



UNIVERSIDAD  
CATÓLICA  
DE CUENCA

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA**

*Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo*

**UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERIA,  
INDUSTRIA Y CONSTRUCCIÓN**

**CARRERA DE ARQUITECTURA**

**REVITALIZACIÓN URBANA**

**VACÍOS URBANOS E INTEGRACIÓN BARRIAL CASO  
DE ESTUDIO BARRIO DEL PIT O-8**

**PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL  
TÍTULO DE ARQUITECTO**

**AUTOR: ANA LUCIA BACUILIMA TENESACA**

**DIRECTOR: ARQ. MARÍA GABRIELA CALLE GAÓN**

**CUENCA - ECUADOR**

**2024**

**DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA**

*Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo*

**UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERÍA,  
INDUSTRIA Y CONSTRUCCIÓN**

**CARRERA DE ARQUITECTURA**

**REVITALIZACIÓN URBANA**

**VACÍOS URBANOS E INTEGRACIÓN BARRIAL CASO DE  
ESTUDIO BARRIO DEL PIT O-8**

**PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL  
TÍTULO DE ARQUITECTO**

**AUTOR: ANA LUCIA BACUILIMA TENESACA**

**DIRECTOR: ARQ. MARÍA GABRIELA CALLE GAÓN**

**CUENCA - ECUADOR**


**2024**

**DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO**

## DECLARATORIA DE AUTORÍA Y RESPONSABILIDAD

Ana Lucia Bacuilima Tenesaca, portadora de la cédula de ciudadanía N° 0106995491. Declaro ser la autora de la obra: "Revitalización urbana vacíos urbanos e integración barrial caso de estudio barrio del Pit O-8", sobre la cual me hago responsable sobre las opiniones, versiones e ideas expresadas. Declaro que la misma ha sido elaborada respetando los derechos de propiedad intelectual de terceros y eximo a la Universidad Católica de Cuenca sobre cualquier reclamación que pudiera existir al respecto. Declaro finalmente que mi obra ha sido realizada cumpliendo con todos los requisitos legales, éticos y bioéticos de investigación, que la misma no incumple con la normativa nacional e internacional en el área específica de investigación, sobre la que también me responsabilizo y eximo a la Universidad Católica de Cuenca de toda reclamación al respecto.

Cuenca, 13 de noviembre de 2024.

F:  .....

Ana Lucia Bacuilima Tenesaca

0106995491

## CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo fue desarrollado por Ana Lucia Bacuilima Tenesaca, bajo mi supervisión.



---

**ARQ. MARÍA GABRIELA CALLE GAÓN**

**DIRECTOR**

## DEDICATORIA

A mi querida familia: a mi mamá Lucía y a mi papá Bolívar, un ángel que me acompaña desde el cielo; a mis hermanos Tania, Edison, Cindy y Adrián; y a mis sobrinos Xavier, Victoria y Josué, quienes son mi todo y la alegría de mi vida. Les dedico este trabajo de titulación, así como cada logro y cada paso que he dado en este camino. Ustedes son el pilar que me ha mantenido firme en los momentos buenos y difíciles, brindándome consejos, fuerza, risas, apoyo y amor incondicional.

Son mi fuente de inspiración, quienes me han enseñado a no rendirme y a seguir adelante, incluso cuando he pensado en detenerme. Han sido mi refugio en las noches de oscuridad y los rayos de sol que me impulsan cada día a ser quien realmente quiero ser.

Aunque he descubierto mi propio camino, ellos me han dado el impulso para avanzar, recordándome que no debo rendirme. Su apoyo constante me ha permitido enfrentar los momentos difíciles y seguir adelante. Gracias a ellos, soy consciente de que todo es posible, pero que la responsabilidad de mi destino recae en mí y en las decisiones que tome.

Dedico también este trabajo a todas las personas que alguna vez pensaron en dar un paso atrás. 'Trabaja siempre en ti mismo y en lo que haces. No tengas miedo de cometer errores. Si tienes miedo, nunca intentarás algo nuevo.' — Kim Namjoon"

## **AGRADECIMIENTO**

Quiero expresar mi profundo agradecimiento a Dios por darme salud y fuerza durante esta etapa universitaria.

Agradezco especialmente a mis padres, Lucía y Bolívar. A mi mamá, por ser un gran apoyo durante todo este proceso; su infinita paciencia, palabras sabias y consejos siempre oportunos me han impulsado a no rendirme. Y a mi papá, que desde el cielo sigue cuidándonos a mí y a toda mi familia. Desde pequeña, me han demostrado que hay que dedicarse y trabajar para salir adelante.

A mis hermanos, les agradezco por su constante apoyo y por los consejos que me han brindado en este camino universitario; sus risas y conversaciones han sido un alivio en los momentos difíciles. Entre risas y lágrimas, han aportado una dimensión única a este proceso. A mis sobrinos, que con su alegría son la luz de mi vida, y cuyas ocurrencias siempre me hacen sonreír.

A mis amigos, les agradezco sinceramente por compartir sus experiencias, las cuales me han ayudado a sacar lo mejor de mí mismo. Su apoyo constante ha sido invaluable, y valoro profundamente el hecho de que han sido pilares de esfuerzo en mi vida.

Cada uno de ustedes ha sido mi fuerza e inspiración para continuar, y estoy profundamente agradecido por el esfuerzo que han dedicado para que yo pueda formarme como persona y profesional. Ustedes reflejan esfuerzo y valentía en mi vida.

Agradezco sinceramente a todos mis profesores que me acompañaron a lo largo de mi carrera en la Universidad Católica de Cuenca. Cada uno de ellos dejó una huella en mi camino académico, contribuyendo significativamente a enriquecer mi conocimiento y habilidades. Valoro enormemente sus enseñanzas y orientaciones, que me ayudaron a crecer tanto académica como personalmente. Agradezco a la Universidad Católica de Cuenca por ser mi guía en este proceso. Este ha sido un camino largo, pero lleno de aprendizaje y crecimiento.

## RESUMEN

El propósito central de este estudio es elaborar un anteproyecto urbano-arquitectónico para el predio 002 del barrio El Salado y sus alrededores, mediante un enfoque de revitalización urbana. La investigación se centra en conceptos fundamentales para la transformación de esta área, como vacíos urbanos, regeneración urbana, espacio público, cohesión social y dinámicas barriales, esenciales para comprender el desarrollo urbano sostenible. Esta investigación se complementa con el análisis de casos de estudio que sirven como modelos de planificación, diseño y estrategias, respaldados por fuentes primarias y secundarias.

Se identifican y categorizan los vacíos urbanos en el área de estudio, seguidos del análisis del sitio correspondiente al predio 002. Este proceso emplea un enfoque descriptivo y explicativo, utilizando métodos cualitativos y cuantitativos, como visitas in situ, observación participante, análisis de datos y encuestas. Estas acciones permiten determinar la situación actual del área de estudio e identificar los problemas y necesidades del barrio El Salado, aspectos fundamentales para establecer criterios y estrategias de diseño.

La combinación de enfoques facilita una comprensión integral del fenómeno estudiado y la triangulación de resultados, garantizando la validez de los hallazgos. Finalmente, se desarrolla un anteproyecto que revitaliza el barrio, transformando el vacío urbano en un espacio público dinámico que contribuye a reducir el desuso y la inseguridad en el área. El objetivo final es reintegrar y revitalizar el tejido urbano, transformándolo en un espacio habitable y comunitario que promueve la cohesión social entre sus residentes.

*Palabras clave:* vacíos urbanos, regeneración urbana, espacio público, cohesión social, Barrio El Salado

## **ABSTRACT**

The central purpose of this study is to develop an urban-architectural preliminary project for plot 002 in the El Salado neighborhood and its surroundings through an approach focused on urban revitalization. The research centers on fundamental concepts for the transformation of this area, such as urban voids, urban regeneration, public space, social cohesion, and neighborhood dynamics, which are essential for understanding sustainable urban development. This research is complemented by analyzing case studies that serve as models for planning, design, and strategies, supported by primary and secondary sources.

Urban voids in the study area are identified and categorized, followed by an analysis of the site corresponding to plot 002. This process employs a descriptive and explanatory approach, using qualitative and quantitative methods such as site visits, participant observation, data analysis, and surveys. These actions allow for determining the current situation of the study area and identifying the problems and needs of the El Salado neighborhood, which are fundamental aspects for establishing design criteria and strategies.

The combination of approaches facilitates a comprehensive understanding of the studied phenomenon and the triangulation of results, ensuring the validity of the findings. Finally, a preliminary project is developed that renews the neighborhood, transforming the urban void into a dynamic public space that helps reduce disuse and insecurity in the area. The ultimate goal is to reintegrate and revitalize the urban fabric, transforming it into a livable and community-oriented space that promotes social cohesion among its residents.

*Keywords:* urban voids, urban regeneration, public space, social cohesion, El Salado neighborhood.

# ÍNDICE DE CONTENIDOS

DECLARATORIA DE AUTORÍA Y RESPONSABILIDAD.....	I
CERTIFICACIÓN .....	II
DEDICATORIA.....	III
AGRADECIMIENTO .....	IV
RESUMEN.....	V
ABSTRACT .....	VI
ÍNDICE DE CONTENIDOS .....	VII
LISTA DE FIGURAS .....	X
LISTA DE TABLAS .....	XIV
LISTA DE ANEXOS.....	XVI
INTRODUCCIÓN.....	XVII
PROBLEMÁTICA.....	XVIII
JUSTIFICACIÓN .....	XIX
OBJETIVOS.....	XX
OBJETIVO GENERAL.....	XX
OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	XX
METODOLOGÍA .....	XXI
CAPÍTULO I.....	1
1.REVISIÓN LITERARIA .....	1
1.1. MARCO TEÓRICO .....	1
1.2. ANTECEDENTES.....	2
1.2.1. <i>Los Vacíos Urbanos en Latinoamérica</i> .....	2
1.2.2. <i>Los Vacíos Urbanos en la Ciudad de Cuenca</i> .....	3
1.3. VACÍO URBANO.....	9
1.3.1. <i>Explorando el Vacío: Un Análisis Integral Desde lo Cuántico, Espiritual y Urbano</i> .....	9
1.3.2. <i>Metamorfosis Histórica del Término "Vacío Urbano" en Distintos Escenarios</i> .....	11
1.3.3. <i>Aplicación de la Teoría a un Espacio Específico</i> .....	20
1.3.4. <i>Vacíos Urbanos: Oportunidades de Revitalización</i> .....	22
1.3.5. <i>Tipificación de Vacíos Urbanos</i> .....	26
1.4. REGENERACIÓN URBANA .....	32
1.5. ESPACIO PÚBLICO .....	34

1.6. COHESIÓN SOCIAL.....	37
1.7. DINÁMICAS BARRIALES.....	39
1.8. ANÁLISIS DE CASOS DE ESTUDIO.....	43
1.8.1. Factores Determinantes en Vacíos Urbanos.....	43
1.8.2. Criterios Aplicados para la Regeneración Urbana.....	47
1.8.3. Criterios Aplicados para el Diseño de Espacios Públicos.....	48
1.8.4. Criterios Aplicados para Fomentar la Cohesión Social.....	50
1.8.5. Conexión de las Dinámicas Sociales con el Área Intervenida.....	50
1.8.6. Análisis de Referente – Plazas de Bolsillo.....	52
1.8.7. Conclusiones y Estrategias Adoptadas para el Proyecto.....	74
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>76</b>
<b>2. ANÁLISIS Y CATEGORIZACIÓN DE VACÍOS URBANOS EN EL SECTOR DE ESTUDIO ....</b>	<b>76</b>
2.1. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO.....	77
2.2. VACÍOS URBANOS EN LA ZONA DE ESTUDIO.....	80
2.3. LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DE LOS VACÍOS URBANOS.....	82
2.4. RESULTADOS DEL LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN.....	112
2.4.1. Vacíos Urbanos: Análisis de su Naturaleza.....	112
2.4.2. Tipos de Vacíos Urbanos.....	112
2.4.3. Conectividad.....	113
2.4.4. Características Físicas.....	113
2.4.5. Influencia en su Entorno.....	113
2.5. MÉTODO CUALITATIVO POR PUNTOS APLICADO PARA DETERMINAR LA LOCALIZACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL - CASO DE ESTUDIO CUENCA, ECUADOR.....	113
2.5.1. Método de Análisis.....	114
2.5.2. Determinación de los Sectores a Analizar.....	114
2.5.3. Variables de Ubicación del Sitio.....	114
2.5.4. Tablas de Valoración.....	120
2.5.5. Discusión de Resultados.....	125
<b>2.6. ANÁLISIS DE SITIO.....</b>	<b>129</b>
2.6.1. UBICACIÓN.....	129
2.6.2. ANÁLISIS DEL TERRENO.....	129
2.6.2.1. Aspectos Físicos.....	129
2.6.2.2. Referencias Históricas del Entorno.....	136
2.6.2.3. Análisis de Tramos Directos al Predio.....	138
2.6.2.4. Infraestructura.....	142
2.6.2.5. Vegetación.....	143
2.6.2.6. Sección Vial.....	146
2.6.2.7. Normativa para el Uso de Suelo.....	147
2.6.3. ANÁLISIS URBANO.....	149

2.6.3.1. Tipos de Vías .....	150
2.6.3.2. Usos de Suelo .....	151
2.6.3.3. Puntos de Encuentro.....	153
2.6.3.4. Flujos.....	154
2.2.3.5. Conectividad.....	155
2.2.3.6. Equipamientos.....	155
2.2.3.7. Dinámicas.....	160
2.6.4. RESULTADOS DE ENCUESTAS.....	163
2.6.4.1. Percepción del Predio 002 .....	163
2.6.4.2. Regeneración .....	168
2.6.5. MATRIZ FODA.....	170
2.2.6. CONCLUSIONES .....	172
<b>CAPÍTULO III .....</b>	<b>174</b>
<b>3. ANTEPROYECTO URBANO-ARQUITECTÓNICO: ENFOQUE INTEGRAL PARA EL BARRIO EL SALADO.....</b>	<b>174</b>
3.1. CENTRO RECREATIVO PARQUE EL SALADO.....	174
3.2. CRITERIOS DE DISEÑO .....	174
3.3. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO .....	181
3.4. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO.....	183
3.4.1. Perspectivas Conceptuales.....	183
3.4.2. Perspectivas Funcionales .....	190
3.5. PLANOS.....	208
3.1.8.1. Plantas arquitectónicas .....	209
3.1.8.2. Secciones.....	216
3.1.8.3. Elevaciones .....	221
3.1.8.5. Perspectivas.....	225
<b>4. RESULTADOS.....</b>	<b>237</b>
<b>5. CONCLUSIONES .....</b>	<b>240</b>
<b>6. RECOMENDACIONES .....</b>	<b>241</b>
<b>7.REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>243</b>
<b>7. ANEXOS .....</b>	<b>252</b>

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> Esquema metodológico.....	XXI
<b>Figura 2</b> Mapa de Cuenca (1878).....	5
<b>Figura 3</b> Mapa de Cuenca (1973).....	5
<b>Figura 4</b> Mapa de Cuenca (1982 y 1990) – Densidad Bruta.....	6
<b>Figura 5</b> Mapa de cuenca (2010) .....	7
<b>Figura 6</b> Organización de barrios de la ciudad de Cuenca.....	8
<b>Figura 7</b> Mapa de Cuenca (2024).....	8
<b>Figura 8</b> Conflictos bélicos.....	12
<b>Figura 9</b> Esquemas ilustrativos de los elementos de la ciudad según Kevin Lynch.....	13
<b>Figura 10</b> Ubicación del predio 002.....	21
<b>Figura 11</b> El predio como área intermedia y su relación con los usos del suelo en el entorno. ....	21
<b>Figura 12</b> Estado actual del predio 002, del barrio El Salado,2023.....	22
<b>Figura 13</b> Waste Material Playground (Patio de recreo de materiales de desecho).....	24
<b>Figura 14</b> Rehabilitación de Zeedijk mediante playgrounds propuestos por Aldo van Eyck.....	25
<b>Figura 15</b> Vacío vacante - El predio 002 carece de cualquier tipo de infraestructura.....	30
<b>Figura 16</b> Configuración del predio.....	30
<b>Figura 17</b> Canal el Salado – Vista en el Barrio Santa Marianita del Arenal.....	31
<b>Figura 18</b> Trayecto: El paso del Canal El Salado a través del terreno.....	31
<b>Figura 19</b> Plaza de Bolsillo en Santa Isabel: Antes y después de su revitalización.....	45
<b>Figura 20</b> Pocket Park on Xinhua Road - Antes y después de su revitalización.....	46
<b>Figura 21</b> Esto no es un Solar - Antes y después de su revitalización.....	46
<b>Figura 22</b> Esquema - Elementos para el desarrollo de Plazas de Bolsillo.....	53
<b>Figura 23</b> Red de plazas de Bolsillo – Santiago.....	54
<b>Figura 24</b> Ubicación de la plaza Santa Isabel.....	55
<b>Figura 25</b> Esquema: Directrices para la implementación de Plazas de Bolsillo.....	56
<b>Figura 26</b> Esquema de necesidades e imposiciones.....	56
<b>Figura 27</b> Proyecciones futuras en el Sector.....	58
<b>Figura 28</b> Vista aérea del entorno urbano.....	59
<b>Figura 29</b> Estrategias para la Plaza de Bolsillo Santa Isabel.....	60
<b>Figura 30</b> Ubicación del mobiliario de ocio (1) y comercio (2) en la plaza.....	60
<b>Figura 31</b> Mobiliario 1 - Elevación lateral Derecha.....	61
<b>Figura 32</b> Mobiliario 1 - Elevación Frontal.....	61
<b>Figura 33</b> Mobiliario 2 - Elevación lateral Derecha.....	62
<b>Figura 34</b> Mobiliario 2 - Elevación Frontal Derecha.....	62
<b>Figura 35</b> Materiales utilizados.....	63
<b>Figura 36</b> Juegos integrados en la plaza.....	64
<b>Figura 37</b> Integración del mobiliario urbano en la Plaza de Bolsillo.....	65
<b>Figura 38</b> Integración del mobiliario urbano en la Plaza de Bolsillo.....	66
<b>Figura 39</b> Accesos y circulación.....	67

<b>Figura 40</b>	Mural integrado a la plaza.....	68
<b>Figura 41</b>	Consideraciones implementadas para la vegetación del proyecto.....	69
<b>Figura 42</b>	Integración de Vegetación en la Plaza de Bolsillo.....	69
<b>Figura 43</b>	Áreas de descanso y comercio integradas a la Plaza.....	70
<b>Figura 44</b>	Área de juegos integradas a la Plaza.....	71
<b>Figura 45</b>	Área de plazas duras integradas a la Plaza.....	71
<b>Figura 46</b>	Vegetación integrada a la Plaza.....	72
<b>Figura 47</b>	Vista Superior de la Plaza de Bolsillo Santa Isabel 384 (2018).....	73
<b>Figura 48</b>	Delimitación de la zona de estudio.....	78
<b>Figura 49</b>	Barrios en el área de estudio.....	79
<b>Figura 50</b>	Vacíos urbanos identificados.....	81
<b>Figura 51</b>	Zonas de riesgo de inundación y áreas de protección en el área de estudio.....	117
<b>Figura 52</b>	Vacíos seleccionados.....	128
<b>Figura 53</b>	Ubicación del predio 002.....	129
<b>Figura 54</b>	Informe de Linderación.....	131
<b>Figura 55</b>	Topografía y dimensiones longitudinales del predio 002.....	131
<b>Figura 56</b>	Vistas del predio 002.....	132
<b>Figura 57</b>	Escasez de mantenimiento en el entorno.....	133
<b>Figura 58</b>	El predio presenta acumulación de desechos.....	133
<b>Figura 59</b>	Acumulación de escombros.....	134
<b>Figura 60</b>	Deficiencia de mantenimiento en el árbol existente.....	134
<b>Figura 61</b>	Análisis del Soleamiento.....	135
<b>Figura 62</b>	Análisis del Soleamiento - solsticio de verano.....	135
<b>Figura 63</b>	Análisis del Soleamiento - solsticio de invierno.....	136
<b>Figura 64</b>	Esquema histórico .....	137
<b>Figura 65</b>	Análisis del tramo 1 – Manzana 1.....	138
<b>Figura 66</b>	Análisis del tramo 2 – Manzana 2.....	139
<b>Figura 67</b>	Análisis del tramo 3 – Manzana 2.....	140
<b>Figura 68</b>	Análisis del tramo 4 – Manzana 3.....	141
<b>Figura 69</b>	Distribución de la Infraestructura en el Predio 002.....	143
<b>Figura 70</b>	Distribución de la vegetación en el Predio 002.....	144
<b>Figura 71</b>	Vegetación actual del Predio 002.....	144
<b>Figura 72</b>	Vegetación actual del Predio 002.....	145
<b>Figura 73</b>	Sección – Vegetación actual del Predio 002.....	145
<b>Figura 74</b>	Secciones viales.....	146
<b>Figura 75</b>	Sección vial D-D.....	147
<b>Figura 76</b>	Polígonos de intervención territorial urbano.....	147
<b>Figura 77</b>	Ejemplo de las restricciones aplicadas al predio 002.....	148
<b>Figura 78</b>	Uso de suelo.....	149
<b>Figura 79</b>	Tipos de vías.....	150

<b>Figura 80</b> Tipos de vías: ejemplo de vía colectora y vía local.....	151
<b>Figura 81</b> Análisis de usos de suelo.....	152
<b>Figura 82</b> Localización de espacios de encuentro.....	153
<b>Figura 83</b> Flujos vehiculares y puntos de conflicto .....	154
<b>Figura 84</b> Localización de equipamientos.....	156
<b>Figura 85</b> Equipamientos recreativos cercanos .....	157
<b>Figura 86</b> Dinámicas en el predio 002.....	161
<b>Figura 87</b> Dinámicas cercanas al predio.....	162
<b>Figura 88</b> Estadísticas de la pregunta 1.....	163
<b>Figura 89</b> Estadísticas de la pregunta 2.....	164
<b>Figura 90</b> Estadísticas de la pregunta 3.....	164
<b>Figura 91</b> Estadísticas de la pregunta 4.....	165
<b>Figura 92</b> Estadísticas de la pregunta 5. ....	165
<b>Figura 93</b> Estadísticas de la pregunta 6 .....	166
<b>Figura 94</b> Estadísticas de la pregunta 7 . ....	166
<b>Figura 95</b> Estadísticas de la pregunta 8 .....	167
<b>Figura 96</b> Estadísticas de la pregunta 9.....	168
<b>Figura 97</b> Estadísticas de la pregunta 10.....	168
<b>Figura 98</b> Estadísticas de la pregunta 11.....	169
<b>Figura 99</b> Red de nodos se interconecta a través de espacios públicos.....	175
<b>Figura 100</b> Implementación de estrategias: Un proyecto con enfoque multifuncional.....	175
<b>Figura 101</b> Desarrollo y mejoramiento de infraestructura.....	176
<b>Figura 102</b> El Pocket Park en Xinhua Road .....	176
<b>Figura 103</b> En el presente proyecto, se mantiene este principio, lo que mejora la fluidez del peatón .....	176
<b>Figura 104</b> Dimensionamiento de baldosas.....	177
<b>Figura 105</b> Dimensiones de rampas.....	177
<b>Figura 106</b> Beneficios de incorporar vegetación en espacios urbanos.....	177
<b>Figura 107</b> Incorporar vegetación baja.....	177
<b>Figura 108</b> Incorporar áreas verdes en aceras.....	177
<b>Figura 109</b> Dimensionamiento del mobiliario.....	178
<b>Figura 110</b> Dimensionamiento mínimo del área de descanso.....	178
<b>Figura 111</b> Medidas mínimas de una lámpara pública.....	178
<b>Figura 112</b> Estrategia de comercio adaptable y flexible mediante el uso de conteedores .....	179
<b>Figura 113</b> Diseño de dos áreas comerciales: una para panadería y otra para comida rápida.....	179
<b>Figura 114</b> Propuesta de área de actividades interactivas.....	179
<b>Figura 115</b> Propuesta de área de actividades interactivas.....	179
<b>Figura 116</b> Plazas de estacionamiento a 90° para personas con movilidad reducida.....	180
<b>Figura 117</b> Requisitos de dimensiones mínimas para vehículos tipo N1 y M1.....	180
<b>Figura 118</b> Áreas de intervención vial.....	183
<b>Figura 119</b> Vías propuestas para el proyecto.....	184

<b>Figura 120</b>	Cumplimiento de los retiros en el proyecto.....	185
<b>Figura 121</b>	Uso de plataformas adaptadas a la topografía.....	186
<b>Figura 122</b>	La circulación peatonal se desarrolla a través del terreno.....	187
<b>Figura 123</b>	Segmentación de áreas a partir del eje central.....	187
<b>Figura 124</b>	Segmentación de áreas a partir del eje central.....	188
<b>Figura 125</b>	Mantenimiento de la vegetación.....	189
<b>Figura 126</b>	Zonificación general.....	190
<b>Figura 127</b>	Zonificación segmentada.....	191
<b>Figura 128</b>	Propuesta - Planta General.....	192
<b>Figura 129</b>	Sección de la propuesta – Disposición en plataformas.....	193
<b>Figura 130</b>	Planta baja – plataforma 1.....	193
<b>Figura 131</b>	Estrategias adquiridas -P1.....	194
<b>Figura 132</b>	Visualización de espacios – P1.....	195
<b>Figura 133</b>	Planta baja – plataforma 2.....	195
<b>Figura 134</b>	Estrategias adquiridas -P2.....	196
<b>Figura 135</b>	Visualización de espacios – P2.....	197
<b>Figura 136</b>	Planta baja – plataforma 3.....	197
<b>Figura 137</b>	Estrategias adquiridas -P3.....	198
<b>Figura 138</b>	Visualización de espacios – P3.....	199
<b>Figura 139</b>	Materiales utilizados .....	206
<b>Figura 140</b>	Materiales del mobiliario.....	207
<b>Figura 141</b>	Materiales del mobiliario 2.....	207
<b>Figura 142</b>	Emplazamiento.....	209
<b>Figura 143</b>	Planta General.....	210
<b>Figura 144</b>	Planta Baja _ Nivel 2.00.....	211
<b>Figura 145</b>	Planta Baja _ Nivel 1.00.....	212
<b>Figura 146</b>	Planta general_ Propuesta Vial.....	213
<b>Figura 147</b>	Planta_ Propuesta Vial 1.....	214
<b>Figura 148</b>	Planta Propuesta Vial 2.....	215
<b>Figura 149</b>	Sección Transversal – Plataforma 1.....	216
<b>Figura 150</b>	Sección Transversal – Plataforma 2.....	217
<b>Figura 151</b>	Sección Transversal – Plataforma 3.....	218
<b>Figura 152</b>	Sección Longitudinal.....	219
<b>Figura 153</b>	Secciones viales.....	220
<b>Figura 154</b>	Elevación Norte.....	221
<b>Figura 155</b>	Elevación Sur.....	221
<b>Figura 156</b>	Elevación Oeste.....	222
<b>Figura 157</b>	Elevación: Vista frontal- Plataforma 1.....	223
<b>Figura 158</b>	Vista frontal- Plataforma 2.....	224
<b>Figura 159</b>	Vista frontal- Plataforma 3.....	224
<b>Figura 160</b>	Perspectivas.....	237

## LISTA DE TABLAS

<b>Tabla 1</b> Relación entre tipologías y características específicas del terreno.....	30
<b>Tabla 2</b> Áreas de enfoque – Agentes y Actuaciones.....	33
<b>Tabla 3</b> Criterios: Ciudades para la gente de Gehl.....	36
<b>Tabla 4</b> Matriz de categorías de estudio y sus características.....	42
<b>Tabla 5</b> Análisis de referentes en base al origen del vacío.....	44
<b>Tabla 6</b> Análisis de referentes en base al tamaño del espacio vacío.....	45
<b>Tabla 7</b> Análisis de referentes en base a la accesibilidad y conectividad.....	47
<b>Tabla 8</b> Análisis de referentes en base a la regeneración planificada.....	48
<b>Tabla 9</b> Análisis de referentes en base al análisis de espacio público.....	49
<b>Tabla 10</b> Análisis de referentes en base al análisis de cohesión social.....	50
<b>Tabla 11</b> Análisis de referentes en base a las dinámicas adquiridas.....	51
<b>Tabla 12</b> Estrategias adoptadas de cada referente.....	74
<b>Tabla 13</b> Información del vacío urbano 01.....	83
<b>Tabla 14</b> Información del vacío urbano 02.....	84
<b>Tabla 15</b> Información del vacío urbano 03.....	85
<b>Tabla 16</b> Información del vacío urbano 04.....	86
<b>Tabla 17</b> Información del vacío urbano 05.....	87
<b>Tabla 18</b> Información del vacío urbano 06.....	88
<b>Tabla 19</b> Información del vacío urbano 07.....	89
<b>Tabla 20</b> Información del vacío urbano 08.....	90
<b>Tabla 21</b> Información del vacío urbano 09.....	91
<b>Tabla 22</b> Información del vacío urbano 10.....	92
<b>Tabla 23</b> Información del vacío urbano 11.....	93
<b>Tabla 24</b> Información del vacío urbano 12.....	94
<b>Tabla 25</b> Información del vacío urbano 13.....	95
<b>Tabla 26</b> Información del vacío urbano 14.....	96
<b>Tabla 27</b> Información del vacío urbano 15.....	97
<b>Tabla 28</b> Información del vacío urbano 16.....	98
<b>Tabla 29</b> Información del vacío urbano 17.....	99
<b>Tabla 30</b> Información del vacío urbano 18.....	100
<b>Tabla 31</b> Información del vacío urbano 19.....	101
<b>Tabla 32</b> Información del vacío urbano 20.....	102
<b>Tabla 33</b> Información del vacío urbano 21.....	103
<b>Tabla 34</b> Información del vacío urbano 22.....	104
<b>Tabla 35</b> Información del vacío urbano 23.....	105
<b>Tabla 36</b> Información del vacío urbano 24.....	106
<b>Tabla 37</b> Información del vacío urbano 25.....	107

<b>Tabla 38</b> Información del vacío urbano 26.....	108
<b>Tabla 39</b> Información del vacío urbano 27.....	109
<b>Tabla 40</b> Información del vacío urbano 28.....	110
<b>Tabla 41</b> Información del vacío urbano 29.....	111
<b>Tabla 42</b> Tabla de resultados de los vacíos urbanos del 1 al 17.....	121
<b>Tabla 43</b> Tabla de resultados de los vacíos urbanos del 18 al 29.....	122
<b>Tabla 44</b> Tabla de Puntuaciones.....	123
<b>Tabla 45</b> Tabla de puntuaciones asignadas a cada vacío (1-17).....	124
<b>Tabla 46</b> Tabla de puntuaciones asignadas a cada vacío (18-29).....	125
<b>Tabla 47</b> Levantamiento planimétrico e informe de linderación del predio 002.....	130
<b>Tabla 48</b> Restricciones.....	148
<b>Tabla 49</b> Equipamiento 01.....	158
<b>Tabla 50</b> Equipamiento 02.....	158
<b>Tabla 51</b> Equipamiento 03.....	159
<b>Tabla 52</b> Equipamiento 04.....	159
<b>Tabla 53</b> Equipamiento 05.....	160
<b>Tabla 54</b> Resultados: Pregunta 1.....	163
<b>Tabla 55</b> Resultados: Pregunta 2.....	164
<b>Tabla 56</b> Resultados: Pregunta 3.....	164
<b>Tabla 57</b> Resultados: Pregunta 4.....	165
<b>Tabla 58</b> Resultados: Pregunta 5.....	165
<b>Tabla 59</b> Resultados: Pregunta 6.....	166
<b>Tabla 60</b> Resultados: Pregunta 7.....	166
<b>Tabla 61</b> Resultados: Pregunta 8.....	167
<b>Tabla 62</b> Resultados: Pregunta 9.....	168
<b>Tabla 63</b> Resultados: Pregunta 10.....	168
<b>Tabla 64</b> Resultados: Pregunta 11.....	169
<b>Tabla 65</b> Fortalezas del predio 002.....	170
<b>Tabla 66</b> Oportunidades del predio 002 .....	171
<b>Tabla 67</b> Debilidades del predio 002.....	171
<b>Tabla 68</b> Amenazas del predio 002.....	172
<b>Tabla 69</b> Matriz de análisis de estrategias y criterios de intervención aplicados al proyecto.....	175
<b>Tabla 70</b> Programa arquitectónico.....	182
<b>Tabla 71</b> Vegetación propuesta – árboles .....	199
<b>Tabla 72</b> Vegetación propuesta - arbustos.....	201
<b>Tabla 73</b> Vegetación propuesta - Planta Medicinales.....	202
<b>Tabla 74</b> Aporte económico.....	208

## LISTA DE ANEXOS

<b>Anexo 1</b> Modelo de tabla para la recolección de datos de vacíos urbanos.....	252
<b>Anexo 2</b> Modelo de encuesta realizada.....	253
<b>Anexo 3</b> Fotografía de encuestado.....	255
<b>Anexo 4</b> Programa Arquitectónico para la Intervención.....	256

## INTRODUCCIÓN

La investigación se adentra en el análisis de los vacíos urbanos como un fenómeno de creciente relevancia en el desarrollo urbano contemporáneo. Estos lugares, caracterizados por su falta de uso y abandono, plantean desafíos significativos para la planificación y el diseño urbano (Guamán, 2017). En numerosas ciudades, incluyendo Cuenca, la presencia de áreas desocupadas y estructuras abandonadas tiene efectos negativos en el entorno y en la vida de sus habitantes (Muentes et al., 2023). La percepción adversa del entorno genera problemas en términos de seguridad, estética y cohesión comunitaria (Rieniets, 2016).

El propósito de esta investigación es explorar diversas perspectivas sobre estos espacios y sus características, con el fin de comprender las razones detrás de la falta de mejoras. Se destaca la importancia de intervenir para otorgarles un nuevo carácter y significado, proponiendo estrategias de revitalización que promuevan la participación activa de la comunidad y contribuyan a la creación de áreas vivas y funcionales. Para alcanzar este propósito, se realizará un análisis de la bibliografía existente y se evaluarán casos de estudio que hayan generado cambios positivos en contextos similares.

En el segundo capítulo, se delimitará un área específica de estudio para identificar vacíos urbanos relevantes, centrándose exclusivamente en aquellos espacios públicos. Esta elección se fundamenta es que estos espacios están sujetos a un marco regulatorio que facilita la implementación de proyectos de interés colectivo y de iniciativas de planificación urbana. Se analizarán las áreas que se ajusten a este concepto, observando la organización actual de la trama urbana y su relación con recursos esenciales como conectividad, accesibilidad y servicios urbanos. Este enfoque metodológico se complementará con un análisis integral del predio 002, foco de revitalización en este trabajo, con el propósito de establecer los elementos necesarios para mejorar el espacio público y elevar la calidad de vida de sus usuarios. Se realizará un diagnóstico, identificando las ventajas y desventajas del área estudiada, y definiendo las necesidades prioritarias y las mejores prácticas para garantizar su coherencia y funcionamiento adecuados. Este análisis se llevará a cabo mediante la recopilación de información relevante, utilizando técnicas como la observación directa, herramientas digitales y la participación ciudadana a través de encuestas.

Finalmente, al concluir este proceso de investigación y diagnóstico integral, se presentará una propuesta urbano-arquitectónica específica. Esta iniciativa tiene como objetivo revitalizar el espacio público y mejorar la calidad de vida de los usuarios, fomentando la coexistencia en armonía con el entorno. Basada en los resultados del estudio y las necesidades identificadas por la comunidad local, se desarrollará un anteproyecto que incluirá elementos como el diseño conceptual, planos arquitectónicos y renders. Esta propuesta no solo transformará estos espacios en áreas funcionales, sino que también servirá como modelo para futuras intervenciones en contextos urbanos similares, contribuyendo así al desarrollo sostenible y a la mejora continua del entorno urbano de Cuenca, en beneficio de toda su comunidad.

## PROBLEMÁTICA

La ciudad de Cuenca, inmersa en un acelerado proceso de crecimiento, ha experimentado una transformación urbana de gran envergadura que engloba distintos aspectos temporales, espaciales y sociales (Apraez & Hualpa, 2021, p.18). Este fenómeno ha dado origen a vacíos urbanos, áreas que han cobrado gran importancia en la configuración de la ciudad y que, en muchos casos, se han convertido en elementos distintivos de su paisaje. En estos espacios no ocupados, se manifiestan complejas interacciones entre la planificación urbana, el desarrollo económico y las dinámicas sociales. Su impacto en la planificación se traduce en la generación de fragmentación y discontinuidad en el tejido urbano, resultando en una distribución irregular de predios y formas imprevistas. Estos desafíos, a su vez, inciden directamente en la percepción negativa del entorno urbano y en la disminución de la calidad de vida de la comunidad, planteando obstáculos en términos de seguridad, estética y cohesión social.

La presencia de estos espacios proviene de decisiones políticas, cambios en las demandas del mercado inmobiliario y de la insuficiencia de una planificación que atienda las necesidades cambiantes de la población (Rábago,2001). Su existencia, por tanto, genera interrogantes sobre la efectividad de la planificación urbana y la utilización de los recursos disponibles.

Ante este antecedente, se selecciona un vacío urbano en el barrio El Salado para examinarlo como caso de estudio. Este vacío, con el tiempo, ha permanecido en desuso, constituyendo un espacio subestimado que encierra una oportunidad latente para la revitalización urbana. La intervención en este espacio, a través de un proyecto urbano-arquitectónico, surge como respuesta a la imperante necesidad de transformar estos entornos olvidados en motores de desarrollo y bienestar social. En este contexto, la relevancia de considerar los vacíos radica en su potencial para fomentar la cohesión comunitaria, mejorar la calidad de vida de los habitantes y reactivar áreas relegadas en la planificación urbana convencional.

La investigación sobre este caso específico implica un análisis exhaustivo de las características del área y de las necesidades y aspiraciones de la comunidad local, así como la exploración de soluciones arquitectónicas y urbanísticas innovadoras que puedan aprovechar plenamente el potencial del sitio. A través de este enfoque integral, se busca no solo abordar los desafíos presentes en el barrio El Salado, sino también establecer un precedente para la regeneración de otros vacíos urbanos en Cuenca y más allá, garantizando un desarrollo urbano sostenible y armonioso.

## JUSTIFICACIÓN

La expansión histórica de las ciudades ha sido un fenómeno complejo, moldeado por diversos factores que han moldeado su estructura. La planificación urbana es fundamental para promover un crecimiento ordenado y el diseño de ciudades más eficientes. Sin embargo, con el tiempo, la proliferación de vacíos dentro del tejido urbano ha emergido como uno de los desafíos más significativos que deben abordarse.

La aparición de estos espacios se atribuye a múltiples factores, incluida la insuficiencia de planificación adecuada, cambios en las dinámicas socioeconómicas, la presión demográfica y decisiones de desarrollo que no consideran la utilización eficiente del espacio. La introducción de nuevas infraestructuras, como carreteras y áreas comerciales, a menudo desencadena transformaciones en la configuración urbana, generando áreas en desuso que contribuyen a la fragmentación. Este fenómeno se ve exacerbado por la rápida expansión de las ciudades, que puede resultar en una planificación deficiente y en la creación de espacios no previstos.

En este contexto, la investigación propuesta busca explorar diversas perspectivas sobre los espacios vacíos y sus características subyacentes. Se pretende comprender estos espacios y las razones detrás de la falta de mejora en ellos, destacando la importancia de intervenir para infundirles un nuevo carácter y significado. Esta reflexión sobre la construcción de estrategias para una ciudad diferente plantea interrogantes sobre cómo habitar un entorno mejorado y cómo iniciar el desarrollo de una nueva ciudad sostenible.

Se enfatiza la relevancia de los espacios como puntos de partida para promover un cambio significativo en la comunidad. La aspiración es que estos espacios se transformen en catalizadores de revitalización, abordando áreas en deterioro y atendiendo las necesidades del entorno. En este proceso, es fundamental reconocer el papel activo de los residentes locales, quienes generan interacción social y un sentido de pertenencia.

Para lograrlo, se busca establecer un equilibrio en la revitalización mediante estrategias que faciliten las actividades de los usuarios y garanticen espacios habitables y satisfactorios. Además, se destaca la importancia de las instituciones municipales, que son esenciales para fomentar la participación comunitaria y apoyar esta transformación.

La intervención en estos espacios contribuye a mitigar problemas asociados con la fragmentación del tejido urbano y la percepción negativa del entorno. Asimismo, favorece la cohesión social al crear lugares de encuentro y convivencia, promoviendo una mayor integración y el desarrollo de una identidad urbana más sólida. Esto fortalece el sentido de pertenencia de los habitantes y su conexión con el entorno, convirtiendo la revitalización en una estrategia esencial para transformar la estructura urbana y mejorar la calidad de vida de la comunidad.

Este enfoque integral no solo aborda la problemática actual, sino que también establece un camino hacia un futuro urbano más sostenible y cohesivo.

# OBJETIVOS

## OBJETIVO GENERAL

- Elaborar un anteproyecto urbano-arquitectónico para la revitalización urbana en el vacío urbano conocido como 'predio 002', delimitado por la Av. Loja y las calles Lino Benítez y El Salado, mediante el diseño de espacios públicos que promuevan la cohesión social y fomenten el bienestar de la comunidad.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

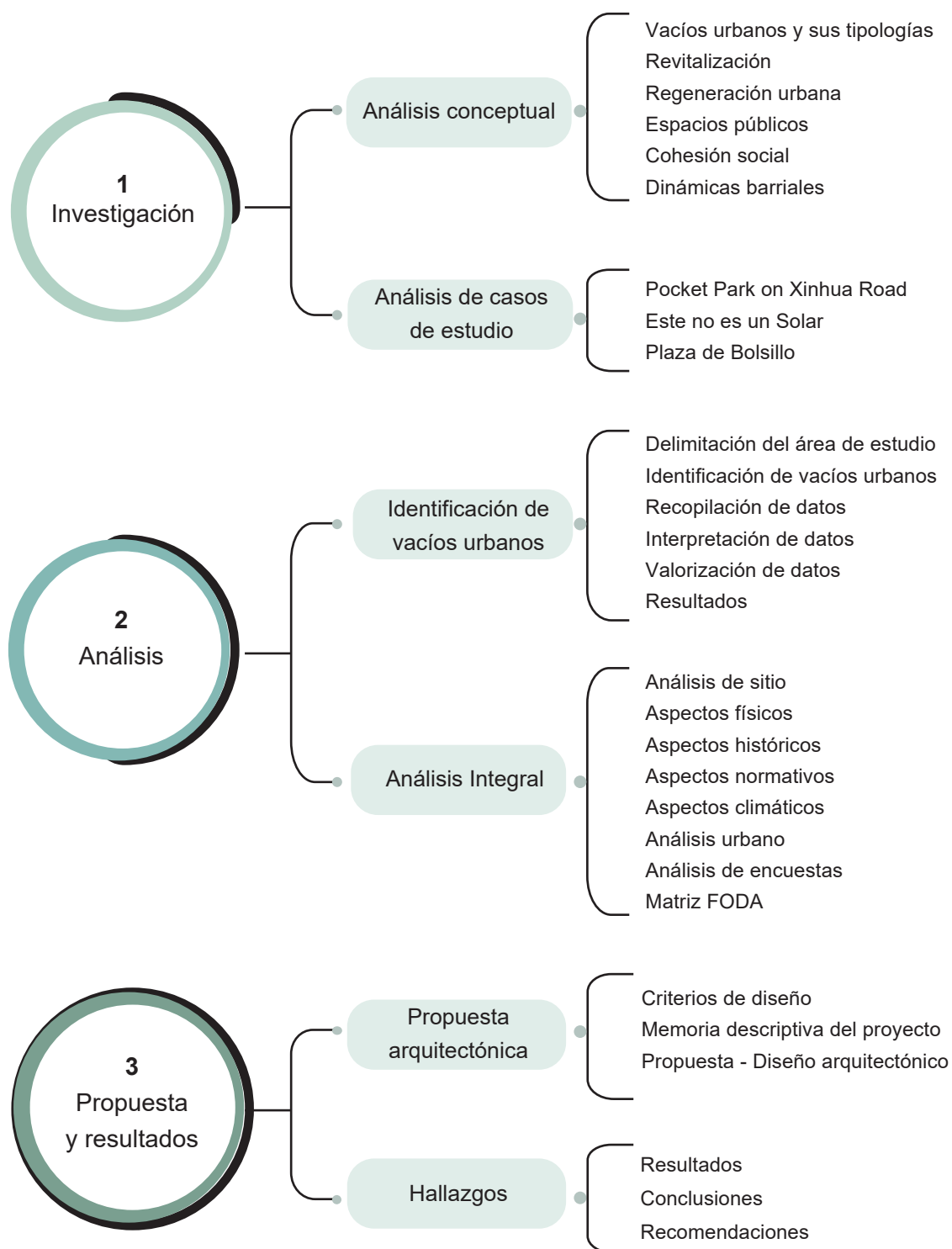
- Analizar la información bibliográfica sobre las categorías de vacíos urbanos, regeneración urbana, espacios públicos, cohesión social y dinámicas barriales, así como estudiar referentes que incluyan intervenciones en estos espacios subutilizados.
- Categorizar la situación actual de los espacios urbanos vacantes dentro de los límites del área de estudio y realizar un diagnóstico integral del predio 002.
- Diseñar una propuesta a nivel de anteproyecto urbano-arquitectónico que aborde de manera integral las necesidades y problemáticas del sector en los ámbitos social, infraestructural y ambiental, permitiendo así una revitalización que transforme el área en un espacio dinámico e integrador.

## METODOLOGÍA

Con el propósito de alcanzar los objetivos establecidos en el presente estudio, se aplican metodologías de investigación específicas para cada uno de ellos. Para tal fin, se diseña el siguiente esquema metodológico, con el objetivo de comprender y explicar cómo se llevará a cabo la investigación.

**Figura 1**

*Esquema metodológico*



Se elige implementar los niveles de investigación básica, que se clasifican en investigación básica descriptiva y explicativa (Nicomedes, 2018).

### **Objetivo 1: Investigación**

En la primera etapa de la investigación, se implementa una metodología cualitativa respaldada por una revisión bibliográfica. Esta fase se centra en conceptos como vacíos urbanos, revitalización, regeneración urbana, espacios públicos, cohesión social y dinámicas barriales. Estos conceptos interconectados son fundamentales para la planificación urbana, ya que permiten abordar problemas urbanos y promover un uso efectivo de los espacios públicos.

Por consiguiente, se realiza una investigación de casos de estudio para analizar ejemplos de revitalización urbana relacionados con espacios infravalorados. Esta investigación se centra en identificar y evaluar las estrategias utilizadas para transformar estos espacios desocupados en áreas funcionales y dinámicas.

El método investigativo empleado es la investigación bibliográfica, que consiste en la revisión y abstracción de material proveniente de diversas fuentes. Entre estas fuentes se incluyen revistas especializadas, tesis académicas, artículos, libros, plataformas especializadas en arquitectura y otros documentos pertinentes.

### **Objetivo 2: Análisis**

#### **Identificación de áreas subutilizadas**

Inicialmente, se implementa una metodología descriptiva que implica la delimitación del área de estudio y la identificación de los espacios desocupados presentes en ella. El propósito es describir la situación actual en términos de su estructura urbana, características físicas relevantes y el contexto. Esto permite obtener un panorama general que facilita la comprensión del estado y entorno en que se encuentran estas áreas.

Posteriormente, se emplea una metodología explicativa, que consiste en un análisis detallado de los datos recopilados durante la investigación. Para esta evaluación, se utilizan tablas de valores específicas a través del método por puntos, el cual se aplica para determinar la localización de viviendas de interés social en el caso de estudio de Cuenca, Ecuador. Este método sirve como herramienta esencial para identificar la localización óptima y evaluar la idoneidad de los espacios a estudiar.

Finalmente, se identifican los terrenos susceptibles de intervención, evaluando si se ajustan a características físicas específicas y su capacidad para satisfacer las necesidades del entorno urbano.

#### **Análisis integral**

En esta fase, se adopta una metodología descriptiva para el análisis del " *predio 002* ".

Este análisis incluye la recolección detallada de información sobre factores clave, tales como los aspectos físicos del predio, las características del sitio, las regulaciones locales pertinentes, el contexto histórico, las condiciones climáticas, las dinámicas urbanas presentes y el análisis del entorno.

Asimismo, se realiza un análisis de encuestas dirigidas a los residentes del área, con el fin de obtener una comprensión más completa de las percepciones y necesidades de la comunidad local. Esta metodología explicativa emplea tablas y diagramas estadísticos para presentar los resultados de manera clara y concisa, facilitando la interpretación de los datos.

El método adoptado es de investigación mixta, lo que permite la recolección y análisis de datos tanto cualitativos como cuantitativos, posibilitando abordar diversas dimensiones del tema de estudio. Entre las herramientas utilizadas se incluyen la observación directa, la observación participante, la fotografía, el mapeo social, las encuestas y el análisis de datos estadísticos.

### **Objetivo 3: Propuesta**

En la tercera etapa del proceso, se adopta una metodología explicativa para desarrollar una propuesta arquitectónica destinada a la revitalización del "*vacío urbano 002*". Esta metodología comprende varias etapas interrelacionadas que abordan de manera integral los desafíos asociados a los vacíos urbanos.

En primer lugar, se realiza un análisis detallado de los datos recopilados durante la investigación, lo que implica evaluar minuciosamente las características físicas, sociales y culturales del área de estudio, así como identificar las necesidades y aspiraciones de la comunidad local. Este análisis proporciona una comprensión profunda del contexto en el que se desarrolla la propuesta.

Posteriormente, se procede a la conceptualización y diseño de la propuesta, integrando elementos que promueven la revitalización de los espacios públicos y contribuyen al bienestar comunitario. Durante este proceso, se exploran diversas ideas y soluciones arquitectónicas con el objetivo de crear un entorno urbano más vibrante y habitable. Finalmente, se elabora una versión final de la propuesta urbano-arquitectónica, que contiene todos los elementos necesarios para su implementación. Para ello, se emplean diversas herramientas, como la elaboración de planos arquitectónicos, renders, secciones, elevaciones y perspectivas. Estas representaciones visuales juegan un papel fundamental en la comunicación de la visión propuesta, permitiendo una mejor comprensión por parte de los diferentes interesados en el proyecto. En conclusión, el enfoque adoptado permite una comprensión integral del tema mediante la combinación de diversas técnicas y tipos de datos. Esta metodología asegura la validez de la información y respalda los hallazgos de la investigación, fortaleciendo su relevancia en el contexto analizado.

# CAPÍTULO I

## 1.REVISIÓN LITERARIA

### 1.1. Marco Teórico

El marco teórico, esencial para cualquier estudio, se destaca por su función crucial al comunicar de manera clara los fundamentos teóricos del trabajo (Bernal, 2010). Este capítulo se adhiere a este enfoque, reconociendo la importancia de construir sobre el conocimiento existente y establecer un marco de referencia crítico (Bernal, 2010, p. 124). Así, el marco teórico proporciona un contexto general que sienta las bases para la discusión, donde la genealogía de autores y sus teorías se entrelazan para construir la trama de la investigación. Por consiguiente, se exploran conceptos clave como (1) los vacíos urbanos, (2) la revitalización urbana, (3) la regeneración urbana, (4) el espacio público, (5) la cohesión social y (6) las dinámicas barriales.

En la primera sección, se profundiza en la esencia del "vacío urbano", como un concepto versátil, explorado en diversas disciplinas, proporcionando matices únicos a su significado. Se resalta su interpretación variable según la planificación y las necesidades comunitarias. Este análisis inicial establece las bases para comprender cómo estas áreas influyen en el desarrollo urbano. Además, se complementa con la tipificación de vacíos urbanos; diversos autores han abordado esta temática ofreciendo distintas categorías y clasificaciones. Por ejemplo, Trancik (1986) propone una clasificación basada en forma, función y potencial de mejora urbana, mientras que Careri (2013), Rojas (2009) y Torres (2022) introducen categorías como vacíos fenomenológicos, geográficos y funcionales. Estos enfoques proporcionan herramientas para comprender y abordar eficazmente el desafío de los vacíos urbanos, destacando su diversidad y potencial para la revitalización de la ciudad.

Complementando este contexto, se enfatiza en el término regeneración urbana, definido como un proceso integral de transformación urbana que va más allá de simples cambios físicos, abordando aspectos económicos, sociales y de imagen (Galán, 2021; Rodrigues & Malta, 2001; ONU Hábitat, 2016). Aunque ofrece oportunidades de desarrollo, se advierte sobre la necesidad de un enfoque integral que considere los impactos sociales y económicos a largo plazo (Galán, 2021). Así pues, este enfoque destaca la importancia de comprender la interacción entre los diferentes aspectos del proceso de regeneración urbana.

Por otro lado, el espacio público desempeña un papel crucial en la cohesión social y la calidad de vida de los habitantes (Carrión, 2011; De la Mora, 2017; Gehl, 2014). Es un lugar de encuentro que fomenta la interacción entre personas diversas, promoviendo la identidad social y la participación ciudadana. En este sentido, la gestión efectiva y revitalización de los espacios públicos, incluidos los recuperados de predios baldíos, son fundamentales para fortalecer la conexión comunitaria y promover entornos urbanos más vibrantes y cohesionados.

De igual manera, se hace hincapié en la cohesión social, definida como un elemento clave para el desarrollo económico y social (Mora, 2015; CEPAL, 2017). Implica la unión de individuos mediante normas colectivas y la construcción de redes de confianza, resaltando la importancia gubernamental en este proceso (Gouldner, 1973; Altmann, 2009). Por lo tanto, este enfoque subraya la necesidad de políticas efectivas y participación activa para promover una sociedad cohesionada.

Por último, las dinámicas urbanas son una red compleja de interacciones y cambios que definen la vida en entornos urbanos (catalán, 2015; Liévano, 2011; Riguey & Obando, 2015). Los barrios moldean y son moldeados por las interacciones sociales, influenciando significativamente la calidad de vida y la cohesión comunitaria en las ciudades. Así, la comprensión de estas dinámicas es crucial para el diseño de políticas urbanas efectivas.

Finalmente, se analizan referentes que representan la variedad de enfoques adoptados en diferentes contextos, desde proyectos a nivel mundial hasta casos locales específicos. A través de esta investigación, se busca comprender la complejidad inherente a los vacíos urbanos, explorar estrategias de regeneración y reconocer la importancia del espacio público en la construcción de ciudades vibrantes y adaptadas a las necesidades cambiantes de la sociedad y el medio ambiente.

## **1.2. Antecedentes**

### ***1.2.1. Los Vacíos Urbanos en Latinoamérica***

A lo largo de la historia, las ciudades han sido testigos de transformaciones continuas y complejas que reflejan la evolución de la sociedad, la economía, la tecnología y las aspiraciones culturales. En particular, las ciudades latinoamericanas han experimentado una profunda transformación desde los años 90, impulsada por cambios socioeconómicos y políticos (Reese & Duarte, 2007). Estos cambios han afectado no solo los patrones de producción, sino también la propia estructura urbana, intensificando las conexiones con el mercado y acentuando la fragmentación del espacio urbano.

Los vacíos urbanos, resultado de una combinación de factores económicos, políticos y legales, son una manifestación tangible de estas transformaciones. Larangeira (2004) indica que estos espacios desaprovechados pueden surgir debido a la escasez de recursos para el desarrollo de la tierra y a las presiones políticas y ordenamientos jurídicos que promueven la vacancia del suelo urbano. Torres (2022) complementa esta idea al señalar que estas decisiones políticas y presiones legales no solo influyen en la existencia de los vacíos urbanos, sino que también pueden acentuar la segregación espacial y las desigualdades.

El crecimiento urbano desregulado y la falta de una planificación adecuada han contribuido al surgimiento de estas áreas desaprovechadas en las ciudades latinoamericanas. Larangeira (2004) destaca cómo la especulación del mercado del suelo y la falta de regulación han generado áreas urbanas subutilizadas o sin urbanizar. Esta situación revela una complejidad adicional en el desarrollo urbano de la región, evidenciando la necesidad de políticas urbanas más integrales y equitativas.

El rápido crecimiento de la población urbana ha ejercido una presión significativa sobre los servicios públicos, la vivienda y la infraestructura en las ciudades latinoamericanas (Smith & García, 2010). Esta situación plantea la necesidad urgente de estrategias innovadoras en la planificación urbana y el desarrollo sostenible para abordar los desafíos emergentes, como la movilidad urbana y la gestión de recursos (González & Silva, 2015). La creciente urbanización y la demanda de servicios básicos hacen imperativo repensar los enfoques tradicionales de desarrollo urbano para garantizar la calidad de vida de los ciudadanos y la viabilidad a largo plazo de las ciudades.

En un contexto más amplio, las transformaciones socioeconómicas y tecnológicas han tenido un impacto significativo en la dinámica social y cultural de las ciudades latinoamericanas (Martínez & Fernández, 2018). El surgimiento de nuevas formas de comunicación y la globalización ha generado una mayor interconexión entre las ciudades, lo que a su vez ha creado tanto oportunidades como desafíos en términos de identidad cultural y diversidad (García & López, 2016). Este contraste entre el crecimiento globalizado y la persistencia de áreas urbanas desaprovechadas subraya la complejidad del desarrollo urbano en la región.

En consecuencia, la necesidad de abordar los vacíos urbanos no solo se relaciona con cuestiones económicas y culturales, sino también con marcos regulatorios y de planificación urbana más efectivos (Pérez & Rodríguez, 2019). La presencia de vacíos urbanos representa un desafío para la equidad y la sostenibilidad urbana, destacando la importancia de políticas integrales que promuevan ciudades más equitativas, sostenibles y culturalmente ricas (Torres & Gómez, 2020).

En conjunto, estas ideas ilustran cómo las transformaciones han moldeado la estructura urbana de las ciudades latinoamericanas, dando lugar a la aparición de vacíos urbanos que reflejan no solo la escasez de recursos, sino también las presiones políticas y la falta de regulación en el desarrollo urbano.

### ***1.2.2. Los Vacíos Urbanos en la Ciudad de Cuenca***

En el marco de las transformaciones urbanas en América Latina, la ciudad de Cuenca, Ecuador, se destaca como una ciudad intermedia que registra tasas de crecimiento superiores a los promedios nacionales, tal como lo señala el Banco Interamericano de Desarrollo (BID, 2017). En calidad de centro regional, Cuenca no queda exenta de las dinámicas que caracterizan a las ciudades latinoamericanas en términos de urbanización acelerada, cambio socioeconómico y presiones sobre los recursos y la infraestructura.

La investigación se fundamentó en el estudio "La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad. El caso de Cuenca, Ecuador," realizado por Hermida, Hermida, Cabrera y Calle (2014). Los autores examinan el crecimiento de Cuenca desde una perspectiva histórica y analítica, destacando la evolución de la densidad urbana como elemento crucial. A lo largo de las décadas, la población y el área urbana han experimentado cambios significativos que han influido en la densidad bruta de la ciudad.

Desde la década de 1950 hasta la actualidad, la densidad urbana en Cuenca ha cambiado notablemente debido al crecimiento poblacional y la expansión urbana. A continuación, se presenta la información recopilada en orden cronológico.

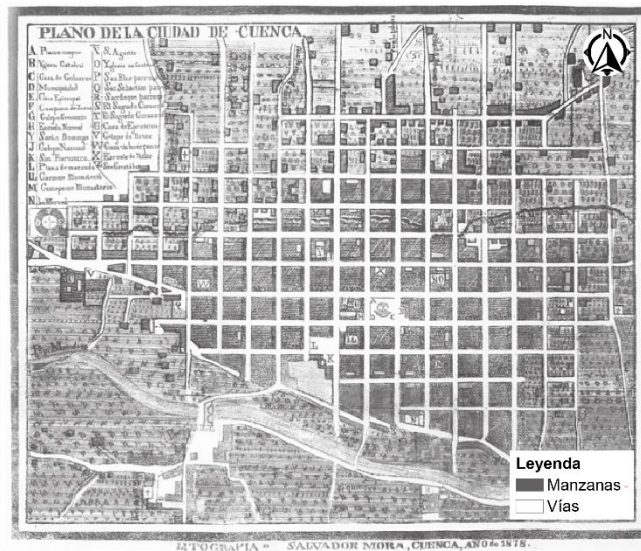
- A. En 1950, Cuenca inició un proceso de expansión fuera del casco histórico. En este año, la densidad bruta de la ciudad era de 138,69 habitantes por hectárea, con una población de 39.983 habitantes y un área urbana de 288,29 hectáreas (Hermida et al., 2015).
- B. Para el censo de 1962, la población de Cuenca aumentó a 60.402 habitantes, y el área urbana se expandió significativamente a 2.237,30 hectáreas. Este crecimiento resultó en una densidad bruta de 27 habitantes por hectárea (Hermida et al., 2015).
- C. En 1974, la densidad bruta de Cuenca se incrementó a 45,09 habitantes por hectárea, y en 1982 alcanzó los 56,97 habitantes por hectárea. Estos datos evidencian un aumento progresivo en la densidad urbana durante estos años (Hermida et al., 2015).
- D. Entre 1982 y 1990, se observó un decrecimiento en la densidad urbana debido a un incremento del 71% en el área urbana, a pesar de un aumento del 28% en la población. Esto llevó a una estabilidad relativa en las densidades urbanas durante los censos de 1990, 2001 y 2010 (Hermida et al., 2015).
- E. En el censo de 2001, la densidad urbana de Cuenca se mantuvo relativamente estable, a pesar del continuo crecimiento poblacional y la expansión del área urbana. La población siguió aumentando, pero la densidad se mantuvo en niveles similares al censo anterior, indicando una distribución más dispersa de la población (Hermida et al., 2015).
- F. Para el censo de 2010, se evidenció nuevamente una estabilidad en las densidades urbanas de Cuenca. A pesar del crecimiento poblacional continuo, la densidad no experimentó cambios significativos, lo que sugiere un patrón de ocupación del suelo más extenso y menos concentrado. El área urbana de Cuenca se extendía sobre 7.248 hectáreas, con una población de 331.885 habitantes (INEC, 2010). Esta expansión refleja el crecimiento y la ocupación del territorio a lo largo de los años. Sin embargo, Pauta (2013) señala que los datos del censo pueden variar ya que se basaban únicamente en la población residente en las cabeceras cantonales, excluyendo a poblaciones rurales con una estructura ocupacional vinculada a la economía urbana. A pesar de esta limitación, los datos del censo de 2010 proporcionaron información relevante sobre la distribución de la población y la extensión del área urbana en Cuenca (Hermida et al., 2015).

El crecimiento urbano de Cuenca en las últimas décadas ha sido notable, evidenciado por cambios demográficos y expansión urbana. Esta transformación ha sido significativa, con un incremento constante de la población y una ampliación considerable del área urbana. Hasta finales de la década de 1950, la ciudad conservaba sus características urbanas coloniales y republicanas. Sin embargo, desde entonces, se han iniciado cambios profundos que marcaron el inicio de la modernización tanto de la sociedad como del espacio urbano y arquitectónico (Álvarez & Serrano, 2010).

A continuación, se presentan fotografías que evidencian el cambio dimensional de la ciudad.

## Figura 2

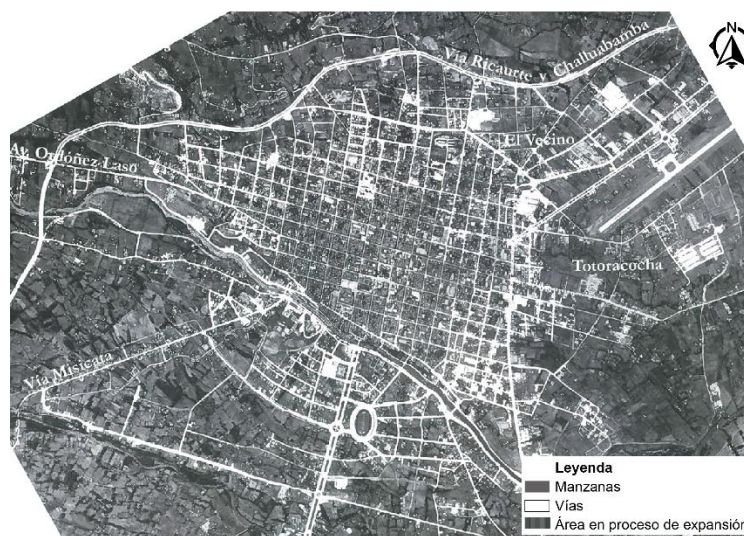
Mapa de Cuenca (1878)



**Nota.** La figura ilustra el inicio de la configuración de la trama urbana en Cuenca, caracterizada por un trazado en damero, típico de los barrios del centro histórico. En esta disposición, las calles son rectas y se cruzan perpendicularmente, lo que facilita una organización clara y funcional del espacio urbano. Según Carpio (1979), hasta la década de 1950, Cuenca mantuvo esta organización urbana colonial (Hermida et al., 2015). Adaptado de "La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad" (p. 31), por Hermida et al., 2015, EURE, 41 (124).

## Figura 3

Mapa de Cuenca (1973)

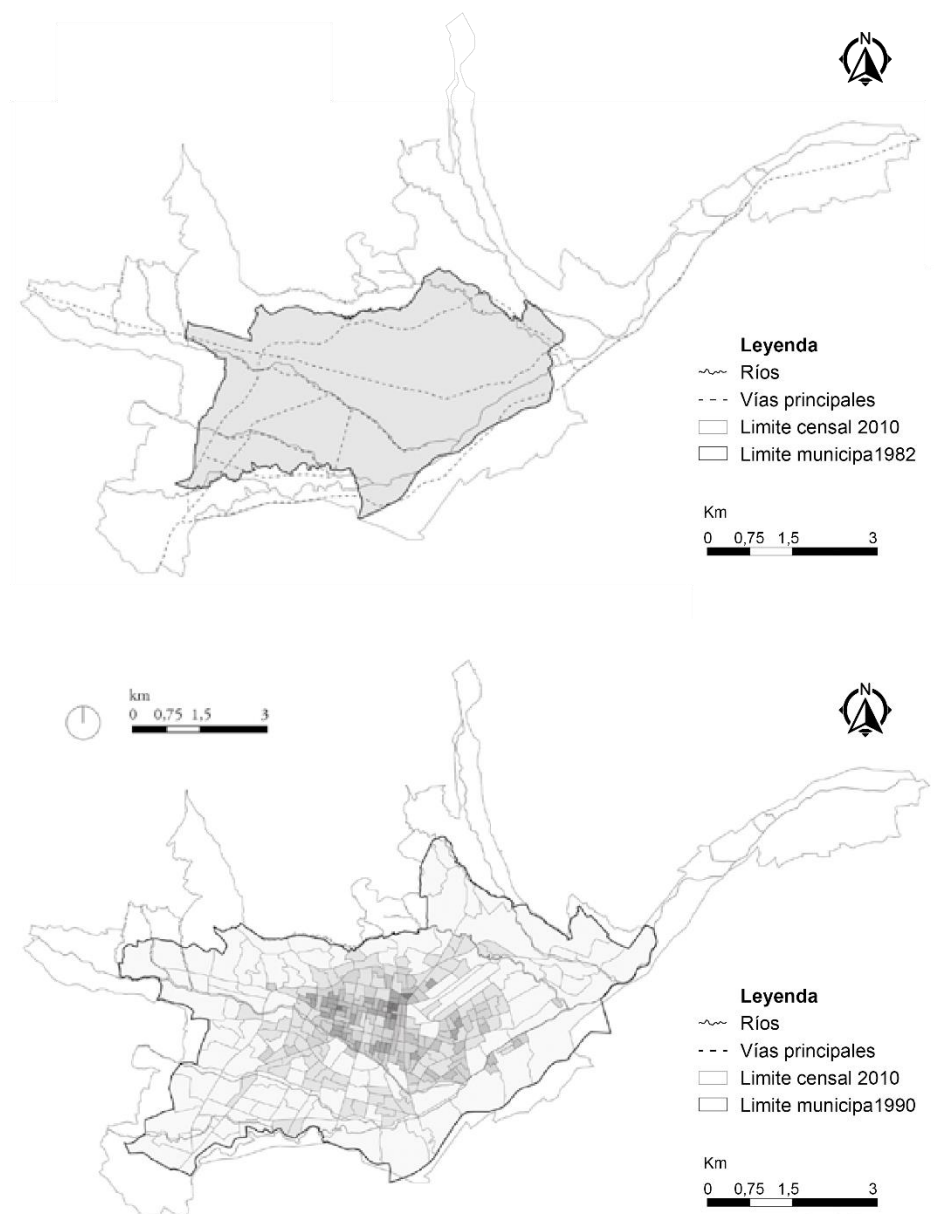


**Nota.** De Acuerdo con Carrión (1998), desde la década de los sesenta, se observa una creciente concentración de la población en las ciudades como resultado de un fenómeno urbano en

expansión. La migración masiva desde el campo hacia la ciudad, impulsada por un cambio en el modelo productivo, provoca alteraciones en los patrones de movilidad y da origen a nuevos asentamientos urbanos en las periferias (Hermida et al., 2015). Adaptado de “La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad” (p. 33,37), por Hermida et al., 2015, EURE, 41 (124).

#### Figura 4

Mapa de Cuenca (1982 y 1990) – Densidad Bruta

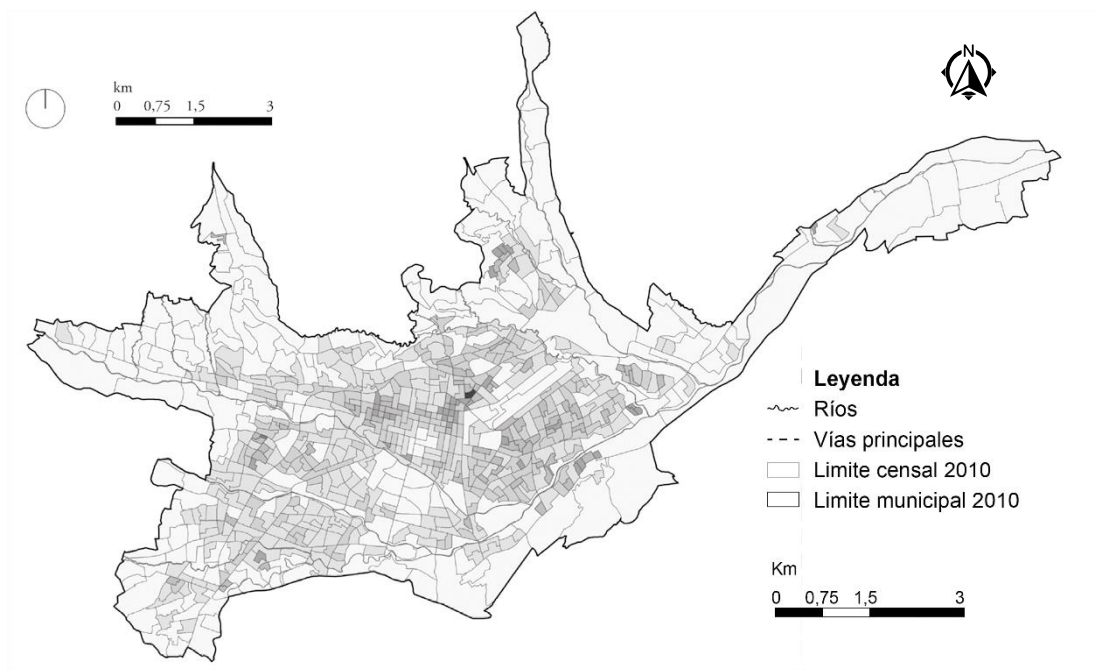


**Nota.** En años anteriores, se observó un aumento significativo de la población, lo que provocó una expansión del área urbana. El centro histórico se estableció como núcleo, a partir del cual se desarrolló un crecimiento disperso en las periferias. En estas áreas, la trama urbana presentó un patrón irregular, con nuevos desarrollos residenciales y comerciales que generaron un tejido urbano menos denso y más fragmentado. Adaptado de “La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad” (p. 33,37), por Hermida et al., 2015, EURE, 41 (124).

Es importante señalar que en 1982 se comenzaron a proponer medidas teóricas para frenar el crecimiento desmedido de la urbanización. En respuesta, el Municipio de Cuenca emitió la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón, la cual establece el límite urbano (Hermida et al., 2015).

### Figura 5

Mapa de cuenca (2010)



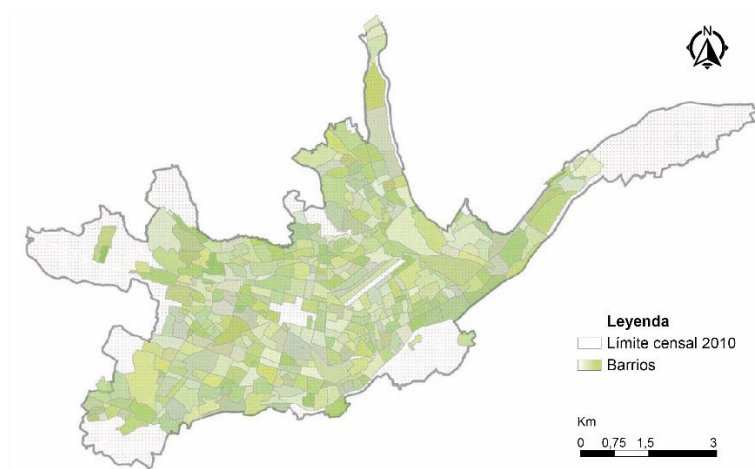
**Nota.** En esta imagen se continúa observando el crecimiento sostenido de Cuenca, donde las áreas urbanas se expanden hacia los límites establecidos. Este fenómeno genera nuevos asentamientos que se integran a las zonas rurales, evidenciando una creciente densificación y diversificación en el uso del suelo. Adaptado de “La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad” (p. 38), por Hermida et al., 2015, EURE, 41 (124).

Desde 1971, el plan de desarrollo urbano de Cuenca ha impulsado un crecimiento significativo y organizado, basado en el dimensionamiento urbano, la conectividad, la provisión de equipamientos y las densidades poblacionales. Este plan estructuró la ciudad en células barriales para 8,000 habitantes cada una, con áreas verdes y equipamientos educativos, consolidando barrios existentes y permitiendo el surgimiento de nuevos.

Por lo tanto, los barrios son esenciales para el desarrollo urbano y la cohesión social, pues fortalecen la comunidad, fomentan la interacción y optimizan el acceso a servicios, mejorando así la calidad de vida en la ciudad. Es crucial, por ende, priorizar estos espacios.

**Figura 6**

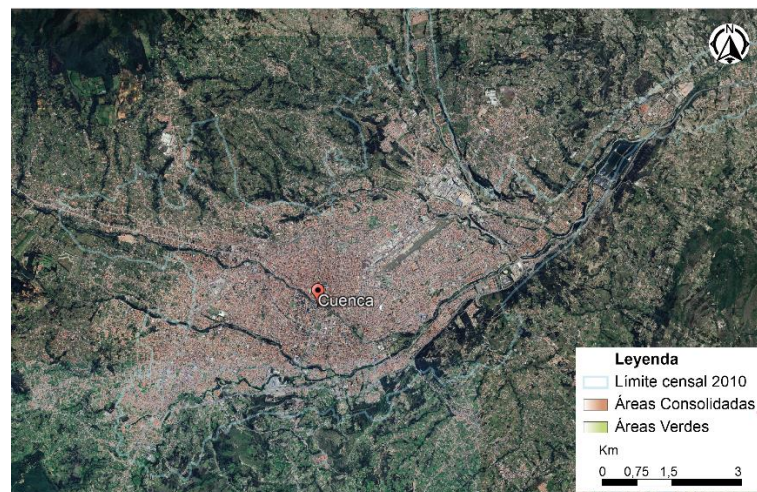
*Organización de barrios de la ciudad de Cuenca*



**Nota.** La organización de los barrios sugiere una cohesión social notable en la ciudad, donde la interacción y el apoyo mutuo fortalecen la estructura urbana (Municipalidad de Cuenca,2015). Esto es clave en áreas fragmentadas, destacando cómo las dinámicas barriales contribuyen a un entorno más cohesionado y promueven el sentido de pertenencia. Adaptado de “Plano de los barrios tradicionales de Cuenca”, por la Municipalidad de Cuenca, 2015, Flickr ([https://www.cuenca.gob.ec/system/files/Cuenca\\_ciudad\\_barrios\\_final\\_1.pdf](https://www.cuenca.gob.ec/system/files/Cuenca_ciudad_barrios_final_1.pdf)).

**Figura 7**

*Mapa de Cuenca (2024)*



**Nota.** La imagen muestra la expansión urbana de Cuenca, donde predominan las construcciones sobre áreas verdes, como las riberas de los ríos y las montañas circundantes. Sin embargo, este crecimiento acelerado ha fragmentado la trama urbana y ha generado vacíos urbanos, afectando la cohesión y la continuidad espacial de la ciudad. La presencia de estas áreas subutilizadas compromete la coherencia urbana y dificulta la conectividad entre sectores. Fuente: (Google Earth,2024).

Este crecimiento ha resultado en la aparición de vacíos urbanos, áreas no desarrolladas dentro del entorno urbano consolidado. Estos vacíos reflejan un crecimiento desarticulado que presenta desafíos importantes para el desarrollo sostenible de la ciudad. La presencia de áreas subdesarrolladas contribuye a la desconexión y disrupción del tejido urbano, afectando la integración social, la movilidad urbana y el aprovechamiento eficiente del espacio. La falta de coherencia entre la planificación original y las necesidades actuales de la sociedad dificulta la creación de una comunidad urbana fluida y bien integrada (Hermida et al., 2015).

La rápida expansión urbana ha dado lugar a una ocupación del suelo ineficiente desarticulada, impactando negativamente la conectividad, accesibilidad y provisión de servicios urbanos. Esta transformación resalta la importancia de una planificación espacial estratégica. Los vacíos urbanos representan tanto desafíos como oportunidades de cambio, subrayando la necesidad de abordar estos espacios de manera efectiva para mejorar la cohesión y funcionalidad de la ciudad (Hermida et al., 2015).

Es claro que la densificación es un punto clave dentro de la ordenanza municipal y de lo importante que es ir de la mano con estrategias de movilidad, espacio público, complejidad urbana, entre otras. Los incentivos a la densificación deberían promover un uso adecuado de lotes vacantes, que en la ciudad de Cuenca representan el 10,5% (Municipalidad de Cuenca, 2014), valor suficientemente alto como para permitir la aplicación de modelos de densificación adecuados. Abordar los vacíos urbanos en Cuenca requiere una revisión integral de los planes de desarrollo urbano, adaptándolos a la modernización y a las necesidades cambiantes de la sociedad (Hermida et al., 2015).

