidado, tres componentes clave: la actividad comercial, la función habitacional y el espacio abierto de uso colectivo. Se trata de una obra que combina la recuperación de lo existente con una intervención contemporánea, cuidando la edificación original al tiempo que suma nuevas viviendas y locales comerciales. La propuesta desarrolla un uso mixto sobre una vivienda dotada de tres patios interiores, los cuales estructuran la distribución espacial, median entre el cuerpo histórico y la ampliación, y garantizan condiciones adecuadas de luz y ventilación natural (Eco Estudio MX, 2021; Reurbano, s.f.). A esto se suma que la redistribución de los espacios internos y el crecimiento en el nivel superior posibilitan sumar nuevas funciones al inmueble sin desligarlo de su entorno inmediato ni de su carga patrimonial (Federación de Colegios de Arquitectos de la República Mexicana, 2022).

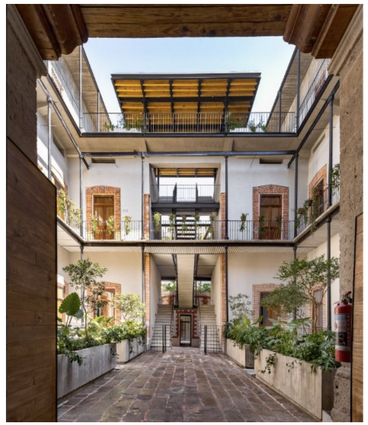


Figura 12. Patio central de Casa Emilio Donde 7
Fuente: Reurbano. (s.f.). Casa Emilio Dondé 7



Figura 13. Esquema del programa del proyecto.
Elaboración propia a partir de: Bienal Nacional de Arquitectura Mexicana (BNAMX).

Estas estrategias son aplicables al proyecto del pasaje conector entre las calles Juan Jaramillo y Santa Teresa, en el entorno del Mercado 10 de Agosto, sobre todo en lo referente a dinamizar la planta baja y a generar un paso progresivo entre los ámbitos residencial y comercial, de modo que se propicie el intercambio entre quienes habitan el lugar y quienes lo visitan o lo usan, dentro de un contexto patrimonial en pleno funcionamiento.

El patio central se convierte en el eje que organiza todo el conjunto. Gracias a su forma alargada, la luz natural ingresa desde la parte superior y, junto con las crujías ubicadas a los costados, se genera una ventilación fluida en todo el edificio. A nivel de planta baja, una serie de pórticos que rodean el perímetro enmarcan este espacio vacío y guían la circulación hacia los locales.



Figura 14. Esquema de patio como elemento articulador de la vivienda, circulaciones, llenos y vacios.
Elaboración proía a partir de: Bienal Nacional de Arquitectura Mexicana (BNAMX).

3.3. CENTRO PRODUCTIVO LA PROVEEDORA

Ubicación: Montalvo, Los Ríos, Ecuador

Arquitectos: Natura Futura.

Finalización de la construcción: 2020.

Superficie: 960 m².

La Casa Taller La Proveedora, diseñada por Natura Futura Arquitectura en Montalvo, Ecuador (2020), se elige como referente porque desarrolla, dentro de un lote de 12 por 20 metros, un edificio que combina el negocio familiar de venta de productos ferreteros con espacios de vivienda, ocio y alquiler. El proyecto organiza este multiprograma en cinco niveles, aprovechando la altura máxima permitida por la normativa local de seis pisos, y demuestra que habitar y trabajar pueden convivir de forma ordenada dentro de una misma edificación (Natura Futura Arquitectura, 2020).

La estrategia principal es la organización vertical del programa: en planta baja se ubica el comercio, en los niveles intermedios se disponen bodegas y vivienda, y en los pisos superiores se incorporan un salón de eventos, terrazas y un mirador orientado hacia la cordillera. Esta secuencia genera una transición progresiva entre lo público, lo productivo y lo privado a medida que se asciende en el edificio. Otro aspecto clave es la relación del edificio con la calle. En planta baja, el volumen se retranquea para formar un pórtico tradicional que recibe el movimiento del mercado itinerante ubicado junto al lote, generando una interacción directa entre el comercio y el espacio público. Los niveles centrales, por su parte, respetan el retiro de las edificaciones vecinas, ajustando la escala del conjunto a la del peatón.

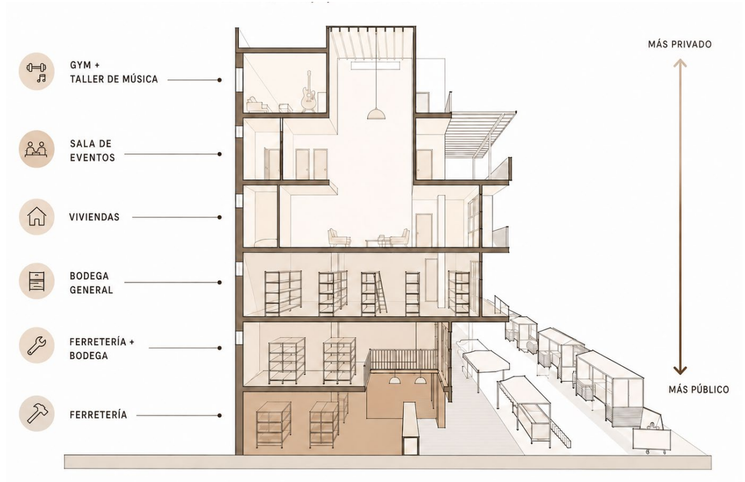


Figura 15. Organización vertical de usos mixtos.
Elaboración propia a partor de: Natura Futura.

En los niveles tercero y cuarto, los balcones y terrazas quedan unificados por una envolvente permeable de vegetación, ventanales de vidrio y ladrillo artesanal visto, que filtra la luz y favorece la ventilación cruzada; a esto se suma un lucernario que conecta el área social de la vivienda con el cielo. El uso de ladrillo artesanal y mano de obra local le da al edificio una imagen coherente con la técnica constructiva propia del lugar.

Para este proyecto, los aportes más útiles de este referente son dos: la manera en que la planta baja se retranquea para dialogar con la calle y el comercio existente, y la forma en que un mismo edificio permite habitar y trabajar bajo un mismo techo, sin que ambas funciones interfieran entre sí gracias a la organización vertical del programa.

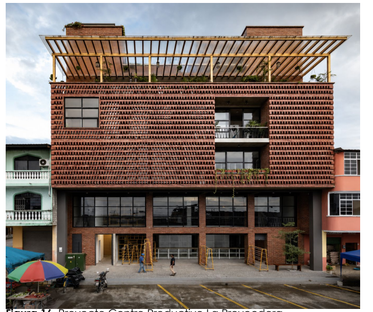


Figura 16. Proyecto Centro Productivo La Proveedora.
Fuente: Natura Futura.

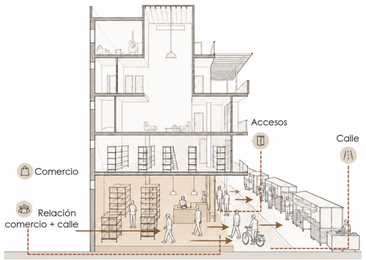


Figura 17. Diagrama conceptual de la relación entre comercio, calle y barrio.
Elaboración propia a partor de: Natura Futura.

3.4. CASA DEL CIPRÉS

Ubicación: Cuenca, Ecuador.

Arquitectos: Surreal Estudio.

Finalización de la construcción: 2018.

Superficie: 1105 m².

Casas del Ciprés, desarrollado por Surreal Estudio bajo la dirección de Carlos Espinoza, se ubica en la zona del Barranco, dentro del Centro Histórico de Cuenca, y se elige como referente por su forma de insertarse en un tejido urbano ya consolidado, respetando las alturas, las cornisas y la continuidad del perfil de las edificaciones del entorno. El proyecto reúne 24 departamentos y 3 locales comerciales, y fue reconocido con el Primer Premio Nacional y Segundo Premio Internacional en la Bienal Panamericana de Arquitectura de Quito (BAQ 2018), además del Premio Fray José María Vargas otorgado por el Municipio de Cuenca.

Su estrategia principal plantea la densificación del Centro Histórico como una vía para dar viabilidad a zonas que atraviesan un despoblamiento acelerado, sin comprometer la imagen urbana del sector. Para lograrlo, el proyecto trabaja bajo un modelo de alta densidad y baja altura, en el que la vivienda colectiva de uso mixto permite incrementar el número de



Figura 18. Fachada frontal de la Casa del ciprés.
Fuente: Surreal Estudio.

unidades habitacionales sin que el volumen construido rompa con la escala del entorno inmediato ni se imponga sobre las edificaciones vecinas.

Un aporte específico está en el tratamiento de la fachada: el uso de ladrillo con una tonalidad y textura cercanas a las de las construcciones colindantes permite que la edificación nueva dialogue cromáticamente con su entorno, evitando un contraste que rompa con la lectura conjunta de la calle. De esta manera, la altura, las cornisas y el ritmo de vanos de las edificaciones vecinas actúan como referencia directa para definir la volumetría del nuevo proyecto.

Para este proyecto de vivienda colectiva de uso mixto, la estrategia concreta que se retoma de este referente es cómo aumentar la densidad habitacional mediante una edificación nueva que se alinea a las alturas de las construcciones colindantes, respeta sus cornisas y mantiene la continuidad del perfil urbano, logrando así una inserción que no resulta invasiva dentro del tejido histórico consolidado.



Figura 19. Comparación entre antes y después de la intervención.
Elaboración propia a partir de: Google maps 2015,2025 y editada por el autor.



Figura 20. Comparación de alineación de líneas horizontales en fachada.
Elaboración propia a partir de: Google maps 2015,2025 y editada por el autor.



Figura 21. Comparación de ritmos en fachada
Elaboración propia a partir de: Google maps 2015,2025 y editada por el autor.

