



UNIVERSIDAD DE CUENCA
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Trabajo previo a la obtención del título de
Arquitecta

**ESTRATEGIAS DE CONSERVACIÓN EN
EDIFICACIONES PATRIMONIALES. EL USO
DE SUELO COMO AGENTE DE CAMBIO.
CASO BARRIO DE TODOS SANTOS**

DIRECTOR:
Arq. Jaime Guerra Galán
CI: 0102424363

AUTORAS:
María Elisa Dávila Galarza
CI: 0104127212

Erika Lisseth Iñiguez Zúñiga
CI: 0104979505

Cuenca - Ecuador
18 JUNIO 2020



UNIVERSIDAD DE CUENCA
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Carrera Arquitectura

**ESTRATEGIAS DE CONSERVACIÓN EN
EDIFICACIONES PATRIMONIALES. EL USO DE SUELO COMO AGENTE DE
CAMBIO. CASO BARRIO DE TODOS SANTOS**

Trabajo previo a la obtención del título de
Arquitecta

AUTORAS:

María Elisa Dávila Galarza

Ci: 0104127212
maelisadavila92@gmail.com

Erika Lisseth Iñiguez Zúñiga

Ci: 0104979505
lis30495@hotmail.com

DIRECTOR:

Arq. Jaime Guerra Galán
Ci: 0102424363

Cuenca - Ecuador
18 junio 2020



RESUMEN

El barrio de Todos Santos, uno de los más antiguos de la ciudad, forma parte del Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca, convirtiéndolo en parte del área de protección para la preservación de su patrimonio.

En los últimos años se ha evidenciado el cambio progresivo en el uso de suelo, convirtiéndolo en una zona altamente comercial y turística. Con estos antecedentes ha surgido la inquietud acerca de la incidencia que tiene el cambio de uso en las edificaciones patrimoniales.

La investigación tiene como objetivo determinar los efectos producidos por las transformaciones en el uso de suelo en edificaciones patrimoniales del barrio de Todos Santos, para posteriormente establecer estrategias de conservación que disminuyan los impactos negativos que causen pérdidas en el bien.

La presente investigación fue dividida en cuatro etapas. La primera consiste en una aproximación a las bases teóricas del patrimonio edificado, su valoración, así como el uso de suelo y problemas sociales como la gentrificación. La segunda etapa es un análisis de ciudades intermedias que al igual que Cuenca han sufrido cambios en su uso de suelo. En la tercera etapa se realiza el análisis al barrio de Todos Santos, sus características desde su fundación y las transformaciones en su uso de suelo en los últimos 40 años, así como un caso de estudio en donde se determinan cuáles son las mayores intervenciones que se realizan en edificaciones patrimoniales. Finalmente, se termina con el establecimiento de estrategias, que ayuden para la preservación del patrimonio edificado.

ABSTRACT

The neighborhood of Todos Santos, one of the oldest in the city of Cuenca, is part of the first-order areas in the historical center of the city, hence part of the protected areas for heritage preservation.

In recent years, the progressive change in land use has been evidenced in Todos Santos, and it has become a highly commercial and touristic area. Consequently, the restlessness has arisen regarding the incidence that the change in land use has upon the heritage buildings.

The purpose of the present research is to determine the effects caused by the transformations of the land use in the heritage buildings of Todos Santos, in order to establish conservation strategies to decrease the negative impacts which cause losses to the buildings.

The research was divided into four sections. The first consists of an approximation to the theoretical bases of heritage buildings, their assessment, land use, and social problems such as gentrification. The second section is an analysis of intermediate cities which have suffered changes in their land use just as has happened in Cuenca. The third section corresponds to the analysis of Todos Santos, and it covers the characteristics it has had since its foundation, the transformations of the land use in the last 40 years, and a case study where the major interventions on heritage buildings are determined. Finally, the last section establishes strategies to assist in the preservation of heritage buildings.

