



UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE CUENCA

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

**FACULTAD DE INGENIERÍA, INDUSTRIA Y
CONSTRUCCIÓN**

CARRERA DE ARQUITECTURA

**VACÍOS URBANOS COMO ESPACIOS DE ACTIVACIÓN EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE CUENCA-ECUADOR**

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

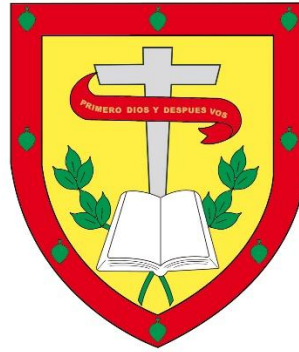
AUTOR: SOFÍA PATRICIA BUSTAMANTE TELLO

DIRECTOR: ARQ. ENMA ALEXANDRA ESPINOSA IÑIGUES

CUENCA - ECUADOR

2026

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA
Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo
**FACULTAD DE INGENIERÍA, INDUSTRIA Y
CONSTRUCCIÓN**

CARRERA DE ARQUITECTURA

VACÍOS URBANOS COMO ESPACIOS DE ACTIVACIÓN EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE CUENCA-ECUADOR

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

AUTOR: SOFÍA PATRICIA BUSTAMANTE TELLO

DIRECTOR: ARQ. ENMA ALEXANDRA ESPINOSA IÑIGUES

CUENCA - ECUADOR

2026

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO

DECLARATORIA DE AUTORÍA Y RESPONSABILIDAD

Sofía Patricia Bustamante Tello portadora de la cédula de ciudadanía N° 0105484893. Declaro ser el autor de la obra: “Vacíos urbanos como espacios de activación en el centro histórico de la ciudad de Cuenca-Ecuador”, 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, 23 de enero de 2026



F:.....

Sofía Patricia Bustamante Tello

0105484893

CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo fue desarrollado por Sofía Patricia Bustamante Tello, bajo mi supervisión.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Enma Alexandra Espinosa Iñigues', is centered on the page. The signature is written in a cursive style and is enclosed within a faint, light blue rectangular border.

Enma Alexandra Espinosa Iñigues

DIRECTOR

DEDICATORIA

A mis padres, ustedes son la razón de cada paso que he dado y de cada meta que he cumplido. En este logro se ve reflejado su amor y esfuerzo. Fueron ustedes quienes me enseñaron a ser una persona con los valores que hoy me define, quienes me enseñaron que no existen sueños imposibles cuando se trabaja con pasión y perseverancia.

Cada paso que he dado en este camino lo he realizado pensando en ustedes, en honrar su esfuerzo y en demostrarles que cada desvelo, cada palabra de aliento y cada momento que dedicaron a mi formación no fue en vano.

Sofía

AGRADECIMIENTOS

Quiero agradecer a Dios por darme la fortaleza y perseverancia para culminar esta etapa de mi vida.

Agradezco a mis padres, Elizabeth y Edgar, quienes han sido pilares fundamentales en la formación profesional. Su amor incondicional y constante apoyo han sido la fuerza que me ha impulsado para seguir adelante. Gracias por confiar en mí, por cada palabra de aliento y por enseñarme que con esfuerzo y dedicación todo es posible.

A mis hermanos por su compañía durante todo este proceso; por su constante apoyo, por celebrar cada logro como si fuera suyo y recordarme que en los peores momentos es importante sonreír y disfrutar el proceso.

A mis amigos por cada palabra de ánimo, por las risas que aligeraron las cargas pesadas y por cada gesto de solidaridad. Han convertido los desafíos académicos en aventuras llenas de aprendizaje, complicidad y afecto.

A mis profesores y mentores, quienes compartieron su conocimiento y experiencia. Contribuyeron significativamente enriqueciendo mi conocimiento y habilidades. Gracias por desafiarme a superarme constantemente, por su paciencia al enseñar y por sembrar en mí la curiosidad por el aprendizaje.

Sofía

RESUMEN

La presencia de vacíos urbanos en el Centro Histórico de Cuenca constituye una problemática que incide en la fragmentación del tejido urbano, la subutilización del suelo dentro de un entorno patrimonial de alta relevancia. En ese contexto surge esta investigación que se planteó como objetivo general analizar y jerarquizar los vacíos urbanos del Polígono de Intervención Territorial PIT CH-1 con el fin de formular una propuesta de intervención urbana que contribuya a la revitalización del sector. El estudio se desarrolló bajo un enfoque descriptivo con análisis cualitativo y análisis territorial mediante técnicas como revisión bibliográfica, análisis de sitio, evaluación normativa y aplicación de un análisis territorial multicriterio; para este último se evaluaron variables como ubicación del predio, cercanía a puntos estratégicos, disponibilidad de servicios básicos, provisión de equipamientos, condiciones de infraestructura vial y peatonal, riesgos de inundación y deslizamiento, restricciones ambientales y proximidad a espacios verdes, las cuales fueron ponderadas en una escala. Seguido, la población estuvo conformada por 17 vacíos urbanos identificados dentro del área de intervención, los cuales fueron evaluados a través de variables sociales con la finalidad de determinar su potencial de activación. Como resultado, se logró jerarquizar los predios analizados y seleccionar aquel con mayores condiciones para intervención urbana, logrando desarrollar un anteproyecto urbano que propone la transformación del vacío seleccionado en una plaza de uso múltiple orientada a fortalecer la cohesión social, mejorar la calidad del espacio público y aportar criterios técnicos para la regeneración urbana sostenible dentro del Centro Histórico de Cuenca.

Palabras clave: vacíos urbanos; regeneración urbana; análisis multicriterio; espacio público.

ABSTRACT

The presence of urban voids in the Historic Center of Cuenca constitutes a problem that contributes to the fragmentation of the urban fabric and the underutilization of land in a heritage setting of great importance. In this context, this research was conducted with the general objective of analyzing and prioritizing urban voids within the Territorial Intervention Polygon PIT CH-1, to formulate an urban intervention proposal that contributes to the revitalization of the area. The study was conducted using a descriptive approach with qualitative and territorial analysis, employing techniques such as literature review, on-site analysis, regulatory assessment, and the application of a multi-criteria territorial analysis; for the latter, variables such as location of the property, proximity to strategic points, availability of basic services, provision of facilities, condition of road and pedestrian infrastructure, risk of flooding and landslide, environmental restrictions, and proximity to green spaces were evaluated and weighted on a scale. Subsequently, the study population consisted of 17 urban voids identified within the intervention area, which were assessed using social variables to determine their potential for activation. As a result, the properties analyzed were ranked, and offering the most favorable conditions for urban intervention was selected, leading to the development of a preliminary urban design proposal aimed at transforming the selected void into a multi-use square focused on strengthening social cohesion, improving the quality of public space, and providing technical criteria for sustainable urban regeneration within the Historic Center of Cuenca.

Keywords: urban vacant lots; urban regeneration; multi-criteria analysis; public space.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CERTIFICACIÓN	III
DEDICATORIA	IV
AGRADECIMIENTOS	V
RESUMEN	VI
ABSTRACT	VII
ÍNDICE DE CONTENIDOS	VIII
LISTA DE FIGURAS	XI
LISTA DE TABLAS	XIII
LISTA DE ANEXOS	XIV
CAPÍTULO I	- 1 -
1. INTRODUCCIÓN	- 1 -
1.1 OBJETIVO GENERAL	- 2 -
1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	- 2 -
CAPÍTULO II	- 4 -
2. REVISIÓN DE LITERATURA	- 4 -
2.1 ANTECEDENTES	- 4 -
2.1.1 Centro Histórico de Cuenca	- 4 -
2.1.2 Antecedentes investigativos	- 5 -
2.2 MARCO TEÓRICO	- 6 -
2.2.1 Vacíos urbanos en la estructura de la ciudad	- 6 -
2.2.2 Tipologías de vacíos urbanos	- 7 -
2.2.3 Vaciamiento urbano y pérdida de habitabilidad en centros históricos	- 8 -
2.2.4 Espacios abandonados como fragmentación del tejido urbano	- 9 -
2.2.5 Revitalización urbana	- 10 -
2.2.6 Herramientas y estrategias de revitalización urbana	- 10 -
2.2.7 Espacio público	- 12 -
2.2.8 Dimensiones del espacio público	- 12 -
2.2.9 Funciones del espacio público en el sistema urbano	- 13 -
2.2.10 Problemáticas del espacio público en Centros Históricos	- 13 -
2.2.11 Espacio público, cohesión social y percepción de seguridad	- 14 -
2.2.12 Análisis territorial multicriterio aplicado a vacíos urbanos	- 15 -
2.2.13 Sostenibilidad ambiental en la activación de vacíos urbanos	- 16 -
2.2.14 Síntesis conceptual aplicada al proyecto	- 17 -

CAPÍTULO III	- 18 -
3. MATERIALES Y MÉTODOS (METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN)	- 18 -
3.1 ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN	- 18 -
3.2 JUSTIFICACIÓN DEL ENFOQUE METODOLÓGICO	- 19 -
3.3 TIPO DE INVESTIGACIÓN	- 19 -
3.3.1 <i>Cualitativa</i>	- 19 -
3.4 ALCANCE DE LA INVESTIGACIÓN	- 19 -
3.4.1 <i>Descriptiva</i>	- 19 -
3.5 DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	- 19 -
3.5.1 <i>No experimental</i>	- 19 -
3.6 MODALIDAD DE INVESTIGACIÓN	- 20 -
3.6.1 <i>Documental</i>	- 20 -
3.6.2 <i>De campo</i>	- 20 -
3.7 POBLACIÓN Y MUESTRA	- 20 -
3.8 FUENTES DE INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA	- 20 -
3.9 OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES	- 22 -
3.10 TÉCNICAS DE RECOPIACIÓN DE LA INFORMACIÓN	- 23 -
3.10.1 <i>Instrumentos de recopilación de datos</i>	- 23 -
3.10.2 <i>Técnicas de análisis</i>	- 24 -
3.10.3 <i>Criterios de evaluación de la matriz multicriterio</i>	- 23 -
3.11 FASES DEL PROCESO DE LA INVESTIGACIÓN	- 25 -
3.12 PROTOCOLO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE VACÍOS URBANOS	- 27 -
CAPÍTULO IV	- 28 -
4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	- 28 -
4.1 DINÁMICAS DE CRECIMIENTO URBANO Y EXPANSIÓN TERRITORIAL Y SU IMPACTO EN LA CONFORMACIÓN Y PERSISTENCIA DE VACÍOS URBANOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA	- 28 -
4.1.1 <i>Normativa y vacíos urbanos en el sector de estudio</i>	- 28 -
4.1.2 <i>Crecimiento urbano Cuenca – Ecuador</i>	- 28 -
4.1.3 <i>Transformación de patrones de movilidad</i>	- 29 -
4.1.4 <i>Subutilización de edificaciones patrimoniales</i>	- 30 -
4.1.5 <i>Estudio comparativo de la normativa urbana y patrimonial</i>	- 30 -
4.1.6 <i>Restricciones normativas</i>	- 32 -
4.1.7 <i>Diferencias de edificabilidad</i>	- 32 -
4.2 IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO DENTRO DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA, MEDIANTE LEVANTAMIENTOS DE INFORMACIÓN MULTICRITERIO	- 33 -
4.2.1 <i>Análisis de vacíos urbanos en el sector de estudio</i>	- 33 -
4.2.2 <i>Análisis de sitio</i>	- 40 -
4.2.3 <i>Análisis morfológico y relación con el tejido urbano</i>	- 43 -
4.2.4 <i>Análisis climático</i>	- 43 -

4.2.5	<i>Análisis funcional del entorno inmediato</i>	- 45 -
4.2.6	<i>Análisis de movilidad y secciones viales</i>	- 49 -
4.2.7	<i>Marco normativo para la ocupación del suelo</i>	- 52 -
4.2.8	<i>Análisis urbano integral</i>	- 53 -
4.2.9	<i>Estrategias de diseño</i>	- 59 -
4.3	PROPUESTA URBANA PARA REVALORIZAR EL ESPACIO Y MEJORAR LA FUNCIONALIDAD DEL ENTORNO URBANO	- 59 -
4.3.1	<i>Memoria descriptiva</i>	- 60 -
4.3.2	<i>Programa arquitectónico</i>	- 60 -
4.3.3	<i>Zonificación</i>	- 61 -
4.3.4	<i>Materialidad</i>	- 61 -
4.3.5	<i>Presupuesto referencial</i>	- 62 -
4.3.6	<i>Planos arquitectónicos</i>	- 63 -
4.4	DISCUSIÓN	- 83 -
4.4.1	<i>Implicaciones arquitectónicas de los resultados</i>	- 84 -
	CAPÍTULO V	- 85 -
5.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	- 85 -
5.1	CONCLUSIONES	- 85 -
5.2	RECOMENDACIONES	- 86 -
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	- 87 -
	ANEXOS	- 91 -

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Línea de tiempo de la expansión urbana de Cuenca	- 5 -
Figura 2: Mapa 1- Delimitación de la zona de estudio	- 34 -
Figura 3: Mapa 2- Vacíos identificados	- 36 -
Figura 4: Análisis Multicriterio del Vacío Urbano #2	- 39 -
Figura 5: Ubicación	- 40 -
Figura 6: Porcentaje de categorización del sector	- 41 -
Figura 7: Mapa solar	- 44 -
Figura 8: Análisis del Soleamiento En Torno al Predio	- 45 -
Figura 9: Análisis de Tramo 1	- 46 -
Figura 10: Análisis de Tramo 2	- 47 -
Figura 11: Adoquín de piedra, tipo Trapezoidal	- 48 -
Figura 12: Análisis de Infraestructura dentro del sector	- 49 -
Figura 13: Mapa de secciones viales	- 50 -
Figura 14: Sección Vial Calle Presidente Borrero	- 51 -
Figura 15: Sección Vial Calle Simón Bolívar	- 51 -
Figura 16: Sección Vial Calle Mariscal Lamar	- 52 -
Figura 17: Mapa 3 – Uso de Suelo	- 55 -
Figura 18: Mapa 4 de Hitos	- 57 -
Figura 19: Mapa 5 – Flujos	- 58 -
Figura 20: Zonificación	- 61 -
Figura 21: Elevación con Materialidad	- 62 -
Figura 22: COS y CUS	- 64 -
Figura 23: Emplazamiento	- 65 -
Figura 24: Planta Baja	- 66 -
Figura 25: Primera planta alta	- 67 -
Figura 26: Elevación frontal	- 68 -
Figura 27: Cortes Arquitectónicos	- 69 -
Figura 28: Detalle constructivo cimentación	- 70 -
Figura 29: Detalle constructivo jardinería	- 71 -
Figura 30: Detalle constructivo entepiso y cielo raso	- 72 -
Figura 31: Perspectiva exterior 1	- 73 -
Figura 32: Perspectiva exterior 2	- 74 -
Figura 33: Perspectiva exterior 3	- 75 -
Figura 34: Perspectiva exterior 4	- 76 -
Figura 35: Perspectiva exterior 5	- 77 -
Figura 36: Perspectiva exterior 6	- 78 -
Figura 37: Perspectiva interior 1	- 79 -
Figura 38: Perspectiva interior 2	- 80 -
Figura 39: Perspectiva interior 3	- 81 -

LISTA DE TABLAS

Tabla 1: Tipologías de vacíos urbanos _____	- 8 -
Tabla 2: Herramientas y estrategias de revitalización urbana _____	- 11 -
Tabla 3: Dimensiones del espacio público _____	- 12 -
Tabla 4: Funciones del espacio público en el sistema urbano _____	- 13 -
Tabla 5: Objetivos específicos, método, instrumentos y resultados esperados _____	- 18 -
Tabla 6. Matriz de operacionalización de variables _____	- 22 -
Tabla 7. Protocolo para la identificación y jerarquización de vacíos urbanos _____	- 27 -
Tabla 8: Tabla comparativa de normativas _____	- 31 -
Tabla 9: Resultados de la matriz de evaluación multicriterio de predios _____	- 38 -
Tabla 10: Levantamiento planimétrico e información del predio _____	- 42 -
Tabla 11: Determinantes del predio _____	- 53 -
Tabla 12: Estrategias de diseño aplicables _____	- 59 -
Tabla 13. Relación entre hallazgos del análisis urbano y decisiones de diseño _____	- 59 -
Tabla 14: Programa Arquitectónico _____	- 60 -
Tabla 15: Presupuesto referencial _____	- 62 -

LISTA DE ANEXOS

Anexo 1. Formato de FICHA de análisis urbano del área de estudio.....	- 91 -
Anexo 2. Formato de ficha de levantamiento de vacíos urbanos.....	- 93 -
Anexo 3. Formato de ficha de registro de flujos urbanos.....	- 94 -
Anexo 4. Formato de matriz de evaluación multicriterio para vacíos urbanos.....	- 96 -
Anexo 5. Resultados con Información de los vacíos urbanos.....	- 97 -

CAPÍTULO I

1. INTRODUCCIÓN

Las dinámicas contemporáneas de urbanización en América Latina están marcadas por un crecimiento demográfico acelerado, una expansión territorial extensiva y una ocupación fragmentada del suelo urbano, por ende, este patrón ha generado fenómenos de dispersión urbana, discontinuidad funcional del tejido construido y una progresiva desconexión entre el sistema de espacios públicos y la estructura socio territorial de las ciudades (Muñoz et al., 2024), en consecuencia, uno de los principales efectos de este proceso es la ocupación desordenada de las periferias, en contraste con la subutilización o abandono de áreas consolidadas, como los centros históricos, los cuales enfrentan crecientes limitaciones para sostener la habitabilidad, la accesibilidad y la oferta de servicios urbanos.

Ahora bien, en el contexto ecuatoriano, la ciudad de Cuenca ha experimentado un crecimiento urbano sostenido en las últimas décadas, acompañado de una expansión territorial que ha sobrepasado los límites de planificación establecidos en sus instrumentos de ordenamiento territorial. Según proyecciones del Instituto Nacional de Estadística y Censos en adelante INEC (citado por Pinzón y Rodríguez, 2024), se prevé que la población urbana continúe en aumento, lo cual incrementa la demanda de infraestructura, vivienda, servicios básicos y espacio público. A modo de constatación, entre 2010 y 2020, la población urbana de la ciudad de Cuenca pasó de aproximadamente 505.000 a más de 590.000 habitantes, lo que implica una presión creciente sobre los recursos urbanos (Morales, 2023). Sin embargo, este crecimiento se ha manifestado de forma desequilibrada, desplazando la ocupación hacia la periferia urbana, en detrimento de la consolidación y reactivación del Centro Histórico, declarado Patrimonio Mundial por la UNESCO en 1999.

El Centro Histórico de Cuenca, pese a su valor simbólico, patrimonial y estratégico, presenta signos evidentes de deterioro funcional y fragmentación urbana, por consiguiente; el vaciamiento progresivo de la población residente, el cambio en los patrones de uso del suelo y la transformación de edificaciones tradicionales en espacios de almacenamiento vehicular han generado vacíos urbanos, definidos como áreas subutilizadas o con bajo rendimiento urbano-social dentro del tejido consolidado (Morales, 2010). Adicional a esto: una observación de campo realizada en el año 2024 identificó al menos 15 lotes vacantes o subutilizados, varios de ellos usados como parqueaderos, que suman más de 12.000 m² en áreas de alta centralidad, lo cual evidencia la magnitud del problema (Morales, 2010), en particular, los parqueaderos públicos insertos en lotes patrimoniales representan una tipología de vacío urbano crítica, pues ocupan terrenos de alta centralidad sin proveer valor agregado a la estructura urbana ni satisfacer necesidades colectivas.

Como consecuencia, la existencia de estos vacíos urbanos evidencia un déficit estructural de servicios urbanos básicos, tales como equipamiento comunitario, áreas verdes, accesibilidad universal, iluminación adecuada, espacio público de calidad y conectividad peatonal, de la misma

forma, esta carencia no solo compromete la funcionalidad del centro histórico como sistema urbano, sino que también profundiza su pérdida de habitabilidad y apropiación social, fomentando dinámicas de exclusión espacial, inseguridad y deterioro del entorno edificado, tal como lo exponen (Rivera et al., 2023). De igual importancia y según una encuesta realizada por la Dirección de Planificación del Municipio de Cuenca en el año 2023 “un 68% de los habitantes del Centro Histórico considera que hay una oferta insuficiente de espacios públicos y un 55% percibe inseguridad en zonas con baja actividad urbana” (Flores y Carrera, 2022, p.23), por consiguiente, la permanencia de estos espacios improductivos, en un entorno urbano denso y patrimonialmente protegido, representa una contradicción entre la conservación formal del patrimonio y la falta de políticas efectivas de revitalización urbana integral.

Esta investigación se delimita espacialmente en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, Ecuador, específicamente dentro del Polígono de Intervención Territorial PIT CH-1, área que concentra dinámicas urbanas, patrimoniales y funcionales representativas del tejido histórico de la ciudad, en concreto, en este sector se identificaron 17 vacíos urbanos que constituyen la unidad de análisis del estudio, entendidos como predios subutilizados o sin ocupación efectiva dentro de un entorno urbano consolidado.

Seguido, la población objetivo del estudio está conformada por los habitantes, usuarios y visitantes que desarrollan actividades cotidianas en el Centro Histórico de Cuenca, quienes se ven directamente influenciados por la calidad y disponibilidad del espacio público. En cuanto a la escala de intervención, la investigación se desarrolla a nivel urbano-arquitectónico, abordando inicialmente el análisis territorial del sector mediante herramientas multicriterio para la identificación y jerarquización de los vacíos urbanos, y posteriormente a nivel de predio, donde se plantea un anteproyecto urbano orientado a la activación del espacio seleccionado y a la mejora de la funcionalidad del entorno inmediato.

1.1 Objetivo general

Proponer un anteproyecto urbano para la activación de vacíos urbanos en el Centro Histórico de Cuenca, mediante el análisis territorial con el uso de multicriterio; revitalizando la habitabilidad y recuperación del espacio.

1.2 Objetivos específicos

- Investigar referencias bibliográficas sobre regeneración urbana, activación de vacíos urbanos y análisis multicriterio del territorio, con el objetivo de obtener información técnica y conceptual que oriente la formulación de estrategias para la revitalización del Centro Histórico de Cuenca
- Estudiar las dinámicas de crecimiento urbano y expansión territorial, mediante el análisis de información técnica y normativa, para entender su impacto en la conformación y persistencia de vacíos urbanos en el Centro Histórico

- Identificar y delimitar un área de estudio dentro del Centro Histórico de Cuenca, mediante levantamientos de información multicriterio, para seleccionar un vacío urbano con potencial de recuperación
- Diseñar una propuesta urbana en el vacío seleccionado, integrando servicios urbanos, criterios de sostenibilidad y cohesión social, con el objetivo de revalorizar el espacio y mejorar la funcionalidad del entorno urbano.

CAPÍTULO II

2. REVISIÓN DE LITERATURA

2.1 Antecedentes

Las dinámicas contemporáneas de urbanización en América Latina se caracterizan por un crecimiento que genera contradicciones territoriales, reflejadas en la falta de acceso a vivienda y servicios básicos. En ese sentido, Rodríguez et al., (2022) señalan que "este crecimiento demográfico sin precedentes ha generado un patrón de ocupación territorial marcado por la expansión periférica extensiva, la fragmentación funcional del tejido urbano y el abandono progresivo de las áreas centrales" (p. 20). En el mismo contexto, otro estudio afirma que el crecimiento urbano acelerado en la región ha generado la dispersión urbana que comprometen la sostenibilidad ambiental, social y económica de las ciudades (Aguirre et al., 2023), en efecto, de acuerdo con estos autores, los espacios subutilizados es el lugar donde se genera aglomeración, pero también son donde se manifiestan las desigualdades, la pobreza y la informalidad. Entonces, esta situación configura un escenario complejo donde las ciudades latinoamericanas experimentan simultáneamente procesos de expansión descontrolada en sus bordes y de vaciamiento en sus núcleos históricos, generando una utilización ineficiente del suelo urbano, deterioro del espacio público y pérdida progresiva de cohesión social en las áreas centrales.

2.1.1 Centro Histórico de Cuenca

La ciudad de Cuenca fue fundada el 12 de abril de 1557 con el nombre de Santa Ana de los Ríos de Cuenca, siguiendo las Leyes de Indias que implican un trazado en damero conformado con manzanas de 84 metros de lado en torno a la plaza central. En efecto, dentro del área urbana de Santa Ana de los Ríos de Cuenca, reconocida por la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad, un total de 178,23 hectáreas de terreno corresponden al Centro Histórico, distribuidas entre áreas especiales y de espacios arqueológicos (Aguirre et al., 2024). En lo que respecta a la evolución de la densidad urbana, desde el año de 1950 hasta la actualidad la densidad urbana de la Ciudad de Cuenca ha cambiado notablemente debido al crecimiento poblacional y expansión urbana, tanto que en el 2001 a 2010, Cuenca alcanzó un crecimiento del 42% respecto a 1990. En efecto, del 2010 al 2024 Cuenca es la tercera ciudad más poblada de Ecuador (Aguirre et al., 2024).

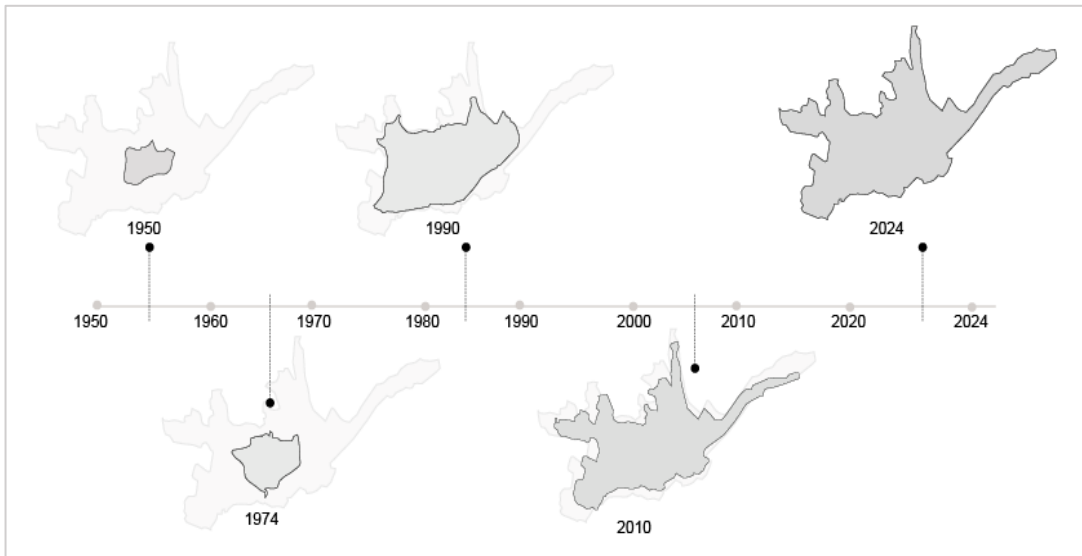


Figura 1: Línea de tiempo de la expansión urbana de Cuenca

Fuente: Elaboración propia

En concordancia con el vaciamiento del Centro Histórico, este está experimentando un proceso de vaciamiento poblacional característico de muchas ciudades en Latinoamérica, de hecho, este proceso de vaciamiento representa una pérdida del 35% de la población residente en un período de 28 años, evidenciando una tendencia sostenida de abandono del área central. Ahora bien, durante el período 2010 – 2024, se han formado numerosos vacíos urbanos en el Centro Histórico, particularmente mediante la conversión de lotes en parqueaderos comerciales, representando una tipología crítica de subutilización del suelo urbano (Cabrera, 2023). Hasta ahora, el deterioro y abandono del espacio público es un fenómeno que afecta la imagen urbana y altera las dinámicas sociales, entonces, esta problemática se manifiesta claramente en el Centro Histórico de Cuenca, donde coexisten espacios patrimoniales de alto valor con áreas degradadas y subutilizadas (Salamea, 2025). Igualmente, el Centro Histórico ha experimentado un aumento de usos terciarios y comerciales, lo cual ha desplazado el uso residencial hacia zonas periféricas.

2.1.2 Antecedentes investigativos

Los antecedentes investigativos que se exponen enseguida constituyen un referente fundamental para la comprensión y delimitación del objeto de este estudio, permitiendo identificar los enfoques teóricos, metodológicos y empíricos previamente desarrollados.

La investigación realizada por Granda (2023), bajo el título: Urbanismo sostenible mediante la activación de espacios urbanos vacíos en la parroquia Tarqui, tuvo como objetivo principal impulsar la regeneración urbana sostenible a partir de la reutilización de vacíos urbanos generados por eventos de deterioro y abandono, integrando soluciones basadas en la naturaleza. La metodología aplicada en este trabajo combinó técnicas cualitativas y cuantitativas, incluyendo encuestas, análisis territorial y evaluación del entorno urbano. Entre los principales resultados se evidenció que la activación de espacios urbanos vacíos mediante infraestructura verde, uso de suelo mixto y espacios públicos de calidad contribuye significativamente a mejorar la habitabilidad, la

cohesión social y la resiliencia ambiental del área de estudio, en efecto, este antecedente aporta al presente trabajo al sustentar la activación de vacíos urbanos como una estrategia viable de revitalización urbana sostenible, especialmente aplicable en contextos consolidados donde se busca recuperar la funcionalidad del territorio y fortalecer el sistema de espacio público.