3.5. REFLEXIÓN

El análisis de los tres referentes permite identificar estrategias concretas que pueden aplicarse a la propuesta de vivienda colectiva de uso mixto en el sector del Mercado 10 de Agosto. Cada proyecto aporta una mirada distinta sobre cómo organizar el espacio interior, activar la planta baja e insertarse en un entorno histórico consolidado, y en conjunto demuestran que la arquitectura no solo debe resolver el edificio en sí, sino también su relación con la ciudad y con la vida cotidiana del barrio.

De Casa Emilio Donde 7 se toma principalmente la idea del patio central como eje organizador del conjunto. Su forma alargada permite que la luz natural ingrese desde la parte superior y que, junto con los espacios laterales del edificio, se genere una ventilación fluida en todo el conjunto, mientras que los pórticos de planta baja enmarcan este vacío y guían la circulación hacia los locales comerciales. En el Centro Histórico de Cuenca, esta estrategia puede ser clave para dinamizar la planta baja y generar un paso progresivo entre lo residencial y lo comercial, propiciando el intercambio entre quienes habitan el lugar y quienes lo visitan.

De La Casa Taller La Proveedora se rescata la organización vertical del programa y la relación de la planta baja con la calle. El sector del Mercado 10 de Agosto ya tiene una dinámica comercial fuerte, por lo que la propuesta no puede darle la espalda a ese movimiento urbano: la planta baja debe retranquearse y abrirse hacia el espacio público, mientras que hacia los niveles superiores se desarrollan progresivamente la vivienda y los espacios más privados. Este referente enseña que habitar y trabajar pueden convivir dentro de un mismo edificio sin que ambas funciones interfieran entre sí, siempre que exista una secuencia clara entre lo público, lo productivo y lo privado.

De Casas del Ciprés se toma la forma en que una edificación nueva puede insertarse en un tejido urbano ya consolidado sin resultar invasiva. Para esta propuesta, eso significa alinear el volumen a las alturas de las construcciones colindantes, respetar sus cornisas y mantener la continuidad del perfil urbano, de modo que el aumento de densidad habitacional no rompa con la escala ni con la lectura conjunta de la calle, especialmente en un contexto histórico donde cada intervención debe dialogar con la memoria y la escala del lugar.

En resumen, los tres referentes orientan la propuesta hacia tres decisiones clave: un patio central que organice la vida colectiva y active la planta baja, una organización vertical del programa que permita la convivencia entre comercio, trabajo y vivienda, y un volumen que respete las alturas y el perfil urbano del entorno inmediato.

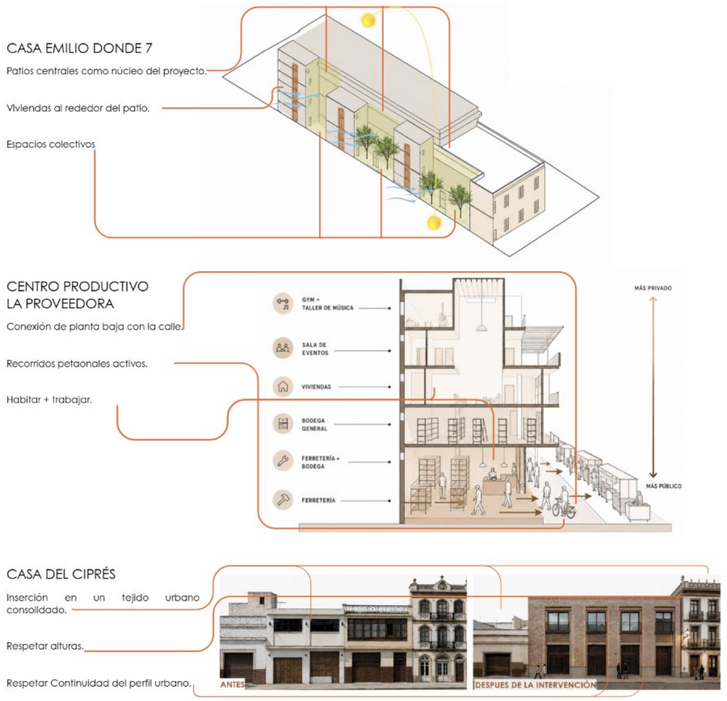


Figura 22. Gráfico de extracción de estrategias de diseño.
Elaboración propia.

4. ANÁLISIS DE SITIO

4.1. UBICACIÓN

El proyecto se ubica en la provincia del Azuay, en el sur del Ecuador. Esta provincia tiene un peso importante dentro del país, tanto por su historia y su cultura como por ser uno de los centros urbanos más reconocidos a nivel nacional.

Dentro del Azuay se encuentra la ciudad de Cuenca, que resalta por su valor arquitectónico y patrimonial. Su Centro Histórico es especialmente valioso, ya que conserva una trama urbana tradicional y edificaciones con una gran riqueza cultural.

El área de estudio se sitúa en el entorno del Mercado 10 de Agosto, en pleno Centro Histórico de Cuenca. Es una zona con mucho movimiento: comercio, gente caminando, vida social, etc. Todo esto impulsado por la presencia del mercado y su conexión directa con calles de alto tránsito.

Al acercarse al sector, se puede identificar el área específica de intervención, delimitada por las calles Santa Teresa, Juan Jaramillo y Padre Aguirre. En este espacio se encuentran los inmuebles que generan un impacto negativo en el entorno, y que serán parte central del proyecto por afectar la imagen urbana, la continuidad del espacio y la calidad general del ambiente alrededor del mercado.



Figura 23. Mapa de ubicación de la delimitación del área de estudio.
Elaboración propia.

4.2. MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD.

El Mercado 10 de Agosto, ubicado en el Centro Histórico de Cuenca, es una zona muy transitada y fácil de llegar. Esto se debe, en gran parte, a que cuenta con varias paradas de buses y estaciones del Tranvía, lo que permite que tanto los vecinos del sector como personas que vienen de otros barrios puedan movilizarse sin mayores complicaciones.

A esto se suma el constante flujo de gente caminando, lo que le da al lugar un ambiente activo y lleno de vida, tanto a nivel comercial como urbano. Todo esto convierte a esta zona en un punto clave de encuentro y movimiento dentro del centro histórico. Sin embargo, la gran cantidad de vehículos que circulan por el área genera problemas serios: los peatones no siempre pueden moverse con seguridad ni comodidad.

1. Universidad de Cuenca.
2. Parque San Sebastián
3. Parque María Auxiliadora
4. Mercado 9 de Octubre.
5. Parque San Blas.
6. Parque Calderón
7. Plaza San Fracisco
8. Mercado 10 de Agosto
9. Parque de la Madre
10. Estadio Alejado Serrano
11. Colegio Benigno Malo
12. Clínica Santa Inés

Paradas de buses
Paradas de tranvía
Transporte público



Figura 24. Movilidad y conectividad en el centro histórico de Cuenca.
Elaboración propia a partir de un levantamiento de campo.

4.3. USOS DE SUELO

En el entorno del Mercado 10 de Agosto predomina una gran variedad de usos comerciales, desde el abastecimiento hasta servicios cotidianos. Esta diversidad permite que los usuarios tengan cerca todo lo que necesitan, lo que favorece la calidad de vida y dinamiza el sector.

La cercanía entre el mercado, los locales y los servicios genera un entorno activo durante el día, con un flujo constante de vendedores, compradores y transeúntes, convirtiendo al sector en un punto clave de encuentro e intercambio dentro del Centro Histórico.

Sin embargo, la vida residencial y comunitaria ha disminuido notablemente. Antes, el sector tenía más habitantes permanentes, lo que generaba mayor actividad barrial y relaciones sociales más continuas. Hoy predomina el uso comercial y la actividad diurna, y por las noches el lugar pierde vitalidad.

Por eso, es necesario equilibrar lo comercial con otros usos que promuevan la permanencia y la apropiación del espacio público. Esto fortalecería no solo la dinámica económica del entorno, sino también su seguridad, identidad y vida urbana a distintas horas del día.

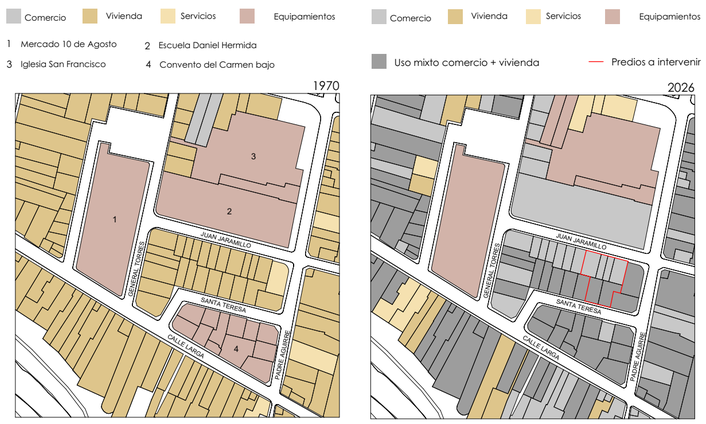


Figura 25. Comparación de usos de suelo de 1970 y 2026.
Elaboración propia a partir de Briones Orellana, Heras Olalla y Heras Barros (2021).

4.4. INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL.

En el entorno del Mercado 10 de Agosto hay una presencia importante de edificaciones con valor patrimonial, tanto arquitectónico como ambiental, que forman parte de la memoria del Centro Histórico de Cuenca y ayudan a mantener su identidad y carácter tradicional.

Esta valoración responde a la categorización establecida por la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca (GAD Municipal de Cuenca, 2010), que clasifica a las edificaciones según su nivel de valor: desde Valor Emergente (E) y Valor Arquitectónico A (VAR A), destinadas solo a conservación y restauración, hasta Impacto Negativo (N), inmuebles susceptibles de demolición y sustitución por no aportar positivamente al entorno. Entre estos extremos se ubican los inmuebles de Valor Arquitectónico B (VAR B) y Valor Ambiental (A), que admiten conservación y rehabilitación.

En este contexto, los inmuebles de Valor Ambiental se mantendrán, mientras que los de Impacto Negativo representan una oportunidad de intervención: su demolición permitiría dar paso a nuevas viviendas que respondan a las necesidades actuales, recuperando la vida residencial y logrando un equilibrio entre lo comercial, lo patrimonial y la habitabilidad del Centro Histórico.