ÍNDICE

Resumen	03
Abstract	05
Introducción	21
Objetivos	23

Capítulo I: Marco Conceptual

1.1 Patrimonio Cultural	25
1.1.1 Patrimonio Cultural Material	25
1.1.2 Patrimonio Cultural Inmaterial	25
1.2 Valores del Patrimonio Edificado	25
1.2.1 Valores Socioculturales	25
1.2.2 Valores Económicos	27
1.3 Cartas Internacionales	28
1.3.1 Carta de Atenas	28
1.3.2 Carta de Venecia	28
1.3.3 Carta de Roma	29
1.3.4 Carta de Cracovia	29
1.4 Cambio de Uso de Suelo	29
1.4.1 Uso de Suelo Urbano	30
1.4.2 Uso de suelo en Centros Históricos	30
1.5 Transformaciones en el patrimonio Cultural edificado	31
1.6 Usos del patrimonio cultural edificado en centros históricos	33
1.6.1 Usos Económicos	34
1.6.2 Usos Sociales	35

1.7 Gentrificación	36
1.8 Conclusiones	37

Capítulo II: Análisis Comparativo: Uso de suelo en Ciudades Intermedias

2.1 Ouro Preto	41
2.1.1 Conservación y Transformaciones	42
2.2 Morelia - México	43
2.2.1 Transformaciones	43
2.2.2 Acciones de Prevención	45
2.2.3 Restauración	46
2.3 Análisis Comparativo	46
2.4 Conclusiones	52

Capítulo III: Análisis de cambio de Usos de suelo en el Barrio de Todos Santos

3.1 Antecedentes	55
3.1.1 Cuenca	55
3.1.2 Todos Santos	56
3.2 Delimitación del área de estudio	57
3.3 Primera Etapa 1982 - 1999	61
3.3.1 Aspectos Económicos	61
3.3.2 Uso de Suelo	61
3.4 Segunda Etapa 2000-2010	62
3.4.1 Aspectos Económicos	62

3.4.2 Uso de Suelo	62
3.5 Tercera Etapa 2010 - actualidad	63
3.5.1 Uso de Suelo	67
3.6 Inventario de viviendas patrimoniales Valoración A, dentro del barrio de Todos Santos	69
3.7 Estudio de Caso	78
3.6.1 Planos Antiguos (1940-1994)	79
3.6.2 Planos Actuales (2019)	88
3.8 Matriz de Nara	101
3.9 Valoración	102
3.10 Conclusiones	103
 Capítulo IV: Estrategias	
4.1 Establecimiento de estrategias proyectuales	107
4.1.1 Metodología para el establecimiento de estrategias	108
4.1.2 Guía de estrategias en intervenciones	110
 Conclusiones y Recomendaciones	
Bibliografía	119

Cláusula de licencia y autorización para la publicación en el Repositorio Institucional

María Elisa Dávila Galarza, en calidad de autora y titular de los derechos morales y patrimoniales del trabajo de titulación "Estrategias de conservación en edificaciones patrimoniales. El uso de suelo como agente de cambio. Caso Barrio de Todos Santos", de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CRATIVIDAD E INNOVACIÓN reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

Asimismo, autorizo a la Universidad de Cuenca para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el repositorio institucional, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 18 junio de 2020



María Elisa Dávila Galarza
CI: 0104127212

Cláusula de licencia y autorización para la publicación en el Repositorio Institucional

Erika Lisseth Iñiguez Zúñiga, en calidad de autora y titular de los derechos morales y patrimoniales del trabajo de titulación "Estrategias de conservación en edificaciones patrimoniales. El uso de suelo como agente de cambio. Caso Barrio de Todos Santos", de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CRATIVIDAD E INNOVACIÓN reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

Asimismo, autorizo a la Universidad de Cuenca para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el repositorio institucional, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 18 de junio de 2020



Erika Lisseth Iñiguez Zúñiga
CI: 0104979505

Cláusula de Propiedad Intelectual

María Elisa Dávila Galarza, autora del trabajo de titulación "Estrategias de conservación en edificaciones patrimoniales. El uso de suelo como agente de cambio. Caso Barrio de Todos Santos", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora

Cuenca, 18 de junio de 2020



María Elisa Dávila Galarza
CI: 0104127212

Cláusula de Propiedad Intelectual

Erika Lisseth Iñiguez Zúñiga , autora del trabajo de titulación "Estrategias de conservación en edificaciones patrimoniales. El uso de suelo como agente de cambio. Caso Barrio de Todos Santos", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora

Cuenca, 18 de junio de 2020



Erika Lisseth Iñiguez Zúñiga
CI: 0104979505

Dedicatoria

A mi mamá María Rosa, quien ha sabido guiarme en todo este camino, impulsándome a seguir incluso en los momentos más difíciles.