Otro estudio es el de (Lucas, 2023) titulado "Análisis de los vacíos urbanos para evitar el deterioro de la cohesión social en la parroquia Manta". El objetivo general fue analizar la situación de los vacíos urbanos y su influencia en el deterioro de la cohesión social en dicha parroquia. La investigación se desarrolló bajo una metodología cualitativa y cuantitativa, empleando técnicas como revisión bibliográfica, observación participante, inventario y categorización de vacíos urbanos, encuestas a la comunidad y entrevistas a actores institucionales, permitiendo identificar tipologías de vacíos por abandono y por demolición, mayoritariamente de dominio público. Entre los principales resultados, se evidenció que estos espacios, producto de factores como el terremoto de 2016, la pandemia de COVID-19 y la falta de gestión urbana, generan percepciones de inseguridad, degradación del entorno y debilitamiento de las relaciones comunitarias, así como una marcada carencia de espacios públicos para la interacción social. En definitiva, las conclusiones del estudio sostienen que los vacíos urbanos, lejos de ser únicamente elementos negativos, constituyen oportunidades estratégicas para la regeneración urbana y la activación social, siempre que se aborden mediante intervenciones participativas orientadas a fortalecer la cohesión social, la identidad colectiva y la memoria urbana. Este trabajo aporta directamente a este estudio al proporcionar un marco conceptual y metodológico que permite comprender los vacíos urbanos no solo como áreas degradadas, sino como potenciales catalizadores de activación social y urbana.

2.2 Marco Teórico

2.2.1 Vacíos urbanos en la estructura de la ciudad

En un acercamiento global, el término vacío urbano representa una categoría ampliamente inclusiva para espacios urbanos no utilizados, subutilizados, abandonados o mal utilizados (Henaó, 2022), es decir, esta definición reconoce la diversidad de situaciones espaciales que pueden caracterizar a un vacío urbano. Por otra parte, Gonzales (2023), amplía esta conceptualización señalando que los vacíos urbanos engloban lotes vacantes, estructuras abandonadas, terrenos industriales contaminados y otras ubicaciones infrautilizadas o abandonadas. Ahora bien, desde una perspectiva funcional, Ríos (2022) define los vacíos urbanos como "espacios que han perdido su propósito dentro de la estructura de la ciudad, permaneciendo abandonados, especialmente en zonas intermedias entre sectores residenciales y comerciales, sin una función clara que justifique su existencia" (p. 34). De igual importancia, en contextos de centros históricos, la formación de vacíos urbanos responde a dinámicas particulares, en otras palabras, la obsolescencia funcional de edificaciones históricas que no se adaptan fácilmente a necesidades contemporáneas; el deterioro físico progresivo de inmuebles patrimoniales, las restricciones normativas sobre inmuebles protegidos que limitan las posibilidades de transformación y el vaciamiento residencial que reduce la demanda de servicios locales.

a. Vacíos urbanos en Centros Históricos

De acuerdo con (Lara, 2025) son espacios subutilizados o sin uso definido dentro de tejidos urbanos consolidados de valor patrimonial, originados por procesos de vaciamiento poblacional, obsolescencia funcional y cambios en los usos del suelo, que afectan la continuidad urbana y la habitabilidad del centro histórico. Así mismo, en el contexto de los centros históricos, los vacíos urbanos adquieren una condición crítica debido a su localización estratégica dentro de áreas consolidadas, donde el suelo posee alto valor simbólico y funcional. La persistencia de estos espacios evidencia fallas en la gestión urbana y en la capacidad de adaptación del patrimonio construido a las dinámicas contemporáneas de uso y ocupación del suelo.

En suma, los autores anteriormente expuestos coinciden en que los vacíos urbanos constituyen espacios subutilizados o sin ninguna función dentro del tejido urbano consolidado, cuyo origen se relaciona con procesos de transformación económica, cambios en el uso del suelo y dinámicas de obsolescencia funcional. A su vez, enfatizan que incluye diversas formas de suelo urbano infrautilizado destacando principalmente la pérdida de función dentro de la estructura urbana como elemento central para comprender estos espacios.

En el mismo contexto y, desde una perspectiva internacional, estudios como los de Araque (2023) y Juncosa (2022) señalan que los vacíos urbanos no deben entenderse únicamente como espacios deteriorados, sino también como oportunidades estratégicas para la regeneración urbana y la reconfiguración del espacio público. En este sentido, las distintas perspectivas se asocian en reconocer que este tipo de vacíos reflejan fallas o transiciones en el funcionamiento del sistema urbano, pero también representan un potencial para procesos de revitalización. A partir de estos acercamientos teóricos, se adopta la postura de que los vacíos urbanos deben ser interpretados no solo como manifestaciones de deterioro urbano, sino como espacios con capacidad de activación dentro de la estructura del centro histórico, cuya identificación y evaluación requiere un análisis territorial que considere sus condiciones físicas, sociales y funcionales.

2.2.2 Tipologías de vacíos urbanos

Se la interpreta como una clasificación de los distintos tipos de espacios urbanos subutilizados o sin uso, como lotes vacantes, edificaciones abandonadas, espacios intersticiales y parqueaderos en superficie, que presentan diferentes niveles de impacto y potencial de activación dentro del tejido urbano consolidado (Vargas, 2022). En efecto, comprender las diferentes tipologías de vacíos urbanos permite a los planificadores y arquitectos identificar oportunidades para mejorar la funcionalidad, la estética y la cohesión social de la ciudad.

Tabla 1: Tipologías de vacíos urbanos

Tipologías	Características
Lotes vacantes	Parcelas de suelo urbano sin edificación o sin uso activo dentro del tejido urbano consolidado, que permanecen desocupadas como resultado de procesos de abandono, cambio funcional o especulación del suelo, y que representan oportunidades potenciales para la reactivación y el aprovechamiento urbano
Edificaciones Abandonadas	Las estructuras construidas que han perdido su funcionalidad original y permanecen desocupadas representan otra categoría crítica de vacíos urbanos.
Espacios Intersticiales	Los espacios intersticiales son áreas residuales entre edificaciones, infraestructuras viales, o bordes urbanos.
Parqueaderos en superficie como vacíos urbanos	Los terrenos utilizados exclusivamente para almacenamiento vehicular representan una forma particular de vacío urbano, especialmente relevante en centros históricos.

Fuente: Tomados de (Vargas, 2022)

De acuerdo con la tabla expuesta, se entiende que la identificación de tipologías permite comprender que no todos los vacíos urbanos presentan el mismo nivel de impacto ni el mismo potencial de activación, en efecto, factores como la localización, el tamaño, el estado físico y la relación con el entorno inmediato determinan las posibilidades de intervención urbana y su contribución a la revitalización del tejido consolidado (Lucas, 2023).

En conjunto, la literatura revisada en este apartado coincide en que la clasificación de los vacíos urbanos permite comprender la diversidad de condiciones físicas, funcionales y sociales que presentan estos espacios dentro de la estructura urbana, en efecto, estos conceptos establecen tipologías basadas principalmente en la forma y en la relación espacial con el tejido urbano. En esta línea, autores internacionales señalan que la identificación tipológica no solo cumple una función descriptiva, sino que constituye una herramienta analítica para orientar estrategias de regeneración urbana y reutilización del suelo Torres (2022). A partir de esta perspectiva, en este estudio se asume que la clasificación tipológica de los vacíos urbanos constituye un paso fundamental para su análisis territorial, en el sentido de que facilita la identificación de sus características espaciales y funcionales, así como la definición de estrategias de activación adecuadas en un determinado contexto.

2.2.3 Vaciamiento urbano y pérdida de habitabilidad en centros históricos

Se lo entiende como el proceso mediante el cual un centro histórico pierde población residente de forma progresiva, acompañado por el reemplazo del uso residencial por actividades terciarias, lo que genera subutilización del suelo urbano central y favorece la aparición de vacíos urbanos, afectando la continuidad, vitalidad y habitabilidad del tejido urbano consolidado (Suárez, 2022). En resumen, el vaciamiento urbano no constituye únicamente una pérdida demográfica, sino un proceso que impacta la estructura funcional de un centro histórico, debilitando la oferta de servicios, reduciendo la actividad urbana cotidiana y disminuyendo la presencia permanente de usuarios, lo que acelera la formación de vacíos urbanos y espacios subutilizados.

Con respecto a este apartado, la literatura revisada coincide en que los vacíos urbanos presentes en centros históricos responden a procesos complejos de transformación urbana vinculados al cambio de funciones, el deterioro físico del patrimonio edificado y la pérdida progresiva de población residente. En su mayoría, los autores enfatizan principalmente en las consecuencias físicas de estos procesos, como el abandono de edificaciones o la subutilización del suelo, otros estudios destacan también sus implicaciones sociales y económicas dentro del tejido histórico. Desde ese punto de vista, en este estudio se adopta una postura de que los vacíos urbanos en centros históricos deben entenderse como espacios con potencial de revitalización, cuya activación puede contribuir a fortalecer la habitabilidad, el uso del espacio público y la recuperación de la dinámica urbana en áreas patrimoniales.

2.2.4 Espacios abandonados como fragmentación del tejido urbano

La literatura sostiene que estos espacios se caracterizan por la ausencia de uso activo, en otras palabras, estos lugares reflejan un proceso de pérdida de funcionalidad y de integración dentro de la estructura urbana, convirtiéndose en fragmentos desconectados del tejido de la ciudad (Zambrano y Villareal, 2020). A su vez, Flores y Carrera (2022) lo definen como "espacios en el interior de la ciudad que, por diferentes circunstancias, han quedado en desuso y fuera de la dinámica urbana" (p. 45). Lo que estos autores concuerdan es que, para recibir el calificativo de abandonado, un edificio debe típicamente constituir un peligro para la salud y el bienestar de la comunidad.

Los espacios abandonados pueden reducir significativamente la vitalidad comunitaria, inducir crimen y disminuir el atractivo comercial de áreas circundantes, también, la presencia de un edificio abandonado puede depreciar valores de propiedades adyacentes, reducir tráfico peatonal y aumentar la percepción de inseguridad entre residentes y visitantes (Uehara et al., 2025). En ese mismo contexto (Hernández, 2025) enfatiza que la iluminación y la actividad humana son factores esenciales para mantener la percepción de seguridad y la interacción social en los espacios urbanos, explicado de otra manera, la fragmentación del tejido urbano causada por espacios abandonados interrumpe patrones de interacción social, debilita redes comunitarias, y puede generar procesos de desconfianza y aislamiento social.

En contextos de centros históricos con tradiciones comunitarias fuertes, el abandono progresivo de espacios puede erosionar el tejido social que constituye parte fundamental del patrimonio intangible. Es decir, la fragmentación del tejido urbano generada por espacios abandonados interrumpe la continuidad espacial y social del centro histórico, generando áreas de transición sin uso definido que dificultan la movilidad peatonal, la apropiación del espacio y la consolidación de dinámicas comunitarias estables (Uehara et al., 2025). Estas señales de deterioro adquieren un significado doble: por un lado, son signos de desorden físico, por otro implican una ruptura simbólica del pacto comunitario del cuidado compartido del espacio público, de la apropiación vecinal del barrio. La presencia de edificios abandonados, fachadas deterioradas, calles con mobiliario urbano poco atendido, se convierte así en una manifestación material de la interrupción del vínculo social.

Con respecto a lo investigado en esta etapa, el vaciamiento urbano constituye un proceso vinculado a transformaciones económicas, sociales y funcionales que provocan la disminución de población residente y el deterioro progresivo de la habitabilidad en sectores consolidados de una determinada ciudad, a su vez, se explica que este fenómeno se genera principalmente desde cambios en las dinámicas económicas y en el uso del suelo urbano, destacando también factores asociados a la pérdida de calidad del espacio público, la disminución de servicios urbanos y la falta de condiciones adecuadas para la vida cotidiana en áreas centrales (Florez, 2025). En este estudio, la presente investigación asume que el vaciamiento urbano debe entenderse como un fenómeno multidimensional que afecta la habitabilidad y el funcionamiento del tejido urbano, y que puede ser abordado mediante estrategias de revitalización y reactivación de espacios subutilizados dentro del centro histórico.

2.2.5 Revitalización urbana

La revitalización urbana constituye el instrumento y el recurso potencial para revertir los efectos del deterioro físico, social y económico de los centros de ciudad (Salas et al., 2022). En efecto, esta definición enfatiza el carácter instrumental de la revitalización como conjunto de herramientas orientadas a objetivos específicos de recuperación urbana. Refiriéndose a los centros históricos, la revitalización debe articularse necesariamente con la conservación del patrimonio cultural construido, generando una tensión creativa entre preservación y transformación. El enfoque del Paisaje Urbano Histórico promovido por UNESCO enfatiza la importancia de gestionar el cambio en centros históricos de manera que se preserve el patrimonio mientras se responde a las necesidades contemporáneas de las comunidades (Ortíz, 2024).

La literatura coincide en que la revitalización urbana constituye una estrategia orientada a recuperar áreas deterioradas mediante intervenciones que mejoren las condiciones físicas, sociales y funcionales del entorno urbano. Ahora bien, desde un enfoque global, otros planteamientos más recientes amplían esta visión al incorporar dimensiones sociales, económicas y ambientales dentro de los procesos de regeneración urbana Caballero (2022). En efecto, se asume que la revitalización urbana debe abordarse de manera integral, considerando tanto la mejora del espacio físico como la reactivación de la vida urbana, especialmente en contextos históricos donde la recuperación de espacios subutilizados puede contribuir a fortalecer la dinámica urbana del centro de la ciudad.

2.2.6 Herramientas y estrategias de revitalización urbana

Consideradas como un conjunto de acciones e instrumentos de intervención urbana orientados a reactivar áreas deterioradas o subutilizadas, mediante mejoras en el espacio público, intervenciones puntuales, incorporación de infraestructura verde y dinamización de actividades sociales y económicas, con el fin de recuperar la funcionalidad y habitabilidad urbana (Rodríguez et al., 2023).

Tabla 2: Herramientas y estrategias de revitalización urbana

Herramientas y estrategias	Definiciones
Acupuntura Urbana	El concepto de acupuntura urbana propone que intervenciones puntuales estratégicamente localizadas pueden catalizar transformaciones urbanas más amplias
Mejoramiento de Espacios Públicos	La creación o rehabilitación de espacios públicos de calidad constituye frecuentemente el catalizador de procesos más amplios de revitalización urbana
Infraestructura Verdes	La infraestructura verde puede definirse como una red planificada de espacios naturales y seminaturales que proporcionan servicios ecosistémicos esenciales, como la regulación del clima urbano, la gestión sostenible del agua y la mejora de la biodiversidad
Soluciones Basadas en la Naturaleza	Las soluciones basadas en la naturaleza representan estrategias que utilizan procesos naturales para abordar desafíos urbanos, generando simultáneamente beneficios ambientales, sociales y económicos
Dinamización Económica y Desarrollo Local	La dinamización económica habilita objetivos simultáneos como generar oportunidades económicas para población local. El desarrollo de economías locales diversificadas y recursos territoriales, contribuye a la sostenibilidad a largo plazo de procesos de revitalización

Fuente: Tomado de (Rodríguez et al., 2023)

En este apartado es importante enunciar experiencias internacionales de intervención en vacíos urbanos, como la Plaza de las Artes en Brasil que, evidencian el uso de herramientas de revitalización urbana basadas en la reactivación del espacio público y la incorporación de actividades culturales, como estrategias eficaces para recuperar áreas subutilizadas e impulsar la dinamización social y urbana del entorno inmediato, de forma eventual, la transformación de vacíos urbanos en espacios públicos activos, como en el caso de la Plaza de las Artes en Brasil, demuestra el rol del espacio público como catalizador de activación urbana, al promover la permanencia, la interacción social y la revalorización del tejido urbano consolidado.

Según los aportes teóricos revisados, las herramientas y estrategias de revitalización urbana constituyen mecanismos fundamentales para reactivar áreas urbanas deterioradas y mejorar su funcionalidad dentro de la ciudad en efecto, los conceptos priorizan instrumentos de planificación urbana y regulación del uso del suelo, otros destacan la importancia de intervenciones de menor escala centradas en el espacio público, la participación ciudadana y la activación temporal de espacios subutilizados. Oyuela (2023) sostiene que las estrategias orientadas a mejorar la calidad del espacio público y fomentar la permanencia de las personas en la ciudad contribuyen significativamente a la revitalización de los entornos urbanos, considerando esto último, en este proyecto se adopta la postura de que la revitalización urbana requiere la combinación de distintas herramientas de planificación, diseño urbano y gestión del espacio público, especialmente en contextos históricos generando nuevas dinámicas de uso y apropiación del espacio.

2.2.7 Espacio público

El espacio público es un lugar abierto y públicamente accesible donde las personas conducen actividades grupales o individuales (Schlack et al., 2022). Esta definición prioriza la accesibilidad como característica principal del espacio público, diferenciando estos de espacios privados o de acceso restringido. Por otro lado, (Padilla, 2022) sostiene que en el espacio público existen múltiples barreras de accesibilidad en función a físicas, económicas, sociales y simbólicas.

De manera similar, Comendador et al., (2024) propone una definición más específica desde la perspectiva del diseño urbano: "el término ámbito público se utiliza para identificar espacios físicos en entornos geográficos que están abiertos y físicamente accesibles, y que proporcionan oportunidades para el contacto, la proximidad interpersonal y la apropiación de estos espacios por los usuarios" (p. 346).

En definitiva, el espacio público constituye un elemento fundamental para el funcionamiento social y urbano de la ciudad, al ser el lugar donde se desarrollan actividades colectivas, interacciones sociales y dinámicas cotidianas, por lo tanto, se asume que el espacio público no solo cumple una función física dentro de la ciudad, sino que también constituye un elemento clave para la activación urbana y la recuperación de áreas subutilizadas, especialmente en contextos históricos donde su adecuada intervención puede contribuir a fortalecer la dinámica urbana y social.

2.2.8 Dimensiones del espacio público

En este caso, (Araujo et al., 2019) afirma que tres dimensiones humanas críticas deberían guiar el proceso de diseño y gestión del espacio público: las necesidades esenciales de los usuarios, sus derechos espaciales y los significados que buscan. En efecto, para una mejor comprensión, se las estructura en la siguiente tabla.

Tabla 3: Dimensiones del espacio público

Dimensiones	Características
Necesidades esenciales	Las necesidades esenciales de los usuarios incluyen confort, relajación, participación activa donde lo principal objetivo son las oportunidades para involucrarse en actividades, participación pasiva, experiencias de novedad y estimulación sensorial.
Derechos especiales	Los derechos espaciales refieren al acceso sin restricciones, la libertad de actividades dentro de normas sociales, la posibilidad de reclamar el espacio temporal o permanentemente mediante apropiaciones individuales o colectivas, la capacidad de modificar el ambiente de manera temporal sin alteraciones permanentes, y la participación en decisiones sobre el espacio, especialmente cuando se planean transformaciones significativas
Significados:	Los significados que los usuarios buscan o construyen en espacios públicos incluyen asociaciones con el pasado personal algún vínculo con el pasado colectivo y el patrimonio compartido, conexiones con la comunidad y conexiones con el mundo natural y construido.

Fuente: Tomado de (Araujo et al., 2019)

El espacio público debe analizarse desde múltiples dimensiones que permitan comprender su complejidad dentro de la ciudad tales como la dimensión física y espacial, relacionada con la configuración urbana y las condiciones del entorno construido, por otra parte, se destacan las dimensiones social, funcional y perceptual, vinculadas con la interacción entre las personas y el espacio urbano. En consecuencia, el análisis del espacio público permite comprender de forma integral su funcionamiento, aspecto fundamental para orientar intervenciones urbanas que contribuyan a la activación y mejora de espacios, sobre todo, dentro del centro histórico.

2.2.9 Funciones del espacio público en el sistema urbano

Las funciones del espacio público en el sistema urbano se relacionan con su capacidad para estructurar la ciudad, facilitar la movilidad, promover la interacción social y aportar beneficios ambientales y económicos, consolidándose como un elemento clave para el funcionamiento, la habitabilidad y la cohesión del tejido urbano (Huerga y Martínez, 2022).

Tabla 4: Funciones del espacio público en el sistema urbano

Funciones	Características
Circulación y conectividad	Los espacios públicos constituyen el sistema de conectividad que permite el desplazamiento de personas y bienes entre diferentes puntos de la ciudad, conformando la red de movilidad urbana que estructura el funcionamiento de las ciudades
Encuentro e interacción social	Las plazas, parques, mercados y otros espacios públicos proporcionan lugares donde ocurren encuentros programados y casuales entre ciudadanos, facilitando interacción social, construcción de redes e intercambio de información
Recreativa	Los espacios públicos destinados a actividades recreativas, deportivas, juego infantil contribuyen a la salud física y mental de las poblaciones urbanas
Ambiental y ecológica	Los espacios públicos verdes proporcionan servicios naturales esenciales, incluyendo la regulación de temperatura urbana mediante mitigación del calor, almacenamiento de carbono, mejoramiento de la calidad del aire y gestión de aguas pluviales que reduce riesgos de inundaciones urbanas
Económica	Los espacios públicos activos generan valor económico mediante la atracción de actividad comercial hacia áreas circundantes, por lo tanto, los espacios públicos de alta calidad contribuyen al atractivo turístico de las ciudades, generando ingresos por turismo

Fuente: Tomado de (Huerga y Martínez, 2022)

2.2.10 Problemáticas del espacio público en Centros Históricos

Una de las principales problemáticas es el deterioro físico, este se evidencia en pavimentos agrietados o irregulares que generan riesgos de caídas, mobiliario urbano vandalizado o en mal estado, iluminación insuficiente que genera percepción de inseguridad, vegetación descuidada que

reduce valor estético y funcional, y acumulación de basura por servicios de limpieza inadecuados (Serna, 2022). Otro son los conflictos de uso, según (Forero et al., 2013) estos establecen que el espacio público contemporáneo es objeto de conflictos entre grupos sociales con concepciones divergentes sobre usos apropiados, reglas de comportamiento aceptable, y prioridades de diseño y gestión.

No obstante, en contextos relacionados con centros históricos, las problemáticas del espacio público se intensifican debido a la coexistencia de usos turísticos, comerciales y residenciales, lo que genera sobrecarga funcional, conflictos de apropiación y dificultades de gestión, afectando la calidad y el equilibrio del sistema de espacios públicos.

2.2.11 Espacio público, cohesión social y percepción de seguridad

De acuerdo con (Pérez et al., 2022) define al espacio público como un ámbito urbano de acceso colectivo que permite la circulación, permanencia e interacción de las personas, y que actúa como soporte físico para la vida social, la actividad urbana y la apropiación ciudadana del entorno. Seguido, (Morata et al., 2023) sintetiza la cohesión social como una condición urbana que se construye a partir de la interacción frecuente entre distintos grupos sociales, favorecida por espacios que promueven encuentro, inclusión y sentido de pertenencia dentro del tejido urbano. Por otra parte, (Pérez et al., 2022) sostiene que la percepción de seguridad es la sensación subjetiva de protección y confianza que experimentan los usuarios del espacio urbano, influida por factores como iluminación, visibilidad, presencia de personas y actividad constante en el entorno. En efecto, la relación entre espacio público y percepción de seguridad se ve fortalecida cuando existe actividad constante, diversidad de usuarios y adecuada calidad espacial, elementos que favorecen la vigilancia natural y reducen la sensación de abandono en áreas históricas con presencia de vacíos urbanos. En este apartado, es importante mencionar lo expuesto por (Cruz, 2024) que argumenta que el diseño de espacios públicos busca crear escenarios de interacción capaces de promover el sentido de comunidad, por otra parte y que, el impacto de los espacios públicos sobre la cohesión social es afectado por un rango de factores sociodemográficos y factores perceptuales, en definitiva, estos factores median la relación entre características físicas del espacio y resultados de cohesión social.

El espacio público influye en cohesión social y seguridad, en efecto, algunos priorizan el diseño físico, otros la dinámica social y la presencia de usuarios. En ese sentido, la literatura evidencia que el espacio público desempeña un papel fundamental en la construcción de cohesión social y en la percepción de seguridad dentro de la ciudad, al favorecer la interacción entre las personas y la presencia constante de actividad urbana. Cruz (2024) plantea que la vigilancia natural generada por la presencia de personas en el espacio público contribuye a fortalecer la seguridad urbana. En consecuencia, tanto la calidad y activación del espacio público pueden favorecer tanto la cohesión social como la percepción de seguridad, especialmente en contextos urbanos donde la recuperación de espacios subutilizados puede estimular nuevas dinámicas de interacción y uso del espacio.

2.2.12 Análisis territorial multicriterio aplicado a vacíos urbanos

Entendido como un enfoque metodológico de planificación urbana que permite evaluar y seleccionar vacíos urbanos a partir de la integración de múltiples criterios territoriales, sociales, ambientales y funcionales, con el fin de identificar aquellos espacios con mayor potencial de activación y aporte a la revitalización del tejido urbano consolidado. Según, (Infante et al., 2023) lo definen como un análisis territorial multicriterio constituye una herramienta fundamental en la planificación urbana contemporánea, ya que permite abordar la complejidad del territorio mediante la integración de diversas variables que influyen en la toma de decisiones, igualmente, este enfoque reconoce que los espacios urbanos no pueden ser evaluados a partir de un único criterio, sino que requieren una lectura integral que considere simultáneamente aspectos físicos, sociales, funcionales, ambientales y contextuales, especialmente en áreas consolidadas como los centros históricos.

En el contexto de los vacíos urbanos, el análisis territorial multicriterio facilita la identificación, evaluación y priorización de aquellos espacios que presentan mayor potencial de intervención urbana (Osorio, 2017). De otra manera, a través de la combinación de múltiples criterios, se logra una comprensión más precisa de las condiciones reales del territorio, permitiendo diferenciar vacíos urbanos según su localización, accesibilidad, relación con el sistema de espacio público, estado físico, entorno inmediato y nivel de impacto en la estructura urbana existente. Ahora bien, en los centros históricos, la aplicación del análisis multicriterio adquiere especial relevancia debido a la complejidad de estos entornos, caracterizados por una alta concentración de valores patrimoniales, diversidad de usos del suelo, dinámicas sociales heterogéneas y restricciones normativas específicas (Sanchis, 2025). En este sentido, el análisis territorial multicriterio permite evaluar los vacíos urbanos no solo desde una dimensión física, sino también considerando su compatibilidad con el carácter histórico del entorno y su capacidad para contribuir a procesos de revitalización urbana sostenible.

Asimismo, este enfoque posibilita la incorporación de criterios sociales relacionados con la habitabilidad, la cohesión social y la percepción de seguridad. De la misma manera, la presencia de flujos peatonales, actividades cercanas, equipamientos urbanos y usos mixtos puede ser considerada dentro del análisis, permitiendo identificar vacíos urbanos cuya activación mediante espacio público tenga un impacto positivo en la vida urbana cotidiana y en la recuperación de la vitalidad social del centro histórico. Desde una perspectiva ambiental, el análisis territorial multicriterio permite integrar variables asociadas a la sostenibilidad urbana, como la disponibilidad de áreas verdes, la permeabilidad del suelo, la mitigación de islas de calor y la mejora de la calidad ambiental, es decir, la incorporación de estos criterios resulta clave para orientar la activación de vacíos urbanos hacia soluciones que contribuyan a la resiliencia ambiental y al uso eficiente del suelo urbano consolidado, evitando procesos de expansión urbana innecesaria (Ríos, 2022)

Entre tanto, el carácter comparativo del análisis multicriterio permite establecer jerarquías entre distintos vacíos urbanos, facilitando la selección de aquellos espacios que presentan mejores

condiciones para una intervención estratégica, de esta manera, el análisis no se limita a una lectura descriptiva del territorio, sino que se convierte en una herramienta de apoyo a la toma de decisiones, alineada con objetivos de revitalización urbana, fortalecimiento del espacio público y mejora de la habitabilidad en centros históricos (Quilahuilque, 2023).

En suma a lo expuesto en este apartado, el análisis territorial multicriterio se consolida como un instrumento que articula el marco teórico con la metodología del proyecto, al proporcionar una base conceptual sólida para justificar la selección del caso de estudio y la propuesta de intervención urbana. Su aplicación permite fundamentar las decisiones proyectuales desde una lógica integral, coherente con las dinámicas territoriales y las necesidades específicas del entorno histórico analizado.

2.2.13 Sostenibilidad ambiental en la activación de vacíos urbanos

Enfoque orientado a la reutilización de vacíos urbanos mediante intervenciones que integran criterios ambientales, como infraestructura verde y uso eficiente del suelo urbano consolidado, con el propósito de mejorar la calidad ambiental, la resiliencia urbana y la habitabilidad en centros históricos (Benavides et al., 2022). De igual importancia, la sostenibilidad ambiental en la activación de vacíos urbanos se plantea como un enfoque orientado a integrar criterios ecológicos y ambientales en los procesos de reutilización de espacios subutilizados dentro del tejido urbano consolidado. De la misma manera, en centros históricos, este enfoque adquiere especial relevancia debido a la limitada disponibilidad de suelo libre y a la necesidad de equilibrar la conservación patrimonial con la mejora de la calidad ambiental y urbana.

La reutilización de vacíos urbanos desde una perspectiva sostenible permite optimizar el uso del suelo urbano existente, reduciendo la presión sobre áreas de expansión periférica y promoviendo un modelo de ciudad más compacta y eficiente. La activación de estos espacios contribuye a la regeneración ambiental del entorno inmediato, al incorporar áreas verdes, superficies permeables y elementos naturales que mejoran el microclima urbano y la calidad del aire en zonas densamente consolidadas.

En el contexto de los centros históricos, la incorporación de criterios de sostenibilidad ambiental en la activación de vacíos urbanos debe considerar la compatibilidad con el carácter patrimonial del entorno. Intervenciones basadas en infraestructura verde, soluciones basadas en la naturaleza y diseño sensible al contexto permiten fortalecer la relación entre el espacio público y el paisaje urbano histórico, sin alterar los valores culturales y simbólicos del lugar (Padilla, 2022). Desde una perspectiva ambiental, la activación de vacíos urbanos puede contribuir a la mitigación de impactos asociados al cambio climático, como el efecto de isla de calor urbana y la escorrentía superficial, así mismo, la integración de vegetación, sombra, suelos permeables y sistemas de drenaje sostenible en estos espacios favorece la regulación térmica y la gestión eficiente del agua, mejorando la resiliencia ambiental del centro histórico.