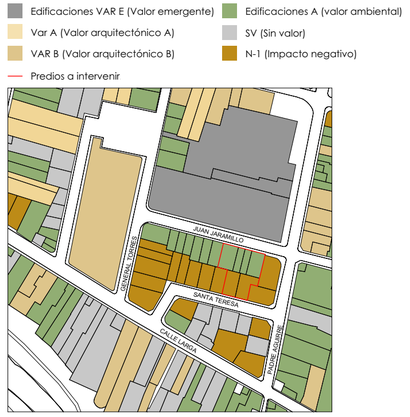


Figura 26. Categorización patrimonial de edificaciones en el sector del Mercado 10 de Agosto.
Fuente: Elaboración propia a partir de Municipio de Cuenca, DIrección de Áreas Históricas y Patrimoniales.



Figura 27. Categorización patrimonial en los tramos de intervención
Fuente: Elaboración propia a partir de Municipio de Cuenca, DIrección de Áreas Históricas y Patrimoniales.

4.5. EVALUACIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LAS VIVIENDAS.

En el entorno del Mercado 10 de Agosto se encuentran viviendas en distintos estados de conservación: buenas, regulares y malas. Esta clasificación se obtuvo mediante un levantamiento visual realizado en campo, a través de visitas al lugar en las que se evidenció, principalmente en las fachadas de las viviendas, su nivel de deterioro y transformación con el paso del tiempo.

Las viviendas en buen estado mantienen condiciones adecuadas de habitabilidad y fachada, aportando positivamente a la imagen del lugar y al carácter residencial del Centro Histórico. Las viviendas en estado regular presentan cierto deterioro en sus acabados o elementos constructivos. Aunque todavía son habitables, necesitan mantenimiento o rehabilitación para prolongar su vida útil y mantener una buena relación con el entorno patrimonial. Por último, las viviendas en mal estado muestran un deterioro más grave que afecta la calidad urbana, la seguridad y la habitabilidad del sector.
Estas edificaciones representan una oportunidad de intervención, ya sea para recuperarlas, rehabilitarlas o reemplazarlas de forma controlada, con el fin de mejorar la imagen urbana y atender las necesidades actuales de vivienda en el entorno del mercado.



Figura 28. Estado de las edificaciones en el sitio.
Elaboración propia a partir de un análisis de visita en el sitio.

4.6. ANÁLISIS DE ALTURAS DEL TRAMO

El diagrama presenta el análisis de las alturas predominantes en los tramos urbanos de las calles Santa Teresa y Juan Jaramillo, permitiendo identificar la continuidad volumétrica y las variaciones presentes en el perfil edificatorio. En la calle Santa Teresa se evidencia un predominio de edificaciones de 3 pisos, aunque existen inmuebles de mayor altura, como los de 3½ y 4 pisos, que generan rupturas puntuales en la lectura homogénea del tramo. Por su parte, en la calle Juan Jaramillo predomina una escala más baja, principalmente de 1 piso, con cuatro edificaciones de 1½ y una edificacion de 3 pisos, esta ultima siendo la unica que que interrumpen la continuidad horizontal del perfil urbano.



Figura 29. Diagrama de identificación de alturas predominantes en la calle Santa Teresa.
Elaboración propia.



Figura 30. Diagrama de identificación de alturas predominantes en la calle Juan Jaramillo.
Elaboración propia.

4.7. ACTIVIDAD EN PLANTA BAJA Y SUBUTILIZACIÓN DE NIVELES SUPERIORES

En el área de estudio, se evidencia un comercio activo en las plantas bajas de los edificios, principalmente gracias a la cercanía con el Mercado 10 de Agosto, que garantiza un flujo constante de personas durante el día.

Este dinamismo comercial se refleja en fachadas abiertas, locales en funcionamiento y una interacción directa con la vía pública, contribuyendo a la vitalidad urbana de la zona. Sin embargo, esta actividad se concentra exclusivamente en el horario diurno, ya que durante la noche las plantas altas de los edificios permanecen mayormente desocupadas.

Esta información se obtuvo mediante visitas al sector y conversaciones directas con los arrendatarios de los locales comerciales, así como con los propietarios de las viviendas, a quienes se consultó si las plantas superiores se encontraban habitadas. A partir de esto se determinó que únicamente dos viviendas no cuentan con ningún tipo de ocupación, mientras que en el resto de los casos donde sí se arrienda, esto se limita a una o dos personas como máximo por vivienda, lo que impide que se consolide una verdadera vida barrial en el sector.

Esta situación evidencia un desequilibrio en la ocupación vertical de las edificaciones: mientras las plantas bajas mantienen un uso constante gracias al comercio, las plantas altas permanecen en gran parte subutilizadas o con una ocupación mínima, lo que limita la vitalidad urbana del sector a un solo horario del día.

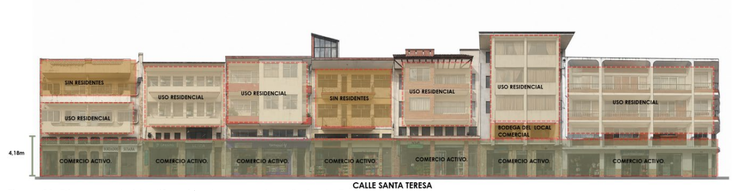


Figura 31. Diagrama de identificación de usos en la calle Santa Teresa.
Elaboración propia.



Figura 32. Diagrama de identificación de usos en la calle Juan Jaramillo.
Elaboración propia.

5. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

5.1. ESTRATEGIAS DE DISEÑO

El punto de partida del proyecto es una lectura atenta del contexto urbano. En la calle Santa Teresa se identificaron dos edificaciones que generan un impacto negativo sobre el entorno: su altura rompe con la escala predominante de las construcciones vecinas y quiebra la continuidad del frente urbano, produciendo una fractura visible en el tejido de la calle y del barrio. En la calle Juan Jaramillo, en cambio, se reconocen cuatro lotes con valor ambiental que abren la posibilidad de crear una conexión espacial y funcional entre ambas calles. Esta doble lectura del lugar como es una calle que exige recomponer su continuidad y otra que ofrece una oportunidad de vínculo ambientales la que orienta las decisiones proyectuales.

A partir de ahí, la propuesta organiza un conjunto de viviendas colectivas de uso mixto: comercio en planta baja hacia las dos calles y servicios comunitarios en el interior del conjunto. La intención es que el proyecto no se cierre sobre sí mismo, sino que dialogue con lo que lo rodea, activando la vida barrial y reforzando el vínculo entre espacio público y privado.

El elemento articulador de todo esto es un pasaje que conecta las dos calles. Más que un gesto formal, este pasaje es una estrategia urbana: mejora la permeabilidad del sector, recupera la continuidad del tejido y propone una intervención que responde con sensibilidad a las dinámicas propias del lugar.

1. Inserción en el tejido urbano existente.

A partir de la lectura del contexto la fractura generada por las dos edificaciones de la calle Santa Teresa y la oportunidad ambiental de los cuatro lotes en la calle Juan Jaramillo, la propuesta se inserta en el entorno no como un objeto aislado, sino como una pieza que busca recomponer la continuidad espacial, visual y funcional del sector.

2. Fragmentación volumétrica.

En lugar de ocupar el lote de forma compacta, el proyecto se organiza en dos bloques de vivienda colectiva de uso mixto que, al separarse, liberan espacios intermedios con patios interiores que favorecen la iluminación, la ventilación y la permeabilidad. Esta fragmentación también permite que el conjunto se adapte mejor a la escala del entorno y genere recorridos y espacios de encuentro que fortalecen la interacción entre los vecinos.

3. Incorporación de áreas verdes.

La separación entre volúmenes da lugar a áreas verdes que funcionan como una transición gradual entre la calle y el interior del proyecto. Más allá de su aporte ambiental esto mejora la ventilación, iluminación y confort térmico, estos espacios se convierten en lugares de descanso y encuentro, y actúan como elemento articulador que mejora la calidad de vida de quienes habitan el conjunto.

4. Conexión entre las calles Santa Teresa y Juan Jaramillo.

El proyecto propone un eje peatonal que atraviesa el lote y conecta ambas calles, convirtiendo el interior del conjunto en un espacio activo, permeable y accesible para los usuarios y para el barrio en general. Esta conexión también refuerza la relación con la dinámica comercial del mercado 10 de Agosto, logrando que la propuesta se integre a la vida urbana en lugar de darle la espalda.

5. Vivienda digna y apropiación del espacio.

Las viviendas se distribuyen en dos bloques: el primero, hacia la calle Santa Teresa, tiene cuatro niveles con unidades accesibles destinadas a personas con movilidad reducida, y comercio en planta baja; el segundo, hacia el interior del lote, cuenta con tres niveles, servicios en planta baja y espacios colectivos como salas de lectura y reunión. Estas áreas comunes invitan a los habitantes a apropiarse del conjunto, construir vínculos y habitar el espacio de una manera más social y comunitaria.

A continuación se presenta una matriz de problema, estrategia y respuesta, la cual sintetiza los principales desafíos identificados en el sector de intervención y las acciones proyectuales implementadas para abordarlos. Esta herramienta permite visualizar de manera clara cómo cada problema detectado se traduce en estrategias específicas y cómo estas se reflejan en soluciones concretas dentro del proyecto arquitectónico, facilitando la comprensión de la lógica de diseño y el impacto de la propuesta en la revitalización urbana.

Problema identificado	Estrategia aplicada	Respuesta en el proyecto
Baja permanencia residencial	Incorporar vivienda colectiva	10 unidades habitacionales
Planta baja comercial desconectada	Activar frentes urbanos	Locales hacia Santa Teresa y Juan Jaramillo
Inseguridad por vacío nocturno	Aumentar residentes y usos mixtos	Vivienda + comercio + servicios
Falta de espacios comunitarios	Crear patios y pasajes	3 espacios comunales
Ruptura del frente urbano	Recomponer escala y fachada	Volúmenes alineados al contexto

Tabla 01. Matriz problema-estrategia-respuesta.
Fuente: Elaboración propia.