A mi abuelo Rodrigo, quien me vio dar tan solo el primer paso, pero que sin duda sus enseñanzas a lo largo de mi vida fueron esenciales para cumplir mis metas.

A Fernando, por siempre estar.

María Elisa

Dedico este trabajo a mis padres, por el apoyo incondicional que me brindaron día a día en el transcurso de mi carrera universitaria, convirtiéndose así en mi motivación para superarme, ha sido un orgullo y privilegio ser su hija, son los mejores padres; a mi hijo y esposo, por su amor, gracias a ustedes he logrado llegar hasta aquí y convertirnos en lo que somos.

Erika Lisseth

Agradecimientos

Al Arq. Jaime Guerra, por todo el apoyo
durante la realización de éste proyecto

A todos quienes estuvieron en este proceso

María Elisa y Erika Lisseth



INTRODUCCIÓN

El Centro Histórico de la ciudad de Cuenca fue declarado por la UNESCO, como Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1999. Al momento de ingresar en esta lista, la ciudad cumplió con lineamientos que garanticen la conservación de sus elementos patrimoniales.

Las nuevas dinámicas de la sociedad han causado que el centro histórico sea usado cada vez más con fines comerciales, reduciendo paulatinamente la residencia en la zona. Para que esto sea posible, las edificaciones han tenido que ser adaptadas para estos nuevos usos, provocando en algunas ocasiones que las intervenciones perjudiquen a los valores patrimoniales de las mismas. El presente estudio se divide en cuatro capítulos para abordar la problemática existente en el Barrio de Todos Santos.

El primer capítulo consiste en las bases teóricas del patrimonio cultural, tanto material como inmaterial. Se identifica los valores del patrimonio edificado, así como la mención a las cartas internacionales, las cuales han sido la base para la conservación. Adicionalmente se define el cambio de uso de suelo, las transformaciones y finalmente se aborda la gentrificación como un problema de los centros históricos.

En el segundo capítulo se revisan casos de estudio de ciudades intermedias, las cuales fueron

seleccionadas debido a su declaratoria como Patrimonio Cultural de la Humanidad, y en donde se han realizado estudios enfocados al cambio de uso de suelo, su afectación al patrimonio, así como nuevas estrategias planteadas para su recuperación.

En el capítulo tres se realiza una descripción tanto de la ciudad de Cuenca, como del barrio de Todos Santos. Se ejecuta un análisis del barrio dividido en etapas, las cuales están marcadas por tres importantes momentos en la conservación del patrimonio, la primera en 1982 cuando Cuenca fue declarada Patrimonio Cultural de la Nación, la segunda en 1999 en la declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO, y finalmente, la tercera etapa en el año 2010 cuando entró en vigencia la "Ordenanza para la Gestión y Conservación de Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca". El capítulo concluye con un estudio de caso de una edificación patrimonial de Valoración A, ubicada en el área de estudio la cual ha tenido un cambio de uso de suelo.

Finalmente, en el capítulo cuatro, se determina un conjunto de objetivos a resolver obtenidos a partir de problemáticas encontradas en el área de estudio. Con la determinación de objetivos se realiza el planteamiento de estrategias que puedan servir como el inicio de la preservación de edificaciones patrimoniales, de manera que el cambio de uso de suelo no sea un factor para la destrucción de valores.