Además, la sostenibilidad ambiental en la activación de vacíos urbanos se relaciona con la mejora de la habitabilidad urbana y el bienestar de los usuarios, de manera que los espacios públicos ambientalmente cualificados promueven el uso cotidiano, la permanencia y la apropiación social, generando beneficios tanto ambientales como sociales (Toro y Grau, 2022). Con este enfoque se entiende que, la sostenibilidad ambiental se entiende no solo como una dimensión ecológica, sino también como un componente integral de la calidad del espacio público. Por estas razones, la activación sostenible de vacíos urbanos se consolida como una estrategia clave para la revitalización urbana, al articular objetivos ambientales con procesos de reactivación social y funcional. Este enfoque permite transformar espacios subutilizados en áreas activas y resilientes, contribuyendo a la recuperación del tejido urbano consolidado y al fortalecimiento del sistema de espacios públicos en centros históricos.

2.2.14 Síntesis conceptual aplicada al proyecto

Esta revisión teórica desarrollada ha permitido comprender que los vacíos urbanos presentes en centros históricos no deben interpretarse únicamente como espacios deteriorados o sin uso, sino como oportunidades estratégicas para la revitalización urbana y la reactivación del tejido urbano. En definitiva, los diferentes aportes teóricos consultados evidencian que estos espacios se originan a partir de procesos de transformación urbana, vaciamiento poblacional y cambios en las dinámicas económicas y funcionales de la ciudad, lo que genera discontinuidades en el tejido urbano y pérdida de habitabilidad en determinados sectores.

En el mismo contexto de análisis, esta literatura coincide en que la revitalización urbana y la activación del espacio público constituyen estrategias clave para recuperar la dinámica urbana en áreas consolidadas, en efecto, los aportes teóricos destacan que la calidad del espacio público, la diversidad de usos y la presencia constante de actividad urbana contribuyen a fortalecer la interacción social, la cohesión comunitaria y la percepción de seguridad, en conjunto, estas condiciones resultan particularmente relevantes en los centros históricos, donde la recuperación de espacios subutilizados puede generar nuevas dinámicas de uso y apropiación del espacio urbano.

Con todos los aportes teóricos consultados, este proyecto plantea la activación de un vacío urbano en el Centro Histórico de Cuenca mediante una intervención que prioriza la generación de espacio público de calidad, la incorporación de actividades que promuevan la permanencia de las personas y la mejora de las condiciones de habitabilidad del entorno urbano. En concreto, los conceptos de vacíos urbanos, revitalización urbana, espacio público y cohesión social orientan las decisiones espaciales del proyecto, influyendo en la selección del área de intervención, en la configuración del espacio público propuesto y en la incorporación de estrategias que favorezcan la reactivación urbana y la integración del espacio intervenido dentro del tejido urbano existente.

CAPÍTULO III

3. MATERIALES Y MÉTODOS (Metodología de la Investigación)

3.1 Enfoque de la investigación

La investigación adopta un enfoque cualitativo, ya que busca analizar e interpretar las características territoriales, espaciales y funcionales de los vacíos urbanos presentes en el Centro Histórico de Cuenca, es decir, a través de este enfoque se evaluaron las condiciones del entorno urbano, las dinámicas de uso del espacio y las relaciones existentes entre los vacíos urbanos y el tejido urbano circundante, con el fin de identificar su potencial de intervención y orientar el desarrollo de una propuesta de revitalización urbana.

Tabla 5: Objetivos específicos, método, instrumentos y resultados esperados

Objetivos específicos	Método aplicado	Instrumento	Resultados esperados
Objetivo 1	Análisis territorial	Revisión cartográfica, observación directa y registro fotográfico	Identificación y localización de vacíos urbanos en el área de estudio
Objetivo 2	Análisis territorial multicriterio	Matriz de evaluación de variables urbanas	Determinación de las condiciones y potencial de los vacíos urbanos
Objetivo 3	Evaluación multicriterio	Matriz comparativa de criterios urbanos	Selección del vacío urbano más adecuado para la intervención
Objetivo 4	Diseño urbano	Elaboración de esquemas, planos y propuesta espacial	Propuesta de intervención urbana para la activación del vacío urbano seleccionado

Fuente: Elaboración propia

En efecto, la metodología que abordó la investigación se estructuró bajo un enfoque cualitativo, con un diseño no experimental, descriptivo, orientado al análisis y activación de vacíos urbanos en el Centro Histórico de Cuenca. El proceso metodológico se desarrolló en cuatro fases: en la primera, se realizó una revisión bibliográfica y documental para sustentar el marco teórico y conceptual; en la segunda, se analizó la normativa urbana y las dinámicas de crecimiento territorial mediante información técnica y planes de ordenamiento; en la tercera, se delimitó el área de estudio correspondiente al PIT CH-1 y se identificaron los vacíos urbanos, los cuales fueron evaluados mediante un análisis territorial multicriterio para seleccionar el predio con mayor potencial de intervención; y, finalmente, en la cuarta fase, se formuló una propuesta urbana a nivel de anteproyecto, integrando criterios de espacio público y cohesión social, como respuesta proyectual a los resultados obtenidos.

3.2 Justificación del enfoque metodológico

El enfoque metodológico adoptado en esta investigación responde a la necesidad de identificar, analizar y evaluar vacíos urbanos dentro del Centro Histórico de Cuenca con el fin de determinar su potencial de intervención, en tal sentido, se emplea un enfoque de análisis territorial que permite comprender las características físicas, funcionales y espaciales del área de estudio, así como las dinámicas urbanas que influyen en la presencia de espacios subutilizados dentro del tejido urbano. Por ende, el uso del análisis territorial multicriterio se considera adecuado, ya que permite integrar diferentes variables urbanas en un proceso sistemático de evaluación y comparación en tal sentido de que el método facilita la identificación de los vacíos urbanos con mayor potencial de intervención, considerando criterios relacionados con accesibilidad, condiciones del entorno, uso del suelo y relación con el espacio público.

A su vez, mediante este enfoque metodológico se permite sustentar de manera objetiva la selección del espacio de intervención y orientar el desarrollo del anteproyecto urbano, permitiendo comprender la problemática urbana existente y establecer criterios claros para la formulación de la propuesta de revitalización.

3.3 Tipo de investigación

3.3.1 Cualitativa

La presente investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, ya que buscó comprender y analizar las características territoriales, espaciales y funcionales de los vacíos urbanos presentes en el Centro Histórico de Cuenca, en tal sentido, este método permitió interpretar las condiciones del entorno urbano, así como las dinámicas que influyen en la presencia de espacios subutilizados dentro del tejido urbano.

3.4 Alcance de la investigación

3.4.1 Descriptiva

Fue descriptiva ya que este proyecto se orientó a caracterizar y analizar las dinámicas urbanas, normativas y territoriales asociadas a los vacíos urbanos en el Centro Histórico de Cuenca; consecuentemente esos resultados fueron utilizados para el diseño de un anteproyecto urbano. Por otra parte, este estudio también tuvo un componente analítico, al evaluar comparativamente los vacíos urbanos mediante criterios multicriterio con el fin de seleccionar el predio con mayor potencial de intervención.

3.5 Diseño de investigación

3.5.1 No experimental

Esta investigación fue no experimental, es decir, no se manipularon variables, sino que se analizaron fenómenos existentes en su contexto real. En otras palabras, el estudio se estructuró a

partir del análisis territorial del Centro Histórico de Cuenca, la identificación y evaluación de vacíos urbanos mediante criterios multicriterio y la posterior formulación de una propuesta urbana como resultado aplicado, orientada a la activación del vacío seleccionado y a la revitalización del entorno patrimonial.

3.6 Modalidad de investigación

3.6.1 Documental

Esta modalidad se justificó porque permitió sustentar teórica y conceptualmente el estudio mediante la revisión sistemática de literatura científica, normativa urbana y patrimonial, planes territoriales, ordenanzas municipales y documentos técnicos relacionados con la regeneración urbana, los vacíos urbanos y el análisis territorial multicriterio.

3.6.2 De campo

Fue útil debido a la necesidad de analizar directamente las condiciones reales del territorio, mediante la observación in situ, recorridos urbanos y levantamiento de información física, funcional y contextual de los vacíos urbanos identificados. En definitiva, Mediante esta modalidad se pudo reconocer el estado actual de los predios, su relación con el entorno inmediato, los flujos peatonales y las dinámicas urbanas, aportando información empírica indispensable para la aplicación del análisis multicriterio y la selección del vacío urbano con mayor potencial de activación.

3.7 Población y muestra

La población de estudio estuvo conformada por la totalidad de los vacíos urbanos identificados dentro del Polígono de Intervención Territorial PIT CH-1 del Centro Histórico de Cuenca. Es importante destacar que, debido a que el número de vacíos urbanos fue manejable y delimitado, se trabajó con un muestreo intencional no probabilístico, analizando un total de 17 predios, los cuales constituyeron la muestra del estudio. Ver levantamiento de información en Anexo 1.

3.8 Fuentes de información cartográfica

La información cartográfica utilizada en el análisis territorial fue obtenida a partir de fuentes oficiales disponibles en geoportales institucionales y bases de datos públicas, en concreto, las capas cartográficas fueron obtenidas de fuentes institucionales como el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) municipal y geoportales oficiales, incluyendo información de red vial, equipamientos urbanos, límites prediales y áreas verdes. En consecuencia, estas capas fueron procesadas en entorno SIG bajo el sistema de proyección oficial utilizado en Ecuador, permitiendo su análisis espacial para la identificación y evaluación de predios dentro del área de estudio.

La cartografía utilizada en este proyecto corresponde a escalas urbanas apropiadas para el análisis del Centro Histórico y se encuentra referenciada en el sistema de coordenadas oficial del

Ecuador, en ese sentido, esto permitió garantizar la correcta georreferenciación y superposición de la información espacial empleada en el estudio.

3.9 Operacionalización de variables

Tabla 6. Matriz de operacionalización de variables

Objetivos	Variables	Indicadores	Técnicas	Instrumentos
Estudiar las dinámicas de crecimiento urbano y expansión territorial, mediante el análisis de información técnica y normativa, para entender su impacto en la conformación y persistencia de vacíos urbanos en el Centro Histórico	Características urbanas del entorno	<ul style="list-style-type: none"> - Uso de suelo - Tipología de edificaciones - Presencia de equipamientos - Estado físico del entorno 	Observación directa y análisis cartográfico	Ficha de análisis urbano
	Vacíos urbanos	<ul style="list-style-type: none"> - Predios subutilizados - Lotes vacantes - Estacionamientos informales - Espacios urbanos sin actividad 	Observación directa y registro fotográfico	Ficha de levantamiento de vacíos urbanos
	Dinámica urbana	<ul style="list-style-type: none"> - Flujos peatonales - Flujos vehiculares - Nodos de actividad - Hitos urbanos 	Observación directa y análisis territorial	Ficha de registro de flujos urbanos
Identificar y delimitar un área de estudio dentro del Centro Histórico de Cuenca, mediante levantamientos de información multicriterio, para seleccionar un vacío urbano con potencial de recuperación	Potencial urbano de intervención	<ul style="list-style-type: none"> - Accesibilidad - Conectividad urbana - Relación con equipamientos - Superficie del predio - Impacto urbano 	Análisis comparativo	Matriz de evaluación multicriterio
	Jerarquización de vacíos urbanos	<ul style="list-style-type: none"> - Puntuación obtenida en criterios de evaluación - Nivel de impacto urbano - Viabilidad de intervención 	Análisis de datos	Matriz multicriterio

Fuente: Elaboración propia

Esta matriz básicamente permitió establecer la relación entre los objetivos específicos y la necesidad de los instrumentos utilizados para la recolección y análisis de la información, en consecuencia, a partir de la misma se estructuraron las fichas de levantamiento urbano y la matriz de evaluación multicriterio; herramientas que facilitaron la sistematización de la información territorial y la selección del vacío urbano con mayor potencial de intervención.

3.10 Técnicas de recopilación de la información

En esta investigación se emplearon las siguientes técnicas de recopilación de datos con enfoque mixto y de carácter urbano – territorial propio de este estudio. Es importante notar que cada una de las técnicas que se exponen en el siguiente apartado corresponden a lo planteado en los objetivos específicos y la sección de resultados.

- Técnica 1. Observación directa y análisis cartográfico
- Técnica 2. Observación directa y registro fotográfico
- Técnica 3. Observación directa y análisis territorial
- Técnica 5. Análisis comparativo
- Técnica 6. Análisis de datos

3.10.1 Instrumentos de recopilación de datos

- Ficha de análisis urbano: se la aplicó con la finalidad de analizar las condiciones urbanas del sector de estudio para comprender la dinámica territorial y espacial. Ver formato de ficha en anexo 1.
- Ficha de levantamiento de vacíos urbanos: Se la aplico con la finalidad de identificar los vacíos urbanos presentes dentro del área de estudio. Ver formato de ficha en anexo 2.
- Ficha de registro de flujos urbanos: este instrumento permitió analizar la dinámica urbana del sector para determinar factores de accesibilidad y actividad. Ver formato de ficha en anexo 3.
- Matriz de evaluación multicriterio: La finalidad de esta matriz fue evaluar el potencial de intervención de los vacíos urbanos identificados y determinar el predio con mayor potencial para el desarrollo de la propuesta urbana. Ver formato de matriz en anexo 4.

Criterios de evaluación de la matriz multicriterio

- Ubicación del sitio: evalúa la ubicación del predio dentro de la estructura urbana del entorno en aspectos de accesibilidad, visibilidad, y potencial de generar impacto urbano significativo.
- Cercanía a puntos estratégicos: evalúa la proximidad a equipamientos significativos, hitos urbanos, concentraciones de actividad turística, y nodos de transporte público determinando la integración funcional del predio con sistemas de actividades urbanas existentes.

- Disponibilidad de servicios básicos: evalúa la disponibilidad de infraestructura de servicios básicos como agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica, telecomunicaciones, entre otros que son necesarios para la viabilidad de cualquier proyecto arquitectónico.
- Provisión de equipamientos: evalúa la densidad de equipamientos urbanos como educación, salud, cultura, recreación, comercio en el radio de influencia del predio, es decir, determina el nivel de consolidación urbana del área y su capacidad de atraer población.
- Condiciones de infraestructura vial y peatonal: evalúa la calidad de infraestructura vial y peatonal circundante, el estado de aceras, iluminación y señalización, determinando la accesibilidad efectiva al predio y la calidad de la experiencia urbana de aproximación.
- Riesgo de inundación: evalúa la probabilidad de que el predio no experimente inundaciones por desbordamiento de cuerpos de agua naturales.
- Riesgo de deslizamiento: evalúa el riesgo de deslizamiento o movimientos en masa, evitando que el predio experimente inestabilidad debido a pendientes pronunciadas, características desfavorables de suelo roca, y/o factores desencadenantes como sismos o saturación por lluvia.
- Áreas protegidas y restricciones ambientales: evalúa la presencia de restricciones ambientales derivadas de proximidad a áreas protegidas, zonas de amortiguamiento ecológico, o áreas con vegetación significativa que limite intervención.
- Proximidad a espacios verdes existentes: evalúa la proximidad a espacios verdes consolidados como parques, plazas y riberas del río determina la integración del proyecto con sistemas de espacios abiertos existentes y oportunidades de complementariedad funcional.

Escala de medición de la matriz multicriterio

Valores	Representa
1	Muy bajo
2	Bajo
3	Medio
4	Alto
5	Muy alto

3.10.2 Técnicas de análisis

Para llevar a cabo este proyecto se emplearon diversas técnicas de análisis que permitieron obtener información relevante sobre los vacíos urbanos presentes en el Centro Histórico de Cuenca, en efecto:

- Se aplicó la revisión bibliográfica y documental, permitiendo sustentar el marco teórico y conceptual de la investigación mediante la consulta de artículos científicos, libros y

documentos técnicos relacionados con vacíos urbanos, revitalización urbana y espacio público.

- Se realizó análisis cartográfico y revisión de información normativa, con el objetivo de comprender la estructura urbana del área de estudio, así como las regulaciones establecidas en los instrumentos de planificación urbana vigentes.
- Se empleó la observación directa del entorno urbano, acompañada de registro fotográfico, permitiendo identificar las condiciones físicas, espaciales y funcionales de los vacíos urbanos presentes en el área de estudio.
- Se aplicó un análisis territorial multicriterio, mediante el cual se evaluaron diferentes variables urbanas relacionadas con accesibilidad, entorno urbano, uso del suelo y relación con el espacio público, lo que se buscó fue comparar los vacíos urbanos identificados y seleccionar el espacio con mayor potencial para el desarrollo de la propuesta de intervención urbana.

3.11 Fases del proceso de la investigación

En este análisis de vacíos urbanos, la combinación de metodologías mixta y proyectual permite determinar diagnósticos urbanos que analizan el espacio físico y una propuesta de revitalización urbana. La investigación se desarrolla en cuatro fases consecutivas que aseguran un análisis integral y justificación para la activación de los vacíos urbanos en el Centro Histórico de Cuenca. Se halla, así como caso de análisis principal un vacío urbano localizado dentro del Centro Histórico, actualmente utilizado como parqueadero informal sobre un lote patrimonial, que presenta condiciones de subutilización, desconexión funcional y pérdida de valor urbano. Dentro de los objetivos planteados se organiza las fases de la siguiente manera:

a. Fase I: Revisión bibliográfica y conceptual

La búsqueda se realizó con palabras claves como: regeneración urbana, vacíos urbanos y centros históricos; además se realiza una investigación de un caso de estudio para analizar ejemplos de revitalización urbana en espacios abandonados o subutilizados identificando sus principios de diseño, impactos sociales y tácticas de integración con el entorno patrimonial.

b. Fase II: Dinámicas de crecimiento e información normativa

El análisis cualitativo facilitó la comprensión de fenómenos complejos dentro de su contexto real, lo cual resulta conveniente al estudiar las especificaciones espaciales y normativas que regulan la configuración urbana. Esta fase tuvo relación con el objetivo específico dos donde combina el análisis técnico y normativo, dentro de un enfoque cualitativo y descriptivo. Así, se planteó una tabla comparativa en donde se detalla la clasificación del suelo, uso del suelo, densidades, morfología urbana, normativa patrimonial, restricciones de acuerdo a la "Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca" y al "Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca – Actualización 2022" la ficha se realizó en el software.

c. Fase III: Delimitación del área de estudio

Esta fase tiene relación con el objetivo específico número tres; la zona de estudio corresponde al Polígono de Intervención Territorial PIT CH-1 según el PDOT del Cantón Cuenca, área que se encuentra dentro del Centro Histórico que ha sido identificado como un sector para la regeneración urbana. La delimitación de esta zona da a conocer las dinámicas espaciales, funcionales y normativas que influyen en la conformación de vacíos urbanos y las oportunidades de intervención arquitectónica. Comprender la disposición urbana necesita reconocer límites, nodos, sendas y bordes, ya que estos elementos determinan la coherencia del espacio urbano. En ese sentido, la delimitación del PIT CH-1 se realiza considerando criterios morfológicos, funcionales, que permiten establecer una idea clara para el análisis posterior del predio. Ver formato de Tabla en Anexo 18. La Tabla 9 de análisis incluye una recopilación detallada de vacíos urbanos dentro del sector de análisis, analizando criterios como, aspectos físicos del predio, características del sitio, regulaciones y el análisis del entorno para así poder determinar el vacío urbano.

d. Fase IV: Diseño de propuesta urbana

La fase corresponde al cuarto objetivo específico, donde se diseña un anteproyecto. El proceso metodológico se fundamenta en la propuesta de Carmona (2019), quien señala que el diseño urbano y arquitectónico debe idearse como una práctica repetitiva que integra el análisis del entorno, la formulación conceptual y la evaluación de alternativas funcionales.

En primer lugar, se realiza una integración del sitio con el entorno inmediato, teniendo en cuenta elementos como edificaciones colindantes, flujos peatonales, relaciones visuales de carácter patrimonial y jerarquías espaciales. Este análisis establece las condiciones de borde y continuidad urbana, se realiza mediante el registro fotográfico, recorridos y la elaboración de mapas que complementen la información con el Gad Municipal de Cuenca; estos componentes se muestran mediante esquemas que permiten identificar las direcciones e intensidades de los flujos, así como puntos de acceso. A su vez, las relaciones espaciales con las edificaciones existentes, lo que permite establecer el valor perceptual. Esta integración del sitio se detalla en diagramas que muestran las condiciones físicas, morfológicas y perceptuales que define el diseño del proyecto.

Posteriormente, se desarrolla el programa arquitectónico para la reactivación del vacío mediante espacios públicos y equipamientos que permiten la apropiación social. Este programa se realiza mediante la identificación de necesidades a partir del análisis territorial, la normativa vigente y el contexto cultural del sector. Se determinan las actividades y espacios indispensables, estableciendo superficies mínimas y relaciones espaciales. Esta información se organiza en matrices de cuadros de áreas, donde se determinan jerarquías y compatibilidades espacial.

La etapa de diseño conceptual se basa en la búsqueda de la forma del proyecto y se realiza, a través de esquemas volumétricos y diagramas de relaciones espaciales; así permiten definir la organización del proyecto. Se generan primeros modelos volumétricos en software BIM o a través de representaciones esquemáticas donde permite variar la configuración del proyecto según su

relación con el entorno, su ocupación del suelo y su adecuación a los parámetros normativos del Centro Histórico.

A continuación, desarrolla el anteproyecto arquitectónico, que incluye la elaboración de planos arquitectónicos, cortes, fachadas y visualizaciones tridimensionales. El proceso inicia con el modelado arquitectónico en Archicad, donde se estructura niveles, volumetrías, sistemas constructivos y elementos de accesibilidad universal. A partir del modelado las plantas, cortes y elevaciones son organizados según la normativa. A su vez, el modelo se exporta a programas como Lumion, donde se proponen materiales, iluminación y entornos urbanos para generar imágenes realistas que ayudan a la interpretación de las personas.

3.12 Protocolo para la identificación y jerarquización de vacíos urbanos

Este proceso metodológico expuesto en esta fase puede replicarse en otros sectores del Centro Histórico mediante el siguiente procedimiento:

Tabla 7. Protocolo para la identificación y jerarquización de vacíos urbanos

Fases	Procesos	Descripción
1	Identificación de vacíos urbanos	Se realiza un levantamiento territorial mediante observación directa y análisis cartográfico para identificar predios subutilizados, terrenos vacantes o espacios urbanos sin actividad. Herramientas utilizadas: - fichas de análisis urbano - registro fotográfico - revisión cartográfica en SIG
2	Sistematización de información espacial	Los predios identificados se incorporan en una base de datos geográfica mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), permitiendo su análisis espacial dentro del área de estudio. Variables consideradas: - ubicación del sitio - cercanía a equipamientos - accesibilidad vial y peatonal - disponibilidad de servicios básicos - restricciones ambientales
3	Evaluación mediante matriz multicriterio	Cada predio es evaluado mediante una matriz multicriterio que asigna puntuaciones a los criterios establecidos. Es importante destacar que cada criterio puede ponderarse según su importancia dentro del análisis.
4	Jerarquización de predios	A partir de la puntuación obtenida se genera un ranking de predios, permitiendo identificar aquellos con mayor potencial de intervención urbana.
5	Selección del sitio	El predio con mayor puntuación es seleccionado para el desarrollo de la propuesta urbana o arquitectónica

Fuente: elaboración propia

CAPÍTULO IV

4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1 Dinámicas de crecimiento urbano y expansión territorial y su impacto en la conformación y persistencia de vacíos urbanos en el Centro Histórico de Cuenca

A partir del levantamiento de información realizado mediante las fichas de análisis urbano, de levantamientos de vacíos urbanos y de registros de flujos urbanos, se identificaron las principales características del entorno, tales como uso de suelo predominante, estado de las edificaciones y presencia de equipamientos. En efecto, a continuación, se exponen los hallazgos encontrados.

4.1.1 Normativa y vacíos urbanos en el sector de estudio

El presente capítulo desarrolla un análisis integral del crecimiento urbano, la normativa territorial y las dinámicas espaciales que configuran el Centro Histórico de Cuenca, con el propósito de comprender los procesos que han originado la aparición y persistencia de vacíos urbanos dentro de su estructura patrimonial. La forma de la ciudad se define por las relaciones entre sus elementos físicos y las dinámicas sociales que los habitan; por tanto, estudiar su evolución morfológica y normativa permite interpretar los patrones de ocupación y transformación del territorio.

La primera parte, analiza la normativa aplicable al Centro Histórico de Cuenca “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca” y se la contrasta con la normativa de las zonas en expansión urbana “Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca – Actualización 2022”. Este análisis comparativo tiene como finalidad identificar diferencias en los parámetros y comprender cómo estos marcos normativos han incidido en la consolidación de áreas vacantes o subutilizadas dentro del centro histórico.

Posteriormente, el capítulo aborda la delimitación de la zona de estudio correspondiente al Polígono de Intervención Territorial PIT CH-1, definida como un área prioritaria dentro del centro histórico por su potencial de regeneración urbana. A partir de esta delimitación, se desarrolla una identificación y caracterización de los vacíos urbanos existentes. Los espacios vacíos constituyen “la memoria invisible de la forma urbana”, y su estudio es fundamental para comprender los procesos de degradación y oportunidad en las ciudades históricas.

4.1.2 Crecimiento urbano Cuenca – Ecuador

El crecimiento urbano de Cuenca ha generado transformaciones profundas que han configurado la actual estructura territorial de la ciudad. Cuenca ha experimentado un crecimiento acelerado y sostenido, pasando de aproximadamente 157,000 habitantes en 1990 a más de 400,000 en la actualidad, lo que ha generado una expansión territorial significativa hacia las áreas periféricas de la ciudad, particularmente hacia el norte, sur y este del núcleo histórico consolidado.

El proceso de expansión a ha generado vacíos dentro del Centro Histórico. La migración de familias tradicionales hacia los nuevos barrios periféricos ha generado variedad de viviendas vacantes en el centro, muchas de ellas en edificaciones patrimoniales que presentan dificultades de rehabilitación a las necesidades contemporáneas. Este proceso de abandono residencial constituye una de las principales causas de formación de vacíos urbanos.

El cambio en los patrones de movilidad urbana, con la generalización del automóvil particular, ha generado una demanda creciente de estacionamientos en el Centro Histórico, lo que ha incentivado la demolición de edificaciones patrimoniales para convertirlas en parqueaderos, representando una de las formas más visibles de subutilización del suelo en el área patrimonial. Esta transformación representa una pérdida irreparable de patrimonio arquitectónico.

En Cuenca demuestran que el 35% de las edificaciones patrimoniales del muestran un grado de subutilización, especialmente en los pisos superiores, mientras que el 18% se encuentran completamente desocupadas, mostrando así la problemática de espacios no utilizados en el área. Estos porcentajes representan un desafío significativo para la gestión patrimonial.

La infraestructura urbana muestra un rol fundamental en los patrones de ocupación territorial. El Centro Histórico cuenta con la infraestructura urbana más consolidada de toda la ciudad, con cobertura del 100% en servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones y recolección de residuos, lo que contrasta con las deficiencias de servicios en muchas zonas de expansión periférica.

Esta contradicción donde el área tiene mejores servicios presenta mayores índices de vacancia, evidencia que la formación de vacíos urbanos responde a factores más complicados que la disponibilidad de infraestructura. En los centros históricos latinoamericanos, la presencia de infraestructura consolidada no garantiza la ocupación del suelo.

4.1.3 Transformación de patrones de movilidad

El cambio radical en los patrones de movilidad urbana, con la generalización del automóvil particular como modo de transporte dominante desde la década de 1980, ha generado una demanda creciente y persistente de estacionamientos en el Centro Histórico. Esta demanda, combinada con limitaciones de espacio para estacionamiento en edificaciones históricas, ha incentivado la demolición de edificaciones patrimoniales deterioradas para convertirlas en parqueaderos comerciales en superficie.

Esta transformación representa una de las formas más visibles y problemáticas de subutilización del suelo en el área patrimonial. Los parqueaderos en superficie consumen grandes extensiones de suelo urbano de altísimo valor patrimonial, para un uso de baja intensidad que no genera ninguna contribución positiva a vitalidad urbana, cohesión social, o economía local más allá de renta captada por propietario del predio.

Así mismo, los parqueaderos en superficie generan externalidades negativas múltiples documentadas estas deterioran calidad estética del entorno urbano mediante espacios desprovistos de actividad humana, interrumpen continuidad de fachadas activas reduciendo vitalidad peatonal, generan "agujeros" en tejido urbano que fragmentan experiencia espacial del centro histórico, y comunican simbólicamente abandono y deterioro que puede catalizar degradación adicional de áreas circundantes según teoría de las ventanas rotas.

4.1.4 Subutilización de edificaciones patrimoniales

En el contexto específico de Cuenca realizaron un estudio sistemático de utilización de edificaciones patrimoniales, mostrando que el 35% de las edificaciones patrimoniales del Centro Histórico muestran algún grado de subutilización, especialmente en los pisos superiores que permanecen desocupados mientras plantas bajas mantienen usos comerciales. Adicionalmente, el 18% de edificaciones patrimoniales se encuentran completamente desocupadas, en estados variables de deterioro que van desde abandono reciente hasta ruina avanzada.

Estos porcentajes representan un desafío para la gestión patrimonial y el desarrollo sostenible del Centro Histórico. La subutilización de edificaciones patrimoniales genera pérdida de patrimonio arquitectónico mediante deterioro físico progresivo, desaprovechamiento de infraestructura urbana consolidada y de alta calidad, pérdida de vitalidad urbana por ausencia de población residente, y oportunidad económica perdida tanto para propietarios privados como para economía urbana más amplia.

4.1.5 Estudio comparativo de la normativa urbana y patrimonial

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca constituye el instrumento de planificación que define políticas, estrategias y directrices para el desarrollo territorial del cantón. Este documento establece lineamientos generales para el uso del suelo, densidades, alturas de edificación, y determina las áreas de protección patrimonial dentro del territorio cantonal.