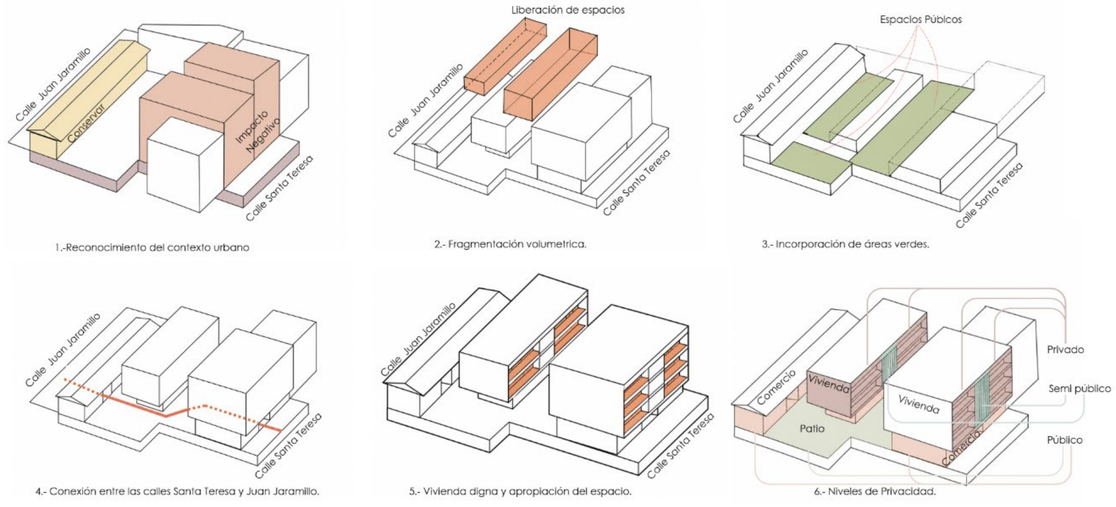


Figura 33. Estrategias de diseño.
Elaboración propia.

5.2. PROGRAMA FUNCIONAL.

Para facilitar la comprensión de la propuesta arquitectónica, se presenta a continuación el programa de planta baja, el cual detalla la distribución y superficie de cada uno de los espacios que conforman el proyecto. Este cuadro refleja tanto los locales comerciales, servicios comunitarios, cuartos técnicos, áreas públicas como los recorridos de circulación, permitiendo visualizar de manera clara la organización espacial y la ocupación del área total de la planta baja, considerando espacios de circulación y márgenes constructivos.

PROGRAMA DE PLANTA BAJA

ZONA	PROGRAMA	ÁREA (m²)
COMERCIO	Local 1	46,84
	Local 2	43,35
	Local 3	61,39
	Local 4	51,70
	Local 5	45,87
SERVICIOS COMUNITARIOS	Casa de ayuda	66,19
	Baños públicos	57,86
	Cuarto de lavandería para residentes	31,70
CUARTOS TÉCNICOS	Cuartos técnicos	75,57
ESPACIOS PÚBLICOS	Espacio público 1	134,54
	Espacio público 2	117,05
	Espacio público 3	102,04
CIRCULACIÓN	Recorrido de circulación	108,74
ÁREA TOTAL DE PLANTA BAJA	=	**974,79 m²**

Tabla 02. Cuadro de áreas de planta baja.
Elaboración propia.

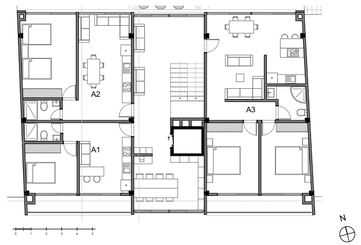


Figura 34. Planta del bloque A de referencia.
Elaboración propia.

PROGRAMA DE PLANTAS ALTAS – BLOQUE (A)

(ACCESO UNIVERSAL)

ZONA	ESPACIO	ÁREA (m²)	OBSERVACIONES
TIPOLOGIA A1	Sala, cocina y comedor	12,37	Se repite 3 veces (3 pisos)
	Baño	3,00	Se repite 3 veces (3 pisos)
	Dormitorios (2)	10,68	Se repite 3 veces (3 pisos)
	Circulación	2,65	Se repite 3 veces (3 pisos)
	Balcón	7,66	Se repite 3 veces (3 pisos)
TIPOLOGIA A2	Sala, comedor, cocina	20,76	Se repite 3 veces (3 pisos)
	Dormitorios (1)	19,54	Se repite 3 veces (3 pisos)
	Circulación	5,90	Se repite 3 veces (3 pisos)
	Baño	3,15	Se repite 3 veces (3 pisos)
ESPACIO CENTRAL (COMÚN)	Espacio de interacción vecinal	17,42	Se repite 3 veces (3 pisos)
	Circulación de ascensor y escaleras	41,89	Se repite 3 veces (3 pisos)
TIPOLOGIA A3	Sala, comedor, cocina	27,02	Se repite 3 veces (3 pisos)
	Dormitorios (2)	33,95	Se repite 3 veces (3 pisos)
	Circulación	13,87	Se repite 3 veces (3 pisos)
	Baño	5,65	Se repite 3 veces (3 pisos)
	Balcón	7,88	Se repite 3 veces (3 pisos)
ÁREA TOTAL POR PLANTA (BLOQUE A)	=		237,43 m²

Tabla 03. Programa del bloque 1.
Elaboración propia.

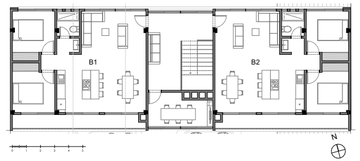


Figura 35. Planta del bloque B de referencia.
Elaboración propia.

PROGRAMA DE PLANTAS ALTAS – BLOQUE (B)

ZONA	ESPACIO	ÁREA (m²)	OBSERVACIONES
TIPOLOGIA B1	Sala, comedor y cocina	37,33	Se repite 2 veces (2 pisos)
	Circulación	6,12	Se repite 2 veces (2 pisos)
	Baño	8,25	Se repite 2 veces (2 pisos)
	Dormitorios (2)	9,87	Se repite 2 veces (2 pisos)
	Balcón	9,87	Se repite 2 veces (2 pisos)
ESPACIO CENTRAL (COMÚN)	Área de circulación de gradas	14,00	Se repite 2 veces (2 pisos)
	Estancia e interacción vecinal comunitaria	27,76	Se repite 2 veces (2 pisos)
TIPOLOGIA B2	Sala, comedor y cocina	37,33	Se repite 2 veces (2 pisos)
	Circulación	6,12	Se repite 2 veces (2 pisos)
	Baño	8,25	Se repite 2 veces (2 pisos)
	Dormitorios (2)	9,87	Se repite 2 veces (2 pisos)
	Balcón	9,87	Se repite 2 veces (2 pisos)
ÁREA TOTAL POR PLANTA (BLOQUE B)	=		200,64 m²

Tabla 04. Programa del bloque 2.
Elaboración propia.

5.3. BLOQUEAMIENTO Y DIAGRAMA DE PRIVACIDAD.

El proyecto se organiza en tres bloques de vivienda separados por patios intermedios, generando espacios de transición y privacidad entre las edificaciones. En estos bloques, la planta baja tiene un carácter más público, mientras que las plantas superiores se destinan a usos privados, consolidando la privacidad residencial. Entre la mitad de los dos bloques principales se incorporan además áreas de servicios en planta baja, fortaleciendo la funcionalidad del conjunto. El bloque frontal a la calle Santa Teresa se desarrolla con tres pisos de vivienda sobre una planta baja pública, mientras que el bloque intermedio cuenta con dos pisos de vivienda y planta baja pública. Finalmente, el bloque en la calle Juan Jaramillo se conservan edificaciones de un solo piso, logrando un gradiente escalonado que desciende desde las edificaciones más altas de Santa Teresa hacia las más bajas de Juan Jaramillo. De este modo, los tres bloques se integran armoniosamente al contexto urbano, respetando la escala y promoviendo la jerarquización de los espacios públicos, privados y de servicios.

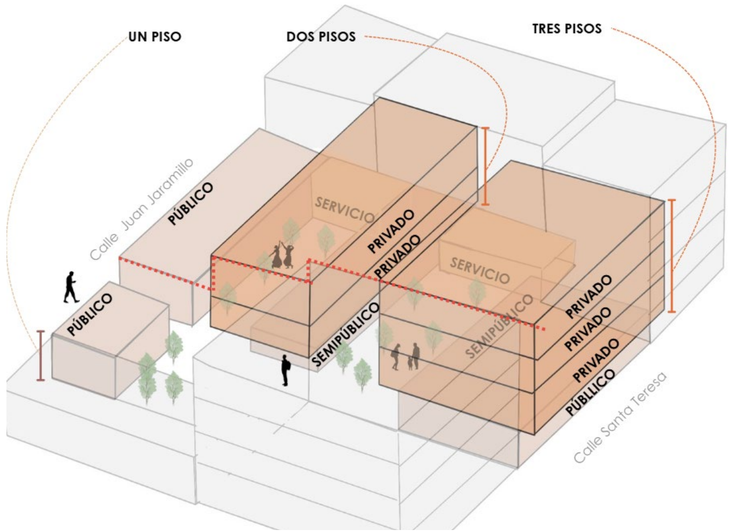


Figura 36. Bloqueamiento del proyecto.
Elaboración propia.

En las plantas bajas que dan hacia las calles Juan Jaramillo y Santa Teresa se ubican locales comerciales, generando continuidad peatonal y activando la vida del barrio. Entre estos locales se establece un pasaje que conecta ambas calles, integrando la circulación y fomentando la interacción urbana. En las plantas superiores se desarrolla vivienda, mientras que entre los bloques se disponen patios públicos que promueven la interacción vecinal. Este pasaje atraviesa los tres patios, invitando al usuario a recorrerlos y disfrutar de los espacios colectivos. Adicionalmente, en planta baja entre los bloques se incluyen servicios comunitarios, como casa de ayuda y baños públicos, que complementan la funcionalidad y accesibilidad del conjunto.