Por lo tanto, es fundamental que las políticas de planificación urbana en Cuenca aborden los vacíos urbanos, promoviendo un desarrollo cohesivo y sostenible que optimice el uso del suelo y mejore la calidad de vida. La escasez de espacios naturales y recreativos evidencia la necesidad de un enfoque equilibrado que combine la protección ambiental con la creación de áreas de esparcimiento, logrando así una ciudad más integrada y habitable.

### **1.3. Vacío Urbano**

#### **1.3.1. *Explorando el Vacío: Un Análisis Integral Desde lo Cuántico, Espiritual y Urbano***

Para profundizar en la definición de "vacío urbano", es esencial clarificar la naturaleza de este "Vacío". Esta conceptualización, explorada en diversas disciplinas, aporta matices únicos antes de adentrarnos en la esfera específica de este trabajo. Esta exploración detallada enriquecerá la comprensión de cómo el concepto ha evolucionado y adaptado a lo largo del tiempo y en distintos campos de estudio.

Desde una perspectiva científica, el concepto del espacio vacío ha experimentado una transformación significativa con la introducción de la teoría cuántica, según Solaz y Moreno (1997).

Esta teoría desafía la antigua percepción estática del espacio, revelando que lo que antes considerábamos vacío está lleno de fluctuaciones energéticas, generando temporalmente pares de partículas que emergen, se separan y luego se aniquilan mutuamente (Solaz & Moreno, 1997, p.13).

Al explorar la historia, se evidencia que las discusiones sobre la existencia del vacío también fueron centrales en la física clásica. Newton y Descartes mantenían opiniones divergentes; Newton negaba la posibilidad del vacío, mientras que Descartes dejaba abierta esa posibilidad. Estas conversaciones entre filósofos y científicos han dejado una marca indeleble en nuestra comprensión del espacio, siendo la relación entre la filosofía y la ciencia fundamental para los cambios en nuestra percepción del universo (Solaz & Moreno, 1997).

Ahora, al dirigir nuestra atención hacia una perspectiva espiritual e intangible, la noción de vacío se expande más allá de las dimensiones físicas, sumergiéndose en la experiencia humana. En este contexto, los espacios vacíos no solo representan áreas desocupadas, sino también oportunidades para la introspección y la conexión con aspectos más profundos de la existencia. Dentro del tejido de la espiritualidad, estos vacíos pueden interpretarse como momentos de silencio y quietud, abriendo la posibilidad de una mayor conciencia interior y de la presencia de lo sagrado (OpenAI, 2023).

Desde esta perspectiva, el vacío no se percibe como una carencia, sino como un espacio fértil para la expansión espiritual y la conexión con lo trascendental, proporcionando la oportunidad de una comprensión más profunda de la existencia y su propósito en el contexto del entorno circundante. Coincidiendo con la filosofía taoísta, el espacio vacío no es simplemente la ausencia de algo, sino un componente dinámico que crea un espacio propicio para transformaciones y alternancias de los alientos opuestos yin y yang, resaltando aspectos espirituales y emocionales (Cristiá, 2022, p.41).

Desde la perspectiva sociológica, un ámbito más colectivo, el concepto de vacío social aborda la falta de cohesión en la sociedad al explorar la alienación y la ausencia de comunidad. Según Durkheim (1934), este vacío no se limita a la carencia de interacción física, sino que indica una desconexión más profunda, evidenciando la falta de vínculos significativos que trascienden lo material. Los vacíos sociales representan la pérdida de un sentido compartido de pertenencia, generando experiencias de soledad espiritual y una búsqueda de significado en un entorno social carente de autenticidad y conexión genuina. La espiritualidad emerge como respuesta a esta búsqueda, proporcionando un terreno para explorar la cohesión y el propósito más allá de las dimensiones físicas de la interacción social (Merton, 2002). Este enfoque destaca la importancia de los lazos sociales para mantener la integridad de una comunidad.

Centrándonos ahora en un contexto más tangible y construido, abordando la actualidad, es esencial examinar cómo el vacío se manifiesta físicamente en nuestro entorno urbano. Además, el término "espacio vacío" se ha adaptado, teniendo antecedentes desde la década de los ochenta.

El aumento significativo del uso de vehículos, la expansión de zonas residenciales, la descentralización comercial e industrial, las migraciones del campo a la ciudad, y el desarrollo

económico han influenciado en la dinámica urbana, generando la aparición de espacios vacíos en la malla urbana. Este enfoque, caracterizado por su perspectiva infinita, ha dejado un impacto contemporáneo en el paisaje urbano, iniciando una nueva dinámica entre lo vacío y lo lleno, y focalizando la atención en la ciudad (Villafañe, 2022).

El término "espacio vacío" se utiliza para describir áreas dentro del entorno urbano que carecen de desarrollo o actividad. Estos espacios pueden presentarse de diversas maneras y cumplir roles distintos en el contexto urbano. Desde la perspectiva del urbanismo, se pueden identificar diferentes interpretaciones de espacio vacío, como solares baldíos, terrenos no desarrollados o abandonados, sitios con demoliciones previas o proyectos inacabados, plazas, espacios residuales, áreas verdes y vacíos urbanos intencionales (Villafañe, 2022, p.9). La comprensión de estos espacios es crucial para analizar su impacto en el desarrollo urbano y mejorar la funcionalidad y estética del entorno urbano. Este último concepto se aborda como parte de un enfoque de diseño que coloca un énfasis especial en la conectividad y en la mejora del espacio público en la planificación urbana.

En conclusión, la comprensión del vacío se revela como un fenómeno polifacético que se manifiesta a través de las lentes teóricas, espirituales y urbanas. Desde la perspectiva cuántica, el vacío ya no es un espacio estático, sino un escenario dinámico lleno de energía potencial. Este enfoque transformador se entrelaza con la dimensión espiritual, donde los espacios vacíos son interpretados como oportunidades para la introspección y la conexión con aspectos más profundos de la existencia.

En el contexto tangible y construido de lo urbano, el vacío se adapta y evoluciona, generando espacios potenciales que reflejan los cambios sociales y económicos. Estos espacios aparentemente vacíos adquieren nuevos significados a medida que la dinámica urbana se transforma y se desarrolla.

La interconexión de estas perspectivas revela que el vacío no es simplemente la ausencia de algo, sino un terreno fértil donde convergen potencialidades cuánticas, reflexiones espirituales y oportunidades urbanas. La riqueza de significados asociados con el vacío invita a explorar sus dimensiones multifacéticas, reconociendo su poder transformador y su capacidad para generar conexiones significativas en el tejido complejo de las experiencias y entornos humanos.

### ***1.3.2. Metamorfosis Histórica del Término "Vacío Urbano" en Distintos Escenarios***

Para introducir este concepto, es esencial reconocer su evolución en el contexto urbano, centrándonos principalmente en la ciudad en sí. Destacando la función esencial de Lefebvre (1972) en la interpretación del espacio urbano, argumentamos que este abarca un conjunto de aglomeraciones, prácticas especializadas e identidades que evolucionan en un espacio creado, practicado y, en ocasiones, reimaginado por el ser humano; es decir, la ciudad. Respaldado por Castells (1974), sostiene que la formación de ciudades es un proceso temporal, donde las redes, tejidos o sistemas que las componen condicionan tanto la organización del espacio como la estructura social sobre el territorio. Las manifestaciones visuales actúan como testimonio del flujo

del tiempo y de sus transformaciones. En última instancia, según Lefebvre (1970), es en la ciudad contemporánea donde el progreso encuentra su sendero (Reinoso, 2016). Este enfoque destaca la importancia de entender la ciudad como un organismo dinámico y en constante cambio, una premisa fundamental para adentrarnos en el tema central.

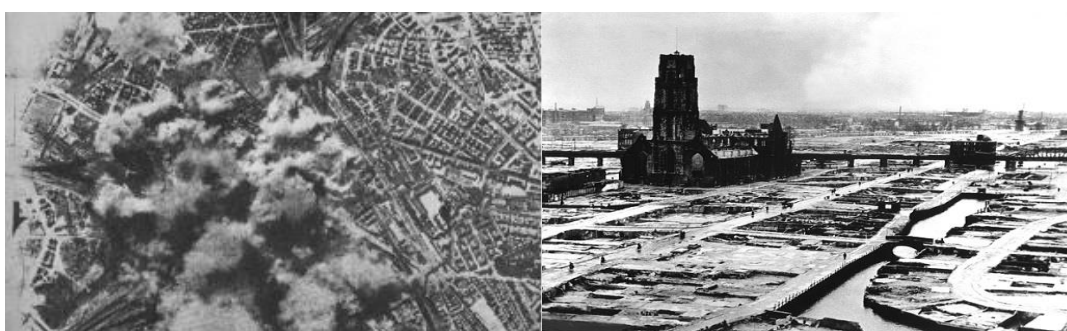
En este proyecto de investigación, nos enfocamos en construir una comprensión espacial sólida, haciendo hincapié en el fenómeno del "vacío urbano". Esta condición, innegable en el entramado urbano, revela áreas desocupadas o subutilizadas, generando un impacto significativo en el panorama de la ciudad.

La exploración del concepto de "vacío urbano" se inicia, sumergiéndonos en las perspectivas de relevantes pensadores a lo largo del tiempo. Desde las reflexiones de urbanistas clásicos hasta las visiones contemporáneas, moldeadas por las reflexiones de autores destacados. El concepto evoluciona desde su significado en la planificación urbana hasta su impacto en la vida cotidiana, trazando una línea temporal que nos lleva desde las raíces de la teoría urbana hasta la comprensión actual de su papel en la ciudad moderna.

Para Berruete (2017), la aparición de los vacíos urbanos se puede rastrear principalmente en el periodo postindustrial, surgiendo a consecuencia directa de la desaparición de instalaciones fabriles y, igualmente, debido a los antecedentes destructivos de conflictos bélicos. Este fenómeno se manifiesta como espacios desocupados que resultan de la transición hacia una economía postindustrial, marcada por el cierre y abandono de fábricas. A consecuencia, las secuelas de guerras previas han dejado áreas urbanas desoladas, contribuyendo a la formación de vacíos en el tejido urbano.

## Figura 8

*Conflictos bélicos*



**Nota.** La guerra devastó ciudades, dejando áreas en ruinas y fragmentando sus tramas urbanas. Esta destrucción impulsó procesos de reconstrucción enfocados en la modernización del espacio urbano. Adaptado de "Roma 1943, bombardeos sobre el barrio de San Lorenzo", por Javier Valls, 2020, Flickr (<https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/167420/Valls%20%20Urbanismo%20y%20austerdad.pdf?isAllowed=y&sequence=1>) y de "Roma 1943, bombardeos sobre el barrio de San Lorenzo", por José Blasco, 2016, Flickr (<http://urban-networks.blogspot.com/2016/02/panorama-del-urbanismo-europeo-en-la.html>).

En la década de los 50, se observó un cambio significativo desde la desesperanza que caracterizó el periodo posterior a la Segunda Guerra Mundial hacia un renovado sentido de optimismo. Este cambio, según Valls (2020), tuvo a las ciudades como el epicentro crucial de la transformación social. Durante este periodo, se produjo una reconfiguración en la estructura social, manifestándose cambios fundamentales que influyeron en diversos aspectos de la vida urbana, como señala Blasco (2016).

#### La imagen de la ciudad (1959)

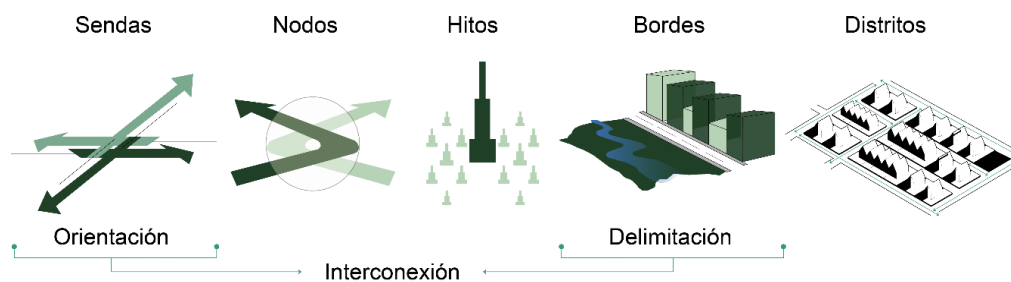
Consecuentemente, a medida que las ciudades evolucionan, surgen aspectos evaluativos que revelan enfoques adicionales. Iniciando desde un ámbito macro, Lynch (1959) propone en su obra "La imagen de la ciudad" cinco categorías fundamentales: Sendas, Nodos, Hitos, Bordes y Distritos. Esta investigación se centrará específicamente en los términos de sendas y bordes, proporcionando un marco teórico valioso para comprender la forma en que las ciudades se estructuran y cómo sus habitantes las perciben.

Lynch introduce el concepto de "sendas" como parte integral de su examen sobre la percepción y cognición del entorno urbano, sosteniendo que estas constituyen rutas visuales o físicas, que delinean trayectorias que influyen en la movilidad y orientación de las personas dentro del entorno urbano. Estas sendas, ya sean calles, avenidas, ríos u otros elementos, orientan y estructuran la experiencia del individuo en el espacio urbano (Lynch, 1998).

En relación al término "vacío urbano", Lynch también aborda la noción de "bordes", elementos del paisaje urbano que delinean límites entre áreas distintas y poseen un impacto significativo en la percepción del espacio. Estos bordes, tanto físicos como simbólicos (como un río, una avenida arbolada o cambios en el uso del suelo), contribuyen a definir y delimitar áreas despejadas o espacios abiertos dentro de la trama urbana. Dichos vacíos, ya sean plazas, parques o áreas con baja densidad de construcciones, experimentan su percepción y utilización afectadas por la presencia de bordes claramente definidos (Lynch, 1998).

#### Figura 9

*Esquemas ilustrativos de los elementos de la ciudad según Kevin Lynch*



**Nota.** Adaptado de Esquemas ilustrativos de las metodologías de Kevin Lynch, por Juan Soto, 2017, Flickr (<https://www.bogotavisible.com/2017/10/10/infraestructura-y-paisaje-urbano-en-el-s-xxi-una-propuesta-sensorial-arquitecturainfraestructura/>).

En conjunto, la articulación entre sendas y bordes dentro del vacío urbano se manifiesta a través de la interacción dinámica entre estos elementos, generando un entorno que no solo guía y delimita, sino que también comunica una identidad única y una experiencia coherente en ese espacio.

#### Muerte y vida de las grandes ciudades (1961)

Desde otra perspectiva, en su obra "Muerte y vida de las grandes ciudades" (1961), Jane Jacobs introduce el concepto de "vacíos fronterizos", destacando áreas urbanas que carecen de actividad y conexión social, descritas como zonas muertas que afectan negativamente la vitalidad urbana (Jacobs, 1961).

Aunque la autora no hace uso directo del término "vacío urbano", su enfoque ha dejado una marca significativa en la comprensión contemporánea de cómo los espacios urbanos configuran la vida de la ciudad.

Jacobs, al resaltar la importancia de la vitalidad, diversidad e interacción social en el tejido urbano, ha modelado la percepción actual sobre cómo los espacios urbanos pueden potenciar o restringir la vida urbana (Jacobs, 1961). Este enfoque adquiere particular relevancia al considerar el concepto actual de "vacío urbano", haciendo referencia a áreas urbanas subutilizadas o abandonadas.

En la conexión esencial entre el "vacío urbano" y la perspectiva de Jacobs, surge un concepto fundamental que actúa como un puente conceptual. Este se fundamenta en la identificación de áreas urbanas que no logran desplegar completamente su potencial para revitalizar y mejorar la calidad de vida en la ciudad. Esta relación adquiere una importancia aún mayor en el contexto actual, donde las ciudades contemporáneas se enfrentan a desafíos en la planificación del espacio, la revitalización urbana y la gestión de áreas en desuso (OpenAI, 2023).

Por otro lado, Trancik (1986) señala que los vacíos urbanos se caracterizan por su falta de interacción humana y su tendencia generalmente negativa. Estos espacios suelen manifestarse como áreas desocupadas, carentes de vitalidad, y tienden a localizarse a lo largo de vías férreas, en los límites de zonas residenciales, a lo largo de carreteras poco desarrolladas, en tribunales militares abandonados y en zonas industriales deshabitadas. Según Trancik, estos lugares vacíos no solo carecen de actividad humana, sino que también representan puntos de conflicto potencial, asociándose comúnmente con la percepción de inseguridad y abandono (Hashem et al., 2022).

Augé (1992) añade, desde una perspectiva antropológica, que la "sobremodernidad" es la responsable de la creación de los llamados "no lugares". Estos, según el autor, se caracterizan por la ausencia de identidad, relaciones y contexto histórico, lo que los define como espacios carentes de esas cualidades. Es importante destacar que los "no lugares" no incluyen los sitios antiguos, que son meticulosamente catalogados y promovidos como lugares de memoria (Berruete, 2017).

Al trasladar la noción de "no lugares" al ámbito de la disciplina urbana, se evidencia un cambio de escala y dimensión, marcando la evolución de la época. Estos espacios están mayormente

asociados a la infraestructura de transporte, así como a áreas comerciales y de ocio, señalando la medida de la contemporaneidad y capturando la transformación actual de la ciudad. (Berruete, 2017, p.119) .Se resalta la importancia de comprender cómo estos elementos afectan la experiencia urbana y cómo la ciudad se adapta a cambios notables en tamaño y función.

Territorios (1995)

Por otro lado, Solà-Morales (1995), en su obra "Territorios", introduce el concepto de "Terrain Vague". La palabra francesa "terrain" implica una extensión de suelo con límites definidos, adecuada para la edificación urbana, mientras que "vague", de origen latino, no solo denota un vacío sino también una promesa de desarrollo arquitectónico para la ciudad (Vásconez, 2013).

El autor amplía esta idea al describir estos lugares como aparentemente olvidados, donde la memoria del pasado parece predominar sobre el presente. Estos espacios obsoletos retienen ciertos valores residuales, aunque estén completamente desvinculados de la actividad urbana (Muñoz, 2017). Según Solá, estos lugares se encuentran fuera de los circuitos y estructuras productivas de la ciudad. Más allá de ser simplemente olvidados, estas áreas tienen un impacto urbano significativo.

Además, asigna a estos lugares cualidades como ser residuales, contaminados o asociados a problemas sociales de inseguridad. En consecuencia, se convierten en áreas deshabitadas, inseguras e improductivas (Vásconez, 2013). Esta caracterización resalta la incidencia negativa que generan estas infraestructuras en el tejido urbano, contribuyendo a la creación de espacios marginales y problemáticos en la ciudad.

En este contexto, Koolhaas (2000) destaca la perspectiva de Marc Augé al introducir el término "espacio basura", que hace referencia a los residuos dejados por la humanidad como consecuencia de la modernización. Este concepto, según Koolhaas, no se refiere a la arquitectura moderna en sí, sino al remanente que persiste una vez que la modernización ha completado su curso. Este residuo se acumula durante el proceso de modernización, representando así su secuela.

En este sentido, define el espacio basura como la suma total de la arquitectura actual, reflejando la ambición devaluada, expectativas limitadas y sinceridad reducida de la sociedad moderna. Este espacio se caracteriza como un territorio donde la intención prevalece sobre la ejecución, la inmunidad se reduce, las distinciones se suprimen y la determinación se ve socavada. Además, Koolhaas señala que el espacio basura sustituye la jerarquía por la acumulación y la composición por la simple adición (Koolhaas, 2000)

En resumen, la idea de "espacio basura" de Koolhaas se vincula estrechamente con el concepto de "vacío urbano". Ambos sugieren la existencia de áreas desaprovechadas en el entorno urbano, revelando la devaluación de la planificación urbana moderna. Los vacíos urbanos, al no cumplir con las expectativas de desarrollo, pueden convertirse en espacios residuales que reflejan ambiciones limitadas. La conexión radica en cómo estos espacios, ya sea por falta de planificación o acumulación desordenada, se transforman en zonas desfavorecidas, subvirtiendo jerarquías y

socavando la determinación original de su concepción, dando forma a un "espacio basura" en el tejido urbano contemporáneo (OpenAI, 2023).

Por otra parte, Bru (2011) también establece conexiones significativas con las ideas de Jacobs. Ambos autores resaltan la importancia de ciertos espacios urbanos que van más allá de las limitaciones de ubicaciones físicas específicas, abarcando áreas urbanas que han perdido su utilidad original o que se encuentran en desuso. Este concepto abarca desde antiguas zonas industriales hasta solares urbanos vacíos, edificaciones en desuso y áreas postindustriales, evidenciando una diversidad de contextos urbanos que han experimentado una depreciación de su valor debido a factores como cambios económicos, avances tecnológicos, ajustes legales o la obsolescencia de sus estructuras originales (Berruete, 2017).

La riqueza inherente a esta variedad refleja la complejidad de los desafíos urbanos asociados con estos espacios, subrayando la necesidad de adoptar una perspectiva integral en la planificación urbana contemporánea.

Bru, señala que estos lugares tienen el potencial de transformarse en bienes de titularidad pública cuando pierden su utilidad original. Además, Bru vincula esto con el término 'terrenos difíciles', ya que estos espacios urbanos enfatizan la complejidad y los desafíos urbanos. Por lo tanto, merecen una exploración y comprensión detalladas (Berruete, 2017).

En consecuencia, la planificación urbana debe considerar cuidadosamente estos elementos, adoptando estrategias flexibles y creativas para transformar estos espacios en activos públicos valiosos y vibrantes.

Rábago & Fausto (2001), coinciden en que los vacíos urbanos son áreas desaprovechadas, como lotes baldíos o edificios abandonados, que representan zonas urbanas sin un uso efectivo y funcional. Otros autores también respaldan esta perspectiva.

Esta problemática surge debido a diversos actores, incluyendo promotores inmobiliarios, planificadores, funcionarios públicos y asociaciones de vecinos. El autor destaca la falta de un análisis detallado de estos espacios, señalando que esta carencia se refleja principalmente en documentos de planificación urbana. La mayoría de estos documentos abordan periféricamente la presencia de lotes baldíos sin incluir referencias a edificios abandonados o semiabandonados. En este sentido, la planificación puede estar concentrándose de manera limitada en las áreas centrales urbanas (Fausto & Rábago, 2001).

Esto implica que la planificación urbana podría no estar considerando adecuadamente factores cruciales como la pérdida de actividades económicas, la degradación de viviendas y la minusvaloración de áreas urbanas, todos contribuyendo al fenómeno de los vacíos urbanos. La existencia de estos vacíos puede generar fragmentación en el tejido urbano, problemas de seguridad y afectar negativamente la calidad de vida de los residentes. (Fausto & Rábago, 2001).

En consecuencia, se evidencia una falta de eficacia en la gestión y planificación del desarrollo urbano, especialmente en el caso específico de Guadalajara según el autor. La conclusión es que la planificación urbana podría no estar abordando de manera adecuada los desafíos que llevan a la formación de estos vacíos urbanos. La falta de un análisis detallado en los documentos de planificación sugiere que estos aspectos pueden estar siendo pasados por alto en los procesos de toma de decisiones urbanas.

Por su parte, Careri (2002) refuerza el concepto con su término "espacio nómada", al referirse a lugares desapercibidos, intersticios y vacíos urbanos. Su enfoque se centra especialmente en los espacios entre edificaciones y en lugares urbanos que escapan a ocupaciones convencionales. La singularidad de su propuesta radica en no delimitar un espacio específico, sino en explorar aquellos lugares que suelen pasarse por alto o no se destinan a usos tradicionales en la planificación urbana.

Careri explora la idea de que estos vacíos, ya sea en las afueras o en el corazón de las ciudades, son ocupados por una población marginal que crea redes ramificadas. La movilidad de estos espacios nómicos contrasta con la percepción convencional de la arquitectura y el urbanismo estáticos, destacando la dinámica y la transformación constante de estos lugares (Careri, 2002)

Avanzando en el tiempo, se puede ofrecer una perspectiva contemporánea, incorporando aspectos ambientales y urbanísticos, subrayando cómo la planificación urbana deficiente y la falta de sostenibilidad pueden contribuir a la persistencia de estos vacíos.

De esta manera, Habermas (2008) argumenta que es imperativo desarrollar una conciencia más amplia y precisa sobre el carácter contingente y contextual de las intervenciones urbanas actuales. Esta conciencia debe centrarse en comprender la naturaleza y la razón de ser del espacio vacío en situaciones urbanas contemporáneas. En este contexto, el surgimiento de espacios urbanos vacíos a menudo encuentra su origen en procesos que implican la pérdida o reducción del valor, es decir, la pérdida de sentido y utilidad en ciertas áreas de la ciudad.

Desde esta perspectiva, la pérdida de significado se erige como la condición primordial que propicia la formación de espacios desaprovechados, dando lugar a la creación de elementos urbanos carentes de valor semántico, estético o utilitario (Hashem et al., 2022).

En conexión con estas ideas, se destaca que los vacíos urbanos no solo representan áreas carentes de sentido y utilidad, sino que también constituyen los espacios que fragmentan y dejan incompleto el tejido urbano. Tanto públicos como privados en sus límites, estos vacíos se manifiestan como desocupaciones en áreas urbanas, abandonadas y descuidadas posteriormente (Hashem et al., 2022, p.8).

Estos espacios, esenciales, aunque desocupados, sirven como vehículo fundamental para recordar todo lo que los rodea, desempeñando un papel crucial en la construcción de relaciones de significado, incluso antes que las relaciones físicas y funcionales. Este papel adquiere una

relevancia particular en los territorios urbanos contemporáneos, que suelen caracterizarse por su fragmentación y discontinuidad (Hashem et al., 2022).

Además, Salom (2010) añade que este paisaje urbano puede determinar una escala desde donde es posible observar cómo se entrecruzan e interrelacionan las variables sociales, naturales y humanas para transformar un territorio específico. La ordenación del territorio, al tener en cuenta el paisaje, puede proporcionar mayor claridad y profundidad en la comprensión de la dinámica de crecimiento no continuo y la formación de espacios urbanos vacíos, contribuyendo así a abordar la problemática de la pérdida de significado en la planificación urbana actual (Neu, 2016).

Asimismo, Sousa (2010) propone una estructuración del concepto de 'vacío urbano' y establece una clasificación inicial que lo divide en tres categorías fundamentales: urbana, económica y social.

En primer lugar, la categoría urbana se refiere a los espacios vacíos dentro de la ciudad, a menudo asociados negativamente con áreas degradadas y residuales (Villafañe, 2022). Sin embargo, es importante resaltar la posibilidad y la importancia de transformar estos vacíos en espacios públicos adecuados, con el objetivo de mejorar la calidad urbana.

En cuanto a la categoría económica, abarca los lugares vinculados al ámbito industrial, como los vacíos presentes en antiguas zonas ferroviarias, fábricas o puertos. Estos espacios pueden clasificarse según su estado de "desuso", pero es esencial comprender la dinámica económica subyacente que contribuye a su abandono. Factores como cambios en la producción, tecnología obsoleta o reestructuración industrial pueden influir significativamente en la utilización y evolución de estos lugares, dando lugar a nuevas oportunidades para la revitalización y reactivación económica (Berruete, 2015).

En tercer lugar, la categoría social se centra en la designación de "vacíos" para referirse a áreas habitadas pero afectadas por flujos migratorios, convirtiéndose en "huecos demográficos" que han provocado el desuso y deterioro de esas zonas (Berruete, 2015). Este enfoque integral en las dimensiones urbana, económica y social proporciona una visión más completa de los vacíos urbanos en el entorno contemporáneo, ofreciendo una base sólida para estrategias de intervención y planificación urbana.

Por consiguiente, Clement (2014) introduce el concepto de "tercer paisaje", haciendo referencia a lugares que carecen de una función clara y resultan difíciles de categorizar. Estos espacios indecisos no se sitúan ni en el ámbito de la luz ni en el de la sombra. Para comprender los criterios de Clement, es crucial señalar que él propone tres tipos de paisajes, cada uno con características específicas (González, 2019).

En primer lugar, tenemos el entorno de clímax, caracterizado por la naturaleza y la biodiversidad sin intervención humana. El segundo paisaje, en cambio, se centra en las actividades humanas, reflejando la influencia activa de la sociedad en su configuración. Por último, surge el tercer paisaje, ubicado en un punto intermedio, siendo un espacio residual sin clasificación específica. Clement lo

describe como un lugar olvidado, donde la falta de definición propicia su carácter indeciso (González, 2019). Esta clasificación tripartita de paisajes proporciona una estructura clara para comprender la diversidad de entornos y resalta la importancia de reconocer y valorar los lugares que no encajan fácilmente en las categorías convencionales.

De igual forma, Neu (2016) agrega el concepto de 'paisaje intermedio', refiriéndose a aquellas áreas periféricas de las ciudades que están vacías y no se clasifican como urbanas ni rurales. El paisaje intermedio se revela como un espacio en transición, en constante expectativa entre la transformación desde la vacuidad hacia la utilidad, y desde la fragmentación hacia su integración funcional en la expansión y desarrollo urbano.

El paisaje intermedio, se vincula estrechamente con el concepto de vacío urbano al referirse a áreas periféricas de las ciudades que permanecen vacías y sin una clara clasificación como entornos urbanos o rurales. En este contexto, el vacío urbano podría entenderse como un componente específico dentro del paisaje intermedio. Estos vacíos urbanos en las periferias, al no ser completamente urbanos ni rurales, necesitan intervenciones para prevenir la informalidad y la fragmentación que podrían surgir si no se abordan adecuadamente. (Neu, 2016).

La intervención en estos vacíos urbanos tiene como objetivo evitar que la informalidad y la fragmentación predominen sobre la planificación ordenada. Busca fomentar un flujo continuo tanto en el tejido urbano como en el social, evitando interrupciones desde las áreas centrales hacia la periferia urbana.

En la actualidad, diversas perspectivas coinciden en definir los vacíos urbanos como áreas intermedias que experimentan desuso o degradación (Barriga, 2022). Según la lógica del mercado inmobiliario, una forma urbana fragmentada crea "vacíos urbanos" destinados a ser ocupados posteriormente. En este sentido, es plausible suponer que periódicamente se produce un movimiento que retorna al interior del casco urbano para llenar estos vacíos (Elizete & Henriques, 2020).

La noción de que el crecimiento urbano no sigue una progresión continua, como sostienen Elizete & Henriques (2020), se relaciona directamente con la dinámica de los espacios urbanos vacíos y fragmentados. Aunque existe una interconexión de tejidos urbanos entre diferentes ciudades, una franja urbana específica puede hallarse en un proceso de fragmentación de su forma.

La fragmentación de la forma urbana se manifiesta en la existencia de espacios desocupados, ya sean pequeños lotes no utilizados o extensiones más amplias de terreno sin desarrollo. Estos pueden transformarse en barreras físicas y visuales que dividen la ciudad, afectando la continuidad y cohesión del entorno urbano. Su origen puede atribuirse a la pérdida de valor, la reducción de significado o la falta de coherencia en el desarrollo urbano (Elizete & Henriques, 2020).

Se reconoce que factores económicos y de oportunidad pueden limitar la capacidad de algunos propietarios para desarrollar o mantener propiedades de manera continua. Además, la dinámica del

desarrollo urbano, compleja y multifacética, está influenciada por diversos factores, tales como recursos financieros, políticas gubernamentales y la demanda del mercado inmobiliario (Elizete & Henriques, 2020).

Por lo tanto, es esencial considerar y priorizar cómo las políticas urbanas y los recursos públicos pueden desempeñar un papel fundamental en el fomento de un desarrollo más equitativo y sostenible. Enfoques como la revitalización de áreas desfavorecidas, políticas de vivienda asequible y programas de desarrollo comunitario son cruciales para abordar las disparidades y promover un crecimiento urbano más inclusivo.

En resumen, la exploración de distintas perspectivas sobre los vacíos urbanos ha brindado una comprensión profunda de su complejidad. Desde las ideas de urbanistas clásicos hasta las visiones contemporáneas, los estudios han revelado cómo estos espacios han impactado en la configuración y dinámica de las ciudades a lo largo del tiempo.

Para contextualizar y comprender plenamente la relevancia de los vacíos urbanos en el entorno contemporáneo, es esencial considerar el contexto clave en el que se desenvuelven. En la actualidad, las ciudades experimentan transformaciones significativas impulsadas por factores temporales, económicos, sociales y ambientales. Estos cambios han generado una dinámica urbana compleja, marcada por la fragmentación y la pérdida de cohesión en el tejido urbano.

En este contexto, el vacío urbano emerge como áreas intermedias, en desuso y desaprovechadas, ya que la falta de utilidad desde el principio contribuye a su condición de vacío urbano. Estos espacios se convierten en áreas desconectadas de su entorno, generando fragmentación en la trama urbana y adquiriendo una dimensión particular al transformarse en espacios marginales y heterotópicos.

### ***1.3.3. Aplicación de la Teoría a un Espacio Específico***

La investigación sobre vacíos urbanos cobra vida cuando se vincula con un terreno específico, convirtiendo las teorías abstractas en manifestaciones tangibles en el entorno urbano. En este contexto, nos sumergiremos en el análisis detallado de un objeto de estudio dentro de la ciudad. Esta área específica no solo se convierte en un microcosmos para comprender los vacíos urbanos, sino que también encapsula la complejidad y la riqueza de estos espacios desaprovechados en el tejido urbano de la ciudad (ver Figura 10).

El objeto de estudio se localiza en la ciudad de Cuenca, específicamente en el barrio El Salado, perteneciente a la parroquia Yanuncay. Situado entre la Av. Loja y las calles Lino Benítez y El Salado, su clave catastral es 0902025002000, y es de titularidad pública, perteneciendo al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca. Esto sugiere una posible destinación para obras públicas o de interés social.

**Figura 10**

*Ubicación del predio 002*

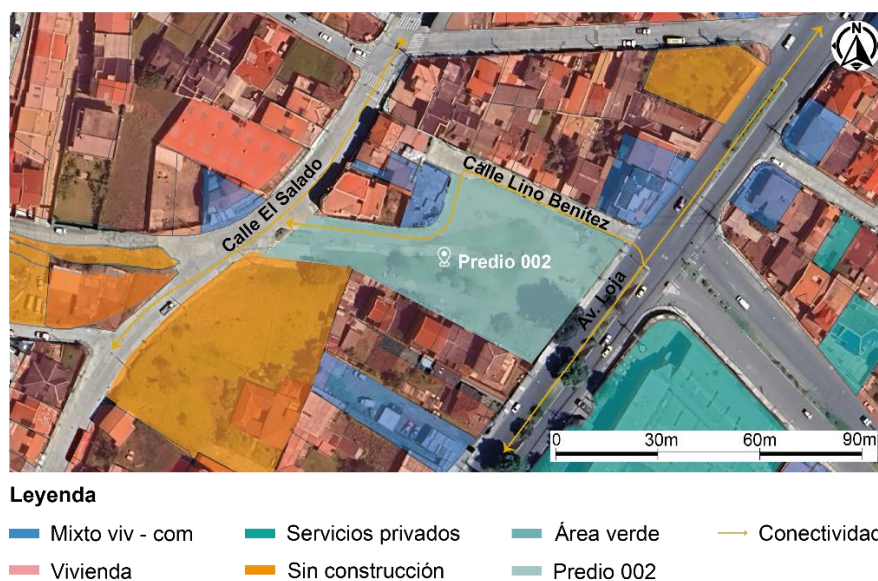


**Nota.** Fotografía satelital obtenida de Google Earth (2023).

El entorno circundante del objeto de estudio presenta una configuración dominada principalmente por construcciones residenciales, con casos específicos de zonificación mixta, donde se combinan funciones residenciales y comerciales. En este contexto, el terreno se configura como un área intermedia. Se observa que esta alta densidad de construcción genera una masa sólida que resulta en la disminución de espacios públicos, limitando así las oportunidades para la interacción social y la cohesión comunitaria.

**Figura 11**

*El predio como área intermedia y su relación con los usos del suelo en el entorno*



**Nota.** Fotografía satelital obtenida de Google Earth (2023).

Desde su concepción, este objeto de estudio permanece en un evidente estado de desuso, evidenciado tanto por la falta de una función clara como por el desaprovechamiento de su espacio (ver Figura 12). Muestra signos visibles de abandono y carece de mantenimiento a lo largo del tiempo, lo que evidencia su condición de componente desconectado en el tejido urbano circundante.

### **Figura 12**

*Estado actual del predio 002, del barrio El Salado, 2023.*



La presencia del vacío urbano no solo altera visualmente el entorno, sino que también moldea la experiencia de quienes transitan por la zona. Estos espacios abandonados y sin un uso definido influyen negativamente en la percepción y calidad de vida de la comunidad, generando un impacto estético y funcional.

Por lo tanto, se identifica una oportunidad de transformación al examinar minuciosamente las características de estos vacíos urbanos. La comprensión de su importancia destaca la necesidad de revitalizarlos. Conscientes de este potencial, se propone un enfoque integral que incluye la reactivación de su funcionalidad, la integración con el entorno circundante y la creación de espacios que enriquezcan la vida urbana. Este enfoque tiene como objetivo no solo mejorar la apariencia de estos espacios, sino también fomentar su uso activo y beneficioso para la comunidad.

#### **1.3.4. Vacíos Urbanos: Oportunidades de Revitalización**

La perspectiva de revitalizar los vacíos urbanos ha sido un tema explorado por diversos pensadores a lo largo del tiempo, resaltando la necesidad de reconsiderar y transformar estos espacios desaprovechados. En el contexto urbano contemporáneo, los vacíos urbanos representan un desafío evidente, pero también una oportunidad latente para la regeneración urbana, siendo espacios clave ideales para un cambio significativo.

Según la Real Academia Española (RAE), la revitalización se define como el proceso de "dar más fuerza y vitalidad a algo" (RAE, 2023). Este término, de carácter amplio, puede aplicarse a

diversos contextos, tales como el económico, social, cultural o ambiental. En el marco de este estudio, se examina la revitalización urbana como una aplicación específica del concepto general, enfocada en la mejora y transformación de áreas urbanas o ciudades.

La revitalización urbana busca mejorar espacios urbanos que han experimentado declive o deterioro, e involucra no solo la renovación física de los espacios, sino también la reactivación de la vida social, económica y cultural. Las intervenciones típicas incluyen la rehabilitación de edificios, la mejora de infraestructuras, la creación de nuevos espacios públicos y el fomento de actividades culturales y económicas (Jacobs, 1961). Este enfoque busca fortalecer las dinámicas comunitarias y revitalizar el entorno urbano en su totalidad.

En el contexto de la revitalización, es crucial considerar los conceptos de "legibilidad" e "imagen mental" introducidos por Kevin Lynch (1960). La legibilidad se refiere a la facilidad con que un entorno urbano puede ser comprendido y recordado por sus habitantes, facilitando así la orientación y navegación. La imagen mental se relaciona con las percepciones y recuerdos individuales sobre el entorno, influyendo en cómo las personas interpretan y se relacionan con los espacios urbanos. Estos conceptos son fundamentales para evaluar la calidad de los espacios revitalizados y garantizar la efectividad de las intervenciones urbanas (Lynch, 1960).

Jane Jacobs (1961) destaca la relevancia de la diversidad y la vitalidad en el contexto urbano, criticando las prácticas de planificación que desatienden estos aspectos. Jacobs sostiene que una planificación urbana efectiva debe promover comunidades vibrantes y seguras, subrayando que la vitalidad urbana es crucial para el desarrollo de entornos sostenibles y funcionales, que sean atractivos para residir y trabajar.

Este enfoque pone de manifiesto la necesidad de incorporar la dimensión humana en la planificación urbana, integrando factores sociales y culturales en los procesos de revitalización. Así, se garantiza que las intervenciones urbanas no solo aborden las necesidades físicas del espacio, sino que también respondan a las dinámicas comunitarias y a la calidad de vida de los habitantes.

En conclusión, la revitalización urbana es un proceso integral que busca transformar los entornos urbanos al mejorar sus aspectos físicos y promover un ambiente propicio para el desarrollo comunitario y económico. Este enfoque asegura que las intervenciones sean beneficiosas y sostenibles a largo plazo.

Una vez definido el concepto de revitalización, es pertinente analizar un caso histórico que ilustra su aplicación en espacios desocupados. En este contexto, resulta significativo remontarse a la posguerra. Tras la Segunda Guerra Mundial, en la década de 1940, surgieron en el Reino Unido los Adventure Playgrounds.

Este término fue introducido por Lady Allen de Hurtwood en 1953, quien se inspiró durante su visita al Waste Material Playground<sup>1</sup> en 1946 (ver Figura 13). Lady Allen, liderando esta iniciativa en Inglaterra, aprovechó los espacios vacíos dejados por los bombardeos de la guerra para crear estos entornos de juego. Este enfoque no solo demuestra la capacidad de revitalizar áreas previamente desoladas, sino también de transformar espacios vacíos en lugares vibrantes y funcionales (Fernández, 2018).

### Figura 13

*Waste Material Playground (Patio de recreo de materiales de desecho).*



**Nota.** En estos espacios se reutilizan materiales desechados para crear áreas de juego improvisadas, simbolizando resistencia y adaptación en contextos adversos y proporcionando un entorno lúdico en medio de la devastación. Adaptado de “El parque de juegos de aventura de los lolardos en el lugar de una escuela bombardeada”, por ace, 2012, Flickr ( <http://www.architectureofearlychildhood.com/2012/01/post-war-adventure-or-junkplaygrounds.html>).

Tras estas experiencias, el arquitecto Aldo van Eyck se adentra en el ámbito de los parques infantiles, realizando una significativa contribución que abarca más de 700 playgrounds construidos en la ciudad de Ámsterdam.

Los motivos que impulsó a este proyecto incluyen su preocupación por la falta de atención hacia los niños en entornos urbanos y su visión de una ciudad desestructurada tras la Segunda Guerra Mundial (ver Figura 14) (Fernández, 2018).

---

<sup>1</sup> El Waste Material Playground (Patio de recreo de materiales de desecho) fue propuesta por Carl Theodor Sørensen. La concepción de Sørensen para este tipo de patio de juegos surgió al observar el juego espontáneo de los niños en depósitos de chatarra y áreas de bombas de la posguerra. Fue a través de la imaginativa utilización de objetos desechados en estos lugares que Sørensen ideó la noción de un patio de juegos con materiales reciclados (Papastergiou, 2021).

La revitalización de espacios vacíos es fundamental por diversas razones. No solo mejora el entorno urbano estéticamente, sino que también fomenta la cohesión social y el bienestar comunitario al proporcionar espacios activos y vibrantes para el encuentro y la recreación.

#### Figura 14

*Rehabilitación de Zeedijk mediante playgrounds propuestos por Aldo van Eyck*



**Nota.** Adaptado de Zeedijk: Amsterdam Centrum 1955 before and after, por Metalocus,2014, Flickr (<https://www.metalocus.es/es/noticias/domesticidad-en-holanda-del-movimiento-moderno-a-la-actualidad>).

En consonancia con estas ideas, Jacobs (1961) y Neu (2016) juegan un papel crucial en la revitalización de vacíos urbanos. Jacobs, con su enfoque en la vitalidad urbana y la importancia de la diversidad en los vecindarios, proporciona una base sólida para la revitalización de áreas abandonadas al promover la interacción y la participación comunitaria. Por otro lado, Neu (2016) enfatiza la optimización del uso del suelo y en la configuración de nuevos usos, formas y funciones en el diseño urbano, proponiendo estrategias para revitalizar vacíos urbanos al integrar estos espacios de manera efectiva en el entramado urbano.

Lefebvre (1974), al centrarse en la producción del espacio como resultado de relaciones sociales, ofrece una perspectiva teórica que puede aplicarse a la revitalización de vacíos urbanos, al considerar cómo estos espacios pueden ser transformados por sus usuarios. Asimismo, Valdowski (2013) refuerza esta perspectiva al argumentar que el espacio es producido activamente a través de las relaciones sociales, lo que puede ser crucial para la revitalización de áreas desutilizadas.

Bru y Tarduchy destacan la importancia de los vacíos urbanos al compararlos con el reciclaje del suelo. Este enfoque subraya la relevancia de los vacíos urbanos en la transformación y reestructuración de la urbe, contribuyendo a una perspectiva más sostenible del desarrollo urbano (Berruete, 2017).

Habermas (2008) argumenta que los espacios vacíos pueden interpretarse como áreas disponibles para actividades de interacción social y la vida pública, sugiriendo que su revitalización puede favorecer la sociabilidad y la esfera pública. (Hashem et al., 2022).

Según Hudson y Shaw (2011), un extenso período de desuso conlleva aumentos en los costos sociales y económicos, pero también representa una oportunidad, enfatizando que estos espacios, aunque desutilizados, pueden ser reformulados para rejuvenecer áreas en deterioro (Pérez, 2021).

Neu (2016) destaca que los vacíos urbanos no solo son áreas en transición, sino un paisaje integral. Reconocer estos espacios como elementos activos y propicios para la construcción de relaciones comunitarias puede generar cambios significativos en el entorno urbano.

Florida (2010) sostiene que la revitalización urbana puede ser estimulada mediante la atracción de la 'clase creativa, que incluye a profesionales, artistas y otros individuos innovadores. Esta clase creativa tiene el potencial de transformar los vacíos urbanos en centros de actividad cultural y económica (Herrera et al., 2013).

Se destaca que la revitalización de estos espacios requiere la colaboración de diversos actores, tales como gobiernos locales, empresas, organizaciones sin fines de lucro y residentes, para garantizar que las intervenciones sean sostenibles.

Según Florida (2010), los entornos urbanos deben ser flexibles y acogedores para fomentar la interacción y el intercambio de ideas, lo que puede convertir los vacíos urbanos en áreas vibrantes que enriquecen la identidad cultural y la prosperidad económica de las ciudades. Al aplicar estos principios, se puede lograr una revitalización efectiva de los vacíos urbanos, contribuyendo a un desarrollo urbano más dinámico y sostenible (Herrera et al., 2013).

En conclusión, la integración de diversas perspectivas en la planificación urbana no solo mejora la estética de las ciudades, sino que también es crucial para desarrollar entornos urbanos más equitativos y resilientes. En este marco, la revitalización de espacios desaprovechados se presenta como una estrategia clave para el desarrollo sostenible. La aplicación de enfoques innovadores en la revitalización de vacíos urbanos ofrece una oportunidad para generar impactos positivos en la dinámica urbana, promoviendo la creatividad, la interconexión y la mejora de la calidad de vida.

### **1.3.5. Tipificación de Vacíos Urbanos**

A lo largo de la exploración del fenómeno de vacío urbano, se ha resaltado la diversidad en su clasificación debido a la influencia de diversos factores. Es fundamental no solo definir estos vacíos de manera descriptiva, sino también profundizar en el "por qué" de su existencia para abordar eficazmente el problema.

En este contexto, se abordarán dos tipologías específicas fundamentadas en las teorías de diversos autores, buscando simplificar y facilitar la comprensión de la variabilidad y diversidad en las áreas urbanas.

**1.3.5.1. Tipología 1: Trancik (1986).** En cuanto a las características más específicas, se considera que los espacios públicos y semipúblicos deben integrarse en el tejido urbano (Trancik, 1986). Este autor clasifica los vacíos urbanos en cinco categorías, centrándose en forma, función y potencial para mejorar la calidad de vida en la ciudad (Pérez, 2021).

Clasificación del vacío urbano según Trancik (1986).

➤ **Categoría 1: El vestíbulo**

El vestíbulo, siendo la zona de entrada, señala un cambio significativo o transición desde el ámbito personal hacia el espacio compartido (Pérez, 2021).

En el contexto del vacío urbano, la noción de vestíbulo como espacio de ingreso se asocia con la transición entre áreas urbanas más dinámicas y aquellas que están menos desarrolladas o desocupadas. Al igual que el vestíbulo marca el cambio del ámbito personal al colectivo, el vacío urbano puede funcionar como un área de transición entre entornos urbanos densamente poblados o activos y zonas menos utilizadas o subutilizadas.

➤ **Categoría 2: El vacío del bloque interno**

El espacio vacío dentro del bloque interno puede compararse con un "agujero en una dona" cerrado, funcionando como una zona semiprivada destinada a residencia, recreación, descanso o intercambio mercantil (Pérez, 2021).

Se vincula con la forma y disposición de los espacios vacíos dentro de la trama urbana. Esta comparación sugiere la existencia de un área central o vacía en medio de la estructura urbana. Dicho espacio posee la flexibilidad de adoptar diversas funciones, convirtiéndose en una zona polifacética que representa áreas distintivas y versátiles dentro del entorno urbano.

➤ **Categoría 3: La red principal de calles**

La red principal de calles en una zona cuadrangular alberga significativamente la actividad pública diaria (Pérez, 2021).

Estos espacios vacíos podrían situarse estratégicamente a lo largo de la red de calles, desempeñando la función de áreas intersticiales o espacios abiertos que complementan y enriquecen la dinámica urbana. Podrían servir como lugares de encuentro, aportando a la diversidad y funcionalidad del entorno urbano.

➤ **Categoría 4: Las áreas verdes**

Los espacios verdes destacan como vacíos prominentes que visualmente contrastan con las formas y estructuras de los edificios en la ciudad (Pérez, 2021).

Las áreas verdes se vinculan con el vacío urbano al funcionar como espacios abiertos que alivian la densidad de las estructuras en la ciudad. Estos lugares pueden ser estratégicos, ofreciendo zonas de respiro y ayudando a equilibrar la presencia de edificaciones con espacios abiertos.

➤ **Categoría 5: Espacios lineales abiertos**

En las ciudades, los espacios lineales junto a cuerpos de agua y áreas de transporte intensivo, tanto subterráneas como superficiales, son vitales para el proyecto urbano. Su diseño, denominado "Desempaque de vacíos urbanos", se centra en factores como la forma para maximizar su potencial en el entorno urbano, sin interrupciones por peatones (Pérez, 2021).

La conexión se establece al considerar estos lugares específicos como elementos fundamentales para abordar el vacío urbano. La ausencia de interrupciones por parte de peatones en estos espacios lineales y áreas de transporte los convierte en zonas propicias para el desarrollo y la revitalización.

En resumen, la clasificación de Trancik aborda el vacío urbano desde una perspectiva multifacética, reconociendo que estos no son simplemente áreas desocupadas, sino elementos clave en la estructura y dinámica de la ciudad.

**1.3.5.2. Tipología 2: Careri (2013) y Rojas (2009).** Estos autores subrayan la diversidad en la configuración de los vacíos urbanos, relacionándola con las particularidades de cada ciudad. Se introducen categorías como vacío fenomenológico, geográfico y funcional, abordando su origen y características específicas (Fernández & Gómez, 2019).

- **Vacío fenomenológico**

Según Careri (2013), "se considera como el resultado de diversas variables que se manifiestan a lo largo de la historia de la ciudad" (Fernández & Gómez, 2019, p.3).

Rojas (2009) sostiene que el vacío fenomenológico, según las ideas de Lyotard y Merleau-Ponty, es un espacio configurado por eventos, ya sea por acciones humanas o agentes externos como desastres naturales o conflictos internacionales. De esta manera, el vacío fenomenológico refleja la interrelación dinámica entre la historia urbana y factores imprevistos (P. Fernández & Gómez, 2019).

- **Vacío geográfico**

Según Clichevsky (2009), "este tipo de vacío se origina a partir de las características topográficas del lugar y de las transiciones o límites entre las áreas urbanas y rurales" (Fernández & Gómez, 2019, p. 3).

Webber (1982), Munizaga Vigil, (2000) y Acuña Vigil (2013), sostienen que los elementos presentes en el entorno natural definen el espacio físico, sirviendo como base para la edificación y disposición de elementos en la estructura urbana. La presencia de elementos geográficos, como pendientes, contribuye a definir procesos y tipos de uso en el terreno. Según Fernández & Gómez

(2019), estos elementos geográficos pueden crear interrupciones en la estructura física de la trama urbana, originando espacios vacíos naturales que, debido a su ubicación y entorno, mantienen esta cualidad, como ríos, colinas y cañadas.

- **Vacío funcional**

Según Chaline (1981), "este tipo de vacío surge como consecuencia de los cambios y transformaciones en los ritmos y dinámicas urbanas" (Fernández & Gómez, 2019, p.3).

Dentro de esta categoría, Torres (2022) profundiza en aspectos específicos relacionados con el vacío funcional, así como en subclasificaciones que abordan los vacíos urbanos de memoria, productivos, improductivos y vacantes. Cada una de estas categorías presenta características distintivas en relación con la historia, funcionalidad y capacidad de reintegración urbana.

- **Vacíos urbanos de memoria:** Conservan elementos físicos del pasado, evocando recuerdos o sensaciones históricas al observar o recorrerlos, presentándose ahora como ruinas (Torres, 2022).
- **Vacíos urbanos productivos:** Comprenden lugares que, debido al paso del tiempo, perdieron su función original, generando una interrupción en la producción económica. Pueden incluir edificios deteriorados, infraestructuras obsoletas o industrias abandonadas, con la posibilidad de reinserción económica (Torres, 2022).
- **Vacíos urbanos improductivos:** se originan a raíz de intervenciones como la subdivisión de terrenos, dando lugar a espacios irregulares que presentan limitaciones para su renovación urbana o arquitectónica. Su ubicación entre medianeras y las áreas mínimas disponibles los convierten en lugares desafiantes para la revitalización y el desarrollo (Torres, 2022).
- **Vacíos urbanos vacantes:** Se refieren a áreas llenas por cambios en el asentamiento de la población, siendo lotes con oportunidades de desarrollo que necesitan integrarse al tejido urbano (Torres, 2022).

En conclusión, la comprensión integral de la esencia del vacío urbano va más allá de una simple descripción, siendo imperativo establecer una taxonomía que agrupe espacios con características similares. Este enfoque busca simplificar la complejidad inherente a la diversidad de áreas urbanas.

A continuación, se analizará cómo las distintas tipologías se relacionan con las características específicas del terreno en estudio. La tabla presentada ilustrará claramente esta relación, conectando las teorías discutidas con su aplicación práctica en el objeto de estudio.

## Relación entre tipologías y características específicas del terreno

### Tipología 2

El terreno en análisis se categoriza como un Vacío Funcional, según la conceptualización de Chaline (1981). Este enfoque destaca la influencia de factores evolutivos en su configuración, especialmente en relación con los cambios en la demanda urbana a lo largo del tiempo. La adaptación del terreno a nuevas necesidades y preferencias urbanas juega un papel crucial en su evolución.

Específicamente, se identifica como un vacío vacante (Torres, 2022), indicando la ausencia de desarrollo urbano a pesar de su ubicación central. Esta condición plantea interrogantes sobre la dinámica de la planificación urbana y sugiere un potencial significativo para futuras intervenciones.

#### Figura 15

*Vacío vacante - El predio 002 carece de cualquier tipo de infraestructura*



### Tipología 1

La relación del terreno con las categorías dos y tres del vacío urbano, según Trancik (1986), se asemeja a un "agujero en una dona" cerrado, asumiendo la función de una zona semiprivada. Este espacio vacío, enmarcado por viviendas y con la Avenida Loja en su frente, se presenta como una oportunidad para diversas actividades. La conexión con la Avenida Loja y las calles secundarias insinúa la existencia de una red vial que facilita la actividad cotidiana y contribuye a la vitalidad del entorno urbano.

El terreno está delimitado por edificaciones y rodeado por una red vial, formando un espacio cerrado.

#### Figura 16

*Configuración del predio*



**Nota.** Fotografía satelital obtenida de Google Earth (2023).

---

## Tipología 1 - 2

---

Finalmente, vinculado tanto a la Categoría 5 según Trancik (1986) como a la clasificación de Vacío Geográfico según Clichevsky (2009), el terreno exhibe una manifestación única de la interacción entre elementos geográficos y planificación urbana. La presencia del canal subterráneo El Salado confiere al terreno un carácter de vacío, no por intervenciones directas, sino como consecuencia de la red acuifera externa. Esta conexión subraya la importancia del terreno como un espacio lineal abierto vinculado con cuerpos de agua, enriqueciendo así la comprensión de su papel en el panorama urbano circundante.

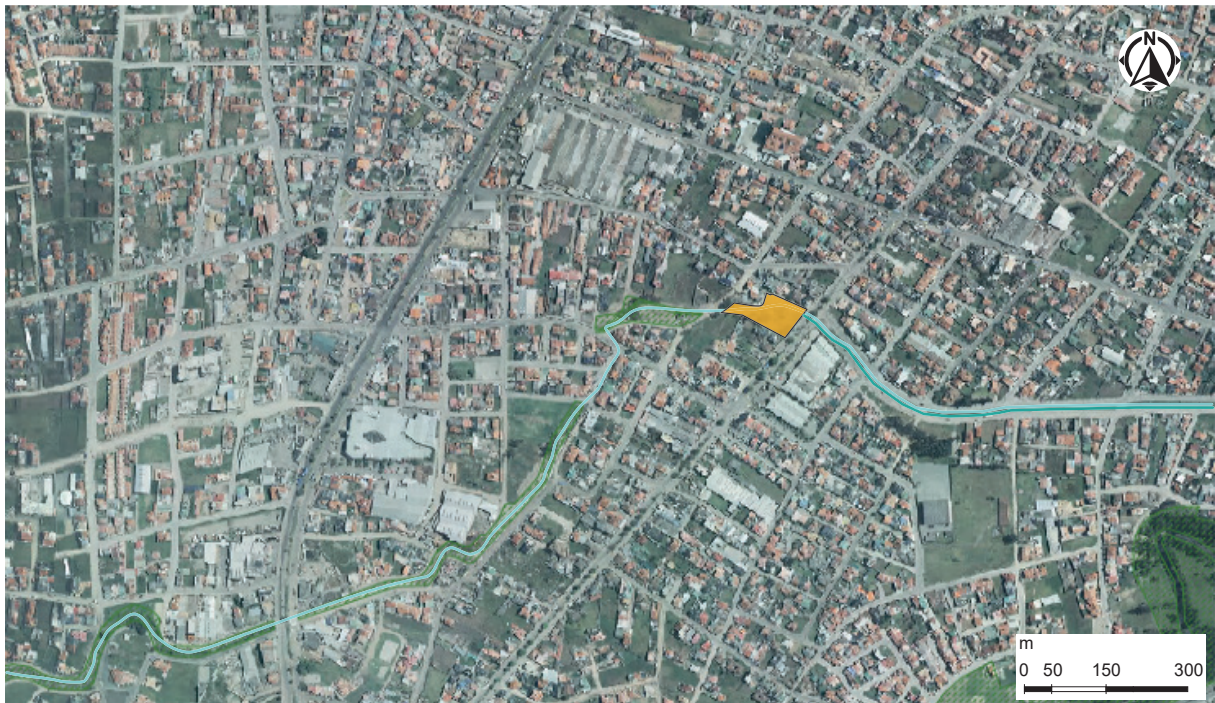
### Figura 17

*Canal el Salado – Vista en el Barrio Santa Marianita del Arenal*



### Figura 18

*Trayecto: El paso del Canal El Salado a través del terreno*



→ Canal El Salado    → Trayecto Subterráneo    ▨ Márgenes de protección    ■ Predio 002

**Nota.** Fotografía satelital obtenida de Google Earth (2023).

---

En conjunto, esta comparación ha proporcionado una perspectiva completa y coherente que no solo valida la aplicabilidad de las teorías en el contexto del terreno en estudio, sino que también destaca su relevancia para comprender la dinámica y potencialidades de los vacíos urbanos en el entorno urbano investigado.

#### **1.4. Regeneración Urbana**

La regeneración urbana ha desempeñado un papel crucial en la transformación y desarrollo de las ciudades desde finales del siglo XX. Según Galán (2021), este proceso ha sido fundamental para abordar el deterioro urbano y promover el desarrollo sostenible.

Rodrigues y Malta (2001) destacan que el término, originado en Gran Bretaña en la segunda mitad del siglo XX, se vinculó inicialmente a intervenciones urbanísticas destinadas a revitalizar grandes áreas industriales y portuarias. Este concepto, surgido como una estrategia de reconversión urbana a gran escala, se ha convertido en una tendencia predominante en el urbanismo contemporáneo (Paquette, 2020).

El Diccionario de la Real Academia Española (RAE, 2023) define "regenerar" como el proceso de restaurar o mejorar algo que ha sufrido deterioro o degeneración. En el contexto urbano, la regeneración se concibe como la acción de mejorar áreas urbanas degradadas o arruinadas, según Juaristi y Aguado (2015). Esta definición subraya la intención de restaurar y mejorar los espacios urbanos en lugar de simplemente renovarlos.

Robests (2008) hace una distinción importante entre regeneración y renovación urbana, enfatizando que la regeneración no solo busca un cambio físico-espacial, sino también una dinamización económica y un cambio de imagen global. Este enfoque requiere una transformación integral que abarca aspectos físicos, económicos y sociales, guiada por una visión estratégica a largo plazo (Paquette, 2020).

Aparicio y Nanni (2011) subrayan la importancia de identificar las condiciones óptimas para iniciar exitosamente los procesos de regeneración urbana. Estos investigadores argumentan que dichas condiciones están estrechamente relacionadas con la integración de diversos agentes y acciones, elementos fundamentales para generar sinergias significativas en barrios desfavorecidos. No se trata solo de identificar las variables implicadas, sino de comprender cómo la interacción entre estas puede fomentar de manera efectiva la revitalización.

Las dos áreas de enfoque, representadas por los agentes y las acciones, abarcan el análisis de su impacto en los procesos de regeneración urbana. A continuación, estos aspectos serán explorados en detalle."

**Tabla 2***Áreas de enfoque – Agentes y Actuaciones*

<b>Áreas de enfoque - Agentes y Actuaciones</b>	
<b>Agentes</b>	<b>Actuaciones</b>
<b>Participación y la cohesión social</b>	<b>Selección de la Zona de Intervención</b>
Estos elementos son fundamentales en la regeneración urbana. Involucrar a los residentes es clave para lograr un desarrollo integral y sostenible, adaptado a las necesidades locales y fortaleciendo el sentido de comunidad.	Los criterios establecidos orientan el diagnóstico y determinan las acciones a llevar a cabo. Un diagnóstico preciso de las causas de exclusión y de las posibles soluciones facilita la identificación de medidas efectivas y de las interacciones que las refuercen.
<b>La cooperación público-privada</b>	<b>El ciclo del conjunto del proyecto</b>
La cooperación entre el sector público y el privado en la regeneración urbana es esencial para alcanzar resultados efectivos. Para lograrlo, es crucial definir claramente los roles de cada sector y establecer mecanismos de colaboración que optimicen el cumplimiento de sus respectivos objetivos.	El ciclo del proyecto incluye la planificación a largo plazo (10-15 años) y la gestión operativa en el terreno, con sistemas de seguimiento y evaluación integrados.
<b>La cooperación interinstitucional (local/global)</b>	<b>El agente impulsor : Coordinación y Supervisión</b>
El liderazgo en la regeneración urbana puede ser local, aprovechando la proximidad para formar asociaciones efectivas, o estatal, cuando se requiere abordar la falta de atención a barrios desfavorecidos y aplicar enfoques integrados.	El agente responsable de la regeneración urbana debe coordinar y supervisar la implementación de las intervenciones, asegurando que se mantenga la perspectiva estratégica de la planificación. Este rol puede implicar la gestión directa de las acciones o la coordinación con otros sectores.
<b>Las relaciones entre los agentes</b>	
Las interacciones entre agentes públicos, privados y residentes son fundamentales en la intervención urbana. Es crucial identificar y fortalecer estas redes de colaboración, así como las condiciones objetivas que influyen en el proceso de regeneración.	

**Nota.** Información tomada de Modelos de gestión de la regeneración urbana de Aparicio y Nanni (2011).

En resumen, la participación comunitaria, la cooperación entre sectores y el liderazgo efectivo son componentes fundamentales de la regeneración urbana, ya que aseguran un proceso inclusivo, estra-

tégico y adaptado a las necesidades locales. La participación activa de los residentes y la cooperación entre el sector público y privado son esenciales para adaptar las soluciones y optimizar recursos. Un liderazgo claro y bien coordinado garantiza que la planificación y la ejecución se alineen con los objetivos estratégicos, mientras que las relaciones efectivas entre los diferentes agentes promueven la sostenibilidad del proyecto. Incluir estos aspectos en la investigación permite comprender cómo cada criterio contribuye al desarrollo urbano integral y sostenible, proporcionando una base sólida para la formulación de estrategias y recomendaciones futuras.

Siguiendo esta línea de pensamiento, es fundamental analizar cómo la regeneración urbana puede actuar como un motor de desarrollo. Según ONU Hábitat (2016), este proceso implica la remodelación de áreas consolidadas en el centro de la ciudad y la reintegración de zonas con deficiencias evidentes al resto del entorno urbano, con el objetivo de revertir la decadencia económica, demográfica y social.

De acuerdo con Juaristi y Aguado (2015), este enfoque no solo busca restaurar la funcionalidad de los espacios, sino también fomentar el sentido de pertenencia y la cohesión social entre los residentes, contribuyendo así a la creación de ciudades sostenibles.

Galán (2021) advierte sobre la falta de un modelo de ciudad con visión integral en la regeneración urbana. A pesar de los beneficios, una atención exclusiva a áreas específicas puede tener efectos negativos en la habitabilidad urbana, la cohesión social y las desigualdades económicas. Por lo tanto, es esencial considerar las repercusiones en todo el marco territorial.

Finalmente, de acuerdo con Paquette (2020), la regeneración urbana se entiende como un proceso integral que exige la colaboración entre gobiernos locales y actores privados, con el objetivo de transformar áreas específicas de la ciudad en términos físicos, sociales y económicos para atraer nuevos residentes y actividades. En este sentido, la ONU (2016) amplía esta perspectiva al enfatizar que este enfoque requiere una intervención pública significativa que impulse un modelo participativo e inclusivo, asegurando que las decisiones sobre el espacio público respondan a las necesidades y aspiraciones de la comunidad.

En conclusión, estas perspectivas destacan la necesidad de abordar la regeneración urbana de manera integral, reconociendo la interconexión entre diversos actores y acciones para construir comunidades urbanas más resilientes y vibrantes en el contexto actual.

## **1.5. Espacio Público**

En un mundo cada vez más urbanizado, resulta crucial comprender la importancia del espacio público para enfrentar desafíos relacionados con la planificación urbana efectiva, la equidad social y la creación de ambientes que enriquezcan la experiencia urbana.

Según Carrión (2011), en el contexto urbano, la ciudad se concibe como un punto de encuentro para la diversidad social dentro de una población densa. Para ello, es fundamental disponer de espacios concretos, como plazas, y de elementos intangibles, como imaginarios colectivos, que

faciliten la interacción entre individuos diversos. Estos espacios permiten que personas con trasfondos heterogéneos consoliden la unidad en medio de la diversidad, lo que define la ciudadanía y promueve principios democráticos.

Carrión (2011) y De la Mora (2017) coinciden en que los espacios públicos, además de su valor funcional, son fundamentales para la organización de la vida colectiva y la construcción de identidad social. Ambos destacan que el derecho al espacio público es esencial para garantizar la inclusión y el ejercicio de la ciudadanía. Desde una perspectiva jurídica, Sánchez (2018) argumenta que el espacio público está asociado a bienes de dominio público, definidos como aquellos "aprovechados por todas las personas, con las restricciones establecidas por la ley". García (2010) añade que la calidad del espacio público es un componente clave para la productividad urbana, ya que facilita la redistribución de la riqueza (Sánchez, 2018).

Jacobs (1961), en su obra *Muerte y vida de las grandes ciudades*, ofrece una perspectiva dinámica del espacio público, considerándolo un lugar esencial para la vida cotidiana, caracterizado por la constante presencia de personas y movimiento. Desde esta visión, el espacio público no debe entenderse únicamente desde un punto de vista legal o económico, sino también como un escenario vibrante para la interacción humana y las actividades diarias en entornos urbanos.

Mora (2012) sostiene que el espacio público se estructura como una red que abarca diversas situaciones, eventos, objetivos y estructuras formales, superponiéndose sobre intereses colectivos que definen la vida y la cultura urbanas. La concepción de esta red es esencial, ya que los nuevos procesos de producción del espacio la consideran de manera integral como un elemento clave en la organización de la estructura urbana.

Desde una perspectiva filosófica, Carrión (2011) plantea que los espacios públicos son nodos, ya sean aislados o conectados, donde la individualidad se diluye progresivamente, limitando la libertad en el tránsito de lo privado a lo público. Por otro lado, Mora (2017) enfatiza que el espacio público surge de la interacción social y colectiva, donde los habitantes se apropian simbólicamente y físicamente del lugar. Aunque los enfoques difieren, ambos autores coinciden en la importancia de comprender el espacio público como un escenario dinámico modelado por la interacción comunitaria.

Según Mora (2017), el espacio público fomenta la pertenencia a la ciudad y facilita la interacción entre los residentes, contribuyendo así a su evolución urbana. Este espacio puede ser redescubierto y reapropiado por los ciudadanos, creando conexiones personales con el entorno. Desde una perspectiva urbanística, Mora (2012) considera que el sistema de espacio público actúa como un elemento estructurante que aborda la diversidad territorial desde un enfoque socioespacial. La calidad de estos espacios, como parques multifuncionales y plazas bien diseñadas, es fundamental para crear entornos dignos y sostenibles. La red de espacios públicos resulta esencial para la organización urbana. En consonancia, el Plan Maestro de Espacio Público de Bogotá (2006) subraya la importancia de combinar aspectos funcionales y físico-espaciales para garantizar la efectividad de estos espacios (Wady, 2008).

Wady (2008) y Carrión (2011) coinciden en que el espacio público, entendido como un conjunto de bienes colectivos, satisface necesidades sociales y actúa como un contenedor de la conflictividad urbana. Esta perspectiva reconoce la conexión intrínseca entre dinámicas urbanas, como la movilidad y la conectividad, y la existencia de necesidades colectivas. Además, el espacio público facilita interacciones sociales esenciales, promoviendo el encuentro y la comunicación.

En resumen, tanto De la Mora (2017) como Wady (2008) consideran que el espacio público es central en la experiencia urbana, combinando funciones prácticas con significados simbólicos que enriquecen la vida comunitaria. La recuperación de predios baldíos para la creación de espacios públicos es fundamental, dado su papel en la organización territorial. Carrasco, Gamarra y Milagros (2021) conciben el espacio público como el escenario ideal para las interacciones sociales, mientras que los vacíos urbanos se perciben como áreas desconectadas de estas dinámicas debido a su falta de funcionalidad. Estas zonas, al quedar a la espera de un nuevo uso o revitalización, reflejan el carácter temporal de la producción del espacio urbano, el cual define la identidad y personalidad de las ciudades (Carrasco et al., 2021).

Gehl (2014), reconocido por su enfoque en el diseño urbano centrado en las personas, aboga por la creación de espacios públicos que prioricen las necesidades humanas, fomentando la interacción social y las actividades al aire libre. En su obra *Ciudades para la gente*, propone cinco parámetros fundamentales para el diseño de ciudades: ciudades seguras, sanas, sustentables, solidarias y vitales.

**Tabla 3**

*Criterios: Ciudades para la gente de Gehl*

Ciudades para la gente				
Ciudades seguras	Ciudades sanas	Ciudades sustentables	Una ciudad solidaria	Una ciudad vital
Se sugiere una re negociación radical de la relación entre las personas y los vehículos motorizados, con el objetivo de devolver los espacios urbanos al dominio y disfrute de la comunidad.	Promover ciudades saludables implica favorecer modos de transporte sostenibles, como caminar, andar en bicicleta y usar el transporte público, mejorando la calidad de vida urbana.	La construcción sostenible es vital para el futuro urbano, requiriendo densidad, eficiencia en el transporte y un enfoque ecológico.	La colaboración fomenta ciudades justas y resilientes, mientras que la individualidad las debilita. Los espacios públicos de calidad en ciudades centradas en las personas promueven comunidades unidas.	Más que seguridad y salud, las ciudades necesitan vitalidad. En entornos centrados en las personas, la energía se libera en calles y espacios públicos, creando vibrantes escenarios de vida pública.

**Nota.** Información tomada de *La dimensión humana en el espacio público* de MINVU (2019).

Estos criterios están íntimamente relacionados con el concepto de espacio público, entendido como el escenario principal para la vida comunitaria y la cohesión social. Gehl subraya que un espacio público bien diseñado debe ser accesible y seguro, incentivando la movilidad a pie y el uso sostenible del espacio. Además, destaca la importancia de promover la salud física y mental a través de actividades al aire libre, así como la sostenibilidad mediante medios de transporte no contaminantes y el contacto con la naturaleza. La inclusión social también es clave, con espacios que permitan la participación equitativa de todos los grupos sociales.

En última instancia, Gehl enfatiza la vitalidad urbana, donde los espacios públicos se convierten en lugares dinámicos que fortalecen la interacción entre los habitantes y mejoran su calidad de vida. Esta visión coincide con la propuesta del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (2019), que sugiere que la ciudad ideal debe adaptarse a las necesidades y aspiraciones de sus habitantes, considerando la planificación urbana como una herramienta esencial para lograrlo.

En conclusión, la importancia del espacio público en entornos urbanos va más allá de su función física, convirtiéndose en un componente esencial para la cohesión social, la expresión de identidad y la mejora de la calidad de vida. Desde diversas disciplinas, se reconoce su relevancia como escenario para la interacción, la participación ciudadana y la construcción de comunidades sólidas. La revitalización de espacios públicos, incluidos aquellos recuperados de terrenos abandonados, representa una oportunidad estratégica para crear lugares significativos que fortalezcan el vínculo entre los habitantes y su entorno urbano.

## **1.6. Cohesión Social**

La cohesión social es un concepto clave para comprender el tejido social y enfrentar los desafíos contemporáneos. Se refiere a la capacidad de individuos y grupos para relacionarse y colaborar en una comunidad, contribuyendo así a la estabilidad y al bienestar colectivo. Al analizarla, se resalta la relevancia de la equidad y la participación ciudadana en el desarrollo de sociedades inclusivas. Este enfoque permite explorar cómo se fomenta la integración y el sentido de pertenencia en entornos urbanos.

La cohesión social se ha consolidado como un concepto fundamental en las últimas tres décadas, especialmente en el diseño de políticas públicas para el desarrollo económico y social (Mora, 2015). Este concepto es clave para comprender el tejido social y abordar los desafíos contemporáneos. La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL, 2017) enfatiza que no existe una definición única de cohesión social, la cual a menudo se fusiona con términos como equidad, inclusión social y bienestar, evocando un deseo de comunidad en medio de la globalización.

Desde una perspectiva teórica, Schnapper (2007) sostiene que la cohesión social está vinculada a la integración social, aunque no son sinónimos. La cohesión social se refiere a la creación de lazos de confianza y pertenencia entre los individuos, lo que contribuye a la estabilidad y al bienestar colectivo. En cambio, la integración social se centra en los procesos que permiten a los individuos participar en la vida social y económica. Por lo tanto, la cohesión social puede considerarse un

resultado de una integración exitosa, donde los individuos no solo están presentes en la sociedad, sino que también se sienten parte activa de ella (Barba, 2011). Para construir sociedades justas y resilientes, es esencial promover tanto la inclusión como la cohesión.

Desde una perspectiva filosófica clásica, Haro y Vázquez (2017) sostienen que la sociedad se une a través del intercambio entre individuos racionales. La evolución del campo de la integración social tiene sus raíces en las reflexiones teóricas de Durkheim (2007), quien resaltó las dificultades para integrar sociedades modernas, caracterizadas por una densidad social y moral que provoca una notable pluralidad de intereses y valores (Barba, 2011).

Desde un enfoque gubernamental, Altmann (2009) destaca que mejorar la calidad de la gestión pública es esencial para avanzar hacia la cohesión social. La CEPAL (2017) menciona que el capital social, entendido como la capacidad de individuos y grupos para construir redes y lazos de confianza, es un aspecto relevante dentro de la cohesión. Este capital fortalece la acción colectiva y sienta las bases para la reciprocidad en la interacción social. Como señala Putnam (2000), el capital social es fundamental para el funcionamiento efectivo de la democracia y el desarrollo social, construyendo comunidades más unidas y colaborativas.

La noción de inclusión social, como sugieren Altmann (2009) y la CEPAL (2017), puede considerarse una ampliación de la integración, que busca no solo mejorar el acceso a canales de integración, sino también garantizar condiciones equitativas para la autodeterminación de los individuos. Schnapper (2007) destaca que la integración se centra en los mecanismos para mantener vínculos sociales, a través de normas e instituciones que faciliten la vinculación de los individuos con la sociedad (Barba, 2011). Por su parte, Piketty (2014) añade que la cohesión social está relacionada con la reducción de desigualdades económicas, sugiriendo que una distribución más equitativa de la riqueza puede fortalecer los lazos sociales.

Gouldner (1973) propone que el gobierno, como principal institución, puede integrar a la sociedad mediante el intercambio libre de individuos en busca de satisfacer racionalmente sus necesidades (Haro & Vázquez, 2017). Altmann (2009) resalta la necesidad de establecer objetivos de mejora y evaluar periódicamente la eficiencia de las instituciones gubernamentales, así como la importancia de fortalecer los espacios de participación social en todas las fases de las políticas públicas.

Desde una perspectiva experiencial, Hopenhayn (2007) sostiene que la cohesión social conlleva una carga semántica acumulada, fusionando el sentido de pertenencia con la integración social. Esto refleja la conexión emocional de las personas con su comunidad y su efectiva integración en la sociedad, que va más allá de la mera presencia física e incluye una participación emocional y una identificación activa con el entorno. Este sentido de pertenencia se complementa con las ideas de Putnam (2000), quien argumenta que la cohesión social se fortalece a través de la participación cívica y las redes de confianza que se forman en las comunidades.

Fernández (2022) argumenta que tanto las leyes urbanísticas como diversas Agendas Urbanas tienen como objetivo fomentar la cohesión social en el ámbito urbano. El diseño urbano juega un

papel crucial al facilitar el contacto entre ciudadanos, promoviendo así la transmisión de información. Elementos como la emulación y la conversación contribuyen a la cohesión social, facilitando la integración en entornos urbanos.