Por su parte, la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca (GAD Municipal de Cuenca, 2010) define el marco normativo específico que regula la delimitación, gestión y conservación del Centro Histórico, en concordancia con los lineamientos de la UNESCO y el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC). Esta normativa establece los niveles de intervención permitidos y las restricciones en la morfología urbana, especialmente en cuanto a altura, volumetría, materiales y ocupación del suelo, con el fin de preservar la integridad y autenticidad del entorno histórico.

La comparación entre ambas ordenanzas permite conocer que, mientras la normativa patrimonial prioriza la conservación y el entorno edificado, la normativa general promueve la densificación y expansión urbana como mecanismos de crecimiento. Esta diferencia en los enfoques normativos ha contribuido a generar contrastes en la morfología y uso del suelo, donde las zonas céntricas tienden a mantener vacíos urbanos o predios subutilizados debido a las restricciones

constructivas, mientras que las zonas de expansión presentan una mayor adaptabilidad y ocupación intensiva del territorio.

Las normativas urbanas determinan la configuración de vacíos urbanos, ya que la limitación de ciertas áreas se generan espacios residuales dentro del tejido urbano. Por tanto, el análisis comparativo desarrollado en esta parte constituye una herramienta fundamental para entender cómo la regulación incide directamente en la formación y persistencia de los vacíos urbanos dentro del Centro Histórico de Cuenca, aportando información clave para la identificación del predio de intervención.

Tabla 8: Tabla comparativa de normativas

Categoría de Análisis	Centro Histórico	Zona Periférica
Clasificación del Suelo	El Centro Histórico está definido con régimen especial de protección patrimonial y cultural, donde cualquier cambio de uso o intervención requiere revisión técnica y patrimonial.	Las de expansión están clasificadas como suelo agrícola, con posibilidad de urbanización planificada según la disponibilidad de infraestructura.
Uso del Suelo	Se permite un uso residencial, comercial, cultural, turístico, siempre que sea compatible con el valor patrimonial, aprobado por el GAD y el INPC.	Se permite uso residencial y productivo extensivo, con flexibilidad para cambiar el uso de suelo según la planificación territorial.
Densidad / Edificabilidad	Densidad media baja, con altura de 9 a 12 m según el sector y tipología. Se exige mantener el perfil urbano tradicional.	Densidad media alta, se permite hasta 5 pisos, según el sector y disponibilidad de servicios COS \leq 0.9 y CUS \leq 3.0.
Morfología / Tipología	Se exige alineamiento obligatorio de fachada, materiales tradicionales como adobe, ladrillo, teja, madera y conservación del ritmo arquitectónico. No se permite alteración visual de los frentes urbanos.	La normativa es más flexible, permite diseño contemporáneo, materiales modernos y parcelación libre.
Niveles de intervención	Existen cuatro niveles de intervención: conservación, restauración, rehabilitación y sustitución controlada.	No existe régimen patrimonial específico; se aplican normas generales de edificación.
Restricciones / Trámites	Toda intervención requiere aprobación de la Dirección de Áreas Históricas y del INPC, con entrega de estudios técnicos y supervisión municipal.	Solo se requiere permiso de construcción y licencia urbanística del GAD; los trámites son más ágiles.
Infraestructura	Las redes son históricas y consolidadas, pero su modernización está restringida (por ejemplo, soterramiento o canalizaciones).	Las zonas rurales permiten ampliación y mejora de redes de agua, alcantarillado y vialidad sin limitaciones patrimoniales.
Gestión del suelo y control urbano	La gestión se realiza entre el GAD y el INPC, con control técnico estricto sobre subdivisiones y nuevas construcciones.	El control es municipal, centrado en parámetros técnicos y ambientales, con procesos más ágiles de subdivisión o habilitación.

Fuente: Elaboración propia con base en la Ordenanza para la Gestión, Regulación y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca (PPEAHP) (GAD Municipal de Cuenca,

2024), Ordenanza que regula el Uso y Ocupación del Suelo Urbano y Rural del Cantón Cuenca (GAD Municipal de Cuenca, 2024), y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca 2022.

4.1.6 Restricciones normativas

Las restricciones de edificabilidad patrimoniales han sido identificadas como uno de los factores que más contribuyen a la formación de vacíos urbanos. Las normativas excesivamente restrictivas en los centros históricos generan respuestas contraproducentes, evitando la inversión privada y favoreciendo el abandono de inmuebles patrimoniales que resultan económicamente malos bajo las regulaciones vigentes.

En el caso específico de Cuenca, identifican que las limitaciones de altura (9-12 metros), la obligatoriedad de mantener tipologías tradicionales, y los complejos procesos de aprobación técnica generan privación para la rehabilitación de edificaciones patrimoniales, lo que contribuye al mantenimiento de predios vacantes o subutilizados en el Centro Histórico. Estos obstáculos regulatorios representan barreras significativas para la inversión.

A su vez argumentan que las normativas patrimoniales deben encontrar un equilibrio entre la protección del patrimonio y la viabilidad económica de las intervenciones, permitiendo adaptaciones funcionales que garanticen la sostenibilidad de las edificaciones históricas sin comprometer valores patrimoniales.

4.1.7 Diferencias de edificabilidad

La comparación entre ambas ordenanzas permite conocer que, mientras la normativa patrimonial prioriza la conservación y el entorno edificado, la normativa general promueve la densificación y expansión urbana como mecanismos de crecimiento. Esta diferencia en los enfoques normativos ha contribuido a generar contrastes en la morfología y uso del suelo, donde las zonas céntricas tienden a mantener vacíos urbanos o predios subutilizados debido a las restricciones constructivas, mientras que las zonas de expansión presentan una mayor adaptabilidad y ocupación intensiva del territorio.

El Centro Histórico de Cuenca presenta un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) promedio de 0.60 y un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.80, mientras que las zonas de expansión pueden alcanzar COS de 0.90 y CUS de 3.0, lo que representa una diferencia sustancial en el aprovechamiento potencial del suelo. Esta diferencia de parámetros genera incentivos diferenciales para la inversión inmobiliaria.

Adicionalmente, señala que mientras en las zonas de expansión se permite el desarrollo de edificaciones en altura con hasta 5 pisos y diseños contemporáneos, en el Centro Histórico las limitaciones de altura y la obligatoriedad de mantener tipologías tradicionales reducen significativamente la rentabilidad de los proyectos inmobiliarios, favoreciendo la inversión en la periferia por sobre la rehabilitación del centro.

4.2 Identificación y delimitación del área de estudio dentro del Centro Histórico de Cuenca, mediante levantamientos de información multicriterio

4.2.1 Análisis de vacíos urbanos en el sector de estudio

a. Delimitación de la zona de estudio

La selección de la zona se justifica dentro de la relevancia en el Centro Histórico de Cuenca fundamentado en su contexto de crecimiento y de consolidación. Este contexto se caracteriza por el aumento demográfico, el múltiple desarrollo de infraestructuras de uso comercial. La delimitación de la zona de estudio se basa en el PIT CH-1. Este sector se analiza por la aplicación de los principios propuestos centrándose principalmente en sendas y bordes; donde las sendas hablan sobre rutas utilizadas para el desplazamiento cotidianos mientras que los bordes se definen como elementos lineales como obstáculos que restringen la movilidad, límites físicos.

La zona de estudio analizada está delimitada por las siguientes calles: Calle Benigno Malo, Calle Luis Cordero, Calle Hermano Miguel, Calle Borrero, Calle General Torres, Calle Mariscal Sucre, Calle Simón Bolívar, Calle Gran Colombia, Calle Presidente Córdova, Calle Juan Jaramillo, Calle Rafael María Arízaga, Calle Sangurima, Calle Tarqui, Calle Larga, Calle Honorato Vásquez, Calle Padre Aguirre, Calle Sucre y limitado por el Río Tomebamba, las calles son interpretadas como sendas y el río actúa como borde y límite natural.

El mapa establece la delimitación de la zona de estudio mediante los límites establecidos por las características geográficas mencionadas. Este mapa facilita el análisis relacionado entre las sendas y bordes identificados en el área de estudio.

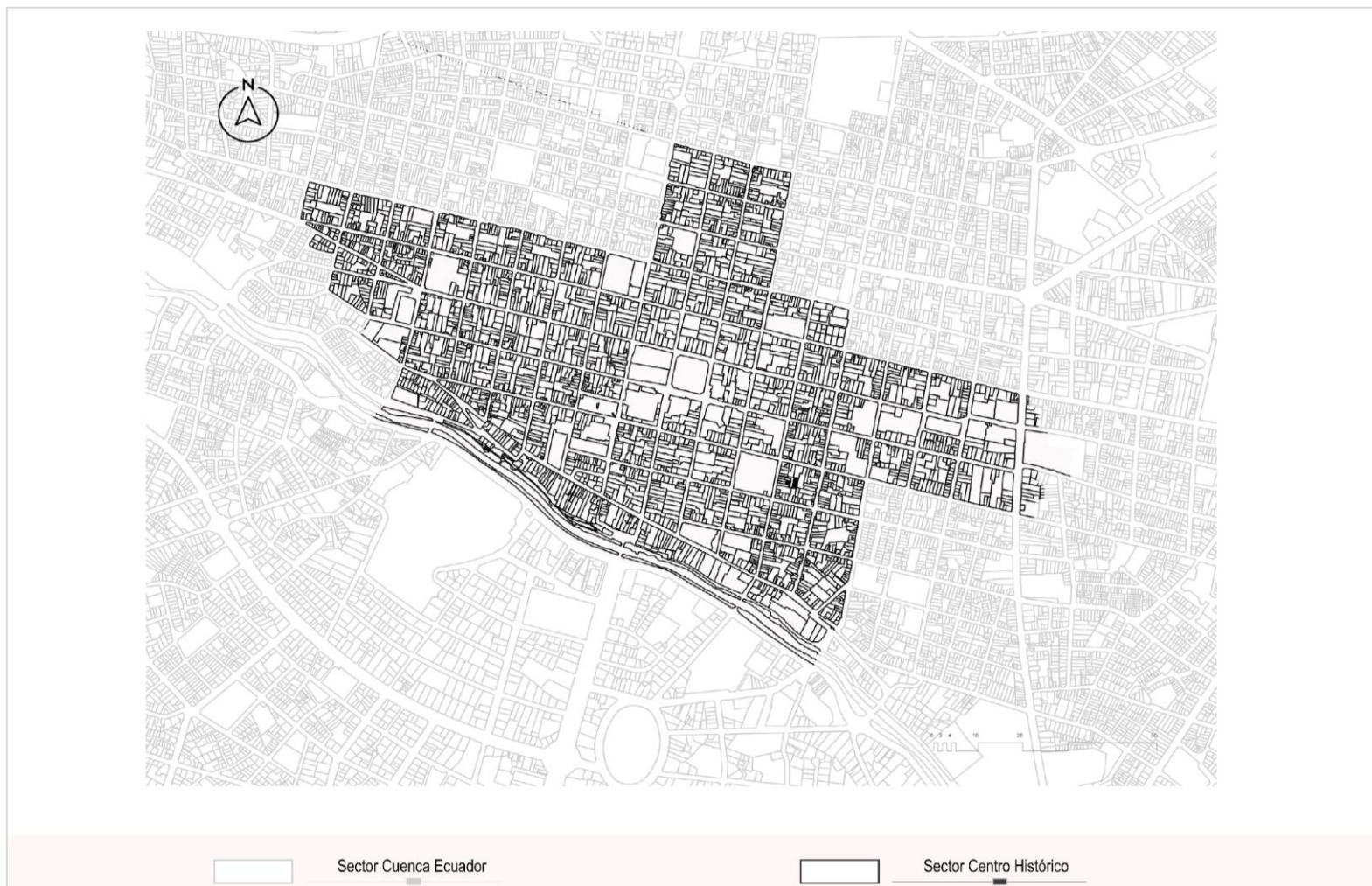


Figura 2: Mapa 1- Delimitación de la zona de estudio

Fuente: Elaboración propia

b. Vacíos urbanos en la zona de estudio

Dentro del análisis se identificó que los vacíos urbanos más importantes son los parqueaderos, estos espacios, aunque técnicamente "ocupados" por su función vehicular, representan en la práctica una forma de vacío urbano desde la perspectiva de la cohesión social y la vitalidad urbana.

A diferencia de los edificios con estacionamiento en altura o subterráneos que liberan la superficie para otros usos, los parqueaderos consumen grandes partes de territorio urbano sin generar ninguna contribución a la vida social, económica o cultural de la ciudad. Aunque estos espacios no estén "vacíos" en el sentido de desocupados, funcionan como vacíos sociales: áreas que impiden encuentros humanos, no permiten actividades comunitarias; por lo que estos espacios actúan como barreras físicas y perceptuales que fragmentan el tejido urbano y deterioran la calidad del entorno construido.

Los múltiples parqueaderos en el área de estudio están ubicados en espacios estratégicos, a lo largo de ejes peatonales o espacios públicos. En la zona de estudio estos espacios subutilizados emergen como una herramienta esencial para la identificación y el aprovechamiento de los espacios subutilizados dentro del área urbana de la Ciudad de Cuenca. Este estudio nos da una visión clara facilitando así las posibles soluciones mediante una correcta planificación, este análisis contribuye al desarrollo y el mejoramiento de calidad de vida planificado.

La investigación analiza un total de 17 predios, centrándose en la condición de espacios subutilizados. En donde estos terrenos se caracterizan como áreas dentro del tejido urbano, estando desocupados y desaprovechados. El desuso le da el nombre de espacio subutilizado convirtiéndolas en zonas desconectadas al entorno circundante y generando fragmentación en el entorno urbano.

El análisis que se realizó permite identificar los espacios subutilizados, estos espacios están vacíos o subutilizados aun cuando tiene alguna infraestructura, pero no desarrolla ninguna actividad de potencial, sin embargo, estos espacios presentan oportunidades para el desarrollo y conexión con el tejido urbano. Así se establece que los vacíos urbanos comparten estas características en común.

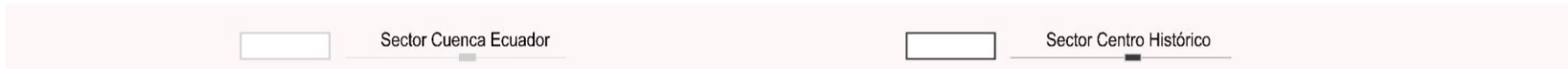


Figura 3: Mapa 2- Vacíos identificados

Fuente: Elaboración propia

c. Método cualitativo por puntos aplicados para determinar la elección del predio

La elección del predio para intervención arquitectónica en contextos urbanos como el Centro Histórico de Cuenca requiere metodologías sistemáticas y objetivas que permitan evaluar múltiples variables simultáneamente. El método cualitativo por puntos, también denominado método de evaluación multicriterio o scoring method, constituye una herramienta analítica ampliamente validada en planificación urbana y toma de decisiones territoriales.

Este método permite evidenciar criterios cualitativos de diferentes criterios en valores numéricos, facilitando la jerarquización objetiva de alternativas según su desempeño. El método cualitativo por puntos es particularmente apropiado cuando "las alternativas deben evaluarse según criterios heterogéneos que no pueden reducirse directamente a una métrica común, requiriendo juicios de valor explícitos sobre importancia relativa de diferentes dimensiones"

La aplicación de este método en el contexto de selección de predios para intervención urbana ha sido documentada extensamente en literatura especializada. La evaluación sistemática de sitios mediante múltiples criterios permite decisiones de localización más robustas y defendibles que aproximaciones intuitivas o basadas en disponibilidad. El autor señala que "el análisis de aptitud de sitio mediante evaluación multicriterio identifica ubicaciones que optimizan múltiples objetivos simultáneamente, reduciendo riesgos de selecciones subóptimas basadas en consideración parcial de factores relevantes".

d. Resultados de la matriz multicriterio

Con el fin de determinar el sitio con mayor potencial de intervención, se aplicó la matriz de evaluación multicriterio, mediante la cual se analizaron variables relacionadas con accesibilidad, disponibilidad de servicios, condiciones ambientales, conectividad urbana, entre otras. En la siguiente Tabla se muestran los resultados obtenidos para cada predio, totalizando 17 vacíos urbanos.

Tabla 9: Resultados de la matriz de evaluación multicriterio de predios

Predios	Ubicación	Cercanía a puntos estratégicos	Servicios básicos	Equipamientos	Infraestructura vial	Riesgo inundación	Riesgo deslizamiento	Restricciones ambientales	Espacios verdes	Puntaje total
VU 1	3	3	5	4	4	5	5	5	2	4.00
VU 2	5	4	5	5	4	5	5	5	5	4.78
VU 3	5	4	5	5	4	4	5	5	5	4.67
VU 4	4	3	5	4	4	5	5	4	3	4.11
VU 5	3	3	5	4	3	4	5	4	4	3.89
VU 6	3	3	5	4	3	3	4	4	4	3.67
VU 7	4	4	5	4	4	5	5	5	2	4.22
VU 8	3	3	5	4	4	5	5	5	2	4.00
VU 9	4	4	5	4	3	5	5	5	2	4.11
VU 10	4	4	5	5	4	5	5	5	2	4.33
VU 11	5	4	5	5	4	5	5	5	3	4.56
VU 12	4	3	5	4	3	4	5	4	4	4.00
VU 13	3	3	5	4	4	5	5	5	2	4.00
VU 14	2	2	5	3	3	4	4	4	3	3.33
VU 15	3	3	5	4	3	4	5	4	3	3.78
VU 16	3	3	5	4	3	3	4	4	4	3.67
VU 17	4	4	5	4	4	4	5	5	4	4.33

Fuente: Elaboración propia

Análisis e interpretación

El predio VU_02 emerge como la alternativa óptima, es decir, este predio obtiene calificaciones sobresalientes en criterios críticos: ubicación estratégica central, disponibilidad completa de servicios básicos, alta concentración de equipamientos, ausencia de restricciones ambientales, sin riesgo de deslizamiento, y proximidad inmediata a espacios verdes significativos correspondiente a su ubicación.

VACÍO URBANO _02	Ubicación del Sitio	→	Este predio destaca por su localización estratégica en el Centro Histórico, no solo garantiza centralidad, sino también una relación directa con la estructura urbana histórica, lo que lo convierte en un punto clave para activar dinámicas urbanas existentes.
	Cercanía a Puntos Estratégicos	→	Se encuentra a una distancia inmediata de hitos urbanos como el Parque Calderón, iglesias patrimoniales y culturales lo que fortalece la capacidad de articulación urbana dentro del tejido histórico.
	Disponibilidad de Servicios Básicos	→	Uno de los factores determinantes para su selección fue la disponibilidad total de servicios básicos y la infraestructura dentro del área de cobertura.
	Provisión de Equipamientos	→	El entorno inmediato cuenta con una alta concentración de equipamientos urbanos. Esta condición engloba actividades públicas, al integrarse de manera natural a un sistema urbano ya activo y consolidado.
	Condición Infraestructura Vial y Peatonal	→	Su inserción en un área de alta afluencia peatonal favorece la apropiación social del espacio y refuerza su vocación como espacio público.
	Riesgo de Inundación	→	Al no encontrarse en zonas de riesgo de inundación, a diferencia de otros vacíos urbanos cercanos a los ríos Tomebamba.
	Riesgo de Deslizamiento	→	La estabilidad topográfica del sector fue un factor clave en la selección del predio.
	Áreas Protegidas y Restricciones Ambientales	→	El predio se localiza dentro del Centro Histórico, sin embargo, su normativa no impone restricciones ambientales naturales, sino lineamientos urbanos que permiten una intervención respetuosa, compatible y flexible con el contexto histórico.
	Proximidad a Espacios Verdes Existentes	→	La cercanía directa al Parque Calderón constituye un valor diferencial frente a otros predios, al permitir la extensión simbólica y funcional del sistema de espacios verdes del centro.

Figura 4: Análisis Multicriterio del Vacío Urbano #2

Fuente: Elaboración propia

4.2.2 Análisis de sitio

a. Ubicación

El predio seleccionado se localiza en la Parroquia Urbana El Sagrario, Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, declarada por UNESCO como Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1999, concentrando los valores arquitectónicos, urbanos y simbólicos más significativos de la ciudad. El predio se sitúa específicamente en el sector institucional administrativo, en posición estratégica inmediatamente posterior al edificio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos, registra una población de aproximadamente 8,196 habitantes en el área urbana consolidada. Sin embargo, esta cifra representa únicamente población residente nocturna, siendo significativamente inferior a la población histórica del sector que experimentó reducción del 42% entre 1990 y 2020 debido a procesos de terciarización funcional y desdoblamiento residencial característicos de centros históricos latinoamericanos.



Figura 5: Ubicación

Fuente: Elaboración propia

b. Categorización de usuarios dentro del sector

El sector se conforma aproximadamente un 40% de funcionarios administrativos por la cantidad significativa de edificios municipales e institucionales presentes, lo que genera flujos peatonales concentrados en horarios de ingreso matutino, pausa de almuerzo y salida vespertina.

Así mismo, las edificaciones patrimoniales de valor arquitectónico generan una atracción sostenida hacia turistas nacionales e internacionales, los cuales representan aproximadamente el 35%. El sector alberga además instituciones educativas significativas que generan aproximadamente el 15% del flujo de usuarios, mientras que los residentes permanentes representan actualmente solo el 10% del total de usuarios diarios. Esta diversidad funcional de usuarios configura un contexto urbano complejo y dinámico. La vitalidad urbana sostenible requiere fundamentalmente diversidad de usos que generen presencia de personas en diferentes momentos del día por diferentes razones y propósitos.

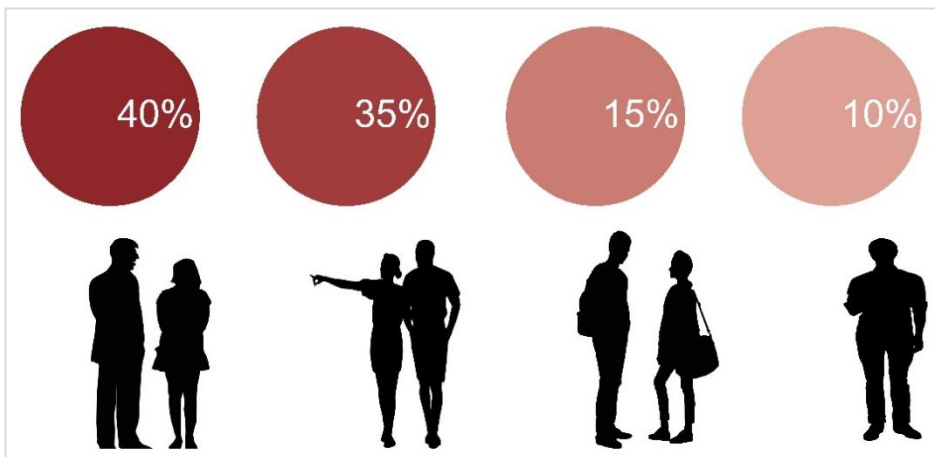


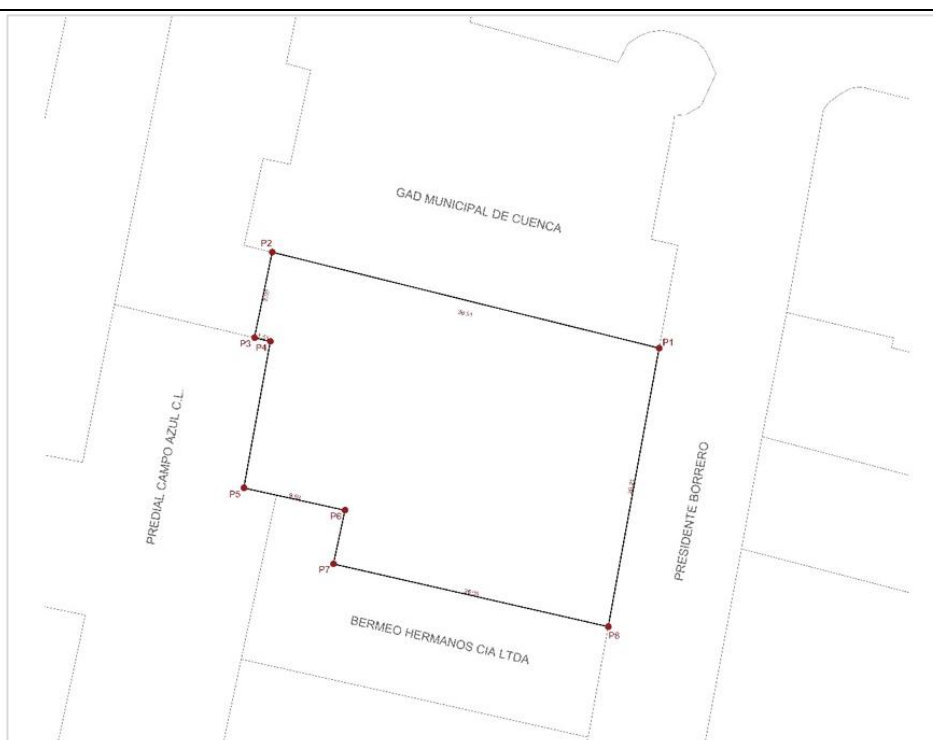
Figura 6: Porcentaje de categorización del sector

Fuente: Elaboración propia

c. Levantamiento planimétrico y colindantes

Tabla 10: Levantamiento planimétrico e información del predio

Datos generales	Descripción
Terreno del Sr(a):	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca
CI:	0160000270001
Clave Catastral:	0202029005000
Provincia:	Azuay
Cantón:	Cuenca
Parroquia:	El Sagrario
Sector:	Parque Calderón
Área:	905.95
Fecha de Elaboración	01/06/2026



Puntos	X	Y	Cuadro de Linderación	
P1	9679531.8744	721973.0391	Norte	Con la Propiedad Del GAD Municipal de Cuenca
P2	9679540.7610	721937.2150	Sur	Bermeo Hermanos CIA LTDA
P3	9679532.8400	721935.5750	Este	Con la Calle Presidente Borrero
P4	9679532.4910	721937.0450	Oeste	Con Predial Campo Azul C.L.
P5	9679518.9310	721934.5950		
P6	9679516.8610	721943.9550		
P7	9679511.9010	721942.8950		
P8	9679506.0910	721968.3340		



Fuente: Elaboración propia basada en información catastral del GAD Municipal de Cuenca (2024).

4.2.3 Análisis morfológico y relación con el tejido urbano

La morfología del predio es irregular y responde a la subdivisión colonial característica del Centro Histórico de Cuenca. Esta irregularidad morfológica, lejos de constituir una limitante técnica para el diseño, representa una oportunidad significativa de diseño arquitectónico que puede dialogar creativamente con la diversidad morfológica característica del entorno patrimonial consolidado.

4.2.4 Análisis climático

El análisis climático constituye un determinante fundamental para el desarrollo de diseño arquitectónico que optimiza el confort de los usuarios mientras se minimiza el consumo energético mediante estrategias pasivas de acondicionamiento ambiental. Cuenca presenta un clima templado ecuatorial de alta montaña, caracterizado por temperaturas moderadas relativamente estables durante todo el año, precipitaciones abundantes distribuidas con estacionalidad moderada, y nubosidad frecuente que modera significativamente la radiación solar directa.

- Precipitaciones. La precipitación anual promedio es aproximadamente de 1,612 mm. El mes de marzo registra la mayor cantidad de lluvias acumuladas; sin embargo, incluso en los meses más secos persiste una cantidad considerable de precipitación. Esta distribución pluviométrica requiere consideraciones específicas de diseño para manejo de aguas lluvias.
- Temperatura. La temperatura media del mes más frío, julio, es de 15.3 °C, mientras que la del mes más cálido, febrero, alcanza los 17.6 °C. El análisis específico del predio, en relación con el comportamiento de la trayectoria solar, evidencia claramente que la captación controlada de radiación solar durante el día puede contribuir significativamente al confort térmico interior sin requerir sistemas mecánicos de climatización artificial.