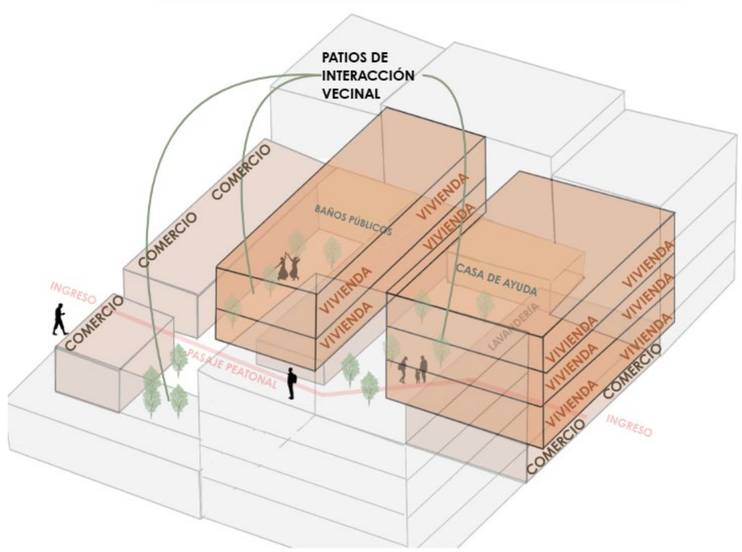


Figura 37. Zonificación del proyecto.
Elaboración propia.

5.4. PROYECTO ARQUITECTÓNICO

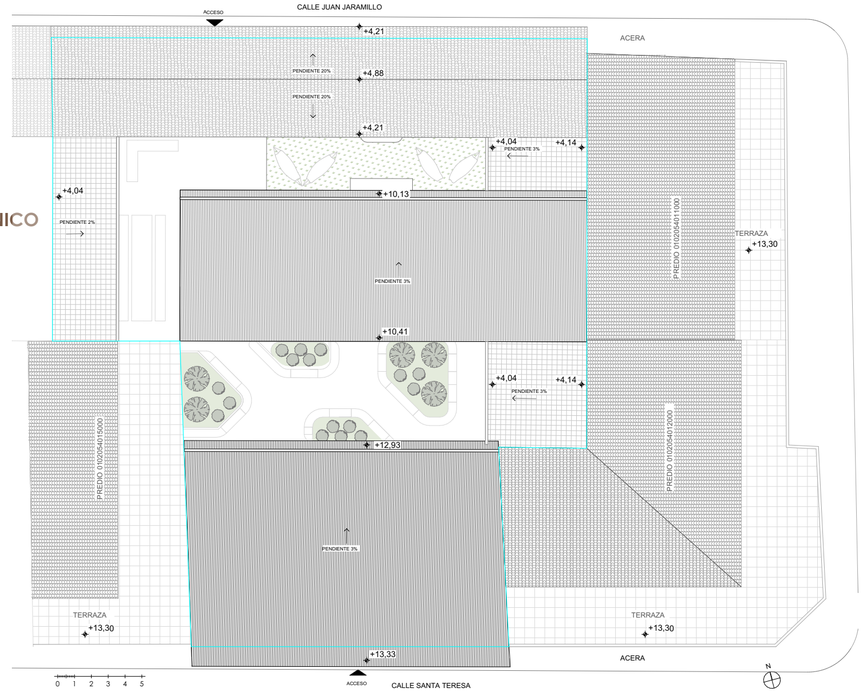


Figura 38. Emplazamiento y planta de cubiertas del proyecto.
Elaboración propia.

PLANTA BAJA

1. Transformador pad mounted.
2. Cuarto de bombas, cisterna.
3. Cuarto de basura
4. Telecomunicaciones/rack
5. Generador
6. Medidores.
7. Casa de ayuda para niños.
8. Baños públicos.
9. Locales comerciales.
10. Cuarto de lavado-secado.
11. Espacio público 1.
12. Espacio público 2.
13. Espacio público 3.

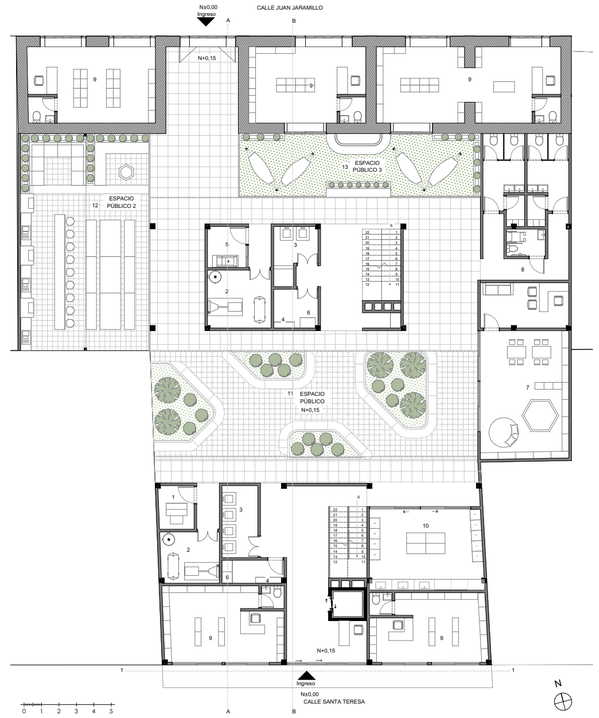


Figura 39. Planta baja del proyecto.
Elaboración propia.

ESPACIOS COMUNITARIOS



Figura 43. Planta baja de referencia.
Elaboración propia.



Figuras 44. Espacio público 1
Elaboración propia.



Figura 45. Espacio público 2.
Elaboración propia.



Figuras 46. Espacio público 3
Elaboración propia.

SERVICIOS



Figura 40. Planta baja de referencia.
Elaboración propia.



Figura 41. Lavanderia.
Elaboración propia.



Figura 42. Casa de ayuda.
Elaboración propia.

PRIMERA PLANTA ALTA.

DEPARTAMENTO A1
1. Cocina
2. Sala
3. Comedor
4. Dormitorio
5. Baño

DEPARTAMENTO A2
1. Cocina
2. Sala
3. Comedor
4. Baño
5. Bodega.
6. Dormitorio

DEPARTAMENTO A3
1. Cocina
2. Sala
3. Comedor
4. Dormitorio 1
5. Dorminorio 2
6. Baño
7. Balcón
8. Sala de yoga
9. Ascensor

DEPARTAMENTOS B1-B2
1. Cocina
2. Sala
3. Comedor
4. Dormitorio 1
5. Dormitorio 2
6. Baño
7. Balcón
8. Sala de estancia vecinal



Figura 47. Primera planta alta del proyecto.
Elaboración propia.

SEGUNDA PLANTA ALTA.

DEPARTAMENTO A1
1. Cocina
2. Sala
3. Comedor
4. Dormitorio
5. Baño

DEPARTAMENTO A2
1. Cocina
2. Sala
3. Comedor
4. Baño
5. Bodega.
6. Dormitorio

DEPARTAMENTO A3
1. Cocina
2. Sala
3. Comedor
4. Dormitorio 1
5. Dorminorio 2
6. Baño
7. Balcón
8. Sala de lectura
9. Ascensor

DEPARTAMENTOS B1-B2
1. Cocina
2. Sala
3. Comedor
4. Dormitorio 1
5. Dormitorio 2
6. Baño
7. Balcón
8. Sala de estudio

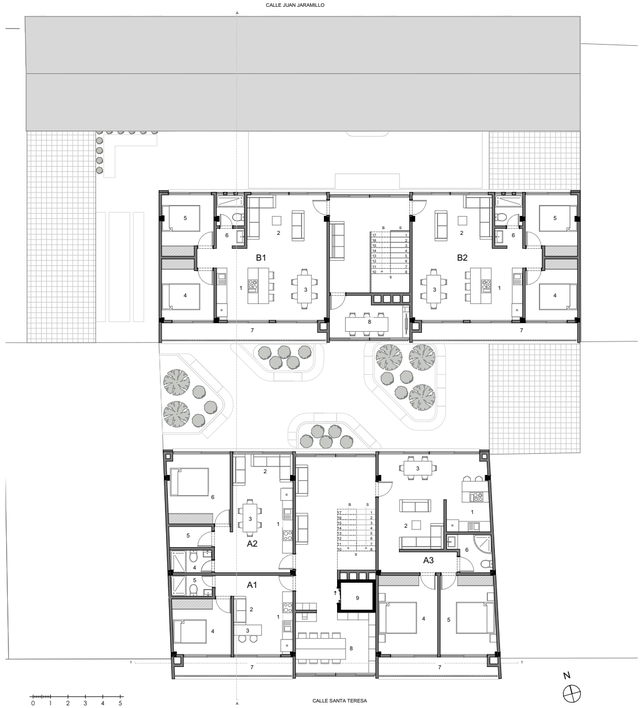


Figura 48. Segunda planta alta del proyecto
Elaboración propia.

TERCERA PLANTA ALTA.

DEPARTAMENTO A1
1. Cocina
2. Sala
3. Comedor
4. Dormitorio
5. Baño

DEPARTAMENTO A2
1. Cocina
2. Sala
3. Comedor
4. Baño
5. Bodega.
6. Dormitorio

DEPARTAMENTO A3
1. Cocina
2. Sala
3. Comedor
4. Dormitorio 1
5. Dorminorio 2
6. Baño
7. Balcón
8. Sala de reuniones
9. Ascensor

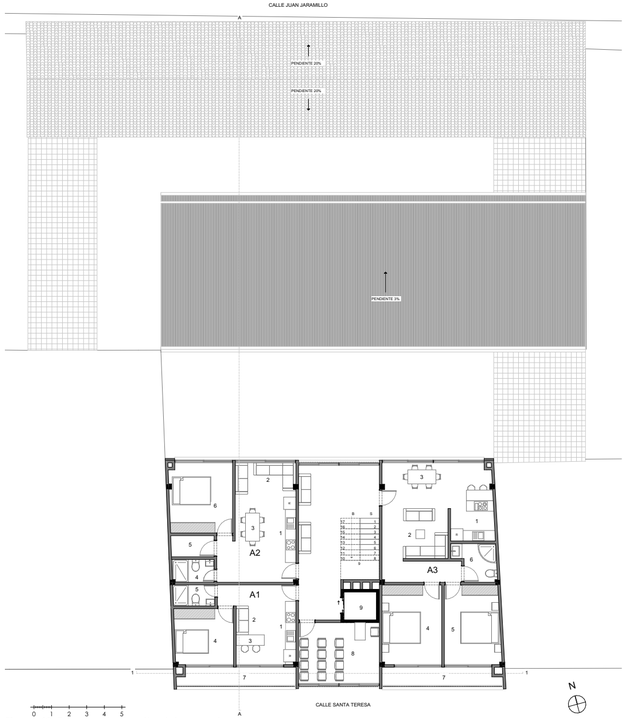


Figura 49. Tercera planta alta del proyecto.
Elaboración propia.