En este contexto, las herramientas urbanísticas son fundamentales para promover la cohesión social. Aspectos como la compacidad de la ciudad, la calidad de los espacios públicos, la mezcla planificada de grupos socioeconómicos y la distribución equitativa de equipamientos y servicios son esenciales. La promoción activa de la comunicación y la convivencia entre distintas zonas urbanas influye en la interacción diaria entre los ciudadanos y puede impactar la estructura social y dinámica de las comunidades urbanas (Fernández, 2022).

Los vacíos urbanos pueden ser clave en la configuración del entorno y la cohesión social. Si se diseñan adecuadamente, estos espacios se transforman en áreas de encuentro y recreación, fomentando la interacción y fortaleciendo los lazos comunitarios. La planificación efectiva de estos espacios es esencial para mejorar la cohesión social, al ofrecer lugares que promuevan la participación y la conexión entre los habitantes.

Estas perspectivas destacan la complejidad de la cohesión social, abarcando tanto aspectos objetivos como subjetivos. Subrayan, además, la importancia de políticas gubernamentales efectivas y de la participación activa de la sociedad en su formulación y seguimiento, elementos indispensables para construir una sociedad más cohesionada.

## **1.7. Dinámicas Barriales**

Investigar las dinámicas urbanas implica sumergirse en la compleja red de interacciones, cambios y movimientos que caracterizan los entornos urbanos contemporáneos. En este contexto, las dinámicas de barrios abarcan la interconexión de factores que configuran la evolución y el funcionamiento de las ciudades.

El concepto de "barrio" ha sido definido desde diversas perspectivas. Catalán (2015) lo describe como un territorio claramente identificable por los residentes y observadores externos, compuesto por unidades vecinales que comparten elementos como localización, tipo de vivienda y presencia de equipamientos. Por su parte, Ledrut (1976) entiende el barrio como un espacio tanto material como simbólico, donde la convivencia genera relaciones vecinales y arraigos. Esta dualidad destaca la importancia de la delimitación espacial y la interacción física en la configuración y dinámica barrial (Moreira & Murillo, 2016).

En el análisis de las dinámicas urbanas, Liévano (2011) subraya la relevancia histórica de las interacciones entre los habitantes y el suelo urbano. Complementando este enfoque, Sánchez (2013) señala que los centros urbanos son escenarios de dinámicas intensas, moldeadas por la interacción constante de diversos actores, lo que impacta la morfología y estructura de los asentamientos. Esta interacción da forma a las características y evolución de los barrios.

Riguey y Obando (2015) identifican un cambio en las dinámicas barriales desde la década de 1950, cuando se consolidaron nuevos movimientos sociales vinculados a las clases populares urbanas. Estos movimientos generan identidades colectivas, culturas y lenguajes propios, y abren espacios para la participación política, fortaleciendo la democracia y asignando a estos movimientos el papel fundamental de constructores de ciudadanía. Aunque comparten características con otros movimientos sociales, los movimientos barriales se desarrollan en espacios geográficamente delimitados, profundizando en la interacción humana en el contexto específico de los barrios (Riguey & Obando, 2015).

Desde una perspectiva diferente, Jacobs (1961) argumenta que los barrios no son unidades discretas, sino continuidades físicas, sociales y económicas. Blokland (2003) amplía esta idea al sugerir que los barrios actúan como fuentes de capital social, donde los numerosos vínculos posibles entre vecinos refuerzan las conexiones no solo físicas, sino también sociales y económicas (Hoogerbrugge & Burger, 2018).

Las dinámicas urbanas, según Small y Adler (2019), van más allá de la mera suma de las características físicas de un barrio. Se argumenta que los barrios afectan la formación de vínculos sociales no solo a través de sus atributos físicos, sino también mediante su composición demográfica. En este sentido, Small y Adler proponen tres mecanismos clave en el contexto espacial que influyen en la creación de conexiones sociales: proximidad, que se refiere al grado de cercanía física entre individuos; composición espacial, que implica la presencia de lugares específicos, como parques, restaurantes o vestíbulos, que facilitan la interacción; y configuración espacial, que se relaciona con la segmentación del espacio en subunidades con límites físicos y caminos entre ellas. Cada uno de estos mecanismos juega un papel crucial en entender cómo los barrios moldean las interacciones sociales.

Para Castells (1998), las dinámicas barriales tienen un valor simbólico especial en el crecimiento urbano, al representar un entramado complejo de intercambios materiales y simbólicos. Este enfoque permite ver al barrio como un espacio de determinaciones histórico-estructurales y un referente de relaciones simbólicas internas (Caporossi, 2023).

Gravano (2005) añade que la dimensión barrial va más allá de relaciones primarias e informales. Los barrios son unidades colectivas con límites definidos, autonomía y personalidad distintiva, destacando su singularidad dentro de la ciudad (Caporossi, 2023).

Vasilachis (2003) enfatiza que las dinámicas barriales se basan en representaciones sociales y construcciones simbólicas, claves para la interpretación del mundo y la construcción de la identidad barrial (S. Fernández, 2010).

Las dinámicas barriales reflejan la complejidad de las interacciones sociales en las comunidades urbanas. Bertolini (1999) distingue entre nodos y lugares en los barrios: los nodos están relacionados con la accesibilidad, mientras que los lugares son valorados por la intensidad de las

actividades locales (Carpio, 2014). Este equilibrio entre nodos y lugares es crucial para entender cómo se configuran y evolucionan los barrios.

Link et al. (2022) y Valenzuela (2021) destacan la relación entre la vitalidad urbana y la sociabilidad barrial, evidenciando cómo las características del entorno construido influyen en la interacción entre los habitantes. Esta conexión presenta implicaciones significativas para la vida cotidiana de las comunidades. Romero (2017) enfatiza que la intervención en el espacio construido puede mejorar las condiciones de vida, impactando directamente en las dinámicas sociales y en la cohesión comunitaria.

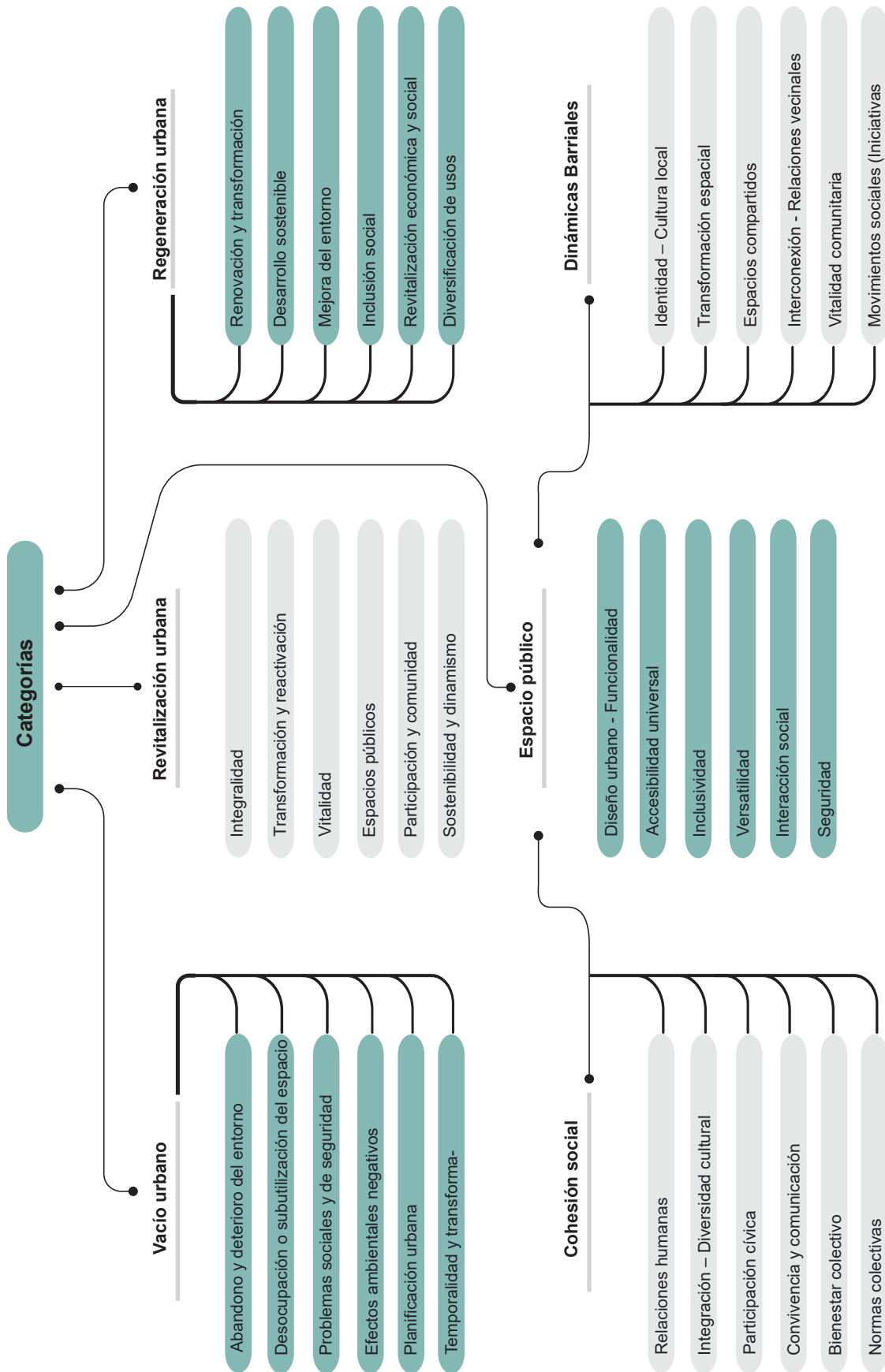
Völker, Flap y Lindenberg (2007) resaltan la importancia continua de los barrios como fuentes de capital social. Argumentan que el diseño urbano y la disposición física de los espacios no solo influyen en la interacción social entre los vecinos, sino que también afectan la percepción de la comunidad y la disposición de los residentes a colaborar y apoyarse mutuamente (Hoogerbrugge & Burger, 2018).

Los vacíos urbanos, al igual que los usos informales de los espacios, juegan un papel crucial en las dinámicas barriales. Estos espacios, a menudo no planificados, tienen el potencial de transformarse en áreas de interacción social y recreación, fortaleciendo la cohesión comunitaria si se gestionan adecuadamente (OpenAI, 2023). La capacidad creativa de las comunidades para redefinir estos vacíos, junto con una planificación urbana que considere la densidad poblacional y la accesibilidad de los espacios públicos, es clave para revitalizar los barrios, mejorar la calidad de vida y fomentar relaciones más sólidas entre sus habitantes (Romero, 2017).

En resumen, las dinámicas barriales son el resultado de la interacción entre el entorno construido, las actividades sociales y los usos del espacio por parte de sus habitantes. Estas dinámicas configuran la vida cotidiana en los barrios, influyen en la cohesión social y reflejan cómo los residentes adaptan y transforman su entorno para responder a sus necesidades, fortaleciendo así las relaciones comunitarias y el sentido de pertenencia.

**Tabla 4**

*Matriz de categorías de estudio y sus características*



## **1.8. Análisis de Casos de Estudio**

La estrategia de intervención creativa en vacíos urbanos es fundamental para revitalizar entornos contemporáneos. El análisis de casos de estudio proporciona directrices para su implementación efectiva, abarcando enfoques adoptados en diversos contextos, como la "Plaza de Bolsillo" en Chile, el "Pocket Park on Xinhua Road" en Shanghai y "Esto No Es un Solar" en España.

Estos proyectos ofrecen perspectivas sobre la transformación de espacios desaprovechados en activos comunitarios. Sirven como valiosos casos de estudio para elaborar una matriz de contenido y comparación, identificando características clave en la planificación y regeneración urbana. Se examinan factores como la configuración física de los vacíos, la eficacia en la regeneración, el impacto en el espacio público y la promoción de la cohesión social.

Este enfoque facilita la identificación de patrones y lecciones aplicables a futuros proyectos en el ámbito de la intervención urbana.

### **1.8.1. Factores Determinantes en Vacíos Urbanos**

La comprensión detallada de estos referentes en el contexto de los vacíos urbanos puede analizarse desglosando factores como su origen, el tamaño del espacio y su influencia en el entorno, mediante la accesibilidad y conectividad.

Este análisis establece un marco que, al explorar cada uno de estos elementos, permite adquirir una perspectiva holística.

**1.8.1.1. Origen del Vacío.** El origen del vacío urbano, analizado en los referentes, arroja luz sobre las causas subyacentes de su existencia, proporcionando perspectivas valiosas para la prevención de futuros vacíos no deseados.

**Tabla 5***Análisis de referentes en base al origen del vacío*

Referentes	Ubicación	Origen del vacío
<b>Plaza de bolsillo</b>	Comuna Santiago, Chile	<p>Los parques de bolsillo surgen como respuesta a la falta de destinación de terrenos baldíos a su uso original, convirtiéndose en una alternativa temporal y experimental.</p> <p>Este origen comúnmente se asocia con la desidia o abandono de espacios públicos, transformándolos en lugares de seguridad e insalubridad.</p>
<b>Pocket Park on Xinhua Road</b>	Shanghai, China	<p>El espacio vacío urbano se debe a la demolición de un edificio ilegal que anteriormente ocupaba ese lugar.</p> <p>En el pasado, el sitio albergaba un restaurante de fideos que fue demolido, dejando el espacio desocupado.</p> <p>La demolición del restaurante de fideos resultó en la creación de este espacio vacío. El espacio vacío es descrito como un callejón largo entre dos edificios.</p>
<b>Esto no es un Solar</b>	Zaragoza, España	<p>El vacío urbano abordado por "Esto no es un Solar" tiene su origen en solares abandonados y degradados en el casco histórico de Zaragoza. La falta de uso y mantenimiento de estos espacios generó acumulación de suciedad, convirtiéndolos en puntos de desorden en la trama urbana.</p>

**Nota.** Información obtenida de *Ágora 21: La experiencia de Plaza de Bolsillo en la activación de espacios urbanos subutilizados* por Fabian Dejtiar (2018), *Pocket Park en Xinhua Road* por Shuishl (2021) y *Esto no es un Solar*: Reconvirtiendo parcelas vacías en espacio público por José Franco (2014).

**1.8.1.2. Tamaño del espacio vacío.** Explorar el tamaño del espacio vacío permite entender cómo los referentes definen y cuantifican estos espacios, proporcionando una base para la comparación.

**Tabla 6**

*Análisis de referentes en base al tamaño del espacio vacío*

Referentes	Tamaño del espacio vacío
<b>Plaza de bolsillo</b>	Las plazas de bolsillo abordan terrenos baldíos de tamaño reducido, siendo relativamente pequeñas en comparación con parques tradicionales, con una media de alrededor de 1000 m <sup>2</sup> . Este enfoque permite aprovechar eficientemente espacios sub-utilizados, generando una solución ágil y económica (ver Figura 19).
<b>Pocket Park on Xinhua Road</b>	El espacio vacío es descrito como un callejón de 22 metros de largo entre dos edificios. La parte más ancha del sitio tiene menos de 4,2 metros (ver Figura 20).
<b>Esto no es un Solar</b>	Aborda solares de diferentes tamaños dentro del casco histórico de Zaragoza. Las intervenciones se adaptan a la escala de cada espacio vacío, desde pequeñas parcelas trapezoidales hasta áreas más extensas en barrios como San Pablo y Torrero (ver Figura 21).

**Nota.** Información obtenida de *Ágora 21: La experiencia de Plaza de Bolsillo en la activación de espacios urbanos subutilizados* por Fabian Dejtiar (2018), *Pocket Park en Xinhua Road* por Shuishl (2021) y *Esto no es un Solar: Reconvirtiendo parcelas vacías en espacio público* por José Franco (2014).

**Figura 19**

*Plaza de Bolsillo en Santa Isabel: Antes y después de su revitalización*



**Nota:** Adaptado de situación inicial, por Fabián Dejtiar, 2018, Flickr ([https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad\\_campaign=normal-tag](https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad_campaign=normal-tag)).

**Figura 20**

*Pocket Park on Xinhua Road - Antes y después de su revitalización*



**Nota:** Adaptado de sitio antes y después de la renovación, por Shuishl ,2021, Flickr (<https://www.archdaily.com/954115/pocket-park-on-xinhua-road-shanghai-shuishi>).

**Figura 21**

*Esto no es un Solar - Antes y después de su revitalización*



**Nota:** Adaptado de Reconvirtiendo parcelas vacías en espacio público, por José Franco, 2014, Flickr (<https://www.archdaily.cl/cl/02-349303/esto-no-es-un-solar-reconvirtiendo-parcelas-vacias-en-espacio-publico-parte-ii>).

**1.8.1.3. Accesibilidad y Conectividad.** La accesibilidad y conectividad en los referentes señalan cómo estos espacios se integran en la red urbana, afectando la movilidad y la interacción.

**Tabla 7***Análisis de referentes en base a la accesibilidad y conectividad*

Referentes	Accesibilidad y conectividad
<b>Plaza de bolsillo</b>	Ubicados estratégicamente en terrenos baldíos de propiedad pública, las plazas de bolsillo buscan mejorar la accesibilidad a espacios públicos recreacionales. Su emplazamiento en áreas urbanas facilita la conexión con la comunidad, promoviendo el uso peatonal y la interacción social. Generando una solución ágil y económica
<b>Pocket Park on Xinhua Road</b>	La ubicación del proyecto en Xinhua Road en el distrito de Changning, Shanghai, sugiere que el acceso vial podría ser accesible. Sobre la conectividad con otros lugares, al estar en una calle principal en Shanghai, es probable que tenga acceso a servicios y transporte público.
<b>Esto no es un Solar</b>	La conectividad del solar es adecuada debido a su ubicación en el centro de la ciudad, lo que facilita el acceso al transporte público circundante. La proximidad a paradas de autobús y estaciones de metro accesibles contribuye a un flujo diverso de visitantes, lo que, a su vez, fomenta la inclusión social.

**Nota.** Información obtenida de *Ágora 21: La experiencia de Plaza de Bolsillo en la activación de espacios urbanos subutilizados* por Fabian Dejtiar (2018), *Pocket Park en Xinhua Road* por Shuishl (2021) y *Esto no es un Solar: Reconvirtiendo parcelas vacías en espacio público* por José Franco (2014).

### **1.8.2. Criterios Aplicados para la Regeneración Urbana**

La regeneración urbana se destaca como un imperativo en el análisis de referentes sobre vacíos urbanos. Este aspecto va más allá de la mera ocupación de espacios desocupados; implica la revitalización integral, incorporando nuevos usos, mejorando la estética urbana y promoviendo la sostenibilidad.

Comprender cómo diferentes referentes han abordado este aspecto ofrece ideas valiosas sobre estrategias efectivas y lecciones aprendidas en la transformación de vacíos urbanos en activos dinámicos para la ciudad.

**Tabla 8***Análisis de referentes en base a la regeneración planificada*

<b>Referentes</b>	<b>Regeneración</b>
<b>Plaza de bolsillo</b>	Las plazas de bolsillo son fundamentales para revitalizar zonas de la ciudad afectadas por el abandono. Su implementación está vinculada a la mejora del entorno urbano, generando un impacto positivo en la percepción y calidad de vida de los residentes, manteniendo la dinámica barrial y creando un ambiente vibrante.
<b>Pocket Park on Xinhua Road</b>	La transformación de un callejón desocupado en un espacio público y galería callejera representa una contribución significativa a la regeneración urbana en Shanghai. A través de un diseño innovador que utiliza espejos para reflejar un jardín, se genera una experiencia única que contrasta con la rápida urbanización de la ciudad, revitalizando un espacio previamente olvidado.
<b>Esto no es un Solar</b>	Esta iniciativa promueve un enfoque activo y participativo en la regeneración urbana, al aprovechar solares degradados como oportunidades para rehabilitar áreas urbanas. Este proceso transforma estos espacios en lugares funcionales y estéticamente atractivos, mejorando así el entorno urbano y respondiendo a las necesidades de la comunidad.

**Nota.** Información obtenida de *Ágora 21: La experiencia de Plaza de Bolsillo en la activación de espacios urbanos subutilizados* por Fabian Dejtiar (2018), *Pocket Park en Xinhua Road* por Shuishl (2021) y *Esto no es un Solar: Reconvirtiendo parcelas vacías en espacio público* por José Franco (2014).

### **1.8.3. Criterios Aplicados para el Diseño de Espacios Públicos**

La consideración de los espacios públicos es esencial al analizar referentes en relación con los vacíos urbanos. Estos lugares no solo sirven como áreas recreativas, sino que también desempeñan un papel vital en la cohesión comunitaria y la interacción social.

Al explorar cómo los referentes conceptualizan y diseñan los espacios públicos en torno a vacíos urbanos, se puede extraer una comprensión profunda de su impacto en la vida diaria y la calidad urbana.

**Tabla 9**

*Análisis de referentes en base al análisis de espacio público*

Referentes	Espacio público - estrategias
<b>Plaza de bolsillo</b>	<p><b>Flexibilidad y adaptabilidad:</b> Ofrece un espacio recreativo que puede transformarse según las necesidades de la comunidad, sirviendo como un laboratorio de experiencias urbanas y permitiendo la realización de eventos efímeros y actividades culturales.</p>
	<p><b>Espacios recreacionales:</b> Complementa la oferta tradicional de plazas y parques, brindando alternativas adicionales para el esparcimiento mediante áreas de juegos para niños y zonas de consumo, como la venta de alimentos. Además, cuenta con una edificación adosada al terreno en la que se ha plasmado un arte urbano que integra carácter y significado al lugar.</p>
	<p><b>Flexibilidad del espacio:</b> Los food trucks, presentados como contenedores, permiten una configuración adaptable, lo que hace que el espacio sea dinámico. Además, el uso de materiales adaptables, como los andamios, crea un espacio de estancia capaz de acoger diferentes actividades y eventos.</p>
<b>Pocket Park on Xinhua Road</b>	<p><b>Espacios de esparcimiento:</b> Proporciona áreas para descansar, pasear y disfrutar de actividades al aire libre, integrando el ocio en la vida urbana.</p>
	<p><b>Integración de elementos naturales:</b> Combina espejos y vegetación, creando un entorno estéticamente agradable. La disposición de estos elementos no obstaculiza el flujo de personas, ofreciendo zonas de respiro y belleza natural.</p>
	<p><b>Flexibilidad en el diseño:</b> Permite la realización de eventos y actividades comunitarias, adaptándose a diversas necesidades.</p> <p><b>Estrategia funcional por medio de un pasaje central:</b> El pasaje actúa como un enlace entre dos puntos que conectan dos manzanas, facilitando tanto el acceso y la movilidad, como sirviendo de atajo.</p>
<b>Esto no es un Solar</b>	<p><b>Creación de jardines y huertos urbanos:</b> Facilita la integración de la naturaleza en el entorno urbano, promoviendo la sostenibilidad y la producción local.</p>
	<p><b>Actividades comunitarias:</b> Permite la realización de eventos, talleres y actividades que fomentan la participación de los residentes.</p> <p><b>Diseño inclusivo:</b> Se adapta a las necesidades de diferentes grupos de la comunidad, asegurando que todos disfruten del espacio, promoviendo un entorno accesible y acogedor para todos.</p>

**Nota.** Información obtenida de *Ágora 21: La experiencia de Plaza de Bolsillo en la activación de espacios urbanos subutilizados* por Fabian Dejtiar (2018), *Pocket Park en Xinhua Road* por Shuishl (2021) y *Esto no es un Solar: Reconvirtiendo parcelas vacías en espacio público* por José Franco (2014).

#### 1.8.4. Criterios Aplicados para Fomentar la Cohesión Social

La cohesión social se convierte en un factor determinante al estudiar vacíos urbanos y sus transformaciones. Examinar cómo diferentes enfoques abordan la integración de estos espacios en la trama social revela el potencial de los vacíos urbanos para fortalecer la conexión entre residentes y fomentar un sentido de pertenencia. Esta dimensión destaca cómo la regeneración no solo remodela el entorno físico, sino que también impacta la dinámica y vitalidad comunitaria.

**Tabla 10**

*Análisis de referentes en base al análisis de cohesión social*

Referentes	Cohesión social
<b>Plaza de bolsillo</b>	Aplican el criterio de cohesión social a través de la creación de espacios públicos diseñados para fomentar la interacción y el encuentro comunitario. Estos espacios incluyen mobiliario táctico, vegetación y arte urbano, lo que promueve la participación activa y el sentido de pertenencia entre los residentes locales.
<b>Pocket Park on Xinhua Road</b>	El diseño del Pocket Park promueve la cohesión social al ofrecer un lugar de encuentro y contemplación para las comunidades locales. Con un enfoque en la experiencia sensorial a través de la vegetación y los reflejos, se busca crear un ambiente que invite a la interacción y fortalezca los lazos comunitarios, contribuyendo así a la cohesión social.
<b>Esto no es un Solar</b>	La participación ciudadana es un pilar fundamental en la estrategia de "Esto no es un Solar". La iniciativa busca la cohesión social al involucrar a la comunidad en la toma de decisiones sobre el uso destinado a los solares. Estos espacios regenerados se convierten en puntos de encuentro intercultural e intergeneracional, promoviendo la convivencia y el empoderamiento ciudadano.

**Nota.** Información obtenida de Ágora 21: La experiencia de Plaza de Bolsillo en la activación de espacios urbanos subutilizados por Fabian Dejtiar (2018), Pocket Park en Xinhua Road por Shuishl (2021) y Esto no es un Solar: Reconvirtiendo parcelas vacías en espacio público por José Franco (2014).

#### 1.8.5. Conexión de las Dinámicas Sociales con el Área Intervenido

Las dinámicas locales son esenciales para comprender la vida en torno a los vacíos urbanos. Explorar cómo estos espacios se adaptan a las necesidades cambiantes de la comunidad proporciona información valiosa sobre la flexibilidad y la relevancia de las intervenciones. Los referentes ofrecen una ventana a las dinámicas que evolucionan en respuesta a la regeneración, proporcionando perspectivas sobre la resiliencia y adaptabilidad de estas áreas. Estos referentes presentan aspectos comunes, tales como la falta de áreas atractivas y funcionales para la

comunidad. Además, no contaban con puntos de encuentro efectivos, lo cual limitaba significativamente la interacción social.

**Tabla 11**

*Análisis de referentes en base a las dinámicas adquiridas*

Referentes	Dinámicas adquiridas
<p><b>Plaza de bolsillo</b></p>	<p>El espacio público revitalizado, que incluye food trucks y áreas de juego, activa la vida urbana al ofrecer lugares de encuentro y recreación. Se adapta a las necesidades de la comunidad, fomentando la interacción social y la diversidad de actividades. Esta flexibilidad asegura que siempre haya opciones atractivas para residentes y visitantes, contribuyendo a un entorno dinámico y vibrante.</p> <p><b>Dinámicas Adquiridas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aumento de la actividad comunitaria: Los food trucks y áreas de juego atraen a más personas, creando un espacio de uso constante y variado.</li> <li>- Fomento de la interacción social: Los nuevos espacios ofrecen múltiples puntos de encuentro, promoviendo la interacción y cohesión social.</li> <li>- Diversidad de usos: La inclusión de diferentes instalaciones permite una variedad de actividades.</li> </ul>
<p><b>Pocket Park on Xinhua Road</b></p>	<p>La intervención en el callejón revitaliza el entorno urbano, permitiendo alternar entre un jardín natural y una galería callejera. Fomenta la interacción de los residentes y promueve la realización de eventos y exposiciones, enriqueciendo la experiencia de los visitantes y el arte local. Además, implementa tecnologías como códigos QR para informar sobre eventos futuros.</p> <p><b>Dinámicas Adquiridas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espacio interactivo y atractivo: La inclusión de espejos giratorios y paneles de exhibición flexibles transforma el callejón en un espacio que alterna entre un jardín natural y una galería callejera, atrayendo a residentes y visitantes.</li> <li>- Fomento de la interacción comunitaria: Los nuevos elementos fomentan la interacción y el encuentro social, revitalizando el área y creando un punto de conexión entre los residentes.</li> <li>- Integración de tecnología y arte: Los códigos QR conectan a los visitantes con una sala de exposición virtual, enriqueciendo su experiencia y promoviendo el arte local, lo que aumenta el interés y el uso del espacio.</li> <li>- Paso peatonal activo: La revitalización del callejón convierte el espacio en un paso peatonal activo, mejorando la conectividad urbana y ofreciendo un ambiente seguro y atractivo para los transeúntes.</li> </ul>

---

Las áreas no se integran con el entorno urbano circundante, lo que contribuye a la fragmentación del barrio. Mediante la creación de jardines urbanos, la instalación de mobiliario táctico y la promoción de actividades lúdicas y educativas, se fomenta la apropiación activa por parte de la comunidad. Esto no solo embellece la zona, sino que también genera un sentido de pertenencia y compromiso

**Dinámicas Adquiridas:**

**Esto no es un Solar**

- Aumento de la interacción social: Los jardines urbanos y el mobiliario promueven encuentros y actividades comunitarias, fortaleciendo los lazos sociales.

- Integración urbana: Los espacios revitalizados se integran con el entorno urbano, mejorando la cohesión del barrio y conectando a los residentes con su entorno.

- Sentido de pertenencia y compromiso: La comunidad se siente más conectada y orgullosa del espacio, participando activamente en su uso y mantenimiento.

---

**Nota.** Información obtenida de *Ágora 21*: La experiencia de Plaza de Bolsillo en la activación de espacios urbanos subutilizados por Fabian Dejtiar (2018), *Pocket Park* en Xinhua Road por Shuishl (2021) y *Esto no es un Solar: Reconvirtiendo parcelas vacías en espacio público* por José Franco (2014).

### **1.8.6. Análisis de Referente – Plazas de Bolsillo**

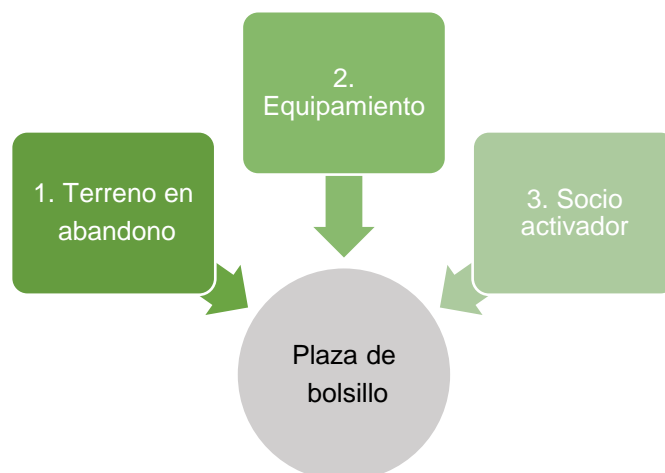
Dentro del análisis minucioso de referentes urbanos, se examinará la Plaza de Bolsillo como caso específico. Este espacio emblemático se destaca como objeto de estudio, ofreciendo una visión detallada sobre cómo los vacíos urbanos pueden transformarse en centros comunitarios vitales. Al centrarnos en este ejemplo particular, buscamos identificar y analizar las características distintivas y las estrategias específicas utilizadas en su regeneración, destacando su contribución única al tejido urbano y la calidad de vida local.

**1.8.6.1. Principios para el Diseño de Plazas de Bolsillo.** En el ámbito urbanístico contemporáneo, las plazas de bolsillo destacan como proyectos de corto plazo y baja inversión dedicados a revitalizar temporalmente sitios desocupados o abandonados. Estas propuestas, que buscan mitigar la espera de proyectos a largo plazo, posibilitan el uso transitorio de terrenos eriazos. La singularidad de estas intervenciones reside en su capacidad para ofrecer soluciones inmediatas en la revitalización de áreas urbanas, sin comprometer de manera significativa los recursos financieros, contribuyendo de esta forma al mejoramiento ambiental y social de la ciudad (Región Metropolitana de Santiago, 2018).

Los componentes fundamentales para llevar a cabo la creación de una Plaza de Bolsillo incluyen:

**Figura 22**

*Esquema - Elementos para el desarrollo de Plazas de Bolsillo*



**Nota.** Adaptado de “Nuevas experiencias en generación de espacios públicos” (p. 8), por el Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, 2018.

Es así que, una de las claves determinantes para el éxito de las Plazas de Bolsillo radica en su capacidad para abordar una problemática urbana apremiante: la existencia de terrenos en abandono. Estos espacios, debido a diversas limitaciones, ya sean jurídicas, técnicas o financieras, no pueden destinarse a otros fines, generando así problemas de seguridad e insalubridad en la comunidad.

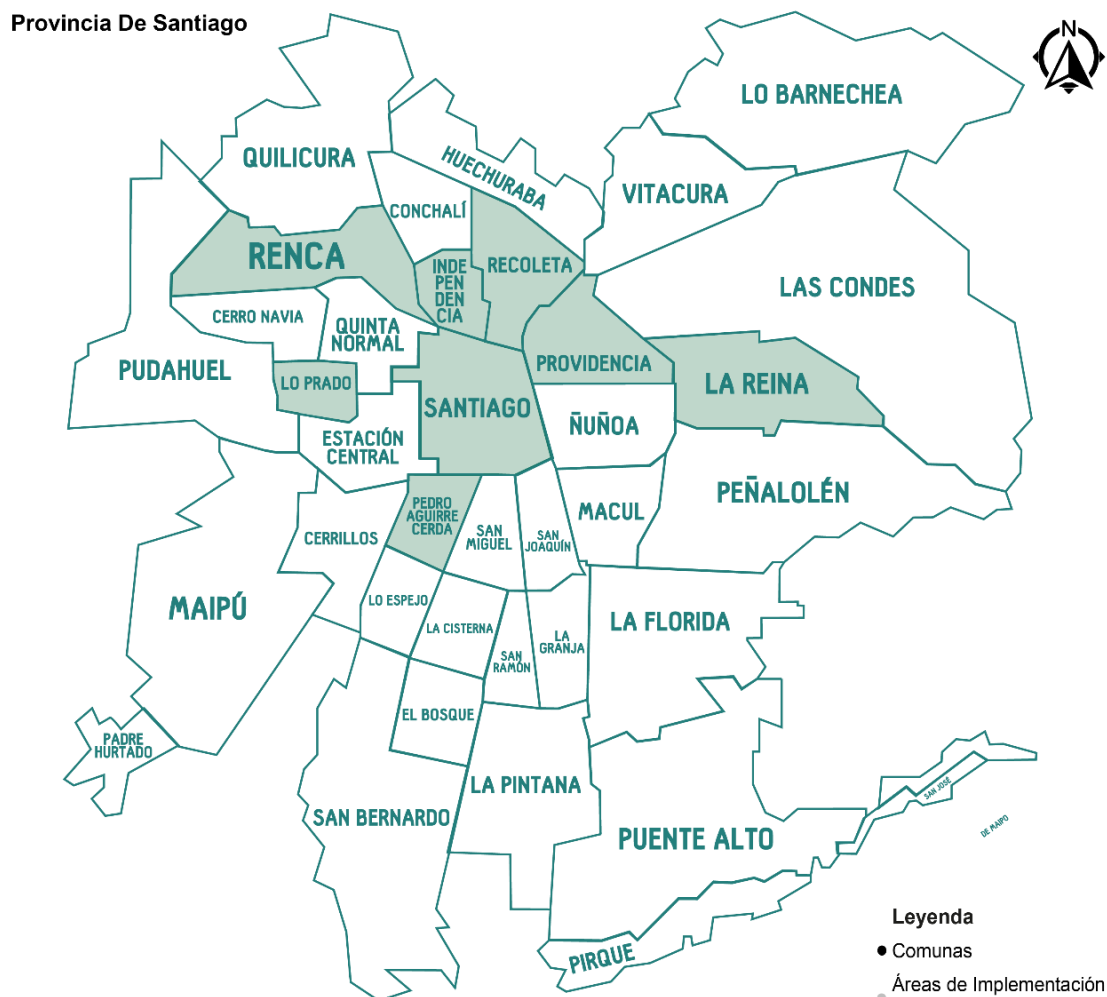
**1.8.6.2. Origen de las Plazas de Bolsillo.** La red de Plazas de Bolsillo emerge como una iniciativa singular y apreciada en la recuperación de espacios públicos, liderada con éxito por la Intendencia Metropolitana. Originadas en Santiago de Chile, estas plazas buscan soluciones temporales para terrenos desocupados mientras se concretan los proyectos definitivos. En este contexto, se destaca la oportunidad de recuperar terrenos en desuso para el beneficio comunitario.

Se identifican alrededor de 600 sitios eriazos en la Comuna de Santiago, con gran potencial para transformarse en nuevos espacios públicos. Estos terrenos abandonados no solo representan focos de inseguridad y contaminación, sino que también subrayan la necesidad urgente de una intervención efectiva.

La iniciativa ha generado resultados notables, incluyendo la construcción exitosa de 16 plazas que formarán una red estratégicamente distribuida en ocho comunas de la Región Metropolitana. Este logro resalta la eficacia del proyecto y su contribución regional al establecer un conjunto de espacios públicos que benefician a diversas comunidades en el área metropolitana.

**Figura 23**

Red de plazas de Bolsillo – Santiago



**Leyenda**

- Comunas
- Áreas de Implementación de Plazas de Bolsillo

**Esc:**  
1: 210000

**Comuna Santiago**

- Plaza de bolsillo Morandé
- Plaza de bolsillo Universidad de Chile
- Plaza de bolsillo Cumming
- Plaza de bolsillo Abate Molina
- Plaza de bolsillo Santo Domingo
- Plaza de bolsillo Santa Isabel

**Comuna Independiente**

- Plaza de bolsillo Artesanos
- Plaza de bolsillo Hipódromo
- Plaza de bolsillo Las Telas

**Comuna Lo Prado**

- Plaza de bolsillo El Luchín

**Comuna La Reina**

- Plaza de bolsillo Fernando Castillo Velasco

**Comuna Pedro Aguirre Cerda**

- Plaza de bolsillo Ochagavía

**Comuna de Recoleta**

- Plaza de bolsillo Einstein

**Comuna Renca**

- Plaza de bolsillo Cerro

**Comuna Providencia**

- Plaza de bolsillo Padre Mariano

**Nota.** En la figura se muestra las comunas, de las cuales las resaltadas son las comunas que han implementado plazas de bolsillo. Adaptado de “Nuevas experiencias en generación de espacios públicos” (p. 4), por el Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, 2018.

Dentro del contexto de la red de Plazas de Bolsillo, se orientará la atención hacia una plaza en específico para enfatizar los éxitos y resultados notables alcanzados por la iniciativa, con especial énfasis en la Plaza de Bolsillo Santa Isabel. A lo largo del análisis subsecuente, se explorarán minuciosamente los aspectos más relevantes de esta plaza.

**1.8.6.3. Plaza de Bolsillo Santa Isabel.** La Plaza de Bolsillo Santa Isabel, situada en la comuna de Santiago, específicamente en el sector Santa Isabel entre las calles homónimas 382, 384 y 386, entre las calles Lira y Raulí, se configura como un proyecto visionario bajo la dirección de Sebastián Salas. Este espacio urbano abarca una extensión de 1,200 metros cuadrados, convirtiéndose en un referente significativo dentro del tejido urbano de la región metropolitana. La ubicación precisa de esta intervención ofrece un punto focal único que se sumerge en el corazón de la ciudad (Región Metropolitana de Santiago, 2018).

**Figura 24**

*Ubicación de la plaza Santa Isabel*

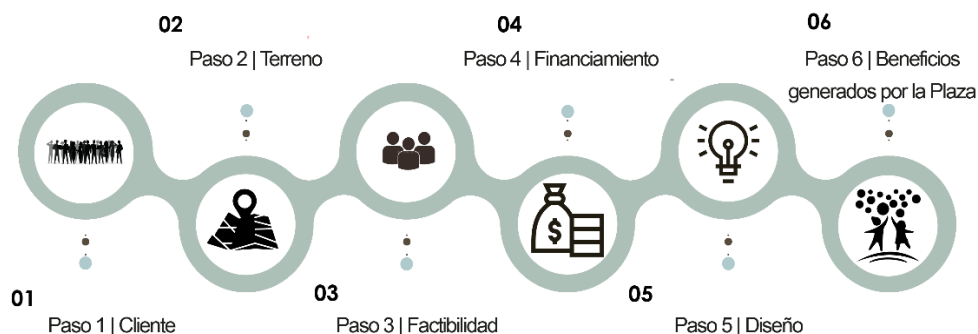


**Nota:** En este espacio se implementa un área pública transitoria. Fuente: (Google Earth, 2022).

**1.8.6.4. Guía de Planificación De La Plaza.** En el contexto de este estudio, se aborda la planificación de la Plaza de Bolsillo mediante una exploración de los principios fundamentales que orientan una gestión eficaz y estructurada. Este procedimiento será implementado siguiendo una serie de directrices organizativas compuestas por seis pasos clave.

**Figura 25**

*Esquema: Directrices para la implementación de Plazas de Bolsillo*

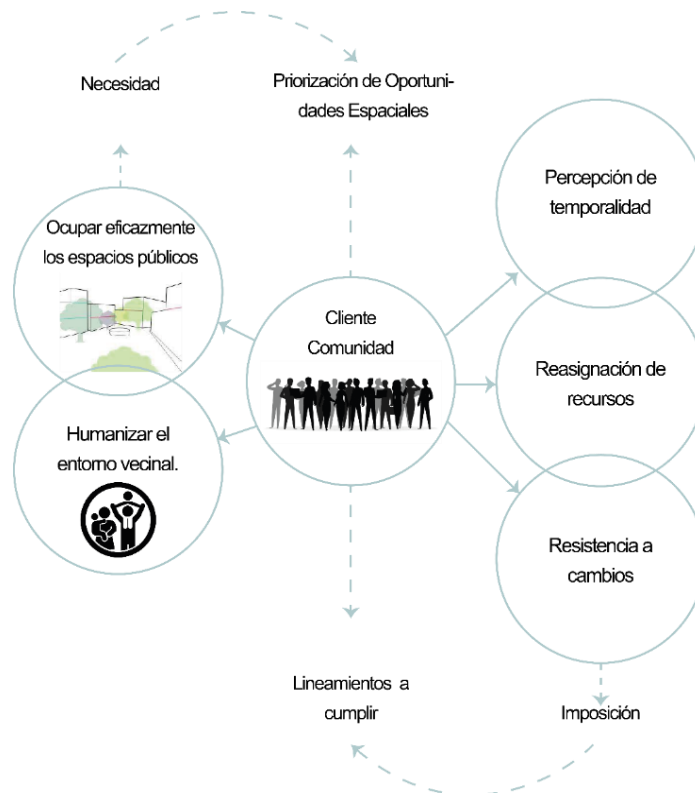


**Nota:** Adaptado de “Nuevas experiencias en generación de espacios públicos” (p. 10-13), por el Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, 2018.

**1.8.6.4.1. El Cliente (La Necesidad y la Imposición).** La consideración del cliente en el proceso de desarrollo urbano emerge como un elemento esencial que impulsa la convergencia entre las necesidades comunitarias y las imposiciones regulatorias.

**Figura 26**

*Esquema de necesidades e imposiciones*



**Nota.** Análisis de los vínculos entre las necesidades de la comunidad y las limitaciones del sector.  
Fuente: (Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, 2018).

En este análisis (ver Figura 26), se examina la interacción entre la demanda comunitaria y las regulaciones establecidas, destacando cómo estas variables fundamentales orientan el diseño y la ejecución de proyectos urbanos para satisfacer expectativas locales y requisitos normativos.

La comunidad es el foco central de esta reflexión, buscando comprender sus necesidades y cumplir con los lineamientos establecidos. Desde la perspectiva de las necesidades, se identifica una conexión intrínseca con la eficaz ocupación de espacios, desempeñando un papel clave en la faceta social de los individuos, incluyendo la identificación colectiva, la interacción social y la expresión comunitaria. La humanización del entorno vecinal emerge como un objetivo esencial, logrado mediante la creación de espacios compartidos que promueven la cohesión social (Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, 2018).

En el ámbito de la imposición, se propone aprovechar sitios abandonados cuyos propietarios carecen de proyectos a corto o mediano plazo. La idea es ceder gratuitamente estos espacios durante un tiempo determinado, invirtiendo mínimamente para transformarlos en lugares de encuentro vecinal y así dinamizar estas zonas, previniendo problemas como la delincuencia e insalubridad (Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, 2018).

No obstante, esta iniciativa enfrenta desafíos, como la percepción de temporalidad, la reasignación de recursos y la resistencia a cambios en la configuración de espacios públicos habituales. Abordar estas preocupaciones implica una comunicación efectiva, la participación activa de la comunidad y la presentación destacada de beneficios a corto plazo, mientras se planifican soluciones más permanentes.

La priorización de oportunidades espaciales se revela como esencial para mejorar el entorno. Aunque la Plaza de Bolsillo ofrece una oportunidad temporal, es crucial seguir los lineamientos ya establecidos mientras se trabaja para obtener un espacio estable y sin limitaciones temporales. Este aspecto fundamental, marcado por las demandas comunitarias y las restricciones normativas, ejerce una influencia significativa en la formulación y ejecución de proyectos urbanos. La dinámica entre la necesidad percibida por la población y las imposiciones estructurales proporciona una perspectiva esclarecedora sobre la complejidad inherente a la creación de entornos urbanos sostenibles y socialmente integradores.

**1.8.6.4.2. Terreno.** Para el proyecto de Plaza de Bolsillo Santa Isabel, se han identificado terrenos a través de diversas fuentes, incluyendo información de municipios y servicios públicos, así como difusión en prensa y redes sociales. Esto ha generado interés de entidades privadas, vecinos y otras organizaciones. Los terrenos considerados pueden ser de propiedad fiscal, municipal, bienes nacionales de uso público o privada. El terreno seleccionado para este proyecto era una propiedad privada en desuso, lo que destaca la participación potencial de propietarios privados en este modelo urbano (Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, 2018).

**1.8.6.4.3. Factibilidad.** La viabilidad de un proyecto de Plaza de Bolsillo se diferencia de un proyecto convencional al no estar sujeta a las restricciones asociadas a los Instrumentos de Planificación Territorial, como limitaciones de altura, ocupación del suelo y su uso. Este tipo de plaza resulta relevante cuando la normativa impone limitaciones para desarrollar una solución definitiva, como en terrenos remanentes de expropiaciones cuyas dimensiones no permiten obras definitivas, o en áreas sujetas a una Declaratoria de Utilidad Pública, susceptibles de ser expropiadas por el Estado según la planificación.

En el caso específico de la Plaza de Bolsillo mencionada, aproximadamente el 90% del terreno está destinado a un ensanche de calles según el plan urbano (Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, 2018).

**Figura 27**

*Proyecciones futuras en el Sector*



**Nota.** Adaptado de “Vista área de terreno susceptible de ser expropiado por el Estado, Comuna de Santiago” (p. 11), por Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, 2018.

En cuanto al terreno elegido, aunque se tienen planes para futuras obras, estas aún no se han realizado. Para evitar posibles problemas de seguridad e insalubridad, se ha optado por convertir temporalmente el área en una Plaza de Bolsillo. Esta elección demuestra la flexibilidad y adaptabilidad de estas plazas como soluciones urbanas transitorias, especialmente útiles cuando las restricciones normativas impiden implementar soluciones definitivas de inmediato en ciertos terrenos.

**1.8.6.4.4. Financiamiento.** La creación de una Plaza de Bolsillo requiere la colaboración estrecha de actores tanto del ámbito público como del privado. Por lo tanto, es crucial identificar a los participantes responsables del diseño, financiamiento, operación y activación de la plaza. El respaldo financiero del Gobierno Regional a través del FNDR no cubre costos de obras civiles, operación o mantenimiento, por lo que se busca el compromiso financiero de entidades como municipios u organizaciones privadas, como los Food Trucks.

En ocasiones, empresas privadas o propietarios contribuyen a través de la Ley de Donaciones Culturales, financiando murales. Esta colaboración asegura la implementación completa del proyecto, aprovechando la experiencia y recursos diversos para enriquecer la creación y gestión de estos espacios públicos innovadores (Región Metropolitana de Santiago, 2018).

**1.8.6.4.5. Diseño.** Mediante la implementación de una estructura organizativa adecuada, se proporciona una base sólida para el diseño y desarrollo eficiente de la Plaza de Bolsillo.

**1.8.6.4.5.1. Antecedente.** Este enfoque se basa en una zona que ha experimentado una intensa densificación en altura en los últimos años, lo que ha aumentado la demanda de espacios públicos. Por lo tanto, la selección de terrenos deteriorados se relaciona con la necesidad de contrarrestar los efectos de la densificación, proporcionando áreas públicas revitalizadas que mejoren la calidad de vida en la comunidad.

**Figura 28**

*Vista aérea del entorno urbano*



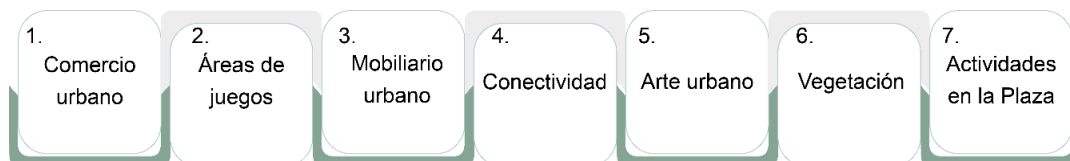
**Nota.** Área con una elevada concentración de construcciones en altura. Fuente: (Google Earth, 2022).

Se ha desarrollado una propuesta arquitectónica para la Plaza de Bolsillo, considerando su funcionamiento previsto y la zonificación del terreno con usos específicos o actividades. En cuanto a la elección del equipamiento, se destaca la importancia de seleccionar elementos que mantengan coherencia estilística y visual, preservando así la identidad distintiva de las Plazas de Bolsillo (Región Metropolitana de Santiago, 2018).

**1.8.6.4.5.2. Estrategias Aplicadas a la Plaza de Bolsillo Santa Isabel.** La implementación de estas estrategias es fundamental para alcanzar eficazmente los objetivos establecidos.

**Figura 29**

*Estrategias para la Plaza de Bolsillo Santa Isabel*



**Nota.** Fuente: (Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, 2018).

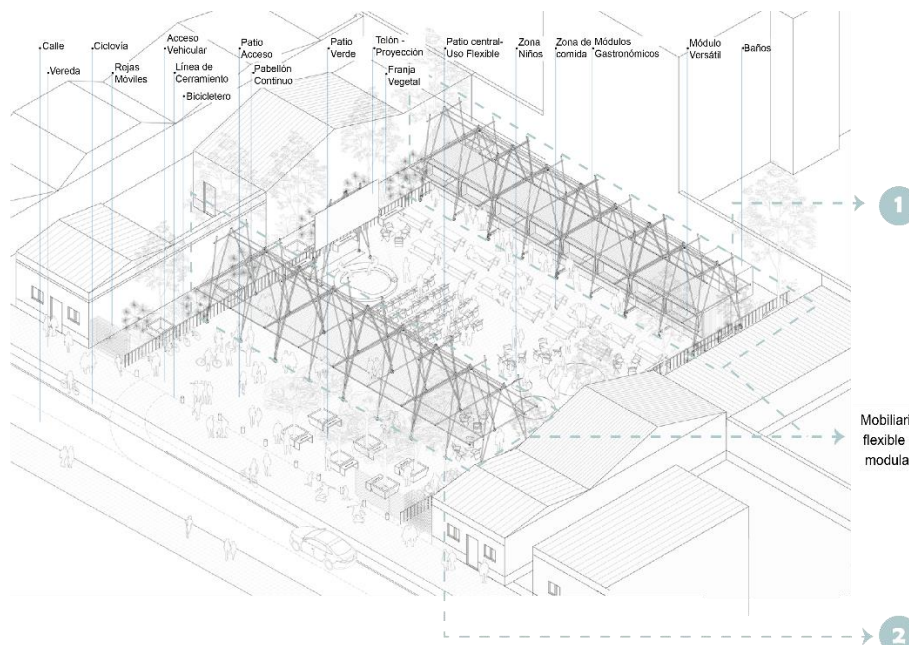
- **1. Comercio Urbano.**

La concepción central consistió en la creación de espacios públicos de usos mixtos, diseñados para ajustarse a las diversas necesidades de la población. Estos lugares fueron concebidos con la finalidad de albergar tanto actividades y programas culturales como novedosos formatos de comercio urbano.

Los proyectos escalables emplean una solución constructiva caracterizada por su diseño flexible y modular, permitiendo la ágil y eficaz transformación de entornos urbanos. Este enfoque, parte de un proceso continuo que abarca el diseño, desarrollo y gestión constante de nuevos espacios urbanos, asegurando así la versatilidad y adaptabilidad de dichas áreas en beneficio de la ciudad.

**Figura 30**

*Ubicación del mobiliario de ocio (1) y comercio (2) en la plaza.*

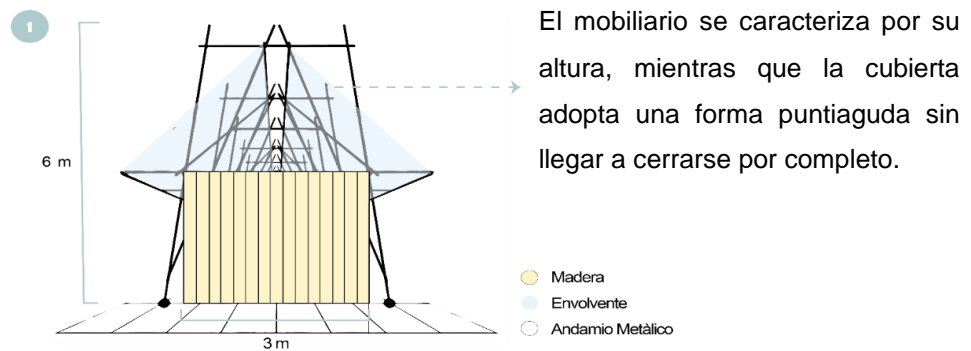


**Nota.** Adaptado de “Plaza Santa Isabel - Axonométrica general”, por Ágora 21, 2018, Flickr ([https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad\\_campaign=normal-tag](https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad_campaign=normal-tag)).

- **Mobiliario 1:** Función - Servicios gastronómicos. Este espacio se configura a través de la combinación de andamios metálicos, actuando como elemento de soporte para la estructura y proporcionando habitabilidad a la construcción.

**Figura 31**

*Mobiliario 1 - Elevación lateral Derecha*

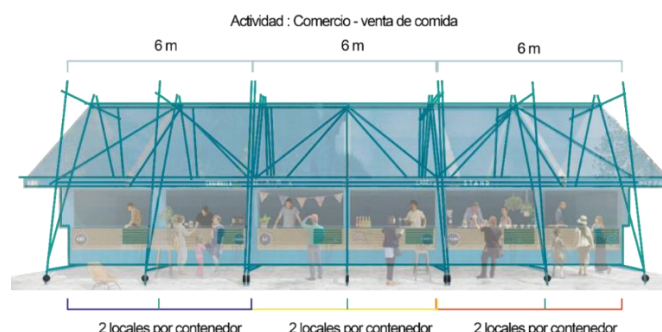


**Nota.** Adaptado de "Ágora 21: La experiencia de Plaza de Bolsillo en la activación de espacios urbanos subutilizados, por Fabian Dejtiar, 2018, Flickr ([https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad\\_campaign=normal-tag](https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad_campaign=normal-tag)).

La distribución de las áreas destinadas al programa interior y los servicios se lleva a cabo mediante la implementación de seis módulos de estructura prefabricada. La incorporación de acero y umbrales transversales contribuye a conferir un ambiente más acogedor al conjunto. Cada módulo, con dimensiones de 6 x 3 metros, se divide en dos partes para la creación de dos locales independientes y continuos, brindando la posibilidad de revestir parte de su superficie con listones de madera, otorgándole así un aspecto más natural y estéticamente agradable.

**Figura 32**

*Mobiliario 1 - Elevación Frontal*

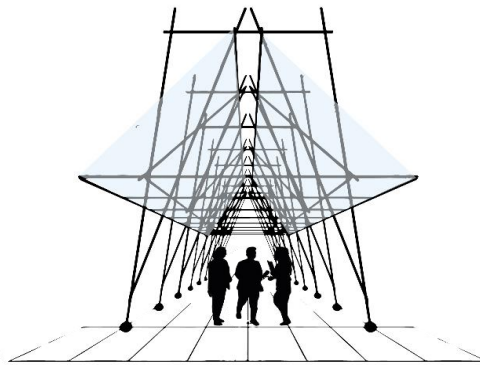


**Nota.** Adaptado de "Ágora 21: La experiencia de Plaza de Bolsillo en la activación de espacios urbanos subutilizados, por Fabian Dejtiar, 2018, Flickr ([https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad\\_campaign=normal-tag](https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad_campaign=normal-tag)).

- **Mobiliario 2:** Función - Espacios de estancia y sombra. La concepción fundamental fue la creación de espacios públicos de usos diversos, flexibles y adaptables a las necesidades de la población. Estos lugares fueron diseñados para fomentar tanto actividades y programas culturales como formatos de comercio urbano. Este entorno incita a la comunidad a reconsiderar, revitalizar y transformar su entorno, aspirando a mejorar las realidades espaciales y culturales de los distintos barrios de Santiago, según expresado por Sebastián Salas (Dejtjar, 2018)

### Figura 33

*Mobiliario 2 - Elevación lateral Derecha*



**Nota.** Adaptado de "Ágora 21: La experiencia de Plaza de Bolsillo en la activación de espacios urbanos subutilizados, por Fabian Dejtjar, 2018, Flickr ([https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad\\_campaign=normal-tag](https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad_campaign=normal-tag)).

En esta sección de la plaza, se promueven ferias libres que facilitan a la comunidad la venta o intercambio de diversos artículos, como ropa, utensilios domésticos y juguetes. Además, se habilita un área flexible con mobiliario, como bancas de fácil desmontaje, que pueden transformarse en un espacio de exposición o venta ambulante en fechas específicas, como durante la realización de ferias.

### Figura 34

*Mobiliario 2 - Elevación Frontal Derecha*

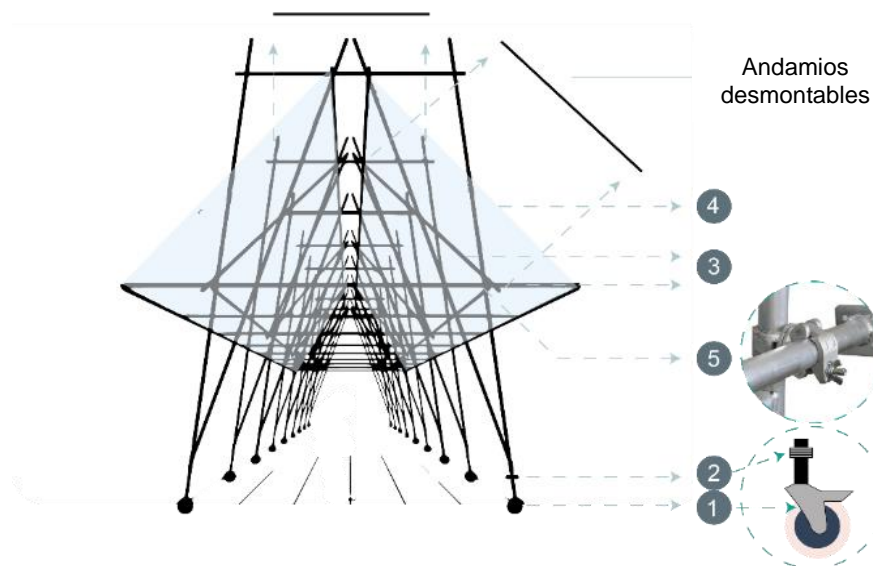


**Nota.** Adaptado de "Ágora 21: La experiencia de Plaza de Bolsillo en la activación de espacios urbanos subutilizados, por Fabian Dejtiar, 2018, Flickr ([https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad\\_campaign=normal-tag](https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad_campaign=normal-tag)).

- **Sistema constructivo:** En la concepción de este proyecto, se optó por una edificación desmontable y reutilizable, con el objetivo de reducir al mínimo su impacto en el entorno territorial. Se implementó un sistema de andamiaje como estructura y solución formal, destacando la elección consciente de una construcción que permita su desmontaje y reutilización, en sintonía con la búsqueda de una menor huella ambiental en el área de intervención.

**Figura 35**

*Materiales utilizados*



**Nota.** Adaptado de "Ágora 21: La experiencia de Plaza de Bolsillo en la activación de espacios urbanos subutilizados, por Fabian Dejtiar, 2018, Flickr ([https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad\\_campaign=normal-tag](https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad_campaign=normal-tag)).

1. **Bases de apoyo:** Plataformas robustas de acero, revestidas con banda de goma para proteger las superficies de uso. Las ruedas, que sostienen directamente la estructura, tienen un diseño que permite bloquear tanto la rotación como el desplazamiento.
2. **Base collarín de inicio:** Inicia el montaje del andamio, facilitando la unión entre horizontales y diagonales en el primer nivel. Asegura una base de inicio a una altura adecuada para los usuarios y se coloca sobre el torillo nivelador, listo para recibir el vertical de inicio.
3. **Vertical - Horizontal - Montaje:** La estructura metálica del andamio sirve como soporte para las dos envolventes necesarias que otorgan habitabilidad a la construcción.

4. **Envoltentes:** Están conformadas por una piel impermeable y translúcida de policarbonato en tono azul, con una malla de sombreado y otra metálica de protección.
5. **Anclaje:** Consiste en un dispositivo de aluminio con tubo y abrazadera deslizante y giratoria. Los soportes de fijación vienen previamente preparados con perforaciones.

La configuración lineal, los materiales empleados y la estructura adoptada no solo realzan la naturaleza efímera de la estructura, sino que también fortalecen la concepción de permeabilidad que se busca transmitir (ARQA, 2018).

- **2. Áreas de Juego.**

Según Ginsburg (2007), Los juegos infantiles en parques desempeñan un papel esencial al proporcionar un contexto propicio para que los niños practiquen habilidades fundamentales en los ámbitos cognitivo, social y físico (García, 2019) . Este entorno lúdico y educativo se configura como un espacio propicio para el desarrollo integral de capacidades.

En términos de características específicas, es crucial priorizar el mobiliario que cuenta con fundamentos sólidos o anclajes al terreno. La capacidad de remover fácilmente estos elementos agrega flexibilidad al diseño del parque, facilitando ajustes o actualizaciones según sea necesario. Además, es imperativo garantizar que los juegos sean inclusivos y atractivos, asegurando así que todos los niños, independientemente de sus habilidades, encuentren en estos espacios oportunidades para participar y disfrutar plenamente de sus experiencias lúdicas y educativas.

**Figura 36**

*Juegos integrados en la plaza*



**Nota.** Adaptado de “Nuevas experiencias en generación de espacios públicos” (p. 25), por Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, 2018.

Se optó por emplear palmetas de seguridad como revestimiento del suelo alrededor de los juegos en la plaza. Estos materiales están especialmente diseñados para áreas propensas a riesgos de caídas, ofreciendo propiedades antideslizantes y una capacidad efectiva de amortiguación ante

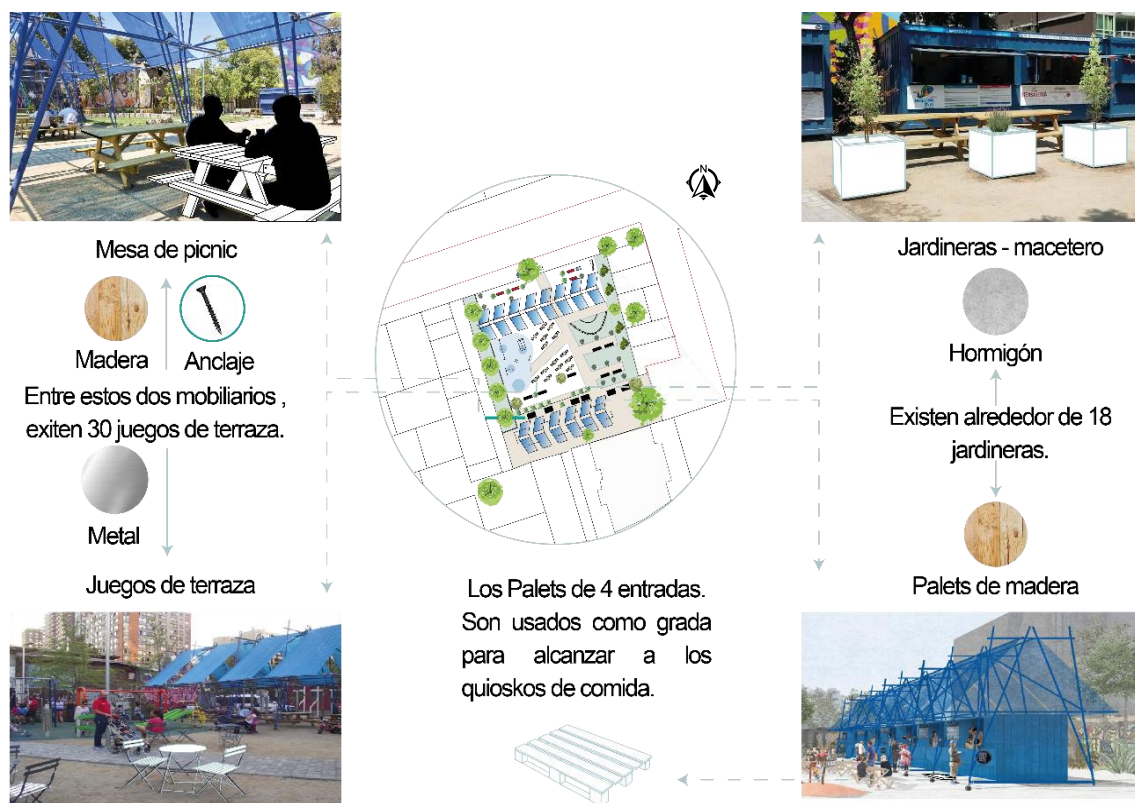
impactos. Al tratarse de un revestimiento de caucho, no solo aumentan la aislación térmica, sino también la acústica de manera eficiente. En este caso, destaca su origen, ya que son fabricados íntegramente en Chile, utilizando caucho reciclado de neumáticos fuera de uso, enfatizando así el compromiso con prácticas sostenibles y la economía local.

- **3. Mobiliario Urbano.**

El mobiliario urbano es crucial para la configuración y funcionalidad de la Plaza de Bolsillo, ya que desempeña un papel fundamental en la creación de un espacio acogedor y versátil. Estos elementos, cuidadosamente seleccionados y dispuestos estratégicamente, contribuyen a la identidad estética de la plaza, al tiempo que cumplen diversas funciones para satisfacer las necesidades y actividades de la comunidad.

**Figura 37**

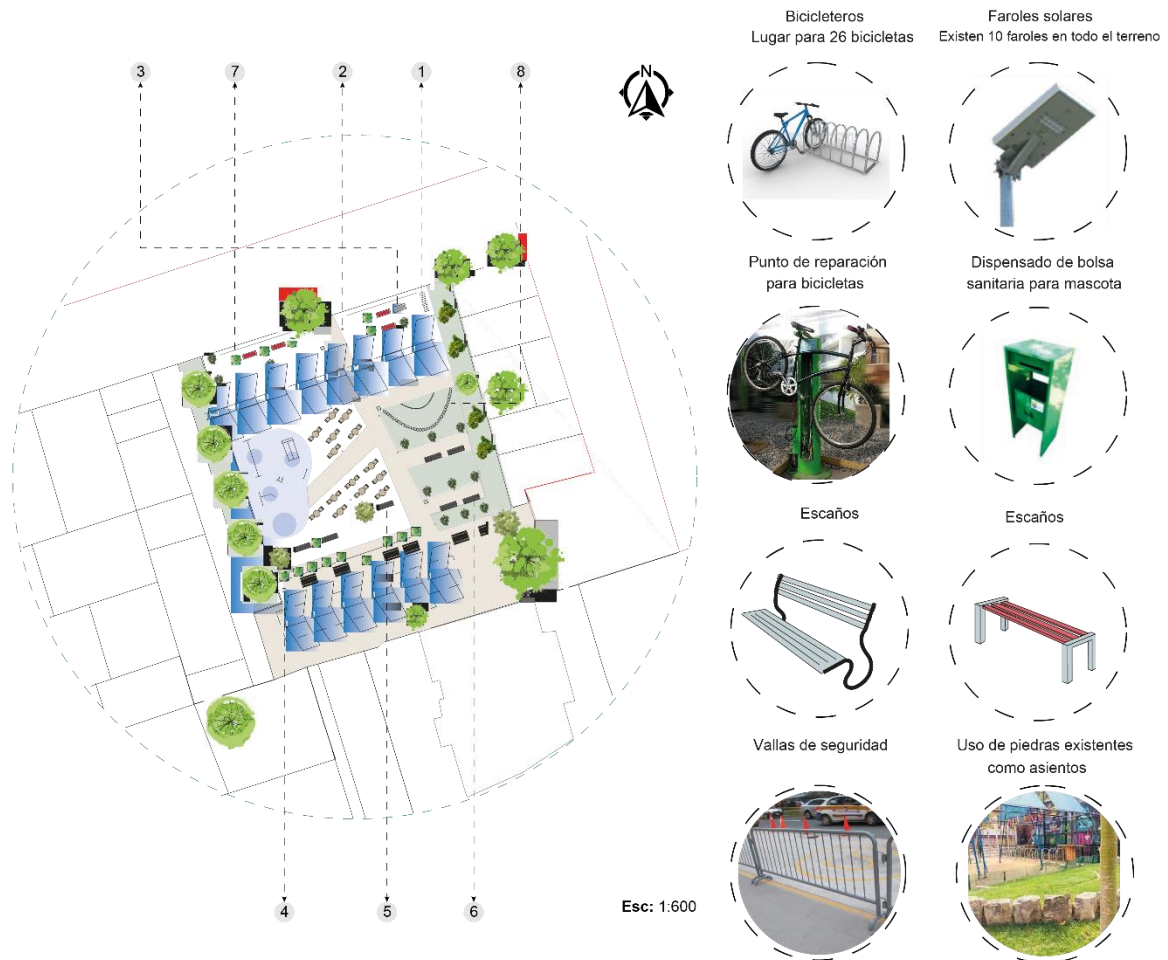
*Integración del mobiliario urbano en la Plaza de Bolsillo*



**Nota.** Adaptado de "Ágora 21: La experiencia de Plaza de Bolsillo en la activación de espacios urbanos subutilizados, por Fabian Dejtiar, 2018, Flickr ([https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad\\_campaign=normal-tag](https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad_campaign=normal-tag)).

**Figura 38**

*Integración del mobiliario urbano en la Plaza de Bolsillo*



**Nota. Nota.** Adaptado de “Nuevas experiencias en generación de espacios públicos” (p. 26), por Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, 2018.

La selección y disposición del mobiliario urbano reflejan la atención a las necesidades específicas de la comunidad.

- **4. Conectividad.**

El proyecto urbano propuesto tiene como objetivo central la recuperación del espacio público y la creación de puntos de conectividad, estableciendo un diálogo entre los vecinos y revitalizando un área en estado de abandono. A través de la arquitectura, la promoción cultural, el comercio y actividades gratuitas, se busca reactivar la concepción de barrio y fomentar la interacción entre los habitantes circundantes.

La circulación en este espacio se ha planificado de manera lineal y directa. En el caso de los mobiliarios desmontables, se ha diseñado una circulación lateral, dejando el espacio central como área social. Por otro lado, en el área de gastronomía, los módulos centrales guían el recorrido en torno a estos módulos.

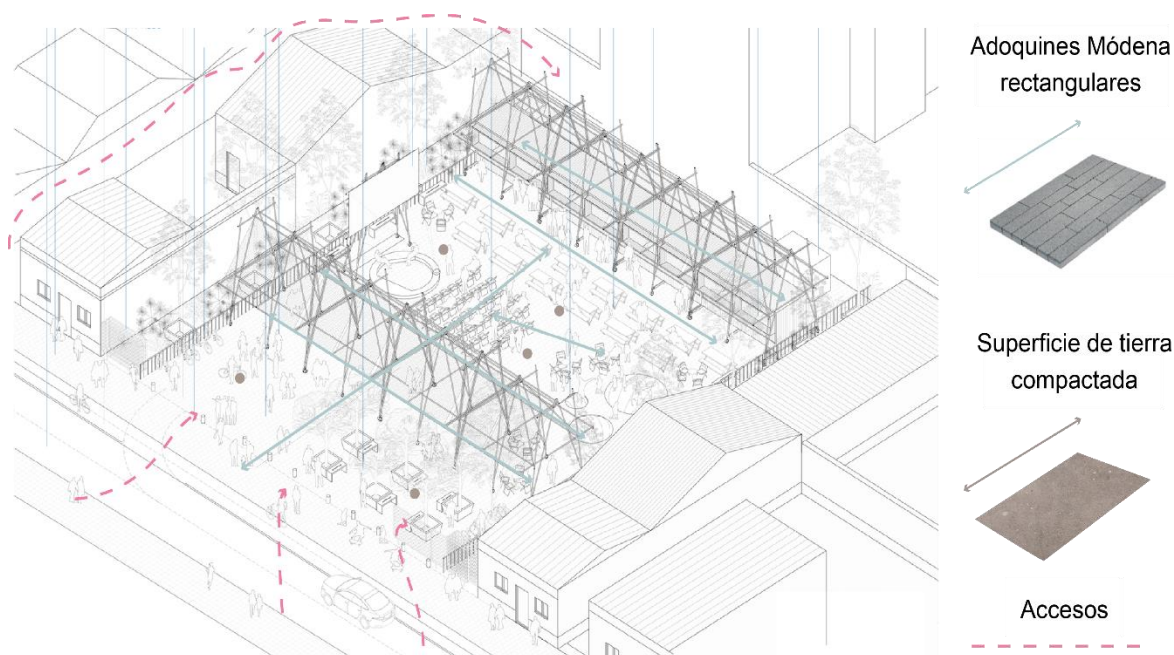
La identificación de la circulación se logra mediante el uso exclusivo de adoquines Módena rectangulares, compuestos por 6 piezas rectangulares y dispuestos en hiladas para formar módulos de aproximadamente 120 cm por 86 cm o sus múltiplos. Este tipo de adoquín, de superficie lisa, se destina exclusivamente al tránsito peatonal, aportando elegancia con elementos que asemejan tablonés.

En las áreas de las plazas duras, alejadas de las zonas de circulación, se conserva el uso de tierra. Posteriormente, mediante la utilización de instrumentos específicos, se realiza un proceso para asegurar que el nivel del terreno quede alineado con la altura de los adoquines, garantizando al mismo tiempo una compactación adecuada. Este enfoque busca mantener la coherencia y adecuación del suelo en estas áreas particulares de la plaza.

Cabe destacar que estos materiales ofrecen facilidad de mantenimiento, reducción de tiempos de ejecución y costos de mano de obra, así como una mayor vida útil.

### Figura 39

#### *Accesos y circulación*



**Nota.** Adaptado de “Plaza Santa Isabel - Axonométrica general”, por Ágora 21, 2018, Flickr ([https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad\\_campaign=normal-tag](https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad_campaign=normal-tag)).

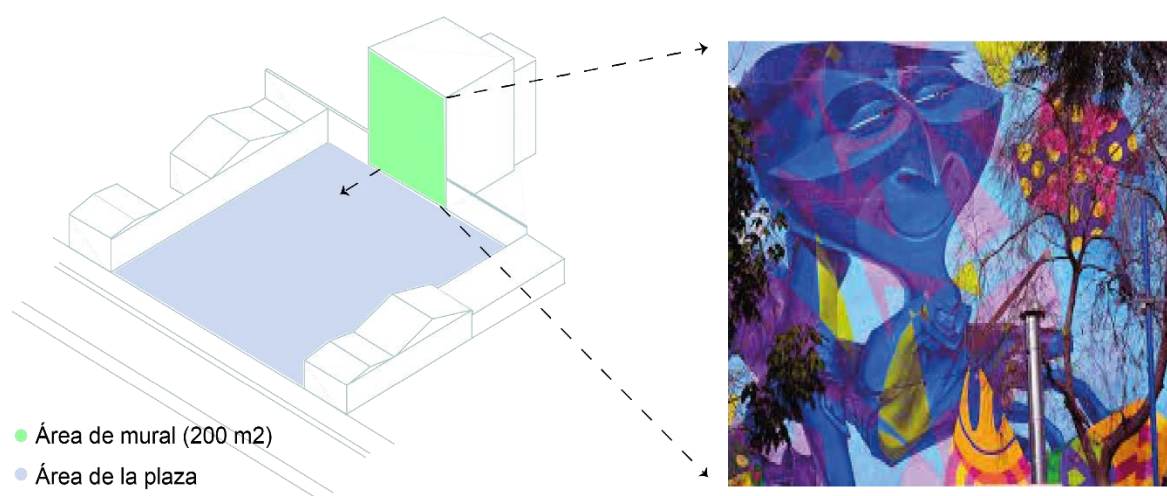
La ubicación de la plaza en este terreno beneficia de manera significativa su operación, ya que se encuentra en una zona con un considerable flujo peatonal. Además, su estratégica posición junto a la ciclovía de Santa Isabel, una de las más transitadas en la comuna de Santiago.

- **5. Arte Urbano.**

En el marco de un proceso artístico concebido para el proyecto, se optó por la creación de murales, siendo llevado a cabo por los artistas urbanos José Barbosa (conocido como Lenin Alves, de Brasil) y Ernesto Muñoz (conocido como RNST, de Chile). Este mural destaca significativamente al abarcar una superficie de 200 m<sup>2</sup>. Su diseño, gestado de manera participativa entre los artistas y los asistentes al evento, se erige como una instancia inspiradora que contribuye al enriquecimiento del entorno urbano, generando así un impacto positivo en todos los involucrados en el proceso.

**Figura 40**

*Mural integrado a la plaza*



**Nota.** Adaptado de “ Lenin Alves, graffitero brasileño: “Los artistas de galería saben que lo que se lleva ahora es la calle”por Denisse Leighon, 2019, Flickr (<https://pousta.com/graffitero-lenin-alves/>).

Lenin Alves encuentra inspiración al considerar que este espacio está dedicado a los derechos de los niños, particularmente su derecho a jugar y disfrutar de un entorno tranquilo. En esta ocasión, optó por representar a su personaje con una expresión más alegre, simbolizando así la serenidad y felicidad que experimentan los niños al jugar en la plaza (Pousta, 2018).