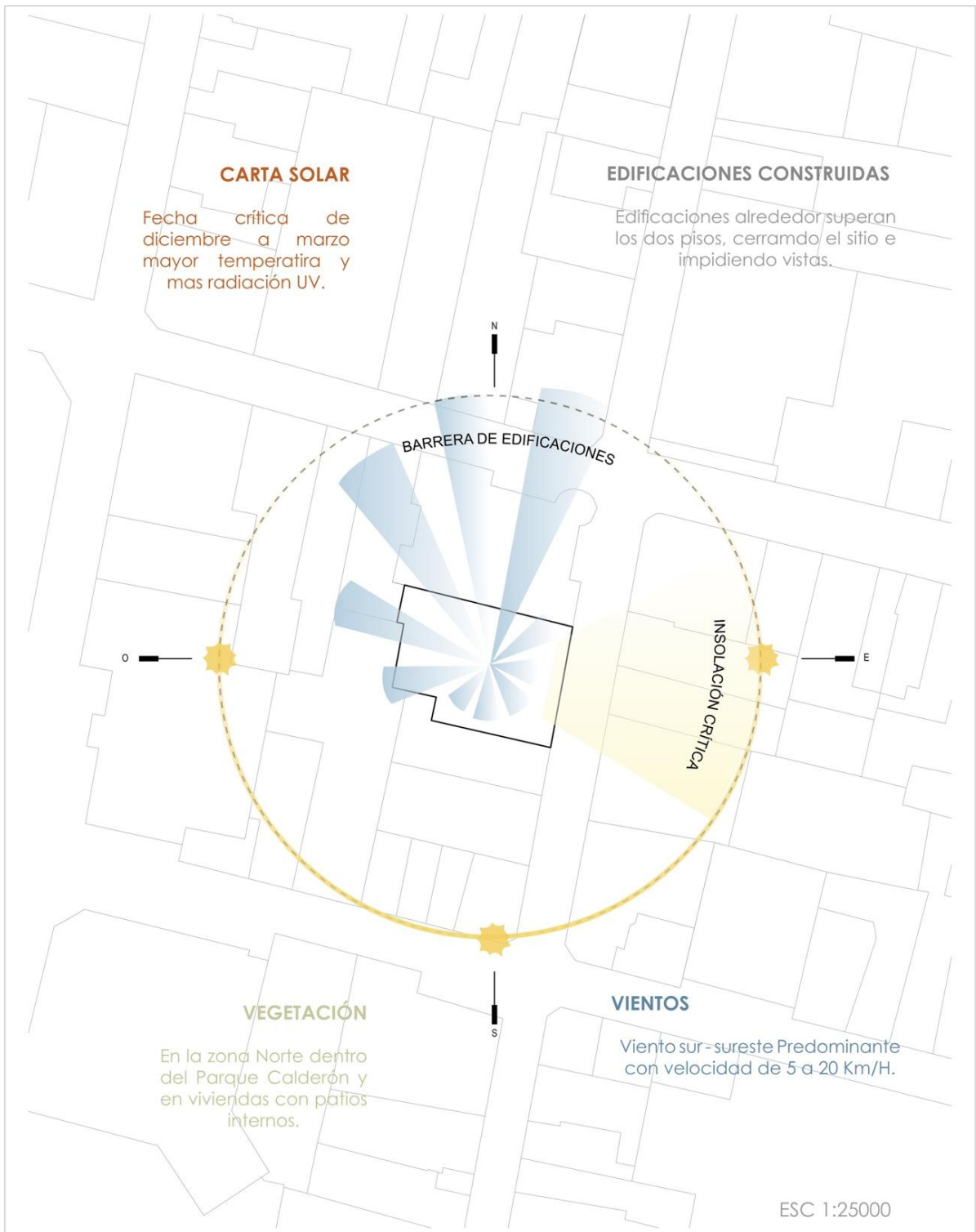


Figura 7: Mapa solar

Fuente: Elaboración propia

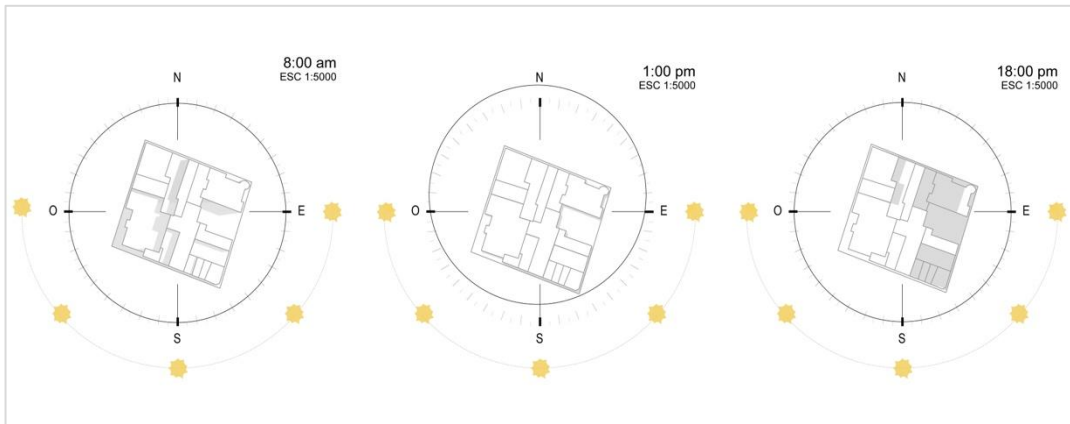


Figura 8: Análisis del Soleamiento En Torno al Predio

Fuente: Elaboración propia

El análisis del gráfico muestra la incidencia solar en diferentes horarios a lo largo del día, con ángulos solares bajos en horas de la mañana y la tarde, y una radiación más perpendicular durante el mediodía. La salida del sol se produce desde el este, lo que genera sombras alargadas y pronunciadas durante las horas de la mañana, mientras que al medio día se incrementa sustancialmente la exposición solar directa de superficies horizontales.

Se observa que el edificio de la Alcaldía adyacente es una estructura vertical de 4 pisos que genera sombra significativa sobre la porción occidental del predio durante las mañanas; la sombra proyectada se extiende aproximadamente de 8 a 10 metros hacia el este entre las 08:00 y 10:00 horas, afectando aproximadamente entre el 25-30% del área total del predio. Durante horas posteriores, la sombra se extiende entre 12 a 15 metros, afectando entre el 35-40% del área total del predio.

Las edificaciones colindantes norte y sur son estructuras de 2 a 3 pisos con alturas variables de 6 a 10 metros que generan sombras menores sobre franjas perimetrales del predio durante las primeras horas matutinas y las últimas horas de la tarde.

4.2.5 Análisis funcional del entorno inmediato

a. Estructura de tramos urbanos

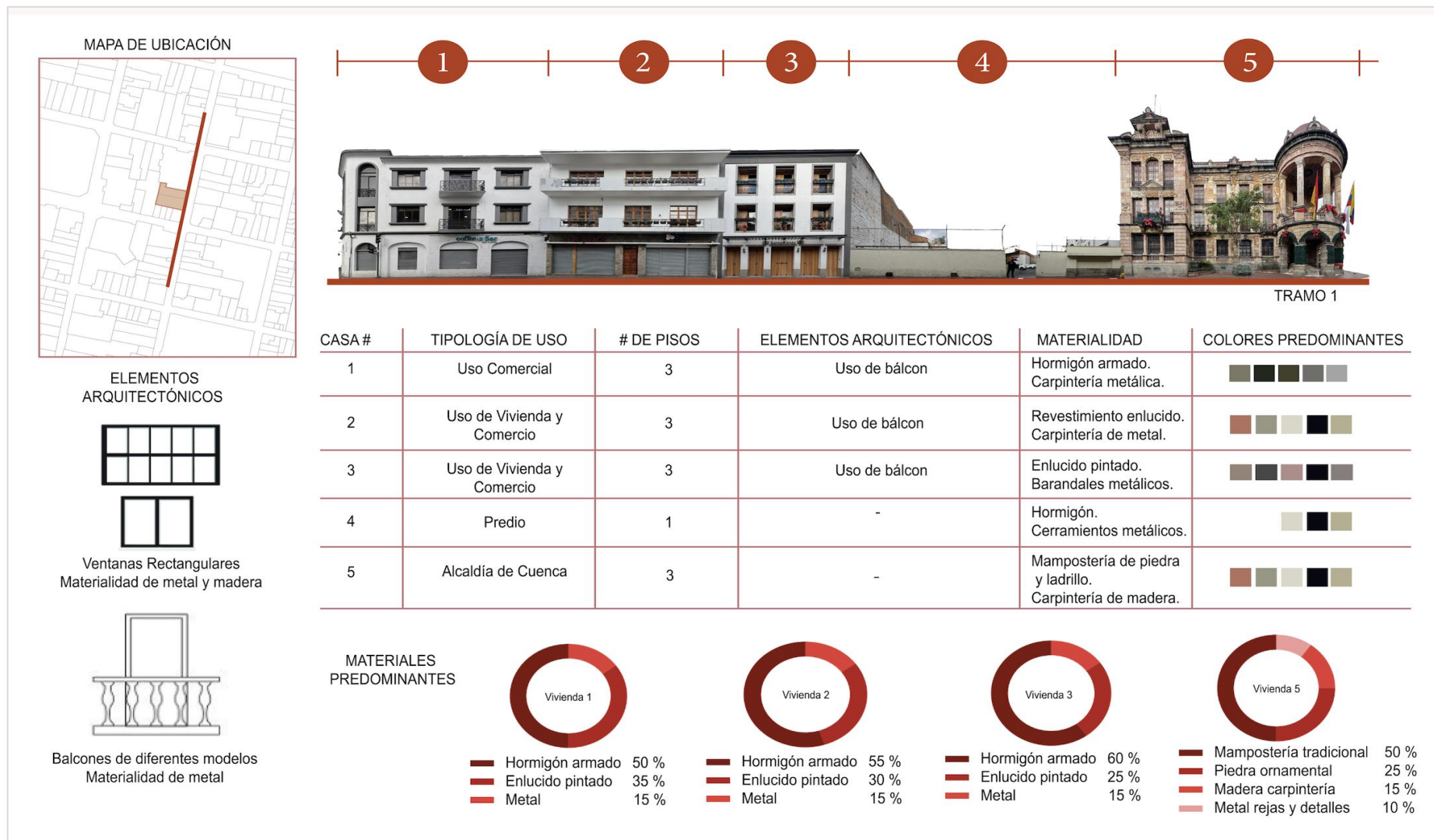


Figura 9: Análisis de Tramo 1

Fuente: Elaboración propia



Figura 10: Análisis de Tramo 2

Fuente: Elaboración propia

b. Infraestructura urbana y servicios

- Pavimentos y Materialidad. La pavimentación del Centro Histórico se basa en criterios de conservación patrimonial. Las vías circundantes utilizan pavimento de adoquín de piedra, sistema tradicional que permite permeabilidad parcial del agua y facilita intervenciones de mantenimiento en redes subterráneas sin comprometer la integridad general del pavimento. Las aceras utilizan piedra andesita en formato irregular, técnica constructiva de origen colonial que genera texturas y carácter patrimonial, pero que constituye un desafío significativo para la accesibilidad universal contemporánea.

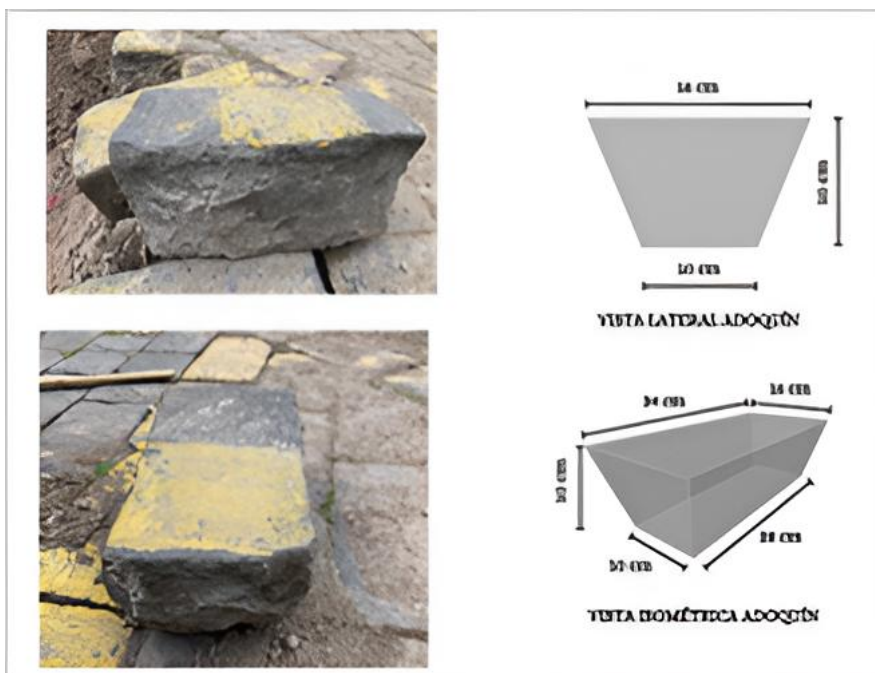


Figura 11: Adoquín de piedra, tipo Trapezoidal

Fuente: Jaramillo, E. (2024) Plataforma de Arquitectura

- Alumbrado Público: El sistema de iluminación pública del sector combina luminarias patrimoniales tipo farola de luz blanca cálida. La separación promedio entre luminarias es de aproximadamente 18-22 metros, generando niveles de iluminancia variables. La iluminación nocturna en espacios públicos no cumple únicamente funciones básicas de seguridad ciudadana, sino que constituye un elemento fundamental de legibilidad urbana que estructura significativamente la percepción nocturna de la ciudad.
- Redes de Infraestructura: La completa disponibilidad de infraestructura urbana existente elimina obstáculos importantes para la intervención arquitectónica, aunque el sistema de alcantarillado pluvial requiere consideración especial. El sistema de drenaje del Centro Histórico maneja volúmenes significativos durante eventos de precipitación intensa, lo que sugiere la conveniencia de incorporar estrategias contemporáneas de gestión sostenible de aguas lluvias en el diseño arquitectónico del predio.



Figura 12: Análisis de Infraestructura dentro del sector

Fuente: Elaboración propia

4.2.6 Análisis de movilidad y secciones viales

El sector de análisis está conformado por las calles Presidente Borrero, Mariscal Sucre y Simón Bolívar, donde la movilidad se centra en el tránsito vehicular y peatonal lo que crea una convivencia constante entre peatones, comercio, turismo y residencia.

- La calle Borrero se caracteriza por una alta actividad urbana continua. Dentro de esta vía se concentran comercios diversos, instituciones públicas y privadas, lo que genera un flujo peatonal continuo en horarios predeterminados. Las secciones viales reducidas heredadas del trazado histórico combinadas con el tamaño limitado de las aceras obligan a los peatones a desplazarse con precaución constante, evidenciando que el espacio público responde más a un trazado urbano histórico que a las necesidades actuales de movilidad urbana contemporánea.
- Por su parte, la calle Mariscal Sucre cumple un rol articulador importante dentro del sector, permitiendo la conexión funcional entre vías de mayor jerarquía urbana. El tránsito vehicular es moderado y está vinculado principalmente a actividades locales, como acceso a viviendas y comercios de escala barrial. Esta condición específica genera una circulación

vehicular más pausada, aunque la presencia frecuente de estacionamientos informales y la ausencia de una clara jerarquización espacial peatonal afectan negativamente la continuidad del recorrido peatonal y la percepción de seguridad del peatón.

- La calle Simón Bolívar representa un modelo de movilidad compartida lenta, donde el ritmo urbano está marcado principalmente por la actividad del peatón. Sin embargo, la falta de una clara jerarquización del espacio público disponible, sumada a la carga de actividad comercial, genera puntos de conflicto espacial entre peatones y vehículos, especialmente en zonas de carga y descarga comercial o en intersecciones con otras vías de alta afluencia vehicular.



Figura 13: Mapa de secciones viales

Fuente: Elaboración propia

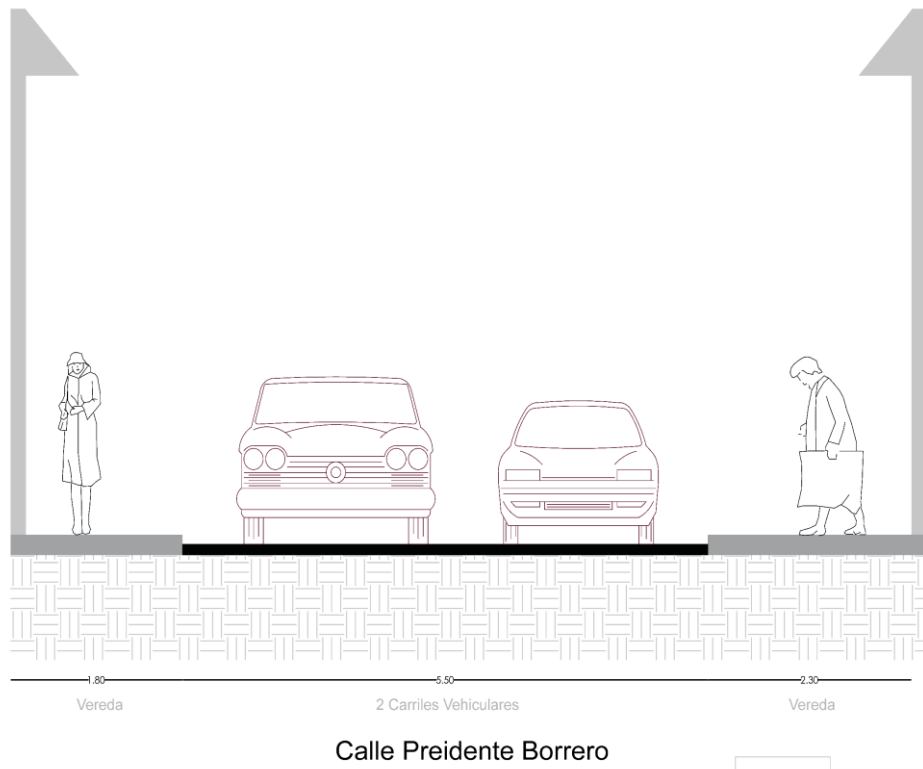


Figura 14: Sección Vial Calle Presidente Borrero

Fuente: Elaboración propia

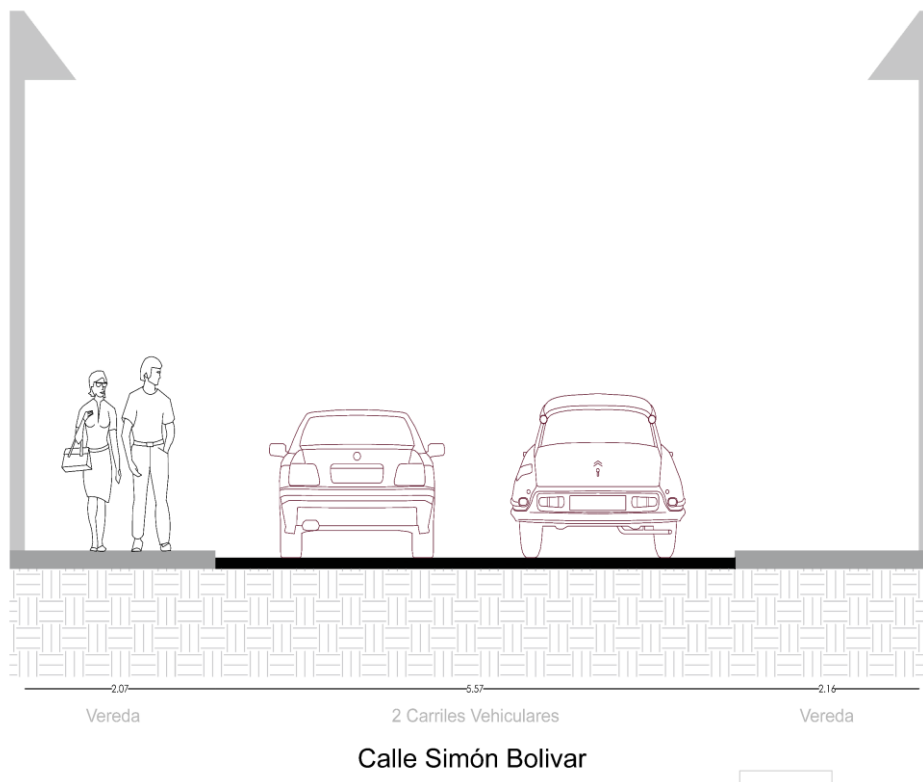


Figura 15: Sección Vial Calle Simón Bolívar

Fuente: Elaboración propia

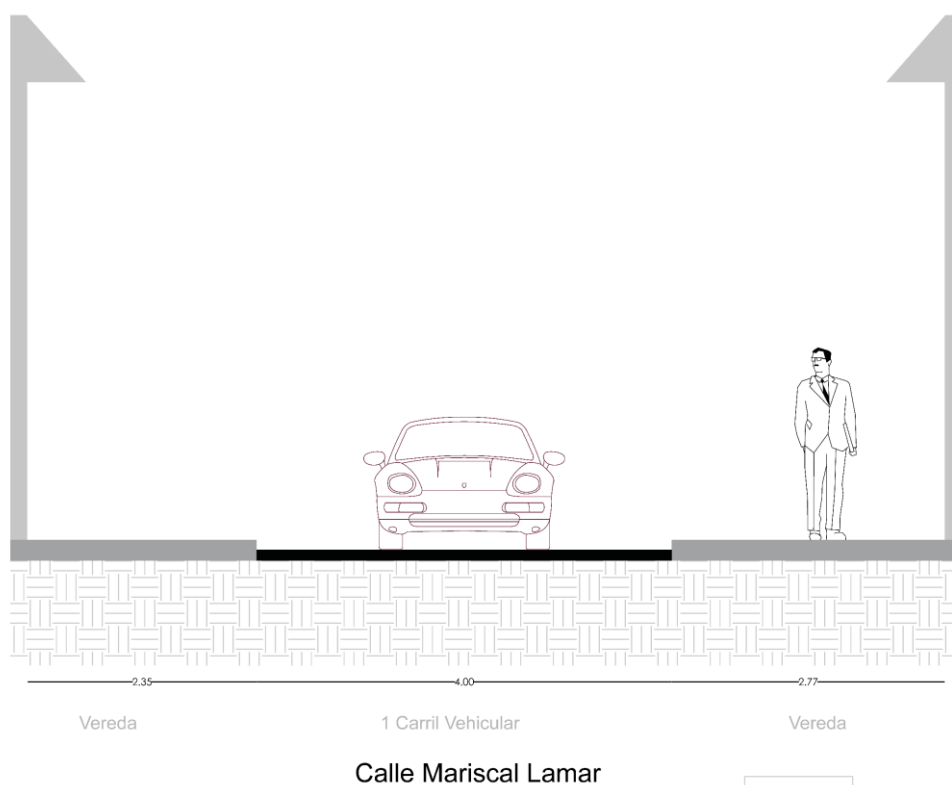


Figura 16: Sección Vial Calle Mariscal Lamar

Fuente: Elaboración propia

4.2.7 Marco normativo para la ocupación del suelo

a. Protección patrimonial

El predio se encuentra dentro del primer orden de protección del Centro Histórico de Cuenca, área regulada estrictamente por la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca. Esta normativa establece un sistema jerárquico de categorización patrimonial basado en cuatro niveles diferenciados de protección:

- Categoría A - Valor Patrimonial Excepcional (VPE): Edificaciones singulares de máximo valor histórico-arquitectónico. Intervención restringida a restauración y conservación estricta.
- Categoría B - Valor Patrimonial Emergente (VAE): Edificaciones representativas de tipologías arquitectónicas locales. Admite rehabilitación con modificaciones menores.
- Categoría C - Valor Arquitectónico Ambiental: Edificaciones que contribuyen al carácter del entorno sin valores singulares. Admite modificaciones sustanciales respetando parámetros morfológicos.
- Categoría D - Sin Valor Patrimonial: Edificaciones discordantes o recientes sin valor. Admite demolición y obra nueva con parámetros contextuales.

El predio analizado se clasifica como lote vacante en entorno de categoría A, lo que implica que cualquier intervención arquitectónica debe regirse estrictamente a normativas coherentes con edificaciones circundantes de máximo valor patrimonial, particularmente el edificio histórico del GAD Municipal adyacente.

Tabla 11: Determinantes del predio

Determinantes de ocupación de suelo										
Altura de la edificación	Lote mínimo (m2)	Frente mínimo	Densidad neta vivienda	Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección vial de vía	IE básico	Área Max
0Null	0	0	-		0	0	0	-	-	-

Fuente: Elaboración propia con base en información del Geoportal (IPRUS)

b. Usos de suelo permitido

Los usos de suelo establecidos normativamente permiten múltiples funciones con predominio institucional administrativo. Los usos permitidos se clasifican en:

- Usos principales (sin restricciones): Equipamiento institucional administrativo; Equipamiento cultural; Equipamiento educativo; Vivienda multifamiliar y Comercio de escala barrial.
- Usos compatibles (con condicionamientos): Comercio; Servicios profesionales y financieros; Restaurantes y Hospedaje turístico.
- Usos prohibidos: Industria de cualquier escala; Comercio mayorista; Bodegas y almacenamiento; Actividades contaminantes o peligrosas y Centros de diversión nocturna.

Esta flexibilidad normativa relativa responde a un modelo de gestión adaptativa de centros históricos, que busca compatibilizar la conservación patrimonial rigurosa con la viabilidad económica sostenible y la vitalidad urbana mediante regulaciones que favorecen usos mixtos complementarios.

4.2.8 Análisis urbano integral

El análisis del contexto urbano constituye una fase metodológica fundamental para comprender el predio de estudio en su entorno patrimonial. Más allá de la descripción física del sector, este apartado examina las dinámicas espaciales, funcionales, perceptuales y sociales que caracterizan el tejido urbano del Centro Histórico de Cuenca, específicamente en el radio de influencia del predio ubicado entre las calles Presidente Borrero y Simón Bolívar.

a. Delimitación del área de estudio

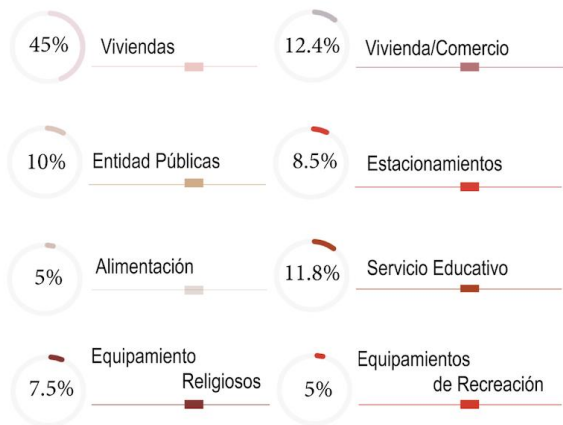
El área de análisis urbano comprende un radio de 500 metros desde el predio seleccionado, equivalente a una distancia peatonal de aproximadamente 6 a 7 minutos caminando a ritmo normal. Esta delimitación responde a criterios tanto técnicos como conceptuales. Desde la perspectiva

técnica, el radio de 500 metros delimita el área de influencia directa donde las decisiones de diseño arquitectónico del predio tienen impactos urbanos significativos sobre el entorno inmediato. Desde la perspectiva conceptual, este radio se fundamenta en los conceptos de "vecindario peatonal", que establecen que la experiencia urbana significativa ocurre principalmente dentro de distancias peatonales que permiten interacción cotidiana y reconocimiento mutuo entre habitantes y usuarios.

Esta delimitación específica permite identificar con precisión los flujos peatonales principales, los nodos de actividad, los hitos urbanos significativos y los bordes físicos que constituyen los elementos fundamentales de la imagen mental que los usuarios construyen de este sector de la ciudad. Así mismo, el área de estudio incluye tanto el núcleo institucional y administrativo como las áreas residenciales y comerciales circundantes, permitiendo comprender las tensiones funcionales y las complementariedades espaciales del sector.

b. Usos de suelo

Dentro del análisis de uso de suelo se destaca la notable variedad de equipamientos presentes dentro del área de estudio. Esta diversidad funcional genera una complejidad urbana característica de centros históricos



El sector presenta un marcado carácter residencial que mantiene una ocupación constante durante el día. Esta función habitacional coexiste con comercio de pequeña y mediana escala en plantas bajas y vías principales, generando espacios de encuentro entre residentes y visitantes.

Los equipamientos educativos e institucionales activan el sector en horarios específicos, reforzando su importancia dentro del Centro Histórico. Complementariamente, servicios religiosos, establecimientos de alimentación, estacionamientos y áreas recreativas atienden necesidades puntuales de la población.

Esta diversidad funcional configura un territorio donde convergen dinámicas domésticas, laborales y sociales. No obstante, persisten espacios subutilizados que representan oportunidades para fortalecer la interacción urbana y activar los vacíos identificados.

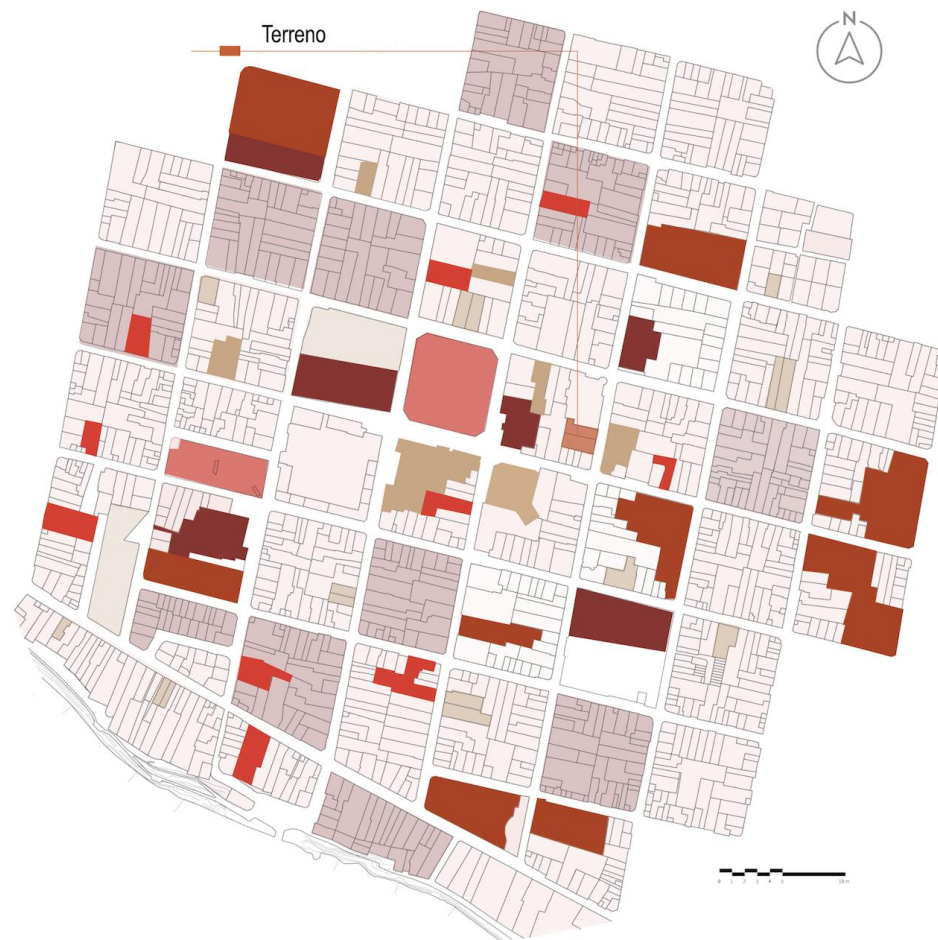


Figura 17: Mapa 3 – Uso de Suelo

Fuente: Elaboración propia

c. Hitos y referencias urbanas

Los hitos urbanos constituyen elementos significativos dentro de la imagen mental de la ciudad y facilitan fundamentalmente la orientación espacial de usuarios. Los hitos se definen como puntos de referencia externos al observador, elementos físicos singularmente identificables que funcionan como anclas en la memoria urbana colectiva. El área de estudio presenta una jerarquía clara de hitos con distintos niveles de significación histórica y funcional.