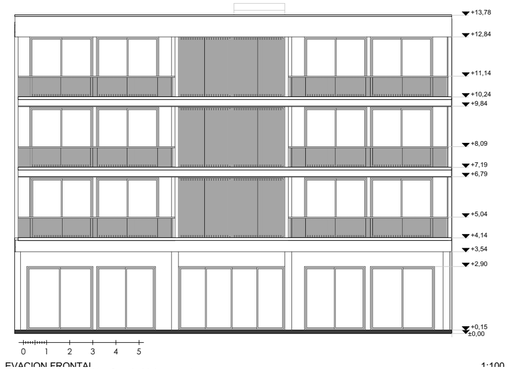


Figura 50. Elevación frontal bloque A
Elaboración propia.

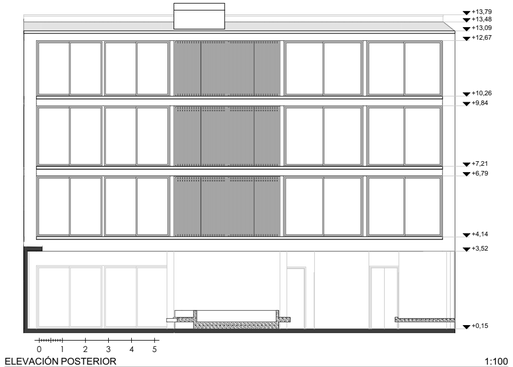


Figura 51. Elevación posterior bloque A.
Elaboración propia.

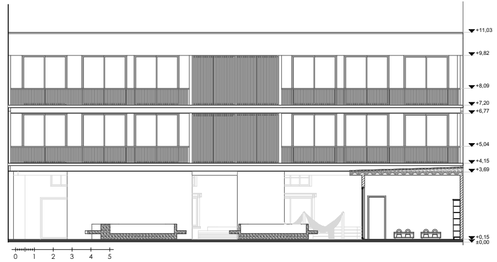


Figura 52. Elevación frontal bloque B
Elaboración propia.



Figura 54. Elevación posterior bloque B.
Elaboración propia.



Figura 55. Fachada frontal bloque A.
Elaboración propia.



Figura 56. Fachada frontal bloque A.
Elaboración propia.



Figura 57. Fachada frontal bloque B.
Elaboración propia.



Figura 58. Fachada frontal bloque B.
Elaboración propia.



Figura 59. Tramo de la calle Santa Teresa actual.
Fuente: Elaboración propia.



Figura 61. Tramo de la calle Juan Jaramillo con la nueva propuesta de edificación.
Fuente: Elaboración propia.



Figura 60. Tramo de la calle Santa Teresa con la nueva propuesta de edificación.
Fuente: Elaboración propia.



Figura 62. Tramo de la calle Juan Jaramillo con la nueva propuesta de edificacion.
Fuente: Elaboración propia.

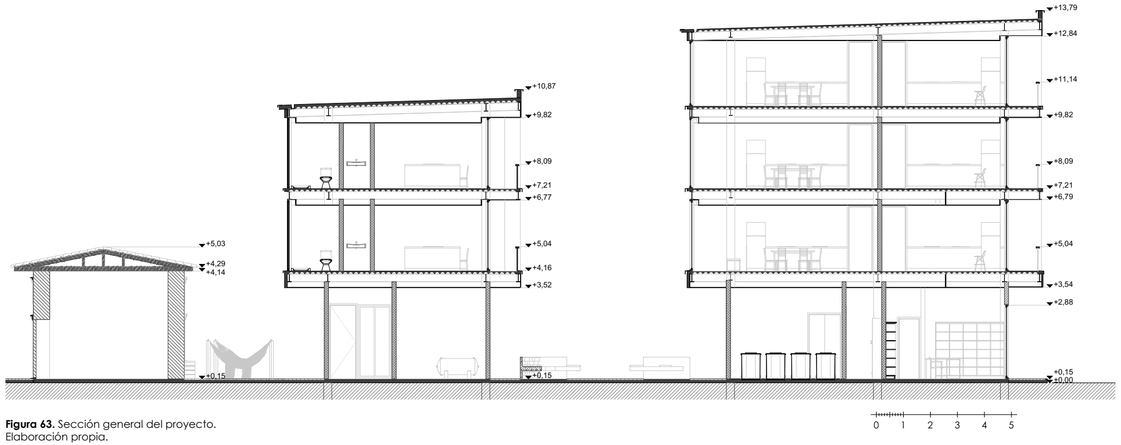


Figura 63. Sección general del proyecto.
Elaboración propia.

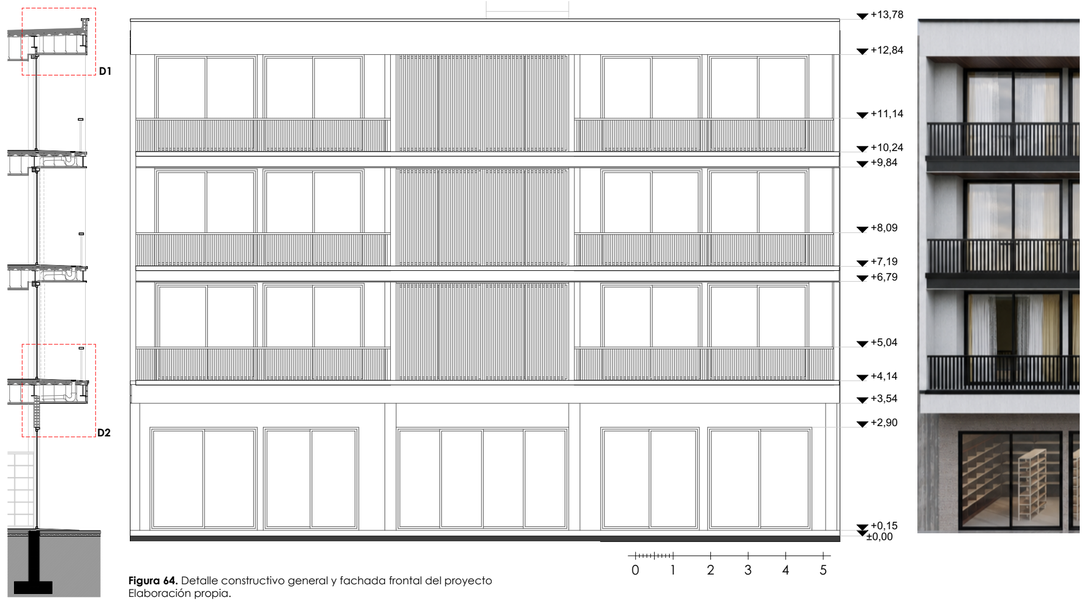


Figura 64. Detalle constructivo general y fachada frontal del proyecto
Elaboración propia.

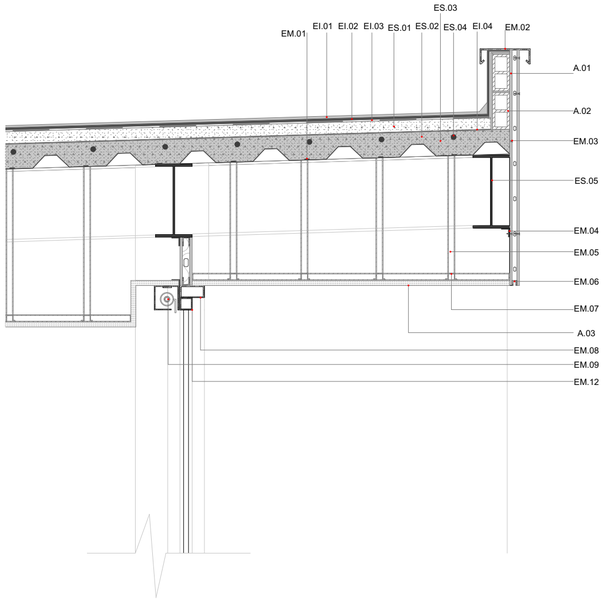


Figura 65. Detalle constructivo D1.
Elaboración propia.

ELEMENTOS METALICOS

EM.01.- Perno autorroscante de 2 pulgadas de tipo Nelson para sujetar la placa colaborante.
EM.02.- Goterón fabricado con lamina de acero galvanizado calibre .20
EM.03.- Perno de tipo autorroscante de 1 pulgada y media para sujeción del panel de fibrocemento a la losa de hormigón.
EM.04.- Perfil tipo L espesor 0,5cm de fijación unida a la viga mediante soldadura para sujeción de plancha de fibrocemento.
EM.05.- Alambre de amarre calibre 14.
EM.06.- Goterón de acero galvanizado calibre .18 tipo C de 20 mm x 20 mm.
EM.07.- Perfil tipo omega de acero galvanizado de 70mmx70mm y de 4mm de espesor con unión mediante soldadura.
EM.08.- Tubo tipo omega de aluminio de 50mmx100mmde 5mm de espesor unido a la estructrua para sujeción de la ventana correditza.
EM.09.- Cortinero de acero galvanizado de espesor 5mm de 100mmx100mm unido directamente sobre el cielo raso.
EM.10.- Tubo rectangular metálico de acero de 100mmx50mm de espesor 3mm sujeto mediante soldadura especializada.
EM.11.- Tubo cuadrado metálico de aluminio de 40mmx40mm de espesor 3mm unido mediante soldadura especializada.
EM.12.-Tubo cuadrado metálico de aluminio de 90mmx90mm de espesor 3mm unido mediante sujeción especializada para sujetar las ventanas correditzas.
EM.13.- Goterón de acero galvanizado de .18mm con pendiente del 2% unido a la estructura mediante sujeción especializada.
EM.14.- Perfil cuadrado de aluminio de 15mmx30mm de espesor 1,5mm unido mediante perno autorroscante.