- **6. Vegetación.**

La vegetación integrada a la Plaza de Bolsillo Santa Isabel se concibe como un pequeño oasis verde en medio de la densidad urbana característica de la zona. Esta propuesta considera cuidadosamente la introducción de árboles, arbustos, flores y cubresuelos, adaptándose a las condiciones específicas del entorno de alta densificación. Este planteamiento no solo busca ofrecer beneficios estéticos, sino también contribuir a la creación de un espacio más sostenible y mejorar el bienestar de la comunidad (Barboza et al., 2023). En el desarrollo de este proceso, se plantearon las siguientes consideraciones.

## Figura 41

### Consideraciones implementadas para la vegetación del proyecto

Instalar la vegetación en contenedores móviles que permitan drenar excedente de agua de riego.	Asegurar una adecuada permeabilidad visual de acuerdo a la ubicación de la planta en el espacio.
Considerar los requerimientos propios de cada especie y las condiciones de lugar en el cual serán ubicadas.	Privilegiar especies que provean sombra.
Respetar los accesos peatonales y la circulación al interior de la Plaza de Bolsillo.	Incorporación de especies nativas.

**Nota.** Adaptado de “Nuevas experiencias en generación de espacios públicos” (p. 20), por Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, 2018.

## Figura 42

### Integración de Vegetación en la Plaza de Bolsillo



**Nota.** En la plaza, existe una moderada diversidad de vegetación, tanto alta como baja, lo que contribuye a una estética natural. Esta diversidad no solo mejora el atractivo visual del espacio, sino que también promueve un microclima más agradable y fomenta la biodiversidad local. Adaptado de “Nuevas experiencias en generación de espacios públicos”, por Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, 2018, Flickr (<https://www.gobiernosantiago.cl/wp-content/uploads/2018/03/GUIA-PLAZAS-PUBLICAS-DE-BOLSILLO.pdf>).

**1.8.6.4.5.3. Actividades en la Plaza.** La distribución de espacios se centra en satisfacer las necesidades de un área pública, con el claro propósito de revitalizar el lugar. Cada elección y disposición espacial busca crear un entorno dinámico y funcional que fomente la interacción comunitaria y contribuya al dinamismo de la zona.

- **Área de descanso y espacio designado para food trucks:** Los espacios para la estancia y los food trucks están organizados en línea, formando una disposición rectangular en los extremos de la plaza. Esta estrategia busca alentar a las personas a recorrer toda la plaza, proporcionando una experiencia completa. Se destaca especialmente el área de food trucks, compuesta por camiones de comida en contenedores, la cual está ubicada en la parte posterior de la plaza, creando un ambiente dinámico y comercial. Esta distribución planificada promueve tanto la circulación fluida de visitantes como la vitalidad y versatilidad del espacio público.

**Figura 43**

*Áreas de descanso y comercio integradas a la Plaza*

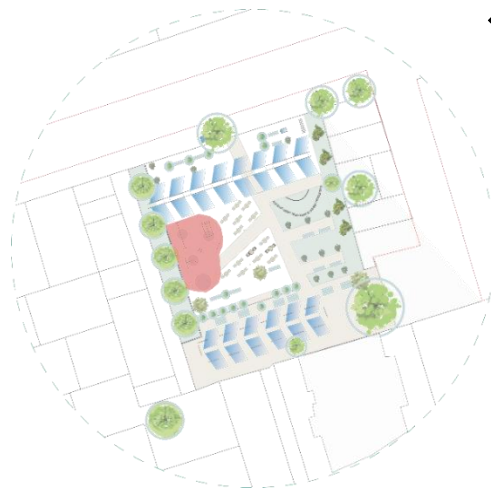


**Nota.** Adaptado de "Ágora 21: La experiencia de Plaza de Bolsillo en la activación de espacios urbanos subutilizados", por Fabian Dejtiar, 2018, Flickr ([https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad\\_campaign=normal-tag](https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad_campaign=normal-tag)).

- **Área de juegos:** Reconociendo que la zona de juegos es más pequeña que el resto de la plaza, se implementaron medidas para maximizar su uso, considerando su importancia para el desarrollo físico saludable de los niños. A pesar de ser de tamaño reducido, la planificación busca optimizar tanto su funcionalidad como los beneficios que aporta al espacio público en general.

**Figura 44**

*Área de juegos integradas a la Plaza*



Esc 1:780

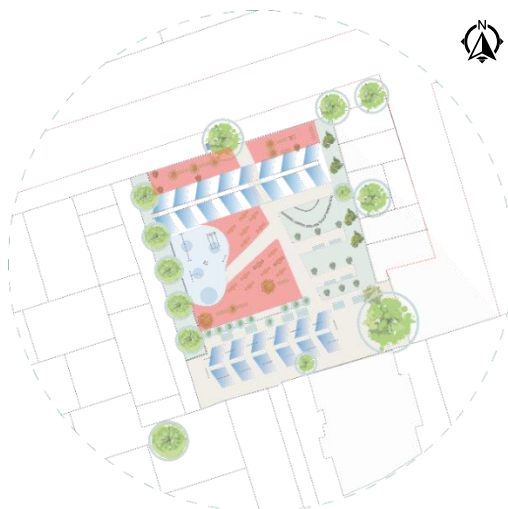
■ Área de juegos

**Nota.** Adaptado de "Ágora 21: La experiencia de Plaza de Bolsillo en la activación de espacios urbanos subutilizados", por Fabian Dejtiar, 2018, Flickr ([https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad\\_campaign=normal-tag](https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad_campaign=normal-tag)).

- **Plazas Duras:** Las áreas de plazas duras, con su diseño de circulación indirecta, están destinadas al mobiliario, como bancas y mesas, estratégicamente ubicadas para fomentar la congregación de personas y estimular la socialización. Esto contribuye al sentido de identidad colectiva y fortalece la cohesión social en la plaza al promover la interacción y participación activa de la comunidad.

**Figura 45**

*Área de plazas duras integradas a la Plaza*



Esc 1:770

■ Plazas duras

**Nota.** Adaptado de "Esta es la nueva plaza de bolsillo inaugurada en Santiago", por MJ, 2018, Flickr (<https://www.fmdos.cl/noticias/nueva-plaza-de-bolsillo-inaugurada-santiago/>).

- **Áreas verdes:** La inclusión de una zona verde mediana en el proyecto embellece el entorno y beneficia a la comunidad de diversas maneras. Ofrece espacios de recreación y descanso, promoviendo un estilo de vida activo y saludable. Además, mejora la calidad del aire al absorber contaminantes y liberar oxígeno, creando así un ambiente más saludable. La diversidad de plantas y características en la zona verde crea un entorno agradable y relajante para los residentes y visitantes.

**Figura 46**

*Vegetación integrada a la Plaza*



**Nota.** Adaptado de "Ágora 21: La experiencia de Plaza de Bolsillo en la activación de espacios urbanos subutilizados", por Fabian Dejtiar, 2018, Flickr ([https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad\\_campaign=normal-tag](https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad_campaign=normal-tag)).

**1.8.6.4.6. Beneficios Generados por la Plaza de Bolsillo.** Este proyecto ha logrado proporcionar una solución innovadora para terrenos eriazos, a través de la creación de espacios públicos temporales. La implementación de arte urbano, vegetación, mobiliario urbano, comercio urbano (food trucks) y áreas de juegos son estrategias integrales que abordan la falta de espacios públicos y los problemas sociales.

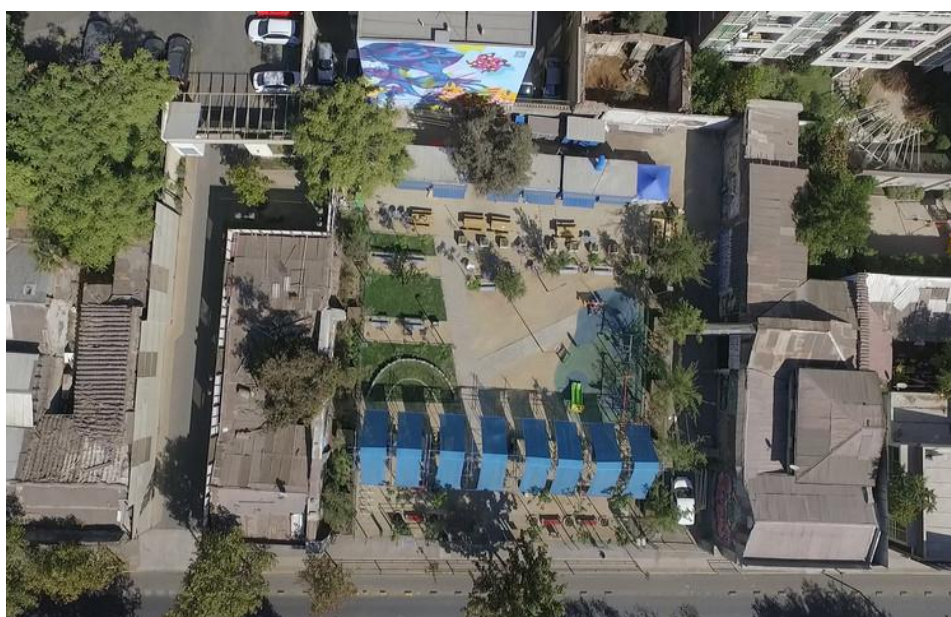
- **Mejora del Entorno:** La implementación de espacios dinámicos, integradores y de calidad contribuye significativamente a la creación de un entorno más seguro e inclusivo. Al recuperar y transformar estos espacios, se busca contrarrestar la problemática de seguridad que afectaba al lugar, abordando tanto la realidad tangible como la percepción de la seguridad por parte de la comunidad.
- **Movilidad y Adaptabilidad:** Un aspecto distintivo de este proyecto es la movilidad y adaptabilidad de todos los elementos que conforman la plaza. La capacidad de trasladar estos elementos a otro lugar permite una intervención más eficiente y la posibilidad de

adaptar nuevas mejoras en el futuro. Esta característica abre la puerta a una planificación continua que responde a las necesidades cambiantes de la comunidad.

- **Participación Social y Reapertura Posterior a la Pandemia:** La Plaza de Bolsillo Santa Isabel, si bien experimentó un cierre debido a la pandemia de COVID-19, se ha trabajado en su reapertura con un enfoque sustentable y abierto a la comunidad. Se contempla la participación social y el disfrute de espacios seguros y verdes, con áreas de deportes para la comunidad. Esta reapertura no solo busca restablecer el acceso a la plaza, sino también fomentar la participación activa de la comunidad en la definición y uso de este espacio público (STGO, 2023).

#### Figura 47

*Vista Superior de la Plaza de Bolsillo Santa Isabel 384 (2018)*



**Nota.** Adaptado de "Ágora 21: La experiencia de Plaza de Bolsillo en la activación de espacios urbanos subutilizados", por Fabian Dejtiar, 2018, Flickr ([https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad\\_campaign=normal-tag](https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad_campaign=normal-tag)).

En conclusión, la Plaza de Bolsillo Santa Isabel se destaca como un ejemplo sobresaliente de transformación urbana, con un impacto positivo en diversos aspectos del entorno y en la calidad de vida de la comunidad. Este proyecto integral demuestra que las plazas de bolsillo no pretenden reemplazar a los parques públicos, sino proporcionar una alternativa flexible, temporal y experimental. Al operar dentro de la lógica del urbanismo táctico, estas intervenciones rápidas, de bajo costo y creativas, empoderan a la comunidad local y generan un impacto significativo en la vida social de las ciudades (Egger, 2019).

El análisis de casos específicos exitosos permite identificar y comprender mejor las estrategias y enfoques más efectivos en la transformación de espacios urbanos vacíos en lugares vibrantes y

funcionales. Este enfoque analítico proporciona una base sólida para informar futuras intervenciones, permitiendo a los planificadores urbanos adaptar y aplicar las lecciones aprendidas en diferentes contextos urbanos, con el fin de maximizar su impacto y sostenibilidad a largo plazo.


### 1.8.7. Conclusiones y Estrategias Adoptadas para el Proyecto

El análisis de las estrategias implementadas en referentes de vacíos urbanos revela la diversidad de enfoques para la transformación. Desde iniciativas de participación comunitaria hasta intervenciones arquitectónicas innovadoras. Este aspecto es fundamental para extraer lecciones prácticas y orientar futuros proyectos hacia el éxito sostenible. La siguiente tabla exhibe las estrategias relevantes implementadas por cada referente.

**Tabla 12**

*Estrategias adoptadas de cada referente*

Categorías	Estrategias	Referentes		
		Pocket Park on Xinhua Road	Esto no es un Solar	Plaza de bolsillo
Espacios verdes y recreativos	Diversidad de vegetación	x	x	x
	Jardín urbano	x	x	
	Bancos de césped		x	
	Plataformas de palets de madera		x	x
	Mobiliarios de descanso	x	x	x
	Arte urbano			x
	Juegos infantiles		x	x
	Área de ejercicios			x
	Canchas deportivas			
Plazas	x	x	x	
Movilidad	Circulación central	x	x	x
	Jerarquización vial			
Actividades comerciales y gastronómicas	Galería callejera	x		
	Comercio			x
	Vendedores de comida independientes			x
	Área de bares			x
	Restaurantes			x
	Foodtrucks			x
Innovación en diseño y materiales	Espacios arquitectónicos multifuncionales	x	x	x
	Uso de contenedores		x	x
	Mobiliario de sombra		x	x
	Farolas luminosas	x	x	x
	Utilización de superficies de seguridad			x
	Pavimentos permeables		x	x
	Instalación de espejos reflectantes	x		
	Uso de materiales flexibles y adaptables	x	x	x
Interacción social y cultural	Presentación de una temática que identifica al lugar	x		x
	Plantear actividades didácticas y grupales	x	x	
	Participación comunitaria		x	
Diagnóstico y planificación	Realizar un diagnóstico integral	x	x	x

 Estrategias adoptadas para el proyecto

**Nota.** Información obtenida de *Ágora 21: La experiencia de Plaza de Bolsillo en la activación de espacios urbanos subutilizados* por Fabian Dejtiar (2018), *Pocket Park en Xinhua Road* por Shuishl (2021) y *Esto no es un Solar: Reconvirtiendo parcelas vacías en espacio público* por José Franco (2014).

La tabla detalla las estrategias del proyecto junto con sus fuentes de referencia, proporcionando una visión clara de las acciones planificadas y asegurando transparencia en la adopción de ideas externas.

Todos los referentes analizados en este estudio se centran en mejorar la iluminación, crear espacios para la interacción comunitaria, integrar áreas verdes y desarrollar espacios económicos y sociales.

Estos proyectos contribuyen a revitalizar espacios degradados, mejorando la seguridad y reduciendo la contaminación ambiental. Cada referente realiza un diagnóstico exhaustivo de su entorno para identificar problemas y potencialidades, ajustando así los proyectos a las necesidades específicas del contexto y proponiendo soluciones pertinentes y efectivas. Además, cada proyecto busca destacar con propuestas que generen un impacto visual y funcional notable, añadiendo valor al entorno y promoviendo la identidad local.

Este análisis resalta la capacidad transformadora de los vacíos urbanos cuando se abordan integral y estratégicamente en la planificación urbana contemporánea. Este enfoque hacia el futuro enfatiza la importancia de aprender de experiencias pasadas y aplicar conocimientos acumulados para impulsar el desarrollo urbano sostenible, creando entornos más habitables y dinámicos para las futuras generaciones.

## **CAPÍTULO II**

### **2. ANÁLISIS Y CATEGORIZACIÓN DE VACÍOS URBANOS EN EL SECTOR DE ESTUDIO**

El segundo capítulo de esta investigación aborda un análisis detallado y exhaustivo de los vacíos urbanos en el sector de estudio, dividido en dos partes fundamentales. La primera parte analiza el área de estudio, enfocándose en la meticulosa identificación y categorización de estos espacios, mientras que la segunda se concentra en un análisis del sitio específico seleccionado para el estudio.

En la primera parte, se enfoca en el área de estudio, la cual se rige por los criterios establecidos por Kevin Lynch (1990). Este enfoque inicial tiene como propósito orientar la investigación hacia una comprensión profunda y detallada del territorio en cuestión. La delimitación del área facilita la identificación, comprensión y priorización de los vacíos urbanos relevantes dentro del estudio.

Una vez delimitado el área de estudio, se procede a identificar y analizar los predios designados como vacíos urbanos. Cada uno de estos espacios es sometido a un análisis detallado mediante una ficha de información que recoge tanto características directas como indirectas de los mismos. Posteriormente, esta información es valorada utilizando la metodología del método cualitativo por puntos aplicado para determinar la localización de viviendas de interés social - caso de estudio en Cuenca, Ecuador (Orellana et al., 2019).

En esta sección, se adopta un enfoque cualitativo por puntos, el cual implica la identificación de variables adecuadas destinadas a describir las particularidades de cada ubicación y su contexto, seguido de la aplicación de un sistema de evaluación mediante asignación de puntajes. Es relevante destacar que a esta matriz de evaluación se le incorpora una variable adicional basada en la dimensión del terreno. Esta inclusión se justifica debido a la naturaleza específica del proyecto, que requiere una dimensión precisa para su implementación efectiva y la solución de problemas y necesidades urbanas. Al mencionar la variable adicional relacionada con la dimensión del terreno, se alude a la necesidad de contar con áreas específicas acordes con la propuesta urbano-arquitectónica desarrollada. Esto implica que los terrenos deben poseer ciertas dimensiones para que el proyecto pueda ser implantado en otros lugares de manera exitosa, reflejando así la visión integral y replicable del proyecto en diferentes contextos urbanos.

La segunda parte del capítulo se enfoca en el análisis detallado del sitio específico, el predio 002 en el Barrio El Salado. Aquí, se examinan minuciosamente las características del terreno y su contexto, complementado con un análisis de encuestas realizadas a los residentes. Estas encuestas tienen como objetivo obtener una comprensión más profunda de las percepciones de la comunidad sobre este espacio y las necesidades que deben abordarse al regenerar este vacío urbano.

## 2.1. Delimitación de la Zona de Estudio

La selección del área de estudio se justifica por su relevancia y pertinencia en el entorno urbano, motivada por su contexto de crecimiento y consolidación. Este contexto se caracteriza por un aumento demográfico, la densificación urbana y el desarrollo de infraestructuras, lo que resalta la necesidad de optimizar el uso del espacio disponible mediante una planificación de espacios públicos que favorezca el desarrollo urbano.

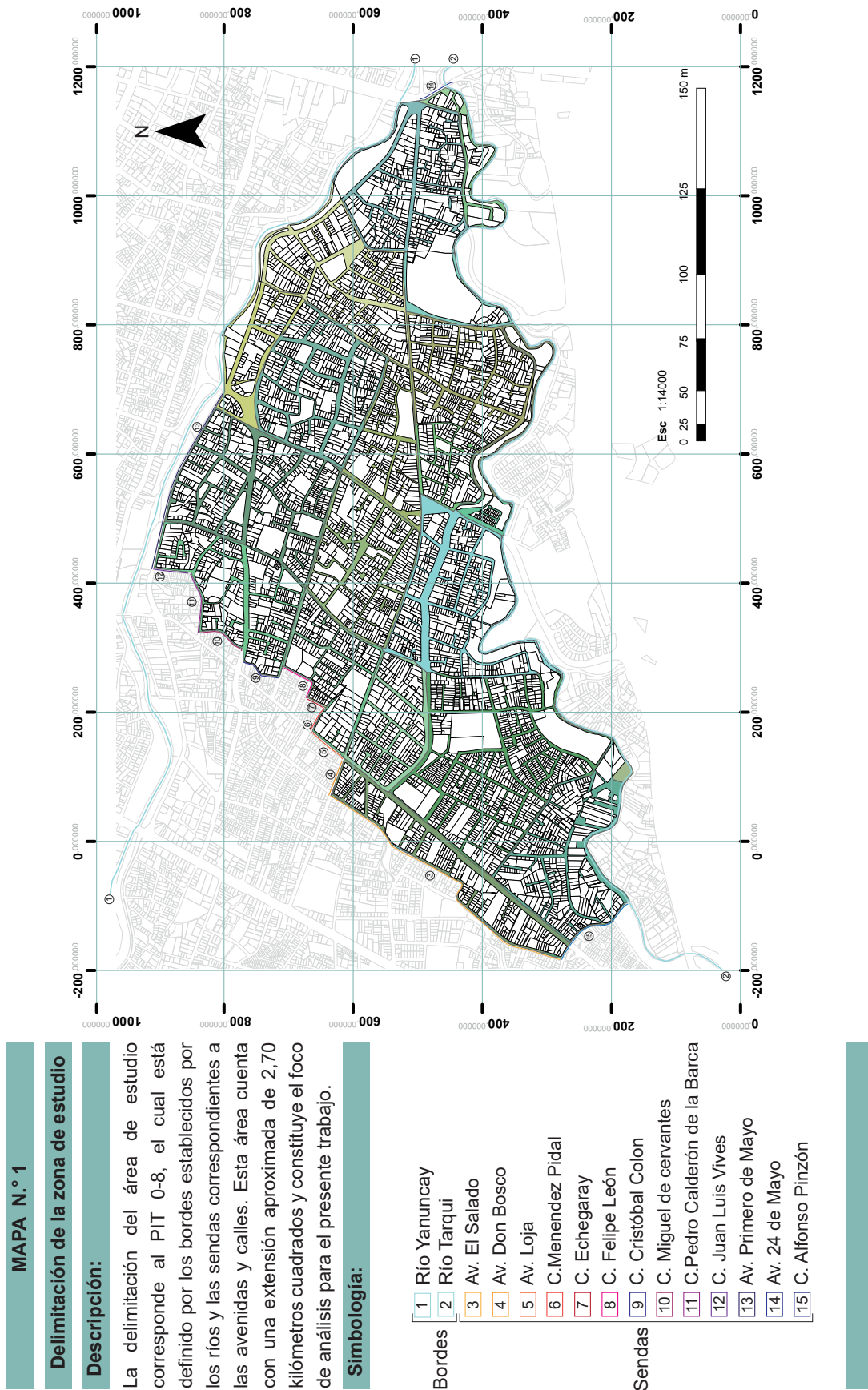
La delimitación de la zona de estudio se basa en el PIT O-8, que corresponde a una porción específica de la Parroquia Yanuncay. Esta delimitación se fundamenta en la aplicación de los principios propuestos por Kevin Lynch en su influyente obra "La Imagen de la Ciudad" (1990), centrándose especialmente en los elementos de sendas y bordes. Según Lynch, las sendas abarcan las vías y rutas utilizadas para el desplazamiento cotidiano, incluyendo calles, avenidas, paseos y caminos. Por el contrario, los bordes se definen como elementos lineales que no constituyen rutas, sino obstáculos urbanos que restringen la movilidad, materializándose en muros, vallas, límites físicos o características geográficas.

La zona de estudio es el PIT 0-8, la cual está delimitada por las siguientes calles y avenidas: Avenida El Salado, Avenida Don Bosco, Avenida Loja, Calle Menéndez Pidal, Calle Echegaray, Calle Felipe León, Calle Cristóbal Colón, Calle Miguel de Cervantes, Calle Pedro Calderón de la Barca, Calle Juan Luis Vives, Avenida Primero de Mayo, Avenida 24 de mayo, Calle Alfonso Pinzón, y limitada por la ribera de los ríos Yanuncay y Tarqui. En este contexto, las avenidas son interpretadas como sendas, representando los recorridos habituales de los ciudadanos a lo largo de sus vidas. Simultáneamente, el río actúa como un borde, un límite natural que, en este caso, no solo establece una frontera física, sino que también influye en la percepción urbana.

La implementación de esta delimitación se llevará a cabo mediante la confección de un mapa detallado que evidencie con precisión los límites establecidos por las características geográficas mencionadas. Este enfoque cartográfico no solo contribuirá a una comprensión visual nítida, sino que también facilitará el análisis de las interacciones y relaciones entre las sendas y los bordes identificados en el área de estudio.

**Figura 48**

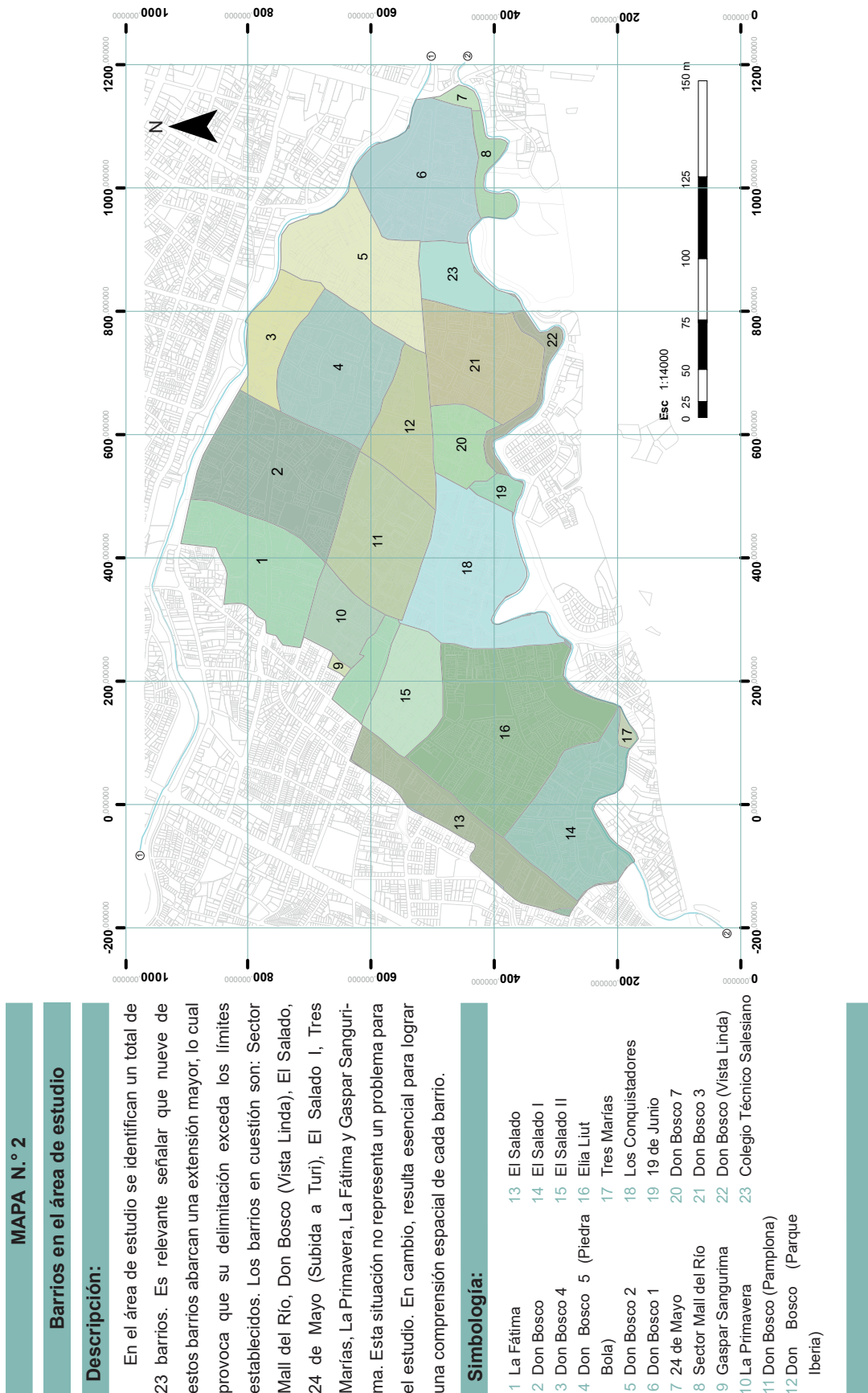
*Delimitación de la zona de estudio*



**Nota.** La información fue obtenida del Geoportal, 2024.

**Figura 49**

*Barrios en el área de estudio*



**Nota.** La información fue obtenida del Geoportal, 2024.

## **2.2. Vacíos urbanos en la zona de estudio**

La identificación de vacíos urbanos en el área de estudio se presenta como un elemento crucial en la comprensión y gestión del entorno urbano. Uno de los aspectos distintivos de estos espacios, en el contexto de esta investigación, radica en la condición de bienes públicos, pertenecientes a la Municipalidad de Cuenca. Este atributo orienta la investigación hacia la identificación precisa de áreas desocupadas y su potencial para la intervención y revitalización urbana, otorgándole relevancia tanto a nivel administrativo como social.

La elección de centrarse específicamente en los vacíos urbanos, propiedad de la Municipalidad de Cuenca, se fundamenta en diversas razones. En primer lugar, al delimitar el estudio a estos espacios, se establece un marco claro y definido que facilita una identificación más precisa y una comprensión más profunda de los mismos. Además, al tratarse de bienes públicos, la gestión y revitalización de estos vacíos urbanos se vislumbra como más factible y efectiva, dado que la Municipalidad cuenta con la autoridad y los recursos necesarios para intervenir en ellos de manera significativa. Asimismo, centrarse en los vacíos urbanos municipales puede proporcionar una visión más completa de los desafíos y oportunidades en términos de planificación y desarrollo urbano, dado que estos espacios suelen ubicarse en áreas estratégicas y con necesidades específicas de la comunidad. En resumen, esta decisión de enfoque se fundamenta en la conveniencia y relevancia de abordar de manera efectiva los desafíos urbanos en el área de estudio.

Para llevar a cabo el proceso de identificación, se utilizaron diversas herramientas y recursos metodológicos. Se recurrió a la plataforma Geo Portal del GAD Municipal de la ciudad de Cuenca, que proporciona acceso a información geoespacial detallada y actualizada sobre el territorio, así como al uso de Google Maps y Google Earth. Además de estas herramientas digitales, se realizó observación directa del área de estudio mediante visitas al terreno. La combinación de estas herramientas geoespaciales y observaciones directas permitió obtener una comprensión precisa y eficiente de la realidad urbana.

Una vez completada la fase de identificación, se llevó a cabo la labor de localización y cuantificación de los vacíos urbanos, integrando esta información en mapas descriptivos detallados del área de estudio.

En conclusión, el análisis de vacíos urbanos en la zona de estudio emerge como una herramienta esencial para la identificación y aprovechamiento de espacios subutilizados dentro del área urbana de la ciudad de Cuenca. Este estudio proporciona una visión clara de la situación actual de los vacíos urbanos, facilitando la generación de discusiones y soluciones mediante una planificación coherente y orientada a satisfacer las necesidades locales. Al enfocarse en resolver estas necesidades específicas de la comunidad, el análisis de vacíos urbanos contribuye al desarrollo sostenible y al mejoramiento de la calidad de vida en la ciudad.

**Figura 50**

*Vacios urbanos identificados*



**Nota.** La información fue obtenida del Geoportal, 2024.

### **2.3. Levantamiento de Información de los Vacíos Urbanos**



El proceso de levantamiento de información de los vacíos urbanos en el área de estudio se presenta como un componente esencial en la comprensión y manejo de los desafíos urbanos actuales. Para ello, se implementará una ficha específica diseñada meticulosamente para recopilar datos exhaustivos, tanto directos como indirectos, de cada predio en cuestión. Esta ficha actuará como un instrumento estructurado, garantizando la cohesión y la sistematización en la obtención de información.

En cuanto a los datos directos, se contemplarán elementos objetivos y verificables que delinearán las características esenciales de los vacíos urbanos, tales como su dimensión, ubicación precisa, relación con la red urbana circundante, tipología y uso actual del terreno, así como sus atributos distintivos. Por otro lado, los datos indirectos abordarán aspectos más amplios y contextuales, incluyendo la descripción del entorno inmediato del vacío, la disponibilidad de servicios básicos, la evaluación de riesgos asociados y la presencia de equipamientos en la zona.

Para garantizar la eficacia en la recopilación de esta información, se emplearán diversos recursos tecnológicos, como el Geo Portal, Google Maps y Google Earth, que ofrecerán datos geospaciales precisos y actualizados. Además, se llevarán a cabo visitas de campo in situ para complementar y verificar la información obtenida de manera virtual. Este enfoque multidimensional asegurará la obtención de datos completos y precisos, fundamentales para el análisis y la toma de decisiones pertinentes respecto a los vacíos urbanos bajo estudio.

**Tabla 13**



*Información del vacío urbano 01*

Información vacío urbano 01						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2	x	Frente	Área
			Mayor a 1000 m2			
Número del predio	0903018084000.		Predio con / sin afección	Si	21.7 m	84 m2
				No		
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Pedro Calderón de la Barca			Si	No	Valor
Calle secundaria I	Miguel Ángel Asturias		Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		4
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	290 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo		x	
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social	x		Alta	Media
Seguridad		Recreación	x	Riesgo de inundación		
Cultura		Salud	x	Riesgos de deslizamientos		
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión	x	Seguridad		x
			Porcentaje de área ocupada			
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- Este espacio vacío tiene dimensiones reducidas y actualmente no tiene un uso específico. Cuenta con un área verde interna delimitada por un cercamiento de bloques que se encuentra en mal estado.</p>			<p>- El descuido del cerramiento y el crecimiento de hierba en el contorno externo del predio indican una falta de mantenimiento. Estos aspectos contribuyen a generar una imagen negativa en el sector, siendo relevante señalar que la zona circundante está mayormente compuesta por viviendas.</p>			
Croquis			Imagen			
						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 14**



*Información del vacío urbano 02*

Información vacío urbano 02						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2	x	Frente	Área
			Mayor a 1000 m2		10.3 m	
Número del predio	0903018005000.		Predio con / sin afección	Si		115.9 m2
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Pedro Calderón de la Barca			Si	No	Valor
Calle secundaria I			Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		5
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	300 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante			Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo	x		
Edificaciones abandonadas	x		Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social	x		Alta	Media
Seguridad		Recreación	x			x
Cultura		Salud	x			x
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión	x			x
			Porcentaje de área ocupada	78 m2		
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- Este espacio vacío alberga una edificación de dos pisos que aparentemente se encuentra en estado de abandono. Evidentemente, debido al paso del tiempo y al uso de materiales, ha experimentado un notable desgaste, especialmente visible en su fachada, donde se observa la ausencia de mantenimiento. Estos detalles se encuadran en el ámbito de la arquitectura y fisonomía, resaltando el estado descuidado y desgastado de la estructura.</p>			<p>- Es relevante destacar que el área circundante está caracterizada por la predominancia de viviendas. En relación al predio, con el paso del tiempo, ha experimentado un crecimiento descontrolado de maleza y arbustos, generando una imagen negativa en el entorno. Además, surge la preocupación de que este descuido pueda propiciar la invasión de antisociales, utilizando el lugar como escondite.</p>			
Croquis			Imagen			
 <p> <span style="color: lightblue;">■</span> Vacío urbano 02  <span style="color: green;">■</span> Predios         </p>						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 15**

*Información del vacío urbano 03*

Información vacío urbano 03						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2	x	Frente	Área
			Mayor a 1000 m2			
Número del predio	0903018004000.		Predio con / sin afección	Si	18.4 m	123.2 m2
			No			
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Miguel Ángel Asturias			Si	No	Valor
Calle secundaria I			Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		3
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	120 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo		x	
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social	x		Alta	Media
Seguridad		Recreación	x	Riesgo de inundación		
Cultura		Salud	x	Riesgos de deslizamientos		
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión	x	Seguridad		x
				Porcentaje de área ocupada		
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- Este espacio vacío presenta una forma que se asemeja a un rectángulo y carece de un cercamiento que lo delimite. Colinda con otro predio que pertenece a propiedad pública.</p>			<p>- Es relevante señalar que en las proximidades de este predio predominan las viviendas de dos pisos, así como edificaciones de 3 y 4 pisos. Al observar el área vacía, es evidente notar la presencia de vegetación, como arbustos y plantas, además de partes de tierra y rocas grandes. Esta diversidad de elementos contribuye a crear una imagen de descuido y un aspecto negativo en el sector.</p>			
Croquis			Imagen			
						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 16**



*Información del vacío urbano 04*

Información vacío urbano 04						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2	x	Frente	Área
			Mayor a 1000 m2			
Número del predio	0903018062000.		Predio con / sin afección	Si	x	9.8 m
				No		92.3 m2
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Miguel Ángel Asturias			Si	No	Valor
Calle secundaria I			Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		3
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	120 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo		x	
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social	x		Alta	Media
Seguridad		Recreación	x			Baja
Cultura		Salud	x			
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión	x			x
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- Este espacio vacío presenta una forma irregular y no está delimitado por ningún cercamiento. Colinda con otro predio que pertenece a la propiedad pública.</p>			<p>- Es importante resaltar que en las cercanías de este predio predominan las viviendas de dos pisos, así como edificaciones de 3 y 4 pisos. Al observar este espacio vacío, se hace evidente la presencia de una zona verde, acompañada del crecimiento de arbustos y plantas. Además, se aprecian rocas grandes en el área. La combinación de estos elementos contribuye a generar una sensación de descuido y a conferir un aspecto negativo al sector.</p>			
Croquis			Imagen			

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 17**

*Información del vacío urbano 05*

Información vacío urbano 05						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2		Frente	Área
			Mayor a 1000 m2	x		
Número del predio			Predio con / sin afección	Si	61 m	4873.2 m2
				No		
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Miguel Ángel Asturias			Si	No	Valor
Calle secundaria I	Pedro Calderón de la Barca		Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		3
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	120 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo		x	
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social	x	Alta	Media	Baja
Seguridad		Recreación	x	Riesgo de inundación		x
Cultura		Salud	x	Riesgos de deslizamientos		x
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión	x	Seguridad	x	
				Porcentaje de área ocupada		
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- Este predio destaca por su posición central y dimensiones significativas, sin contar con un cerramiento delimitante. Colinda con cuatro predios que son propiedad pública. Dos de ellos son espacios vacíos con áreas verdes, otro es un vacío también, pero se encuentra delimitado por un cercamiento. Por último, comparte límites con un predio que exhibe una edificación en estado de abandono. Existe la posibilidad de considerar la unión de estos predios, ya que se encuentran en la misma manzana y están contiguos.</p>			<p>- Es importante resaltar que alrededor de este predio predominan las viviendas de dos pisos y edificaciones de 3 y 4 pisos. En este espacio vacío, es evidente la presencia de un área verde y el crecimiento de arbustos, plantas y árboles. También se observan partes de tierra que han sido utilizadas como un conector de paso por algunas personas. Esta utilización informal, junto con la presencia de rocas grandes, contribuye a generar una impresión de descuido y un aspecto negativo en el sector. Además, es notable mencionar que, debido a su dimensión y la falta de intervención, únicamente los bordes del predio cuentan con iluminación, mientras que su interior carece de ella, lo que genera un factor de inseguridad.</p>			
Croquis			Imagen			
 <p> <span style="color: lightblue;">■</span> Vacío urbano 05  <span style="color: green;">■</span> Predios         </p>						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 18**

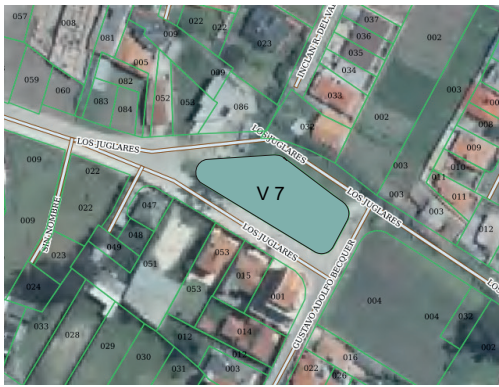

*Información del vacío urbano 06*

Información vacío urbano 06						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2	x	Frente	Área
			Mayor a 1000 m2			
Número del predio	0903013033000.		Predio con / sin afección	Si	9.9 m	475.3 m2
				No		
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Pedro Calderón de la Barca			Si	No	Valor
Calle secundaria I			Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		5
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	100 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo	x		
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social	x	Alta	Media	Baja
Seguridad		Recreación	x			x
Cultura		Salud	x			x
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión	x		x	
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- Este espacio vacío está ubicado entre viviendas y se distingue por su forma irregular, destacando particularmente por su longitud. En la parte frontal, resalta un pequeño cerramiento de piedra, aunque se encuentra en mal estado.</p>			<p>- En el entorno del predio, se observa predominantemente la presencia de viviendas y una instalación de suministro de gasolina. Dentro del predio en cuestión, se ha desarrollado un área verde, la cual se caracteriza por la presencia de hierba alta, así como arbustos y maleza, lo que contribuye a su aspecto descuidado.</p>			
Croquis			Imagen			

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 19**



*Información del vacío urbano 07*

Información vacío urbano 7						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2		Frente	Área
			Mayor a 1000 m2	x		
Número del predio	0903012003000.		Predio con / sin afección	Si		
				No		
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Los Luglares			Si	No	Valor
Calle secundaria I			Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		5
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	180 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo		x	
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social		Alta	Media	Baja
Seguridad		Recreación	x			x
Cultura		Salud	x			x
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión	x		x	
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- Este espacio vacío no ha experimentado ninguna intervención hasta el momento y se destaca por su ubicación central en este sector. Su forma, aunque no completamente regular, no está delimitada por ningún cercamiento. No obstante, su posición queda claramente definida por su ubicación y la estructura vial representada por la calle Los Luglares.</p>			<p>- En este sector, las viviendas son predominantes. En el predio en cuestión, destaca la presencia de un área verde y grandes rocas, las cuales, debido a los procesos de poda llevados a cabo, no generan un aspecto negativo. Sin embargo, se observa una carencia de iluminación en este vacío, lo que puede afectar la percepción de seguridad y comodidad en el entorno. Una parte del terreno es ocupada como estacionamiento por parte de los residentes.</p>			
Croquis			Imagen			
						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 20**

*Información del vacío urbano 08*

Información vacío urbano 08						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2	x	Frente	Área
			Mayor a 1000 m2			
Número del predio	0903011017000.		Predio con / sin afección	Si	53.2 m	191.7 m2
			No			
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Pedro de Rocha			Si	No	Valor
Calle secundaria I	Av. Isabel La Católica		Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		5
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	120 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo		x	
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social		Alta	Media	Baja
Seguridad		Recreación	x			x
Cultura		Salud	x			x
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión	x	Seguridad	x	
			Porcentaje de área ocupada			
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- Este espacio vacío se caracteriza por su forma irregular y destaca por su ubicación, con frente a la Av. Doce de octubre. Está claramente delimitado por accesos viales.</p>			<p>- En las proximidades de este predio, predomina la presencia de viviendas y comercio, es una zona de acceso principal que experimenta un alto flujo vehicular. En el terreno en cuestión, se destaca la existencia de un área verde. Sin embargo, se observa que la pared posterior del terreno, que limita con la vivienda, presenta grafitis, generando un aspecto visual negativo.</p>			
Croquis			Imagen			
 <p> <span style="color: green;">■</span> Vacío urbano 8  <span style="color: red;">■</span> Predios         </p>						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 21**



*Información del vacío urbano 09*

Información vacío urbano 09						
Datos del titular		Tamaño				
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca	Menor a 1000 m2	x	Frente	Área	28.74 m 190.8 m2
		Mayor a 1000 m2				
Número del predio	903010006000.	Predio con / sin afección	Si No	x		
Ubicación y conectividad		Servicios básicos				
Calle Principal	Los Luglares		Si	No	Valor	
Calle secundaria I	Pedro de Rocha	Agua potable	x		5	
Calle secundaria II		Energía eléctrica	x		5	
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x	5	
	No		Telefonía fija	x	5	
	Distancia	150 m	Recolección de basura	x	5	
Utilización actual del espacio		Duración en calidad de espacio vacío				
Vacío vacante	x	Vacante reciente	x			
Vacío improductivo		Vacante de largo plazo				
Edificaciones abandonadas		Nunca antes desarrollado				
Provisión de instalaciones en las proximidades		Limitaciones específicas del área				
Educación	x	Bienestar social		Alta	Media	Baja
Seguridad		Recreación	x			x
Cultura		Salud	x			x
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión	x		x	
Características físicas distintivas		Influencia en su entorno				
<p>- Este espacio vacío se distingue por su forma regular y está claramente delimitado por un cerramiento de metal. En su interior, se mantiene una capa de tierra en el suelo.</p>		<p>- En sus alrededores, la predominancia corresponde a viviendas, y el hecho de que el terreno no esté en uso no se percibe como algo negativo, ya que ha sido sometido a mantenimiento constante. El cuidado del área se evidencia a través de la presencia de un cerramiento que ha permitido un control adecuado. Además, en el interior del terreno no se observa la presencia de vegetación que crezca de manera descontrolada. Este mantenimiento y control contribuyen a mantener una imagen positiva del área, lo cual es relevante considerando su entorno residencial.</p>				
Croquis		Imagen				
<p> <span style="color: blue;">■</span> Vacío urbano 9  <span style="color: green;">■</span> Predios         </p>						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 22**



*Información del vacío urbano 10*

Información vacío urbano 10							
Datos del titular			Tamaño				
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2	x	Frente	Área	
			Mayor a 1000 m2				
Número del predio	0903031004000.		Predio con / sin afección	Si	41.6 m	422.7 m2	
				No			
Ubicación y conectividad			Servicios básicos				
Calle Principal	Federico García Lorca			Si	No	Valor	
Calle secundaria I	Francisco de Orellana		Agua potable	x		5	
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		5	
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5	
	No		Telefonía fija	x		5	
	Distancia	210 m	Recolección de basura	x		5	
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío				
Vacío vacante	x		Vacante reciente				
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo		x		
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado				
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área				
Educación	x	Bienestar social	x		Alta	Media	Baja
Seguridad		Recreación	x	Riesgo de inundación			x
Cultura	x	Salud	x	Riesgos de deslizamientos			x
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión	x	Seguridad		x	
				Porcentaje de área ocupada			
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno				
<p>- Este espacio vacío presenta una forma irregular y está delimitado por un cercamiento compuesto por postes de madera y alambre. Además, se trata de un predio esquinero.</p>			<p>- En las proximidades del vacío se encuentra el equipamiento educativo Fray Vicente Solano, y el uso predominante en la zona es residencial. El terreno en su totalidad se destina a área verde, sin embargo, evidencia un descuido notorio, ya que la hierba ha crecido considerablemente y se observa la presencia de maleza, generando una imagen descuidada</p>				
Croquis			Imagen				
							

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 23**



*Información del vacío urbano 11*

Información vacío urbano 11							
Datos del titular		Tamaño					
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca	Menor a 1000 m2			Frente	Área	
		Mayor a 1000 m2		x	80 m	3450.8 m2	
Número del predio	0902025002000.	Predio con / sin afección	Si	x			
			No				
Ubicación y conectividad			Servicios básicos				
Calle Principal	Av . Loja			Si	No	Valor	
Calle secundaria I	Lino Benítez		Agua potable	x		5	
Calle secundaria II	El Salado		Energía eléctrica	x		3	
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5	
	No		Telefonía fija	x		5	
	Distancia	79 m	Recolección de basura	x		5	
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío				
Vacío vacante	x		Vacante reciente				
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo		x		
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado				
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área				
Educación	x	Bienestar social	x		Alta	Media	Baja
Seguridad	x	Recreación	x	Riesgo de inundación			x
Cultura	x	Salud	x	Riesgos de deslizamientos			x
Aprovisiona miento	x	Administración y gestión		Seguridad		x	
				Porcentaje de área ocupada			
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno				
<p>- El predio ha permanecido claramente desocupado, lo cual se refleja en la ausencia de una función definida. Muestra señales visibles de abandono y evidencia la falta de mantenimiento a lo largo del tiempo, señalando su desconexión con el tejido urbano circundante. Además, el terreno en cuestión se presenta como una zona intermedia.</p>			<p>- La zona circundante al predio presenta una configuración caracterizada por construcciones residenciales. También presenta una acumulación de escombros de manera aleatoria tras la reconstrucción de la Avenida Loja. Se observa una falta de control en el terreno, evidenciada por la presencia de desechos de casas de madera en mal estado y la ausencia de mantenimiento vial ha dado lugar a la formación de baches, lo que contribuye a una percepción negativa tanto del predio como del barrio.</p>				
Croquis			Imagen				
							

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 24**



*Información del vacío urbano 12*

Información vacío urbano 12						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2		Frente	Área
			Mayor a 1000 m2	x	25.32 m	
Número del predio	0903083031000.		Predio con / sin afección	Si		x
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Vicente Pinzón			Si	No	Valor
Calle secundaria I			Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		3
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	270 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo	x		
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social		Alta	Media	Baja
Seguridad	x	Recreación	x	Riesgo de inundación	x	
Cultura		Salud	x	Riesgos de deslizamientos		x
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión		Seguridad		x
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- El terreno constituye una extensión considerable con una forma irregular. Se destaca que únicamente cuenta con acceso peatonal frontal, mientras que su lado posterior colinda con el borde del Río Tarqui. El acceso frontal aún no está definido; no obstante, se espera que en el futuro se establezca y se prolongue la calle Vicente Pinzón. Hay un cercamiento de postes de madera y alambre que delimita el terreno. Además, es importante señalar que la zona está experimentando un proceso de consolidación, lo que se evidencia en la presencia de predios vacíos y en la disparidad de construcciones en diferentes áreas.</p>			<p>- En la zona destaca la presencia predominante de viviendas. Se observa un terreno extenso que ha carecido de intervención, lo que ha dado lugar a una deficiencia en la iluminación. Esta situación es comprensible, ya que la zona está en proceso de consolidación. Actualmente, el terreno no tiene un propósito definido y está caracterizado por la presencia de áreas verdes que carecen de un mantenimiento adecuado, lo que genera inseguridad y una impresión desfavorable en el entorno. Se debe tener precaución, dado que el terreno limita con el borde del río.</p>			
Croquis			Imagen			
						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 25**



*Información del vacío urbano 13*

Información vacío urbano 13						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2	x	Frente	Área
			Mayor a 1000 m2			
Número del predio	903083030000.		Predio con / sin afección	Si	x	
				No		
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Vicente Pinzón			Si	No	Valor
Calle secundaria I	Sin nombre		Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		3
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	360	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo	x		
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social		Alta	Media	Baja
Seguridad	x	Recreación	x	Riesgo de inundación	x	
Cultura		Salud	x	Riesgos de deslizamientos		x
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión		Seguridad		x
				Porcentaje de área ocupada		
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- El terreno presenta una forma regular y actualmente no cuenta con un acceso definido, aunque se proyecta que en el futuro se establecerá uno a través de la calle Vicente Pinzón. También se contempla un acceso secundario, aunque aún no se ha asignado un nombre a esta vía adicional. Hay un cercamiento de postes de madera y alambre que delimita el terreno. Es relevante destacar que la zona se encuentra en proceso de consolidación, con la presencia de varios terrenos vacíos y una disparidad en la actividad constructiva en distintas áreas circundantes.</p>			<p>- En la zona, destaca la presencia de viviendas. El terreno está completamente cubierto por áreas verdes, lo que ha resultado en la falta de mantenimiento de poda. Asimismo, se observa una escasez de iluminación debido a la falta de intervención en el área, lo que es comprensible considerando el proceso de consolidación reciente en la zona.</p>			
Croquis			Imagen			
						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 26**



*Información del vacío urbano 14*

Información vacío urbano 14						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2	x	Frente	Área
			Mayor a 1000 m2			
Número del predio	0903083025000.		Predio con / sin afección	Si	10.8 m	602.9 m2
			No	x		
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Vicente Pinzón			Si	No	Valor
Calle secundaria I			Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		4
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	350 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo	x		
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social		Alta	Media	Baja
Seguridad	x	Recreación	x	x		
Cultura		Salud	x		x	
Aprovisiona miento	x	Administración y gestión			x	
			Seguridad			
			Porcentaje de área ocupada			
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- El predio, de forma irregular y alargada, actualmente carece de un acceso definido, aunque se proyecta que en el futuro se establezca uno a través de la calle Vicente Pinzón. Hay un cercamiento de postes de madera y alambre que delimita el terreno. Es importante señalar que la zona se encuentra en proceso de consolidación, con la presencia de varios predios vacíos y una disparidad en la actividad constructiva en diferentes áreas circundantes.</p>			<p>- En la zona, resalta la presencia predominante de viviendas. Se observa un terreno extenso que ha carecido de intervención, lo que ha resultado en una deficiencia en la iluminación, situación comprensible debido al proceso de consolidación en curso. Actualmente, el terreno no tiene un propósito definido y se caracteriza por la presencia de áreas verdes. Se debe tener precaución, ya que el terreno limita con el borde del río Tarqui.</p>			
Croquis			Imagen			
						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 27**



*Información del vacío urbano 15*

Información vacío urbano 15						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2	x	Frente	Área
			Mayor a 1000 m2		25.4 m	
Número del predio	0903083020000.		Predio con / sin afección	Si		
				No		
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Vicente Pinzón			Si	No	Valor
Calle secundaria I			Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		4
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	400 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo		x	
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social		Alta	Media	Baja
Seguridad	x	Recreación	x	Riesgo de inundación	x	
Cultura		Salud	x	Riesgos de deslizamientos		x
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión		Seguridad		x
			Porcentaje de área ocupada			
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- El terreno presenta una forma irregular y actualmente carece de un acceso definido. Sin embargo, se proyecta que en el futuro se establezca un acceso a través de la calle Vicente Pinzón. Hay un cercamiento de postes de madera y alambre que delimita el terreno. Es relevante destacar que la zona se encuentra en un estado de consolidación, con la presencia de varios terrenos vacíos y una disparidad en la actividad constructiva en áreas circundantes.</p>			<p>- En la zona, sobresale la presencia predominante de viviendas. Se aprecia un extenso terreno que ha sido descuidado, lo que ha ocasionado una deficiencia en la iluminación. Esta situación es comprensible, dado que la zona se encuentra en proceso de consolidación. Actualmente, el terreno carece de un propósito definido y se distingue por la abundancia de áreas verdes. Se recomienda precaución, ya que el terreno limita con el borde del río Tarqui.</p>			
Croquis			Imagen			
						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 28**

*Información del vacío urbano 16*

Información vacío urbano 16						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2		Frente	Área
			Mayor a 1000 m2	x	66.1 m	
			Predio con / sin afección	Si		x
Número del predio	0903085016000.		No			
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Diego de Almagro			Si	No	Valor
Calle secundaria I			Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		4
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	270 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo		x	
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social		Alta	Media	Baja
Seguridad	x	Recreación	x	Riesgo de inundación	x	
Cultura		Salud	x	Riesgos de deslizamientos		x
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión		Seguridad		x
			Porcentaje de área ocupada			
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- El terreno, de amplias dimensiones, se encuentra actualmente vacío y muestra una forma irregular. Está delimitado por su vía principal y colinda en su lado derecho con el río Tarquí, mientras que en los otros lados limita con otro terreno vacío. Se encuentra cercado por estacas de madera y alambre. Dada su ubicación ribereña, este tipo de terreno puede plantear desafíos adicionales en términos de estabilidad del suelo y gestión de riesgos naturales.</p>			<p>- En el sector, la presencia predominante de viviendas es notable. Este terreno enfrenta graves consecuencias cuando el río se desborda e inunda la zona. Además, está completamente cubierto por áreas verdes, lo que, junto con la falta de intervenciones, ha generado un déficit de iluminación en el predio, convirtiéndolo en un espacio inseguro. Se ha observado la presencia de animales, como vacas, durante el día en el terreno, lo cual ha contribuido de alguna manera a controlar el crecimiento de la vegetación.</p>			
Croquis			Imagen			
						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 29**



*Información del vacío urbano 17*

Información vacío urbano 17						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2	x	Frente	Área
			Mayor a 1000 m2			
Número del predio	0903069042000.		Predio con / sin afección	Si	24.51 m	334.4 m2
				No		
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Juan Cabrera			Si	No	Valor
Calle secundaria I	Rodrigo de Triana		Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		5
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	500 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante			Vacante reciente	x		
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo			
Edificaciones abandonadas	x		Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social		Alta	Media	Baja
Seguridad	x	Recreación	x			x
Cultura	x	Salud	x			x
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión			x	
			Porcentaje de área ocupada	89 m2		
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- El terreno presenta una forma irregular y su espacio está delimitado por un cerramiento que combina muro de piedra y malla metálica en la parte superior. En su interior, se encuentra una construcción de estilo arquitectónico convencional.</p>			<p>- En el sector, predominan las viviendas de entre tres y cuatro pisos, con pocos edificios. Actualmente, este espacio no tiene un uso definido. Es relevante mencionar que años atrás, este terreno fue utilizado como un espacio educativo para niños conocido como CNH Yanuncay. Sin embargo, en la actualidad, ha caído en desuso, lo que contribuye a su apariencia de abandono. Esto ha llevado al descuido en el mantenimiento y poda del espacio, generando un aspecto negativo en el entorno.</p>			
Croquis			Imagen			
<p> <span style="color: lightblue;">■</span> Vacío urbano 17  <span style="color: lightgreen;">■</span> Predios         </p>						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 30**



*Información del vacío urbano 18*

Información vacío urbano 18						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2	x	Frente	Área
			Mayor a 1000 m2			
Número del predio	0903114038000.		Predio con / sin afección	Si No	8.4 m	137.4 m2
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Sin nombre			Si	No	Valor
Calle secundaria I			Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		5
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	395 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo		x	
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social		Alta	Media	Baja
Seguridad	x	Recreación	x			x
Cultura	x	Salud	x			x
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión		Seguridad	x	
				Porcentaje de área ocupada		
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- El terreno, de dimensiones pequeñas, exhibe una forma regular y colinda con viviendas tanto en el lado derecho como en el lado posterior, mientras que en el lado izquierdo limita con un camino peatonal. Actualmente, el acceso al terreno se realiza a través de un camino que aún no tiene un nombre definido.</p>			<p>- En los alrededores del terreno predominan las viviendas de dos y tres pisos. Actualmente, este terreno carece de un uso definido y presenta una porción de área verde con árboles, así como algunas zonas de tierra. Se pueden observar objetos y madera abandonados en el lugar. El espacio muestra signos de descuido, lo que contribuye a generar un aspecto negativo en el entorno.</p>			
Croquis			Imagen			
 <p> <span style="color: lightblue;">■</span> Vacío urbano 18  <span style="color: lightgreen;">■</span> Predios         </p>						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 31**



*Información del vacío urbano 19*

Información vacío urbano 19						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2	x	Frente	Área
			Mayor a 1000 m2			
Número del predio	0903061117000.		Predio con / sin afección	Si	107.1 m	457.3 m2
				No		
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	La Niña			Si	No	Valor
Calle secundaria I	Sin Nombre		Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		5
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	420 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo		x	
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social		Alta	Media	Baja
Seguridad	x	Recreación	x	Riesgo de inundación		x
Cultura	x	Salud	x	Riesgos de deslizamientos		x
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión		Seguridad	x	
			Porcentaje de área ocupada			
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- El terreno exhibe una forma irregular y alargada, delimitada claramente en el lado frontal por la calle La Niña, y en los demás lados por una calle sin nombre definido. Se considera como un espacio central que sirve como medianera dentro de esta villa residencial.</p>			<p>- En los alrededores del predio, predominan notablemente las residencias de dos y tres pisos. Actualmente, el terreno no tiene un uso definido y está compuesto principalmente por áreas verdes. Es evidente que se realiza un mantenimiento regular para evitar que la hierba crezca y genere una apariencia poco atractiva.</p>			
Croquis			Imagen			
 <p> <span style="color: lightblue;">■</span> Vacío urbano 19  <span style="color: green;">■</span> Predios         </p>						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 32**

*Información del vacío urbano 20*

Información vacío urbano 20						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2	x	Frente	Área
			Mayor a 3000 m2			
Número del predio	0903024004000.		Predio con / sin afección	Si	x	52.6 m
				No		140 m2
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Isabel La Católica			Si	No	Valor
Calle secundaria I	Pedro Calderón de la Barca		Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		5
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	50 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo		x	
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social	x	Alta	Media	Baja
Seguridad		Recreación	x		x	
Cultura		Salud	x			x
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión	x		x	
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- El terreno, de proporciones pequeñas y forma irregular, está claramente delimitado por la calle Isabel La Católica en un lado y por la calle Pedro Calderón de la Barca en el otro. Este predio forma parte de una manzana donde la mayoría de los terrenos han sido desarrollados o destinados a algún uso específico. El predio se encuentra en una esquina, lo que le confiere un carácter de remanente dentro del entorno construido.</p>			<p>- En el sector, predominan las viviendas y establecimientos comerciales. Actualmente, el predio no tiene un uso definido y se presenta como un espacio de áreas verdes. Es notable el mantenimiento que se realiza para evitar que la hierba crezca y genere una apariencia poco atractiva.</p>			
Croquis			Imagen			
						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 33**



*Información del vacío urbano 21*

Información vacío urbano 21						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2		Frente	Área
			Mayor a 1000 m2			
Número del predio	0903140012000.		Predio con / sin afección	Si	403.22 m	12188.1 m2
				No		
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Vasco Nuñez de Balboa			Si	No	Valor
Calle secundaria I	Gonzalo Pizarro		Agua potable	x		5
Calle secundaria II	Av. Doce de octubre		Energía eléctrica	x		5
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	10 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo		x	
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social		Alta	Media	Baja
Seguridad		Recreación	x		x	
Cultura	x	Salud	x			x
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión	x		x	
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- El predio es de gran extensión y presenta una forma irregular, colindando con el borde del río Tarqui. Es importante destacar que este predio exhibe una topografía pronunciada en uno de sus lados, donde predomina una vegetación alta, principalmente árboles, abarcando un área de aproximadamente 5656.76 m<sup>2</sup>. Por otro lado, en el lado opuesto, la topografía es más baja desde la Avenida Doce de Octubre y va aumentando gradualmente, cubriendo un área de aproximadamente 6,531.54 m<sup>2</sup>. Este último lado no presenta un uso definido; sin embargo, ha sido utilizado como espacio para la colocación de elementos significativos durante fechas importantes para la ciudad, como Navidad y la Fiesta de Cuenca.</p>			<p>- Es importante destacar que en los alrededores predomina la presencia de viviendas, con la cercanía de un equipamiento perteneciente a la Universidad de Cuenca. Este espacio se caracteriza por ser completamente área verde y ha recibido mantenimiento regular en su césped. Se ha convertido en un área libre utilizada por los residentes para actividades recreativas como fútbol, picnics y otros juegos. Además, funciona como un paso para acceder a los equipamientos recreativos cercanos que ya están establecidos. Esta utilización del espacio resalta su importancia como lugar de encuentro y recreación para la comunidad.</p>			
Croquis			Imagen			
						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportail, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 34**



*Información del vacío urbano 22*

Información vacío urbano 22						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2	x	Frente	Área
			Mayor a 1000 m2			
Número del predio	1101043001000.		Predio con / sin afección	Si No	17.7 m	125.10 m2
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Av. 24 de Mayo			Si	No	Valor
Calle secundaria I			Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		3
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	190 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante			Vacante reciente			
Vacío improductivo	x		Vacante de largo plazo	x		
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social		Alta	Media	Baja
Seguridad		Recreación	x	Riesgo de inundación	x	
Cultura	x	Salud		Riesgos de deslizamientos	x	
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión		Seguridad	x	
			Porcentaje de área ocupada			
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- El terreno presenta una configuración irregular y está situado en una ladera adyacente al río Tarqui, exhibiendo una pendiente moderada que desciende hacia el curso fluvial. -Esta ubicación ribereña puede acarrear desafíos adicionales en términos de estabilidad del suelo y gestión de riesgos naturales. Actualmente, el acceso al terreno se encuentra habilitado por la Avenida 24 de Mayo.</p>			<p>- En el sector predominan las viviendas, mientras que los laterales colindan con terrenos vacíos que corresponden a laderas. La iluminación en esta área es irregular, ya que solo la zona frontal está adecuadamente iluminada, mientras que, en la parte trasera, la iluminación es escasa y los terrenos contiguos, que se integran a las laderas del río, carecen de iluminación. Esta deficiencia en la luz contribuye a una mayor sensación de inseguridad en la zona. - Además, el terreno no tiene un uso definido y se presenta principalmente como un área verde, sin una función específica, funcionando como un retazo de espacio natural.</p>			
Croquis			Imagen			
 <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Vacío urbano 22  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e8f5e9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Predios         </p>						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 35**



*Información del vacío urbano 23*

Información vacío urbano 23						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2		Frente	Área
			Mayor a 1000 m2			
			Número del predio	0904095012000.		
No						
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Camino Viejo a Turi			Si	No	Valor
Calle secundaria I			Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		1
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	200 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo	x		
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social		Alta	Media	Baja
Seguridad		Recreación	x	Riesgo de inundación	x	
Cultura	x	Salud		Riesgos de deslizamientos	x	
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión		Seguridad		x
				Porcentaje de área ocupada		
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>-El terreno presenta una configuración irregular y se ubica en una ladera adyacente al río Tarqui. La mayor parte del terreno es prácticamente plana, con una pendiente que solo se manifiesta en la sección que desciende hacia el curso fluvial. Esta ubicación ribereña plantea desafíos adicionales en cuanto a la estabilidad del suelo y la gestión de riesgos naturales.</p> <p>-Actualmente, el acceso al terreno se realiza mediante una pequeña entrada desde la calle Camino Viejo a Baños o, alternativamente, de forma peatonal a través de la Avenida 24 de Mayo.</p>			<p>-En el sector predominan las viviendas, mientras que los terrenos adyacentes son parcelas vacías que corresponden a laderas. La iluminación en esta área es limitada, dejando la zona posterior a las viviendas desolada debido a los cerramientos que las rodean. Esta falta de iluminación, que afecta a los terrenos contiguos integrados en las laderas del río, incrementa la sensación de inseguridad.</p> <p>- Además, el terreno carece de un uso definido y se presenta principalmente como un área verde con algunos árboles, sin una función específica. Esta indefinición en su uso y la escasez de luz dificultan el desarrollo de soluciones para mejorar tanto su funcionalidad como su seguridad.</p>			
Croquis			Imagen			
 <p>Vacío urbano 23 Predios</p>						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 36**



*Información del vacío urbano 24*

Información vacío urbano 24						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2		Frente	Área
			Mayor a 1000 m2	x		
			Predio con / sin afección	Si	x	
Número del predio	0904095012000.		No			
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Camino Viejo a Turi			Si	No	Valor
Calle secundaria I			Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		3
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	390 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo	x		
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social		Alta	Media	Baja
Seguridad		Recreación	x	Riesgo de inundación	x	
Cultura	x	Salud		Riesgos de deslizamientos	x	
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión		Seguridad		x
				Porcentaje de área ocupada		
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>-El terreno presenta una configuración irregular y se ubica en una ladera adyacente al río Tarquí. Se caracteriza por una primera pendiente que se inicia desde la calle, donde el terreno presenta una altura significativa que desciende de manera pronunciada. Posteriormente, el terreno se vuelve mayormente llano y plano en su extensión principal. Sin embargo, a medida que se aproxima a la orilla del río, se observa una pendiente adicional que desciende hacia el curso fluvial.</p> <p>- Esta configuración ribereña introduce desafíos adicionales en términos de estabilidad del suelo y gestión de riesgos naturales, como inundaciones, dado que la mayor parte del terreno se encuentra a una elevación baja.</p>			<p>- Actualmente, el terreno cuenta con un acceso libre desde la calle Camino Viejo a Baños, que proporciona entrada frontal al predio.</p> <p>- En el sector, predominan las viviendas, mientras que los terrenos adyacentes están ocupados por parcelas vacías que corresponden a laderas. La iluminación en esta área es irregular, ya que se limita a la parte frontal del terreno, adyacente a la calle Camino Viejo a Turi. La extensa área del terreno carece de una adecuada iluminación en sus secciones más alejadas, lo que contribuye a una mayor sensación de inseguridad. Además, el terreno no tiene un uso definido y se presenta principalmente como un área verde con algunos árboles.</p>			
Croquis			Imagen			
 <p>Vacío urbano 24 Predios</p>						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 37**



*Información del vacío urbano 25*

Información vacío urbano 25						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2	x	Frente	Área
			Mayor a 1000 m2			
Número del predio	0904055060000.		Predio con / sin afección	Si	75.48 m	483.6 m2
				No		
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Pablo Picasso			Si	No	Valor
Calle secundaria I	José Ortega y Gasset		Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		5
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	230 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo		x	
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social		Alta	Media	Baja
Seguridad		Recreación	x		x	
Cultura	x	Salud			x	
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión			x	
						Porcentaje de área ocupada
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- El terreno presenta una configuración irregular y se localiza en una posición esquinera, formando una punta que sobresale. En la parte posterior del terreno se encuentra el Colegio Técnico Salesiano, el cual está delimitado por un cerramiento que colinda con el terreno en cuestión. Es importante destacar que uno de los laterales del terreno limita con el río Tarqui, mientras que los dos laterales restantes tienen acceso frontal desde las calles Pablo Picasso y José Ortega y Gasset.</p> <p>- Debido a su proximidad al río, se observa una pendiente adicional que desciende hacia el curso fluvial. Esta cercanía al río podría presentar desafíos en términos de estabilidad del suelo.</p>			<p>-En el sector predominan las viviendas, y dado que el terreno tiene lados frontales a las vías, mantiene una iluminación adecuada. Esta situación garantiza que el área esté suficientemente iluminada, contribuyendo a la seguridad y visibilidad durante las horas nocturnas. La disposición del terreno en relación con las vías principales facilita el acceso y la integración con el entorno urbano circundante.</p> <p>-Además, el terreno no tiene un uso definido y actualmente se presenta como un área verde. Es posible que esta área se conserve en su estado natural debido a su proximidad al río, lo que refuerza su carácter de zona verde.</p>			
Croquis			Imagen			
 <p> <span style="color: blue;">■</span> Vacío urbano 25  <span style="color: green;">■</span> Predios         </p>						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 38**



*Información del vacío urbano 26*

Información vacío urbano 26						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2		Frente	Área
			Mayor a 1000 m2	x		
Número del predio	0904055051000.		Predio con / sin afección	Si	29.71 m	1869.8 m2
			No			
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Av. Felipe II			Si	No	Valor
Calle secundaria I			Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		2
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	160 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo	x		
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social		Alta	Media	Baja
Seguridad		Recreación	x	Riesgo de inundación	x	
Cultura	x	Salud		Riesgos de deslizamientos	x	
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión		Seguridad		x
			Porcentaje de área ocupada			
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>-El terreno presenta una configuración irregular y posee una ligera pendiente. Dispone de un único acceso por la Av. Felipe II. Además, uno de los lados del terreno colinda con el río Tarqui, mientras que los otros lados están limitados por terrenos y viviendas aledañas. Es importante destacar que la Av. Felipe II se encuentra a un nivel superior respecto al terreno, que está situado por debajo de este nivel de la calle de acceso. Debido a esta diferencia de altura, el terreno presenta una mayor susceptibilidad a desafíos naturales, como deslizamientos o inundaciones, especialmente en el tramo adyacente a la orilla del río.</p>			<p>-En el sector predominan los usos residenciales. El terreno presenta una iluminación inadecuada, ya que solo uno de sus laterales, el correspondiente a la Av. Felipe II, cuenta con iluminación. El resto del terreno carece de una adecuada iluminación, lo que, combinado con su condición de terreno bajo y su ubicación relativamente cerrada, contribuye a una percepción de inseguridad en la zona.</p> <p>En la actualidad, el terreno no cuenta con un uso definido y se emplea como área de almacenamiento de reciclaje. Esta utilización impacta de manera adversa la imagen urbana al provocar la acumulación de residuos visibles, lo cual puede atraer plagas y fomentar un entorno desordenado. La falta de mantenimiento y el contraste con el área verde adyacente subrayan la necesidad de una planificación y gestión más adecuada del espacio.</p>			
Croquis			Imagen			
						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 39**



*Información del vacío urbano 27*

Información vacío urbano 27							
Datos del titular			Tamaño				
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2		Frente	Área	
			Mayor a 1000 m2	x			
Número del predio	0904073001000.		Predio con / sin afección	Si	x	89.60 m	1902.3 m2
				No			
Ubicación y conectividad			Servicios básicos				
Calle Principal	José Ortega y Gasset			Si	No	Valor	
Calle secundaria I	Av. Felipe II		Agua potable	x		5	
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		4	
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5	
	No		Telefonía fija	x		5	
	Distancia	160 m	Recolección de basura	x		5	
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío				
Vacío vacante	x		Vacante reciente				
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo	x			
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado				
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área				
Educación	x	Bienestar social		Alta	Media	Baja	
Seguridad		Recreación	x	Riesgo de inundación		x	
Cultura	x	Salud		Riesgos de deslizamientos		x	
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión		Seguridad		x	
				Porcentaje de área ocupada			
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno				
<p>- El terreno presenta una configuración irregular y, en términos de pendiente, es casi plano con algunas leves elevaciones. Colinda con la Av. Felipe II, la calle José Ortega, con el río Tarqui finalmente continua con el tramo verde que es lo largo del margen del río. Es importante considerar que las orillas pueden ser más susceptibles a desafíos naturales, como deslizamientos o inundaciones en esa zona.</p>			<p>- En el sector predominan los usos residenciales. El terreno cuenta con una iluminación adecuada gracias a las dos calles que lo rodean. Aunque actualmente no tiene un uso específico, se ha utilizado informalmente como cancha deportiva. Este uso puede ser conveniente, pero también ha generado inconformidades, ya que la ocupación del área verde ha provocado el desgaste del suelo, creando charcos de lodo en condiciones de lluvia. Esto contribuye a una mala imagen urbana. A pesar de esto, una parte del terreno se conserva como área verde, destacando las orillas del río como un espacio natural con vegetación.</p>				
Croquis			Imagen				
							

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 40**



*Información del vacío urbano 28*

Información vacío urbano 28							
Datos del titular				Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca			Menor a 1000 m2		Frente	Área
				Mayor a 1000 m2	x	190.25 m	
Número del predio	0904070040000.			Predio con / sin afección	Si		x
				No			
Ubicación y conectividad				Servicios básicos			
Calle Principal	Av. Doce de Octubre				Si	No	Valor
Calle secundaria I	Nueva Granada			Agua potable	x		5
Calle secundaria II				Energía eléctrica	x		3
Transporte público	Si	x		Alcantarillado	x		5
	No			Telefonía fija	x		5
	Distancia	45 m		Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio				Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x			Vacante reciente			
Vacío improductivo				Vacante de largo plazo		x	
Edificaciones abandonadas				Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades				Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social	x		Alta	Media	Baja
Seguridad		Recreación	x	Riesgo de inundación		x	
Cultura	x	Salud		Riesgos de deslizamientos		x	
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión		Seguridad		x	
				Porcentaje de área ocupada			
Características físicas distintivas				Influencia en su entorno			
<p>- El terreno presenta una configuración irregular, con una forma notablemente similar a una "U" y abarca una gran dimensión. Colinda con la Av. Doce de Octubre, el río Tarquí y la calle Granada. Además, limita con un terreno verde continuo. Es importante destacar que la Av. Doce de Octubre se encuentra a un nivel superior respecto al terreno, el cual está situado por debajo de este nivel de la calle de acceso. Debido a esta diferencia de altura, el terreno es más susceptible a desafíos naturales, como deslizamientos o inundaciones, especialmente en el tramo adyacente a la orilla del río.</p>				<p>- En el sector predominan las viviendas. La disposición del terreno y su orientación resultan en que solo algunas áreas reciban iluminación adecuada, mientras que las zonas más alejadas, como las orillas del río y la parte trasera del terreno, carecen de una iluminación adecuada.</p> <p>Actualmente, el terreno alberga una cancha de cemento que se encuentra en malas condiciones y que es utilizada por personas para diversos fines, incluyendo el consumo de bebidas alcohólicas y pernoctar en el lugar. Además, se han construido de manera informal pequeñas estructuras de madera en el terreno. A pesar de estas construcciones informales, la mayor parte del terreno se conserva como área verde. Esta condición de área verde podría mantenerse debido a la proximidad al río, lo que refuerza su carácter natural. Estas condiciones pueden influir negativamente en la percepción de seguridad y generar una mala imagen del área.</p>			
Croquis				Imagen			
 <p> <span style="color: lightblue;">■</span> Vacío urbano 28  <span style="color: green;">■</span> Predios         </p>							

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

**Tabla 41**

*Información del vacío urbano 29*

Información vacío urbano 29						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		Menor a 1000 m2	x	Frente	Área
			Mayor a 1000 m2			
Número del predio	0904070014000.		Predio con / sin afección	Si	17.52 m	69.9 m2
				No		
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal	Nueva Granada			Si	No	Valor
Calle secundaria I			Agua potable	x		5
Calle secundaria II			Energía eléctrica	x		5
Transporte público	Si	x	Alcantarillado	x		5
	No		Telefonía fija	x		5
	Distancia	60 m	Recolección de basura	x		5
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante	x		Vacante reciente	x		
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo			
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación	x	Bienestar social	x	Alta	Media	Baja
Seguridad		Recreación	x			x
Cultura	x	Salud				x
Aprovisionamiento	x	Administración y gestión		Seguridad	x	
				Porcentaje de área ocupada	134 m2	
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
<p>- El terreno tiene una forma regular y es plano, situándose en una posición esquinera entre la calle Nueva Granada y la calle Real. Sus laterales posteriores colindan con viviendas.</p>			<p>- En el sector predominan las viviendas, y dado que el terreno tiene lados frontales a las vías, mantiene una iluminación adecuada. Actualmente, en el terreno se encuentra una edificación que no está habitada, lo que le confiere el carácter de una estructura en desuso o abandonada. La falta de mantenimiento adecuado ha contribuido a una percepción de descuido y abandono en el área. Además, la proximidad de la edificación con una cancha en mal estado acentúa la mala imagen urbana, generando una sensación de inseguridad.</p>			
Croquis			Imagen			
 <p>Vacío urbano 29</p> <p>Predios</p>						

**Nota.** La información fue obtenida de Geoportal, Google Maps y Google Earth.

## **2.4. Resultados del Levantamiento de Información**

### **2.4.1. Vacíos Urbanos: Análisis de su Naturaleza**

La investigación ha analizado un total de 29 predios, centrándose en su condición de vacío urbano. Estos terrenos se caracterizan por emerger como áreas intermedias dentro del tejido urbano, estando desocupados y desaprovechados desde su origen, lo que perpetúa su estado de inutilidad. Esta falta de utilidad contribuye notablemente a su condición de vacío urbano, convirtiéndolos en zonas desconectadas del entorno circundante y generando fragmentación en la trama urbana. Mientras algunos de estos terrenos pueden estar en proceso de consolidación, otros permanecen en desuso, contribuyendo así a la formación de áreas marginales y heterotópicas en la ciudad.

Esta desconexión espacial no solo conlleva implicaciones físicas, sino que también está estrechamente vinculada con factores sociales. Los vacíos urbanos pueden convertirse en focos de inseguridad y contaminación, afectando negativamente la calidad de vida de los residentes locales y sirviendo como refugio para actividades delictivas en la comunidad circundante.