Figura 18: Mapa 4 de Hitos

Fuente: Elaboración propia

MAPA N° 5 FLUJOS

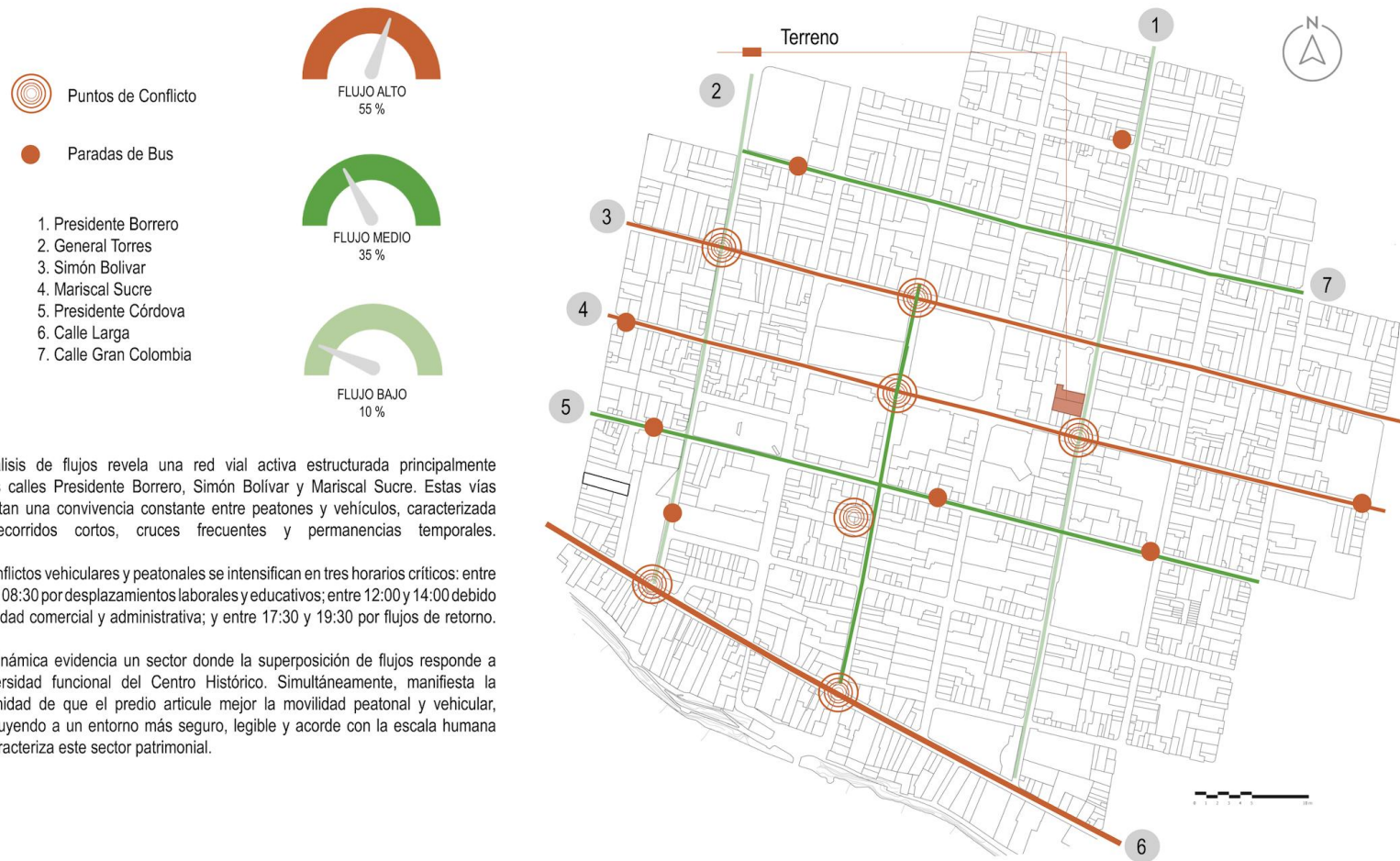


Figura 19: Mapa 5 – Flujos

Fuente: Elaboración propia

4.2.9 Estrategias de diseño

El análisis de sitio genera cinco estrategias fundamentales para la intervención:

Tabla 12: Estrategias de diseño aplicables

Estrategia	Concepto
Inserción Morfológica	Establecer una volumetría que se asemeje a ritmos de edificaciones patrimoniales circundantes garantizando continuidad del tejido urbano.
Diversificación Funcional	Generar un programa arquitectónico que combine usos complementarios donde crece la cantidad de usuarios en horarios, contribuyendo a vitalidad urbana continua.
Permeabilidad Espacial	Diseñar el edificio como objeto edificio pasaje que permita atravesamientos peatonales y genere espacios semi públicos entre calle e interior.
Bioclimática	Aprovechar condiciones climáticas favorables mediante ventilación cruzada, inercia térmica, iluminación natural y captación de aguas lluvias.
Activación Gradual	Diseñar espacios flexibles que sean apropiaciones progresivas y usos emergentes, evitando determinismos funcionales rígidos que limiten adaptabilidad.

Fuente: Elaboración propia

4.3 Propuesta urbana para revalorizar el espacio y mejorar la funcionalidad del entorno urbano

A partir del análisis territorial realizado y de la evaluación de los vacíos urbanos, se establecieron criterios de diseño que orientan el desarrollo de la propuesta. Es decir, con base en los resultados obtenidos en el diagnóstico urbano y en la evaluación de los vacíos urbanos mediante la matriz multicriterio, se establecieron criterios que orientan las decisiones de diseño del proyecto, en tal sentido, la siguiente tabla sintetiza la relación entre los hallazgos identificados en el análisis del área de estudio y las decisiones proyectuales adoptadas.

Tabla 13. Relación entre hallazgos del análisis urbano y decisiones de diseño

Hallazgos	Criterios de diseño	Decisiones de diseño
Alto flujo peatonal en ejes principales del sector	Priorizar accesibilidad peatonal y conectividad urbana	Ubicación del acceso principal y recorridos peatonales orientados hacia las vías con mayor flujo
Presencia de equipamientos y comercio cercano	Integrar el proyecto con la dinámica urbana existente	Incorporación de espacios públicos de permanencia y áreas de encuentro que potencien la actividad social
Existencia de vacíos urbanos subutilizados	Activar espacios urbanos en desuso	Desarrollo de una intervención urbana que recupere el vacío identificado y lo transforme en espacio público activo
Conectividad con vías principales del sector	Facilitar accesibilidad y articulación urbana	Diseño de accesos múltiples y relación directa con la red vial existente

Escasa presencia de espacios públicos en el entorno	Incrementar áreas de encuentro ciudadano	Incorporación de áreas verdes y espacios de estancia dentro del proyecto
Condiciones climáticas del lugar: orientación solar y ventilación	Adaptar el diseño a las condiciones ambientales	Orientación de espacios abiertos y zonas de sombra para mejorar confort ambiental

Fuente: Elaboración propia

4.3.1 Memoria descriptiva

El proyecto corresponde a una plaza de uso múltiple, un espacio que integra comercio cultura y espacios laborales. La propuesta busca responder a dinámicas contemporáneas con el desarrollo y la interacción social. Así mismo, se plantea como un punto de encuentro urbano que fortalece la identidad del sector en donde se emplaza. También responde a nuevas formas de trabajo colaborativo y la creciente demanda en los espacios flexibles.

4.3.2 Programa arquitectónico

El programa arquitectónico se da a partir del diagnóstico y la problemática que permitieron identificar los requerimientos y oportunidades de revitalización para el vacío urbano determinado. Así mismo la creación de un espacio recreativo que satisfaga demandas y funciones como área pública en beneficio comunitario.

Dentro de este contexto se implementa:

- Incorporación de espacios comerciales en torno a las necesidades del personal administrativo dentro del sector. Esto no solo genera ingresos económicos, sino que también enriquece la experiencia de los usuarios.
- Zonas culturales donde se realizan actividades pragmáticas, áreas y espacios multifuncionales adaptativos a situaciones.
- Espacios Verdes donde a la vez genere espacios de descanso, permitiendo a los usuarios desarrollar diferentes actividades.

Tabla 14: Programa Arquitectónico

Programa arquitectónico Planta Baja						
Zona	Subzona	Espacio	Área	Cantidad	Circulación 15%	Área Total
Comercial	Restaurante	Cocina	7.86	1	1.47	9.33
		Barra	5.35	1	1	6.35
		Alacena	4.46	1	0.84	5.3
		Mesas	34.15	1	6.4	40.55
	Cafetería	Cocina	5.54	1	1.04	6.58
		Exhibidor	1.20	1	0.18	1.38
		Mesas	12.96	1	2.43	15.39
Cultural		Galería	58.50	1	10.97	69.47
		Galería	42.65	1	8.00	50.65
		Auditorio	79.90	1	14.98	94.88

Zona Complementaria	Servicios	SS. HH	9.53	1	1.79	11.32
		SS. HH	9.53	1	1.79	11.32
	Ductos y bodega	Ductos y bodega	9.38	1	1.76	11.14
		Circulación	47.22	1	8.85	56.07
		Patio Central	200.14	1		200.14
Programa arquitectónico primera Planta Alta						
Zona de coworking	Coworking		191.09	1	33.282	221.38
Zona Complementaria	Servicios	SS. HH	9.53	1	1.79	11.32
		SS. HH	9.53	1	1.79	11.32
	Ductos y bodega	Ductos y bodega	9.38	1	1.76	11.14
	Terraza		84.626	1	14.93	99.56
Total						944.59

Fuente: Elaboración propia

4.3.3 Zonificación

La concepción del proyecto se centra en consolidar las zonas alrededor de un patio central, aprovechando el concepto de casas patio de las zonas del centro de la ciudad. Este enfoque establece un espacio de uso mixto que satisface las necesidades del sector convirtiéndolo en un lugar atractivo para los visitantes. Esta zona invita a la comunidad a participar de actividades y fortalece la cohesión social.



Figura 20: Zonificación

Fuente: Elaboración propia

4.3.4 Materialidad

El proyecto se implanta dentro de la zona céntrica de la ciudad donde se requiere una materialidad con memoria cultural, por lo que se propone la tradición constructiva y la exposición contemporánea mediante tres materiales:

- El material del Centro Histórico ladrillo como sistema constructivo y la cubierta de teja tradicional.
- Enlucido Blanco como neutro para así destacar los elementos patrimoniales circundantes
- Celosía de mármol como elemento contemporáneo que reinterpreta el material de la alcaldía.

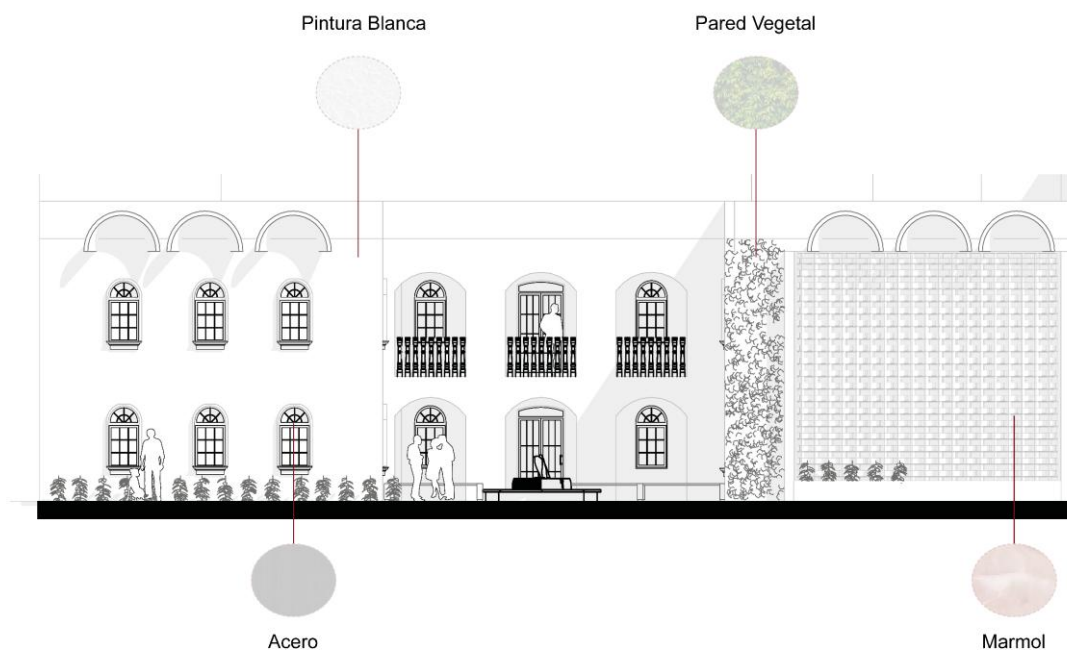


Figura 21: Elevación con Materialidad

Fuente: Elaboración propia

4.3.5 Presupuesto referencial

Las cantidades de obra se determinan a partir del programa arquitectónico establecido y de criterios preliminares utilizados en presupuestos de construcción, en ese contexto, los elementos estructurales se estiman considerando el sistema estructural de hormigón armado planteado y los cerramientos se calculan mediante coeficientes de área de mampostería respecto al área construida. En consecuencia, los costos unitarios se basan en valores referenciales del catálogo de rubros del Servicio Nacional de Contratación Pública y referencias estadísticas del sector de la construcción en Ecuador.

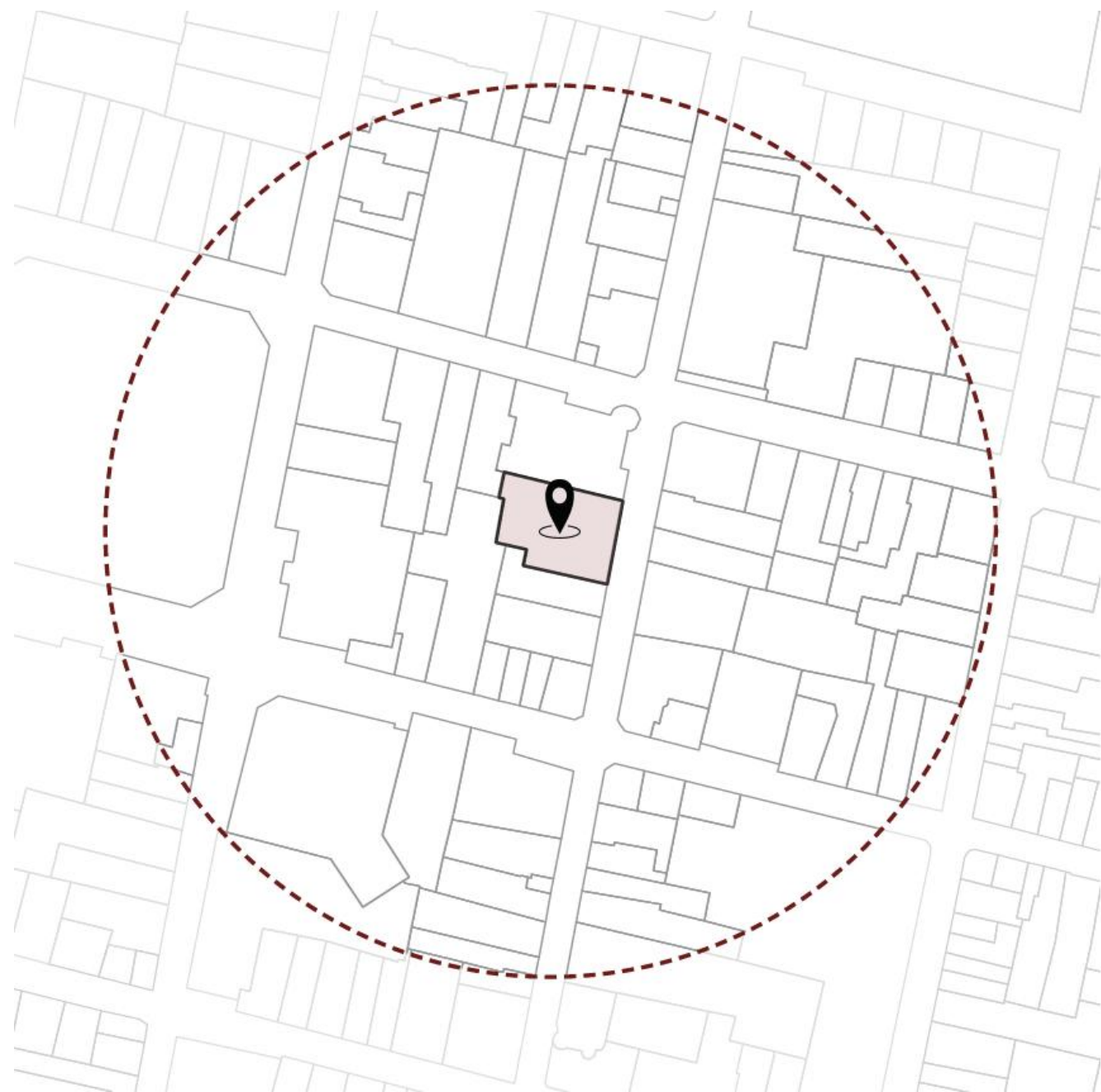
Tabla 15: Presupuesto referencial

Rubro	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Subtotal
Replanteo y nivelación	m ²	905.95	2.00	1,811.90
Excavación a máquina	m ³	160	8.50	1,360.00
Excavación manual	m ³	86	12.00	1,032.00
Desalojo de material	m ³	175	9.50	1,662.50
Replanteo de hormigón	m ³	1.73	95.00	164.35
Hormigón	m ³	3.00	120.00	360.00
Hormigón armado en columnas	m ³	21.00	230.00	4,830.00
Hormigón armado en vigas	m ³	35.00	230.00	8,050.00
Hormigón armado en losa	m ³	95.00	220.00	20,900.00

Acero de refuerzo	kg	12,500	1.40	17,500.00
Mampostería de ladrillo	m ²	1,600	12.00	19,200.00
Enlucido de paredes	m ²	2,100	6.50	13,650.00
Empastado interior	m ²	1,200	3.50	4,200.00
Empastado exterior	m ²	850	4.50	3,825.00
Pintura en paredes	m ²	2,100	3.20	6,720.00
Piso cerámico antideslizante	m ²	720	19.00	13,680.00
Puertas de madera	u	14	220.00	3,080.00
Puertas metálicas	u	8	260.00	2,080.00
Ventanas de aluminio y vidrio	m ²	140	70.00	9,800.00
Inodoros	u	8	190.00	1,520.00
Lavamanos	u	8	95.00	760.00
Fregadero de cocina	u	2	220.00	440.00
Mesón de hormigón armado	m	12	90.00	1,080.00
Porcelanato en mesón	m	12	38.00	456.00
Tubería PVC desagüe	m	35	12.00	420.00
Tubería PVC agua potable	m	120	9.00	1,080.00
Punto de agua potable	pto	18	45.00	810.00
Punto eléctrico	pto	95	55.00	5,225.00
Drenaje PVC	m	40	15.00	600.00
Rejilla de piso	u	8	35.00	280.00
Total, de rubros				146,576.75
Costos Indirectos				21,986.51
Imprevistos				7,328.64
Total, del Proyecto				175,819.9

Fuente: Elaboración propia

4.3.6 Planos arquitectónicos

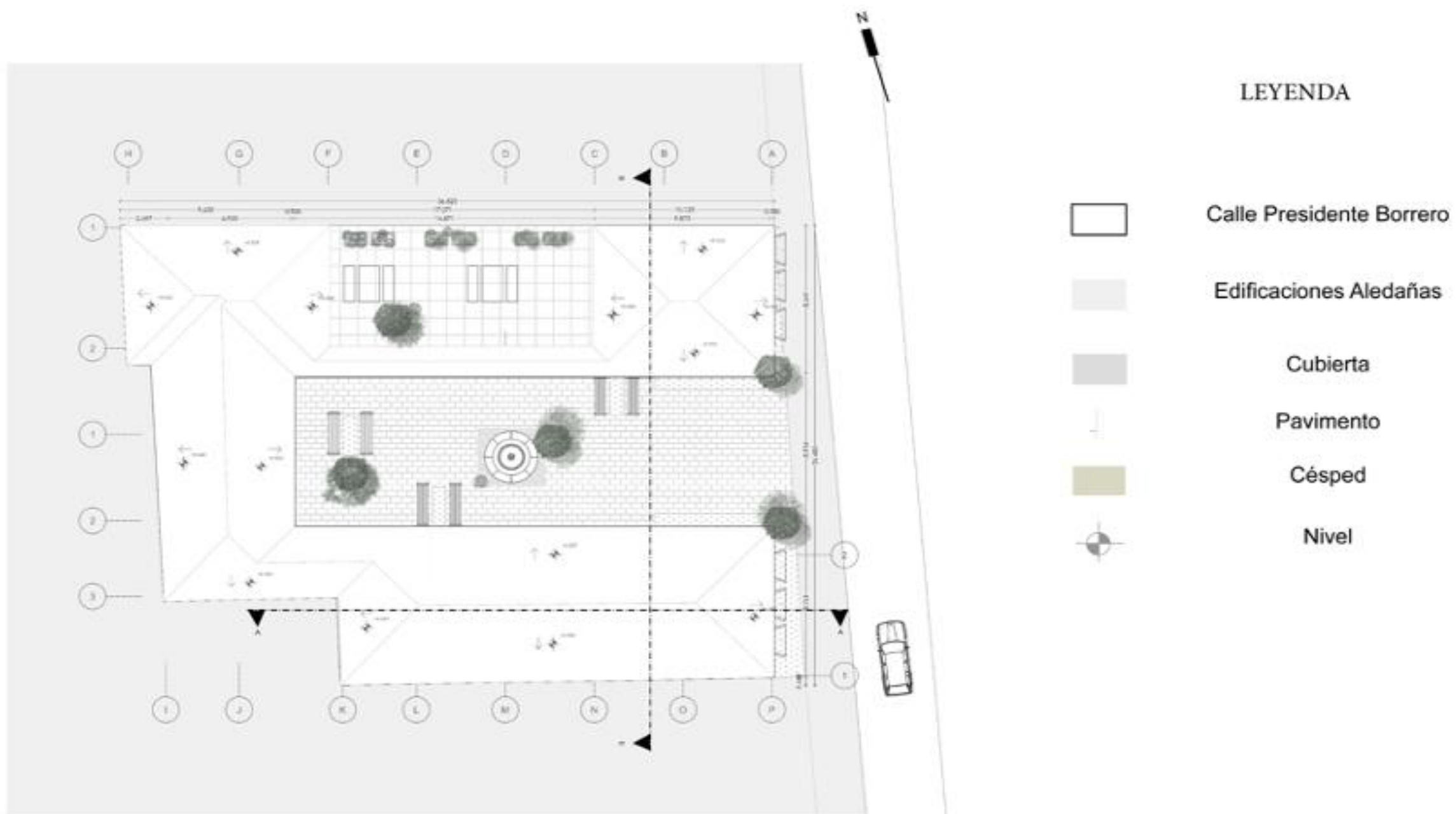


COS Y CUS

Área del terreno	905.95 m ²
Área planta baja ocupada	320.26 m ²
Área total construida	944.59 m ²
COS	0.35
CUS	1.04

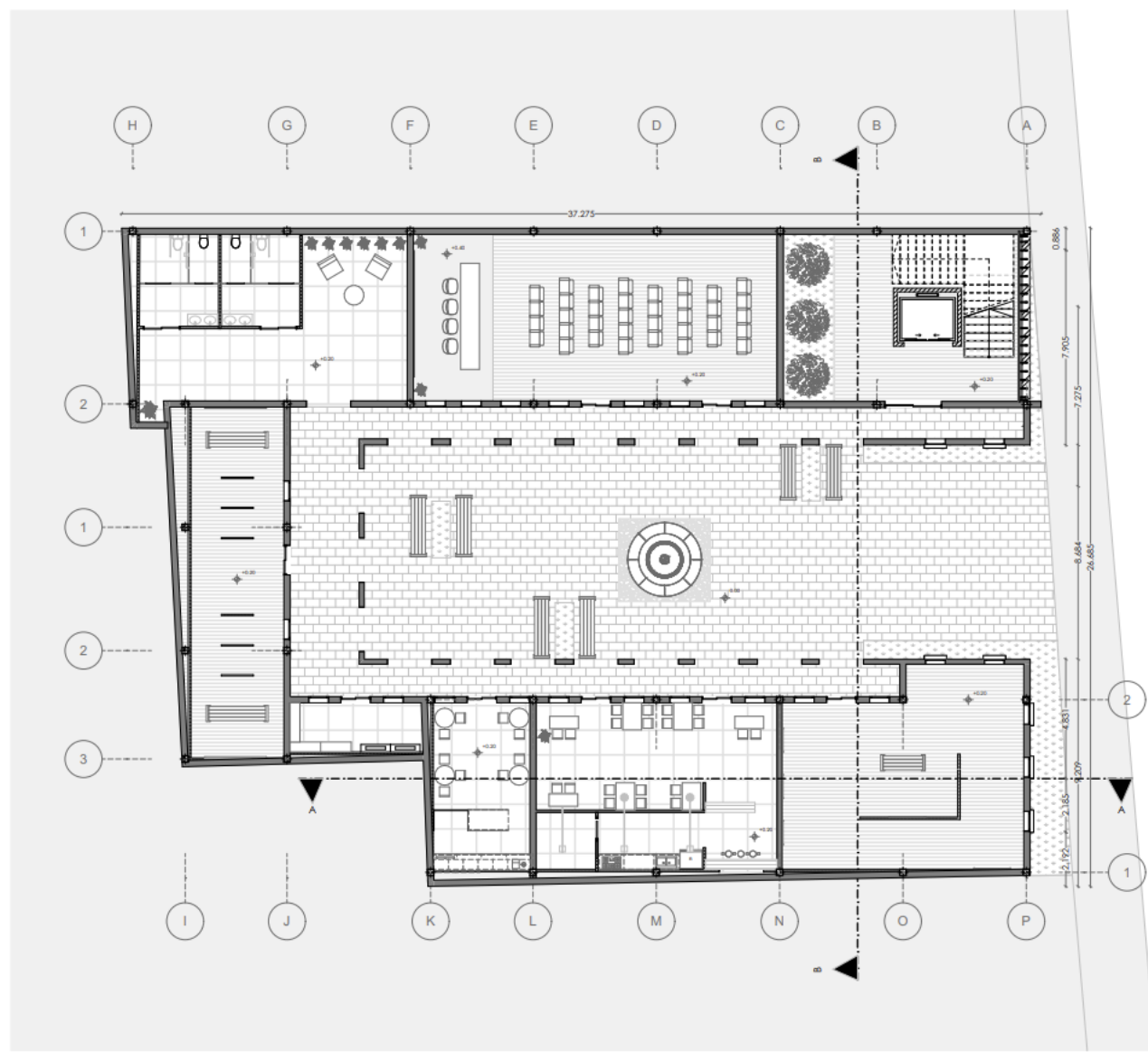
Figura 22: COS y CUS

Fuente: Elaboración propia



ESCALA 1:200

Figura 23: Emplazamiento
Fuente: Elaboración propia

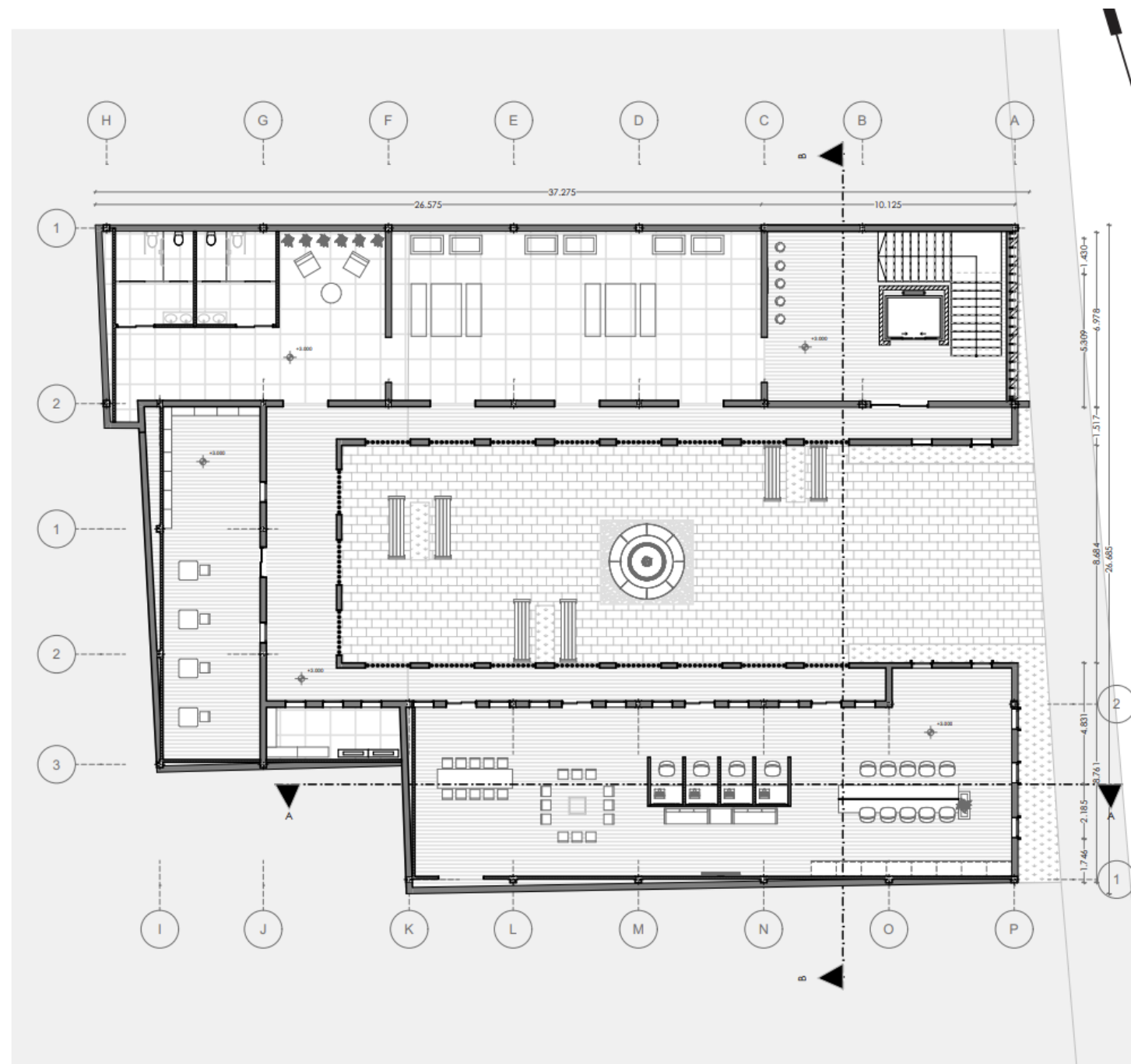


LEYENDA




-  Edificaciones Aledañas
-  Pavimento
-  Piso Flotante
-  Cerámica
-  Césped
-  Nivel