ELEMENTOS IMPERMEABILIZANTES.

EI.01.- Mortero de tipo impermeabilizante marca Sika, espesor= 1,00 cm, con pendiente del 2% para la evacuación de aguas lluvias.
EI.02.- Carpeta niveladora de mortero de cemento a base de cemento cal y áridos, espesor: 1,00 cm, dosificación MCA 1-3 ¼.
EI.03.- Membrana impermeabilizante de poliuretano asfáltica adherida mediante un aditivo especializado espesor: 2mm.
EI.04.- Pintura asfáltica marca sika impermeable de protección para la cubierta espesor 1mm.

ELEMENTOS ESTRUCTURALES

ES.01.- Hormigón pobre de baja resistencia para crear pendiente 2% para evacuación de aguas lluvias proporción 1:4:8.
ES.02.- Placa metálica colaborante de hacer galvanizado tipo steel deck, tipo ASTM-A653.
ES.03.- Hormigón armado a base de cemento, arena, grava y agua proporción 1:4:4:1 de 10 cm de espesor con una resistencia de 280 kg/cm, proporción.
ES.04.- Malla electrosoldada de acero R-6x6-10-10
ES.05.- Viga de perfil IPE 300 ASTM A36

ACABADOS

A.01- Revestimiento de fachada con panel de fibrocemento de 8 mm de espesor, instalado sobre subestructura metálica de perfiles tipo omega de acero galvanizado de 40 × 20 × 0,90 mm, fijados al muro mediante escuadras galvanizadas y anclajes mecánicos.
A.02- Cámara de aire ventilada de 2,5 cm entre el cerramiento y el panel. Fijación del fibrocemento mediante tornillos autoperforantes con protección anticorrosiva.
A.03.- Ladrillo de 2 huecos, formato 28x13x17, unidos mediante mortero de cemento espesor 1cm
A.04.- Cielo raso de yeso cartón marca gypsum de 1,22x2,44 espesor de 11mm sujeto a la perfilería metálica.
A.05.- Piso de cerámica antideslizante para exterior formato 60cmx60cm espesor 1cm unido mediante un pegante de cerámica especializado.
A.06.- Mortero adhesivo para cerámica espesor 0,5cm.
A.07.- Rejilla metálica de acero galvanizado de 5mm de espesor para la evacuación de aguas de diámetro de 110mm
A.08.- Vidrio tipo claro de dos líneas espesor:6mm.
A.09.- Tubo de PVC de diámetro de 110mm para la evacuación de aguas.
A.10.- Sifón de PVC de diámetro 110mm.
A.11.- Mortero de cemento para ladrillo espesor 1cm.

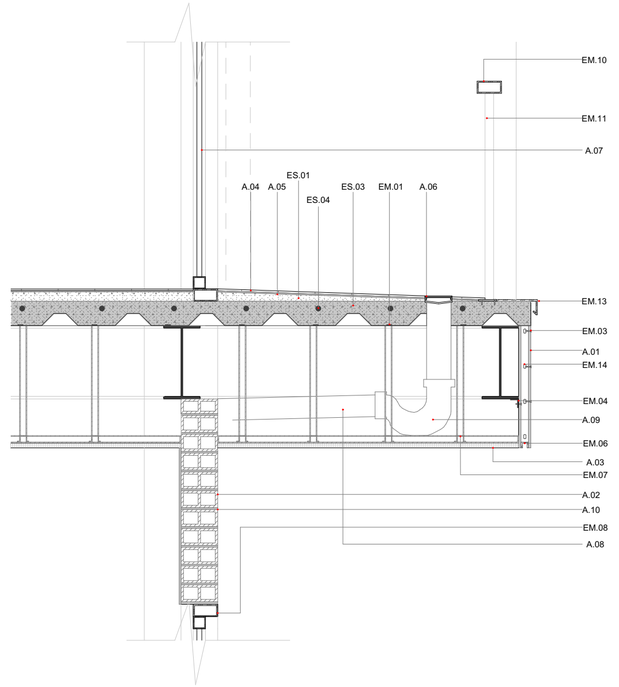


Figura 66. Detalle constructivo D2.
Elaboración propia.

6. CONCLUSIONES

6.1. REFLEXIÓN FINAL

El proyecto propone la vivienda colectiva de uso mixto como una respuesta real y viable frente a la pérdida de vida urbana en sectores donde el tejido histórico ha ido perdiendo habitantes y cohesión social. Al combinar vivienda permanente, espacios productivos y una planta baja activa, la propuesta apunta a devolver movimiento a la ciudad: que la gente viva ahí, trabaje ahí, se encuentre ahí.

Desde lo urbano, intervenir en estos vacíos residenciales dentro de contextos ya consolidados evita que los inmuebles existentes queden abandonados, subutilizados o simplemente ajenos a su entorno. La planta baja activa juega un papel clave en esto: actúa como puente entre el espacio público y el programa interior, invitando a quedarse, a circular, a apropiarse del lugar.



Figura 67. Pasaje desde la calle Juan Jaramillo hacia el interior del proyecto.
Elaboración propia.

Desde lo arquitectónico, el proyecto demuestra que los inmuebles con valor patrimonial o histórico no tienen por qué convertirse en piezas intocables. Conservar no significa congelar: significa adaptar. La propuesta integra vivienda, comercio, trabajo y espacios compartidos dentro de una misma estructura.

En definitiva, la vivienda colectiva de uso mixto se consolida aquí como una estrategia que no solo responde a las necesidades actuales de la ciudad, sino que lo hace reconociendo la memoria del lugar. Un vacío residencial se convierte en una oportunidad concreta para vivir, trabajar y convivir, sumando a la construcción de una ciudad más activa, más compacta y más humana.



Figura 68. Vista desde un departamento hacia el espacio público 1.
Elaboración propia.

6.2. RESULTADOS.

El proyecto logra duplicar la densidad habitacional existente en el predio, lo que se refleja directamente en un aumento significativo del número de habitantes que residen en el lugar. Este crecimiento poblacional va de la mano con una mayor oferta de vivienda respecto a la condición original del predio, así como con el fortalecimiento de la actividad comercial mediante la incorporación de nuevos espacios destinados a este uso, dinamizando la economía y la vida urbana del sector.

De manera complementaria, la propuesta incorpora espacios comunales y de interacción vecinal que fomentan el encuentro cotidiano entre los residentes, fortaleciendo el tejido social del lugar. A su vez, el proyecto trasciende el beneficio exclusivo de sus habitantes al ofrecer un servicio a la comunidad en general. En conjunto, estos resultados confirman que la vivienda colectiva de uso mixto es una estrategia eficaz para intensificar el uso del suelo y dinamizar la ciudad, respondiendo de forma concreta a las necesidades reales de sus habitantes.

INDICADORES	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA DE PROYECTO	VARIACIÓN ABSOLUTA
Densidad habitacional	295 Hab/ha	570 Hab/ha	+155 Hab/ha
Habitantes totales	12 Hab	46 Hab	+34 Hab
Viviendas	6 Viviendas	13 Viviendas	+7 Viviendas
Comercios	5 Comercios	6 Comercios	+1 Comercio
Espacios comunales	0 m²	353,63 m²	+353,63 m²
Servicios a la comunidad	0 m²	155,75 m²	+155,75 m²

Tabla 05. Indicadores de resultados del proyecto.
Elaboración propia.

BIBLIOGRAFIA

6.3. BIBLIOGRAFÍA.

Aguirre Ullauri, M. (2021). *Materiales históricos, lectura histórico constructiva y caracterización. El caso de Cuenca (Ecuador)* [Tesis doctoral, Universidad Politécnica de Madrid]. Archivo Digital UPM. https://oa.upm.es/69331/

Alexander, C., Ishikawa, S., & Silverstein, M. (1977). *A pattern language: Towns, buildings, construction*. Oxford University Press.

Bandarin, F., & van Oers, R. (2014). *El paisaje urbano histórico: La gestión del patrimonio en un siglo urbano*. Abada Editores.

Briones-Orellana, A., Heras-Olalla, J., & Heras-Barros, V. (2021). Transformaciones sociales y urbanas del entorno de los mercados del Centro Histórico de Cuenca: Mercado 9 de Octubre y Mercado 10 de Agosto. *Urbano, 24*(44), 20–33. https://doi.org/10.22320/07183607.2021.24.44.02

Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *Eure, 31*(93), 89–100. https://www.redalyc.org/pdf/196/19609306.pdf

Carrión, F. (2017). Centros históricos: ¿Es posible y necesario el espacio residencial en su seno? En A. Pineda & M. Velasco (Coords.), *Ciudades y centros históricos: Los retos de la vivienda y la habitabilidad* (Vol. 1, pp. 21–33). UNAM.

Cuenca, Prefectura del Azuay, & Municipio de Cuenca. (2024). *Plan de Gestión del Patrimonio Cultural y del Centro Histórico del Cantón Cuenca*. Municipio de Cuenca. https://www.cuenca.gob.ec/system/files/Borrador%20PGPCCHCC%202024%2010.pdf

ECO Estudio. (s.f.). *Emilio Dondé 7*. https://www.eco-estudio.mx/proyectos/emilio-donde-7

Federación de Colegios de Arquitectos de la República Mexicana. (2022). *Casa Emilio Dondé 7* [Proyecto arquitectónico]. XVII Bienal Nacional de Arquitectura Mexicana. https://bnamx.org.mx/participante/casa-emilio-donde-7/

Gehl, J. (2014). *Ciudades para la gente*. Ediciones Infinito.