En conclusión, es evidente que dentro del área de estudio se encuentran numerosos vacíos urbanos de bienes públicos. Estos espacios, debidamente analizados y seleccionados, representan oportunidades de transformación para la comunidad, especialmente para los residentes de los barrios cercanos. Son ideales para la implementación de proyectos y programas que aborden las necesidades específicas de la comunidad, como la creación de parques, jardines comunitarios, centros culturales o espacios deportivos y recreativos. Estas intervenciones no solo mejorarían el entorno físico, sino que también fortalecerían la cohesión social y el sentido de pertenencia. Además, la revitalización de estos espacios podría generar oportunidades económicas para los residentes, como empleo en la construcción y mantenimiento de las nuevas instalaciones, así como el impulso de actividades comerciales en la zona.

### **2.4.2. Tipos de Vacíos Urbanos**

El estudio realizado ha permitido identificar diversos tipos de vacíos urbanos, cada uno con características particulares. Según Torres (2022), se hace referencia a los vacíos urbanos vacantes, los cuales son áreas que han experimentado cambios en el asentamiento de la población y presentan oportunidades de desarrollo necesarias para su integración al tejido urbano (Pérez, 2021). De esta manera, se establece que los 29 vacíos analizados comparten esta característica común.

Por otro lado, se encuentran los vacíos urbanos lineales, como menciona Trancik (1986), que colindan con cuerpos de agua tanto subterráneos como superficiales. En este sentido, se relacionan con los ríos presentes en el área de estudio. Se identificaron vacíos que están en proximidad al Canal El Salado de forma subterránea (vacío 11), así como aquellos que colindan con el río el río Tarqui (vacíos 12,13,14,15,16,22, 23, 24, 25, 26, 27, 28).

Otro tipo de vacíos urbanos encontrados son los vacíos improductivos, los cuales se originan a raíz de intervenciones como la subdivisión de terrenos, dando lugar a espacios irregulares con limitaciones para su renovación urbana o arquitectónica (Torres, 2022). Como ejemplo está el vacío 20.

Asimismo, se distingue el vacío geográfico (Clichevsky, 2009), el cual tiene su origen en las características topográficas del lugar y en las transiciones o límites entre las áreas urbanas y rurales (Fernández & Gómez, 2019). En este caso, se identificaron vacíos como son 22, 23, 34.

Finalmente, se encuentran los vacíos urbanos productivos, los cuales comprenden lugares que, con el paso del tiempo, han perdido su función original, generando una interrupción en la producción económica (Torres, 2022). Ejemplos de estos vacíos se observan en los espacios 01 y 17.

Es relevante destacar que la mayoría de estos vacíos han sido espacios vacíos durante un largo período, mientras que algunos, como los vacíos 09,17 y 29, han adquirido recientemente esta característica de vacío.

#### **2.4.3. Conectividad**

Es esencial señalar que todos los vacíos urbanos cuentan con medios de conectividad accesibles. Se ha centrado en garantizar que exista al menos la posibilidad de transporte público, como autobuses, en un radio de influencia de 800 metros alrededor de cada vacío. En este sentido, se puede afirmar que todos los predios tienen paradas de autobús dentro de este rango.

#### **2.4.4. Características Físicas**

En cuanto a las características físicas de los predios analizados, se ha observado una amplia variedad en términos de tamaño y configuración. La mayoría de ellos presentan formas irregulares, mientras que algunos muestran una pronunciada topografía, como es el caso de los vacíos identificados con los números 21 y 24. Por otro lado, el resto de los predios tienen una topografía más uniforme.

#### **2.4.5. Influencia en su Entorno**

Es importante destacar que todos los predios están predominantemente rodeados de viviendas, lo que refleja un uso residencial predominante en su entorno. Sin embargo, también se observa la presencia de predios en zonas en proceso de consolidación. Esta tendencia se evidencia en la presencia de vacíos y en la disparidad de construcciones en su entorno. Por ejemplo, los vacíos 23, 24, 28 y 29 exhiben esta característica de manera notable.

### **2.5. Método Cualitativo por Puntos Aplicado para Determinar la Localización de Viviendas de Interés Social - Caso de Estudio Cuenca, Ecuador**

La elección de un emplazamiento adecuado para la implementación de proyectos urbanos es un proceso fundamental que requiere un enfoque metodológico meticuloso. En este sentido, el método cualitativo por puntos surge como una herramienta esencial para determinar la localización óptima

de viviendas de interés social en Cuenca, Ecuador. Este método se distingue por su capacidad para identificar y evaluar variables relevantes que describen las características específicas de cada sitio y su entorno, facilitando así una toma de decisiones informada y efectiva en el ámbito de la planificación urbana.

Según Apraez & Hualpa (2021), se ha considerado la adaptación y modificación de variables específicas, justificadas por la necesidad de ajustar la metodología a las condiciones particulares de esta investigación. Además, se ha decidido agregar una variable adicional de manera subjetiva, relacionada con la dimensión del predio, con el propósito de que el programa arquitectónico establecido pueda aplicarse en otros vacíos urbanos, facilitando así la generación de más proyectos de regeneración urbana en la ciudad. Estos ajustes se detallan posteriormente en esta investigación.

Finalmente, a través de un sistema de evaluación que asigna puntajes a estas variables, se logra identificar los vacíos urbanos más idóneos y factibles para su regeneración y revitalización. Esto garantiza la efectividad y eficiencia del proceso de evaluación. En resumen, el método cualitativo por puntos se revela como una herramienta valiosa para este estudio, proporcionando un marco metodológico sólido y efectivo para la identificación y selección de vacíos urbanos óptimos para la intervención urbana, en línea con el objetivo de mejorar la calidad de vida de la población y promover un desarrollo urbano inclusivo y sostenible en la ciudad.

### **2.5.1. Método de Análisis**

La Matriz, integrada dentro del método cualitativo por puntos, involucra la identificación de las variables esenciales que ejercen influencia sobre el sitio en cuestión. Seguidamente, se les otorgan valores ponderados a estos aspectos, los cuales se determinan en función de su grado de importancia. La selección de la alternativa más apropiada se realiza mediante la suma de las puntuaciones ponderadas, siendo la puntuación más alta indicativa de la opción más favorable (Orellana et al., 2019).

### **2.5.2. Determinación de los Sectores a Analizar**

En esta instancia, los sectores a analizar se hallan precisamente delimitados dentro del área de estudio, abarcando de manera individual un total de 29 vacíos urbanos considerados bienes públicos

### **2.5.3. Variables de Ubicación del Sitio**

Es relevante mencionar que las variables de ubicación de un proyecto difieren según el objetivo perseguido (Orellana et al., 2019).

En consecuencia, las variables a considerar se fundamentan en la identificación de los vacíos urbanos adecuados para intervención. Para ello, se examinan aspectos relacionados con lo social, ambiental y físico, los cuales posibilitan la evaluación de los vacíos urbanos. Por consiguiente, las variables a emplear en este caso son las siguientes:

**2.5.3.1. Cercanía al Centro de la Ciudad.** Distancia desde el centro hasta los límites de la zona de estudio (Km).

La zona de estudio se encuentra dentro de los límites urbanos pero distante del centro de la ciudad. Utilizando el Parque Calderón como punto de referencia, se estima una distancia aproximada desde este punto hasta el límite más cercano, tomando como referencia el Parque El Recreo ubicado en la Avenida Primero de Mayo. El tiempo estimado de desplazamiento en vehículo oscila entre 16 y 20 minutos, mientras que en transporte público es de alrededor de 35 minutos. Por otro lado, el límite más lejano está marcado por la Carretera Panamericana, tomando como referencia el Parque Riberas del Río Tarqui. Aquí, el tiempo de desplazamiento en vehículo se estima entre 18 y 25 minutos, y en transporte público es de aproximadamente 50 minutos. Estos datos son relevantes debido a la considerable distancia con respecto al centro de la ciudad, lo que impacta en el tiempo requerido para llegar a la zona de estudio.

Es esencial considerar que cualquier intervención en los predios analizados beneficiará principalmente a la comunidad local. No obstante, la distancia de cada predio al centro de la ciudad es un factor crucial a tener en cuenta, ya que este último representa un punto de referencia importante para las personas. La distancia puede afectar la accesibilidad al espacio intervenido, especialmente para aquellos que residen en áreas más alejadas y desean visitar dicho espacio. En consecuencia, las distancias varían de 1 a 5 kilómetros.

**2.5.3.2. Disponibilidad de Servicios Básicos.** La empresa ETAPA ofrece uno de los mejores servicios de agua potable en el país, según datos del Censo de Población y Vivienda. La ciudad de Cuenca destaca por contar con una amplia cobertura de servicios básicos, como agua potable, alcantarillado, recolección de basura, electricidad y telefonía fija, con un 89.26% de viviendas urbanas equipadas. Además, la cobertura eléctrica en el área urbana alcanza el 99.64%, según la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur (EERCS) (Orellana et al., 2019).

**2.5.3.3. Provisión de Equipos.** La provisión de equipos y equipamientos urbanos es crucial para el desarrollo de los núcleos urbanos, como señalan Zoido et al. (2013). Estos elementos proporcionan espacios destinados a actividades de educación, salud, recreación, cultura y bienestar social, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes. Además, constituyen unidades centrales en la estructura urbana, contribuyendo a la configuración de áreas destinadas a actividades de ocio y económicas de uso público (Gutiérrez & Ocaña, 2022).

En el contexto de Cuenca, se encuentra disponible una amplia variedad de equipamientos que abarcan diversas áreas, como la educativa, la de salud, la de bienestar social, la administrativa, la cultural y la de abastecimiento, entre otras.

**2.5.3.4. Condiciones de las Vías Urbanas y de las Carreteras.** Se considera que, dentro del área de estudio, ciertos sectores han alcanzado una consolidación a lo largo del tiempo, especialmente en lo que respecta a las principales carreteras, las cuales han sido mantenidas periódicamente y se encuentran en buen estado.

No obstante, existen áreas en proceso de consolidación, especialmente aquellas cercanas a las riberas de los ríos. En estos sectores, la red vial aún no está adecuadamente desarrollada. Por lo tanto, se puede observar el puntaje asignado a cada vacío en la tabla 44, 45 y 46, la cual refleja la calidad de la red vial entorno a cada predio, evidenciando aquellos con una buena infraestructura vial y aquellos que presentan deficiencias en este aspecto. A pesar de la consolidación general de la zona, se reconoce la necesidad de equipar adecuadamente estas áreas en desarrollo.

#### **2.5.3.5. Restricciones locales.**

**2.5.3.5.1. Riesgos de inundación.** La evaluación del riesgo de inundación se basa en la información del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del 2015. Este plan identifica distintos niveles de riesgo en los sectores del cantón, clasificándolos según su grado de riesgo, que abarca desde riesgo cero, bajo, medio, alto y muy alto. (Municipalidad de Cuenca, 2015).

Se destaca que algunos terrenos examinados están cercanos a las orillas de los ríos Tarqui y Yanuncay, lo que los hace más susceptibles a inundaciones (ver figura 51).

Por otro lado, otros terrenos tienen un riesgo menor debido a su ubicación en áreas más elevadas. Se ha observado que las inundaciones pueden deberse también a la obstrucción de alcantarillas por falta de mantenimiento en algunos drenajes, así como al descuido por parte de los residentes locales en cada sector.

**2.5.3.5.2. Riesgos de Deslizamientos.** En este contexto, se observa que ciertos terrenos adyacentes a los ríos Tarqui y Yanuncay podrían estar susceptibles a deslizamientos, como se indica en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Las áreas identificadas con riesgo de movimientos de masa se ubican en pendientes elevadas y presentan condiciones geológicas y geomorfológicas desfavorables, agravadas por la alta pluviosidad de la región. (Municipalidad de Cuenca, 2015).

Por otro lado, se destaca que la mayoría de los predios exhiben características de topografía uniforme o pendientes bajas, lo que contribuye a la estabilidad del suelo y reduce el peligro de deslizamientos. Esta configuración del terreno proporciona un entorno más seguro y estable en estas zonas.

**2.5.3.5.3. Áreas Protegidas Municipales.** Según el informe del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica (2021), centrándose en el Área Protegida Autónoma Descentralizada Municipal Mazán, se evidencia su objetivo de preservar el patrimonio natural del cantón Cuenca mediante la conservación y restauración de diversos ecosistemas, que incluyen bosques montanos, páramos, humedales, ríos, lagunas y quebradas.

En el marco de esta investigación, se enfoca específicamente en las áreas contiguas a los ríos Tarqui y Yanuncay, como se detalla en la figura correspondiente. La conservación de espacios municipales emerge como un factor crucial para la protección de la naturaleza en contextos urbanos. Estas zonas proveen refugio para la fauna silvestre, así como espacios para actividades recreativas, mientras desempeñan funciones esenciales como la depuración del aire y la regulación de inundaciones. Adicionalmente, funcionan como centros de educación ambiental, fomentando la conciencia sobre la importancia de preservar el medio ambiente.

En resumen, la preservación de estas áreas se presenta como un factor crucial para armonizar el desarrollo urbano con la conservación del entorno natural. Este entendimiento posibilita asignar calificaciones más altas a las áreas donde se puedan ubicar asentamientos sin el riesgo de dañar o perder dichos espacios protegidos.

**Figura 51**

*Zonas de riesgo de inundación y áreas de protección en el área de estudio*



**Nota.** Fotografía satelital obtenida de IPRUS (2024).

### **2.5.3.6. Factores Ambientales.**

**2.5.3.6.1. Valoración del paisaje.** La evaluación del paisaje, según lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (2015), se centra en la apreciación estética de un entorno, considerando elementos como su estructura, textura, color, olor, tanto naturales como antropogénicos, y categorizándolos en niveles que van desde "Muy alto" hasta "Bajo" (Orellana et al., 2019).

En el contexto específico que nos concierne, se hace hincapié en la valoración de nivel medio, particularmente en las áreas que rodean las riberas de los ríos Tarqui y Yanuncay, las cuales se caracterizan por una vegetación predominante, tonalidades mayoritariamente verdes y marrones, y la presencia de un fresco aroma a humedad, junto con la presencia de bosques dispersos, humedales y pequeños arroyos. Cabe destacar que esta evaluación ya abarca la ciudad de Cuenca, dada su configuración que incluye la presencia de ríos, parques y espacios verdes (Orellana et al., 2019).

Asimismo, se destaca la valoración de nivel medio-bajo, haciendo referencia a las zonas de menor altitud, con una textura de terreno más uniforme y una combinación de cultivos, presentando colores verdes intensos, la coexistencia de actividades ganaderas, y una combinación de olores tanto naturales como urbanos. Por último, se menciona la valoración baja, asociada a áreas de topografía plana, predominio de monocultivos con una textura uniforme, tonalidades mayormente verdes, y la presencia de aromas característicos de zonas agrícolas (Orellana et al., 2019).

**2.5.3.6.2. Calidad del Aire.** Un informe sobre la calidad del aire, emitido por la Empresa de Movilidad, Tránsito y Transporte (EMOV EP) en 2015, revela que la emisión de partículas finas (PM10), como polvo, hollín y humo, alcanzó un nivel de 39,9  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Aunque este valor no excede los límites establecidos por la normativa ecuatoriana de calidad del aire, que se fija en 50,0  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , indica un incremento constante (Orellana et al., 2019).

El tráfico vehicular se identifica como la principal fuente de contaminación, contribuyendo con el 75% de las emisiones evaluadas, según datos del Plan de Desarrollo Ordenado del Territorio (PDOT, 2015). Este panorama presenta amenazas y vulnerabilidades significativas para la población. Por ejemplo, las autopistas principales con tráfico intenso representan una amenaza evidente, donde las emisiones de vehículos son constantes y notables.

En estas zonas, la concentración de contaminantes como el dióxido de nitrógeno y las partículas en suspensión supera los límites recomendados, incrementando el riesgo de problemas respiratorios y cardiovasculares para los residentes cercanos. En términos de vulnerabilidad, se observa cómo la proximidad a vías con tráfico pesado puede aumentar el riesgo de problemas de salud para los habitantes, especialmente niños, ancianos y personas con condiciones médicas crónicas, quienes son más susceptibles a los efectos nocivos de los contaminantes vehiculares. Estos hallazgos resaltan la necesidad de abordar eficazmente las emisiones vehiculares y tomar medidas para mitigar los riesgos asociados con la contaminación del aire en áreas urbanas, especialmente aquellas con altos niveles de tráfico vehicular.

**2.5.3.6.3. Espacios Verdes.** Dentro del área urbana, se pueden identificar áreas verdes, siendo notable que alrededor del 30% de estas se encuentran en los márgenes de protección de los ríos (Orellana et al., 2019). Estos espacios son de vital importancia para mantener la estabilidad ecológica de los cursos de agua y se deben conservar como zonas de vegetación nativa. Aunque existen estas áreas, las zonas verdes en la ciudad son limitadas, incluyendo parques, jardines públicos, reservas naturales, zonas recreativas al aire libre, plazas y bulevares arbolados. Las áreas verdes en terrenos privados también son considerables, pero el enfoque principal recae en las áreas verdes públicas, que lamentablemente son escasas debido a deficiencias en la planificación urbana.

Según la Organización Mundial de la Salud (OMS), una ciudad debería contar con entre 9 y 15 metros cuadrados de áreas verdes por persona, lo que resalta la importancia de tener una cantidad adecuada de estos espacios para promover el bienestar y la calidad de vida de los habitantes urbanos (INEC, 2012).

Es relevante destacar que muchos de los vacíos urbanos tienen características de áreas verdes, aunque estas están en su estado natural debido a la topografía del terreno y no a intervenciones planificadas. En este sentido, sería beneficioso optimizar estos terrenos y destinarlos como áreas verdes, lo que contribuiría significativamente a mejorar la calidad ambiental y el bienestar urbano. Esto requiere mejorar la planificación y gestión urbana para aumentar la disponibilidad de espacios verdes en la ciudad.

**2.5.3.7. Dimensiones.** La justificación para evaluar la dimensión de los predios se basa en el contexto del proyecto arquitectónico propuesto, el cual requiere un espacio mínimo de aproximadamente 3000 m<sup>2</sup> para su realización, incluyendo tanto el área construida como el espacio natural destinado al parque público. Esta evaluación se centra en garantizar una óptima utilización del terreno, asegurando que el espacio disponible sea adecuado para albergar todas las instalaciones y áreas planificadas, maximizando así la funcionalidad y eficiencia del proyecto.

El tamaño del terreno determinará la capacidad del proyecto para cumplir con sus objetivos y satisfacer las necesidades de los usuarios. Evaluar las dimensiones del terreno permite identificar aquellos espacios que cumplen con los requisitos mínimos de área necesarios para la ejecución del proyecto, garantizando una utilización eficiente de los recursos disponibles y maximizando su potencial para contribuir al bienestar y la calidad de vida de la comunidad local.

Además, el proyecto servirá como base para futuros proyectos similares en la ciudad, estableciendo un modelo a seguir para el desarrollo de espacios urbanos que satisfagan las necesidades de la comunidad y promuevan un entorno urbano sostenible y de calidad.

En resumen, estas variables serán evaluadas en detalle en las tablas 44, 45 y 46, donde se registrarán los puntajes obtenidos de cada vacío urbano. Esto permitirá identificar con precisión aquellos terrenos que pueden ser intervenidos, cumpliendo con los requisitos físicos y las condiciones del paisaje urbano, necesarios para la ejecución del proyecto.

## **2.5.4. Tablas de Valoración**

**2.5.4.1. Tabla de Resultados Obtenidos de las Variables de Localización por Vacío Urbano.** En la siguiente tabla se presentarán los resultados finales recopilados individualmente para cada predio, totalizando 29 vacíos urbanos. Los resultados se encuentran registrados en unidades de medida específicas: para la distancia se emplean kilómetros, para la cobertura se utiliza porcentaje, el estado de las vías se describe en puntos, las restricciones se clasifican desde nulo hasta muy alto, las áreas protegidas se indican mediante la presencia o ausencia, o a través de un porcentaje si está presente. Los factores ambientales se valoran en una escala que va desde bajo hasta muy alto. Además, se incluye el índice de área verde expresado en metros cuadrados por hectárea, y el tamaño del predio se detalla en metros cuadrados. Estas unidades de medida permiten reflejar de manera precisa los resultados obtenidos.

**Tabla 42**

*Tabla de resultados de los vacíos urbanos del 1 al 17*

Variables	Vacíos urbanos																
	V 01	V 02	V 03	V 04	V 05	V 06	V 07	V 08	V 09	V 10	V 11	V 12	V 13	V 14	V 15	V 16	V 17
<b>Cercanía al centro de la ciudad</b>	3.87 km	3.60 km	3.50 km	3.45 km	3.40 km	3.57 km	3.60 km	3.48 km	3.78 km	3.72 km	3.00 km	3.40 km	3.88 km	3.82 km	4.20 km	4.35 km	4.52 km
<b>Disponibilidad de servicios básicos</b>	Cobertura de agua potable por red pública	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Cobertura de servicio de energía eléctrica	100%	100%	100%	80%	100%	80%	50%	100%	100%	100%	100%	100%	90%	80%	80%	100%
	Cobertura del sistema de alcantarillado	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Cobertura de servicio de telefonía fija	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Cobertura del servicio de recolección de basura	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Educación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Seguridad	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	Cultura	30%	40%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	60%	60%	100%	70%	100%	90%
	Aprovisionamiento	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Bienestar social	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	70%	70%	100%	100%	100%	100%
<b>Provisión de equipos</b>	Recreación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	Salud	70%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	Administración y gestión	60%	70%	70%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	70%	
	Nivel del servicio vial /100 puntos	100	100	100	80	100	80	80	100	100	90	100	100	100	60	80	70
<b>Restricciones locales</b>	Riesgo de inundación	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	
	Riesgos de deslizamientos	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Bajo	Bajo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	
	Áreas protegidas municipales	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	100%	
<b>Factores ambientales</b>	Valoración paisajística	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Medio	Medio	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Medio-bajo	
	Riego de contaminación del aire	Alto	Alto	Alto	Bajo	Bajo	Bajo	Medio	Medio	Medio	Muy Alto	Alto	Alto	Bajo	Alto	Medio	
	Porcentaje de área verde (ha)	0,009	0,0	0,0	0,008	0,0	0,012	0,009	0,487	0,047	0,118	0,019	0,042	0,004	0,160	0,063	
<b>Dimensiones</b>	Área (m2)	94.2	231.3	103.2	84	115.9	92.3	4873.2	475.3	1188.9	191.7	190.8	422.7	40.78	3450.8	1072.5	353.73

**Nota.** La información fue obtenida a través de Geoportal, IPRUS y Google Maps (2024).

**Tabla 43**

*Tabla de resultados de los vacíos urbanos del 18 al 29*

Variables		Vacíos urbanos											
		V 18	V 19	V 20	V 21	V 22	V 23	V 24	V 25	V 26	V 27	V 28	V 29
<b>Cercanía al centro de la ciudad</b>	Distancia desde el centro hasta los límites de la zona de estudio (Km).	4.80 km	4.95 km	4.99 km	5.57 km	5.17 km	5.73 km	5.28 km	5.30 km	5.38 km	5.43 km	5.55 km	5.64 km
	Cobertura de agua potable por red pública	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Disponibilidad de servicios básicos</b>	Cobertura de servicio de energía eléctrica	100%	90%	80%	100%	100%	90%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	Cobertura del sistema de alcantarillado	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Provisión de equipos</b>	Cobertura de servicio de telefonía fija	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Cobertura del servicio de recolección de basura	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Educación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Seguridad	70%	70%	70%	60%	60%	50%	50%	30%	30%	30%	30%	30%
	Cultura	70%	70%	70%	50%	30%	20%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	Aprovisionamiento	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Bienestar social	80%	80%	80%	70%	50%	40%	40%	60%	60%	60%	60%	20%
	Recreación	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Salud	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Administración y gestión	70%	70%	70%	50%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	30%	30%
<b>Condiciones de las vías urbanas y carreteras</b>	Nivel del servicio vial /100 puntos	90	90	90	100	100	100	30	30	30	30	50	50
<b>Restricciones locales</b>	Riesgo de inundación	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Muy Alto	Muy Alto	Muy Alto	Muy Alto	Muy Alto	Muy Alto
	Riesgos de deslizamientos	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Medio	Medio	Medio	Medio	Nulo	Nulo
<b>Factores ambientales</b>	Áreas protegidas municipales	25%	100%	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Valoración paisajística	Medio-bajo	Medio-bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio-bajo	Medio-bajo
	Riesgo de contaminación del aire	Medio	Medio	Medio	Bajo	Bajo	Muy Alto	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo
<b>Dimensiones</b>	Porcentaje de área verde (ha)	0.474	0.220	0.045	0.010	0.004	0.015	0.300	0.041	0.060	0.096	0.076	0.010
	Área (m2)	4743	2296.2	446.9	100.5	47.9	156.5	3001.6	416.9	606.9	961.5	761.8	100.4

**Nota.** La información fue obtenida a través de Geoportal, IPRUS y Google Maps (2024).

### 2.5.4.2. Tabla de Valoración de las Variables para el Análisis de los Vacíos Urbanos.

Tabla 44

Tabla de Puntuaciones

Variables		Valoración				
		5	4	3	2	1
<b>Cercanía al centro de la ciudad</b>	Distancia desde el centro hasta los límites de la zona de estudio (Km).	De 1 km a 2 km	Desde 3 km	Desde 4 km	Desde 5 km	Más de 6 km
<b>Disponibilidad de servicios básicos</b>	Cobertura de agua potable por red pública	Más de 90%	de 81 % a 90%	de 71% a 80%	de 61% a 70%	menos de 60%
	Cobertura de servicio de energía eléctrica	Más de 90%	de 81 % a 90%	de 71% a 80%	de 61% a 70%	menos de 60%
	Cobertura del sistema de alcantarillado	Más de 90%	de 81 % a 90%	de 71% a 80%	de 61% a 70%	menos de 60%
	Cobertura de servicio de telefonía fija	Más de 90%	de 81 % a 90%	de 71% a 80%	de 61% a 70%	menos de 60%
	Cobertura del servicio de recolección de basura	Más de 90%	de 81 % a 90%	de 71% a 80%	de 61% a 70%	menos de 60%
<b>Provisión de equipos</b>	Educación	Más de 90%	de 81 % a 90%	de 71% a 80%	de 61% a 70%	menos de 60%
	Seguridad	Más de 90%	de 81 % a 90%	de 71% a 80%	de 61% a 70%	menos de 60%
	Cultura	Más de 90%	de 81 % a 90%	de 71% a 80%	de 61% a 70%	menos de 60%
	Aprovisionamiento	Más de 90%	de 81 % a 90%	de 71% a 80%	de 61% a 70%	menos de 60%
	Bienestar social	Más de 90%	de 81 % a 90%	de 71% a 80%	de 61% a 70%	menos de 60%
	Recreación	Más de 90%	de 81 % a 90%	de 71% a 80%	de 61% a 70%	menos de 60%
	Salud	Más de 90%	de 81 % a 90%	de 71% a 80%	de 61% a 70%	menos de 60%
	Administración y gestión	Más de 90%	de 81 % a 90%	de 71% a 80%	de 61% a 70%	menos de 60%
<b>Condiciones de las vías urbanas y carreteras</b>	Nivel del servicio vial /100 puntos	Más de 90	de 81 a 90	de 71 a 80	de 61 a 70	menos de 60
<b>Restricciones locales</b>	Riesgo de inundación	Nulo	Bajo	Medio	Alto	Muy alto
	Riesgos de deslizamientos	Nulo	Bajo	Medio	Alto	Muy alto
	Áreas protegidas municipales	No tiene	≤ 10%	≤ 20%	≤ 40%	50%
<b>Factores ambientales</b>	Valoración paisajística	Bajo	Medio Bajo	Medio	Alto	Muy alto
	Riego de contaminación del aire	No tiene	Bajo	Medio	Alto	Muy alto
	Índice de área verde m <sup>2</sup> /ha	Más de 9	de 5 a 8	de 1 a 5	de 0.5 a 1	Menos de 0.5
<b>Dimensiones</b>	Área (m <sup>2</sup> )	≥ 3000 m <sup>2</sup>	≥ 1500 m <sup>2</sup>	≥ 1000 m <sup>2</sup>	≥500 m <sup>2</sup>	≥100 m <sup>2</sup>

Nota. Datos obtenidos de Orellana et al. (2019).

### 2.5.4.3. Tabla de Valorización de las Variables por Cada Vacío Urbano.

Tabla 45

Tabla de puntuaciones asignadas a cada vacío (1-17)

Variables	Vacíos urbanos																	
	V 01	V 02	V 03	V 04	V 05	V 06	V 07	V 08	V 09	V 10	V 11	V 12	V 13	V 14	V 15	V 16	V 17	
<b>Cercanía al centro de la ciudad</b>	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	3	3	
<b>Disponibilidad de servicios básicos</b>	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
	5	5	5	3	1	3	5	6	5	3	3	5	5	4	5	3	5	
<b>Provisión de equipos</b>	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
	5	5	5	5	5	5	3	5	5	5	5	5	3	5	5	3	5	5
	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	5	5	5	3	3	3	4	5	5	5	3	5	5	5	1	5	2	3
<b>Restricciones locales</b>	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
	5	5	5	5	4	5	4	5	5	5	5	4	5	5	4	5	5	
<b>Factores ambientales</b>	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	1	5	
	5	5	5	5	4	4	5	5	5	4	5	5	5	5	5	3	5	
	2	2	2	4	4	4	3	4	3	4	2	2	2	4	2	3	3	
<b>Dimensiones</b>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	1	1	1	1	5	1	3	1	1	1	5	1	1	1	5	3	1	



Vacío a intervenir

Vacios seleccionados

Tabla 46

Tabla de puntuaciones asignadas a cada vacío (18-29)

Variables	Vacíos urbanos												
	V 18	V 19	V 20	V 21	V 22	V 23	V 24	V 25	V 26	V 27	V 28	V 29	
<b>Cercanía al centro de la ciudad</b>	Distancia desde el centro hasta los límites de la zona de estudio (Km).	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2
	Cobertura de agua potable por red pública	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
<b>Disponibilidad de servicios básicos</b>	Cobertura de servicio de energía eléctrica	5	4	3	5	5	4	2	2	2	2	2	2
	Cobertura del sistema de alcantarillado	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Cobertura de servicio de telefonía fija	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Cobertura del servicio de recolección de basura	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
<b>Provisión de equipos</b>	Educación	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Seguridad	2	2	2	3	1	1	5	5	5	5	2	2
	Cultura	2	2	2	5	1	1	1	1	1	1	1	1
	Aprovisionamiento	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Bienestar social	3	3	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Recreación	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Salud	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Administración y gestión	2	2	2	5	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>Condiciones de las vías urbanas y carreteras</b>	Nivel del servicio vial /100 puntos	4	4	4	5	5	5	1	1	1	1	1	1
	Riesgo de inundación	5	5	5	3	5	5	1	1	1	1	1	1
<b>Restricciones locales</b>	Riesgos de deslizamientos	5	5	5	3	5	5	3	3	3	5	5	5
	Áreas protegidas municipales	3	1	5	1	5	5	1	1	1	1	1	1
<b>Factores ambientales</b>	Valoración paisajística	3	3	5	4	5	5	4	4	4	4	3	3
	Riesgo de contaminación del aire	3	3	3	1	4	1	4	4	4	4	4	4
	Porcentaje de área verde (m2/ha)	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>Dimensiones</b>	Área (m2)	5	4	1	5	1	1	1	1	2	2	2	1

 Vacío a intervenir  
 Vacíos seleccionados

### 2.5.5. Discusión de Resultados

**Cercanía al centro de la ciudad:** Para evaluar la proximidad al centro urbano, se tomó en consideración un rango de hasta aproximadamente 6 kilómetros de distancia desde el Parque Calderón, utilizado como punto de referencia.

Es importante señalar que, aunque el área de estudio se encuentra dentro de los límites urbanos, está alejada del centro de la ciudad. Por lo tanto, se determinó la distancia desde cada vacío hasta el centro como un factor relevante. La distancia más corta registrada fue de 3 kilómetros, mientras que la más larga alcanzó los 6.50 kilómetros.

**Disponibilidad de servicios básicos:** En relación con los servicios básicos, se utilizó como unidad de medida el porcentaje para evaluar su grado de abastecimiento, donde el 100% indica un suministro total y cualquier valor por debajo del 50% implica deficiencias en el abastecimiento.

En cuanto al suministro de agua potable, todos los predios cuentan con este servicio, con la excepción de los predios 22, 23 y 24, los cuales se encuentran en una zona en proceso de consolidación. Es importante destacar que estos predios están ubicados en zonas de ladera, lo que podría explicar la falta de necesidad de suministrar agua potable debido a la inutilidad actual de la zona.

Respecto al suministro de energía eléctrica, todos los predios están abastecidos en su totalidad. Sin embargo, los predios 05, 11, 12, 13, 14, 15, 23, 24 y 26, indican una deficiencia en el abastecimiento, posiblemente debido a su tamaño y uso irregular, lo que ha resultado en una iluminación insuficiente en estas áreas. Además, los predios 22 al 24 muestran un proceso de consolidación en la zona, lo que puede contribuir a la falta de equipamiento adecuado.

En cuanto al servicio de alcantarillado, todos los predios están abastecidos, pero los predios ubicados en las áreas en proceso de consolidación, es decir, los predios 22 al 24, carecen de un sistema adecuado de alcantarillado.

Finalmente, en cuanto a la telefonía fija y la recolección de basura, todos los predios tienen acceso a la red de telefonía fija y al servicio de recolección de basura en sus inmediaciones.

**Provisión de equipos:** Para evaluar la provisión de instalaciones en las proximidades de los vacíos urbanos, se consideró un rango de aproximadamente 800 metros de distancia desde cada vacío hacia diversos equipamientos.

Es importante destacar que la mayoría de los vacíos están ubicados cerca de instalaciones educativas, como instituciones y guarderías, así como de equipamiento de salud, que incluye centros de salud, clínicas privadas, consultorios médicos y farmacias.

Asimismo, todos los vacíos cuentan con equipamiento recreativo, como parques y canchas, y de abastecimiento, que comprende tiendas, supermercados y centros comerciales. Sin embargo, en el caso del bienestar social, se identificó solo un área de este tipo en el entorno, lo que significa que solo algunos predios tienen cercanía a este equipamiento.

De manera similar, respecto al equipamiento de administración y gestión, solo se encontraron dos instalaciones en las inmediaciones, lo que también limita la cercanía de algunos predios a este tipo de equipamiento. Además, en cuanto al equipamiento cultural, solo se identificó un espacio en las proximidades, lo que también restringe la conexión directa de algunos predios con este tipo de instalaciones. En relación con el equipamiento de seguridad, solo se encontró un espacio de este tipo en la zona, lo que significa que solo unos pocos predios tienen acceso a este tipo de instalaciones.

Es relevante mencionar que el equipamiento cultural y de administración y gestión tiende a concentrarse más en el centro de la ciudad, lo que explica su escasez en esta área.

**Condiciones de las vías urbanas y carreteras:** En relación al estado actual de las vías circundantes a cada predio, se observa que cuentan con una infraestructura vial adecuada. Sin embargo, los vacíos 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 14, 15, 23, 26 y 29 presentan vías pavimentadas, mientras que una de las calles adyacentes carece de pavimentación, lo que requiere una mejora en la red vial. Los vacíos 23 y 11 enfrentan los mayores desafíos, ya que el acceso vial se limita a un camino de tierra. Además, el vacío 23 carece de acceso vehicular y solo dispone de acceso peatonal. Es importante destacar que estos terrenos se localizan en áreas en proceso de consolidación, y se prevé una planificación vial futura que mejorará su acceso vehicular.

**Restricciones locales:** Los terrenos que presentan un mayor riesgo de inundaciones y deslizamientos son aquellos que limitan con los cauces fluviales. Por consiguiente, los predios 12, 13, 14, 15, 16, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 colindan con el río Tarqui. Es importante destacar que estas áreas, al estar adyacentes a los afluentes, también cuentan con zonas de protección debido a su importancia como hábitats de biodiversidad.

**Factores ambientales:** En lo referente a los factores ambientales, se observa que la valoración paisajística es más elevada en los predios que limitan con las riberas de los ríos, caracterizados por una vegetación predominante y tonalidades mayormente verdes y marrones, lo que les confiere un valor medio.

Por otro lado, los vacíos 12, 13, 14, 15 y 16 presentan un valor paisajístico medio-bajo, con una textura de terreno más uniforme y la presencia de una combinación de cultivos, así como colores verdes intensos y la práctica de actividades ganaderas.

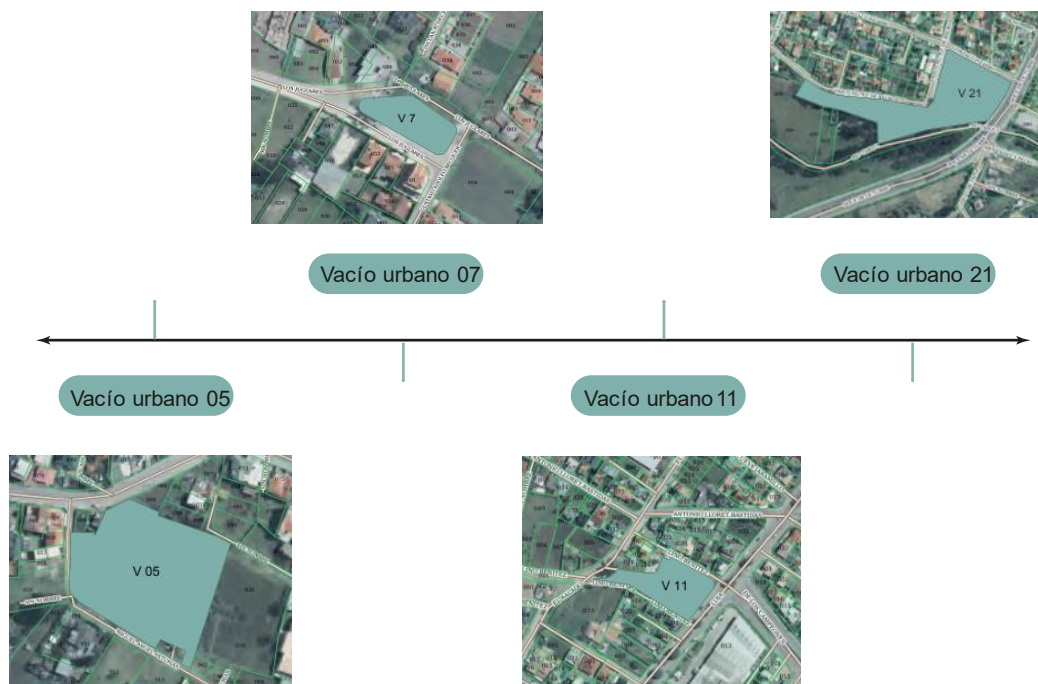
Finalmente, se identifica una valoración baja en áreas de topografía plana, donde predominan los monocultivos y una textura uniforme del terreno, con tonalidades mayormente verdes. Esta última característica se extiende al resto de los vacíos urbanos analizados.

**Tamaño:** Con respecto al tamaño de los predios analizados, se observa una amplia diversidad de dimensiones. La mayoría de los predios tienen una extensión superior a los 200 metros cuadrados, siendo mínima la cantidad que se encuentra por debajo de esta cifra.

Se concluye que se han identificado cuatro vacíos urbanos que cumplen con los criterios establecidos, presentando características adecuadas para la implementación del proyecto. Estos espacios muestran una respuesta favorable a las variables analizadas en la investigación, lo que los convierte en opciones viables para su intervención en el contexto del proyecto de regeneración urbana. En esta fase, el predio seleccionado para la intervención es el Vacío Urbano 11.

**Figura 52**

*Vacíos seleccionados*



**Nota.** Se ha observado que, de los vacíos urbanos analizados, cuatro de ellos presentan características adecuadas para una intervención efectiva. Fuente: (Geoportal,2024).

En conclusión, es importante tener en cuenta que esta investigación ha identificado una amplia variedad de vacíos urbanos que podrían servir como referencia futura para su intervención. Se reconoce que no todos los terrenos son adecuados para tales intervenciones, ya sea porque se encuentran en áreas en proceso de consolidación, cerca de equipamientos recreativos existentes, o debido a limitaciones físicas, entre otros motivos. Sin embargo, el análisis realizado puede servir como base para identificar estratégicamente aquellos vacíos que podrían ser intervenidos para la planificación de espacios públicos, con el objetivo final de mejorar la calidad de vida a nivel de barrio.

Al adoptar este enfoque, es posible identificar aquellos espacios que podrían beneficiar a la comunidad, teniendo en cuenta las necesidades y problemas específicos de cada barrio. Es importante señalar que algunos predios están ubicados en proximidad unos de otros, mientras que otros se encuentran más distantes. Esto sugiere que las intervenciones no necesariamente beneficiarán a todos los barrios por igual, lo que indica la necesidad de considerar otras soluciones, como la utilización de vacíos privados que podrían ser indemnizados o tener un uso temporal, tal como se ejemplifica en el caso de las plazas de bolsillo, que representan una alternativa viable. Por lo tanto, cada vacío urbano requiere un análisis detallado de su entorno y realidad específica. Además, en un contexto donde la ciudad de Cuenca está experimentando un crecimiento significativo y muchas zonas carecen de áreas recreativas, resulta fundamental considerar estas necesidades al planificar intervenciones urbanas.

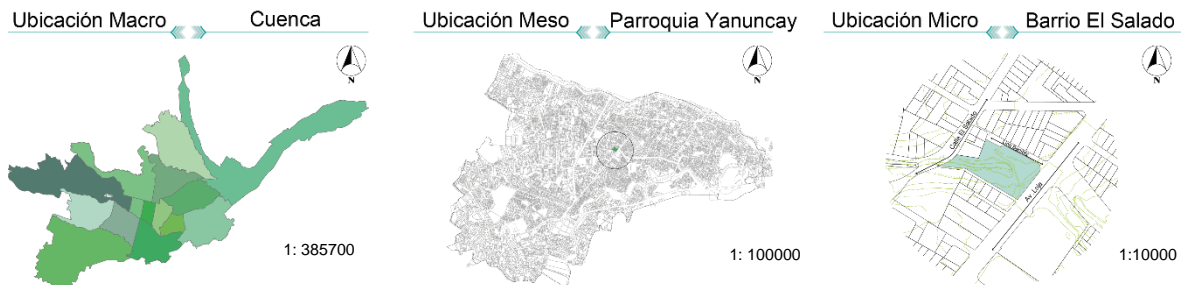
## 2.6. ANÁLISIS DE SITIO

### 2.6.1. Ubicación

El terreno seleccionado se localiza en la parroquia de Yanuncay, ubicada al sudoeste de Cuenca. Esta parroquia, la más extensa y densamente poblada del cantón, alberga aproximadamente el 16% de la población total de Cuenca, lo que equivale a alrededor de 100.000 habitantes (Cuenca: 603.269 habitantes). Entre los barrios comprendidos en esta parroquia se encuentra El Barrio El Salado, sitio donde se encuentra situado el terreno seleccionado, exactamente delimitado por la Avenida Loja y las calles Lino Benítez y El Salado.

**Figura 53**

*Ubicación del predio 002*



El contexto geográfico y demográfico de la parroquia de Yanuncay reviste una relevancia fundamental en la consideración del terreno escogido para el proyecto en cuestión. Estos aspectos influyen en la dinámica y potencialidades del área donde se sitúa el predio, ofreciendo oportunidades y desafíos específicos que deben ser abordados en el desarrollo del proyecto.


### 2.6.2. Análisis del Terreno

#### 2.6.2.1. Aspectos Físicos

**2.6.2.1.1. Levantamiento planimétrico e informe de linderación.** A través de la tabla proporcionada, se adquiere una información detallada acerca de la configuración del terreno y su correspondencia con el entorno circundante (Ver tabla 47).

**Tabla 47**

*Levantamiento planimétrico e informe de linderación del predio 002*

<b>Levantamiento planimétrico e informe de linderación</b>			
<b>Propietario</b>	Gobierno autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca		
<b>C.I.</b>	160000270001.		
<b>Predio urbano</b>	902025 002000.		
<b>Provincia</b>	Azuay		
<b>Cantón</b>	Cuenca		
<b>Sector de planeamiento</b>	09 - 02.		
<b>Área del terreno</b>	3450.8 m2		
<b>Frente</b>	80 metros		
<b>Ubicación geográfica</b>			
			
<b>Informe de linderos</b>	<b>Sistema de coordenadas</b>		
<b>Norte:</b> Novillo Daniel, Farez Cecilia, Mosquera Manuel y Calle Lino Benítez.	<b>Puntos</b>	<b>Y</b>	<b>X</b>
	1	2°54'54.52"S	79°1'57.18"O
<b>Sur:</b> Cajamarca Jorge, Tacuri María Celia, Piña Luis, Tacuri María Zoila, Piña Luis, Piña Clara, Tacuri María Margarita.	2	2°54'53.21"S	79°1'56.07"O
	3	2°54'52.35"S	79°1'57.93"O
	4	2°54'52.88"S	79°1'58.18"O
<b>Este:</b> Calle El Salado.	5	2°54'52.61"S	79°1'59.55"O
	6	2°54'53.12"S	79° 2'0.26"O
<b>Oeste:</b> Avenida Loja.	7	2°54'53.35"S	79°1'59.17"O

**Nota.** Datos obtenidos de Geoportal (2024).

**Figura 54**

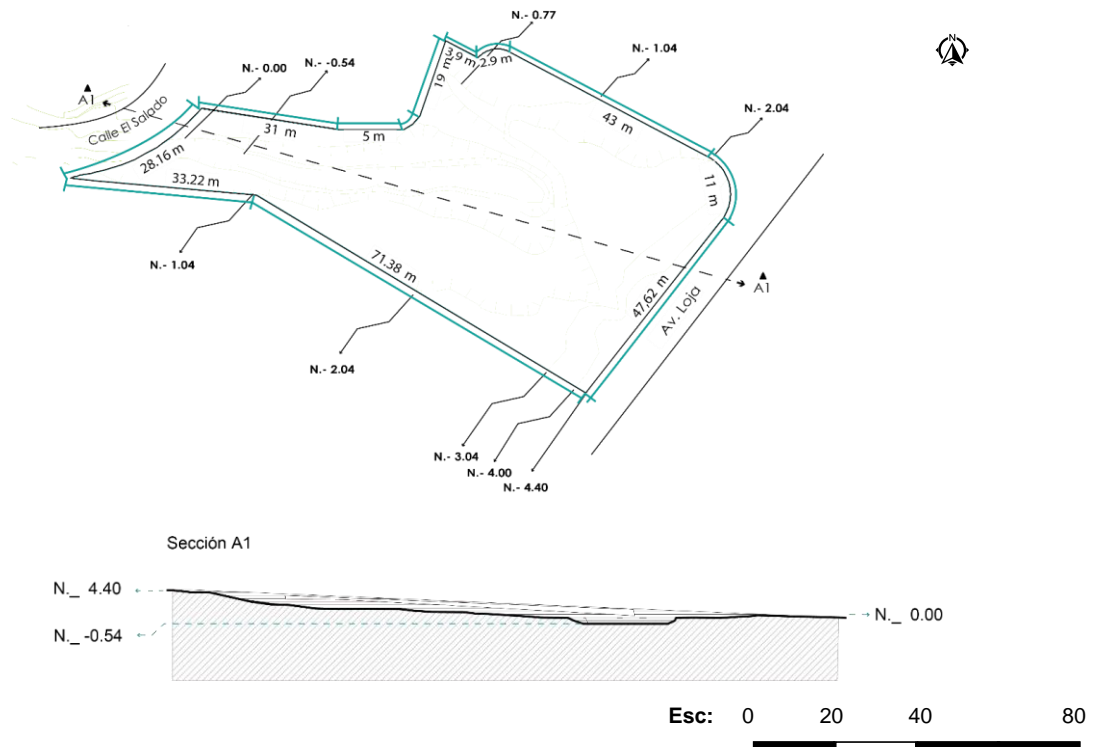
*Informe de Linderación*



La ubicación del terreno se caracteriza por su forma irregular y un desnivel notable de 4,40 metros desde la Avenida Loja. Este desnivel disminuye progresivamente en dirección a la calle El Salado.

**Figura 55**

*Topografía y dimensiones longitudinales del predio 002*



**2.6.2.1.2. Vistas.** Desde distintos puntos de observación, se pueden obtener las siguientes vistas que posibilitan una apreciación minuciosa de la configuración del terreno, la distribución de sus elementos naturales y artificiales, así como su relación con el entorno circundante.

**Figura 56**

*Vistas del predio 002*



### Figura 57

*Escasez de mantenimiento en el entorno*



**Nota.** Entre los aspectos destacados, se observa la formación de baches como resultado de la falta de mantenimiento y las lluvias, junto con la acumulación de basura en la zona.

### Figura 58

*El predio presenta acumulación de desechos*



**Nota.** El terreno carece de control, evidenciado por la presencia de desechos de casas de madera en mal estado, lo cual contribuye a crear una imagen negativa tanto del predio como del barrio.

### Figura 59

*Acumulación de escombros*



**Nota.** Se observa una acumulación de escombros dispersos sobre el predio 002 tras la reconstrucción de la Avenida Loja.

### Figura 60

*Deficiencia de mantenimiento en el árbol existente*



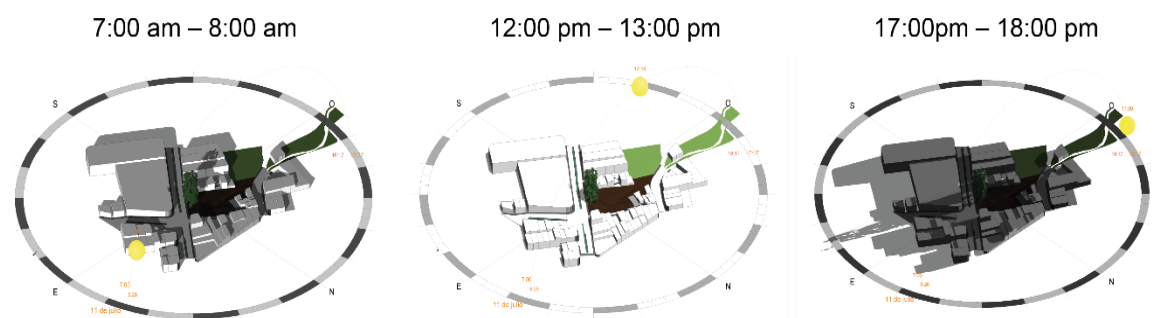
**Nota.** Resalta la deficiencia de mantenimiento en un árbol prominente de la zona, generando un riesgo potencial debido a la ausencia de poda.

### 2.6.2.1.3. Análisis Climático.

**2.6.2.1.3.1. Soleamiento.** El soleamiento del terreno es un factor relevante que influye en su funcionalidad y habitabilidad. La Avenida Loja, con su orientación este a oeste, proporciona una exposición adecuada a la luz natural, lo que contribuye a una iluminación óptima en el área. Sin embargo, es importante considerar las sombras generadas por elementos preexistentes en el entorno. Por ejemplo, un árbol de nogal de aproximadamente 15 metros de altura arroja sombra adicional durante las horas de la tarde. A pesar de esto, la mayoría de las viviendas circundantes, con una altura de dos a tres niveles, no proyectan sombra significativa sobre el terreno.

**Figura 61**

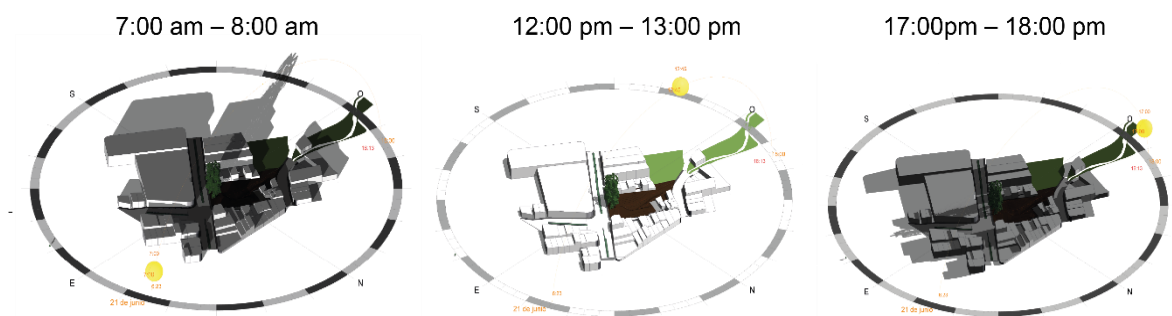
*Análisis del Soleamiento*



Durante el solsticio de verano, caracterizado por la posición más elevada del Sol en el cielo, se produce un ángulo de incidencia solar más vertical. Este fenómeno resulta en sombras más cortas y menos pronunciadas en un terreno en comparación con otras estaciones del año.

**Figura 62**

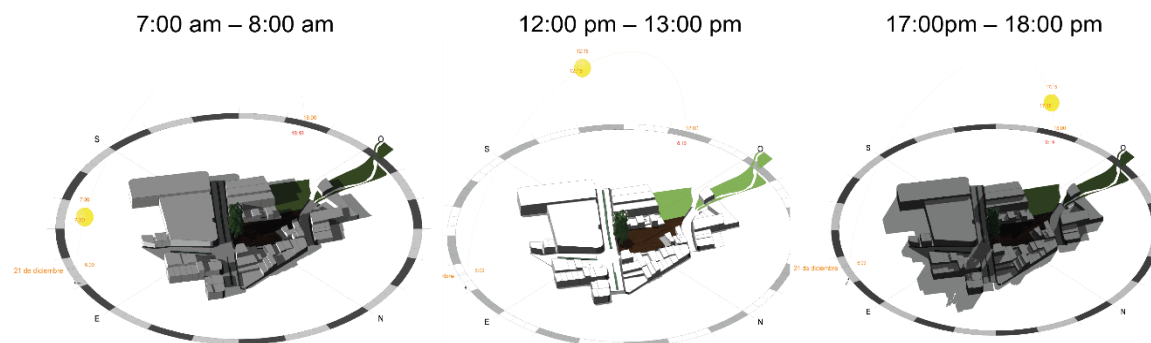
*Análisis del Soleamiento - solsticio de verano*



Por otro lado, durante el solsticio de invierno, el Sol alcanza su punto más bajo en el cielo, lo que conlleva un ángulo de incidencia solar más bajo y días más cortos. Esta condición resulta en sombras más largas y pronunciadas en un terreno en comparación con otras épocas del año. Las sombras prolongadas durante el solsticio de invierno pueden afectar la exposición a la luz solar directa y la temperatura en el terreno.

**Figura 63**

*Análisis del Soleamiento - solsticio de invierno*



**2.6.2.1.3.2. Precipitaciones:** El clima en Cuenca se caracteriza por ser cálido y templado, con precipitaciones distribuidas a lo largo de todo el año. Se observa que el mes de marzo registra la mayor cantidad de lluvias, y a pesar de la variabilidad estacional, incluso en los meses más secos sigue habiendo una cantidad considerable de precipitación. Esta constante presencia de lluvias tiene implicaciones significativas en la accesibilidad y la topografía del terreno, especialmente en áreas con suelo de tierra. En tales zonas, las precipitaciones pueden generar lodazales, lo que complica la accesibilidad y puede afectar la funcionalidad del terreno para diversos fines.

**2.6.2.1.3.3. Temperatura:** En el contexto climático de la región, noviembre se distingue como el mes más cálido del año, presentando una temperatura promedio de 13.5 °C, mientras que julio se erige como el periodo más frío, con una media de 10.9 °C. La intensa exposición solar durante estos días de calor conlleva la generación de polvo, el cual se deposita en los cerramientos de las viviendas y, con el paso del tiempo, causa deterioro en su aspecto visual, contribuyendo a una imagen desfavorable del área. Esta acumulación de polvo no solo implica consecuencias estéticas, sino que también puede representar un riesgo para la salud de la comunidad local.

## **2.6.2.2. Referencias Históricas del Entorno**

Cuenca, conocida históricamente como Santa Ana de los Cuatro Ríos, se caracteriza por su intrincado sistema fluvial, conformado por una red de ríos, quebradas y riachuelos. En base a este contexto, se puede afirmar que:

## Figura 64

### Esquema histórico

A lo largo de la historia de la ciudad, estos cuerpos de agua desempeñaron un papel crucial, desde servir como vías de transporte y vertido de aguas residuales en los primeros tiempos de la urbe, hasta su situación actual, donde revelan un marcado abandono y descuido en ciertas áreas.



Recorrido de la Quebrada El Salado



Ejemplificando este fenómeno está la Quebrada del Salado, ubicada al suroeste de la parroquia Yanuncay, la cual, a pesar de elevarse a una altitud de 2,545 metros sobre el nivel del mar, ha sido afectada por la negligencia y la falta de planificación urbana adecuada. No obstante, se ha observado un aumento en el nivel de calidad del agua de la quebrada en tiempos recientes, según investigaciones de Espinoza (2020), lo cual señala una potencial revitalización de este recurso natural.

La importancia de la quebrada radica en su relación con los terrenos circundantes, ya que atraviesa zonas que se pretenden intervenir y está asociada con áreas vacantes que definen su curso. Por ende, se argumenta que mejorar la calidad de los espacios verdes adyacentes a este afluente es crucial para generar entornos más atractivos y propicios para la interacción social.



En este contexto, la revitalización urbana emerge como una estrategia fundamental para mejorar la sostenibilidad y la calidad del entorno, abordando los efectos del deterioro físico, social y económico en áreas clave de la ciudad, como la quebrada, tal como señalan Campoverde & Palomeque (2022).

**Nota.** Datos obtenidos de Espinosa (2024) y Campoverde & Palomeque (2022).

### 2.6.2.3. Análisis de Tramos Directos al Predio

Figura 65

Análisis del tramo 1 – Manzana 1



**Análisis de tramos directos al predio**

**Descripción:**

Tramo 1 - Manzana 1

El tramo 1, presenta límites con la Avenida Loja al este y la calle El Salado al oeste, mientras que su lado sur confronta directamente con la manzana del predio en cuestión. Tras un análisis detallado de las fachadas, se observa que predominan los colores habanos en las edificaciones, lo que dificulta la percepción clara del color de la teja. Se destaca también el respeto al color original del material utilizado en la construcción. El material predominante en las edificaciones es el hormigón, acompañado en un 25% por el ladrillo, mientras que uno de los elementos arquitectónicos más destacados son los balcones construidos con

**Ubicación :**

Tramo 1 - Manzana 1

Esc 1: 9500

Figura 66

Análisis del tramo 2 – Manzana 2



#### Análisis de tramos directos al predio

##### Descripción:

Tramo 2 - Manzana 2  
 El tramo 2, limita al este con la Avenida Loja y al oeste con la calle El Salado, mientras que su lado norte confronta directamente con el predio en cuestión. Después de un análisis exhaustivo de las fachadas, se evidencia que predominan los colores neutros en las edificaciones, lo que dificulta una percepción equilibrada sin forzar el contraste. El material predominante en las construcciones es el hormigón, con un 22%, seguido del metal con un 25%, y el ladrillo. Uno de los elementos arquitectónicos destacados son los balcones elaborados en metal.

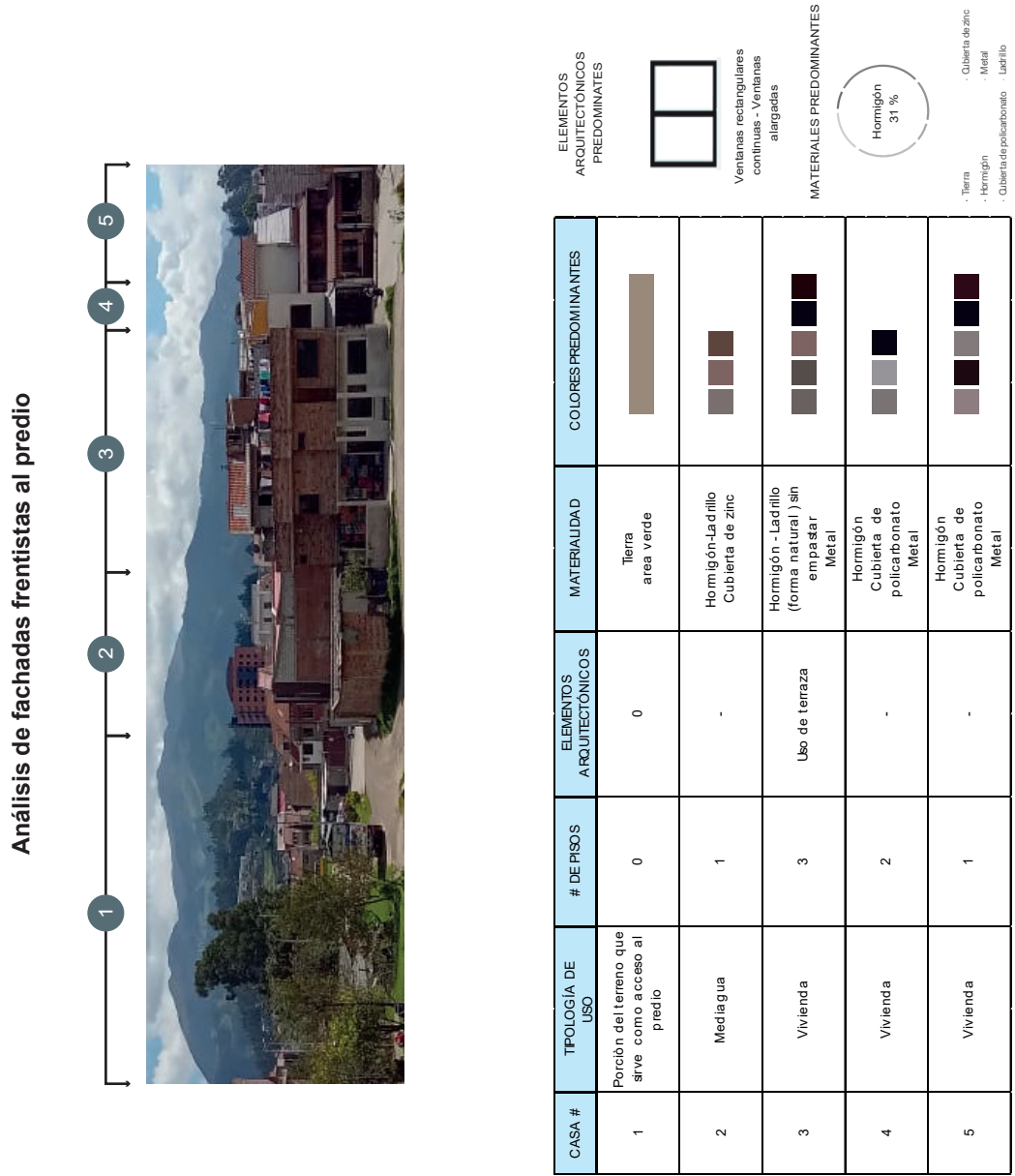
##### Ubicación:



Esc 1: 9500

Figura 67

Análisis del tramo 3 – Manzana 2



**Análisis de tramos directos al predio**

**Descripción:**  
 Tramo 3 - Manzana 2  
 El tramo 3, contiguo a la manzana 2 pero dispuesto perpendicularmente a ella, comparte su extensión con la calle El Salado en los lados este y oeste, y se encuentra ubicado posteriormente a los predios. Después de examinar detenidamente las fachadas, se nota que predominan los colores habanos en las edificaciones, lo que impide una percepción natural del material original. El material más utilizado en las construcciones es el hormigón, representando el 31% de las estructuras, y uno de los elementos arquitectónicos destacados son los balcones. Cabe destacar que en este tramo las viviendas presentan predominantemente el material en su forma natural.

**Ubicación:**  
 Tramo 3 - Manzana 2  
  
 Esc 1: 9500

Figura 68

Análisis del tramo 4 – Manzana 3

**Análisis de fachadas frontistas al predio**



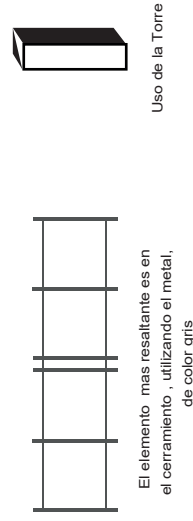
CASA #	TIPOLOGÍA DE USO	# DE PISOS	ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS	MATERIALIDAD	COLORES PREDOMINANTES
1	Servicio comercial	3	-	Hormigón-Ladrillo Cubierta de zinc Metal Piedra	
2	Servicio comercial	3	Forma de una Torre	Ladrillo Visto Vidrio Metal	

**MATERIALES PREDOMINANTES**



- Hormigón
- Cubierta de zinc
- Ladrillo visto
- Metal

**ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS PREDOMINANTES**



**Análisis de tramos directos al predio**

**Descripción:**

Tramo 4 - Manzana 3

El tramo 4 corresponde a la manzana que enfrenta la Avenida Loja y limita al norte con la calle Los Conquistadores, y al sur con la calle Rodrigo de Triana. Esta cuarta manzana confronta directamente al predio por su lado este. Tras analizar las fachadas, se aprecia que predominan los colores neutros en el exterior de las edificaciones, lo que no permite una percepción armoniosa sin afectar su entorno, especialmente considerando la presencia de dos predios principales de gran dimensión que no alteran su contraste. El material predominante en estas construcciones es el metal, utilizado en un 40% para los cerramientos, seguido del ladrillo visto, el hormigón y la cubierta de zinc, cada uno representando un 20% respectivamente. Se destaca también el uso del ladrillo visto en una de las fachadas, así como la presencia de una torre que sobresale de la edificación como elemento arquitectónico distintivo.

**Ubicación:**



Tramo 4 - Manzana 3  
Esc 1: 9500

En resumen, se destaca que la mayoría de las 19 edificaciones circundantes al terreno no exceden los 3 pisos, y muchas de ellas conservan su fachada en su estado natural. Esto podría ser resultado del deseo de los habitantes de asegurar primero su vivienda, con la posibilidad de mejorar su aspecto en el futuro.

Además, el 92% de estos predios se utiliza para vivienda, lo que indica una limitación en el uso del suelo que podría ser potenciada para hacer más activo y transitado el sector. Es probable que las familias que residen en estas viviendas trabajen fuera de casa durante el día y regresen solo por la noche, resaltando así la necesidad de contar con espacios de descanso después de sus actividades diarias.

#### **2.6.2.4. Infraestructura**

Dentro del área de estudio se observa una escasez de infraestructuras relacionadas con la iluminación, predominando el uso de lámparas unilaterales. De las ocho presentes, cuatro están dirigidas directamente hacia el terreno, mientras que las cuatro restantes ofrecen una iluminación indirecta desde las aceras, destinadas al alumbrado de los predios circundantes.

Es importante resaltar que el terreno funciona como un pasaje hacia la Avenida Loja, lo que conlleva a una situación de inseguridad durante las noches debido a la falta de iluminación dentro del predio.

La calidad de los postes de luz se encuentra en un estado regular, lo que contribuye a una mala imagen urbana, especialmente por la presencia de cables colgantes y sueltos. Esta situación no solo afecta estéticamente, sino que también puede representar un riesgo para la seguridad de los transeúntes y residentes del área.

En relación a la infraestructura de alcantarillado, se han identificado tres rejillas que conectan con el sistema circundante. Estas rejillas juegan un papel crucial en el adecuado drenaje de aguas residuales y pluviales en la zona. A pesar de que se encuentran en buen estado, es importante destacar que tienden a llenarse de basura y lodo, especialmente durante las épocas de lluvia.

Ante esta situación, los propios residentes han tomado la iniciativa de limpiarlas por su cuenta. Es esencial considerar la importancia de mantener esta infraestructura en óptimas condiciones para prevenir problemas de inundaciones y contaminación ambiental en el área.

**Figura 69**

*Distribución de la Infraestructura en el Predio 002*



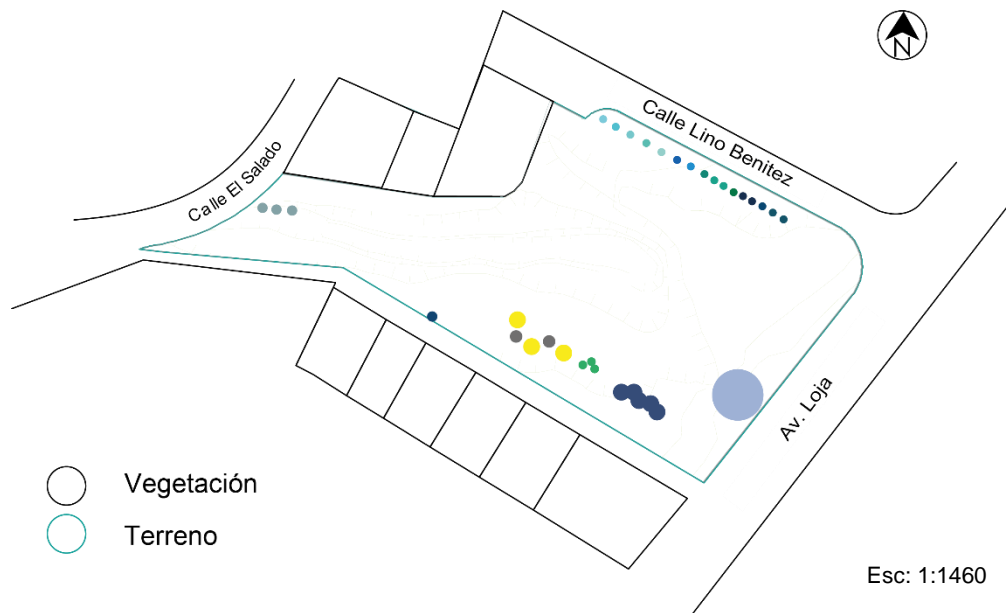
### 2.6.2.5. Vegetación

La vegetación en el área en cuestión está compuesta por un total de 34 especies identificadas, distribuidas en estratos de vegetación alta, media y baja. Se destaca que la vegetación baja predomina en el lado lateral norte del sitio, donde se observa que estas plantas recientemente sembradas han sido introducidas por los residentes locales con el propósito de mejorar el aspecto visual del terreno.

Resalta la presencia de un gran árbol de nogal, que alcanza una altura aproximada de más de 14 metros y constituye el único elemento natural capaz de proporcionar sombra en virtud de sus dimensiones. Sin embargo, se observa una falta de control o mantenimiento del árbol, evidenciado por la presencia de ramas colgantes que requieren poda.

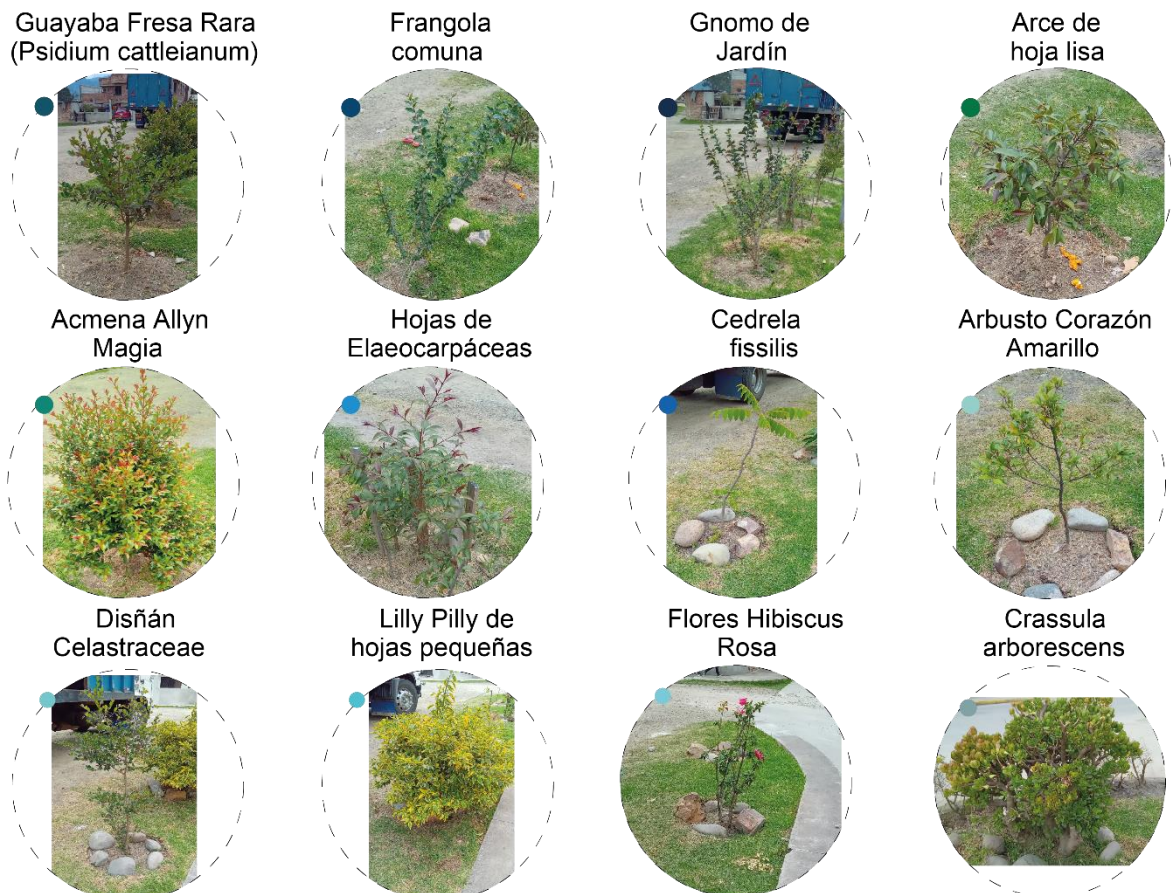
**Figura 70**

*Distribución de la vegetación en el Predio 002*



**Figura 71**

*Vegetación actual del Predio 002*



**Figura 72**

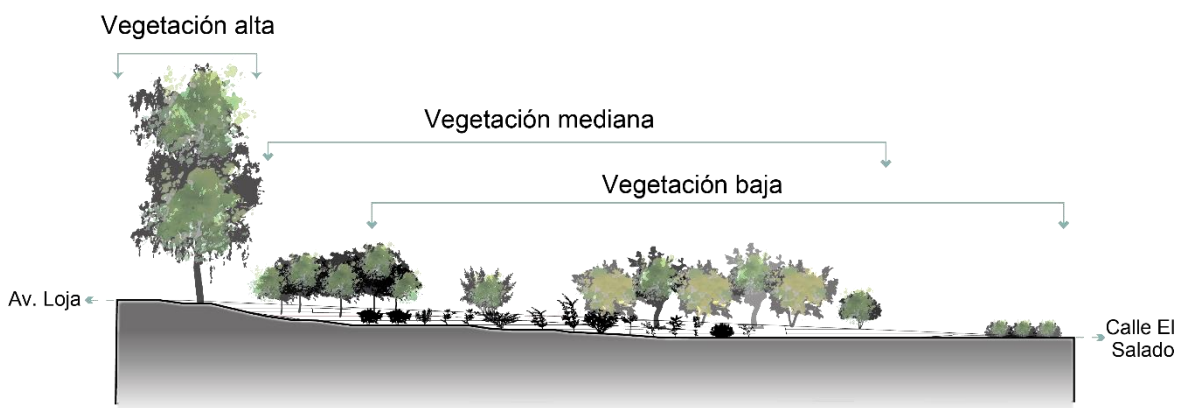
*Vegetación actual del Predio 002*



El número significativo de especies vegetales identificadas sugiere una diversidad aceptable en el área. No obstante, esta diversidad no resulta suficiente para transformar el espacio en un área verde eficaz, especialmente considerando las expectativas y necesidades de los residentes locales, quienes son los principales agentes en la intervención y cuidado del espacio. Es preocupante la ausencia de respuesta por parte de las autoridades municipales para fortalecer y mejorar el área, dejando la responsabilidad de su mantenimiento únicamente en manos de la comunidad.

**Figura 73**

*Sección – Vegetación actual del Predio 002*



Para enriquecer el espacio, sería relevante considerar la posibilidad de implementar medidas para aumentar la diversidad y densidad de la vegetación, así como promover la participación activa de los residentes en programas de mantenimiento y embellecimiento del espacio público.

### 2.6.2.6. Sección Vial

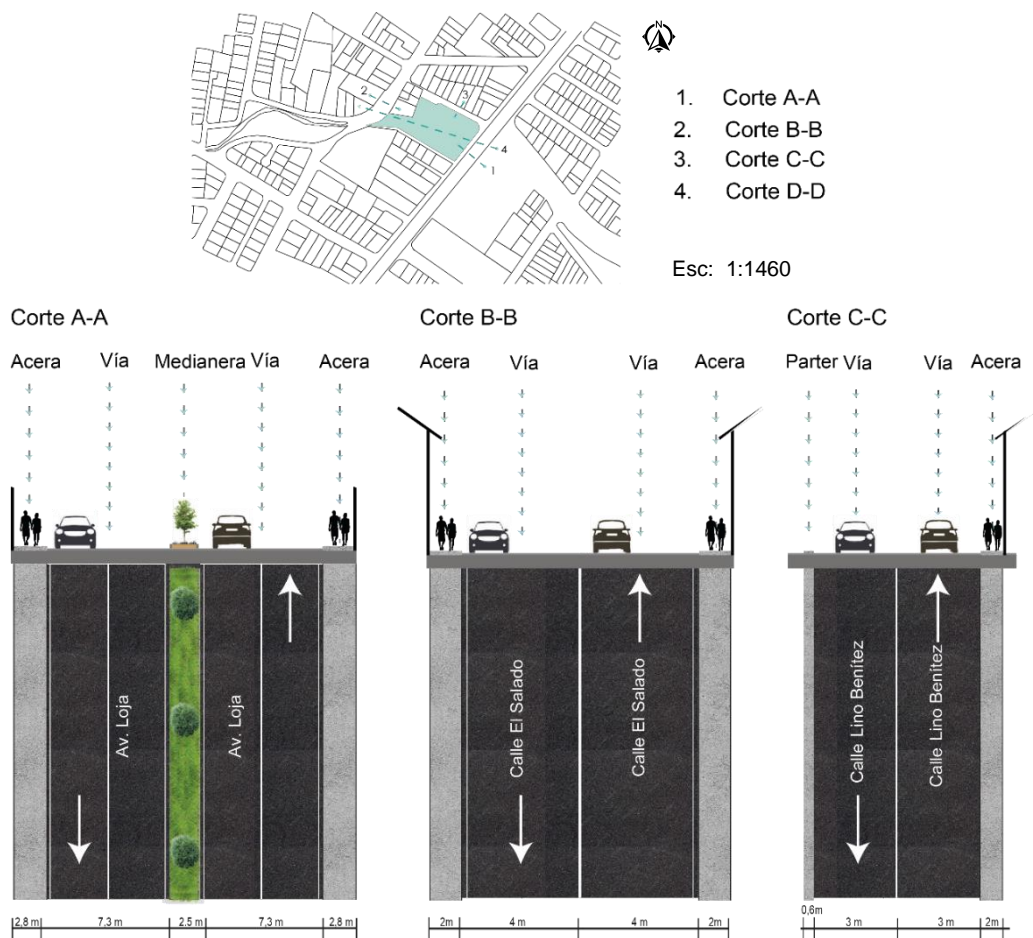
En el área analizada, se observa una generación de áreas con alto flujo vehicular, especialmente en la Avenida Loja, la cual funciona como una calle principal de entrada y salida hacia otros sectores y áreas cercanas. Esto se debe a la elevada demanda de viviendas en el entorno, lo que representa un riesgo significativo durante las horas pico cuando los residentes regresan a sus hogares. A pesar de que esta calle cuenta con veredas anchas, es necesario tener precaución debido a la gran cantidad de vehículos circulando en la zona.