ESCALA 1:200

Figura 24: Planta Baja
Fuente: Elaboración propia



LEYENDA

-  Edificaciones Aledañas
-  Pavimento
-  Piso Flotante
-  Cerámica
-  Césped
-  Nivel

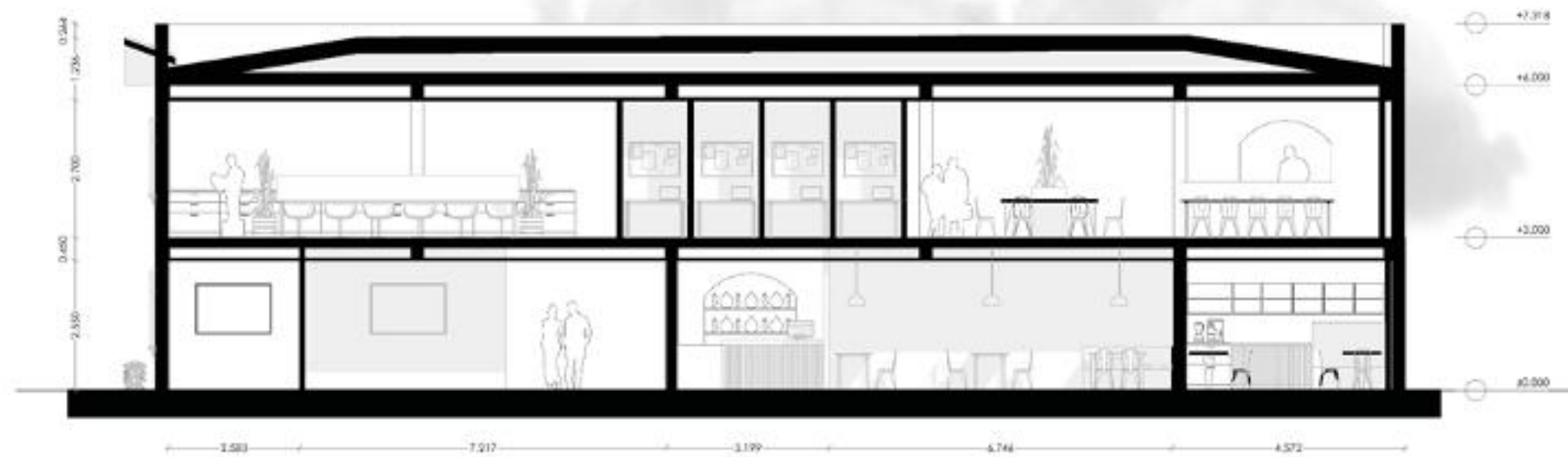
ESCALA 1:200

Figura 25: Primera planta alta
Fuente: Elaboración propia

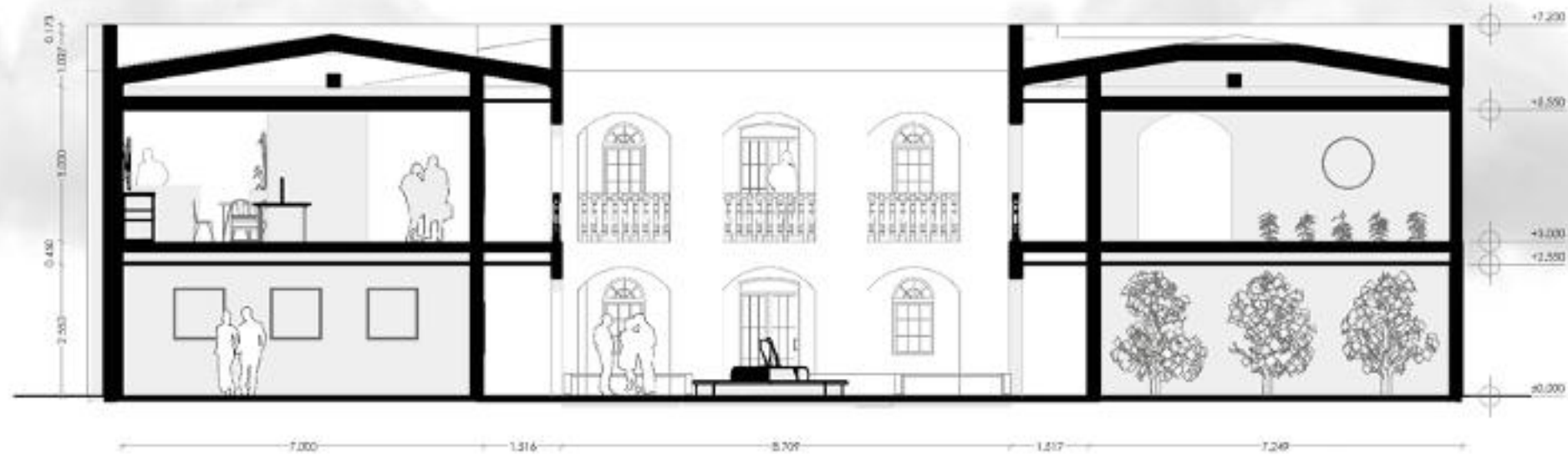


ESCALA 1:100

Figura 26: Elevación frontal
Fuente: Elaboración propia



CORTE A

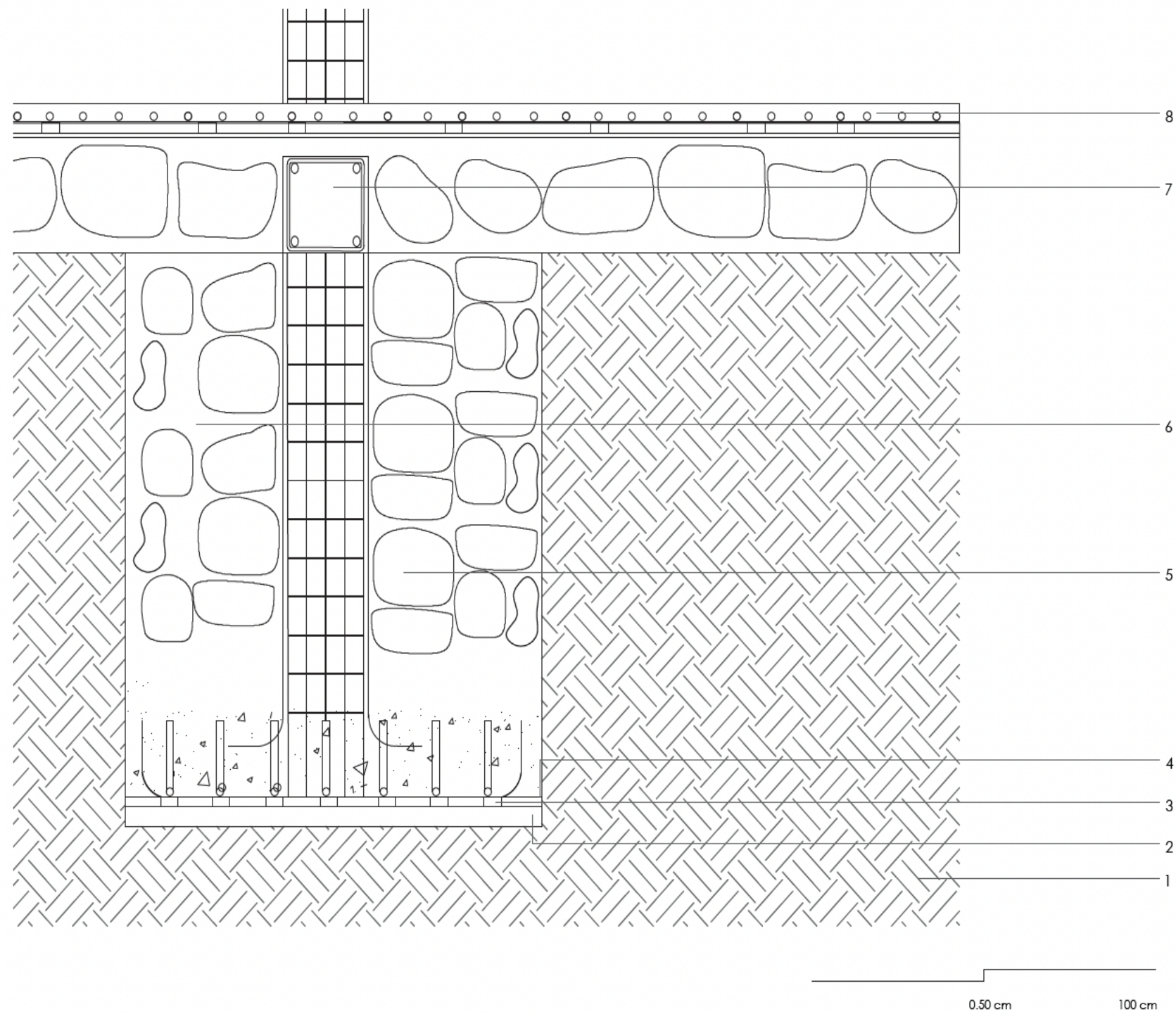


CORTE B

ESCALA 1:100

Figura 27: Cortes Arquitectónicos

Fuente: Elaboración propia



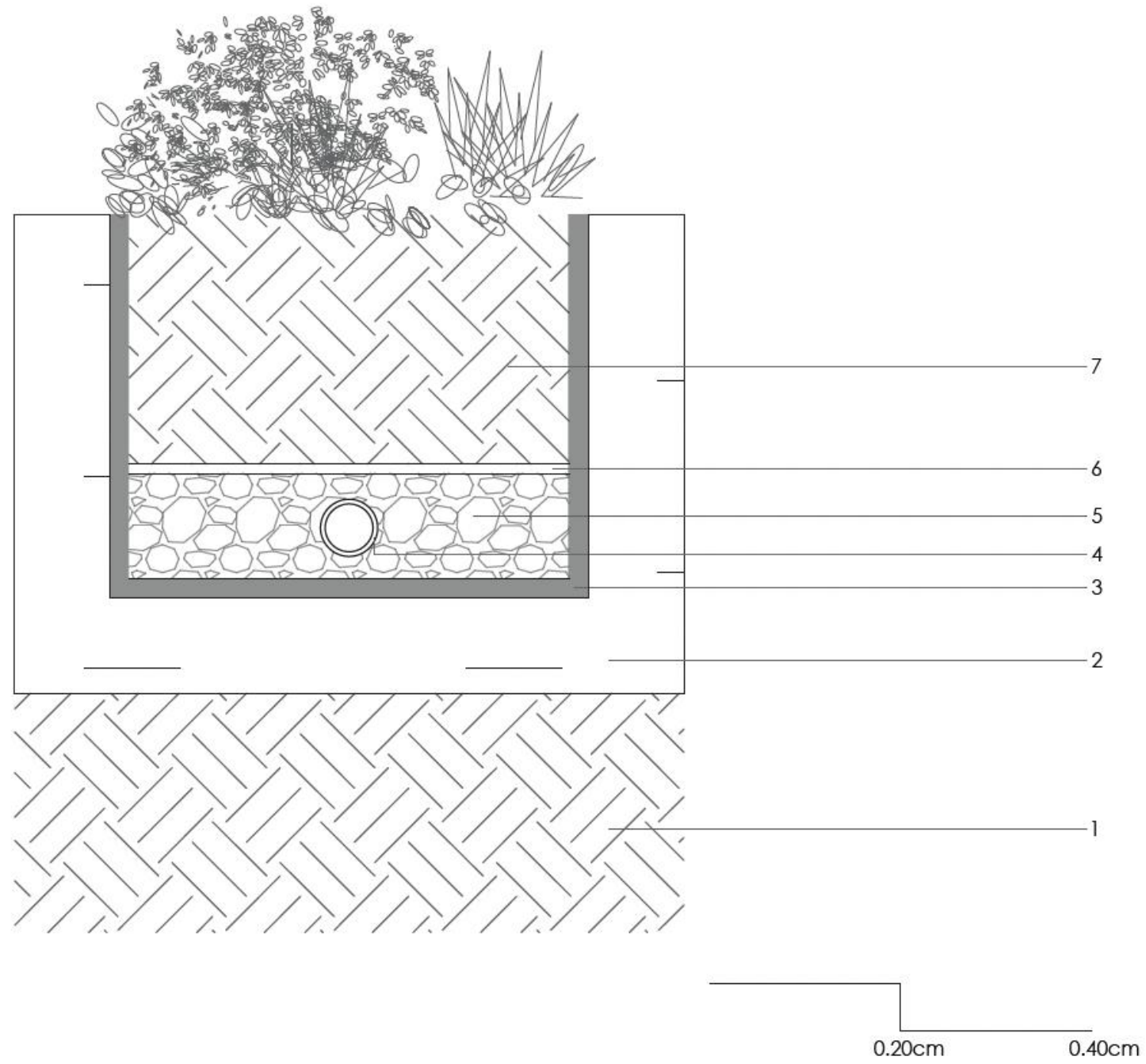
LEYENDA

1. Suelo Compacto
2. Hormigón de limpieza 5 cm
3. Alzas 5 cm x 2.5 cm
4. Parrilla de 74x74cm; 12 varillas de hierro corrugado de 15 mm de diámetro
5. Piedra de Canto Rodado
6. Hórmigon
7. Cadena de Amarre
8. Fundición de hormigón 5 cm

Figura 28: Detalle constructivo cimentación

Fuente: Elaboración propia

LEYENDA

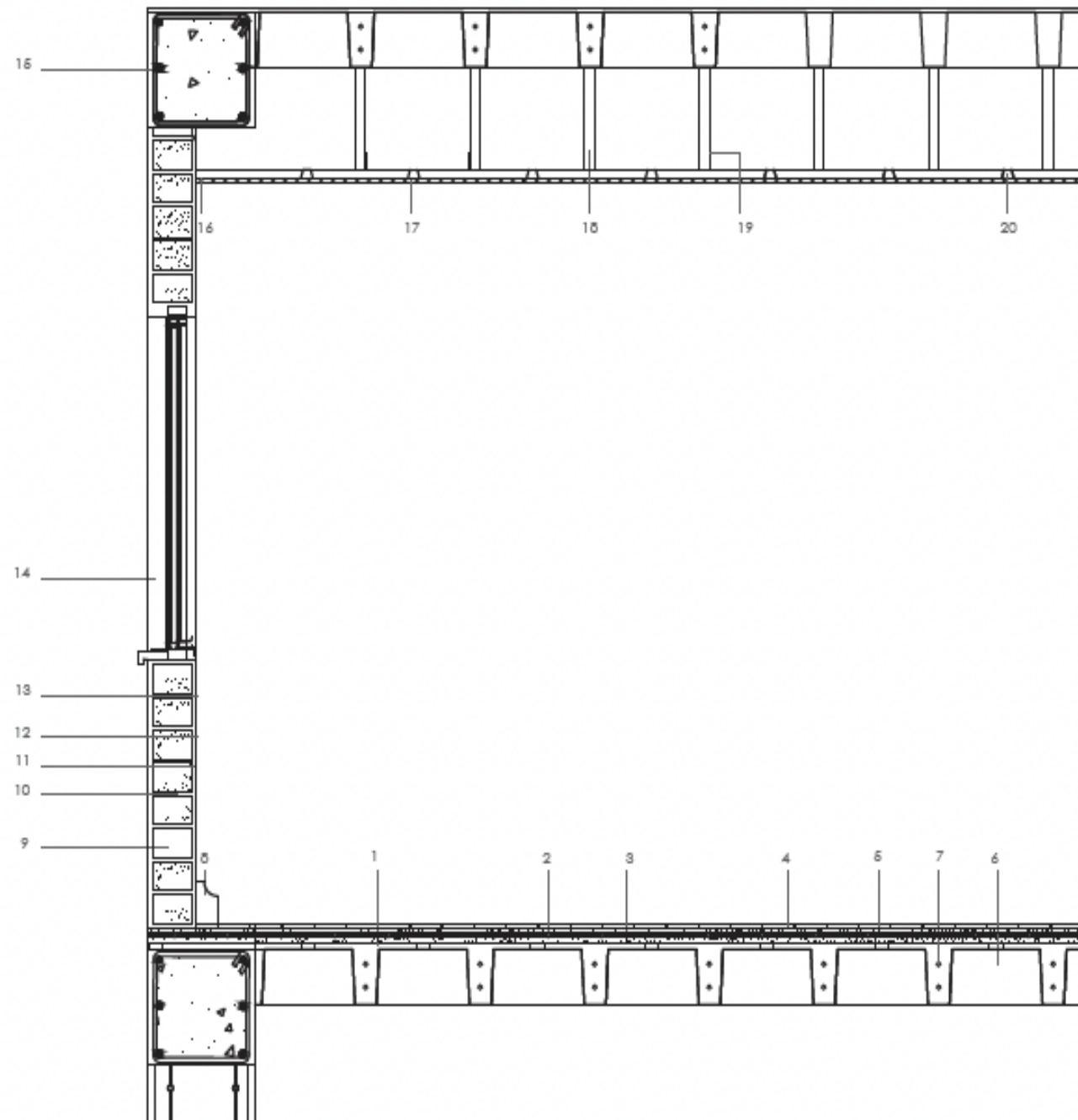


1. Suelo Compacto
2. Hormigón 5 cm
3. Lámina asfáltica
4. Desague
5. Grava
6. Parrilla de hierro corrugado
7. Tierra fértil

Figura 29: Detalle constructivo jardinería

Fuente: Elaboración propia

LEYENDA



1. Calzas de 5cm x 2.5cm 2
2. Malla electrosoldada R84 con varilla de 15 mm de diámetro
3. Fundición de hormigón de 5cm
4. Espuma de polietileno expandido e=2mm
5. Piso Flotante 1.20 x 0.20 e=8mm
6. Casetones de 40 x 20 cm
7. Varilla de refuerzo de 15mm
8. Barredera de piso
9. Ladrillo artesanal de 12cm x 7cm x 24.
10. Mortero e= 1.5 cm Enlucido e= 1.5 cm
11. Empaste e= 0.5 cm
12. Pintura de pared
13. Ventana
14. Cadena de amarre de 25 cm
15. Ángulo de 30x30
16. Plancha yeso catón 1.22 x 2.44 e=1.5cm
17. Parantes de acero galvanizado 64x38
18. Abrazadera colgante fija de ajuste horizontal d=4plg
19. Omega 30x45cm e=0.4

Figura 30: Detalle constructivo entepiso y cielo raso

Fuente: Elaboración propia



Figura 31: Perspectiva exterior 1

Fuente: Elaboración propia



Figura 32: Perspectiva exterior 2

Fuente: Elaboración propia



Figura 33: Perspectiva exterior 3

Fuente: Elaboración propia



Figura 34: Perspectiva exterior 4

Fuente: Elaboración propia



Figura 35: Perspectiva exterior 5

Fuente: Elaboración propia



Figura 36: Perspectiva exterior 6

Fuente: Elaboración propia



Figura 37: Perspectiva interior 1

Fuente: Elaboración propia



Figura 38: Perspectiva interior 2

Fuente: Elaboración propia



Figura 39: Perspectiva interior 3
Fuente: Elaboración propia



Figura 40: Perspectiva interior 4

Fuente: Elaboración propia

4.4 Discusión

En este apartado, se interpretan los hallazgos obtenidos a partir del análisis territorial realizado en el área de estudio, contrastándolos con los planteamientos teóricos sobre vacíos urbanos y procesos de regeneración urbana, es decir, se analizan los resultados derivados del estudio de las dinámicas urbanas y de la aplicación del análisis multicriterio, con la finalidad de comprender el potencial de intervención de los espacios identificados dentro del Centro Histórico de Cuenca.

En concordancia con el segundo objetivo específico enfocado en estudiar las dinámicas de crecimiento urbano y expansión territorial, los resultados obtenidos indicaron que el crecimiento urbano de la ciudad de Cuenca ha generado procesos de expansión hacia la periferia, mientras que el Centro Histórico presenta fenómenos de subutilización del suelo y aparición de vacíos urbanos. En consecuencia, este comportamiento coincide con lo planteado por Rodríguez et al. (2022), quienes señalan que el crecimiento urbano en ciudades latinoamericanas suele provocar fragmentación del tejido urbano y abandono progresivo de áreas centrales. De igual manera, también los resultados evidenciaron que factores como las restricciones normativas, la transformación de patrones de movilidad y la subutilización de edificaciones patrimoniales influyen en la permanencia de estos espacios vacíos, con respecto a esto, Ríos (2022) menciona que los vacíos urbanos se originan cuando determinados espacios pierden su función dentro de la estructura urbana, quedando desconectados de la dinámica cotidiana de la ciudad. Desde otra perspectiva más cercana a los fines que persigue este estudio, Lara (2025) indica que en centros históricos estos vacíos suelen relacionarse con procesos de vaciamiento poblacional y cambios en el uso del suelo. En definitiva, desde una perspectiva general, estos resultados confirman que la expansión territorial y las limitaciones normativas influyen directamente en la generación y persistencia de vacíos urbanos dentro del Centro Histórico de Cuenca, evidenciando la necesidad de estrategias de revitalización urbana que permitan reactivar estos espacios dentro del tejido consolidado.

Con respecto al tercer objetivo específico enfocado en identificar y delimitar el área de estudio mediante análisis multicriterio, los resultados permitieron identificar y jerarquizar los vacíos urbanos existentes dentro del área de estudio, determinando el predio con mayor potencial para una intervención urbana. En otras palabras, el análisis multicriterio aplicado en esta etapa de la investigación permitió seleccionar estratégicamente el espacio con mayor viabilidad para temas de recuperación, constituyendo una base técnica para la propuesta urbana planteada en el estudio. Ahora bien, este procedimiento se relaciona con lo señalado por Infante et al. (2023), quienes sostienen que el análisis multicriterio constituye una herramienta fundamental para la planificación urbana, ya que permite integrar variables físicas, sociales y funcionales en la toma de decisiones territoriales. Como complemento en este mismo análisis, la evaluación de variables como accesibilidad, relación con el entorno urbano y condiciones del espacio permitió comprender las características específicas de los vacíos urbanos identificados, en este contexto, Osorio (2017) sostiene que este tipo de análisis facilita la priorización de espacios con mayor capacidad de aportar a procesos de revitalización urbana. En síntesis, los resultados en este apartado muestran que no

todos los vacíos urbanos presentan el mismo potencial de intervención, ya que su localización, tamaño y relación con el tejido urbano influyen en su capacidad de activación. A efecto de esto, Vargas (2022) señala que la clasificación y evaluación de los vacíos urbanos permite orientar estrategias de regeneración urbana acordes con las condiciones del entorno.

4.4.1 Implicaciones arquitectónicas de los resultados

Los resultados obtenidos a partir del análisis territorial y la aplicación del método multicriterio evidencian el potencial de los vacíos urbanos como espacios estratégicos para la regeneración del tejido urbano dentro del Centro Histórico de Cuenca, en ese contexto, la identificación y jerarquización de los predios analizados permitió reconocer áreas con condiciones favorables para la implementación de intervenciones urbanas orientadas a la mejora del espacio público y la reactivación de dinámicas sociales dentro del sector.

Ahora bien, desde una perspectiva arquitectónica y urbana, estos hallazgos resaltan la importancia de integrar criterios de accesibilidad, permeabilidad espacial y diversidad de usos en el diseño de intervenciones dentro de contextos patrimoniales consolidados, por ende, la recuperación de vacíos urbanos mediante la generación de espacios públicos de carácter flexible, como plazas de uso múltiple, permite fortalecer la interacción social, promover actividades culturales y mejorar la calidad ambiental del entorno urbano.

En definitiva, los resultados de este proceso de investigación orientan la formulación de estrategias de diseño que prioricen la articulación entre el espacio público, el tejido urbano existente y las dinámicas sociales del sector, contribuyendo a procesos de revitalización urbana que respeten las características patrimoniales del Centro Histórico y respondan a las necesidades actuales de sus usuarios.

CAPÍTULO V

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones

- Este estudio investigó y describió un marco conceptual sólido sobre los vacíos urbanos y su potencial dentro de procesos de regeneración urbana en centros históricos, determinando que estos espacios, generalmente asociados a terrenos subutilizados o estacionamientos en superficie, representan oportunidades estratégicas para mejorar la continuidad urbana, fortalecer el espacio público y promover nuevas dinámicas sociales dentro de tejidos urbanos consolidados.
- El análisis de las dinámicas de crecimiento urbano del Centro Histórico de Cuenca evidenció que los procesos de transformación funcional del suelo han generado la aparición de vacíos urbanos que interrumpen la continuidad espacial y afectan la calidad del entorno urbano, en otras palabras, se pudo identificar y caracterizar los vacíos urbanos existentes en el Polígono de Intervención Territorial PIT CH-1 del Centro Histórico de Cuenca, evidenciando que aquellos predios subutilizados, en su mayoría destinados a parqueaderos en superficie, generan discontinuidades espaciales y afectan negativamente la calidad urbana y la dinámica social del entorno patrimonial.
- El análisis territorial multicriterio permitió evaluar y jerarquizar los 17 vacíos urbanos identificados dentro del área de estudio, lo que logró determinar de manera objetiva el predio con mayor potencial de intervención, por consiguiente, este proceso evidenció que las metodologías de evaluación multicriterio constituyen herramientas efectivas para apoyar la toma de decisiones en procesos de planificación y regeneración urbana.
- En este proyecto, se logró establecer un ranking de priorización de los 17 vacíos urbanos analizados mediante la aplicación del análisis territorial multicriterio, permitiendo identificar el predio con mayor puntaje global como el de mayor potencial de intervención urbana, optimizando así la toma de decisiones basada en criterios técnicos.
- La evaluación de variables como accesibilidad, infraestructura, servicios, riesgos y entorno permitió cuantificar el desempeño de cada predio en una escala de 1 a 5, evidenciando diferencias claras entre los vacíos urbanos y facilitando su jerarquización objetiva según su nivel de aptitud urbana.
- Como aporte, en esta investigación se desarrolló una propuesta de anteproyecto urbano orientada a la activación del vacío urbano seleccionado mediante la generación de una plaza de uso múltiple enfocada en fortalecer la cohesión social, mejorar la calidad del espacio público y contribuir a la revitalización urbana del sector.