Grant, J. (2002). Mixed use in theory and practice: Canadian experience with implementing a planning principle. *Journal of the American Planning Association, 68*(1), 71–84. https://doi.org/10.1080/01944360208976271

Hernández Aja, A. (1997). *La ciudad de los ciudadanos*. Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo. https://habitat.aq.upm.es/aciudad/aciudad.pdf

Hertzberger, H. (1991). *Lessons for students in architecture*. 010 Publishers.

Jacobs, J. (1961). *Muerte y vida de las grandes ciudades americanas*. Capitán Swing Libros.

López de Lucio, R. (2013). *Vivienda colectiva, espacio público y ciudad: Evolución y crisis en el diseño de tejidos residenciales 1860–2010*. Nobuko.

Mercurio, D. E. (2026, 22 de abril). Cuenca enfrenta dificultades de movilidad por crecimiento urbano. *Diario El Mercurio*. https://elmercurio.com.ec/cuenca/2026/04/22/cuenca-enfrenta-dificultades-movilidad-crecimiento-urbano/

Natura Futura Arquitectura. (2021, 15 de mayo). Centro Productivo La Proveedora / Natura Futura Arquitectura. *ArchDaily en Español*. https://www.archdaily.cl/cl/934033/casa-taller-la-proveedora-natura-futura-arquitectura

Navas Perrone, M., & Torres Carrasco, M. (2021). Patrimonialización y apropiación de las calles en el centro histórico de Cuenca. *QUID 16*, (36), 7–10. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8139868

Reurbano. (2022). *La Casa Emilio Dondé 7 premiada en la XVII Bienal Nacional de Arquitectura Mexicana*. https://reurbano.mx/la-casa-emilio-donde-7-premiada-en-la-xvii-bienal-nacional-de-arquitectura-mexicana/

Ryckewaert, M., Zaman, J., & De Boeck, S. (2021). Variable arrangements between residential and productive activities: Conceiving mixed use for urban development in Brussels. *Urban Planning, 6*(3), 334–349. https://doi.org/10.17645/up.v6i3.4274

Sánchez, L. M., & Woolfson, O. (2016). Centro histórico de Quito: Aportes para reflexionar sobre la preservación de las casas patio desde el estado de concientización usuaria. *Contexto. Revista de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León, 10*(12), 29–38.

Sennett, R. (2018). *Building and dwelling: Ethics for the city*. Farrar, Straus and Giroux.

Surreal Estudio, & Espinoza, C. (s.f.). *Casas del Ciprés*. Arquitectura Panamericana. https://arquitecturapanamericana.com/casas-del-cipres/

UNESCO. (2011). *Recommendation on the historic urban landscape*. United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization.

Van Eyck, A. (1962). Steps toward a configurative discipline. *Forum, 3*.

Zohn, A. (2021). Vivienda colectiva como proyecto urbano y social. *Arquitectura y Sociedad*. https://revistadigital.uce.edu.ec/index.php/arquitectura/article/view/3494/4275

FIGURAS.

Figura 1. Calle Santa Teresa en el sector del Mercado 10 de Agosto. Elaboración propia.
Figura 2. Inmuebles de impacto negativo en el sector del Mercado 10 de Agosto. Elaboración propia.
Figura 3. Inmuebles de mayor impacto negativo en el sector del Mercado 10 de Agosto. Elaboración propia.
Figura 4. Vivienda colectiva de uso mixto en el Centro Histórico de Cuenca. Fuente: Arquitectura Panamericana.
Figura 5. Comercios en planta baja en la calle Santa Teresa. Elaboración propia.
Figura 6. Calle Juan Jaramillo, sector del Mercado 10 de Agosto. Elaboración propia.
Figura 7. Inmuebles de impacto negativo en la calle Santa Teresa. Elaboración propia.
Figura 8. Espacios intermedios y vida comunitaria. Fuente: Ça Arquitectura.
Figura 9. Diagrama conceptual de la relación entre vivienda, comercio y patios internos. Elaboración propia.
Figura 10. Diagrama de estrategias conceptuales. Elaboración propia.
Figura 11. Metodología para la selección de los referentes arquitectónicos. Elaboración propia.
Figura 12. Patio central de Casa Emilio Dondé 7. Fuente: Reurbano.
Figura 13. Esquema del programa del proyecto Casa Emilio Dondé 7. Elaboración propia a partir de la Bienal Nacional de Arquitectura Mexicana.
Figura 14. Esquema del patio como elemento articulador de la vivienda, las circulaciones, los llenos y los vacíos. Elaboración propia a partir de la Bienal Nacional de Arquitectura Mexicana.
Figura 15. Organización vertical de usos mixtos del Centro Productivo La Proveedora. Elaboración propia a partir de Natura Futura Arquitectura.
Figura 16. Proyecto Centro Productivo La Proveedora. Fuente: Natura Futura Arquitectura.
Figura 17. Diagrama conceptual de la relación entre comercio, calle y barrio. Elaboración propia a partir de Natura Futura Arquitectura.
Figura 18. Fachada frontal de la Casa del Ciprés. Fuente: Surreal Estudio.
Figura 19. Comparación entre el estado anterior y posterior a la intervención de la Casa del Ciprés. Elaboración propia a partir de Google Maps (2015, 2025).
Figura 20. Comparación de la alineación de líneas horizontales en fachada. Elaboración propia a partir de Google Maps (2015, 2025).
Figura 21. Comparación de ritmos en fachada. Elaboración propia a partir de Google Maps (2015, 2025).
Figura 22. Gráfico de extracción de estrategias de diseño. Elaboración propia.
Figura 23. Mapa de ubicación y delimitación del área de estudio. Elaboración propia.
Figura 24. Movilidad y conectividad en el Centro Histórico de Cuenca. Elaboración propia a partir de un levantamiento de campo.
Figura 25. Comparación de los usos de suelo de 1970 y 2026. Elaboración propia a partir de Briones-Orellana, Heras-Olalla y Heras-Barros (2021).
Figura 26. Categorización patrimonial de las edificaciones en el sector del Mercado 10 de Agosto. Elaboración propia a partir de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales del Municipio de Cuenca.
Figura 27. Categorización patrimonial en los tramos de intervención. Elaboración propia a partir de Briones-Orellana, Heras-Olalla y Heras-Barros (2021).
Figura 28. Estado de las edificaciones en el sitio. Elaboración propia a partir de un análisis de campo.
Figura 29. Diagrama de identificación de alturas predominantes en la calle Santa Teresa. Elaboración propia.
Figura 30. Diagrama de identificación de alturas predominantes en la calle Juan Jaramillo. Elaboración propia.
Figura 31. Diagrama de identificación de usos en la calle Santa Teresa. Elaboración propia.
Figura 32. Diagrama de identificación de usos en la calle Juan Jaramillo. Elaboración propia.
Figura 33. Estrategias de diseño. Elaboración propia.
Figura 34. Planta del bloque A de referencia. Elaboración propia.
Figura 35. Planta del bloque B de referencia. Elaboración propia.
Figura 36. Bloqueamiento del proyecto. Elaboración propia.
Figura 37. Zonificación del proyecto. Elaboración propia.
Figura 38. Emplazamiento y plantas de cubiertas del proyecto. Elaboración propia.
Figura 39. Planta baja del proyecto. Elaboración propia.
Figura 40. Planta baja de referencia para la ubicación de los servicios. Elaboración propia.
Figura 41. Lavandería comunitaria. Elaboración propia.
Figura 42. Casa de ayuda. Elaboración propia.
Figura 43. Planta baja de referencia para la ubicación de los espacios comunitarios. Elaboración propia.
Figura 44. Espacio público 1. Elaboración propia.
Figura 45. Espacio público 2. Elaboración propia.
Figura 46. Espacio público 3. Elaboración propia.
Figura 47. Primera planta alta del proyecto. Elaboración propia.
Figura 48. Segunda planta alta del proyecto. Elaboración propia.
Figura 49. Tercera planta alta del proyecto. Elaboración propia.
Figura 50. Elevación frontal del bloque A. Elaboración propia.
Figura 51. Elevación posterior del bloque A. Elaboración propia.
Figura 52. Elevación frontal del bloque B. Elaboración propia.
Figura 54. Elevación posterior del bloque B. Elaboración propia.
Figura 55. Fachada frontal del bloque A. Elaboración propia.
Figura 56. Fachada posterior del bloque A. Elaboración propia.
Figura 57. Fachada posterior del bloque B. Elaboración propia.
Figura 58. Fachada frontal del bloque B. Elaboración propia.
Figura 59. Tramo actual de la calle Santa Teresa. Elaboración propia.
Figura 60. Tramo de la calle Santa Teresa con la nueva propuesta de edificación. Elaboración propia.
Figura 61. Tramo actual de la calle Juan Jaramillo. Elaboración propia.
Figura 62. Tramo de la calle Juan Jaramillo con la nueva propuesta de edificación. Elaboración propia.
Figura 63. Sección general del proyecto. Elaboración propia.
Figura 64. Detalle constructivo general y fachada frontal del proyecto. Elaboración propia.
Figura 65. Detalle constructivo D1. Elaboración propia.
Figura 66. Detalle constructivo D2. Elaboración propia.
Figura 67. Pasaje desde la calle Juan Jaramillo hacia el interior del proyecto. Elaboración propia.
Figura 68. Vista desde un departamento hacia el espacio público 1. Elaboración propia.

FIGURAS

TABLAS

Tabla 01. Matriz problema–estrategia–respuesta. Elaboración propia.
Tabla 02. Cuadro de áreas de planta baja. Elaboración propia.
Tabla 03. Programa de plantas altas del bloque A. Elaboración propia.
Tabla 04. Programa de plantas altas del bloque B. Elaboración propia.
Tabla 05. Indicadores de resultados del proyecto. Elaboración propia.

UNIVERSIDAD DEL AZUAY

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Vivienda colectiva de uso mixto como estrategia de reactivación urbana en inmuebles de impacto negativo en el sector del Mercado 10 de Agosto en Cuenca

Autor:
Diego Manuel Jara Lucero

Directora:
María Isabel Carrasco Vintimilla

Cuenca - Ecuador