Por otra parte, la calle El Salado experimenta un flujo vehicular regular, con veredas de aproximadamente 2 metros de ancho. En este caso, las veredas se consideran adecuadas dado el nivel normal de afluencia peatonal en la zona.

Finalmente, es importante considerar el desnivel presente en el terreno, el cual también afecta a la calle Lino Benítez al ser perpendicular al mismo, con una diferencia de altura de aproximadamente 4,40 metros desde la Avenida Loja hasta la calle El Salado. En esta zona, la estrechez de la calle resulta en veredas de anchura reducida y ausencia de prioridad para los peatones.

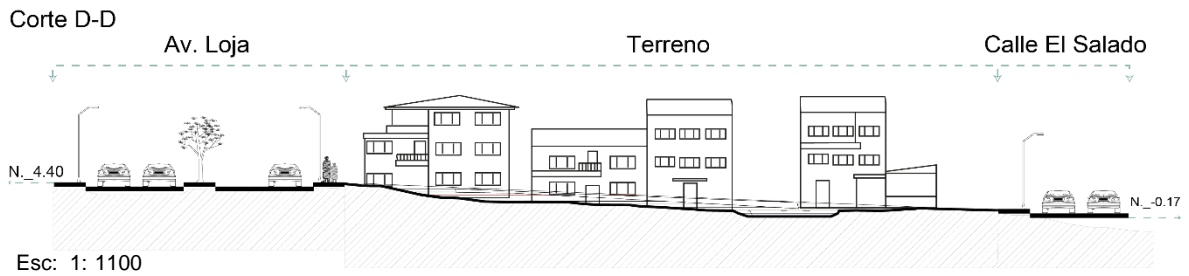
**Figura 74**

*Secciones viales*



**Figura 75**

*Sección vial D-D*



### 2.6.2.7. Normativa para el Uso de Suelo

El predio en cuestión se sitúa dentro del Polígono de intervención territorial urbano O-8, el cual está localizado en la parte suroeste del cantón cuenca.

**Figura 76**

*Polígonos de intervención territorial urbano*



**Nota.** Datos obtenidos de PUGS (2022).

Los coeficientes de ocupación y utilización se han implementado a través de una normativa detallada que aborda específicamente la construcción en esta zona. Esta normativa, diseñada para regular el desarrollo urbano y la planificación del uso del suelo, abarca una serie de aspectos, entre ellos:

**Tabla 48**

*Restricciones*

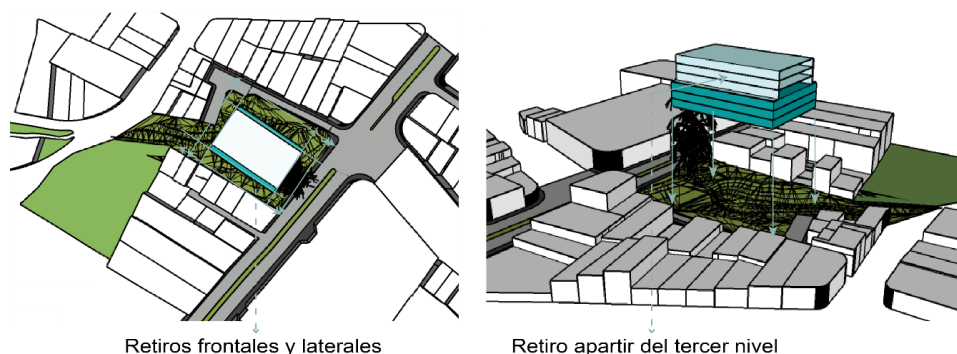
Opciones	Altura de la edificación	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (m)	Cos máximo (%)	Tipo de implantación
1	1 a 3 pisos	120	6	80	Continua con retiro frontal
2	4 pisos	300	12	75	Aislada
3	5 a 7 pisos	500	16	75	Aislada
4	8 a 9 pisos	750	20	70	Aislada
5	10 pisos	900	22	70	Aislada
Opciones	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	Densidad neta de vivienda (DV) Viv/Ha
1	5	0	3	-	250
2	5	3	3	8	320
3	6	4	4	8	Mayor o igual a 40
4	6	5	5	10	Mayor o igual a 55
5	7	7	7	10	Mayor o igual a 80

**Nota.** Datos obtenidos de PUGS (2022).

En el terreno, se vislumbra la oportunidad de concebir un proyecto arquitectónico que pueda ser ejecutado de manera aislada o continua. No obstante, más allá de las consideraciones estéticas y funcionales, es imprescindible que dicho proyecto se adhiera rigurosamente a los retiros establecidos, como se muestra detalladamente en la imagen adjunta. Es crucial tener presente el alto flujo vehicular que caracteriza particularmente a la Av. Loja, la cual atraviesa la zona. Este aspecto adquiere una relevancia significativa, ya que garantizar los retiros adecuados en este contexto no solo responde a una cuestión normativa, sino que también se erige como una medida de seguridad imperativa para mitigar posibles riesgos y peligrosidad asociados al tránsito vehicular intenso.

**Figura 77**

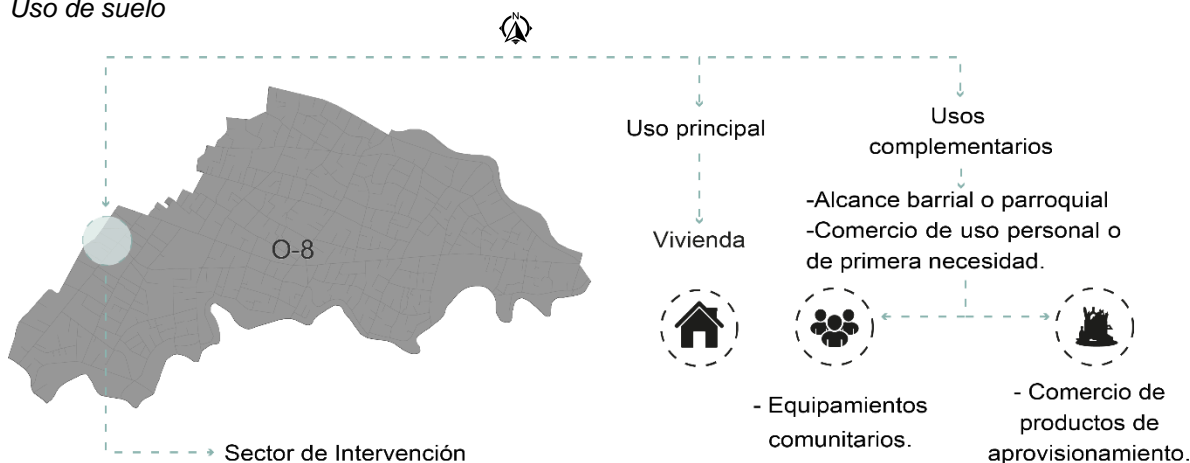
*Ejemplo de las restricciones aplicadas al predio 002*



En cuanto al uso de suelo en esta área, prevalece principalmente el uso residencial, aunque también se integran usos complementarios. Dentro de este enfoque, se incorporan espacios comunitarios como parte integral de la planificación urbana.

**Figura 78**

*Uso de suelo*



**Nota.** Datos obtenidos de PUGS (2022).

### 2.6.3. Análisis Urbano

En esta sección, se procederá a examinar y analizar el contexto urbano que rodea al predio objeto de estudio. Para lograr esto, se optará por simplificar el área de estudio, limitándola a una extensión de aproximadamente 500 metros de distancia a cada lado del predio seleccionado.

La decisión de simplificar el área de estudio a una extensión de 500 metros de distancia a cada lado del predio se fundamenta en la necesidad de comprender y analizar de manera exhaustiva el entorno urbano inmediato que influye en el predio objeto de estudio.

En primer lugar, al delimitar el área de estudio en relación con el predio, se facilita la identificación y comprensión de los factores urbanos relevantes que pueden afectarlo directamente. Entre estos factores se incluyen la infraestructura vial, los usos de suelo, los equipamientos, los puntos de encuentro y los flujos urbanos.

Además, al enfocar el análisis en un área más específica alrededor del predio, se logra una mayor precisión en la evaluación de su contexto urbano inmediato, lo que permite comprender mejor su integración con el entorno circundante y las interacciones que pueden surgir con otros elementos urbanos cercanos.

La delimitación de un área de influencia también facilita la identificación de posibles impactos y riesgos urbanos relevantes, así como la formulación de estrategias de planificación y gestión del espacio urbano que puedan ser aplicables al predio y su entorno.

### 2.6.3.1. Tipos de Vías

Las vías desempeñan un papel crucial en el sistema de transporte, considerándose la columna vertebral que facilita el movimiento de personas y mercancías. Por lo tanto, su construcción y mantenimiento son estratégicos para el desarrollo y crecimiento de un sector determinado. Es esencial comprender los diferentes tipos de vías presentes en el área de estudio para optimizar su funcionalidad y eficacia.

La Av. de las Américas se clasifica como una vía arterial debido a su papel protagónico en el sistema vial de la ciudad. Estas avenidas funcionan como ejes principales de movilidad y sirven como puntos de conexión con la Carretera Panamericana, lo que las convierte en elementos fundamentales para la circulación dentro y fuera del área de estudio. En contraste, las avenidas Loja, Isabel La Católica y Don Bosco son consideradas vías colectoras. Estas vías están diseñadas para conectar las vías locales con las arteriales, facilitando el acceso y salida a las áreas circundantes. Con un total de cuatro carriles, dos en cada dirección, su función principal es canalizar el tráfico hacia y desde las vías principales, como es la Av. de las Américas (ver figura 75).

Es importante destacar que estas vías desempeñan un papel crucial tanto dentro como fuera del área de estudio, ya que son fundamentales para el desplazamiento diario de los residentes y el flujo de vehículos. La coexistencia de vías locales y principales es esencial para mantener una vialidad adecuada y fluida en el área, permitiendo una movilidad eficiente y segura para todos los usuarios.

**Figura 79**

*Tipos de vías*



## Figura 80

*Tipos de vías: ejemplo de vía colectora y vía local*

Vía colectora: Av. Loja



Calle local: El Salado



**Nota.** Datos obtenidos de Google maps (2022).

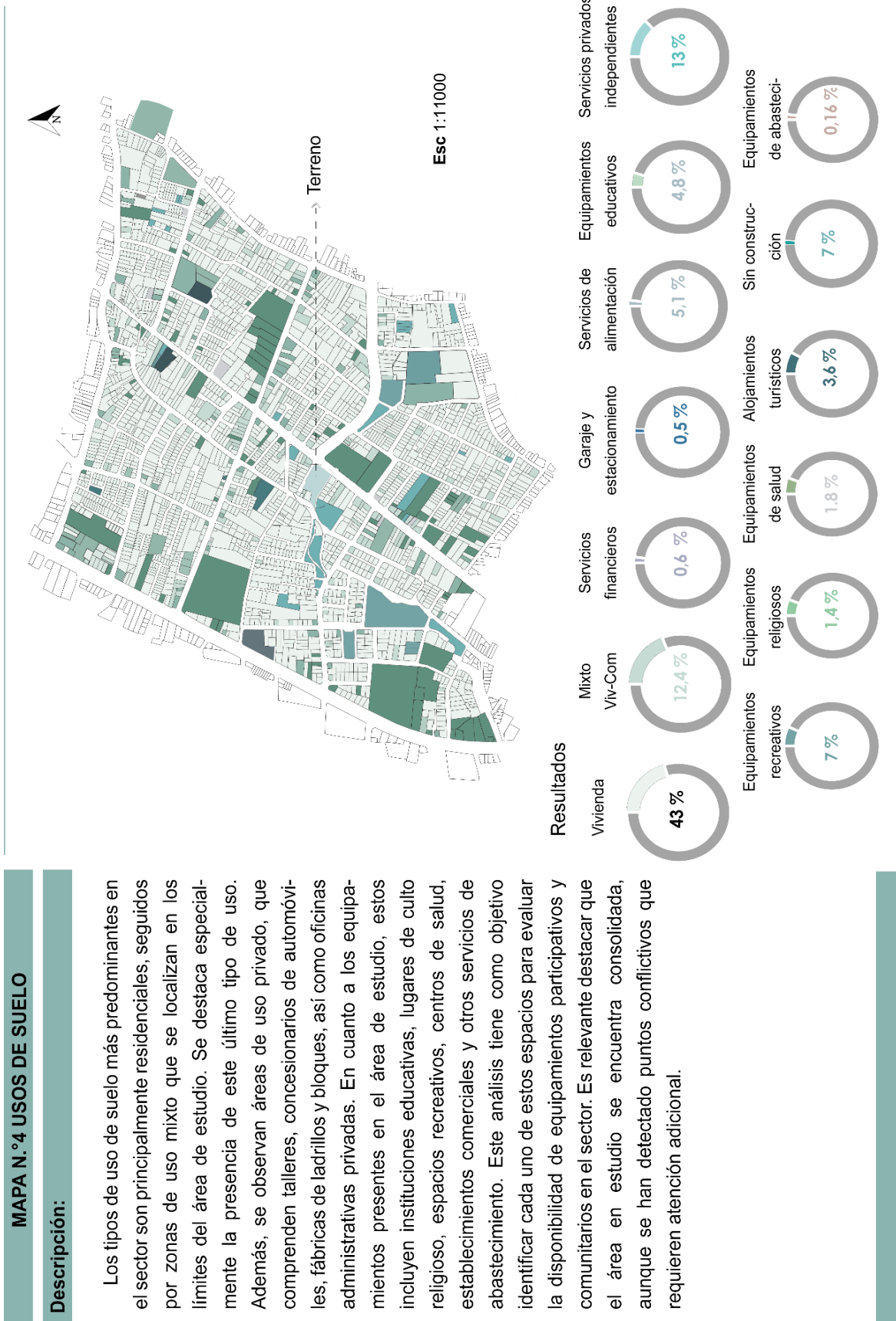
### 2.6.3.2. Usos de Suelo

Es importante destacar la variedad de equipamientos presentes en el área de influencia. Esta diversidad refleja un panorama relativamente equilibrado en términos de servicios y facilidades disponibles para los residentes y usuarios del sector. Sin embargo, la identificación de áreas con carencias específicas, especialmente en lo que respecta a equipamientos participativos y comunitarios, subraya la necesidad de intervenciones planificadas y dirigidas para mejorar la calidad de vida y la cohesión social en la zona.

A continuación, se analizarán los diversos tipos de uso del suelo.

**Figura 81**

*Análisis de usos de suelo*



### 2.6.3.3. Puntos de Encuentro

Figura 82

Localización de espacios de encuentro



### 2.6.3.4. Flujos

Figura 83

Flujos vehiculares y puntos de conflicto



#### MAPA N.º 6 FLUJOS

##### Descripción:

Los flujos vehiculares y peatonales son aspectos críticos a considerar en el análisis del entorno urbano. Se observa que frente al predio se encuentra la Avenida Loja, una vía altamente transitada durante las horas pico, lo que resalta su relevancia en el flujo vehicular.

Por otro lado, los flujos peatonales se concentran en puntos estratégicos como las paradas de autobuses y diversos equipamientos dentro del área de estudio, como parques, el mercado agronómico y los supermercados Coral Centro y Supermaxi, así como locales comerciales y restaurantes, especialmente en la Avenida Don Bosco.

En cuanto a los puntos de conflicto, se identifican varias intersecciones problemáticas que afectan tanto a peatones como a conductores. Es destacable un punto conflictivo en la zona este del predio, donde la intersección con la calle Los Conquistadores genera congestión vehicular.

Es fundamental considerar los horarios de mayor actividad, que comprenden las horas pico entre las 6:30 am y las 7:40 am, entre las 12 pm y las 14:00 pm, así como desde las 17:40 pm hasta las 20:00 pm. Estos momentos del día presentan un aumento significativo en el tráfico vehicular y peatonal, lo que requiere una atención especial para gestionar de manera eficiente los flujos de movilidad en la zona.

### **2.2.3.5. Conectividad**

La accesibilidad al predio 002 se ve favorecida por la presencia de una amplia red de transporte público en sus inmediaciones. En el sector circulan numerosas líneas de autobuses que conectan el área con diferentes puntos de la ciudad.

A lo largo de la Avenida Loja, se encuentran varias líneas de autobuses, incluidas la L12, L17, L18, L4 y L5.

Por su parte, en la Avenida Don Bosco, se observa una mayor diversidad de líneas, como la L5, Totoracocha, L22, Gapal, L25 Santa María, L12 Cementerio Baños - Mercado Quinta Chica, L17 Yanaturo - 5 esquinas, L17 Corazón - Yanaturo, L17 Tres Claveles - Yanaturo, L12 Minas - Quinta Chica, y L17 Patabamba - Yanaturo.

Asimismo, a lo largo de la Avenida de las Américas, también se encuentran varias líneas de autobuses, como la L22, Gapal, L25 Santa María, L12 Cementerio Baños - Mercado Quinta Chica, L17 Yanaturo, L17 Corazón - Yanaturo, L17 Tres Claveles - Yanaturo, L12 Minas - Quinta Chica y L17 Patabamba - Yanaturo. Es importante tener en cuenta que también circula el tranvía por esta avenida, lo que añade una opción adicional de transporte para los residentes y visitantes del área.

### **2.2.3.6. Equipamientos**

Figura 84

Localización de equipamientos



**2.2.3.6.1. Análisis de Equipamientos Recreativos en las Proximidades del Predio.** En esta sección se llevará a cabo un análisis de los equipamientos recreativos cercanos al predio 002, con el fin de identificar los elementos que no están presentes o son escasos en la zona. Este análisis resulta crucial para tener en cuenta durante cualquier intervención planificada en el predio seleccionado. Además de evaluar la disponibilidad de equipamientos recreativos existentes, se considerarán aspectos como la diversidad de opciones recreativas y la accesibilidad para diferentes grupos de la pobla-

**Figura 85**

*Equipamientos a evaluar*



**Nota.** Cerca del predio 002 existen equipamientos recreativos; sin embargo, estos espacios pertenecen a un sector específico. Por ende, se propone la iniciativa de poder solventar equipamientos públicos y conectarlos como una red.

A continuación, se procederá con un análisis detallado de cada equipamiento.

**Tabla 49**

*Equipamiento 01*

Información general del equipamiento 01		
<b>Datos</b>		
Nombre del equipamiento	Parque Los Conquistadores	
Área m2	3438.3	
<b>Elementos</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>
Accesibilidad a la zona	x	
Juegos infantiles	x	
Canchas	x	
Accesibilidad		x
Mobiliario de descanso	x	
Mobiliario de sombra	x	
Stand de comercio		x
Piso de caucho	x	
Áreas verdes	x	
Iluminación	x	
Observaciones	Este equipamiento ha sido recientemente objeto de intervención.	

Bueno

Regular

Malo



**Tabla 50**

*Equipamiento 02*

Información general del equipamiento 02		
<b>Datos</b>		
Nombre del equipamiento	Parque Los Conquistadores	
Área m2	731.90	
<b>Elementos</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>
Accesibilidad a la zona	x	
Juegos infantiles	x	
Canchas		x
Accesibilidad		x
Mobiliario de descanso		x
Mobiliario de sombra	x	
Stand de comercio		x
Piso de caucho	x	
Áreas verdes	x	
Iluminación	x	
Observaciones	Solo una parte del terreno ha sido intervenida, y se ha integrado en un solo parque junto con el E01.	

Bueno

Regular

Malo



**Tabla 51**

*Equipamiento 02*

Información general del equipamiento 03		
<b>Datos</b>		Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <input type="checkbox"/>
Nombre del equipamiento	Parque Infantil	
Área m2	438.10	
<b>Elementos</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>
Accesibilidad a la zona	x	
Juegos infantiles	x	
Canchas		x
Accesibilidad		x
Mobiliario de descanso		x
Mobiliario de sombra	x	
Stand de comercio		x
Piso de caucho	x	
Áreas verdes	x	
Iluminación	x	
Observaciones	Solo una parte del terreno ha sido intervenida, se ha implantado un parque infantil.	



**Tabla 52**

*Equipamiento 02*

Información general del equipamiento 04		
<b>Datos</b>		Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <input type="checkbox"/>
Nombre del equipamiento	Parque Coral	
Área m2	6440.4	
<b>Elementos</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>
Accesibilidad a la zona	x	
Juegos infantiles	x	
Canchas	x	
Accesibilidad	x	
Mobiliario de descanso	x	
Mobiliario de sombra		x
Stand de comercio		x
Piso de caucho		x
Áreas verdes	x	
Iluminación	x	
Observaciones	Es el parque más grande en el sector, y se encuentra en buen estado.	




**Tabla 53**

*Equipamiento 02*

Información general del equipamiento 05		
<b>Datos</b>		Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <input type="checkbox"/>
Nombre del equipamiento	Parque Español	
Área m2	2001	
<b>Elementos</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>
Accesibilidad a la zona	x	
Juegos infantiles	x	
Canchas		x
Accesibilidad	x	
Mobiliario de descanso	x	
Mobiliario de sombra		x
Stand de comercio		x
Piso de caucho		x
Áreas verdes	x	
Iluminación	x	
Observaciones	Este es un parque ya establecido hace tiempo, y se encuentra en buen estado.	



En conclusión, se evidencia que los equipamientos se encuentran en buen estado, aunque carecen de elementos urbanos esenciales como mobiliario de sombra. La necesidad de una casa comunal en el barrio para facilitar reuniones comunitarias ha sido expresada por algunos residentes.

Aunque estos espacios públicos son utilizados regularmente durante la semana, se registra una mayor afluencia los fines de semana, presumiblemente debido al tiempo libre de las familias. Sin embargo, esta interacción es mayormente temporal y ocasional, lo que sugiere la importancia de transformar estos lugares en centros de reunión activos y permanentes para fomentar la participación comunitaria.

Existe una clara oportunidad para mejorar la funcionalidad de estos espacios públicos. Se propone la inclusión de instalaciones que promuevan la interacción social continua, como puestos de comida, mercados de productos frescos y áreas designadas para reuniones y eventos comunitarios. Esta medida contribuiría a convertir los equipamientos en puntos focales de la vida comunitaria, promoviendo la cohesión social y fortaleciendo el sentido de pertenencia de los residentes hacia su entorno urbano.

**2.2.3.7. Dinámicas**

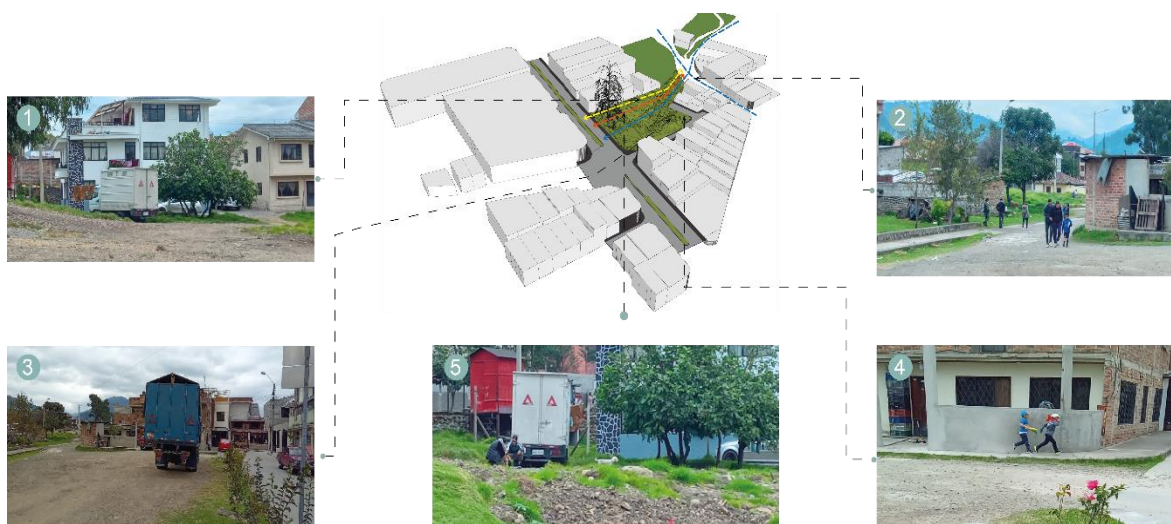
En el predio 002, se han desarrollado diversas dinámicas que han modificado significativamente el entorno local. Desde su establecimiento, este espacio ha funcionado como un punto de encuentro para actividades comunitarias, facilitando una serie de interacciones sociales que han enriquecido la vida de sus residentes. A lo largo del tiempo, estas dinámicas han desempeñado un papel fundamental en la formación de la identidad del predio 002.

A continuación, se analizarán las principales dinámicas que han surgido en este lugar y su impacto en la comunidad circundante.

1. En el lado sur de la zona, se identifica la ausencia de vías de acceso para los predios, lo que lleva a los residentes a ingresar por el terreno y utilizarlo como estacionamiento. Esta falta de acceso directo ha generado la necesidad de utilizar el terreno como espacio temporal para dejar estacionados los vehículos.
2. El terreno funciona como un importante conector para la comunidad ubicada al oeste, ya que les permite acceder a la avenida Loja, donde circulan la mayoría de las líneas de autobuses. Esta función de enlace facilita el tránsito de los residentes hacia áreas de transporte público y otros servicios ubicados en la avenida principal.
3. Además de servir como un espacio de paso, el terreno es utilizado como parqueadero por los propios residentes y también por aquellos que visitan un gimnasio cercano ubicado en la calle Lino Benítez. Esta doble función como área de estacionamiento contribuye a la congestión del terreno durante ciertas horas del día.
4. A pesar de su condición de terreno baldío, el espacio es frecuentado por niños de la comunidad, quienes lo utilizan como área de recreación para jugar sin restricciones.
5. Por otro lado, el terreno también es utilizado por los residentes para pasear con sus mascotas. Esta práctica no solo ofrece a los dueños de mascotas un lugar cercano y conveniente para ejercitar a sus animales, sino que también contribuye a la creación de un ambiente comunitario donde los vecinos pueden interactuar y compartir experiencias.

## Figura 86

### *Dinámicas en el predio 002*



También se observan dinámicas cercanas al predio, entre las cuales se incluyen:

1. En la calle De los Campeones, donde se ubica el equipamiento 02, se observa la presencia diaria de un camión que se estaciona para vender frutas. Este camión se ha convertido en un punto de interés para los residentes locales, quienes acuden regularmente a esta zona

para adquirir productos frescos. Esta actividad se ve impulsada por la falta de disponibilidad diaria del Mercado Biocentro Agroecológico, lo que hace que la comunidad busque alternativas cercanas y accesibles para satisfacer sus necesidades de abastecimiento.

2. Los días miércoles, sábados y domingos, la comunidad se dirige al Mercado Biocentro Agroecológico para la compra de verduras frescas. Esta rutina establecida refleja la preferencia de los residentes por productos frescos y de calidad, así como su compromiso con prácticas de consumo consciente y sostenible. El mercado se convierte en un punto de encuentro importante donde los residentes pueden socializar y apoyar a los productores locales.
3. La presencia de equipamientos cercanos al predio, dos de los cuales han sido intervenidos con áreas de juegos para niños, crea un flujo constante de personas que se desplazan a través del terreno hacia estas zonas recreativas. Estos espacios proporcionan a la comunidad oportunidades para el esparcimiento y fortalecen el sentido de comunidad al proporcionar lugares seguros y accesibles para que las familias se reúnan y disfruten juntas.
4. En las proximidades del predio se encuentra la avenida Don Bosco, donde se concentra una dinámica comercial notable debido a la presencia de numerosos restaurantes y locales comerciales. Esta área se convierte en un punto de encuentro frecuentado por residentes y visitantes, que disfrutan de una amplia variedad de opciones gastronómicas y de entretenimiento. El aumento del flujo vehicular y peatonal en esta zona contribuye a su vitalidad y actividad económica.
5. En las intersecciones de las avenidas Loja y Don Bosco, se desarrolla un comercio enfocado en artículos de primera necesidad, como farmacias, tiendas de conveniencia y tiendas de ropa. Estos establecimientos juegan un papel crucial en la satisfacción de las necesidades diarias de la comunidad, proporcionando productos y servicios esenciales en un entorno accesible y conveniente.

**Figura 87**

*Dinámicas cercanas al predio*



## 2.6.4. Resultados de Encuestas

Se procederá a analizar las siguientes encuestas con el objetivo de comprender las perspectivas de las personas con respecto a este vacío, correspondiente al predio 002 ubicado en el Barrio El Salado. Para llevar a cabo estas encuestas, se seleccionó específicamente a los residentes de este barrio como involucrados directos, junto con algunos residentes de barrios cercanos, lo que resultó en un total de 32 encuestas realizadas. Estas encuestas se llevaron a cabo en diferentes horarios, lo que permitió recopilar información detallada sobre las percepciones y necesidades de los participantes, y brindó la oportunidad de discutir sus preocupaciones en relación con este predio.

Este análisis proporciona una amplia gama de perspectivas de los involucrados directos con el predio en el Barrio El Salado, permitiendo obtener una visión integral de los problemas que afectan a este espacio. Este método de análisis fortalece la credibilidad y pertinencia de los datos recabados, proporcionando una base para el desarrollo de estrategias y soluciones que respondan a las necesidades del Barrio El Salado.

La encuesta se divide en dos partes: la primera aborda la percepción del Vacío 002, mientras que la segunda se centra en la regeneración y las estrategias necesarias. Los datos recopilados de la encuesta a los residentes arrojan la siguiente información:

### 2.6.4.1. Percepción del Predio 002

**Pregunta 1:** ¿Cómo se describiría el uso actual del terreno?

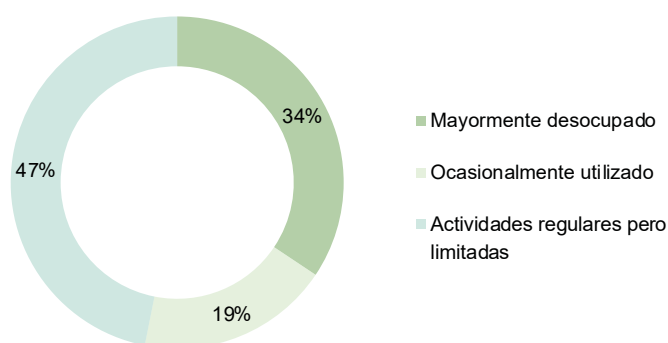
**Tabla 54**

*Resultados: Pregunta 1*

Opciones	Cantidad	Porcentaje
Mayormente desocupado	11	34%
Ocasionalmente utilizado	6	19%
Actividades regulares pero limitadas	15	47%

**Figura 88**

*Estadísticas de la pregunta 1*



**Pregunta 2:** ¿Cómo se describiría visualmente el terreno?

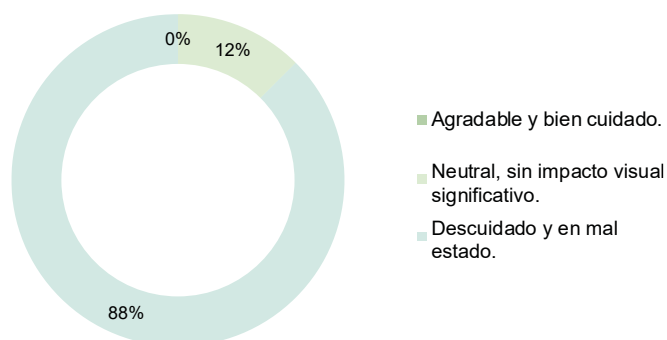
**Tabla 55**

Resultados: Pregunta 2

Opciones	Cantidad	Porcentaje
Agradable y bien cuidado	0	0%
Neutral, sin impacto visual significativo	4	12%
Descuidado y en mal estado	28	88%

**Figura 89**

Estadísticas de la pregunta 2



**Pregunta 3:** ¿Qué tipo de actividades urbanas se observan comúnmente en el terreno?

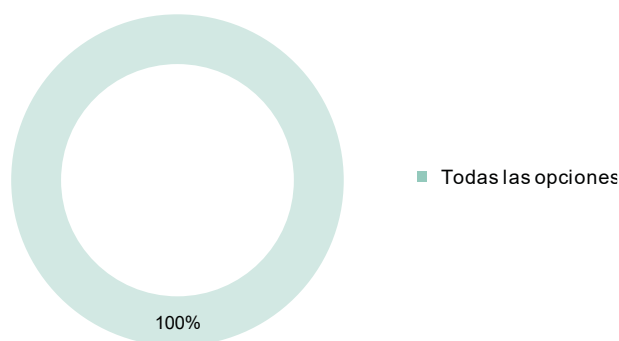
**Tabla 56**

Resultados: Pregunta 3

Opciones	Cantidad	Porcentaje
Conectividad a la Avenida Loja	32	100%
Paseos y Recreación	32	100%
Actividades con Mascotas	32	100%
Juegos de Niños	32	100%
Estacionamiento	32	100%
Comercio informal	32	100%

**Figura 90**

Estadísticas de la pregunta 3



**Pregunta 4: ¿Cómo se percibe la situación de contaminación en el terreno?**

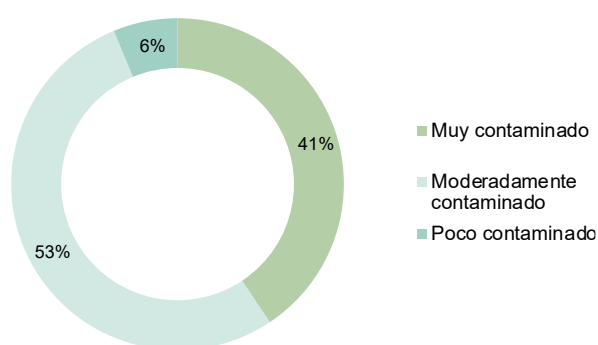
**Tabla 57**

*Resultados: Pregunta 4*

Opciones	Cantidad	Porcentaje
Muy contaminado	13	41%
Moderadamente contaminado	17	53%
Poco contaminado	2	6%

**Figura 91**

*Estadísticas de la pregunta 4*



**Pregunta 5: ¿Cómo se percibe la seguridad en y alrededor del terreno actualmente?**

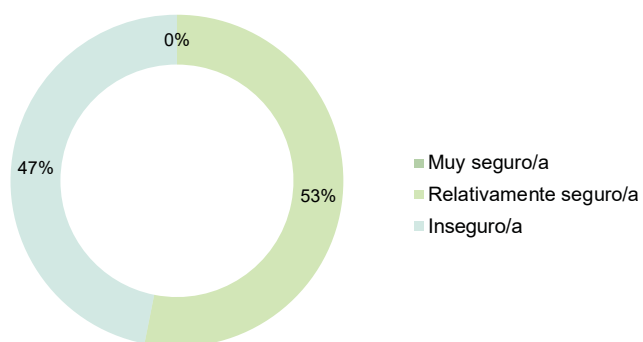
**Tabla 58**

*Resultados: Pregunta 5*

Opciones	Cantidad	Porcentaje
Muy seguro/a	0	34%
Relativamente seguro/a	17	53%
Inseguro/a	15	47%

**Figura 92**

*Estadísticas de la pregunta 5*



**Pregunta 6:** ¿Se siente seguro/a al transitar o permanecer en el terreno?

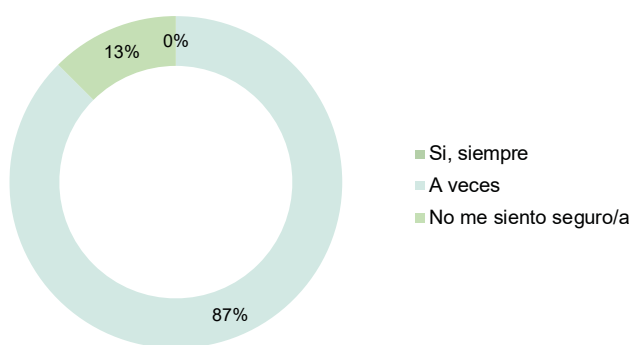
**Tabla 59**

Resultados: Pregunta 6

Opciones	Cantidad	Porcentaje
Si, siempre	0	0%
A veces	28	87%
No me siento seguro/a	4	13%

**Figura 93**

Estadísticas de la pregunta 6



**Pregunta 7:** ¿Cómo percibe el impacto de la iluminación en el terreno?

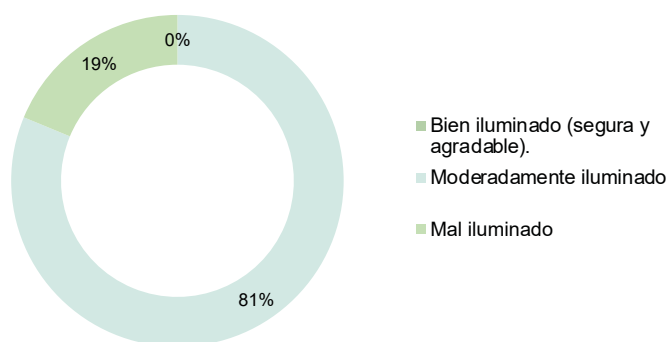
**Tabla 60**

Resultados: Pregunta 7

Opciones	Cantidad	Porcentaje
Bien iluminado (segura y agradable).	0	0%
Moderadamente iluminado	26	81%
Mal iluminado	6	19%

**Figura 94**

Estadísticas de la pregunta 7



**Pregunta 8:** ¿Cómo describiría la presencia de vegetación en el terreno?

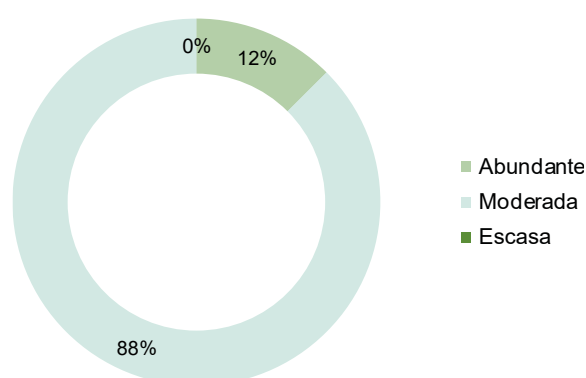
**Tabla 61**

*Resultados: Pregunta 8*

Opciones	Cantidad	Porcentaje
Abundante	4	12%
Moderada	28	88%
Escasa	0	0%

**Figura 95**

*Estadísticas de la pregunta 8*



Las encuestas reflejan que, en relación a la percepción del terreno, este se percibe como un espacio desocupado, pero en realidad alberga diversas actividades y dinámicas realizadas por los residentes cercanos. Sin embargo, se observa que el estado del terreno es descuidado y deteriorado. Algunos residentes señalan que una vivienda en el lateral sur del tramo 1 alberga animales fuera de control, como ovejas y gallinas, generando malos olores. Además, la presencia de escombros y basura abandonada en el terreno, provenientes de intervenciones pasadas en la Avenida Loja, contribuye a la contaminación visual y ambiental.

Los residentes reconocen la existencia de dinámicas en el terreno, aprovechando su condición de espacio vacío y céntrico. Sin embargo, muchos de ellos expresan sentirse inseguros al transitar por el predio, especialmente durante la noche, debido a la escasa iluminación. La presencia de solo cuatro lámparas directas proporciona una iluminación deficiente en el área.

En relación a la vegetación, se observa una cantidad moderada, en gran medida gracias a los esfuerzos de los residentes, quienes han plantado plantas por iniciativa propia. Destaca la presencia de un árbol prominente ubicado frente a la Avenida Loja, el cual ya estaba presente en el área.

La situación descrita subraya la importancia de abordar el deterioro del terreno y mejorar su uso y mantenimiento para garantizar la seguridad y el bienestar de la comunidad.

### 2.6.4.2. Regeneración

**Pregunta 9:** ¿Cómo se describiría el sentido de comunidad en el Barrio El Salado - Predio 002?

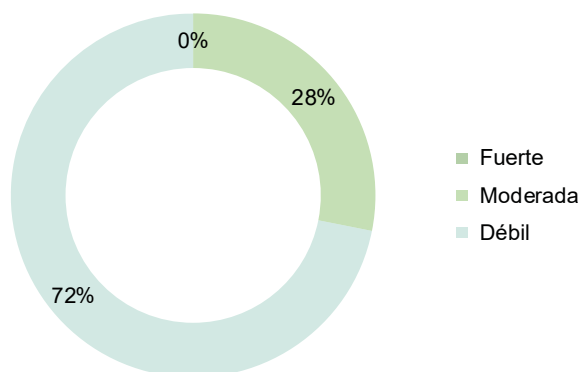
**Tabla 62**

*Resultados: Pregunta 9*

Opciones	Cantidad	Porcentaje
Fuerte	0	0%
Moderada	9	28%
Débil	23	72%

**Figura 96**

*Estadísticas de la pregunta 9*



**Pregunta 10:** ¿Cree que la regeneración del terreno puede fortalecer el sentido de comunidad?

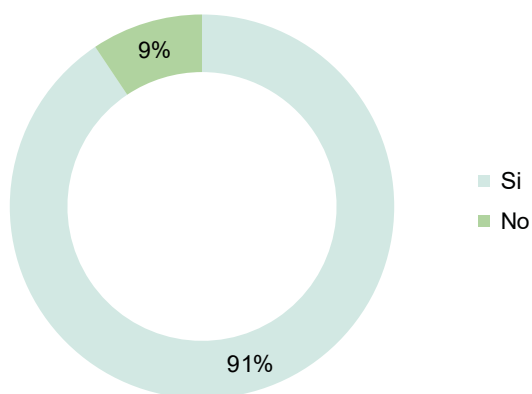
**Tabla 63**

*Resultados: Pregunta 10*

Opciones	Cantidad	Porcentaje
Si	29	9%
No	3	91%

**Figura 97**

*Estadísticas de la pregunta 10*



**Pregunta 11:** ¿Qué cambios le gustaría ver en el terreno en el futuro?

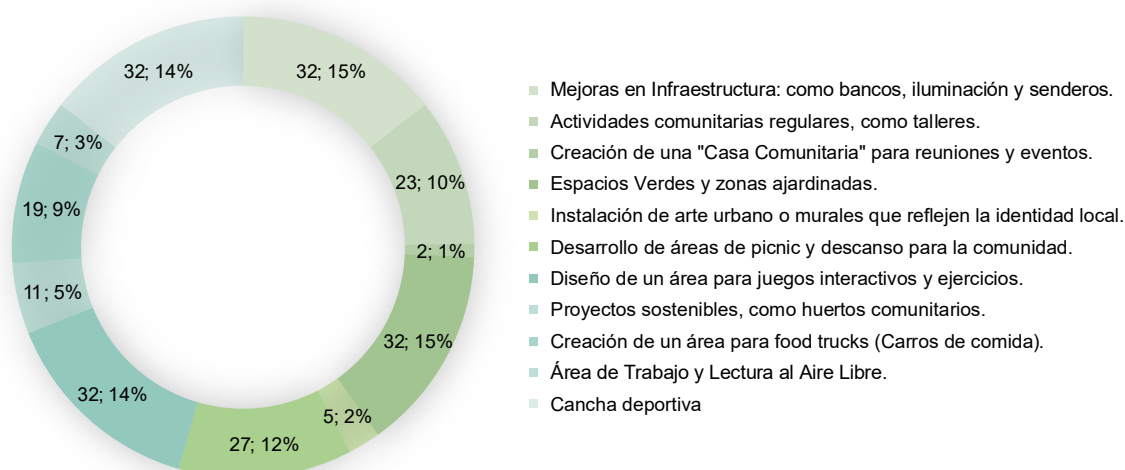
**Tabla 64**

Resultados: Pregunta 11

Opciones	Cantidad	Porcentaje
Mejoras en infraestructura: como bancos, iluminación y senderos.	32	15%
Actividades comunitarias regulares, como talleres.	23	10%
Creación de una "casa comunitaria" para reuniones y eventos.	2	1%
Espacios verdes y zonas ajardinadas.	32	15%
Instalación de arte urbano o murales que reflejen la identidad local.	5	2%
Desarrollo de áreas de picnic y descanso para la comunidad.	27	12%
Diseño de un área para juegos interactivos y ejercicios.	32	14%
Proyectos sostenibles, como huertos comunitarios.	11	5%
Creación de un área para food trucks (carros de comida).	19	9%
Área de trabajo y lectura al aire libre.	7	3%
Cancha deportiva	32	14%

**Figura 98**

Estadísticas de la pregunta 11



En base a las respuestas recabadas de las 32 personas encuestadas, existe un claro consenso en cuanto a la necesidad de regeneración del vacío urbano en cuestión. Las estrategias propuestas, que incluyen mejoras en la infraestructura, actividades comunitarias regulares, espacios verdes,

áreas de picnic, juegos interactivos, proyectos sostenibles y áreas dedicadas para la convivencia al aire libre, representan una visión colectiva orientada hacia la creación de un espacio comunitario más vibrante y funcional.

La implementación de estas estrategias no solo serviría para mejorar la calidad de vida de los residentes, sino que también fortalecería la cohesión social y el sentido de pertenencia hacia el barrio. La disponibilidad de infraestructuras adecuadas y espacios verdes bien mantenidos proporcionaría un entorno propicio para la interacción y el encuentro entre los residentes. Las actividades comunitarias regulares fomentarían el vínculo entre los vecinos, promoviendo el intercambio de ideas, la colaboración y la solidaridad. Asimismo, la creación de áreas dedicadas al ocio y al esparcimiento contribuiría a crear un ambiente más relajado y propicio para la comunicación informal entre los miembros de la comunidad.

### 2.6.5. Matriz FODA

La matriz FODA evalúa las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas del predio 002, proporcionando una visión estructurada para tomar decisiones estratégicas e informadas.

**Tabla 65**

*Fortalezas del predio 002*

---

<b>Fortalezas (Factores internos que benefician al área)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Existencia de dinámicas urbanas y fuerte sentido de comunidad:</b> La conectividad peatonal hacia la avenida Loja, el uso del espacio como estacionamiento y área de recreo para niños, junto con la cohesión social generada, ofrecen una base sólida para implementar proyectos que enriquezcan la vida comunitaria.</li><li>• <b>Accesos desde diferentes puntos del área y conectividad con transporte público:</b> La red de accesos, incluida la avenida Loja, y la cercanía a paradas de autobús facilitan la integración y movilidad, aumentando la accesibilidad y atractivo del área.</li><li>• <b>Relación cercana entre residentes y entorno:</b> La familiaridad de los residentes con el área y su interés en proyectos de mejora son factores clave para implementar iniciativas de revitalización de manera participativa.</li><li>• <b>Proximidad a zonas comerciales:</b> La cercanía a áreas con actividad económica contribuye a la revitalización, proporcionando servicios y oportunidades de empleo a los residentes.</li><li>• <b>Potencial para proyectos de espacio público multifuncional:</b> Los espacios existentes pueden adaptarse para usos recreativos, comunitarios y comerciales, mejorando la cohesión social y el bienestar de los residentes.</li><li>• <b>Estructura vial existente:</b> La red de calles y accesos, aunque limitada, ofrece una base sobre la cual se puede mejorar la conectividad sin requerir grandes inversiones iniciales.</li><li>• <b>Ubicación estratégica:</b> La cercanía a zonas de expansión urbana o nuevos desarrollos puede permitir que el área se beneficie de inversiones e infraestructuras proyectadas, potenciando su crecimiento y atractivo.</li></ul>

---

**Tabla 66**

*Oportunidades del predio 002*

---

<b>Oportunidades (Factores externos que pueden aprovecharse para mejorar)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Presencia de vegetación existente:</b> La vegetación en el área brinda una oportunidad para su reutilización, adaptándola a otros espacios dentro del entorno urbano, lo que puede contribuir a la sostenibilidad.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Disponibilidad de iluminación natural directa:</b> Esta característica puede aprovecharse para mejorar el diseño y la funcionalidad de los espacios, creando ambientes más agradables.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Existencia de tres accesos:</b> La accesibilidad desde la avenida Loja representa una oportunidad significativa para mejorar la conectividad y facilitar el movimiento de personas.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Creciente demanda de espacios recreativos:</b> La predominancia del uso residencial y la escasez de áreas recreativas ofrecen una oportunidad clave para satisfacer las necesidades de la comunidad local a través de nuevos equipamientos.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Potencial económico del entorno cercano:</b> La actividad económica circundante permite diversificar el uso del suelo, atrayendo visitantes y generando un desarrollo más sostenible.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Conectividad a través de paradas de autobús cercanas:</b> Esta infraestructura facilita una movilidad eficiente para residentes y visitantes, mejorando el acceso al área.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Tendencias en urbanismo sostenible:</b> El interés creciente por proyectos sostenibles abre oportunidades de financiamiento y apoyo técnico. En Cuenca, se puede solicitar respaldo al municipio y participar en iniciativas como la Cumbre de Inversiones, que promueve proyectos sociales y productivos.</li></ul>

---

**Tabla 67**

*Debilidades del predio 002*

---

<b>Debilidades (factores internos que afectan negativamente el área)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Falta de planes de renovación urbana:</b> La ausencia de estrategias a largo plazo para revitalizar áreas subutilizadas limita el desarrollo sostenible del sector.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Conectividad entre barrios:</b> La falta de integración vial y peatonal entre sectores dificulta el acceso y la movilidad de los residentes.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Ausencia de conexión peatonal directa hacia la avenida Loja:</b> La falta de un acceso peatonal adecuado genera problemas de movilidad para los transeúntes.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Carencia de una vía de acceso para predios en el lado sur:</b> La falta de acceso a ciertos predios resulta en aislamiento y limita la accesibilidad.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Equipamiento público insuficiente:</b> La ausencia de espacios comunitarios y equipamientos recreativos afecta la calidad de vida de los residentes.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Escasez de áreas verdes:</b> La ausencia de parques o jardines reduce las oportunidades de esparcimiento y mejora de la calidad de vida.</li></ul>

---

- 
- **Escasez de mobiliario urbano:** La falta de bancos, fuentes de agua y otros elementos contribuye a un uso limitado del espacio público.
  - **Diseño urbano poco inclusivo:** Los espacios públicos no consideran adecuadamente las necesidades de las personas con movilidad reducida.
  - **Inseguridad urbana:** El aumento de la delincuencia en áreas mal iluminadas y con escasa vigilancia genera una sensación de inseguridad entre los residentes.
  - **Falta de oportunidades de empleo:** La limitación de empleos locales obliga a los residentes a desplazarse a otras áreas para trabajar, lo que afecta su calidad de vida
- 

## Tabla 68

### *Amenazas del predio 002*

---

#### **Amenazas (factores externos que pueden perjudicar el área)**

---

- **Falta de control sobre el terreno:** La acumulación de basura y escombros genera un deterioro del entorno, afectando la calidad de vida de los residentes.
  - **Desigualdad en la distribución de inversiones:** La concentración de inversión en áreas más atractivas de la ciudad puede dejar al sector en desventaja, ralentizando su desarrollo y revitalización.
  - **Aumento de la inseguridad:** La falta de infraestructura adecuada, como iluminación y vigilancia, podría incrementar la delincuencia en áreas desatendidas o en desarrollo.
  - **Impacto del cambio climático:** Fenómenos como lluvias extremas o sequías pueden agravar problemas ambientales preexistentes, como la erosión del suelo y la generación de polvo y lodo, lo que afecta la calidad de vida y la estética urbana.
  - **Vegetación moderada:** La vegetación existente afecta la calidad del aire y reduce el confort ambiental en el área.
  - **Deterioro de la biodiversidad:** La urbanización sin planificación puede resultar en la pérdida de espacios naturales y fauna local.
  - **Contaminación del aire:** El aumento de emisiones debido al tráfico puede deteriorar la calidad del aire en el área.
  - **Ausencia de cohesión social:** La carencia de espacios comunitarios adecuados puede debilitar las relaciones entre los residentes, afectando la participación en proyectos comunes y la convivencia, así como diluyendo el sentido de pertenencia e identidad de la comunidad local.
- 

## 2.2.6. Conclusiones

Ante el modelo de expansión dispersa que caracteriza a nuestra ciudad, han surgido los denominados vacíos urbanos, los cuales representan una oportunidad para aplicar estrategias de regeneración urbana que buscan revitalizar el espacio público. Estos espacios, a menudo abandonados o subutilizados, no suelen ser considerados en la planificación urbana actual y pueden ser fuente de problemas ambientales, geográficos y sociales. La recopilación de información, tanto

teórica como empírica, proporciona los parámetros necesarios para llevar a cabo intervenciones efectivas dentro de la ciudad, con el objetivo de crear espacios públicos seguros, cómodos y confortables.

Es crucial realizar un adecuado estudio del marco teórico y definiciones relacionadas con la revitalización urbana, con el fin de entender las estrategias aplicables a cada proyecto y las necesidades específicas del espacio a intervenir. Además, es esencial abordar los problemas que afectan la calidad de vida de los habitantes actuales y comprometerse con el desarrollo sostenible de las futuras generaciones, lo que implica un enfoque multifocal que abarca aspectos tecnológicos, políticos, sociales, económicos, ecológicos y éticos.

La principal problemática radica en la escasez de espacios públicos y la presencia de numerosos vacíos urbanos en el sector de estudio. Una solución viable es la creación de pasajes peatonales que conecten estos vacíos, proporcionando un entorno seguro y libre de contaminación para los transeúntes. La revitalización de estos espacios residuales puede contribuir significativamente a mejorar los tejidos urbanos y fortalecer los lazos comunitarios, fomentando un modelo urbano más compacto y cohesionado.

La propuesta de intervención se basa en el aprovechamiento de la topografía del lugar para diseñar recorridos peatonales que minimicen el impacto ambiental. Se plantea la implementación de zonas de estancia, circulación y recreación que promuevan la identificación y apropiación del espacio por parte de la comunidad, contribuyendo así a resolver problemas de inseguridad y fortalecer la trama urbana.

Es importante fomentar una sociedad activa y propositiva, que participe en la transformación del espacio público y demande la creación de espacios culturales y recreativos. La regeneración urbana, si se realiza de manera adecuada, puede generar una serie de efectos positivos, como la creación de nuevos usos y la mejora de la percepción ciudadana sobre el lugar intervenido.

En resumen, las propuestas de revitalización planteadas en este trabajo tienen como objetivo generar un cambio simbólico en la ciudad, promoviendo la inclusión social y la creación de un ambiente multicultural. Se busca erradicar prácticas negativas y transformar la imagen de la ciudad, convirtiéndola en un espacio más acogedor y adecuado para el disfrute de sus habitantes y visitantes.

## CAPÍTULO III

### 3. ANTEPROYECTO URBANO-ARQUITECTÓNICO: ENFOQUE INTEGRAL PARA EL BARRIO EL SALADO

#### 3.1. Centro Recreativo Parque El Salado

La propuesta de revitalización del vacío urbano en el barrio El Salado responde a la demanda de los residentes por un área recreativa propia. Este vacío urbano, conocido como predio 002, ha permanecido inactivo durante un largo período, generando problemas sociales y ambientales en la zona. El objetivo principal del proyecto es transformar este espacio en un punto de encuentro que ofrezca beneficios a nivel urbano y local.

Para lograr esta transformación, se han analizado referentes de casos de estudio exitosos en la revitalización de áreas recreativas. Estos enfoques servirán como guía para implementar estrategias que creen espacios funcionales, accesibles y seguros, atendiendo las necesidades específicas de la comunidad. El diseño utilizará materiales predominantes en el sector, complementados con opciones eco-amigables, promoviendo así la sostenibilidad del entorno.

La propuesta busca una integración armoniosa con el contexto local, reflejando la identidad cultural de la comunidad a través de un diseño que combina naturaleza y formalidad. Se fomentará la interacción social mediante la creación de espacios de encuentro que faciliten la comunicación y la convivencia entre los residentes. Además, se pretende fortalecer la economía local mediante la creación de espacios de venta, fomentando el emprendimiento en la zona.

#### 3.2. Criterios de Diseño

Los criterios de diseño son herramientas que orientan el desarrollo del proyecto urbano-arquitectónico y permiten tomar decisiones informadas sobre la configuración de los espacios. En esta propuesta, se abordarán dichos criterios considerando los referentes, las normativas y las necesidades específicas del barrio El Salado, con el fin de garantizar que el proyecto satisfaga tanto las demandas funcionales como las sociales.

A continuación, se presenta en la Tabla 69 una matriz que detalla estos criterios, sus estrategias y su aplicación en el proyecto.

**Tabla 69**

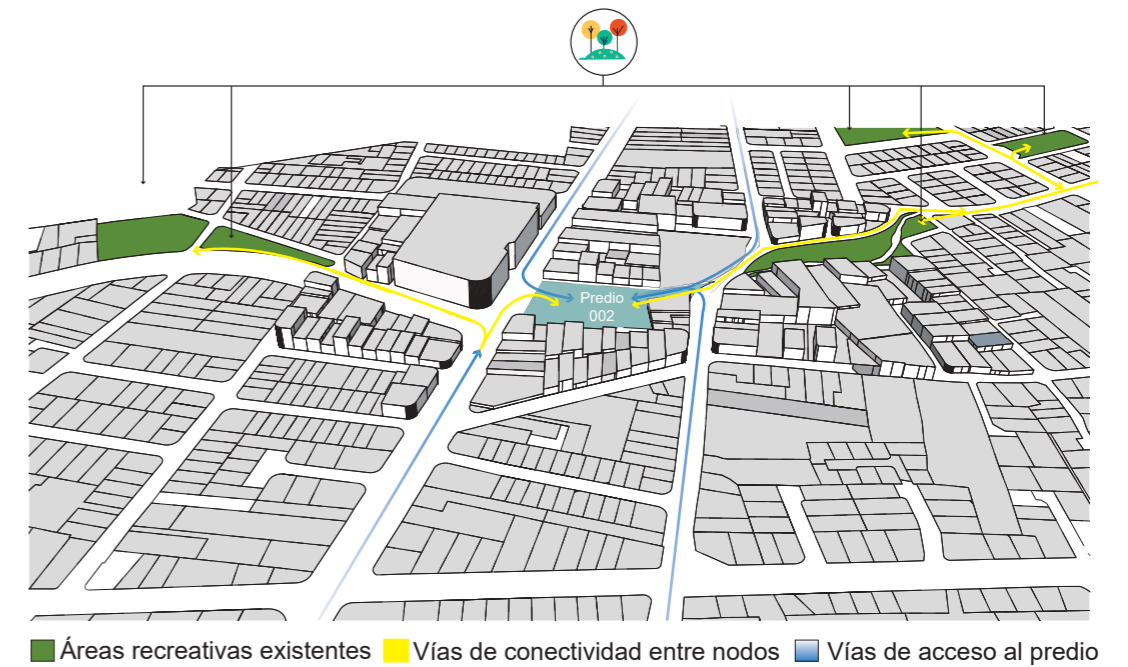
Matriz de análisis de estrategias y criterios de intervención aplicados al proyecto

Matriz de análisis de estrategias y criterios de intervención aplicados al proyecto

Problema	Objetivo	Fortaleza / Oportunidad	Estrategias	Proyecto
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La débil conectividad entre barrios limita la circulación peatonal y el acceso a espacios públicos, afectando la calidad de vida y la cohesión social de los residentes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desarrollar un sistema de conectividad peatonal entre barrios mediante la creación de espacios públicos interconectados como nodos, mejorando el acceso a equipamientos recreativos y promoviendo la integración social y cultural entre las comunidades.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La existencia de un sistema vial consolidado en el área de estudio brinda la oportunidad de fomentar la conectividad peatonal mediante un urbanismo táctico. Este enfoque permite diseñar áreas específicas que prioricen el paso de peatones.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planificar rutas peatonales seguras que conecten los barrios y faciliten el tránsito de los residentes.</li> <li>- Desarrollar espacios públicos en puntos estratégicos que actúen como nodos de conexión entre los barrios. El barrio El Salado se identifica como un punto clave para implementar soluciones que mejoren la integración y la cohesión social entre los barrios, contribuyendo a formar una red de espacios cohesivos con los existentes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diagnóstico de Conectividad: Identificar puntos críticos de desconexión y evaluar la infraestructura existente en el sector.</li> <li>- Diseño de Espacios de Encuentro: Crear áreas de esparcimiento que fomenten la interacción social y cultural entre comunidades.</li> <li>- Instalar señalización adecuada en rutas peatonales para garantizar la seguridad de los usuarios.</li> </ul>

**Figura 99**

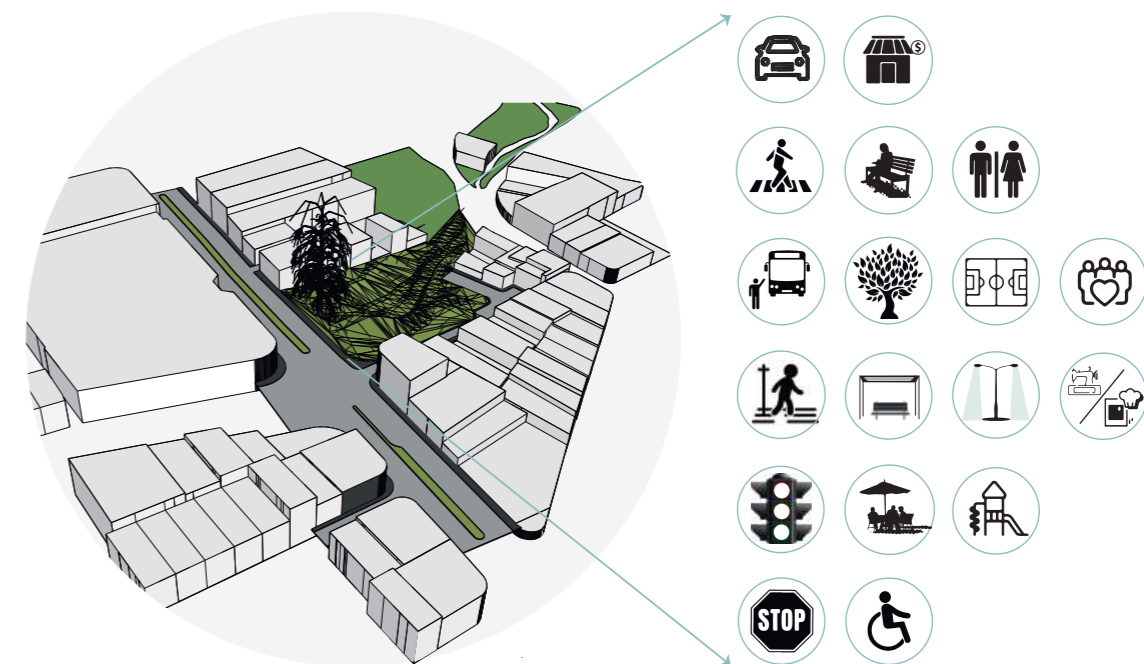
Red de nodos se interconecta a través de espacios públicos



<ul style="list-style-type: none"> <li>- La ineficiencia en el uso del suelo se evidencia por la existencia de terrenos baldíos o subutilizados, lo que limita el desarrollo urbano.</li> <li>- Ausencia de espacios comunitarios y equipamientos recreativos en el Barrio El Salado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implementar un plan de revitalización urbana que transforme terrenos baldíos en espacios productivos y accesibles, mejorando la calidad de vida de los residentes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Presencia de vegetación existente.</li> <li>- Proximidad a zonas comerciales: Puede incentivar el desarrollo de nuevos proyectos que optimicen el uso del suelo.</li> <li>- Oportunidad para satisfacer las necesidades de la comunidad a través de nuevos equipamientos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diagnóstico Participativo: Realizar un análisis conjunto con los residentes sobre las necesidades y potencialidades de los terrenos.</li> <li>- Diseño de Espacios Recreativos Públicos: Se propone la creación de un parque con áreas deportivas y zonas de esparcimiento que respondan a las necesidades de la comunidad y promuevan la interacción social entre los residentes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diseño de Espacios Públicos: Espacio multifuncional que fomenten la interacción social y el comercio local.</li> </ul>
--	--	---	--	---

**Figura 100**

Implementación de estrategias: Un proyecto con enfoque multifuncional



Problema	Objetivo	Fortaleza / Oportunidad	Estrategias	Proyecto	Proyecto referencial / Propuesta
----------	----------	-------------------------	-------------	----------	----------------------------------

- La ausencia de un acceso definido en el lado sur del terreno limita la conectividad y accesibilidad, mientras que la vía existente en el lado oeste, aunque establecida, no está pavimentada, dificultando la circulación vehicular y peatonal.

- Planificar y pavimentar un acceso en el lado sur, así como mejorar la vía existente en el lado oeste, para optimizar la conectividad y accesibilidad de los predios, facilitando la circulación vehicular y peatonal, así como el acceso al proyecto.

- La existencia de un recorrido vial establecido en el lado oeste del terreno ofrece la oportunidad de mantener y pavimentar esta vía, lo que permitirá una mejora rápida y eficiente en la conectividad del área.

- Pavimentación de vías existentes: Mantener y pavimentar la calle de tierra en el lado oeste para asegurar un acceso adecuado a los predios de esa zona.

- Generación de una nueva vía pública: Crear una vía que conecte eficientemente los predios del lado sur con el recorrido vial existente que corresponde al lado este con la Av. Loja y por el oeste con la calle El Salado.

- Revisión y planificación del área vial: Evaluar el área donde se resolverán las necesidades viales, marcando los puntos de interés.

- Diseño de la nueva vía del Lado Sur: La calle que beneficiará al lado sur del terreno será de doble carril y un solo sentido, con acceso desde la calle El Salado y conexión a la Av. Loja.

- Mejora del acceso en el lado Oeste: El acceso establecido en el lado oeste del terreno será de una sola vía y un solo sentido, con ingreso desde la Av. Loja y conexión a la calle El Salado.

**Figura 101**

*Desarrollo y mejoramiento de infraestructura vial*



- La inexistencia de una conexión peatonal directa hacia la Avenida Loja genera problemas de movilidad peatonal, obligando a los residentes a invadir otros espacios, lo que afecta la seguridad y dificulta el acceso a servicios y equipamientos en la zona.

- Planificar y ejecutar una conexión peatonal directa y segura hacia la Av. Loja, mejorando la movilidad y accesibilidad, evitando la invasión de otros espacios y promoviendo un entorno urbano organizado.

- Las dinámicas urbanas actuales permiten que el espacio se utilice como un conector hacia la Avenida Loja. Esta situación representa una oportunidad para formalizar y mejorar el uso de este recorrido, facilitando el desplazamiento de los residentes y optimizando el acceso a servicios.

- Planificación y diseño de una ruta peatonal directa que evite la ocupación de espacios no destinados al tránsito.

- Implementación de infraestructura peatonal adecuada, como pasos elevados o aceras amplias.

- Diseñar la ruta peatonal en áreas libres de conflictos, evitando la invasión de otros espacios.

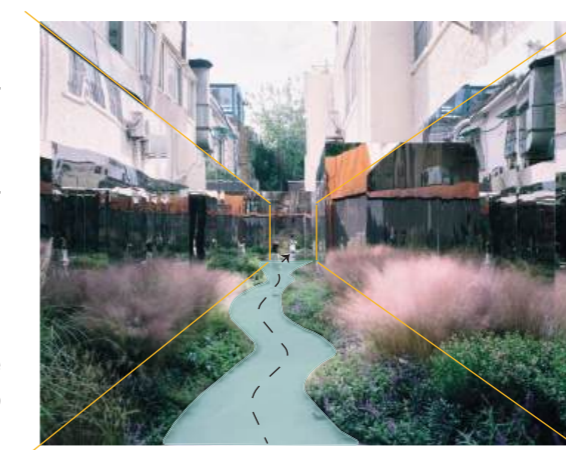
- Garantizar la seguridad del recorrido con iluminación adecuada.

- Asegurar la conectividad eficiente con la Av. Loja, favoreciendo un flujo peatonal continuo.

- Incluir espacios de descanso y mobiliario urbano a lo largo del trayecto para mejorar la experiencia peatonal.

**Figura 102**

*Referente: Pocket Park en Xinhua Road*



**Nota.** Este referente, presenta un diseño con una circulación central, creando un eje que divide las distintas áreas. Fuente: (Han, 2021).

**Figura 103**

*En el presente proyecto, se mantiene este principio, lo que mejora la fluidez del peatón.*  
Propuesta



- Este enfoque favorece la organización del espacio, facilitando la movilidad y el acceso.

Problema	Objetivo	Fortaleza / Oportunidad	Estrategias	Proyecto	Proyecto referencial / Propuesta
----------	----------	-------------------------	-------------	----------	----------------------------------

- La inexistencia de accesibilidad inclusiva limita la movilidad de personas con discapacidades, generando desigualdad en el uso de espacios y servicios urbanos.

- Implementar un sistema de accesibilidad inclusiva que elimine barreras físicas, mejorando la movilidad y el acceso equitativo en el espacio urbano.

- La oportunidad de adaptar la infraestructura urbana para cumplir con estándares internacionales de accesibilidad, mejorando la equidad y la calidad de vida.

- Diseñar rampas y accesos inclusivos en áreas públicas.

- Eliminar barreras arquitectónicas.

- Planificar accesos inclusivos en zonas clave (rampas).

- Adaptar la pavimentación y señalización para garantizar una accesibilidad segura.

- Crear zonas de descanso con mobiliario inclusivo.

- Implementar piso podotáctil.

- La escasez de áreas verdes en el entorno urbano afecta negativamente la calidad de vida de los residentes. La limitada vegetación existente no contribuye de manera efectiva a la mejora del confort ambiental, lo que se agrava por la contaminación del aire generada por el tráfico y actividades industriales cercanas.

- Incrementar la cantidad y diversidad de áreas verdes mediante la reubicación de árboles existentes, la incorporación de nueva vegetación y la creación de jardines, con el fin de mejorar la calidad del aire y el confort ambiental en la zona.

- El predio cuenta con vegetación moderada que puede ser reutilizada y adaptada, lo que ofrece la oportunidad de potenciar la infraestructura verde existente para lograr un entorno más saludable y sostenible.

- Diseñar y ejecutar un plan que contemple la reubicación de vegetación existente, la incorporación de nueva flora y la creación de jardines comunitarios. Este sistema buscará no solo aumentar la cantidad de áreas verdes, sino también mejorar la calidad del aire y el confort ambiental, promoviendo la participación activa de la comunidad en su mantenimiento y cuidado.

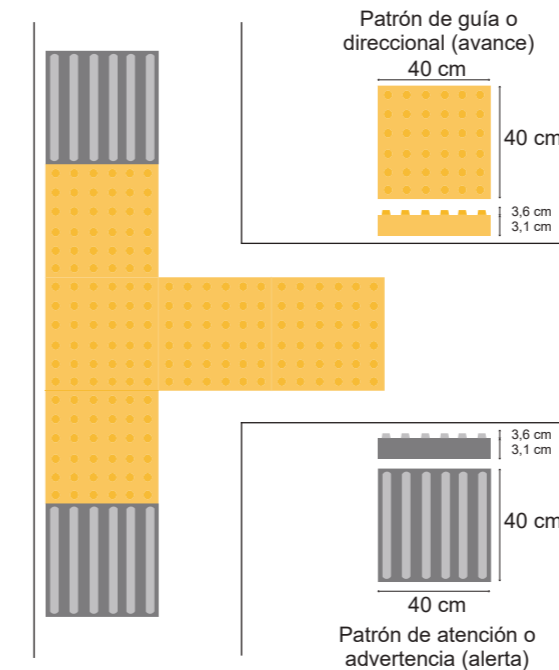
- Reubicar y conservar los árboles existentes para integrarlos en el diseño de nuevas áreas verdes.

- Incorporar especies de vegetación alta y baja para diversificar el ecosistema local.

- Establecer jardines y un huerto comunitario que promuevan la participación de los residentes en el cuidado del entorno.

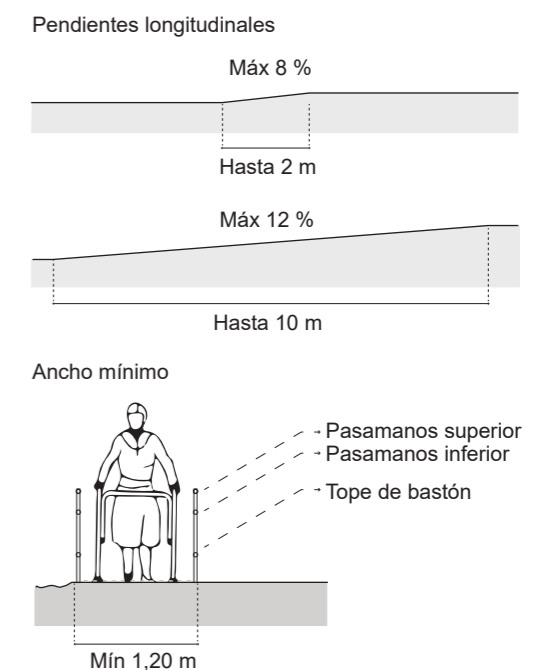
- Realizar un inventario de la vegetación existente para evaluar su estado y potencial.

**Figura 104**  
Dimensionamiento de baldosas podotáctiles



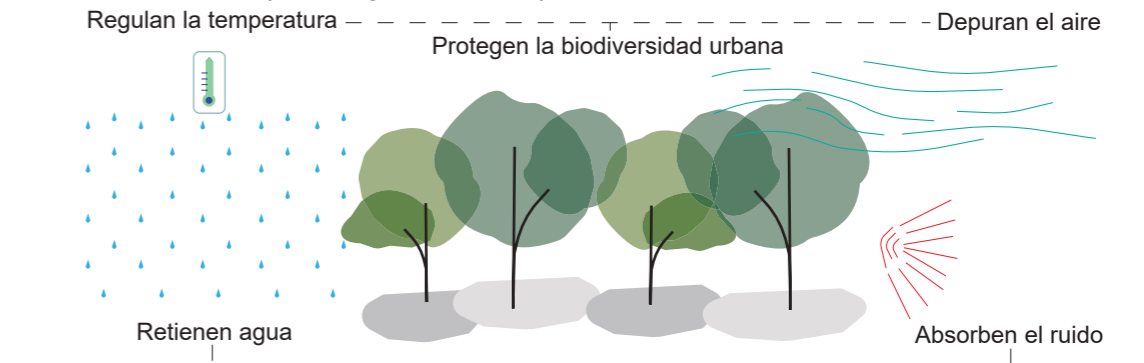
**Nota:** Información obtenida de Materials,(2016).

**Figura 105**  
Dimensiones de rampas



**Nota:** Información obtenida de INEN,(2016).

**Figura 106**  
Beneficios de incorporar vegetación en espacios urbanos



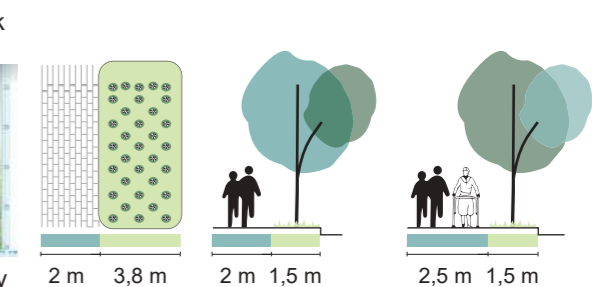
**Nota:** Información obtenida de Vaala, (2021).

**Figura 107**  
Incorporar vegetación baja



**Nota:** Información obtenida de Franco,(2014) y Han, (2021).

**Figura 108**  
Incorporar áreas verdes en aceras



**Nota:** Información obtenida de Gneco, (2023).

Problema	Objetivo	Fortaleza / Oportunidad	Estrategias	Proyecto	Proyecto referencial / Propuesta
----------	----------	-------------------------	-------------	----------	----------------------------------

- La escasez de mobiliario urbano en el área genera un entorno poco acogedor, limitando la interacción social y el uso efectivo de los espacios públicos.

- Implementar un plan de dotación de mobiliario urbano que incluya bancos, pérgolas y otros elementos funcionales, con el fin de fomentar el uso de los espacios públicos y mejorar la interacción social.

- La existencia de un espacio infrautilizado ofrece la oportunidad de planificar y transformar el área en un lugar atractivo mediante la instalación de mobiliario adecuado, contribuyendo así a la revitalización y mejora del entorno urbano.

- Identificación de Espacios Clave: Determinar las ubicaciones más adecuadas para la instalación del mobiliario urbano.  
 - Diseño de Mobiliario Atractivo: Crear diseños funcionales y estéticamente agradables que fomenten el uso del mobiliario por parte de la comunidad.

- Establecer un plan de mantenimiento que garantice la durabilidad y el buen estado del mobiliario urbano, promoviendo la responsabilidad comunitaria.

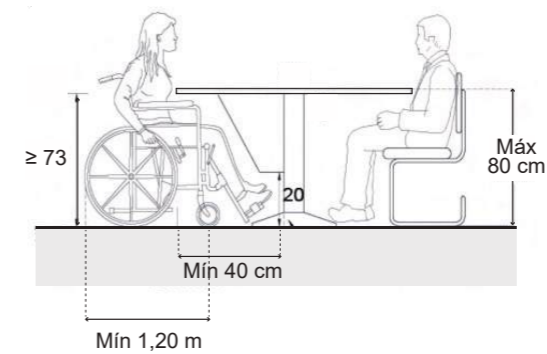
- Funcionalidad: Asegurar que el mobiliario urbano sea práctico y accesible para todos los usuarios, incluyendo personas con movilidad reducida.

- Sostenibilidad: Utilizar materiales duraderos y ecológicos que minimicen el impacto ambiental y contribuyan a la sostenibilidad del entorno.