Objetivos

Objetivo General

-Desarrollar estrategias de conservación para la intervención de edificaciones patrimoniales en el Centro Histórico de Cuenca, Barrio de Todos Santos, relacionado al cambio de uso de suelo

Objetivos Específicos

-Generar un marco conceptual para tener una base sólida en el desarrollo de la investigación

-Desarrollar un análisis comparativo de ciudades intermedias en donde se haya realizado un estudio relacionado al cambio de uso de suelo

-Identificar un caso de estudio para analizar las transformaciones y cambios de uso de suelo de una edificación en el barrio de Todos Santos

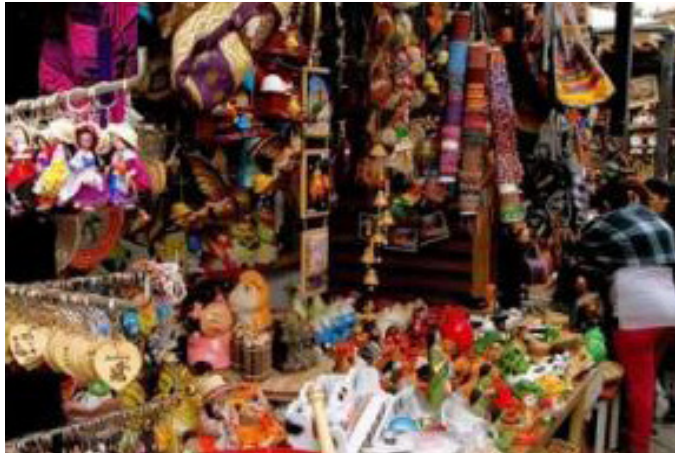
-Definir estrategias para la conservación de edificaciones patrimoniales proponiendo una guía general de intervenciones



CAPÍTULO I

Marco Conceptual

*"El artista crea, lo creado luego no le pertenece: pasa a ser patrimonio de quien lo entiende, que ojalá fuesen todos. El artista crea y ahí acaba su responsabilidad, porque lo creado pasa a ser patrimonio y, por lo tanto, responsabilidad del pueblo."
María Félix*



Imágen 1
Fuente: <http://cuenca.com.ec/es/cultura>



Imágen 2
Fuente: <http://esculturasymonumentos.com/c-ecuador/catedral-de-la-inmaculada-concepcion-de-cuenca/>

1.1 Patrimonio Cultural

Patrimonio se entiende como el conjunto de bienes que son heredados (Mardones Hiche, 2014). Según la UNESCO, Patrimonio Cultural se define como aquellos bienes culturales que son irremplazables e inestimables para una cultura debido al valor excepcional, desde el punto de vista del arte, historia o ciencia. (Mardones Hiche, 2014). Este Patrimonio a su vez se divide en Patrimonio Cultural Material y Patrimonio Cultural Inmaterial.

1.1.1 Patrimonio Cultural Material

El Patrimonio Cultural Material, también denominado como Patrimonio Cultural Tangible, son todos aquellos monumentos, conjuntos o lugares que por su valor para una cultura merecen ser conservados, esto incluye obras arquitectónicas, pinturas, esculturas, inscripciones, elementos arqueológicos, cavernas, entre otros (UNESCO, 2014).

1.1.2 Patrimonio Cultural Inmaterial

El Patrimonio Cultural Inmaterial, se lo conoce también como Patrimonio Cultural Intangible, son aquellos usos, técnicas, conocimientos, representaciones y expresiones que una cultura reconoce como parte de sus tradiciones, a esto se le incluye los instrumentos, objetos y espacios culturales. (UNESCO, 2014).

1.2 Valores del Patrimonio Edificado

La evaluación de los valores patrimoniales es esencial al momento de tomar decisiones sobre la manera de intervenir en edificaciones patrimoniales (Mason, 2002). Los valores dentro de la conservación pueden dividirse de dos formas: la primera como principios morales, aquellos que sirven como guías de acción tanto individuales como colectivas, y la segunda se refiere a las cualidades y características tanto actuales como potenciales (Throsby, 2002).

Dentro de los espacios del patrimonio tangible, preguntarse “¿cuál es el valor de un objeto?” provoca una gran variedad de respuestas, todas importantes y legítimas. Por lo que se deduce que el patrimonio es multivalente. Otra visión importante sobre el patrimonio es que este no solamente se encuentra y se arregla, como era teorizado tradicionalmente. Los valores se encuentran por la interacción de su contexto y debe ser entendido junto con sus referencias sociales e históricas, al igual que los factores económicos, culturales y políticos, para de ésta manera integrar todos los campos influyentes (Throsby, 2002).