5.2 Recomendaciones

- Se recomienda que el gobierno municipal fortalezca los procesos de planificación y gestión urbana orientados a la identificación y recuperación de vacíos urbanos dentro del Centro Histórico. Asimismo, se sugiere promover proyectos de revitalización urbana que prioricen la generación y mejora del espacio público, considerando la integración de áreas de encuentro, recreación y permanencia que contribuyan a dinamizar la actividad social y cultural del sector.
- Fomentar la participación activa de los habitantes, comerciantes y visitantes del Centro Histórico en los procesos de planificación y uso de los espacios públicos propuestos. En este sentido, la generación de actividades culturales, recreativas y comunitarias dentro de los espacios recuperados puede contribuir a fortalecer la identidad urbana y promover una mayor interacción social entre los distintos actores que habitan y utilizan el sector.
- Ampliar, a nivel de investigaciones, el análisis de los vacíos urbanos dentro del Centro Histórico de Cuenca y en otros sectores de la ciudad, incorporando variables adicionales relacionadas con aspectos sociales, económicos y ambientales que permitan profundizar en la comprensión de estos espacios y su potencial dentro de los procesos de regeneración urbana.
- Desarrollar estudios que evalúen el impacto de intervenciones urbanas similares en términos de uso del espacio público, dinámica social y calidad del entorno urbano, con el fin de generar información que contribuya a mejorar las estrategias de planificación y diseño urbano en contextos patrimoniales.
- Es recomendable que la administración del espacio propuesto esté a cargo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cuenca, a través de sus dependencias de planificación urbana y gestión del espacio público, en articulación con actores locales como comerciantes, residentes y gestores culturales.
- Estructurar los proyectos de intervención urbana en fases progresivas de implementación como planificación, ejecución y operación, que permitan una adecuada gestión de recursos, cumplimiento normativo y adaptación a las dinámicas sociales del entorno.
- Incorporar mecanismos de monitoreo y evaluación continua, mediante indicadores urbanos tales como nivel de uso del espacio, tiempo de permanencia de los usuarios, percepción de seguridad y frecuencia de actividades desarrolladas, lo que permitirá medir el impacto real de las intervenciones y orientar la toma de decisiones a futuro.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguirre, M. A., Arroyo, M. M., & Bermúdez, O. B. (2023). Procesos de urbanización y metropolización en América Latina: Algunos elementos para su reflexión. *Finisterra*, 58(122), 117-134-117-134. <https://doi.org/10.18055/Finis28339>
- Aguirre Ullauri, M. del C., Reinoso Calle, V. C., Huiracocha Reino, P. S., Garnica Garnica, É. P., Espinosa Iñígues, E. A., Aguirre Ullauri, M. del C., Reinoso Calle, V. C., Huiracocha Reino, P. S., Garnica Garnica, É. P., & Espinosa Iñígues, E. A. (2024). Envoltantes patrimoniales y percepción ciudadana. Una aproximación al caso del Centro Histórico de Cuenca (Ecuador). *Territorios*, 50. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.11126>
- Araujo Correa, T. E., Herrera Pacheco, J. A., & Suqui Romero, G. Y. (2019). El compliance en tiempos de responsabilidad penal de las personas jurídicas en Ecuador. *Polo del Conocimiento: Revista científico - profesional*, 4(8), 285-297.
- Araque, M. J. H. (2023). Vacíos Urbanos: Oportunidades para la revitalización urbana. *Temas de Arquitectura*, 4(1), 69-88.
- Benavides Rosero, A. M., Mejía Franco, N., Benavides Rosero, A. M., & Mejía Franco, N. (2022). Factores que obstaculizan la gestión urbana sostenible: Estudio de un municipio en Colombia. *Estudios demográficos y urbanos*, 37(1), 157-199. <https://doi.org/10.24201/edu.v37i1.2012>
- Caballero-Piza, L. (2022). El Museo de Arte Moderno de Bucaramanga y la rehabilitación del patrimonio arquitectónico urbano. *Cambios y Permanencias*, 13(1), 142-157.
- Cabrera-Jara, N. (2023). Reconfiguración urbana, turismo y desplazamiento en el Centro Histórico de Cuenca-Ecuador. *ANALES DE ARQUITECTURA UC*, 5. <https://doi.org/10.7764/AA.2023.05>
- Comendador-Sánchez, A., Hernández-Ramírez, J., & Santos-Pavón, E. (2024). *Plazas domeñadas. Impactos de la turistificación sobre el espacio público urbano*. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2024.22.001>
- Cruz Ros, V. (2024). Habitabilidad urbana y percepción de seguridad en el espacio público desde la perspectiva interseccional. *AREA, Agenda de Reflexión en Arquitectura, Diseño y Urbanismo*, 30(1), 159-36.
- Flores Juca, E., & Carrera, M. B. (2022). *ANÁLISIS PROSPECTIVO DE LA INCIDENCIA DE LA EXPANSIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: CIUDAD DE CUENCA*. 19(1), 33-49. <https://doi.org/10.24133/geoespacial.v19i1.2817>
- Flores, M. del R. D. (2021). Uso de redes sociales en microempresas ante efectos COVID-19. *Revista de Comunicación de la SEECI*, (54), 97-118. <https://doi.org/10.15198/seeci.2021.54.e660>
- Forero Peña, A., Blanco Díaz, R., & Timana Cepeda, J. (2013). *Banco de pruebas de neumática*. <http://hdl.handle.net/10656/2586>
- Gonzales, O. W. M. (2023). Vacíos urbanos en Yurimaguas y su repercusión en la estructura urbana. *Big Bang Faustiniiano*, 12(3). <http://190.116.38.202/index.php/BIGBANG/article/view/954>

- Granda Montenegro, C. J. (2023). *Regeneración urbana integral de los espacios vacíos de la zona 0 en Tarqui Manta*. <https://repositorio.puce.edu.ec/handle/123456789/44996>
- Henao Cardona, S. (2022). *El carácter del vacío como escenario urbano experiencias culturales y colectivas*. <https://repositorio.ucp.edu.co/entities/publication/9db696f9-e30d-486c-9385-0be7e37dc276>
- Hernández Díaz, C. M. (2025). *Revitalización de esqueletos y vacíos urbanos a través de tecnologías mixtas: Museo Urbano de la Memoria* [Universidad del Desarrollo. Facultad de Arquitectura y Arte]. <https://hdl.handle.net/11447/9836>
- Huerga Contreras, M. R., & Martínez Fernández, L. C. (2022). El espacio público en la ciudad: Ensayo metodológico para su análisis e interpretación. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, 54(212), 359-380. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2022.212.5>
- Infante Estrabao, F., Forteza Rojas, S. A., Fernández Rosado, J. C., Infante Estrabao, F., Forteza Rojas, S. A., & Fernández Rosado, J. C. (2023). Evaluación de la vulnerabilidad económica territorial con enfoque multicriterio. *Economía y Desarrollo*, 167(2). http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S0252-85842023000200013&lng=es&nrm=iso&tlng=en
- Juncosa Cornejo, L. (2022). Los vacíos urbanos como respuesta arquitectónica: Corredor de Palermo [Thesis, Universidad de Belgrano - Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Arquitectura]. <http://repositorio.ub.edu.ar/handle/123456789/10034>
- Lara Cargua, G. V. (2025). *Intervención en los vacíos urbanos en el centro histórico de la ciudad de Riobamba a través de la implementación de vivienda* [bachelorThesis, Riobamba]. <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/14689>
- Lucas Joza, G. A. (2023). *Análisis de los vacíos urbanos para evitar el deterioro de la cohesión social en la parroquia Manta*. [Thesis]. <https://repositorio.ulead.edu.ec/handle/123456789/5026>
- Morales García, M. L. (2023). *Análisis crítico de los procesos de intervención arquitectónica en el Centro Histórico de Cuenca entre los años 2020 y 2023*. <https://dspace.ucacue.edu.ec/handle/ucacue/16026>
- Morata García, T., Alonso Sáez, I., Palasí Luna, E., & Berasategi Santxo, N. (2023). Ocio educativo y acción sociocultural, promotores de participación y cohesión social. *Bordón: Revista de pedagogía*, 75(2), 67-86.
- Muñoz Arroyave, E. A., Flórez-Laiseca, A. M., & Guerrero Gómez, J. A. (2024). Población rural y desarrollo en América Latina: Análisis de las transformaciones demográficas. *Revista Venezolana de Gerencia: RVG*, 29(Extra 12), 872-890.
- Ortiz Ramírez, J. (2024). Novedades contenidas en el Proyecto de Ley de reforma del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, 58(370), 19-45.
- Osorio-Castaño, J. H. (2017). La salud sexual y reproductiva como área para desarrollar la enfermería de práctica avanzada. *Revista Ciencia y Cuidado*, 14(2), 130-143. <https://doi.org/10.22463/17949831.1114>
- Oyuela Gómez, L. M. (2023). Hacia un manual de buenas prácticas y estrategias de rehabilitación sostenible en antiguos espacios industriales. <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/61846>

- Padilla-Herrera, D. K. (2022). ¿El lugar como espacio moral? Reflexiones sobre los usos en arquitectura y el espacio público. *Revista de Arquitectura (Bogotá)*, 24(1), 24-32. <https://doi.org/10.14718/revarq.2022.24.1.3244>
- Pérez, A. L., Montoya, A., Pérez, A. L., & Montoya, A. (2022). Protesta, arte y espacio público: Cuerpos en resistencia. *Bitácora Urbano Territorial*, 32(3), 109-121. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v32n3.102158>
- Pinzón, Y., & Rodríguez-Crespo, E. (2024). Impacto del desempeño innovador sobre el crecimiento económico para América Latina. *Revista Económica*, 12(1), 87-101. <https://doi.org/10.54753/rve.v12i1.2042>
- Quilahuilque Mardones, J. F. (2023). *Metodología de distribución presupuestaria para programa de Conservación Sectorial de Vialidad Urbana basado en análisis multicriterio*. <https://doi.org/10.58011/j4xv-1f95>
- Ríos, L. S. F. (2022). Análisis multicriterio, una herramienta de determinación de la sustentabilidad ambiental en proyectos hidroeléctricosrbano. *Revista LOCUS*, 03, 83-95. <https://doi.org/10.5281/zenodo.14926050>
- Rivera, W. L. M., Joza, G. A. L., Delgado, T. G. C., Tumbaco, G. G. S., & Véliz, C. J. M. (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
- Rodríguez Mancilla, M., Scarpacci, M., Rodríguez Mancilla, M., & Scarpacci, M. (2022). Ecología política de la urbanización: Convergencias y divergencias desde América Latina. *Territorios*, 46. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.9935>
- Rodríguez Suárez, I., Álvarez del Valle, L., & Díez Bermejo, A. (2023). Planeamiento y regeneración urbana: La articulación entre políticas urbanísticas y sectoriales como respuesta a los retos urbanos. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales (CyTET)*, LV(217), 859-872.
- Salamea Saquinaula, K. A. (2025). *Criterios generales para la catalogación de edificaciones como impacto negativo en el Centro Histórico de Cuenca. Caso de estudio parroquia Gil Ramírez Dávalos*. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/45996>
- Salas, V., Cabrera, J. E., Salas, V., & Cabrera, J. E. (2022). LO ESTÉTICO Y LA CALIDAD DE VIDA: EL PROGRAMA DE REHABILITACIÓN URBANA "BARRIOS DE VERDAD". *Investigación & Desarrollo*, 22(2), 105-124. <https://doi.org/10.23881/idupbo.022.2-6e>
- Sanchis López, S. (2025). *Nuevo enfoque al análisis multicriterio para la integración del ferrocarril en entornos urbanos consolidados*. <https://titula.universidadeuropea.com/handle/20.500.12880/13958>
- Schlack, E., Araujo, K., Schlack, E., & Araujo, K. (2022). Espacio público: Registros alternativos para pensar y construir el espacio público en ciudades de Latinoamérica. *Revista INVI*, 37(106), 1-23. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.68886>
- Serna, Y. A. (2022). Renovación urbana y derecho a la ciudad: Discursos y actores en torno a la renovación del espacio público en el centro histórico de Medellín. *Revista de Arquitectura (Bogotá)*, 24(2), 37-49. <https://doi.org/10.14718/revarq.2022.24.3858>

- Suárez López, C. R. (2022). Propuesta de diseño arquitectónico de un equipamiento cultural ubicado en el vacío urbano C8 en el centro histórico de Riobamba [bachelorThesis, Riobamba, Universidad Nacional de Chimborazo]. <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/8909>
- Torres Garzón, A. J. (2022). La gestión de vacíos urbanos en ciudades latinoamericanas. Evidencias para los casos de Bogotá y São Paulo. <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/81777>
- Toro, P. C. de, & Grau, J. F. R. (2022). La ciudad como sistema cerrado, una utopía tecnológica de escape como modelo de sostenibilidad urbana. REIA - Revista Europea de Investigación en Arquitectura, 21. <https://doi.org/10.64197/REIA.21.947>
- Uehara Guerrero, M. G. N., Sanchez García, J. A., & Montero Rivera, P. Y. (2025). Patrones espaciales de deshabitación en el centro histórico de Xalapa: Un estudio geoestadístico sobre la concentración de edificios abandonados. *UVserva: revista electrónica de la Coordinación Universitaria de Observatorios de la Universidad Veracruzana*, 19, 67-88.
- Vargas, R. M. (2022). Distribución espacial de vacíos urbanos en México. *Quivera Revista de Estudios Territoriales*, 25(1), 21-41. <https://doi.org/10.36677/qret.v25i1.16780>
- Zambrano, S. G., & Villareal, N. (2020). Resignificación y memoria: Los retos de la reparación colectiva en las prácticas sociales, como mecanismo extrajudicial para la reparación.: El proceso de la Casa de la Memoria en Tumaco. *Revista Científica Codex*, 6(11), 32-74.

ANEXOS

Anexo 1. Formato de FICHA de análisis urbano del área de estudio

FICHA DE ANÁLISIS URBANO DEL ÁREA DE ESTUDIO	
Proyecto	
Investigador	
Fecha de levantamiento	
Sector / Predio	
IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA	
Ubicación	
Coordenadas	
Superficie aproximada	
Tipo de entorno	
USO DE SUELO	
Uso de suelo predominante	
Actividades presentes	
Nivel de actividad urbana	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ENTORNO	
Estado de edificaciones cercanas	
Altura predominante de edificaciones	
Nivel de actividad urbana	
ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD	
Accesibilidad vehicular	
Accesibilidad peatonal	
Flujo vehicular	
Flujo peatonal	
Transporte público cercano	
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS CERCANOS	
Educativo	
Comercial	
Institucional	
Espacios públicos	
ELEMENTOS URBANOS RELEVANTES	
Hitos urbanos	
Nodos de actividad	
Espacios públicos cercanos	
CONDICIONES AMBIENTALES	
Condiciones climáticas predominante	
Orientación solar	
Presencia de vegetación	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fotografía 1:

Fotografía 2:

Fotografía 3:

Fotografía 4:

Anexo 2. Formato de ficha de levantamiento de vacíos urbanos

VACÍO URBANO:			
Propietario		Área	
Clave Catastral		Frente	
Predio con Afección			
Calle Principal	Luis Cordero	Agua Potable	
Calle Secundaria	Presidente Córdova	Energía Eléctrica	
Vacío Vacante	X	Alcantarillado/ Recolección de Basura	
Espacio Subutilizado		Telefonía fija	
Croquis			

Anexo 3. Formato de ficha de registro de flujos urbanos

Proyecto: _____
 Investigador: _____
 Fecha de observación: _____
 Horario de observación: _____
 Punto de observación: _____

FICHA DE REGISTRO DE FLUJOS URBANOS	
IDENTIFICACIÓN DEL PUNTO DE ANÁLISIS	
Calle o vía principal	
Intersección o referencia	
Coordenadas	
Tipo de vía	
FLUJO PEATONAL	
Alto	
Medio	
Bajo	
ACTIVIDADES PREDOMINANTES DE PEATONES	
<input type="checkbox"/> Tránsito cotidiano <input type="checkbox"/> Actividad comercial <input type="checkbox"/> Actividad turística <input type="checkbox"/> Recreación <input type="checkbox"/> Acceso a equipamientos	
Observaciones:	
FLUJO VEHICULAR	
Alto	
Medio	
Bajo	
TIPOS DE VEHÍCULOS PREDOMINANTES	
Automóviles particulares Transporte público Motocicletas Vehículos de carga	
Observaciones:	

DINÁMICA URBANA DEL SECTOR	
Nodos de actividad	
Hitos urbanos	
Espacios públicos cercanos	
ACCESIBILIDAD URBANA	
Accesibilidad peatonal	
Accesibilidad vehicular	
Presencia de transporte público	
Conectividad con otras vías	
REGISTRO FOTOGRÁFICO	
Fotografía 1:	
Fotografía 2:	
Fotografía 3:	
OBSERVACIONES GENERALES	

Anexo 4. Formato de matriz de evaluación multicriterio para vacíos urbanos

Vacío urbano	Ubicación	Cercanía a puntos estratégicos	Servicios básicos	Equipamientos	Infraestructura vial	Riesgo inundación	Riesgo deslizamiento	Restricciones ambientales	Espacios verdes	Puntaje total
Pedio 1										
Pedio 2										
Pedio 3										
Pedio 4										

ESCALA DE EVALUACIÓN UTILIZADA	
Valor	Interpretación
1	Muy bajo
2	Bajo
3	Medio
4	Alto
5	Muy alto

PONDERACIÓN DE CRITERIOS	
Criterio	Peso (%)
Ubicación	20
Cercanía a puntos estratégicos	15
Servicios básicos	10
Equipamientos	10
Infraestructura vial	15
Riesgo inundación	10
Riesgo deslizamiento	10
Restricciones ambientales	5
Espacios verdes	5

Anexo 5. Resultados con Información de los vacíos urbanos

VACÍO URBANO 01				
Propietario	García Farfán Pedro Fernando	Área	715.20	
Clave Catastral	0102037021000	Frente	11.00	
Predio con Afección			Si	
Calle Principal	Luis Cordero	Agua Potable	Si	
Calle Secundaria	Presidente Córdova	Energía Eléctrica	Si	
Vacío Vacante	X	Alcantarillado/Recolección de Basura	Si	
Espacio Subutilizado			Telefonía fija Si	

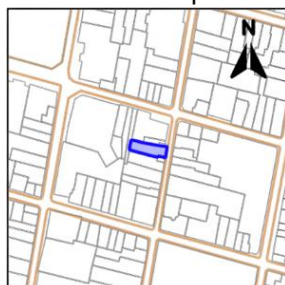
Croquis



Fuente: Croquis recuperado IPRUS GAD Municipal de Cuenca

VACÍO URBANO 02				
Propietario	GAD Municipal Del Cantón Cuenca	Área	369.00	
Clave Catastral	0202043005000	Frente	12.90	
Predio con Afección			Si	
Calle Principal	Antonio Borrero	Agua Potable	Si	
Calle Secundaria		Energía Eléctrica	Si	
Vacío Vacante	X	Alcantarillado/Recolección de Basura	Si	
Espacio Subutilizado			Telefonía fija Si	

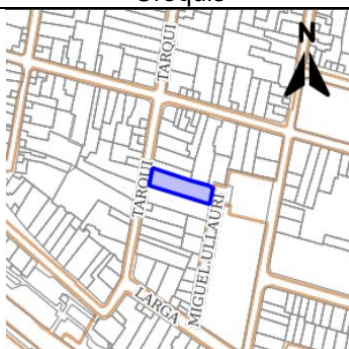
Croquis



Fuente: Croquis recuperado IPRUS GAD Municipal de Cuenca

VACÍO URBANO 03				
Propietario	GAD Municipal	Del Cantón	Área	698.01
Clave Catastral	0102048032000		Frente	26.47
Predio con Afección				Si
Calle Principal	Tarqui		Agua Potable	Si
Calle Secundaria	Calle Larga		Energía Eléctrica	Si
Vacío Vacante		x	Alcantarillado/ Recolección Basura	de Si
	Espacio Subutilizado		Telefonía fija	Si

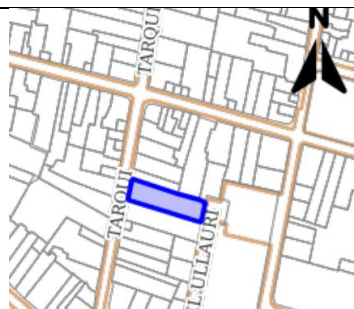
Croquis



Fuente: Croquis recuperado IPRUS GAD Municipal de Cuenca

VACÍO URBANO 04				
Propietario	Vásquez Bernal	Sonia	Área	500
Clave Catastral	0102048032000		Frente	11
Predio con Afección				No
Calle Principal	Padre Aguirre		Agua Potable	Si
Calle Secundaria	Calle Larga		Energía Eléctrica	Si
Vacío Vacante		x	Alcantarillado/ Recolección Basura	de Si
	Espacio Subutilizado		Telefonía fija	Si

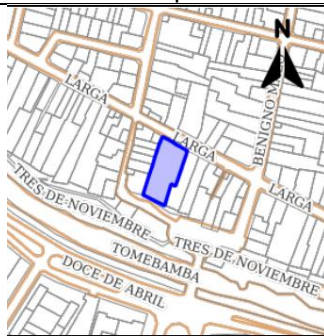
Croquis



Fuente: Croquis recuperado IPRUS GAD Municipal de Cuenca

VACÍO URBANO 05				
Propietario	Crespo Sánchez	Armando	Área	1284.7
Clave Catastral	0102057004000		Frente	24.8
Predio con Afección				No
Calle Principal	Calle Larga		Agua Potable	Si
Calle Secundaria	Padre Aguirre		Energía Eléctrica	Si
Vacío Vacante		x	Alcantarillado/Recolección Basura	Si
	Espacio Subutilizado		Telefonía fija	Si

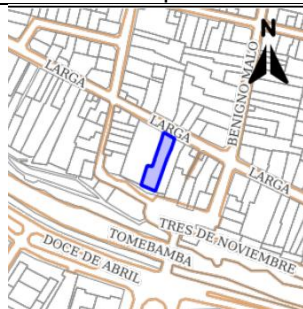
Croquis



Fuente: Croquis recuperado IPRUS GAD Municipal de Cuenca

VACÍO URBANO 06				
Propietario	Sucesión Indivisa	Zamora Ortiz	Área	825.2
	Margarita Leticia			
Clave Catastral	0195118523001		Frente	18.73
Predio con Afección				No
Calle Principal	Calle Larga		Agua Potable	Si
Calle Secundaria	Padre Aguirre		Energía Eléctrica	Si
Vacío Vacante		x	Alcantarillado/Recolección Basura	Si
	Espacio Subutilizado		Telefonía fija	Si

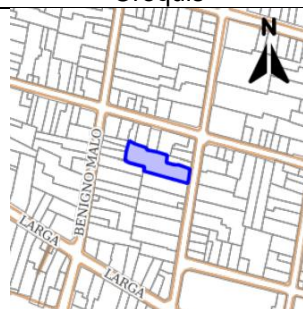
Croquis



Fuente: Croquis recuperado IPRUS GAD Municipal de Cuenca

VACÍO URBANO 07				
Propietario	Chacha Parra Fanny Patricia		Área	1083.2
Clave Catastral	0102052010000	Frente	13.4	
Predio con Afección			No	
Calle Principal	Luis Cordero	Agua Potable	Si	
Calle Secundaria	Juan Jaramillo	Energía Eléctrica	Si	
Vacío Vacante	x	Alcantarillado/Recolección Basura	de	Si
Espacio Subutilizado		Telefonía fija	Si	

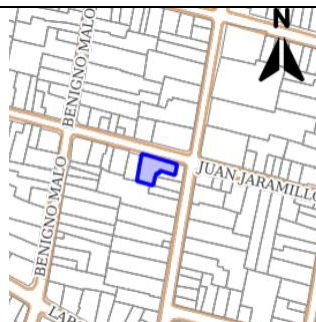
Croquis



Fuente: Croquis recuperado IPRUS GAD Municipal de Cuenca

VACÍO URBANO 08				
Propietario	Campoverde Guzmán Segundo Benigno		Área	414.1
Clave Catastral	0102052006000	Frente	29.2	
Predio con Afección			No	
Calle Principal	Juan Jaramillo	Agua Potable	Si	
Calle Secundaria	Luis Cordero	Energía Eléctrica	Si	
Vacío Vacante	x	Alcantarillado/Recolección Basura	de	Si
Espacio Subutilizado		Telefonía fija	Si	

Croquis



Fuente: Croquis recuperado IPRUS GAD Municipal de Cuenca

VACÍO URBANO 09			
Propietario	Velastegui López Cecyl Norma		Área 479.2
Clave Catastral	0102051006000	Frente	13.8
Predio con Afección		No	
Calle Principal	Luis Cordero	Agua Potable	Si
Calle Secundaria	Presidente Córdova	Energía Eléctrica	Si
Vacío Vacante	x	Alcantarillado/ Recolección Basura	de Si
Espacio Subutilizado		Telefonía fija	Si

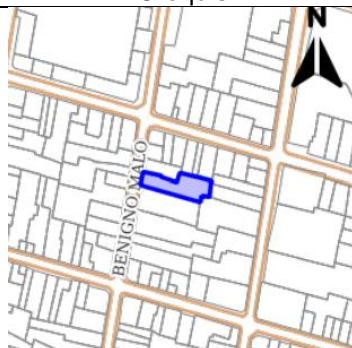
Croquis



Fuente: Croquis recuperado IPRUS GAD Municipal de Cuenca

VACÍO URBANO 10			
Propietario	Hermida Hermida Jorge Alfredo		Área 615.4
Clave Catastral	0102051020000	Frente	8.9
Predio con Afección		No	
Calle Principal	Benigno Malo	Agua Potable	Si
Calle Secundaria	Presidente Córdova	Energía Eléctrica	Si
Vacío Vacante	x	Alcantarillado/ Recolección Basura	de Si
Espacio Subutilizado		Telefonía fija	Si

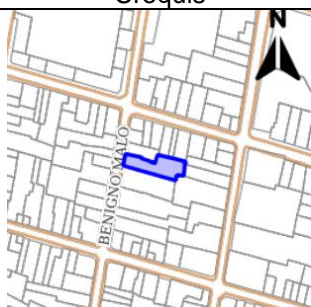
Croquis



Fuente: Croquis recuperado IPRUS GAD Municipal de Cuenca

VACÍO URBANO 11				
Propietario	Vintimilla Alejandro	Moscoso	Pedro	Área 838.3
Clave Catastral	0202030024000		Frente	20
Predio con Afección				No
Calle Principal	Antonio Borrero		Agua Potable	Si
Calle Secundaria	Mariscal Sucre		Energía Eléctrica	Si
Vacío Vacante		x	Alcantarillado/ Recolección de Basura	Si
	Espacio Subutilizado		Telefonía fija	Si

Croquis



Fuente: Croquis recuperado IPRUS GAD Municipal de Cuenca

VACÍO URBANO 12				
Propietario	PARQUEADEROS TOSI."URISA"		Área	976.3
Clave Catastral	0102023012000		Frente	21.3
Predio con Afección				Si
Calle Principal	Benigno Malo		Agua Potable	Si
Calle Secundaria	Simón Bolívar		Energía Eléctrica	Si
Vacío Vacante		x	Alcantarillado/ Recolección de Basura	Si
	Espacio Subutilizado		Telefonía fija	Si

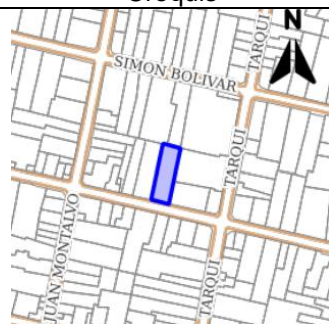
Croquis



Fuente: Croquis recuperado IPRUS GAD Municipal de Cuenca

VACÍO URBANO 13			
Propietario	Calle Astudillo Ana Hortensia	Área	538.1
Clave Catastral	0102041030000	Frente	11.2
Predio con Afección		Si	
Calle Principal	Jose Sucre	Agua Potable	Si
Calle Secundaria	-	Energía Eléctrica	Si
Vacío Vacante	x	Alcantarillado/Recolección Basura	de Si
Espacio Subutilizado		Telefonía fija	Si

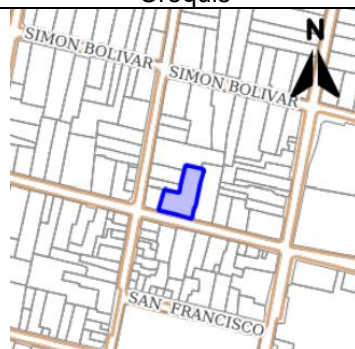
Croquis



Fuente: Croquis recuperado IPRUS GAD Municipal de Cuenca

VACÍO URBANO 14			
Propietario	Industrial Comercial León Bermeo e Hijos c Ltda	Área	868.4
Clave Catastral	0102033018000	Frente	23.8
Predio con Afección		Si	
Calle Principal	Mariscal Sucre	Agua Potable	Si
Calle Secundaria	General Torres	Energía Eléctrica	Si
Vacío Vacante	x	Alcantarillado/Recolección Basura	de Si
Espacio Subutilizado		Telefonía fija	Si

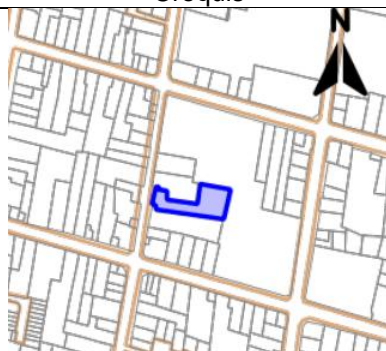
Croquis



Fuente: Croquis recuperado IPRUS GAD Municipal de Cuenca

VACÍO URBANO 15			
Propietario	Aguilar Guillen María Clemencia	Área	586
Clave Catastral	0202040018000	Frente	11
Predio con Afección			Si
Calle Principal	Mariano Cueva	Agua Potable	Si
Calle Secundaria	-	Energía Eléctrica	Si
Vacío Vacante	x	Alcantarillado/ Recolección Basura	de Si
	Espacio Subutilizado	Telefonía fija	Si

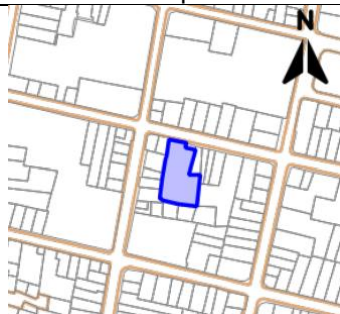
Croquis



Fuente: Croquis recuperado IPRUS GAD Municipal de Cuenca

VACÍO URBANO 16			
Propietario	Carpio Orellana Carmen Alicia	Área	1255.57
Clave Catastral	0202039003000	Frente	32
Predio con Afección			Si
Calle Principal	Mariscal Sucre	Agua Potable	Si
Calle Secundaria	Vargas Machuca	Energía Eléctrica	Si
Vacío Vacante	x	Alcantarillado/ Recolección Basura	de Si
	Espacio Subutilizado	Telefonía fija	Si

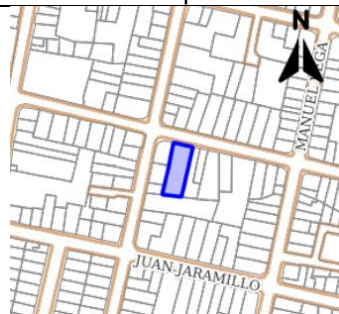
Croquis



Fuente: Croquis recuperado IPRUS GAD Municipal de Cuenca

VACÍO URBANO 17			
Propietario	Calle Novillo Julio Virgilio	Área	675
Clave Catastral	0203006021000	Frente	15
Predio con Afección			Si
Calle Principal	Presidente Córdova	Agua Potable	Si
Calle Secundaria	Tomás Ordoñez	Energía Eléctrica	Si
Vacío Vacante	x	Alcantarillado/ Recolección Basura	de Si
	Espacio Subutilizado	Telefonía fija	Si

Croquis



Fuente: Croquis recuperado IPRUS GAD Municipal de Cuenca

AUTORIZACION DE PUBLICACION EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL

Yo, Sofía Patricia Bustamante Tello portador de la cédula de ciudadanía N.º 0105484893. En calidad de autora y titular de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación “Vacíos urbanos como espacios de activación en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca-Ecuador” 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, 23 de marzo de 2026



F:

Sofía Patricia Bustamante Tello

0105484893