- Estética: Diseñar el mobiliario de manera que complemente y embellezca el espacio público, mejorando su atractivo visual.

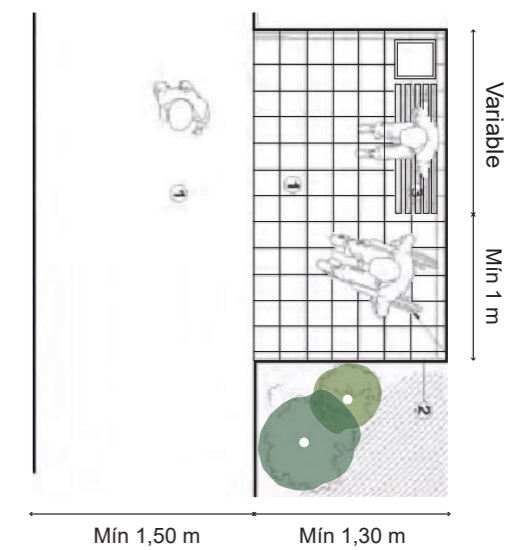
**Figura 109**

Dimensionamiento del mobiliario inclusivo



**Figura 110**

Dimensionamiento del área de descanso



**Nota.** Información obtenida de Manual de Normas Técnicas de Accesibilidad, (2016).

**Nota.** Información obtenida de Manual de Normas Técnicas de Accesibilidad, (2016).

- Se instalarán sobre un piso duro con un sistema de anclaje fijo que prevenga la inestabilidad.
- Deberán tener un espacio lateral libre de al menos 1,20 m en uno de sus costados. El asiento estará a un máximo de 0,45 m de altura y tendrá forma ergonómica.

- La insuficiente iluminación en el área genera una percepción de inseguridad entre peatones y conductores.

- Implementar un sistema de iluminación uniforme que garantice visibilidad tanto para los peatones como para las vías de circulación vehicular, con el fin de mejorar la seguridad.

- El terreno sugiere la posibilidad de definir áreas que, al ser iluminadas adecuadamente, no solo mejoren la seguridad, sino que también transformen el entorno.

- Evaluación de Zonas Críticas: Identificar áreas estratégicas con deficiencia de iluminación y determinar las necesidades específicas de cada espacio.

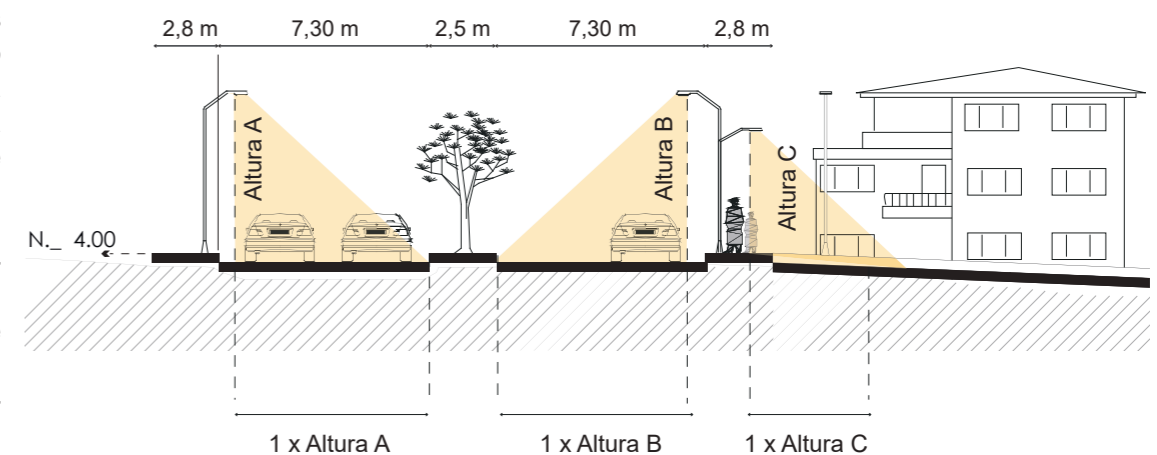
- Diseño de Iluminación Integral: Desarrollar un plan de iluminación que incluya luminarias a dos niveles, asegurando uniformidad y adecuada visibilidad en toda la zona peatonal y en las vías de circulación.

- Asegurar que la iluminación proporcione un nivel de visibilidad suficiente para mejorar la seguridad de los usuarios, disuadiendo comportamientos delictivos.

- Diseñar el sistema de iluminación de manera que complemente el entorno urbano, mejorando su atractivo visual y la experiencia de los usuarios.

**Figura 111**

Medidas mínimas de una lámpara pública



**Nota.** Información obtenida de Bloomberg & Sadik-Khan, (2016).

- Las lámparas para la zona vial tienen una altura de 8 a 10 m.
- Las lámparas para la zona peatonal tienen una altura de 4,5 a 6 m.
- El espacio entre cada lámpara es de 2,5 a 3 veces su altura total.

Problema	Objetivo	Fortaleza / Oportunidad	Estrategias	Proyecto	Proyecto referencial / Propuesta
----------	----------	-------------------------	-------------	----------	----------------------------------

- La limitada disponibilidad de oportunidades de empleo en la zona limita el acceso a trabajo para los residentes, obligándolos a desplazarse a otras zonas para obtener ingresos. lo que genera una dependencia económica externa.

- Implementar y diseñar espacios comerciales que generen oportunidades de empleo local para los residentes, promoviendo la economía del barrio y facilitando el acceso a trabajo sin necesidad de desplazamientos significativos.

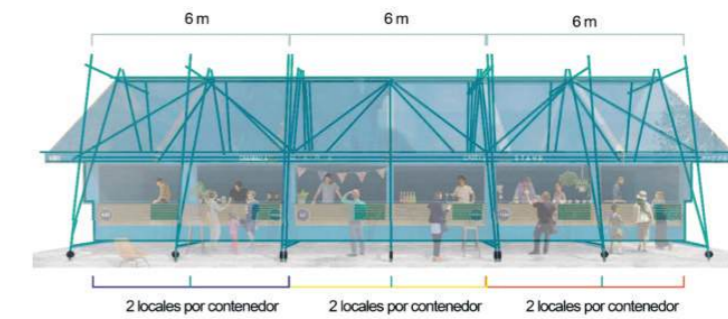
- Potencial económico del entorno cercano.  
- Facilita el desarrollo de iniciativas que atraigan nuevas oportunidades laborales.

- Diseño de Espacios Comerciales: Crear espacios que alberguen negocios locales, garantizando su accesibilidad y funcionalidad.

- Viabilidad Económica: Asegurar que los espacios comerciales sean rentables y sostenibles a largo plazo.  
- Accesibilidad: Diseñar los espacios de manera que sean fácilmente accesibles para todos los residentes, incluyendo aquellos con movilidad reducida.  
- Diseño de un espacio comercial que albergará una panadería y cafetería, complementado con un área destinada a la instalación de dos contenedores, conocidos como food trucks, para la venta de comida rápida. El objetivo es proporcionar estos espacios a los emprendedores del barrio El Salado, apoyando así su desarrollo económico y facilitando el acceso a oportunidades comerciales en la comunidad.

**Figura 112** Estrategia de comercio adaptable y flexible mediante el uso de contenedores.

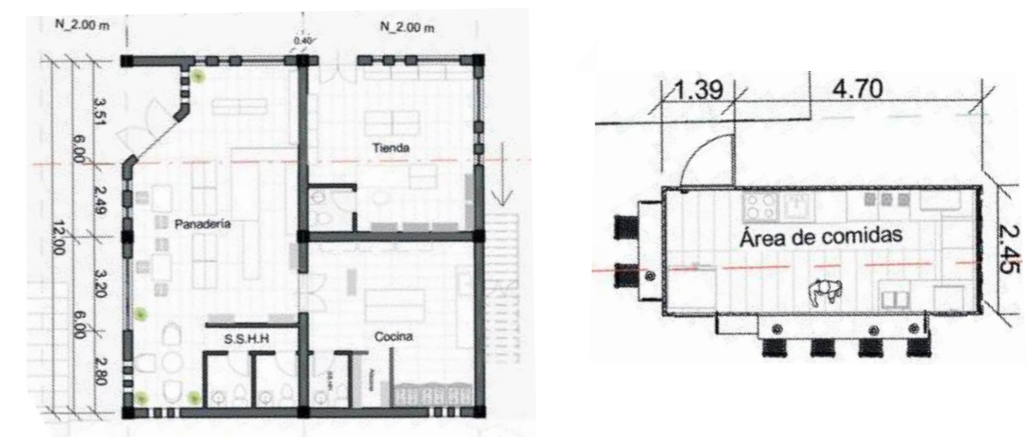
Referente: Plaza de bolsillo Santa Isabel.



**Nota.** Información obtenida de Dejtjar, (2018).

**Figura 113**

Diseño de dos áreas comerciales: una para panadería y otra para comida rápida



**Figura 114**

Propuesta de Área de Actividades Interactivas

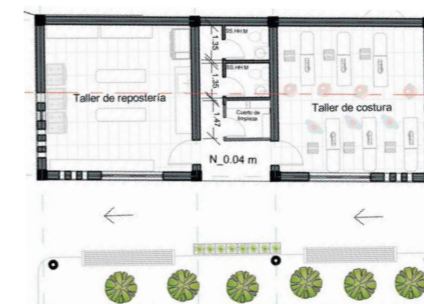
Referente: Esto no es un solar.



**Nota.** Información obtenida de Franco, (2014).

**Figura 115**

Propuesta de Área de Actividades Interactivas



- La ausencia de espacios destinados a actividades lúdicas y talleres limita la creación de conciencia barrial y la integración social, afectando negativamente la convivencia entre los residentes del barrio y su conexión con los barrios vecinos.

- Diseñar y crear espacios comunitarios que fomenten la conciencia barrial mediante la organización de actividades lúdicas, talleres y reuniones, promoviendo así la integración social y atrayendo a nuevos visitantes.

- Demanda de espacios recreativos: Oportunidad para establecer áreas de talleres y actividades lúdicas.  
- Existencia de dinámicas urbanas y fuerte sentido de comunidad: Facilita la implementación de proyectos comunitarios que fomenten la integración.

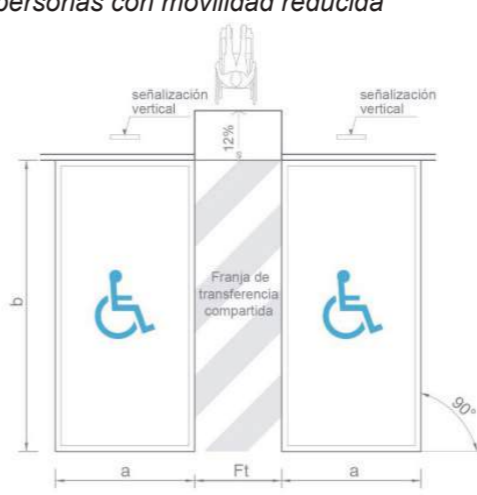
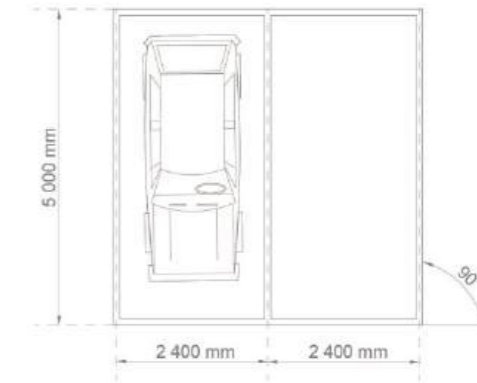
- Creación de espacios adaptables: Diseñar áreas que puedan ser utilizadas para diversas actividades, como talleres, reuniones y eventos recreativos.

- Promoción de Actividades Comunitarias: Desarrollar un calendario de eventos que incluya talleres, ferias y actividades recreativas, incentivando la participación de los residentes y la interacción con comunidades vecinas.

- Planificar talleres específicos: Establecer un taller de costura y textil, y otro de repostería para fomentar la participación y formación de los residentes.  
- Uso multifuncional de una cancha deportiva: Puede servir también como espacio para reuniones y eventos comunitarios.  
- Asegurar que todos los espacios sean accesibles para todas las personas.  
- Utilizar materiales y prácticas sostenibles que minimicen el impacto ambiental en la construcción de estos espacios.

- El referente incluye un área destinada a actividades interactivas, complementada por un huerto, con el objetivo de planificar actividades que involucren a la comunidad.

- Se propone un área conformada por dos espacios para actividades de costura y repostería, frente a una zona de

Problema	Objetivo	Fortaleza / Oportunidad	Estrategias	Proyecto	Proyecto referencial / Propuesta
- La ausencia de un área formal de estacionamiento en el sector ha provocado un uso inadecuado del terreno.	- Planificar un área de estacionamiento pequeña y eficiente que atienda las necesidades de los residentes sin comprometer el espacio público. Se busca equilibrar el uso vehicular con la prioridad peatonal, promoviendo un entorno seguro y funcional para ambos.	- La dinámica actual del predio, que ya funciona como punto de encuentro y conexión peatonal, ofrece una oportunidad para integrar un área de estacionamiento bien delimitada, que no interrumpa las actividades comunitarias ni afecte la movilidad peatonal.	- Planificar un estacionamiento de tamaño reducido que priorice la accesibilidad y el uso eficiente del espacio, sin comprometer las áreas públicas peatonales y recreativas.	- Identificar un área reducida para el estacionamiento, sin comprometer los espacios destinados a actividades comunitarias y recreativas.  - Asegurar que el área de estacionamiento cumpla su función sin afectar el espacio peatonal.  - Incluir una señalización clara para organizar el flujo vehicular y peatonal, asegurando que los conductores y peatones comprendan las áreas designadas para cada uso.	<p><b>Figura 116</b> <i>Plazas de estacionamiento a 90° para personas con movilidad reducida</i></p>  <p><b>Figura 117</b> <i>Requisitos de dimensiones mínimas para vehículos tipo N1 y M1</i></p>  <p><b>Nota:</b> Información obtenida de INEN,(2016).</p> <p>Las dimensiones mínimas deben ser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancho (a) = 2 400 mm,</li> <li>- Longitud (b)= 5 000 mm,</li> <li>- Altura mínima libre (h) = 2 200 mm, y</li> <li>- Franja de transferencia (Ft) = 1 200 mm.</li> </ul> <p>- Las plazas de estacionamiento preferencial no deben estar a más de 50 m de distancia de los accesos a los espacios o edificaciones, así como de las circulaciones verticales (ascensores y rampas) ( NEC,2019 ).</p>
- La acumulación de basura y el deterioro del entorno en el área han afectado negativamente la calidad de vida y la estética urbana, generando un espacio poco atractivo y subutilizado.	- Implementar un plan integral de mantenimiento que incluya la recolección adecuada de desechos, la instalación de tachos en áreas clave y la restauración del entorno, con el fin de mejorar la calidad de vida de los residentes y fomentar el uso adecuado de los	- El espacio disponible presenta la oportunidad de implementar un sistema organizado de mantenimiento y gestión de desechos, lo que puede transformar el área en un entorno más limpio, estéticamente agradable y funcional para la comuni-	- Asegurar que el diseño del espacio público responda a las necesidades de la comunidad y que los contenedores de desechos estén ubicados de manera que faciliten su uso.  - Establecer un cronograma de limpieza y mantenimiento de áreas comunes, tanto internas como externas, para asegurar su conservación a largo plazo.  - Rehabilitar las áreas deterioradas, incorporando elementos verdes y estéticamente agradables que contribuyan al confort ambiental.	- Colocar contenedores de basura en ubicaciones estratégicas, garantizando su fácil acceso y promoviendo su uso adecuado.  - Garantizar que los puntos de recolección de basura sean accesibles para todos los usuarios, incluidas personas con movilidad reducida.  - Designar responsables para la supervisión continua del área, garantizando que el mantenimiento y la limpieza se mantengan constantes.	- Si el basurero cuenta con una abertura en la parte superior, esta debe situarse a una altura máxima de 800 mm desde el nivel del piso terminado (NEC, 2019).
					<p>Plan de Mantenimiento</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Creación de una lista de actividades: Se elaborará un inventario de tareas necesarias, que incluirá limpieza, reparaciones e inspecciones.</li> <li>- Designación de un encargado: Se asignará a un líder, como el presidente del barrio, para supervisar el proceso de mantenimiento y garantizar su correcta ejecución.</li> <li>- Comunicación con los residentes: La organización del plan de mantenimiento se socializará con los residentes del barrio, fomentando su comprensión y apoyo.</li> <li>- Fomento de la participación: Se incentivará la participación activa de la comunidad en actividades de limpieza, promoviendo un sentido de pertenencia y cuidado del espacio.</li> <li>- Establecimiento de una alianza: Se colaborará con la EMAC para asegurar la limpieza regular de los espacios comunes y áreas circundantes, integrando sus servicios al cronograma de mantenimiento.</li> </ul>

### 3.3. Programa Arquitectónico

El programa arquitectónico surge a partir del análisis de diagnóstico y las encuestas realizadas, que permitieron identificar las necesidades de la comunidad local en el barrio El Salado. La creación de un espacio recreativo que satisfaga estas demandas y funcione como un área pública de beneficio comunitario se presenta como una prioridad.

Dentro de este contexto, se propone:

- Instalación de áreas de juegos y una cancha deportiva para fomentar la actividad física y el entretenimiento.
- Incorporación de espacios comerciales como food trucks, una panadería, una tienda de abastecimiento y una cafetería. Estos elementos no solo generan ingresos económicos, sino que también enriquecen la experiencia de los usuarios.
- Organización de talleres relacionados con actividades dinámicas, como la repostería y la costura, con el fin de promover el intercambio social y el aprendizaje.
- Creación de una terraza en la plaza alta que funcione como zona de descanso, permitiendo a los usuarios observar las actividades desarrolladas en la cancha. Además, se incluirán áreas de baterías sanitarias y zonas verdes para complementar el diseño.
- Delimitación vial, mediante la creación de accesos que conecten el lado sur del predio con la avenida Loja y la calle El Salado. Esta vía, que llevará el nombre de la calle Lino Benítez, junto con la pavimentación de la calle sin nombre, resulta esencial para mejorar la calidad de vida de los residentes.
- Área de estacionamiento con capacidad para tres vehículos, que facilitará el acceso al espacio recreativo y garantizará la comodidad de los usuarios.
- Implementación de un pequeño huerto urbano que permitirá a los residentes participar en actividades de cultivo, promoviendo la sostenibilidad y el aprendizaje sobre agricultura urbana.

Tabla 70

Programa arquitectónico

1. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO - EQUIPAMIENTO DE MULTISERVICIOS EL SALADO									
Zona	Subzona	Ambiente	Área	Nº	Área de circulación x 18%	Área de muros x 5%	Área total m2	Área total por zona	
<b>PLANTA BAJA</b>									
Zona comercial	Zonas de consumo	<b>Local 1 - Panadería</b>							188,24
		Cocina	26,68	1	4,80	1,33	32,82		
		Alacena	2,42	1	0,44	0,12	2,98		
		SS. HH	2,54	1	0,46	0,13	3,12		
		Atención y caja	9,37	1	1,69	0,47	11,53		
		Zona de exhibición	23,4	1	4,21	1,17	28,78		
		Área de mesas	19,35	1	3,48	0,97	23,80		
		SS. HH	8,6	1	1,55	0,43	10,58		
		<b>Local 2 - Tienda de abastecimiento</b>							
		Atención y caja	4,16	1	0,75	0,21	5,12		
		Zona de exhibición	25,65	1	4,62	1,28	31,55		
		SS. HH	2,38	1	0,43	0,12	2,93		
		<b>Quioscos de comida</b>							
		Atención y caja	1,47	2	0,53		2,94		
Área de preparación	12,5	2	4,50		25,00				
Zona de consumo	3,01	2	1,08		7,10				
Zona Educativa	Zonas de aprendizaje	<b>Salón 1 - Taller de repostería</b>							79,93
		Área de preparación	32,49	1	5,85	1,62	39,96		
		<b>Salón 2 - Taller de costura</b>							
		Área de trabajo	32,49	1	5,85	1,62	39,96		
Zona recreativa	Áreas múltiples	<b>Área de juegos</b>							1985,09
		Cancha deportiva	375	1			375,00		
		Área de seguridad con reja	12,24	1			12,24		
		<b>Plazas duras</b>							
		Plaza 1	150	1	27,00		177,00		
		Plaza 2	127	1	22,86		149,86		
		Plaza 3	108	1	19,44		127,44		
		<b>Área verde</b>							
			850	1	153,00		1003,00		
		<b>Áreas de descanso</b>							
Pérgola 1	17,95	2	6,46		42,36				
Pérgola 2	42,63	1	7,67		50,30				
<b>Maceteros urbanos</b>									
		0,176	24		4,22				
Zona complementaria	Zona de servicios	<b>Almacén de limpieza</b>							68,13
		<b>Sanitarios</b>							
		SS.HH 1 H/M	2,46	1	0,44	0,12	3,03		
		SS.HH 1 DIS	3,1	1	0,56	0,16	3,81		
		Sala Técnica	3,12	1	0,56	0,16	3,84		
Estacionamiento	45,9	1	8,26		54,16				
<b>PRIMERA PLANTA ALTA</b>									
Zona recreativa	Área múltiple	<b>Terraza</b>							159,85
		Áreas de descanso	129,96	1	23,39	6,50	159,85		
						<b>Circulación vertical</b>		104,12	
						<b>Circulación horizontal</b>		373,12	
						<b>ÁREA TOTAL P1:</b>		2958,48	
<b>2. INFRAESTRUCTURA URBANA: ENFOQUE VIAL</b>									
Zona de vías	Infraestructura Vial	<b>Calle local 1</b>							1897,84
		Área de la vía pública	357,04	1			357,04		
		Área de las aceras	125,53	1			125,53		
		<b>Calle local 2</b>							
		Área de la vía pública	973,84	1			973,84		
Área de las aceras	441,43	1			441,43				
						<b>ÁREA TOTAL P2:</b>		1897,84	
						<b>ÁREA TOTAL:</b>		4856,32	

### 3.2.2. Memoria descriptiva del proyecto

En el capítulo anterior, se analizó el estado actual del predio y su entorno, identificando las problemáticas que enfrenta. Este análisis resaltó indicadores y conceptos que pueden servir como directrices para fortalecer el proyecto, proporcionando así una base sólida para el desarrollo de soluciones arquitectónicas adecuadas.

Con el objetivo de abordar de manera integral las necesidades y aspiraciones del barrio, en este apartado se presentarán los aspectos conceptuales, funcionales, formales y tecnológicos propuestos para la nueva intervención arquitectónica.

#### 3.2.2.1. Perspectivas conceptuales (forma)

**Aspecto 1:** Fortalecimiento de la Conectividad Vial para el sector.

En el contexto del barrio, se hace evidente la necesidad de desarrollar una conectividad vial efectiva que satisfaga las demandas de sus habitantes. Por lo tanto, el fortalecimiento de la conectividad vial se establece como un criterio conceptual fundamental en el desarrollo del proyecto. Para solventar esta problemática, se proponen dos vías públicas.

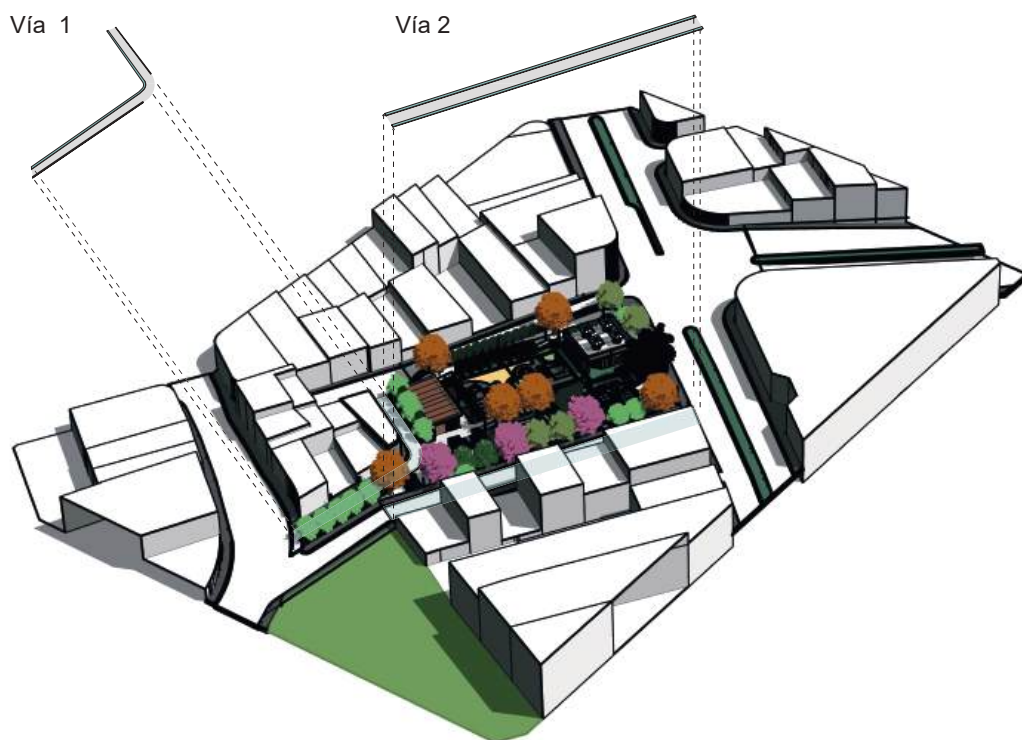


**Figura 61:** Áreas de intervención vial.

**Fuente:** Autor.

**Elaboración:** Autor.

- La primera vía se ha diseñado con el propósito de beneficiar a los predios ubicados en el lado sur del terreno, abordando la falta de un acceso definido para estas propiedades.
- Asimismo, se ha optado por mantener y pavimentar un recorrido vial existente en el lado oeste, garantizando así una adecuada accesibilidad.



**Figura 61:** Vías propuestas para el proyecto.

**Fuente:** Autor.

**Elaboración:** Autor.

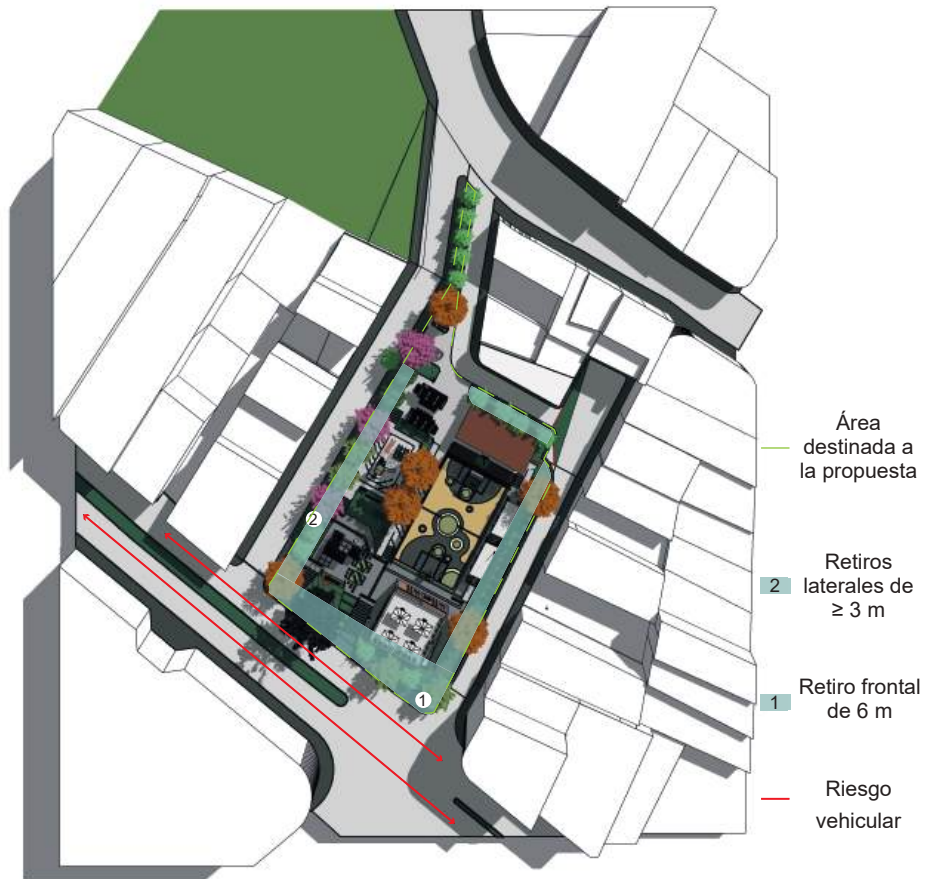
Esta medida no solo mejora la conectividad interna de la zona, sino que también facilita el acceso al propio proyecto, optimizando la circulación vehicular y peatonal.

#### **Aspectos 2:** Directrices de Diseño.

En cumplimiento de la normativa vigente para el PIT O-8, se consideran diversos aspectos relevantes para el desarrollo del proyecto.

El predio en cuestión cuenta con un área total de 3,550.8 m<sup>2</sup>, de los cuales aproximadamente 1,330.88 m<sup>2</sup> se destinan a áreas viales. Esto deja un área disponible de aproximadamente 2,219.92 m<sup>2</sup>, que se utilizará para la implementación del centro recreativo.

Es fundamental tener en cuenta los retiros establecidos por la normativa: un retiro frontal de 6 metros y retiros laterales de 3 metros.



**Figura 61:** Cumplimiento de los retiros en el proyecto.

**Fuente:** Autor.

**Elaboración:** Autor.

Estos requisitos no solo aseguran el cumplimiento legal, sino que también actúan como directrices esenciales para la disposición del espacio, garantizando que el diseño del centro recreativo se integre adecuadamente al entorno urbano.

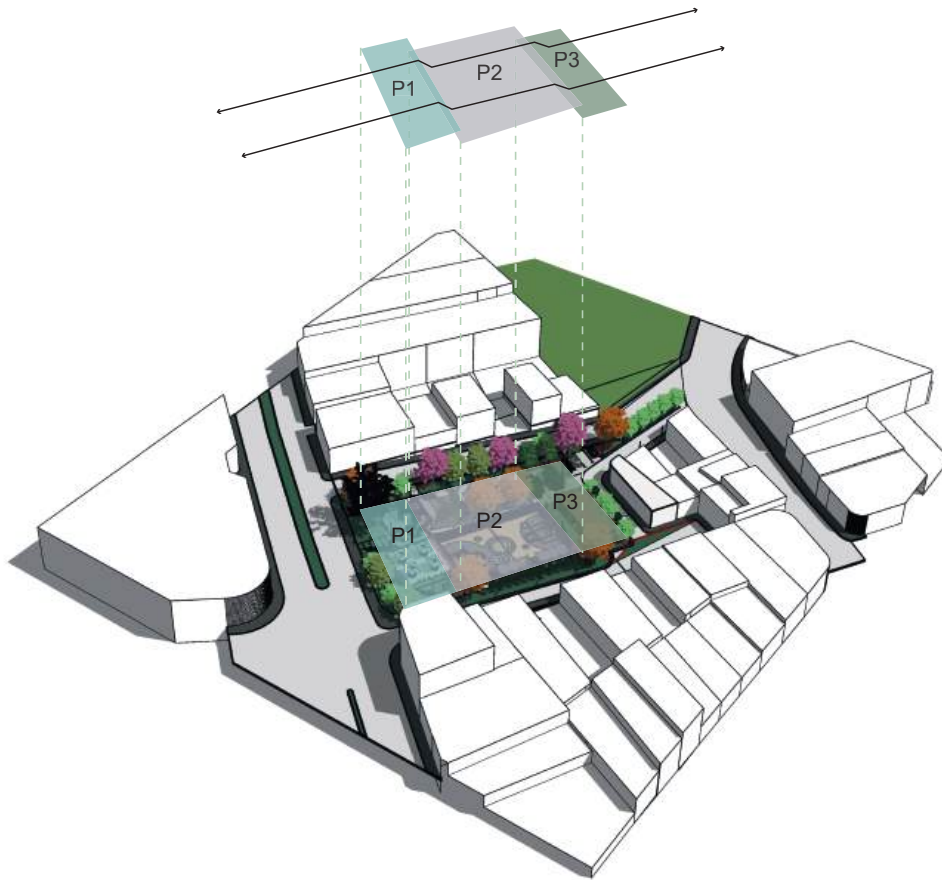
### Aspecto 3: Topografía del terreno

El análisis del terreno revela una pendiente que desciende desde la Avenida Loja hasta la calle El Salado, con una diferencia de altura de aproximadamente 4 metros. Esta característica topográfica se convierte en un elemento clave para la disposición del diseño, permitiendo una integración armónica con el paisaje.

En respuesta a esta topografía, se ha optado por crear un diseño que incorpore tres plataformas interconectadas.

- La primera plataforma se sitúa a nivel -2 metros, comenzando desde el lado este correspondiente a la Avenida Loja.

- La segunda plataforma se establece a nivel -1, continuando en la misma dirección.
- Finalmente, la tercera plataforma se localiza en el nivel 0.0, alineándose con la calle El Salado.



**Figura 61:** Uso de plataformas adaptadas a la topografía.

**Fuente:** Autor.

**Elaboración:** Autor.

#### **Aspecto 4: Conectividad Peatonal**

En la actualidad, el terreno cuenta con una conexión peatonal que permite el desplazamiento hacia la Avenida Loja y la calle El Salado, facilitando así el acceso en ambas direcciones. Esta dinámica ha sido establecida y adaptada por los propios habitantes a lo largo del tiempo, quienes han utilizado el terreno como un medio de paso.

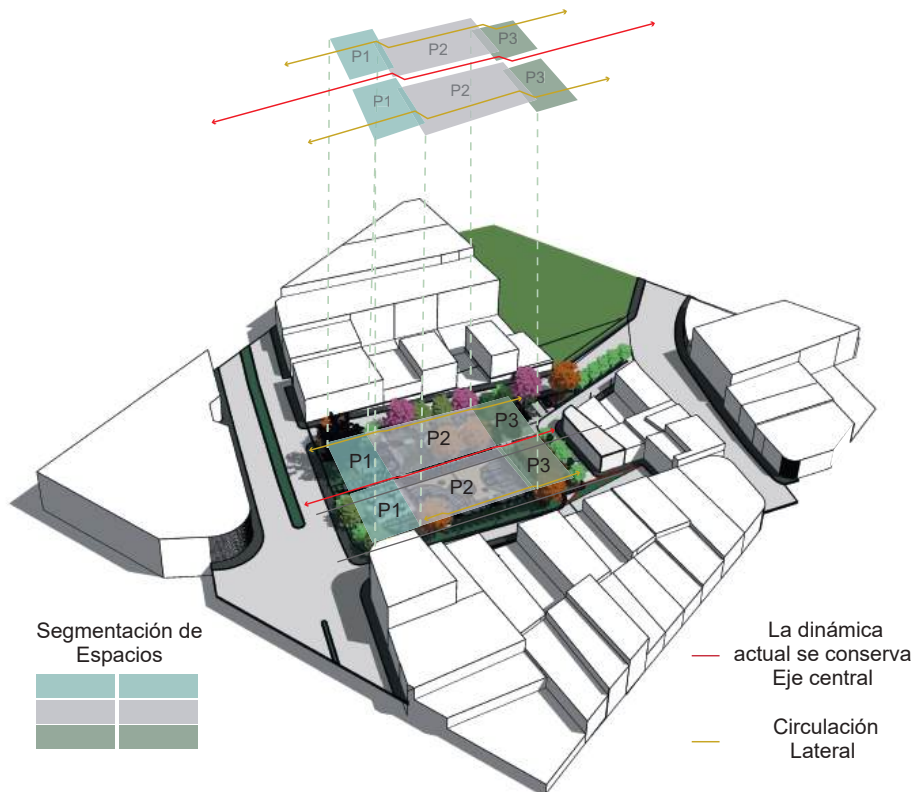


**Figura 61:** La circulación peatonal se desarrolla a través del terreno.

**Fuente:** Autor.

**Elaboración:** Autor.

En el anteproyecto, se ha decidido mantener y potenciar esta conexión mediante la creación de un acceso central que organiza el espacio y mejora la movilidad. Este acceso tiene como objetivo promover el tránsito peatonal entre los residentes del barrio y las comunidades circundantes.



**Figura 61:** Segmentación de áreas a partir del eje central.

**Fuente:** Autor.

**Elaboración:** Autor.

La decisión de fortalecer esta conexión se fundamenta en un análisis exhaustivo realizado en capítulos anteriores, donde se identificaron las necesidades, dinámicas y oportunidades del área. Así, se busca no solo consolidar esta práctica, sino también fomentar un entorno accesible y seguro que enriquezca la experiencia urbana de los residentes.

### Aspecto 5: Mantenimiento de la vegetación

En el diseño arquitectónico, se prioriza la preservación y mantenimiento de la vegetación existente en el terreno, lo cual es fundamental para garantizar la continuidad de los ecosistemas locales y enriquecer el entorno del proyecto. Se ha realizado un inventario exhaustivo de la flora presente, identificando un total de 34 especies vegetales.

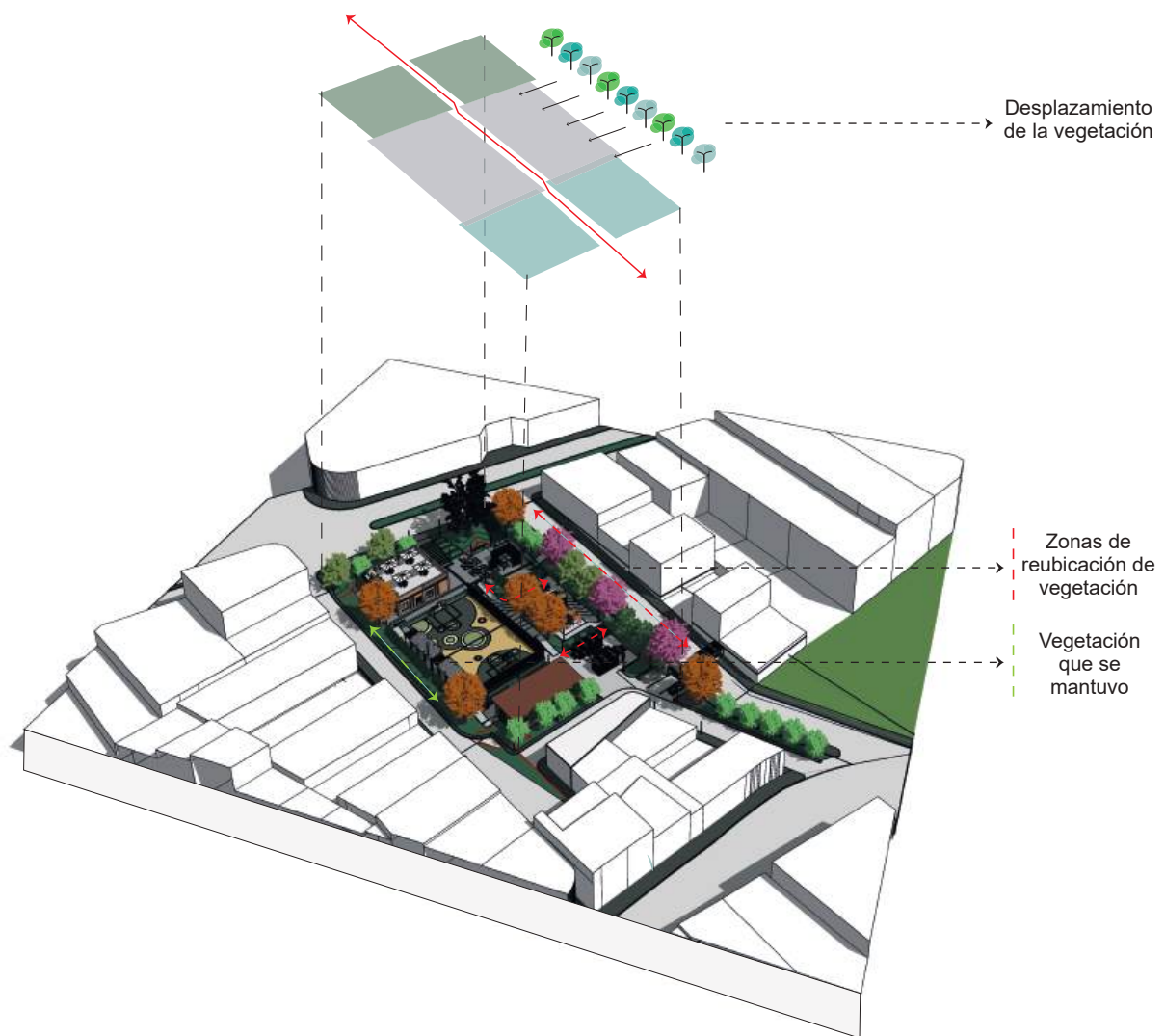


**Figura 61:** Segmentación de áreas a partir del eje central.

**Fuente:** Autor.

**Elaboración:** Autor.

Para minimizar el impacto ambiental, se ha implementado un plan de reubicación para aquellos árboles que se verían afectados por la construcción. La vegetación más afectada se localiza en el lado sur del predio, debido a la planificación vial. Por lo tanto, esta vegetación será trasladada y distribuida a lo largo de ese sector, complementada con un sistema de espacios verdes que incorpora las 34 especies reubicadas.



**Figura 61:** Mantenimiento de la vegetación.

**Fuente:** Autor.

**Elaboración:** Autor.

Estos nuevos espacios de esparcimiento no solo fomentan la interacción social y el bienestar de los usuarios, sino que también contribuyen a la regulación térmica y mejoran la calidad del aire, potenciando así el entorno urbano. Este proceso asegura la conservación de la biodiversidad local y promueve la sostenibilidad del proyecto, favoreciendo una convivencia armónica entre la edificación y el entorno natural.

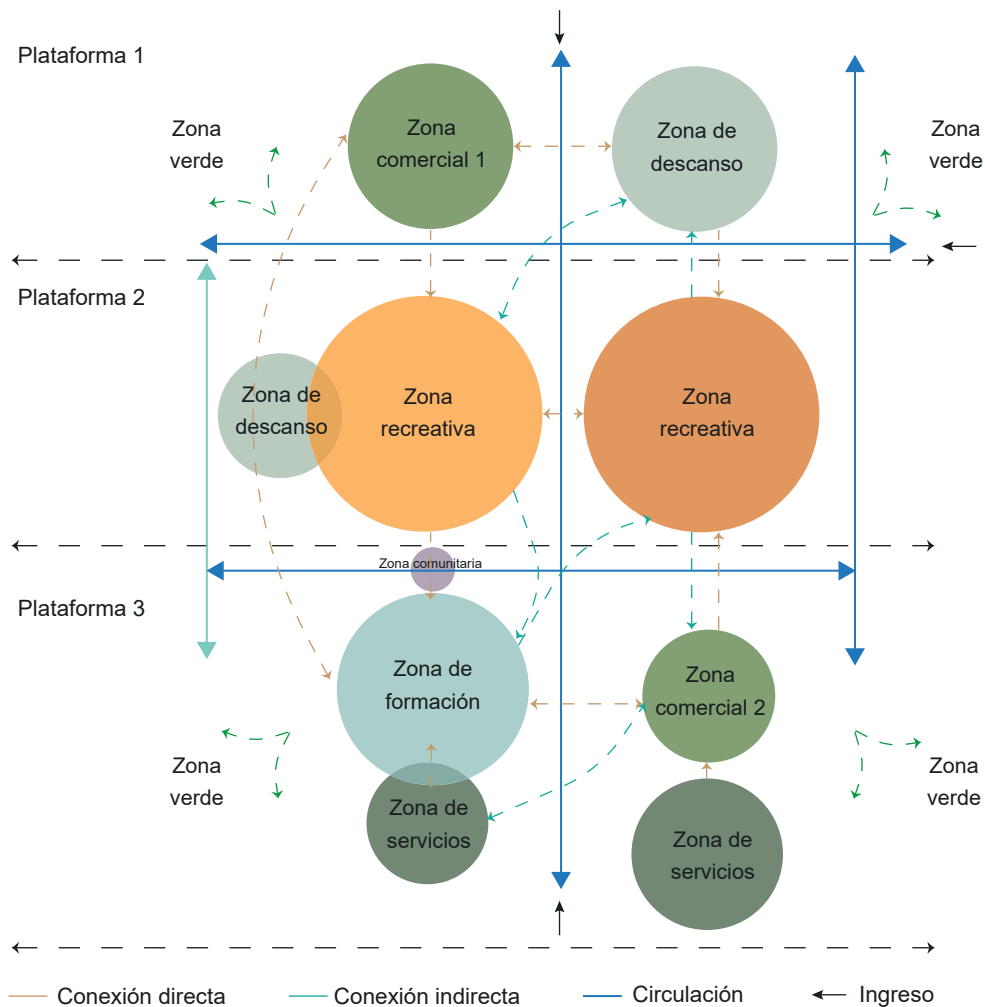
### 3.4.2. Perspectivas Funcionales

Se llevará a cabo un análisis de la propuesta con el objetivo de garantizar que cada decisión de diseño responda a criterios de eficiencia y usabilidad. A través de esta exposición, se explicará cómo la implementación de estos aspectos mejora la experiencia del usuario y crea un entorno cohesivo y vibrante.

**3.4.2.1. Zonificación.** La concepción del proyecto se centra en consolidar tres plataformas, aprovechando la disposición del terreno para crear espacios multifuncionales. Este enfoque busca establecer un espacio integral que satisfaga las necesidades del barrio El Salado, implementando estrategias que mejoren la experiencia de los residentes y lo conviertan en un lugar atractivo para los visitantes. La oferta de servicios variados permitirá no solo atender las demandas locales, sino también invitar a la comunidad en general a participar en actividades y eventos, fortaleciendo así el sentido de pertenencia y cohesión social.

**Figura 126**

*Zonificación general*

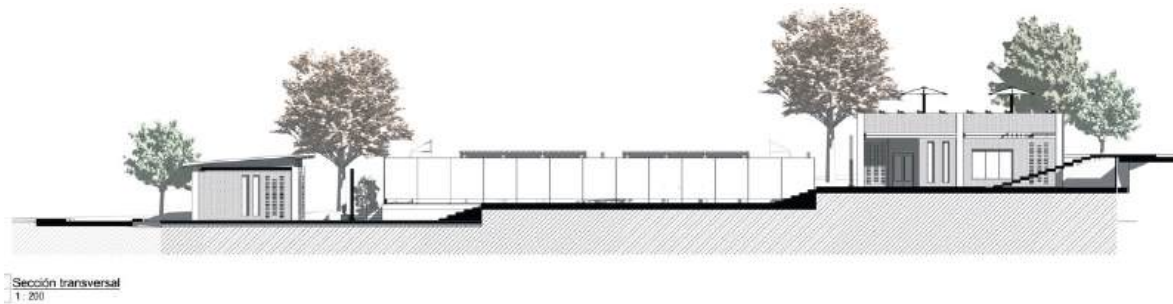






**Figura 129**

*Sección de la propuesta – Disposición en plataformas*

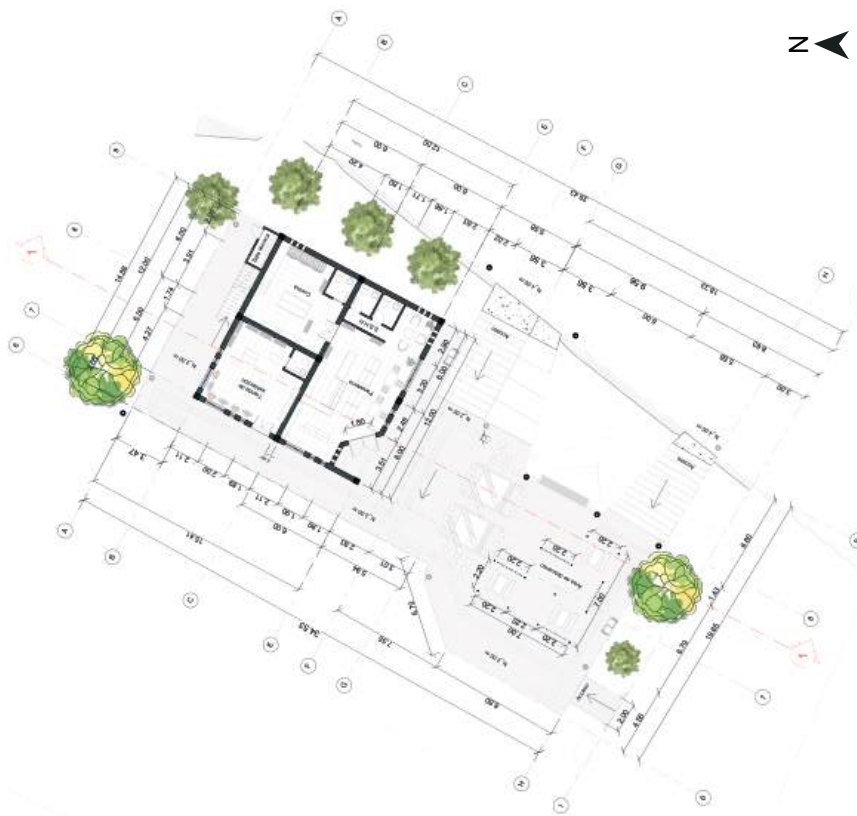


**Nota.** La figura muestra una topografía con un desnivel de 4 metros en el lado derecho que desciende en pendiente. Para adaptarse a este terreno, se dispusieron tres plataformas a diferentes niveles, conectadas por una circulación central a través de escaleras.

**3.4.2.2.1. Plataforma 1.** La primera plataforma, accesible desde la Avenida Loja, se sitúa a un nivel -2. Esta plataforma cuenta con un retranqueo de 6 metros, teniendo en cuenta la normativa vigente y la peligrosidad asociada a la zona vehicular adyacente. La disposición de este espacio ha sido diseñada para garantizar la seguridad de los usuarios y minimizar el impacto del tráfico cercano, permitiendo así una circulación fluida y ordenada en el área.

**Figura 130**

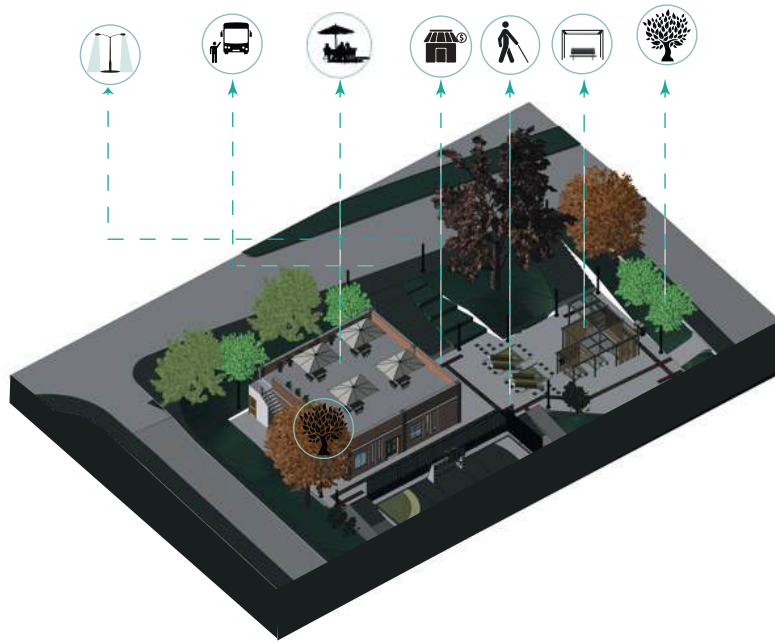
*Planta baja – plataforma 1*



Las estrategias implementadas para esta plataforma se dividen en dos grupos generales: la zona gastronómica y la zona de descanso. Estas áreas se complementan con una accesibilidad central a través de gradas, así como con mobiliario para sombra y descanso, alumbrado público, vegetación y áreas verdes.

**Figura 131**

*Estrategias adquiridas -P1.*



Esta plataforma se divide en dos áreas clave que fomentan la gastronomía y la comunidad:

**1. Zona Gastronómica:**

- Dimensiones: Bloque de 12 x 12 m, optimizado para el flujo de visitantes.
- Subdivisiones: Cuatro áreas internas:
- Panadería: Ofrece una variedad de productos horneados frescos, desde panes artesanales hasta pasteles.
- Pastelería: Especializada en dulces, postres y opciones de repostería fina.
- Artesanías Textiles: Espacio para la venta de productos artesanales, como textiles hechos a mano, que reflejan la cultura local.
- Interacción: Los productos elaborados en los talleres de la Plataforma 3 pueden ser exhibidos y vendidos aquí, creando una sinergia entre el aprendizaje y el emprendimiento.

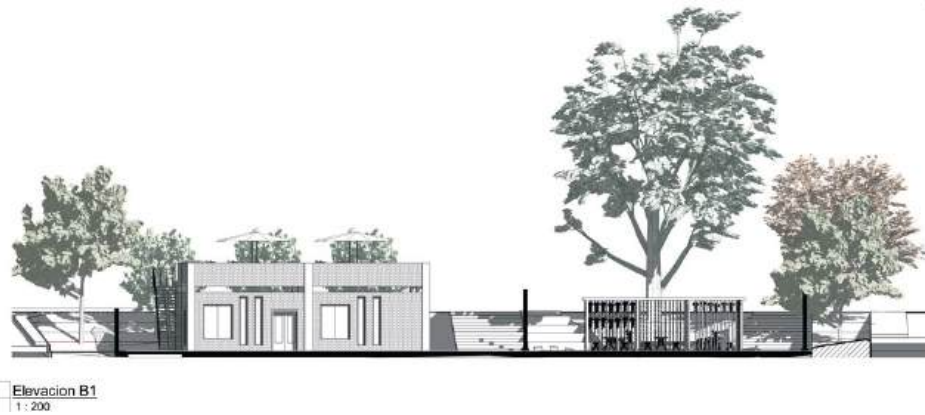
**2. Área de Descanso:**

- **Diseño:** Incluye una pérgola que proporciona sombra y comodidad, con mobiliario acogedor para que los visitantes se relajen.
- **Asientos al aire libre:** Bancas en espacios verdes que invitan a la interacción social y a disfrutar del entorno natural.

- **Circulación:** La disposición central de gradas y asientos de césped favorece el encuentro de personas, haciendo del espacio un punto de congregación.

**Figura 132**

*Visualización de espacios – P1*



**Nota.** En la figura se puede observar cómo están distribuidos los espacios en la plataforma 1.

**3.4.2.2.2. Plataforma 2.** La segunda plataforma, accesible a continuación de la plataforma 1, se sitúa a un nivel inferior (-1). Esta plataforma está diseñada para el esparcimiento y la actividad física, manteniendo una circulación central. A partir de esta circulación, se extienden dos circulaciones laterales. Una de estas circulaciones se conecta con la calle propuesta, proporcionando acceso directo desde ese lado.

**Figura 133**

*Planta baja – plataforma 2*



Las estrategias implementadas para esta plataforma se disponen en un espacio general, dividido en dos áreas diferentes: la cancha deportiva y el área de juegos para niños. Estas áreas están conectadas por una circulación central a través de gradas. La cancha deportiva cuenta con mobiliario urbano para facilitar actividades recreativas y deportivas, así como iluminación adecuada. Además, se han incorporado áreas verdes y mobiliario de sombra y descanso, creando un entorno agradable y funcional que fomenta la interacción y el esparcimiento.

**Figura 134**

*Estrategias adquiridas -P2*



### **Área Recreativa:**

#### **Lado Izquierdo:**

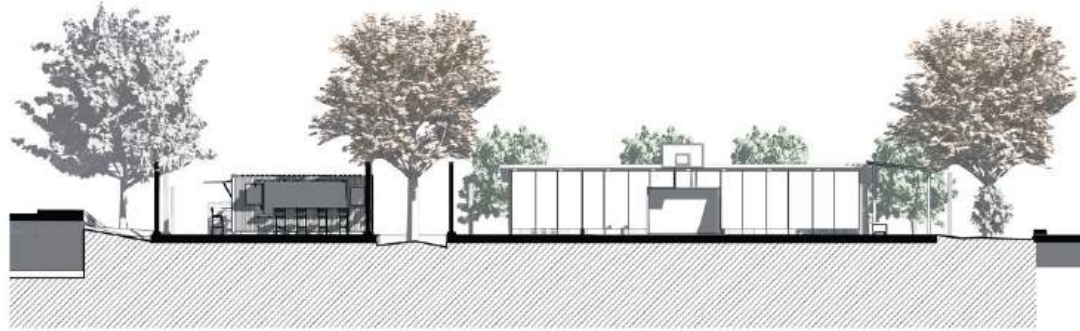
- Cancha Multifuncional: Espacio adaptado para la práctica de varios deportes como fútbol, baloncesto y vóley, con un diseño que promueve el uso comunitario.
- Pérgola de Descanso: Equipado con mobiliario cómodo para que los espectadores y deportistas puedan relajarse entre actividades.

#### **Lado Derecho:**

- Zona de Juegos: Diseñada específicamente para niños, con una variedad de juegos recreativos y un suelo de goma que minimiza el riesgo de lesiones.
- Accesibilidad: Los juegos son inclusivos, asegurando que todos los niños, independientemente de sus habilidades, puedan disfrutar del espacio.

**Figura 135**

*Visualización de espacios – P2*



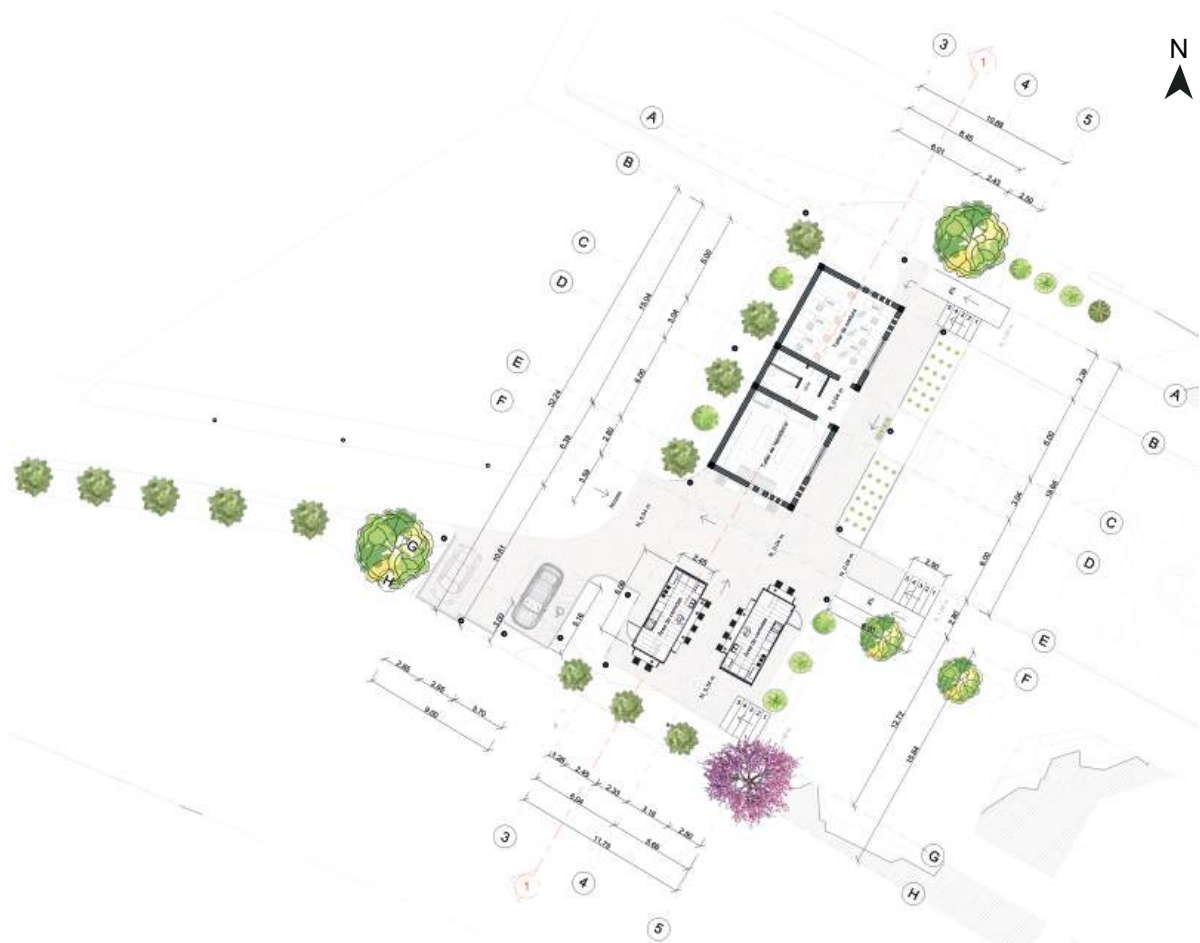
Sección Bloque 2  
1:200

**Nota.** En la figura se puede observar cómo están distribuidos los espacios en la plataforma 2.

**3.4.2.2.3. Plataforma 3.** La tercera plataforma, accesible desde la plataforma 2 o desde la calle Lino Benítez y la calle El Salado, se sitúa a un nivel inferior (0.0), adaptándose así al nivel de estas calles. Esta plataforma está dividida en tres zonas generales: la primera está diseñada para el esparcimiento, enfocándose en una experiencia de aprendizaje; la segunda es una zona de gastronomía más informal; y la tercera es un área de parqueadero limitada.

**Figura 136**

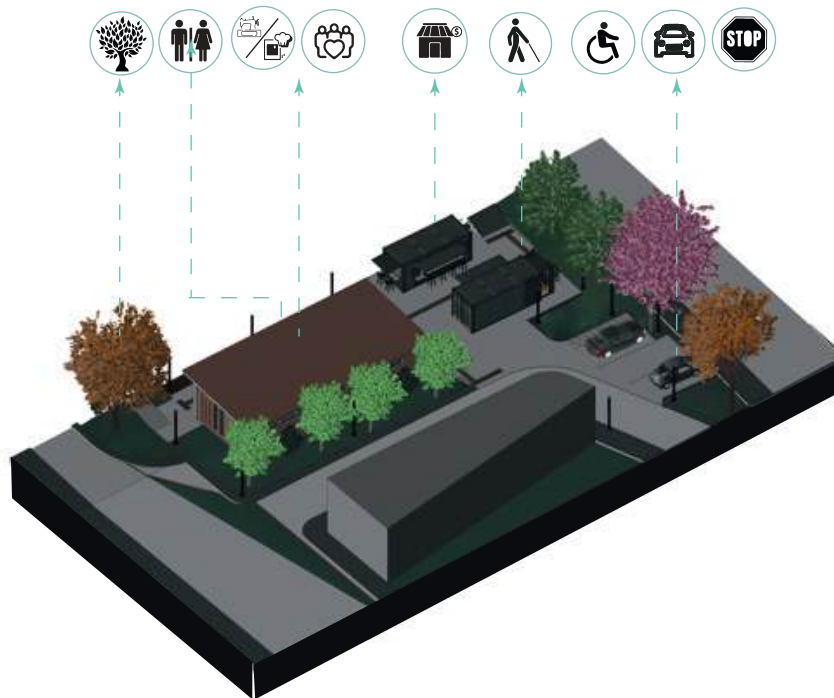
*Planta baja – plataforma 3*



Dentro de las estrategias se mantiene la circulación central, que se conecta con las circulaciones laterales. También se han incluido elementos como mobiliario urbano, iluminación adecuada y áreas verdes, que contribuyen a un entorno funcional y estéticamente agradable. Esta distribución facilita la interacción social y el uso eficiente del espacio, promoviendo un ambiente inclusivo y dinámico.

**Figura 137**

*Estrategias adquiridas -P3*



Esta plataforma es un centro de formación y aprendizaje, complementado con talleres y comercio informal, como la venta de comida rápida. Además, se disponen espacios para actividades recreativas y educativas, con mobiliario adecuado, áreas verdes y una infraestructura que facilita la interacción social. La integración de estos elementos crea un entorno inclusivo y dinámico, que no solo promueve el desarrollo personal y comunitario, sino que también contribuye a la vitalidad económica y social del área.

**Zona de Formación y Aprendizaje:**

- Objetivo: Impartir talleres de costura y repostería, enfocándose en el desarrollo de habilidades prácticas que beneficien a la comunidad.
- Actividades: Ofrece clases regulares y talleres temporales, fomentando la creatividad y el emprendimiento entre los participantes.

**Zona Comercial:**

- Concepto de Food Trucks: Espacio que simula un ambiente de comida rápida al paso, utilizando contenedores para ofrecer opciones variadas.

- **Productos:** Se pueden incluir opciones locales, saludables y rápidas, complementando la oferta gastronómica de la Plataforma 1.
- **Interacción Social:** Este espacio está diseñado para ser un punto de encuentro, promoviendo el intercambio cultural y social entre visitantes y emprendedores.

**Figura 138**

*Visualización de espacios – P3*



**Nota.** En la figura se puede observar cómo están distribuidos los espacios en la plataforma 3.

### **3.4.2.3. Propuesta de Vegetación.**

En cuanto a la vegetación seleccionada para las barreras de protección en cada tramo, se han tenido en cuenta diversos factores que sugieren la elección de árboles nativos con forma columnar y tamaño medio. Estos árboles son adecuados para climas templados y, en su mayoría, presentan hojas caducas. Además, se ha considerado su capacidad para resistir la contaminación ambiental. Esta selección busca no solo embellecer el entorno, sino también contribuir a la sostenibilidad y la salud del ecosistema local.

En este proyecto, se ha planificado cuidadosamente la inclusión de diferentes especies de plantas y árboles para crear un ambiente verde y sostenible. A continuación, se detallan las especies seleccionadas y su distribución en el área.

**Tabla 71**

Vegetación propuesta – árboles

Árboles	Características
<b>Fresno amarillo (<i>Fraxinus excelsior</i>)</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Altura:</b> Puede llegar a medir entre 15 y 30 metros.</li> <li>• <b>Hojas:</b> Compuestas, pinnadas, con un color verde brillante.</li> <li>• <b>Frutos:</b> Samaras que se dispersan por el viento.</li> </ul>

---

**Arrupio (Celtis laevigata)**



- **Altura:** Puede alcanzar hasta 20 metros de altura.
- **Hojas:** Alternas, ovadas, con márgenes enteros y un color verde claro.
- **Frutos:** Pequeñas drupas comestibles que son apreciadas por la fauna.
- **Usos:** Ideal para sombra y conservación del suelo.
- **Estética:** Follaje atractivo que cambia con las estaciones.
- **Usos:** Ideal para áreas de tráfico intenso.

---

**Eugenia (Eugenia uniflora)**



- **Altura:** Puede alcanzar hasta 8 metros de altura.
- **Hojas:** Perennes, opuestas, ovaladas y brillantes.
- **Frutos:** Bayas comestibles de sabor dulce.
- **Usos:** Utilizada como planta ornamental y por su fruto comestible.

---

**Arce de hoja lisa (Acer negundo)**



- **Altura:** Puede llegar a medir hasta 20 metros.
- **Hojas:** Compuestas, con folíolos de bordes dentados.
- **Frutos:** Samaras que se producen en racimos.
- **Usos:** Empleado en paisajismo y control de erosión.

---

**Fresno cholano amarillo (Fraxinoides)**



- **Altura:** Varía entre 10 y 20 metros.
  - **Hojas:** Compuestas, de color verde claro, con márgenes aserrados.
  - **Frutos:** Samaras aladas que se dispersan fácilmente.
-

---

**Nogal (*Juglans regia*) - Vegetación existente**






- **Altura:** Puede alcanzar hasta 25 metros.
- **Hojas:** Compuestas, con foliolos aserrados.
- **Frutos:** Nueces que son comestibles y muy apreciada

---

**Nota.** La información ha sido tomada de Ochoa (2016).

**Tabla 72**

*Vegetación propuesta - arbustos.*

Arbustos	Características
<b>Flores Hibiscus (<i>Hibiscus rosa-sinensis</i>)</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Altura:</b> Varía entre 1 y 3 metros.</li><li>• <b>Hojas:</b> Alternas, lobuladas, con márgenes enteros.</li><li>• <b>Flores:</b> Grandes, con pétalos de colores brillantes.</li><li>• <b>Usos:</b> Cultivado por su belleza ornamental y en la medicina tradicional.</li></ul>
<b>Arbusto corazón amarillo (<i>Hibiscus rosa-sinensis</i>)</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Altura:</b> Generalmente entre 1 y 2 metros.</li><li>• <b>Hojas:</b> Verde oscuro, brillantes, con forma de corazón.</li><li>• <b>Flores:</b> Amarillas, con un centro rojo.</li><li>• <b>Usos:</b> Usado en jardinería ornamental y paisajismo.</li></ul>
<b>Arbusto Nega (Nega)</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Altura:</b> Varía entre 1 y 2 metros.</li><li>• <b>Hojas:</b> Alternas, de forma ovalada y con márgenes lisos.</li><li>• <b>Flores:</b> Pequeñas y de color amarillo.</li><li>• <b>Usos:</b> Comúnmente usado en cercas vivas y paisajismo.</li></ul>

---

---

**Azucena (*Lilium candidum*)**



- **Altura:** Puede medir entre 0.5 y 1.5 metros.
- **Hojas:** Lanceoladas, agrupadas en la base.
- **Flores:** Grandes, fragantes, generalmente blancas.
- **Usos:** Cultivada como planta ornamental y en arreglos florales.

---

**Begonia**



- **Altura:** Varía ampliamente, de 0.5 a 1 metro.
- **Hojas:** Variadas, algunas con formas asimétricas y colores intensos.
- **Flores:** Pueden ser simples o dobles, en varios colores.

---

**Gardenia (*Gardenia jasminoides*)**



- **Altura:** Puede alcanzar hasta 1.5 metros.
- **Hojas:** Perennes, de color verde oscuro y brillo.
- **Flores:** Grandes, blancas y muy fragantes.
- **Usos:** Cultivada por su aroma y estética en jardines.

---

**Nota.** La información ha sido tomada de Ochoa (2016).

**Tabla 73**

*Vegetación propuesta - Planta Medicinales*

---

**Plantas Medicinales**

**Características**

---

**Aloe Vera (*Aloe barbadensis*)**



- **Adaptación urbana:** Muy resistente a la sequía, ideal para climas urbanos.
- **Usos:** Conocida por sus propiedades hidratantes y cicatrizantes.

---

### Romero (*Rosmarinus officinalis*)



- **Usos:** Conocido por sus propiedades antioxidantes y antiinflamatorias.

---

### Manzanilla (*Matricaria chamomilla*)



- **Adaptación urbana:** Resistente a condiciones secas y bien adaptada a jardines urbanos. **Usos:** Usada para calmar malestares estomacales y promover el sueño.

---

### Lavanda (*Lavandula*)



- **Adaptación urbana:** Resistente a la sequía y atractivo en paisajismo.
- **Usos:** Usada para aromaterapia y como insecticida natural.
- **Usos:** Empleada para reducir la ansiedad y mejorar la calidad del sueño.

---

### Cilantro (*Coriandrum sativum*)



- **Adaptación urbana:** Crece bien en huertos y macetas.
- **Usos:** Usado en la cocina y con propiedades digestivas.

---

### Menta



- **Adaptación urbana:** Crece bien en macetas y espacios reducidos.
- **Usos:** Utilizada para infusiones y como aromatizante.

---

**Nota.** La información ha sido tomada de Ochoa (2016).

### **3.4.2.3.1. Análisis Paisajístico del Área Propuesta.**

- **Descripción del Área de Estudio**

El área de estudio corresponde a un vacío urbano en el barrio El Salado (Predio 002), actualmente deteriorado y utilizado como receptor de basura y escombros. Esta situación ha generado un ambiente de inseguridad, debido por la falta de iluminación adecuada.

- **Análisis Físico del Paisaje**

El terreno presenta áreas de vegetación baja y mediana, destacando un gran árbol de nogal en la Avenida Loja, que simboliza el espacio, aunque su mantenimiento es deficiente. Al norte, se observan plantas ornamentales sembradas por los residentes, mientras que al sur crece vegetación de manera natural. Esta diversidad sugiere un considerable potencial para la revitalización del área.

En el contexto actual, el entorno construido predomina frecuentemente sobre las áreas verdes, lo que resalta la importancia de recuperar el equilibrio entre estos elementos.

- **Identificación de Problemas y Oportunidades**

Entre los problemas identificados se encuentran la acumulación de basura y el descuido de los espacios verdes. Esta situación representa una oportunidad para transformar el entorno mediante una propuesta que conserve la vegetación existente y la complemente con especies como el arupo y el piruétano, contribuyendo así a la mejora del paisaje y la creación de espacios públicos.

- **Propuestas de Diseño**

La propuesta incluye el mantenimiento de la vegetación actual y la incorporación de árboles vibrantes junto con vegetación ornamental. Estos elementos aportarán color y vitalidad al espacio, además de integrarse con áreas públicas que satisfagan las necesidades del barrio. La creación de senderos, zonas de descanso y espacios recreativos fomentará la convivencia y mejorará la calidad de vida de los residentes.

- **Percepción de beneficios de la propuesta**

La propuesta de revitalización busca transformar un espacio urbano deteriorado en un entorno acogedor y funcional. Al conservar la vegetación existente y añadir especies vibrantes como el arupo y el piruétano, se logrará embellecer el paisaje, mejorar la calidad del aire y fomentar la biodiversidad local.

La creación de espacios públicos, como senderos y áreas recreativas, promoverá la interacción social y el sentido de comunidad. Además, al incorporar iluminación adecuada y elementos de diseño que favorezcan la visibilidad, se mitigará la sensación de inseguridad. En resumen, esta propuesta no solo revitaliza el barrio, sino que también promueve un ambiente más saludable y cohesionado para todos sus habitantes.

- **Conclusión**

El análisis del paisaje del barrio El Salado evidencia un entorno con un significativo potencial de transformación. La revitalización de espacios degradados y la incorporación de vegetación vibrante pueden mejorar la estética, funcionalidad y seguridad del área. La propuesta tiene como objetivo fomentar la interacción social y el cuidado comunitario, conectando el barrio con otros entornos a través de una red de espacios públicos.

Esta intervención beneficiará a los residentes y contribuirá a la sostenibilidad y salud del ecosistema local, creando un lugar más acogedor y dinámico para todos. Además, permitirá restaurar el equilibrio entre los elementos naturales y construidos, facilitando así la creación de espacios más habitables y armónicos. En consecuencia, se promoverá la mejora de la calidad de vida de las comunidades.

#### **3.4.2.4. Materialidad.**

**3.4.2.4.1. Materialidad de la Vía Pública.** La vial pública está diseñada con una serie de materiales que garantizan tanto la funcionalidad como la durabilidad de la infraestructura. En primer lugar, se emplea un sistema de pavimentación que incluye asfalto y concreto, seleccionados por su resistencia a las cargas vehiculares y su capacidad para soportar condiciones climáticas diversas.

El asfalto, debido a su flexibilidad y capacidad de adaptación a variaciones de temperatura, se utiliza en la construcción de calles y carreteras, mientras que el concreto se destina a áreas que requieren mayor resistencia, como intersecciones y zonas de alto tránsito.

Asimismo, se incorporan materiales de señalización, como pintura reflectante y paneles de señalización, que son esenciales para la seguridad vial. Estos materiales están diseñados para resistir el desgaste y mantener su visibilidad a lo largo del tiempo.

En cuanto a las aceras y espacios peatonales, se utilizan losetas de concreto y baldosas cerámicas, que ofrecen una superficie antideslizante y cómoda para los transeúntes. Estos materiales no solo cumplen con las normas de accesibilidad, sino que también se integran estéticamente en el entorno urbano.

**3.4.2.4.2. Materialidad del área comercial.** La zona construida abarca un bloque de 12 x 12 metros, diseñado para maximizar la funcionalidad y la durabilidad del espacio. La estructura se basa en el uso de materiales robustos y eficientes, comenzando por el ladrillo, que se emplea en las paredes para proporcionar una adecuada aislación térmica y acústica. Este material, además de su disponibilidad y costo-efectividad, confiere una estética cálida y acogedora al ambiente.

Para la estabilidad de la edificación, se han integrado columnas de hormigón de 40 x 40 cm, que aseguran una resistencia adecuada a las cargas verticales y laterales. Estas columnas son

fundamentales para soportar la estructura superior, permitiendo la creación de espacios abiertos y funcionales dentro del bloque.

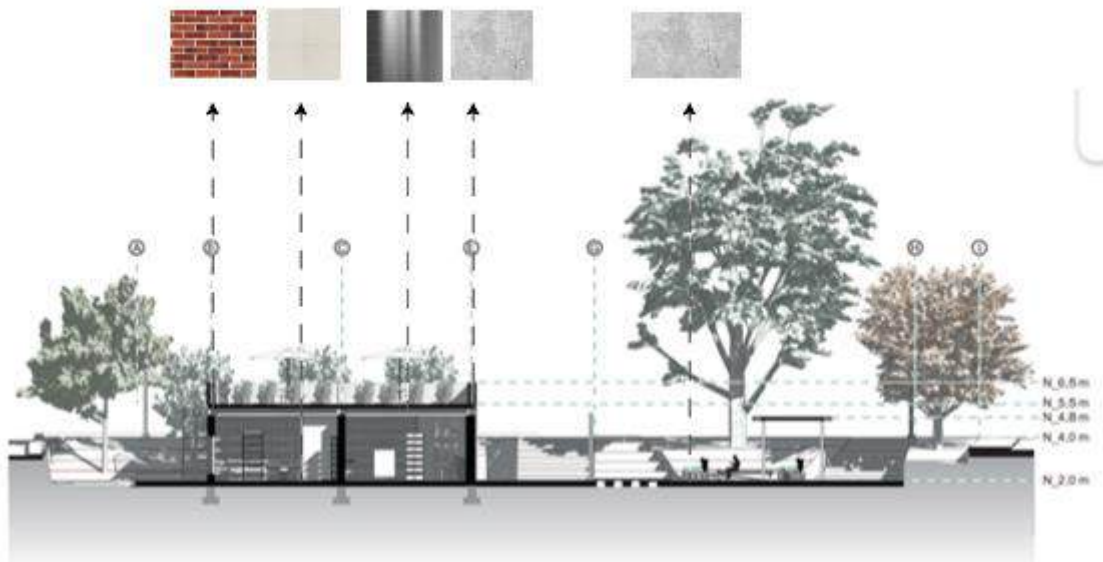
Las vigas de acero IPE, con dimensiones de 5.60 metros de largo y 30 cm de altura, se utilizan para reforzar la estructura y facilitar la distribución de cargas. Este tipo de viga es ideal para soportar grandes luces y proporciona una elevada resistencia a la flexión, lo que incrementa la seguridad del edificio.