1.2.1 Valores Socioculturales

Son valores encontrados en la esencia de la conservación, aquellos que están ligados a un objeto, edificio o lugar ya que tienen un alto significado para las personas y que contribuyen como parte



del sentimiento de apropiación de una cultura. Dentro de este valor se puede relacionar los valores espirituales o religiosos, al igual que los valores históricos, artísticos o sociales. Mientras que estos se encuentran estrechamente relacionados es importante entender que son diferentes para el análisis y conceptualización del patrimonio (Throsby, 2002).

Valor Histórico

Es la capacidad que tiene un sitio de evocar eventos ocurridos, esta reacción al pasado es parte fundamental del significado de patrimonio (Mason, 2002). Este valor puede proceder de diferentes instancias: por la edad material del objeto, por asociación con personajes o eventos, por su rareza o singularidad, por sus cualidades tecnológicas, o por su potencial documental.

Existen dos subtipos dentro de éste valor. El valor educacional que se encuentra ligado al potencial de adquirir conocimiento como es el caso de elementos arqueológicos; el valor artístico basado en su particularidad o por ser un trabajo particular (Throsby, 2002).

Valor Cultural

El valor cultural al igual que el histórico es parte fundamental del patrimonio ya que no existe patrimonio sin éste valor. Puede ser histórico, político, étnico o estar asociado a la vida en comunidad.



Figura 1
Fuente: Propia



Imagen 3
Fuente: <https://www.routeyou.com/es-ec/location/view/48668498/museo-y-parque-arqueologico-de-pumapungo>

Son las ideas y tradiciones de las personas que están ligadas a un objeto (Throsby, 2002).

Valor Social

El valor social se encuentra relacionado con habilitar el patrimonio y facilitar las conexiones sociales (Mason, 2002). Puede incluir sitios que son usados con fines sociales, pero principalmente se trata de una cohesión social, de una identidad comunitaria y al sentimiento de pertenencia a un grupo social (Throsby, 2002).

Valor Religioso

Aquellos lugares que se encuentran relacionados a una religión o a un significado sagrado, en donde estos valores pueden emanar creencias y provocar ser visitados (Throsby, 2002).

1.2.2 Valores Económicos

Los valores económicos dentro del patrimonio se definen como aquellos lugares que tienen influencia económica para el desarrollo de los territorios, y por lo tanto influyen directamente a la sociedad y a su entorno urbano (Throsby, 2002). De acuerdo a la teoría económica este valor se encuentra principalmente en el consumidor (Mason, 2002).

Valores de Uso

Son valores de mercado (Mason, 2002). Son

aquellos que son asignados un precio más fácilmente. En el patrimonio cultural se refiere a bienes y servicios que tienen un valor económico dentro del mercado, se encuentran las entradas para visitar sitios históricos, el valor del suelo entre otras (Throsby, 2002).

Valores de no uso

Estos valores no son fáciles de poner un precio dentro del mercado ni se les puede otorgar un valor económico, esto incluye las cualidades descritas en los valores socioculturales (Throsby, 2002). Dentro del campo económico, el valor de no uso se describe como aquellos valores que provienen de las propias cualidades del patrimonio, tal es el caso de un bien arqueológico, en donde no se puede asignar un precio a lo que se exhibe (Mason, 2002). Este valor se divide en tres categorías, valor de existencia, valor de opción y valor de legado.

Valor de existencia

Son aquellos elementos individuales que adquieren valor patrimonial por su existencia, incluso sin ellos consuman o experimenten sus servicios directamente (Throsby, 2002).

Valor de opción

El valor en patrimonio se refiere a la posibilidad que tiene un elemento patrimonial para ser utilizado



como recurso (Throsby, 2002).