El piso se ha revestido con baldosas cerámicas, seleccionadas por su resistencia y facilidad de mantenimiento. Este material no solo ofrece una superficie duradera y antideslizante, sino que también permite una amplia gama de diseños y acabados que contribuyen a la estética general del espacio.

En conjunto, la elección de estos materiales asegura una construcción sólida y funcional, adaptada a las necesidades del uso previsto y capaz de resistir el paso del tiempo. La combinación de ladrillo, hormigón y acero refleja un enfoque consciente hacia la sostenibilidad y la eficiencia, promoviendo un entorno confortable y seguro para sus usuarios.

**Figura 139**

*Materiales utilizados*



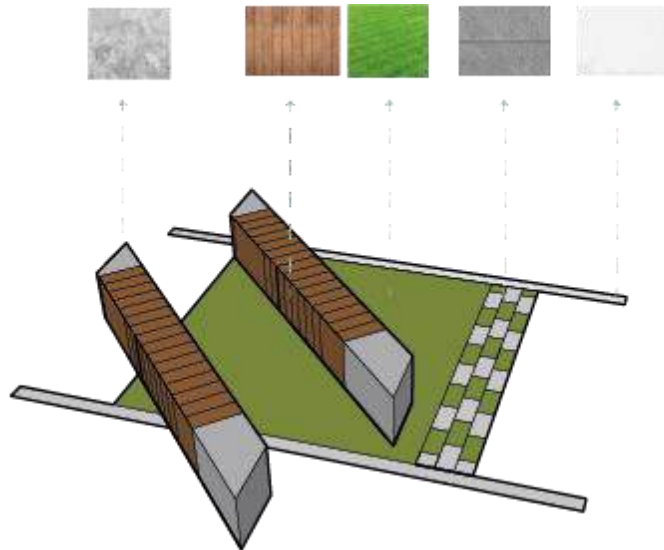
### **Mobiliario urbano**

En el mobiliario urbano, se dispone de asientos sin respaldo fabricados en hormigón pulido. Para mejorar su estética y funcionalidad, se incorpora una franja del asiento revestida en madera, lo que complementa el diseño exterior. Esta estructura se ubica de manera central sobre el césped, armonizando con el entorno a través de la colocación de losetas de hormigón que delimitan los contornos, creando una interacción visual con el césped.

Además, se delimita el espacio resaltando dos franjas de pintura blanca de manera paralela, lo que contribuye a la organización visual del área.

**Figura 140**

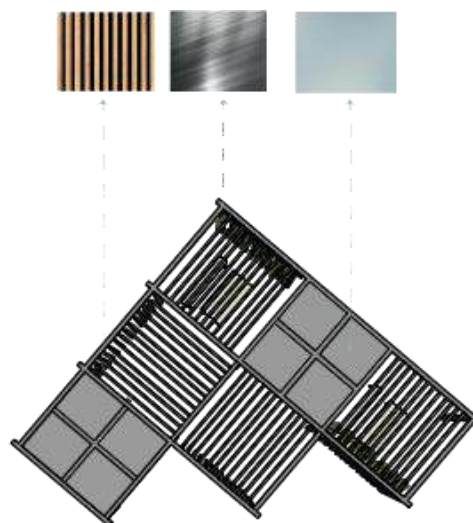
*Materiales del mobiliario*



El segundo componente del mobiliario corresponde a una pérgola en forma de L, cuyo interior se subdivide en seis partes. Esta estructura se levanta sobre pilares delgados metálicos que sostienen todo el conjunto. Se complementa con dos áreas cubiertas de vidrio, igualmente reforzadas con metal, mientras que las demás secciones están estructuradas con listones de madera. La combinación de estos dos materiales no solo brinda protección, sino que también genera un contraste interno que enriquece la experiencia estética del espacio.

**Figura 141**

*Materiales del mobiliario 2*



**3.4.2.5. Presupuesto Referencial.** El presupuesto referencial del proyecto se estima en 680,500 dólares, enmarcándose como parte de una obra pública que busca implementar en colaboración con la municipalidad de Cuenca. Dentro de esta propuesta, se plantea la creación de un área comercial, cuyo propósito es generar ingresos que permitan financiar actividades comunitarias y asegurar el mantenimiento del proyecto a largo plazo. Esta estrategia no solo contribuiría a la sostenibilidad económica de la iniciativa, sino que también fomentaría el desarrollo local y fortalecería los vínculos comunitarios, creando un espacio donde se puedan organizar eventos y actividades que beneficien a los residentes del barrio. De esta manera, se establece una conexión entre el desarrollo comercial y el bienestar comunitario, promoviendo una gestión integrada de los recursos.

**Tabla 74**

*Aporte económico*

	<b>INSTITUCIÓN</b>	<b>MONTO</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b>Para la construcción del proyecto</b>	GAD Municipal del Cantón Cuenca	680,500	100%
	<b>TOTAL</b>	<b>680,500</b>	<b>100%</b>
<b>Después de la construcción del proyecto</b>	Otros aportes: Mensualidad por los locales	300 x mes	100 % destinado para Gastos de Operación y Mantenimiento
	<b>TOTAL</b>	<b>1000</b>	<b>100%</b>

### 3.5. Planos

La propuesta busca atraer a una amplia gama de activadores que estimulen el desarrollo del sector mediante diversas actividades, generando nuevas dinámicas comerciales y de servicios dentro del barrio. Estas intervenciones representan una oportunidad para potenciar el espacio público y la vida comunitaria, satisfaciendo así las necesidades actuales de los residentes.

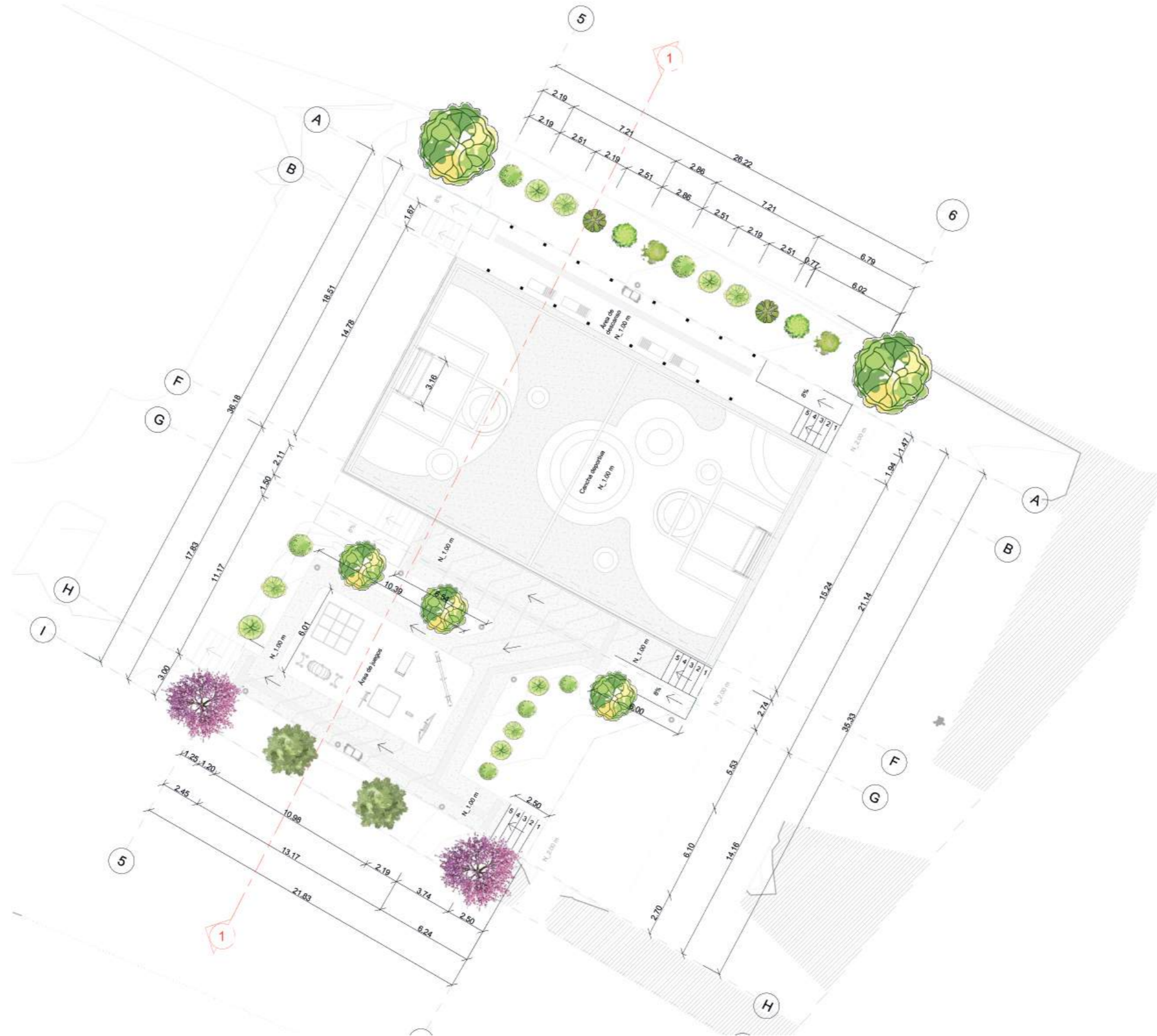


Esc:1:500



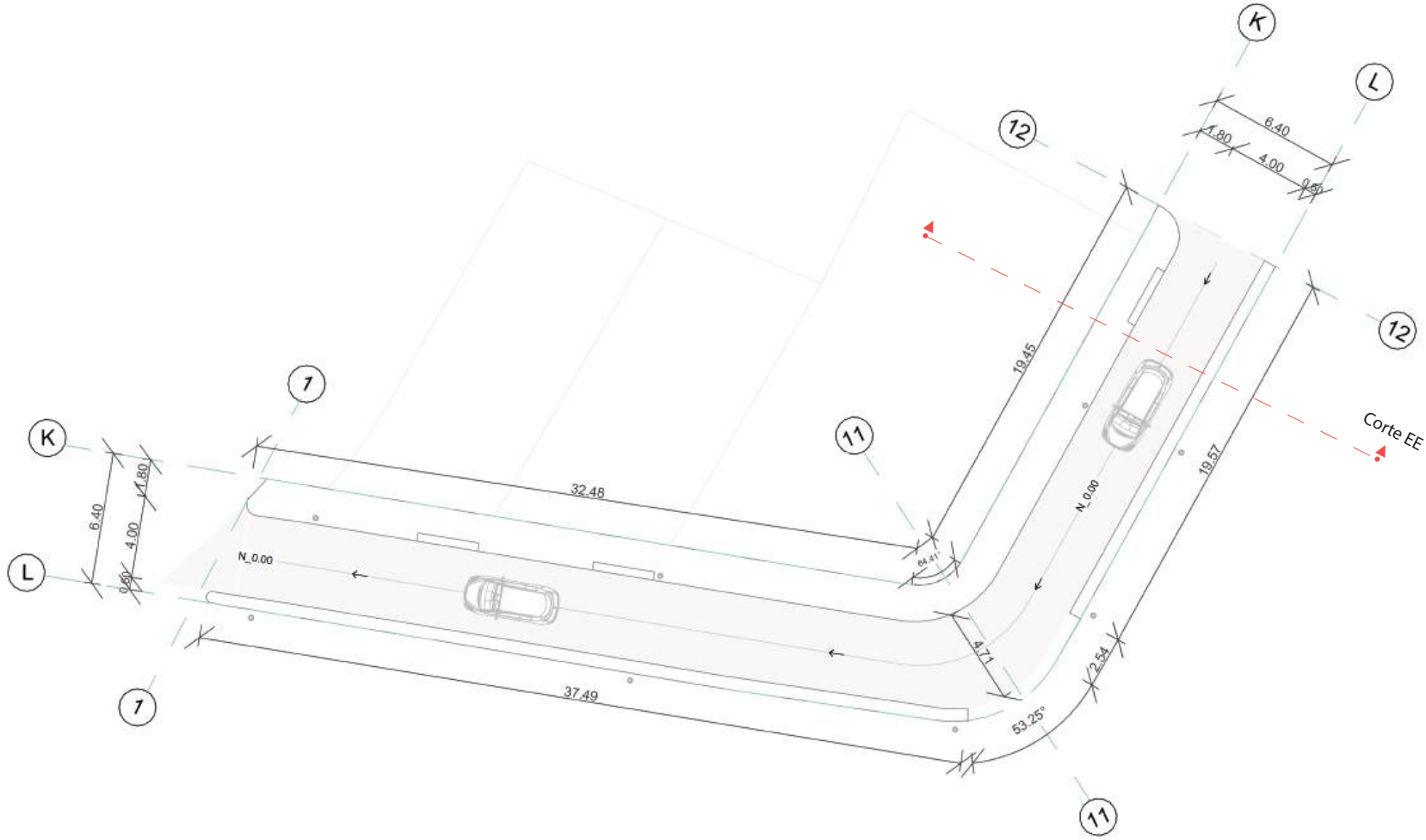
Esc:1:500



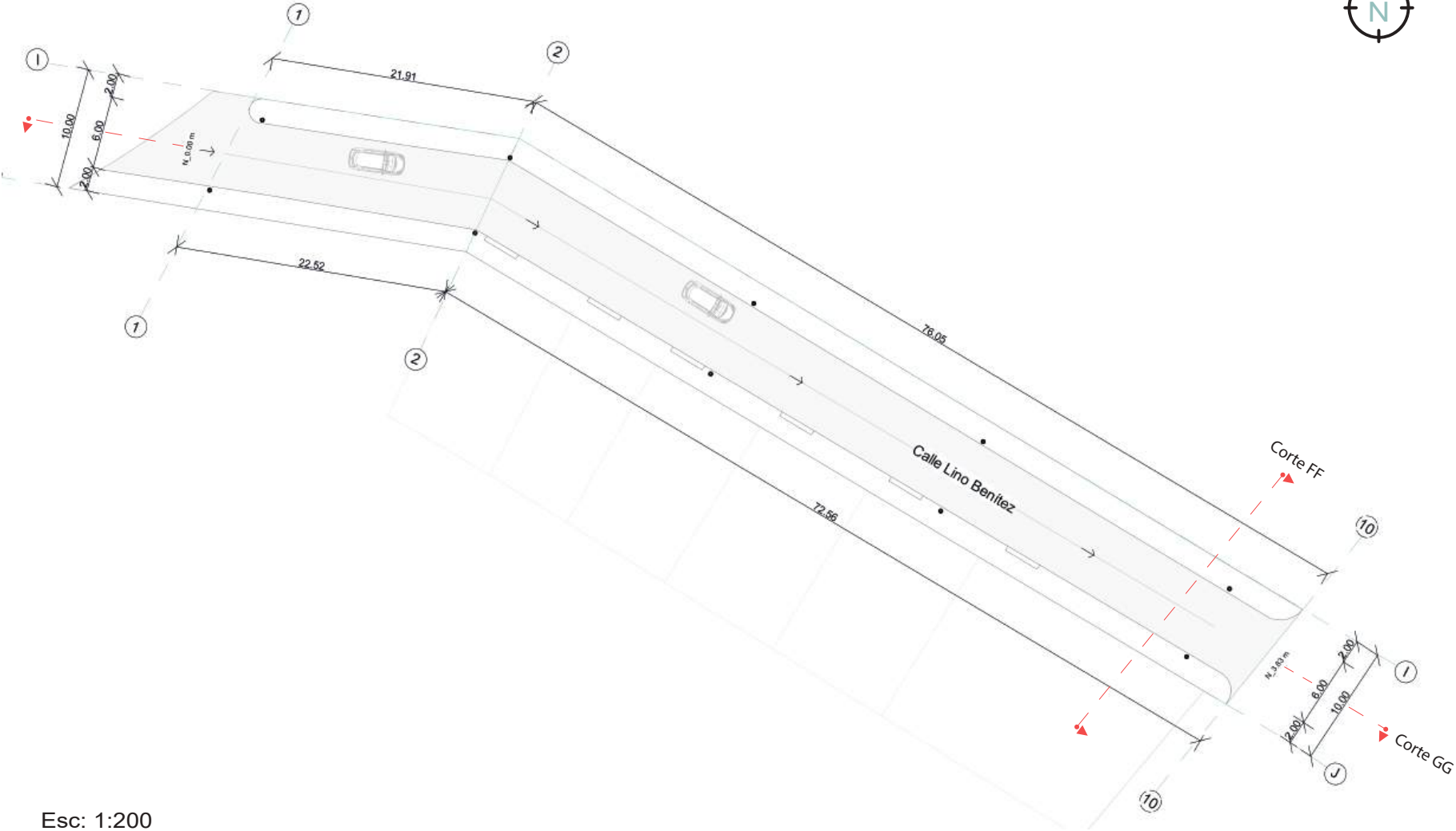




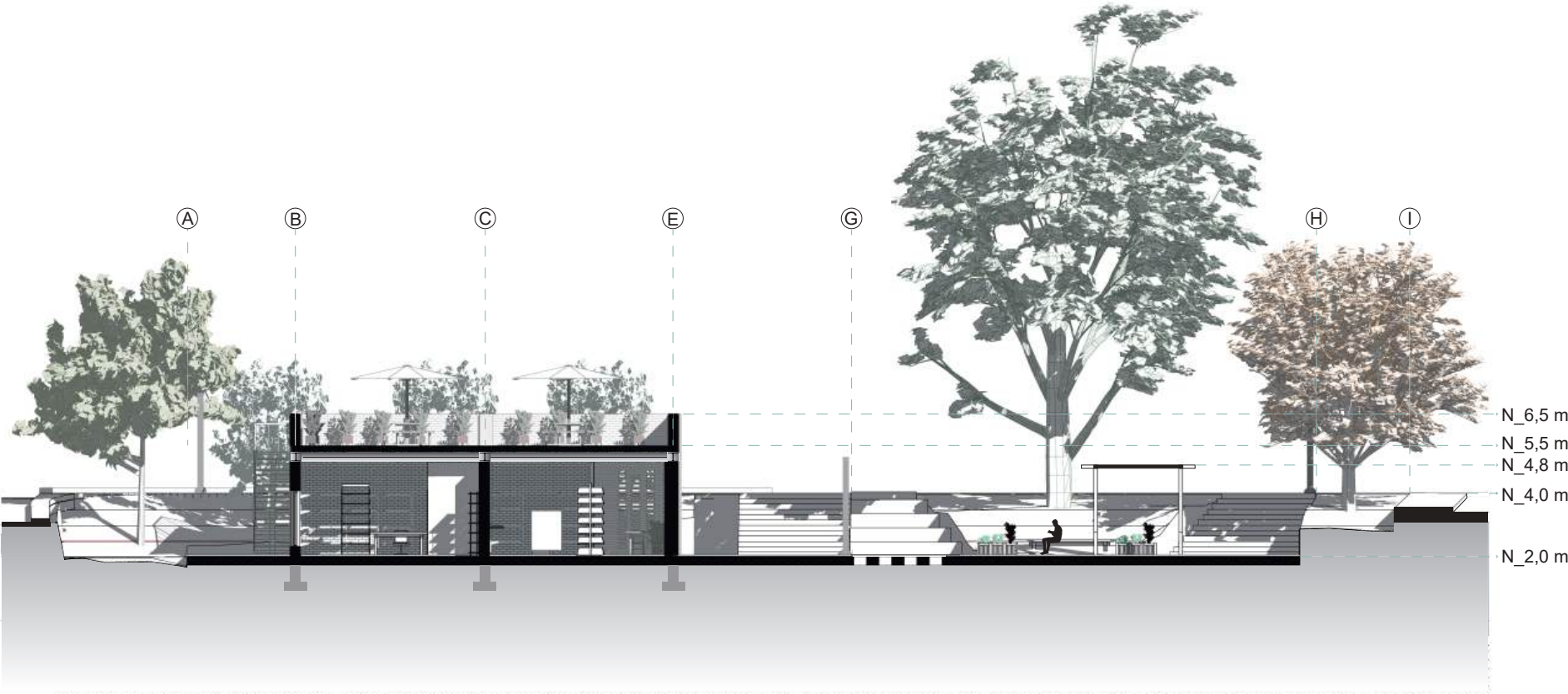




Esc: 1:200



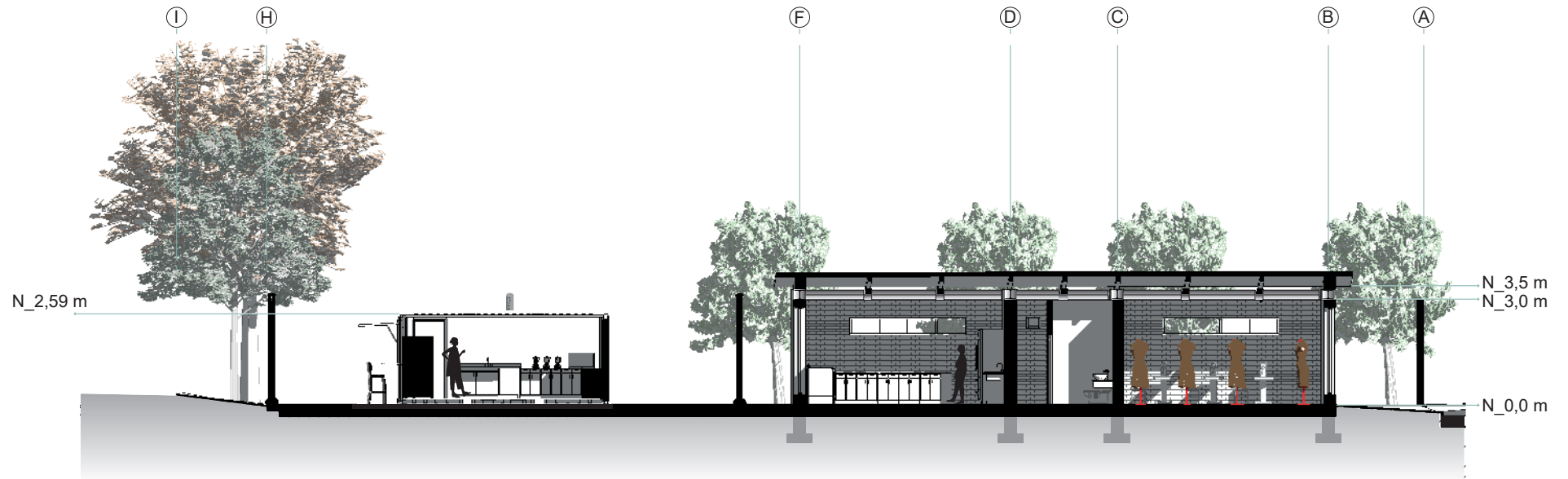
Esc: 1:200



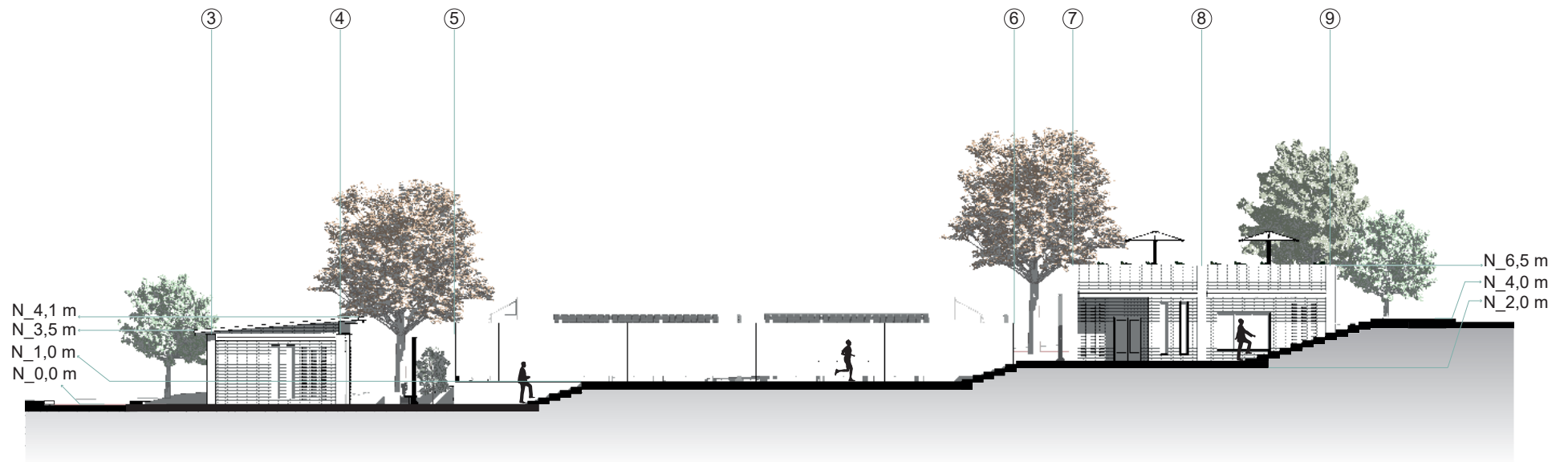
Sección AA Esc\_1:200



Sección BB Esc\_1:200



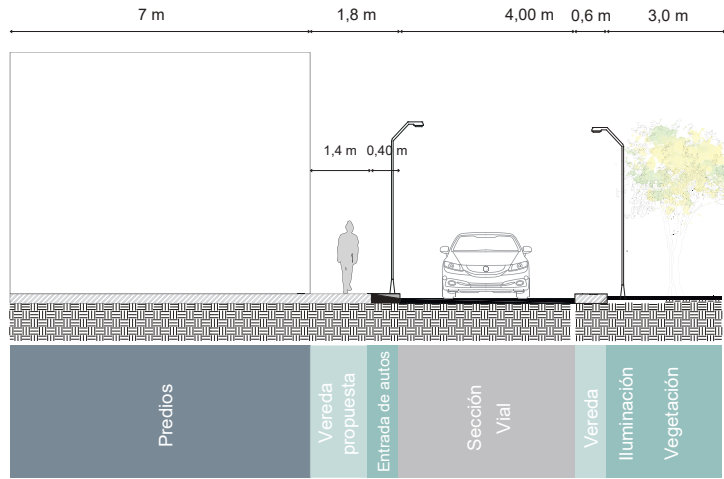
Sección CC Esc\_1:200



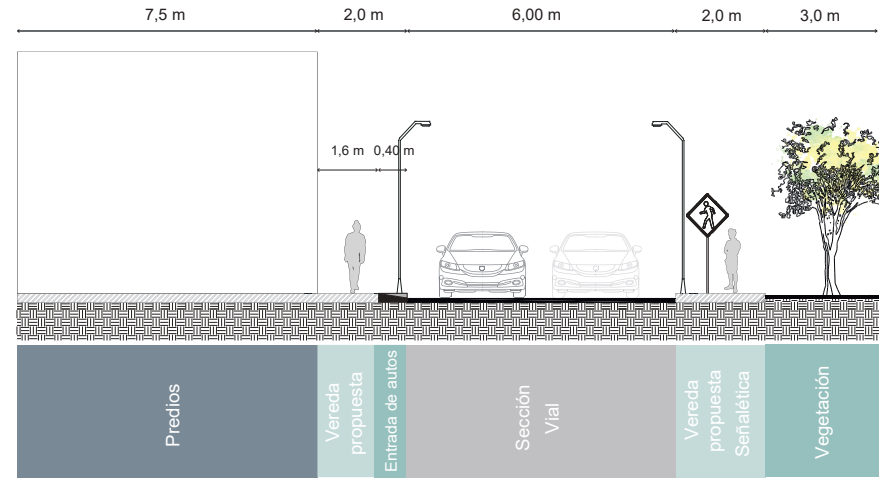
Sección DD Esc\_1:200

**PROPUESTA**

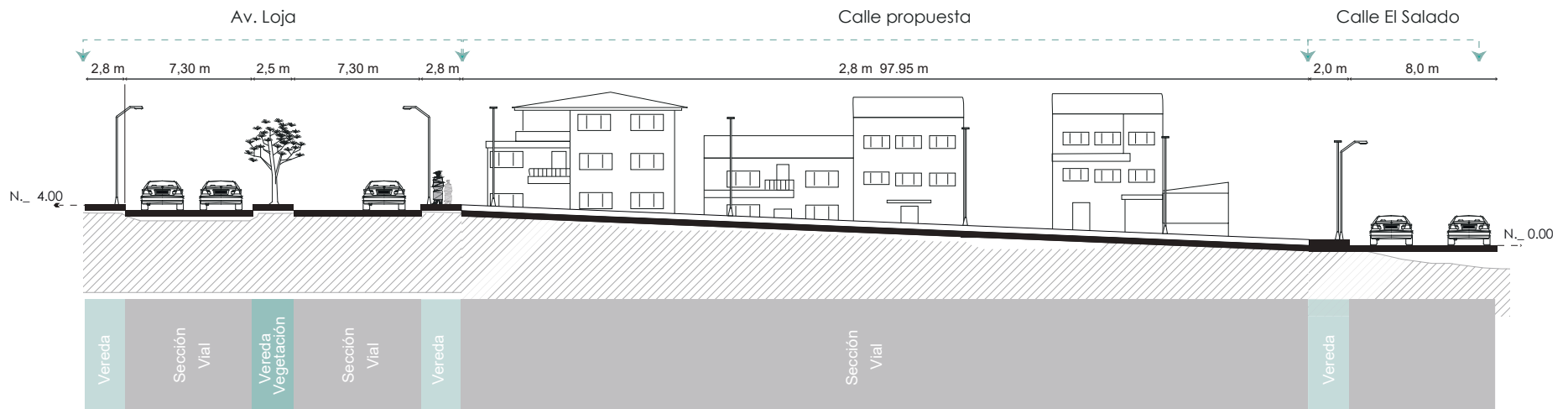
**Secciones viales**



Sección EE : Vía 1 Esc: 1:200



Sección FF: Vía 2 Esc: 1:200



Sección GG : Vía 2 Esc: 1:700



Elevación Norte  
Esc: 1:500



Elevación Sur  
Esc: 1:500



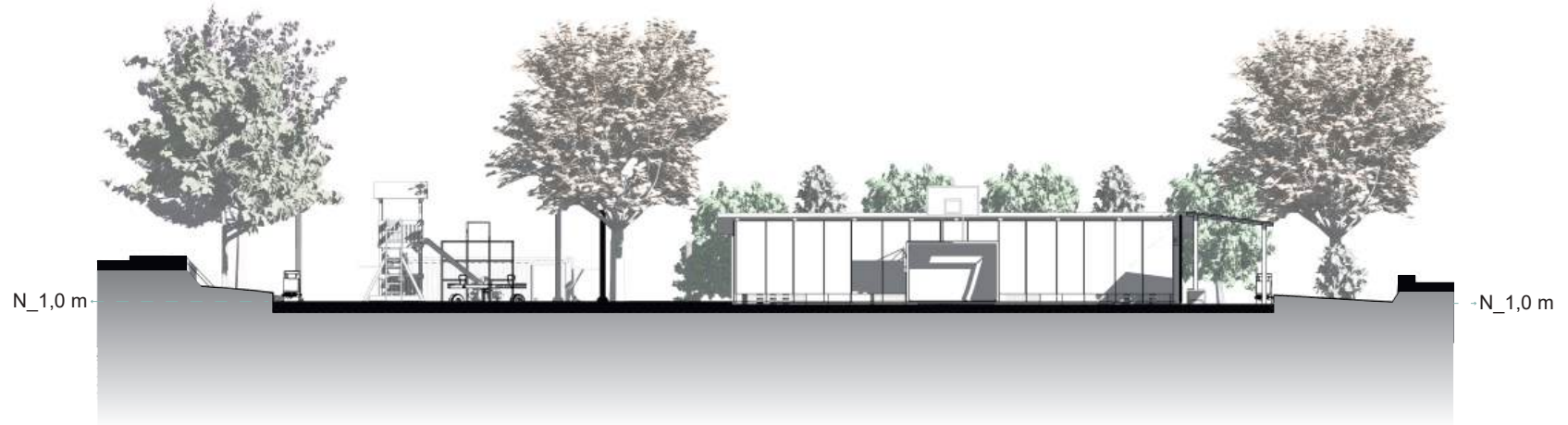
Elevación Oeste

Esc: 1:250



Elevación: Vista frontal- Plataforma 1

Esc: 1:200



Elevación: Vista frontal- Plataforma 2

Esc: 1:200



Elevación: Vista frontal- Plataforma 3

Esc: 1:200























## 4. RESULTADOS

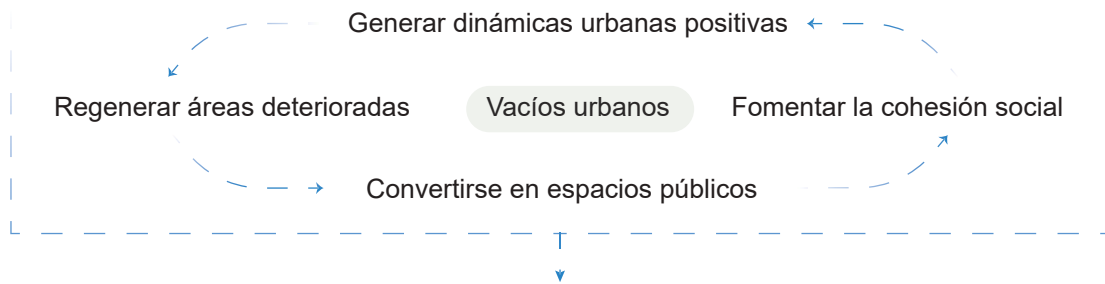
### Objetivo 1

Como resultado de este objetivo, se ha generado un análisis detallado de los principales conceptos relacionados con los vacíos urbanos y la regeneración urbana, así como un conocimiento profundo de la importancia del espacio público y su impacto en la cohesión social.

A continuación, se presentará la relación entre los vacíos urbanos y las categorías de estudio:

### Figura 160

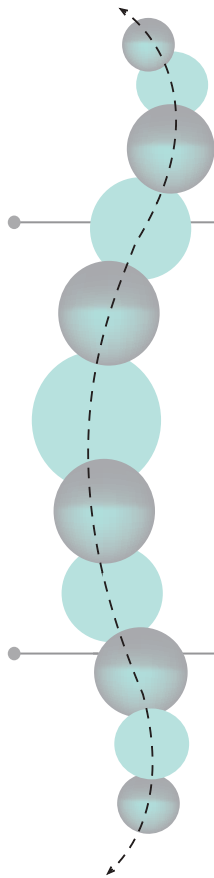
#### Esquema de relación



**Vacíos urbanos:** Se refiere a un espacio dentro de la trama urbana que no está siendo utilizado de manera efectiva. Estos espacios pueden resultar de la obsolescencia de edificios, lotes baldíos o áreas infrautilizadas que no cumplen una función específica en el contexto urbano actual.

**Regeneración urbana:** La regeneración urbana se enfoca en la rehabilitación y revitalización de áreas degradadas o infrautilizadas. La intervención en vacíos urbanos mediante proyectos arquitectónicos puede transformar estos espacios en áreas funcionales y estéticamente agradables, promoviendo un desarrollo sostenible y mejorando la calidad de vida de los residentes.

**Cohesión social:** La regeneración de vacíos urbanos puede fortalecer la cohesión social al crear espacios inclusivos que atiendan a las necesidades de diversos grupos comunitarios. La inclusión de equipamientos recreativos, áreas verdes y servicios comunitarios en estos proyectos puede promover la equidad y la integración social.



**Espacio público:** La conversión de vacíos urbanos en espacios públicos puede proporcionar áreas recreativas, como parques, plazas y otros lugares de encuentro. Estos espacios son esenciales para la comunidad, ya que fomentan la interacción social, el esparcimiento y las actividades culturales, contribuyendo así a la vitalidad urbana.

**Crear dinámicas urbanas:** La activación de vacíos urbanos mediante proyectos arquitectónicos puede generar nuevas dinámicas urbanas, incentivando la actividad económica, cultural y social. La creación de nuevos puntos de interés y la mejora de la infraestructura urbana pueden atraer inversiones y visitantes, revitalizando el entorno urbano.

**Nota.** Estas categorías en la planificación urbana son interdependientes. De este modo, la implementación eficaz de uno de estos elementos puede desencadenar beneficios significativos en otros, contribuyendo a un entorno urbano más funcional y vibrante.

Además, se han identificado y analizado tres casos de estudio que han servido de referencia para entender las diferentes aproximaciones y resultados obtenidos en la revitalización de espacios urbanos en distintas escalas geográficas. Esta comprensión profunda de los vacíos urbanos y sus implicaciones ha permitido también la identificación de estrategias potenciales para abordar y resolver estos espacios vacíos de manera efectiva, contribuyendo así a la generación de soluciones innovadoras y contextualizadas para la regeneración urbana.

## **Objetivo 2**

Como resultado de este objetivo, se han identificado y descrito diversos vacíos urbanos en el área de estudio, centrándose principalmente en aquellos designados como bien público. Este análisis exhaustivo ha proporcionado una comprensión profunda de por qué se consideran vacíos estos espacios, así como de sus características físicas y su relación con el entorno circundante. Esta comprensión detallada de los vacíos urbanos y sus contextos ha permitido identificar tanto oportunidades como desafíos que deben abordarse en el proceso de revitalización urbana.

Además, la recopilación de datos detallados sobre los vacíos urbanos y su entorno ha sentado una base sólida para establecer políticas y medidas de control por parte de la administración local. Al comprender mejor la naturaleza y características de estos espacios, las autoridades municipales pueden desarrollar estrategias más efectivas para su gestión y control, asegurando un uso más eficiente de los espacios urbanos disponibles. Estas medidas pueden incluir acciones para prevenir la ocupación ilegal de terrenos vacíos, promover su uso temporal para actividades comunitarias o culturales, o facilitar su desarrollo para nuevos propósitos que beneficien a la comunidad en su conjunto.

La identificación de vacíos urbanos como áreas potenciales para la regeneración urbana es un proceso fundamental en la planificación y desarrollo de entornos sostenibles. Según estudios previos, la reutilización de espacios subutilizados no solo contribuye a la revitalización de áreas degradadas, sino que también promueve la cohesión social y el desarrollo económico local (Gehl, 2010).

Esta información ha sido fundamental para orientar las estrategias de regeneración urbana de manera que respondan eficazmente a las necesidades y aspiraciones de la comunidad. En conjunto, este análisis ha proporcionado una base sólida para el desarrollo de 4 intervenciones urbanas específicas y la creación de un espacio público que beneficie a la comunidad local, al tiempo que orienta futuras decisiones de diseño y planificación urbana en el área de estudio y en la ciudad.

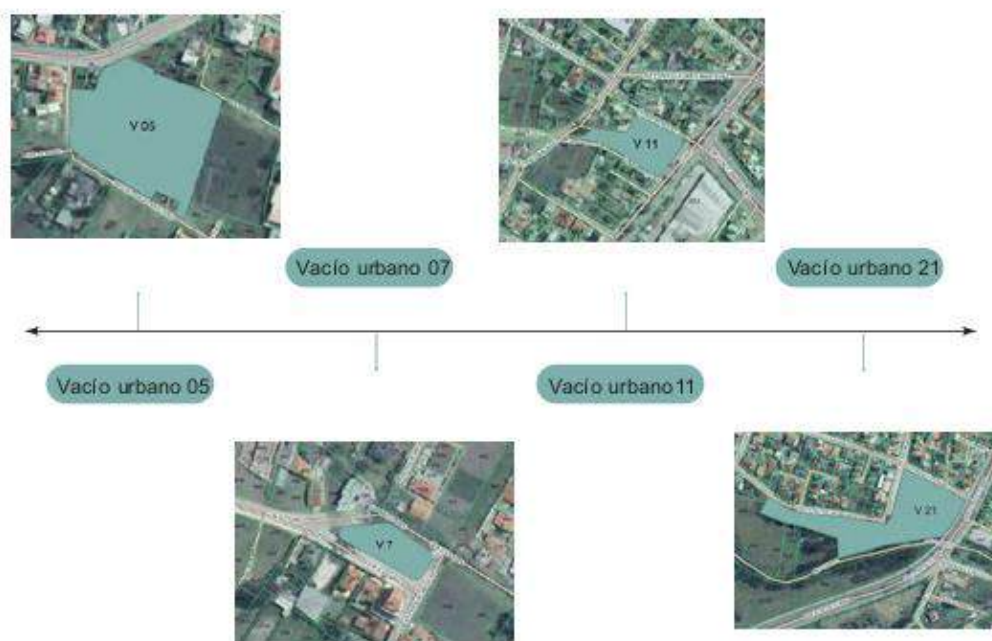
La selección de estos cuatro vacíos urbanos se basa en criterios que consideran factores como la accesibilidad, la infraestructura existente y el potencial para generar dinámicas comunitarias

positivas. Esto respalda la idea de que, al intervenir en estos espacios, se puede fomentar un sentido de pertenencia y mejorar la calidad de vida de los residentes.

Además, la evaluación de las variables analizadas en la investigación revela que estos vacíos urbanos responden favorablemente a aspectos críticos, como la demanda de espacios públicos y la necesidad de zonas verdes. Según autores como Jacobs (1961), la diversificación del uso del suelo y la creación de espacios de encuentro son esenciales para la vitalidad urbana. Al implementar el proyecto en estos cuatro espacios, se abre la oportunidad de transformar áreas olvidadas en núcleos de actividad social y económica, lo que contribuye a la sostenibilidad y resiliencia del entorno urbano. En este sentido, la intervención en estos vacíos urbanos no solo es sería beneficioso, serían como ejemplo para futuras intervenciones.

**Figura 161**

*Vacíos seleccionados*



Por otro lado, el análisis exhaustivo del predio 002 en el barrio El Salado ha proporcionado una comprensión detallada de las condiciones físicas y sociales del área de estudio, así como de las necesidades de la comunidad local. Este análisis ha permitido evaluar la disponibilidad del terreno y su potencial para la regeneración urbana, considerando aspectos como accesibilidad, conectividad y viabilidad para convertirse en un espacio público revitalizado. Además, las encuestas realizadas a los residentes han enriquecido la comprensión de cómo perciben estos vacíos urbanos y cuáles son sus necesidades específicas, lo que ha dado como resultado el diseño de un espacio público recreativo.

### **Objetivo 3**

El resultado de este objetivo es un anteproyecto urbano-arquitectónico detallado y fundamentado, con el propósito de transformar el vacío urbano del predio 002 en un espacio público dinámico y multifuncional. Este anteproyecto, diseñado para promover la integración social y contribuir al desarrollo sostenible del barrio El Salado y sus alrededores, propone la creación de un espacio público que albergue diversas infraestructuras destinadas a actividades comunitarias y recreativas.

El diseño del espacio público incluye varias estrategias, entre las cuales se encuentran talleres para actividades como costura y repostería, fomentando el acceso a la educación y la cultura. Además, se implementarán estrategias de planificación vial para las viviendas en el lado sur, así como el diseño de áreas verdes, áreas deportivas y un huerto comunitario destinado para plantas medicinales. También se contempla la instalación de áreas de juegos, zonas de descanso y mobiliario de sombra, ofreciendo espacios confortables y seguros para todos los residentes.

Estas estrategias y mejoras tienen como objetivo crear un entorno urbano inclusivo y dinámico, que satisfaga las diversas necesidades de la comunidad.

Para satisfacer las necesidades alimenticias y promover la convivencia, se contempla la inclusión de espacios para la venta de comida rápida y la construcción de una cafetería que funcione como punto de encuentro y esparcimiento para la comunidad.

Un enfoque importante es el intercambio de aprendizaje. Los talleres tienen como objetivo que los participantes adquieran conocimientos prácticos, y una vez obtenidos resultados, los productos elaborados pueden venderse en las áreas designadas para el comercio: la repostería en el área comercial y la costura en un local destinado a la venta de estos artículos. Este fin económico puede servir como una fuente de ingresos para el mantenimiento del predio o para financiar actividades comunitarias del barrio.

La circulación dentro del espacio público ha sido diseñada de manera clara y directa, con el objetivo de facilitar el acceso y la movilidad de los usuarios. Se ha priorizado la integración de vegetación para mantener el contacto con el entorno natural y preservar la identidad del lugar, así como la instalación de áreas verdes que proporcionen un entorno agradable y natural.

Esta propuesta se sitúa estratégicamente en el centro del barrio El Salado, estableciendo vínculos directos con los barrios circundantes para fomentar la participación y generar un sentido de pertenencia compartido. Con estas medidas, se busca promover un cambio positivo en la comunidad, fortaleciendo los lazos sociales y atrayendo a visitantes externos para contribuir a la revitalización y dinamización del área.

## 5. CONCLUSIONES

Ante el modelo de expansión dispersa que caracteriza a nuestra ciudad, han surgido los denominados vacíos urbanos, los cuales representan una oportunidad para aplicar estrategias de regeneración urbana que buscan revitalizar el espacio público. Estos espacios, a menudo abandonados o subutilizados, no suelen ser considerados en la planificación urbana actual y pueden ser fuente de problemas ambientales, geográficos y sociales. La recopilación de información, tanto teórica como empírica, proporciona los parámetros necesarios para llevar a cabo intervenciones efectivas dentro de la ciudad, con el objetivo de crear espacios públicos seguros, cómodos y confortables.

Es crucial realizar un adecuado estudio del marco teórico y definiciones relacionadas con la revitalización urbana, con el fin de entender las estrategias aplicables a cada proyecto y las necesidades específicas del espacio a intervenir. Además, es esencial abordar los problemas que afectan la calidad de vida de los habitantes actuales y comprometerse con el desarrollo sostenible de las futuras generaciones, lo que implica un enfoque multifocal que abarca aspectos tecnológicos, políticos, sociales, económicos, ecológicos y éticos.

La principal problemática radica en la escasez de espacios públicos y la presencia de numerosos vacíos urbanos en el sector de estudio. Una solución viable es la creación de pasajes peatonales que conecten estos vacíos, proporcionando un entorno seguro y libre de contaminación para los transeúntes. La revitalización de estos espacios residuales puede contribuir significativamente a mejorar los tejidos urbanos y fortalecer los lazos comunitarios, fomentando un modelo urbano más compacto y cohesionado.

La propuesta de intervención se basa en el aprovechamiento de la topografía del lugar para diseñar recorridos peatonales que minimicen el impacto ambiental. Se plantea la implementación de zonas de estancia, circulación y recreación que promuevan la identificación y apropiación del espacio por parte de la comunidad, contribuyendo así a resolver problemas de inseguridad y fortalecer la trama urbana.

Es importante fomentar una sociedad activa y propositiva, que participe en la transformación del espacio público y demande la creación de espacios culturales y recreativos. La regeneración urbana, si se realiza de manera adecuada, puede generar una serie de efectos positivos, como la creación de nuevos usos y la mejora de la percepción ciudadana sobre el lugar intervenido.

En resumen, las propuestas de revitalización planteadas en este trabajo tienen como objetivo generar un cambio simbólico en la ciudad, promoviendo la inclusión social y la creación de un ambiente multicultural. Se busca erradicar prácticas negativas y transformar la imagen de la ciudad, convirtiéndola en un espacio más acogedor y adecuado para el disfrute de sus habitantes y visitantes.

## 6. RECOMENDACIONES

### Recomendaciones para la investigación:

1. Realizar una investigación exhaustiva sobre la revitalización del espacio público en vacíos urbanos, utilizando diversas fuentes bibliográficas y analizando proyectos similares para comprender su efectividad y aplicabilidad en el contexto específico de estudio.
2. Identificar y clasificar los vacíos urbanos en el área de estudio, describiendo los problemas actuales asociados a cada uno de ellos. Se sugiere además incluir análisis detallados de las condiciones socioeconómicas y demográficas de la población local, así como sus necesidades y aspiraciones en relación con el espacio público.
3. Analizar proyectos a nivel local e internacional: Realizar comparaciones con proyectos similares a nivel nacional e internacional para identificar mejores prácticas y lecciones aprendidas que puedan enriquecer el estudio y aplicarse en el contexto específico de la zona de estudio para desarrollar un programa de revitalización del espacio público.

### Recomendaciones para la planificación municipal:

1. Reconocer y respaldar los proyectos académicos desarrollados como trabajos de titulación, estimulando la creación de nuevos espacios públicos de calidad y evitando su desuso, contribuyendo así a la mejora del entorno urbano y al bienestar comunitario.
2. Establecer políticas y medidas de control efectivas para optimizar el uso de los espacios urbanos disponibles, implementando acciones que prevengan la ocupación ilegal de terrenos vacíos y fomenten su uso temporal para actividades comunitarias o culturales, maximizando así su potencial y beneficiando a la comunidad en general.
3. Considerar la relevancia del espacio público dentro de la ciudad, especialmente en los barrios, y promover la participación activa de la comunidad para asegurar la calidad y pertinencia del proyecto conforme a las necesidades locales. Además, diversificar los propósitos de los espacios vacíos para alinearse con las necesidades específicas de cada sector, asegurando una distribución equitativa de los espacios públicos y áreas verdes en la ciudad.

### Recomendaciones adicionales:

1. Diseñar una herramienta tecnológica: Emplear tecnología de mapeo y análisis de datos para identificar y monitorear vacíos urbanos en tiempo real, lo que facilitará la toma de decisiones informadas y la evaluación de impacto de las intervenciones.
2. Fomentar la participación comunitaria desde el inicio: Adoptar una metodología de investigación proyectual que no solo considere aspectos técnicos y urbanísticos, sino también la percepción y participación de los residentes y visitantes del área intervenida. Realizar encuestas, talleres participativos y otras actividades de consulta para asegurar que el proyecto refleje las demandas y expectativas de la comunidad.

3. Incentivar el uso creativo del espacio: Apoyar iniciativas de placemaking y temporalidad que transformen temporalmente los vacíos urbanos en espacios activos y vibrantes, involucrando a la comunidad en su diseño y gestión.

## 7.REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Altman, Josette. (2009). *Cohesión social y políticas sociales en Iberoamérica*. FLACSO.
- Álvarez, A., & Serrano, J. (2010). *CUENCA: SU CRECIMIENTO URBANO Y PAISAJÍSTICO*.
- Aparicio, Á., & Nanni, R. (2011). *Modelos de Gestión de la Regeneración urbana*.
- Apraez, J., & Hualpa, J. F. (2021). *PROPUESTA DE REVITALIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EN CUENCA-ECUADOR*.
- Aravena, A., Castillo, M. J., Katz, C., & Torrejón, R. (2002). *El lugar de la arquitectura*.
- Augé, Marc. (1992). *Los no lugares, espacios del anonimato: una antropología de la sobremodernidad*. Gedisa.
- Barba, C. (2011). *Revisión teórica del concepto de cohesión social: hacia una perspectiva normativa para América Latina*.
- Barboza, Z., Cubas, A., Huaman, W., Mejia, Y., Rodriguez, B., Santamaria, M., & Sánchez, L. (2023). *Proporcionar espacios públicos accesibles*.
- Barriga, K. (2022). *REVALORIZAR EL VACIO URBANO ATRAVEZ DE ÑA IDENTIDAD DEL HABITAR, COHOUSING LA CAROLINA*.
- Bernal, C. (2010). *Metodología de la investigación administración, economía, humanidades y ciencias sociales*.
- Berruete, F. (2015). *OPORTUNIDADES PARA LA ESTRUCTURACIÓN Y CONTINUIDAD URBANA TESIS DOCTORAL*.
- Berruete, F. (2017). Los vacíos urbanos: una nueva definición. *Revista Urbano*, 20(35), 114–122.  
<https://doi.org/10.22320/07813607.2017.20.35.09>
- Briceño, Y. (2021). *HABITAR EL MARGEN: IDENTIDADES COLECTIVAS DE JÓVENES DE BARRIOS POPULARES EN AMÉRICA LATINA*.
- Caporossi, C. (2023). *Ciudad de Barrios. Planificación y dinámicas de cambio de los Tejidos Centrales Barriales en las ciudades intermedias argentinas. Caso Ciudad de Córdoba, Argentina*.
- Careri, F. (2002a). *Land & ScapeSeries: Walkscapes - El andar como práctica estética Walking as an aesthetic practice*.
- Careri, F. (2002b). *Walkscapes: El andar como práctica estética - (Extracto)*. 1–23.  
<https://electivartistica.weebly.com/uploads/1/6/8/0/16801648/27566640-francesco-careri-walkscapes-el-andar-como-practica-estetica-ed.pdf>

- Carpio, J. (2014). *DINÁMICAS URBANAS Y MULTI-ACCESIBILIDAD METROPOLITANA Comercio urbano y demanda de autobús en la ciudad de Madrid.*
- Carrasco, J., Gamarra, M., & Torres, S. (2021). De vacíos urbanos a espacios públicos - Zona Urbana Monumental de Chiclayo, Perú. *Proyección. Estudios Geográficos y de Ordenamiento Territorial*, 15(30), 162–185. <https://doi.org/10.48162/rev.55.017>
- Carrión, F. (2011). *Carrión, Espacio público para la alteridad Espacio público: punto de partida para la alteridad.*
- Catalán, J. (2015). *Convivencia vecinal y dinámicas barriales.*
- CCFLC. (2016). *REGENERACIÓN URBANA.*
- Cepal. (2007). *Cohesión social: inclusión y sentido de pertenencia en América Latina y el Caribe.*
- Clichevsky, N. (2007). *LA TIERRA VACANTE “REVISITADA”. ELEMENTOS EXPLICATIVOS Y POTENCIALIDADES DE UTILIZACIÓN NORA CLICHEVSKY.*
- Colmenares, S. (2019). *Dialnet-DeLaTabulaRasaAlTerrainVague-6996310.*
- Corti, M. (n.d.). *Los aportes de Jordi Borja al pensamiento y la acción urbanística Jordi Borja's contributions to urban planning thought and action.*
- Cristiá, F. (2022). *LA REPRESENTACIÓN DEL ESPACIO VACÍO COMO RETORNO AL ORIGEN. UN ACERCAMIENTO ESTÉTICO DESDE EL DAOÍSMO (Vol. 7).*
- De la Rosa, M. R. (2018). *FORTALECIMIENTO ORGANIZACIONAL DEL BARRIO BELLAVISTA A TRAVÉS DE LOS SERVICIOS DE LA CASA SOMOS BELLAVISTA.*
- FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES SEDE ECUADOR.* (2016a). [www.flacsoandes.edu.ec](http://www.flacsoandes.edu.ec)
- FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES SEDE ECUADOR.* (2016b). [www.flacsoandes.edu.ec](http://www.flacsoandes.edu.ec)
- Fausto, A., & Rábago, J. (2001). *¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?* <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n21/aafau.html>
- Fernández, M. S. (2018). *Playgrounds de Aldo van Eyck Análisis y vigencia actual.*
- Fernández, P., & Gómez, M. (2019). *PROPUESTA METODOLÓGICA PARA EL ESTUDIO DE INTERSTICIOS URBANOS Y SU POTENCIAL USO COMO ESPACIO PÚBLICO (Vol. 2019).* <https://www.redalyc.org/journal/4779/477961406005/html/>
- Fernández, S. (2010). *REPRESENTACIONES SOCIALES Y DINÁMICAS BARRIALES EN ZONAS SEGREGADAS DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA. EL ROL DE LA POLÍTICA*

PÚBLICA EN ESTOS PROCESOS. *REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES*, XIV, núm. 331. <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-84.htm>

Galán, P. (2021). *REGENERACIÓN URBANA E IMPACTO SOCIAL*.

García, J. (2003). 4-CiudadConstante. *Revista Esencia*.

García, P. (2019). *La importancia del juego y sus beneficios en las áreas de desarrollo infantil The importance of playing and its benefits in the areas of child development*. <https://orcid.org/0000-0002-2962-5819>

Gehl, J., & Décima, J. (2014). *Ciudades para la gente*.

Gerscovich, A., Cavalieri, M., & Krasuk, O. (2008). *Hacia la Gestión Social de Vacíos Urbanos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Un caso de estudio*.

González, J. (2014). *Incidencia de la implementación de las políticas de regeneración urbana en la apropiación del espacio público desde la perspectiva de las organizaciones sociales en el barrio la ronda del centro histórico de la ciudad de quito*.

González, S. (2019). *PROPUESTA DE CATEGORIZACIÓN DE VACÍOS URBANOS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS Y CRITERIOS URBANO-ARQUITECTÓNICAS DENTRO DEL CENTRO HISTÓRICO (POLIGONO ZH1) DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA PROVINCIA DE CHIMBORAZO*".

Guamán, D. (2017). *Discontinuidad y segregación urbana, generada por barrios cerrados, y sus afectaciones en el espacio público de Cumbayá*.

Gutiérrez, C., & Ocaña, D. (2022). *EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIO PÚBLICO COMO HERRAMIENTA PARA EL MEJORAMIENTO DE LAS PERIFERIAS: CASO DE ESTUDIO BARRIO CARMEN DE GUZHO*.

Haro, G., & Vázquez, J. (2017). La cohesión social desde una perspectiva no normativa: alternativa de un diseño instrumenta. *Ciencias Sociales. Facultad de Derecho y Ciencias Sociales. Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, México*, 43, 132–154.

Hashem, O. M., Wahba, S. M. E., & Nasr-Eldin, T. I. (2022). Urban voids: identifying and optimizing urban voids potential as a revitalization source in enhancing developing countries' city income. *Journal of Engineering and Applied Science*, 69(1). <https://doi.org/10.1186/s44147-021-00053-5>

- Hermida, M. A., Hermida, C., Cabrera, N., & Calle, C. (2015). Urban density as variable of city analysis. The case of Cuenca, Ecuador. *Eure*, 41(124), 25–44. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612015000400002>
- Herrera, E., Bonilla, H., & Molina, L. F. (2013). *Ciudades creativas: ¿paradigma económico para el diseño y la planeación urbana?*
- Hoogerbrugge, M. M., & Burger, M. J. (2018). Neighborhood-Based social capital and life satisfaction: the case of Rotterdam, The Netherlands. *Urban Geography*, 39(10), 1484–1509. <https://doi.org/10.1080/02723638.2018.1474609>
- Hopenhayn, M. (2007). *COHESIÓN SOCIAL: UN PUENTE ENTRE INCLUSIÓN SOCIAL Y SENTIDO DE PERTENENCIA*. [www.coe.int](http://www.coe.int),
- INEC. (2012). *Índice Verde Urbano 2012*.
- Jacobs, J. (1961). *Muerte y Vida de Las Grandes Ciudades Jane Jacobs*.
- Janssen, B. (2017). *La Física del Vacío*.
- Juaristi, J. M., & Aguado, I. (2015). *CONCEPTOS DE REHABILITACIÓN URBANA. EL CASO DEL PER DEL CASCO VIEJO DE BILBAO*.
- Koolhaas, R. (2000). El Espacio Basura - De la modernización y sus secuelas. *Arquitectura Viva* 74, 23–31.
- Liévano, A. (2011). *Análisis de dinámicas urbanas y su impacto en el desarrollo sostenible por medio de simulación*.
- Link, F., Señoret, A., Fuentes, L., & Rodríguez, S. (2022). Urban vitality and neighborhood sociability: complexities of a latin american metropolis. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 54(212), 443–458. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2022.212.9>
- Lynch, K. (1990). *Echar a perder - Un análisis del deterioro*.
- Lynch, Kevin. (1998). *La imagen de la ciudad*. Gustavo Gili.
- Merton, R. (2002). LA DIVISIÓN DEL TRABAJO SOCIAL DE DURKHEIM. In *American Journal of Sociology* (Vol. 40).
- Método Cualitativo por Puntos Aplicados para Determinar Case of Estudio Cuenca, Ecuador la Localización de Viviendas de Interés Social* . (n.d.). <https://doi.org/10.1088/1757-899X/471/9/092040>
- MINVU. (2019). *La dimensión humana en el espacio público*. 1–164.

- Monteiro, E. Z., & Turczyn, D. T. (2018). The five categories of solà-morales as a legacy for reading the urban landscape. *Architecture, City and Environment*, 12(36), 73–90. <https://doi.org/10.5821/ace.12.36.4791>
- Montes, A. P. (2016). *Ciudad y Territorio*.
- Mora, D. (2017). *CRITERIOS Y HERRAMIENTAS METODOLÓGICOS PARA EL DIAGNÓSTICO Y DISEÑO PARTICIPATIVOS DEL ESPACIO SONORO PÚBLICO*.
- Mora, M. (2012). *Espacios públicos Calidad y mediación*.
- Morán, G., & Alvarado, D. (2010). *Métodos de Investigación*. 1–82.
- Moreira, J. S., & Murillo, P. C. (2016). *Convivencia urbana y apropiación de espacios barriales en San José, Costa Rica* (Vol. 16).
- Muentes, W. L., Lucas, G. A., Cedeño, T. G., Salvatierra, G. G., & Melgar, C. J. (2023). Análisis de los vacíos urbanos para evitar el deterioro de la Cohesión Social en la Parroquia Manta, Ecuador. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 7(2), 4259–4273. [https://doi.org/10.37811/cl\\_rcm.v7i2.5644](https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v7i2.5644)
- Municipalidad de Cuenca. (2015a). *Cuenca, una ciudad de Barrios*.
- Municipalidad de Cuenca. (2015b). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca-PDOT 2015*. 1–729.
- Muñoz, L. (2017). *Vacíos urbanos piezas estructuradoras de ciudad*.
- Neu, T. (2016). El paisaje intermedio: entre lo urbano y lo rural. Una franja de transición. *OPERA*, 19, 55–81. <https://doi.org/10.18601/16578651.n19.05>
- Nicomedes, E. (2018). *Tipos de investigación*.
- ONU-HABITAT. (2016). *Regeneración Urbana*.
- Orellana, M., Ávila, M., Angumba, P., Pintado, J., & Federico, C. (2019). *Método Cualitativo por Puntos Aplicados para Determinar Case of Estudio Cuenca, Ecuador la Localización de Viviendas de Interés Social*. <https://doi.org/10.1088/1757899X/471/9/092040>
- Paquette, C. (2020). Regeneración urbana: un panorama latinoamericano. In *Revista INVI* (Vol. 35, Issue 100, pp. 1–19). Universidad de Chile, Instituto de la Vivienda. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582020000300001>
- Pérez, A. (2021a). *ACUPUNTIRA URBAN Y DISEÑO PARTICIPATIVO: ANTEPROYECTO DE RECUPERACION DEL VACÍP URBANO DEL RSERVORIO DE LA PLANTA ELECTRICÀ YANUNCAY Y SU PARQUE COLINDANTE*.

- Pérez, A. (2021b). *ACUPUNTURA URBANA Y DISEÑO PARTICIPATIVO: ANTEPROYECTO DE RECUPERACIÓN DEL VACÍO URBANO DEL RESERVOIRIO DE LA PLANTA ELÉCTRICA YANUNCAY Y SU PARQUE COLINDANTE.*
- Prada, J. (2015). *La regeneración urbana como solución a los problemas urbanos ¿solución real o espejismo? Algunas evidencias a partir de la ciudad de Machala.*
- PUGS. (2022). *Polígonos de intervención Territorial urbano de la ciudad de Cuenca.*  
[https://www.cuenca.gob.ec/sites/default/files/planificacion/dic2022/ANEXO\\_6.3\\_FI CHAS%20PITS%20SUELO%20URBANO.pdf](https://www.cuenca.gob.ec/sites/default/files/planificacion/dic2022/ANEXO_6.3_FI CHAS%20PITS%20SUELO%20URBANO.pdf)
- Rábago, J. (2001). *¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?*  
<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n21/aafau.html>
- Región Metropolitana de Santiago. (2018). *NUEVAS EXPERIENCIAS EN GENERACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.* 1–50.
- REINOSO NARANJO, V. C. (2016). *GRANDES VACIOS URBANOS EL VACÍO URBANO EN LA TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA PARQUE BICENTENARIO DE LA CIUDAD QUITO.* [www.flacsoandes.edu.ec](http://www.flacsoandes.edu.ec)
- Reinoso, V. (2016a). *GRANDES VACIOS URBANOS EL VACÍO URBANO EN LA TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA PARQUE BICENTENARIO DE LA CIUDAD QUITO.* [www.flacsoandes.edu.ec](http://www.flacsoandes.edu.ec)
- Reinoso, V. (2016b). *GRANDES VACIOS URBANOS EL VACÍO URBANO EN LA TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA PARQUE BICENTENARIO DE LA CIUDAD QUITO.* [www.flacsoandes.edu.ec](http://www.flacsoandes.edu.ec)
- Rigüey, C., & Obando, C. (2015). *MOVIMIENTOS BARRIALES: REIVINDICACIÓN DEL DERECHO A LA CIUDAD Neighborhood Movements: Acceptance of the Right to the City Movimentos nos bairros: reivindicação do direito à cidade.*
- Romero, C. (2017). *HACIA UNA NOCIÓN DEL HÁBITAT BARRIAL COMO RED DE LUGARES.*
- Rothschild, S. (2018). *Paradigmas del desarrollo urbano en Cuenca: abordando los procesos de segregación, marginación y desplazamiento.*  
[https://digitalcollections.sit.edu/isp\\_collection](https://digitalcollections.sit.edu/isp_collection)
- Sánchez, C. (2018). *ESTRATEGIAS DE RECUPERACIÓN DE PREDIOS BALDÍOS EN LA CIUDAD DE TOLUCA: PROSPECTIVA DEL ORDENAMIENTO URBANO.*
- Sánchez, R. (2013). Las dinámicas urbanas. *Revista de Geografía Norte Grande*, 56, 5–6.  
<https://doi.org/10.4067/s0718-34022013000300001>

- Small, M. L., & Adler, L. (2019). The Role of Space in the Formation of Social Ties. *Annu. Rev. Sociol.*, 45, 111–132. <https://doi.org/10.1146/annurev-soc-073018>
- Solaz, J. J., & Moreno, M. (1997). EL ESPACIO VACÍO Y SUS IMPLICACIONES EN LA HISTORIA DE LA CIENCIA. In *Cat. Ens. Fis.*, v (Vol. 14).
- Torres, A. (2022). "PROPUESTA DE CATEGORIZACIÓN DE VACÍOS URBANOS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS Y CRITERIOS URBANO-ARQUITECTÓNICAS DENTRO DEL CENTRO HISTÓRICO (POLIGONO ZH1) DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA PROVINCIA DE CHIMBORAZO."
- Torres, A. J. T. G. (2022). *La gestión de vacíos urbanos en ciudades latinoamericanas. Evidencias para los casos de Bogotá y São Paulo.*
- Valls, J. (2020). *URBANISMO Y AUSTERIDAD.* <https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/167420/Valls%20-%20Urbansmo%20y%20austerdad.pdf?isAllowed=y&sequence=1>
- Vásconez, E. (2013). *VACÍO URBANO: CENTRO CULTURAL ELOY ALFARO.*
- Villafañe, S. (2022). *De la actividad al abandono: enclaves de uso industrial y solares abandonados en la ciudad de Valladolid.*
- Wady, J. (2008). *LA INTERVENCION EN EL ESPACIO PÚBLICO COMO ESTRATEGIA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA URBANA.* Pontificia Universidad Javeriana.
- 384, P. d. (19 de 07 de 2019). *Facebook.* Obtenido de <https://m.facebook.com/santaisabel384/photos/que-levante-la-mano-quien-ama-este-mural-ubicado-obvio-en-santaisabel384-santais/491484254921448/>
- ace. (31 de Enero de 2012). *LOS PARQUES INFANTILES DE AVENTURAS (O "BASURA") DE LA POSGUERRA QUE PROMUEVEN EL JUEGO AUTÓNOMO.* Obtenido de ace - Architecture of Early Childhood: <http://www.architectureofearlychildhood.com/2012/01/post-war-adventure-or-junk-playgrounds.html>
- ARQA. (19 de 09 de 2018). Obtenido de <https://arqa.com/arquitectura/punto-de-informacion.html>
- BID. (14 de Julio de 2017). *BID Mejorando Vidas.* Obtenido de Nuevos desafíos para la ciudad latinoamericana: <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/ciudad-latinoamericana/>
- Blasco, J. (20 de Febrero de 2016). *Urban Networks.* Obtenido de Panorama del urbanismo europeo en la década de 1950 (la transición del pesimismo de posguerra a la esperanza por un mundo mejor: <http://urban-networks.blogspot.com/2016/02/panorama-del-urbanismo-europeo-en-la.html>

- Dejtjar, F. (11 de 06 de 2018). *Archdaily*. Obtenido de *Ágora 21: la experiencia de Plaza de Bolsillo en la activación de espacios urbanos subutilizados*: [https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad\\_campaign=normal-tag](https://www.archdaily.cl/cl/895497/agora-21-la-experiencia-de-plaza-de-bolsillo-en-la-activacion-de-espacios-urbanos-subutilizados?ad_campaign=normal-tag)
- Egger, T. (7 de 06 de 2019). *BID Mejorando Vidas*. Obtenido de *Plazas de bolsillo: innovación urbana pública para la recuperación de vacíos urbanos*: <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/plazas-de-bolsillo-innovacion-urbana-publica-para-la-recuperacion-de-vacios-urbanos/>
- Elizete, G., & Henriques, M. (2020). *Redalyc*. doi:<https://doi.org/10.4025/actascitechnol.v42i1.42407>
- Fernández, G. (27 de Mayo de 2022). *COHESIÓN SOCIAL Y URBANA*. Obtenido de *Gumersindo Fernández Arquitectos*: <https://gumersindofernandez.com/blog/2022/05/26/la-cohesion-social-y-el-urbanismo/>
- Gálvez, Y. (27 de 05 de 2022). *Quito informa*. Obtenido de *Nuevo parque lineal en Ciudad Bicentenario*: <https://www.quitoinforma.gob.ec/2022/05/27/nuevo-parque-lineal-en-ciudad-bicentenario/>
- GEOPORTAL. (2023). *IPRUS*. Obtenido de <https://ide.cuenca.gob.ec/geoportal-web/viewer.jsf?map=44>
- GobiernodeSantiago. (2018). *Gobierno Regional Metropolitano de Santiago*. Obtenido de *Plaza de Bolsillo Santa Isabel viste de nuevos colores a zona domiciliaria de Santiago*: <https://www.gobiernosantiago.cl/6681-2/>
- Holmes, D. (2 de 08 de 2021). *WLA*. Obtenido de *Pocket Park en Xinhua Road* : <https://worldlandscapearchitect.com/pocket-park-on-xinhua-road-shanghai-china-shuishi/?v=3fd6b696867d>
- Martinez, A. (11 de 05 de 2014). *Metalocus*. Obtenido de <https://www.metalocus.es/es/noticias/domesticidad-en-holanda-del-movimiento-moderno-a-la-actualidad>
- Ministerio del Ambiente, A. y. (25 de Junio de 2021). *Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica*. Obtenido de *El Área Ecológica de Conservación Municipal Mazán en Azuay es declarada como el Área Protegida Nro. 62 del Ecuador*: <https://www.ambiente.gob.ec/el-area-ecologica-de-conservacion-municipal-mazan-en-azuay-es-declarada-como-el-area-protegida-nro-62-del-ecuador/#:~:text=El%20C3%81rea%20Protegida%20Aut%20Descentralizada,fr%20para%20fortalecer%20las%20e>
- MJ. (13 de 03 de 2018). *FM DOS*. Obtenido de *Esta es la nueva plaza de bolsillo inaugurada en Santiago*: <https://www.fmdos.cl/noticias/nueva-plaza-de-bolsillo-inaugurada-santiago/>

- Papastergiou, C. (Marzo de 2021). *"Parques infantiles basura: la "antiestética" del juego en el diseño de parques infantiles posteriores a la Segunda Guerra Mundial"*. Obtenido de [https://www.researchgate.net/publication/349953658\\_Junk\\_Playgrounds\\_The\\_Anti-Aesthetics\\_of\\_Play\\_in\\_Post-World\\_War\\_II\\_Playground\\_Design](https://www.researchgate.net/publication/349953658_Junk_Playgrounds_The_Anti-Aesthetics_of_Play_in_Post-World_War_II_Playground_Design)
- Pousta. (2018). *Lelin Alves, graffitero brasileño: "Los artistas de galería saben que lo que se lleva ahora es la calle"*. Obtenido de <https://pousta.com/graffitero-lelin-alves/>
- Rivera, M. (2020). *PARECER HASTA LLEGAR A SER*. Obtenido de [https://www.cae.org.ec/wp-content/uploads/2020/10/PP-Expo-MR\\_2.pdf](https://www.cae.org.ec/wp-content/uploads/2020/10/PP-Expo-MR_2.pdf)
- Soto, J. (10 de Octubre de 2017). *Universidad de los Andes*. Obtenido de Infraestructura y paisaje urbano en el S. XXI: una propuesta sensorial #Arquitectura+Infraestructura: <https://www.bogotavisible.com/2017/10/10/infraestructura-y-paisaje-urbano-en-el-s-xxi-una-propuesta-sensorial-arquitecturainfraestructura/>
- STGO. (07 de 05 de 2023). *Municipalidad de Santiago*. Obtenido de Municipio reabre plaza de bolsillo en barrio Santa Isabel y lanza programa de recuperación de cités y pasajes 2023: <https://www.munistgo.cl/municipio-reabre-plaza-de-bolsillo-en-barrio-santa-isabel-y-lanza-programa-de-recuperacion-de-cites-y-pasajes-2023/>
- Valdoski, F. (2013). *aBa SUD*. Obtenido de Aproximaciones al concepto de la producción del espacio a partir de los contenidos lefebvrianos: <https://www.albasud.org/noticia/es/639/aproximaciones-al-concepto-de-la-produccion-del-espacio-a-partir-de-los-contenidos-lefebvrianos#:~:text=El%20espacio%20social,tambi%C3%A9n%20interviene%20en%20la%20producci%C3%B3n.>

## 7. ANEXOS

### Anexo 1

Modelo de tabla para la recolección de datos de vacíos urbanos

Información vacío urbano 01						
Datos del titular			Tamaño			
Propietario o razón social			Menor a 1000 m2		Frente	Área
			Mayor a 1000 m2			
	Número del predio		Predio con / sin afección	Si		
		No				
Ubicación y conectividad			Servicios básicos			
Calle Principal				Si	No	Valor
Calle secundaria I			Agua potable			
Calle secundaria II			Energía eléctrica			
Transporte público	Si		Alcantarillado			
	No		Telefonía fija			
	Distancia		Recolección de basura			
Utilización actual del espacio			Duración en calidad de espacio vacío			
Vacío vacante			Vacante reciente			
Vacío improductivo			Vacante de largo plazo			
Edificaciones abandonadas			Nunca antes desarrollado			
Provisión de instalaciones en las proximidades			Limitaciones específicas del área			
Educación		Bienestar social		Alta	Media	Baja
Seguridad		Recreación		Riesgo de inundación		
Cultura		Salud		Riesgos de deslizamientos		
Aprovisionamiento		Administración y gestión		Seguridad		
				Porcentaje de área ocupada		
Características físicas distintivas			Influencia en su entorno			
Croquis			Imagen			

Anexo 2

Modelo de encuesta realizada

 Universidad Católica de Cuenca

---

**UNIDAD ACADEMICA DE INGENIERÍA, INDUSTRIA Y CONSTRUCCIÓN**

**CARRERA DE ARQUITECTURA**

**Revitalización urbana**

**Vacíos urbanos e integración barrial, caso de estudio barrio del PIT O-8**

**Barrio El Salado – Predio 002**

---

**ENCUESTA PARA RESIDENTES**

**PREDIO- 002**



**EDAD:** 72

**GÉNERO:** Femenino  Masculino

**Percepción del predio 002**

- ¿Cómo se describiría el uso actual del terreno?**
  - Mayormente desocupado
  - Ocasionalmente utilizado
  - Actividades regulares pero limitadas
- ¿Cómo se describiría visualmente el terreno?**
  - Agradable y bien cuidado.
  - Neutral, sin impacto visual significativo.
  - Descuidado y en mal estado.
- ¿Qué tipo de actividades urbanas se observan comúnmente en el terreno?**
  - Conectividad a la Avenida Loja
  - Paseos y Recreación
  - Actividades con Mascotas
  - Juegos de Niños
  - Estacionamiento
  - Comercio informal

4. ¿Cómo se percibe la situación de contaminación en el terreno?

- a) Muy contaminado
- b) Moderadamente contaminado
- c) Poco contaminado

5. ¿Cómo se percibe la seguridad en y alrededor del terreno actualmente?

- a) Muy seguro/a
- b) Relativamente seguro/a
- c) Inseguro/a

6. ¿Se siente seguro/a al transitar o permanecer en el terreno?

- a) Sí, siempre
- b) A veces
- c) No me siento seguro/a

7. ¿Cómo percibe el impacto de la iluminación en el terreno?

- a) Bien iluminado (seguro y agradable).
- b) Moderadamente iluminado
- c) Mal iluminado

8. ¿Cómo describiría la presencia de vegetación en el terreno?

- a) Abundante
- b) Moderada
- c) Escasa

#### Regeneración

9. ¿Cómo se describiría el sentido de comunidad en el Barrio El Salado - Predio 002?

- a) Fuerte
- b) Moderado
- c) Débil

10. ¿Cree que la regeneración del terreno puede fortalecer el sentido de comunidad?

- a) Sí
- b) No

11. ¿Qué cambios le gustaría ver en el terreno en el futuro?

- a) Mejoras en Infraestructura: como bancos, iluminación y senderos.
- b) Actividades comunitarias regulares, como talleres.
- c) Creación de una "Casa Comunitaria" para reuniones y eventos.
- d) Espacios Verdes y zonas ajardinadas.
- e) Instalación de arte urbano o murales que reflejen la identidad local.
- f) Desarrollo de áreas de picnic y descanso para la comunidad.
- g) Diseño de un área para juegos interactivos y ejercicios.
- h) Proyectos sostenibles, como huertos comunitarios.
- i) Creación de un área para food trucks (Carros de comida).
- j) Área de Trabajo y Lectura al Aire Libre.
- k) Cancha deportiva.

**Anexo 3**

*Fotografía de encuestado*






## AUTORIZACION DE PUBLICACION EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL

Yo, Ana Lucia Bacuilima Tenesaca portadora de la cédula de ciudadanía N.º 0106995491. En calidad de autor/a y titular de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación "Revitalización urbana vacíos urbanos e integración barrial caso de estudio barrio del Pit O-8" de conformidad a lo establecido en el artículo 114 Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, reconozco a favor de la Universidad Católica de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos, Así mismo; autorizo a la Universidad para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el Repositorio Institucional de conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 13 de noviembre de 2024



F: .....

Ana Lucia Bacuilima Tenesaca  
0106995491