Valor de legado

Se refiere al deseo de dejar un bien patrimonial como legado para futuras generaciones. (Throsby, 2002)

1.3 Cartas Internacionales

Las cartas de Restauo, han tenido una gran repercusión por ser importantes guías para la conservación y restauración del patrimonio, para la realización de estas considerables cartas, técnicos de distintas naciones se han reunido en congresos para la redacción de las mismas. (Giménez, 2006)

1.3.1 Carta de Atenas

La primera carta conocida como Carta de Atenas fue realizada en 1931, fue redactada como conclusión de la Conferencia de Expertos para la Protección y Conservación de Monumentos de Arte y de Historia. Gustavo Giovannoni fue uno de los principales promotores del evento y de la realización de la carta, la cual se asemeja a la teoría de "Restauración Científica", impulsada por el mismo Giovannoni (Giménez, 2006).

Consta de siete apartados: "Principios generales, legislación, puesta en valor, materiales, degradación, técnicas y colaboración internacional". Principalmente la carta respalda que los

monumentos deben mantener una continua conservación de manera que se evite restauraciones complejas, mientras que monumentos antiguos deben ser restaurados únicamente por medio de anastilosis (Giménez, 2006), método en el que consiste en la reconstrucción de un monumento, ensamblando las piezas en la misma forma en la que se encontraban originalmente.

1.3.2 Carta de Venecia

Al finalizar la Segunda Guerra Mundial, distintos países europeos comenzaron la reconstrucción de sus ciudades afectadas por la devastación del conflicto. Las distintas reconstrucciones realizadas ignoraron los apartados formulados en la Carta de Atenas por lo que la autenticidad de los monumentos restaurados entró en riesgo. Teóricos y técnicos promovieron distintos encuentros para tratar la situación (Giménez, 2006).

En mayo de 1964 se realizó en Venecia el II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de los Monumentos Históricos en donde como conclusión se aprobó la Carta Internacional para la Conservación y Restauración de Monumentos y de los Sitios. En ésta carta se afirmaron los fundamentos de la Carta de Atenas, añadiéndose nuevos conceptos como indica el artículo 1 en donde se establece el significado de monumento: "*Artículo 1: La noción de monumento comprende la creación arquitectónica aislada como también el sitio urbano o rural que nos ofrece el testimonio de*



Imagen 4
Fuente: Propia

una civilización particular, de una fase representativa de la evolución o progreso, o de un suceso histórico. Se refiere no sólo a las grandes creaciones sino igualmente a las obras modestas que han adquirido con el tiempo un significado cultural" (Giménez, 2006). La adición de este concepto tuvo una gran repercusión para el futuro ya que en cartas posteriores se añadieron artículos con relación al medio ambiente y al entorno.

1.3.3 Carta de Roma

La Carta fue realizada en 1972, su redacción y publicación fue ejecutada por el Ministerio de Instrucción Pública italiano. En ésta carta se encuentran informes con instrucciones para:

1. La salvaguardia y restauración de Antigüedades
2. La conducta de las restauraciones arquitectónicas
3. La ejecución de restauraciones escultóricas y pictóricas
4. La tutela de centros históricos

La carta está comprendida por 12 artículos que son contenidos que se encuentran en cartas anteriores, pero adicionalmente cuenta con 4 anexos especificando la restauración para los diversos tipos de obras de arte (Giménez, 2006) Es importante señalar que en ésta carta se establece una clara diferencia entre salvaguardia y restauración, la primera es entendida como cualquier medida de conservación en la que no involucre una in-

tervención directa, mientras que restauración se entiende como cualquier intervención en la obra con el fin de mantenerla y transmitirla hacia el futuro. (Restauro, 1972)

1.3.4 Carta de Cracovia

La carta realizada en el año 2000 fue un producto de cuatro años de trabajo y de quince congresos realizados en diferentes países europeos. Mantiene las recomendaciones realizadas en la Carta de Venecia adaptándolas a un nuevo tiempo y contexto. Cuenta con 14 artículos divididos en diferentes temáticas. "Objetivos y Métodos, Diferentes Clases de Patrimonio Edificado, Planificación y Gestión, Formación y Educación, Medidas Legales" (Giménez, 2006).

En el preámbulo se menciona la importancia de mantener la memoria de cada comunidad y el conocimiento de su pasado, atribuyendo valores específicos a cada patrimonio convirtiéndolos en elementos individuales y particulares. Hace un especial énfasis en la diversidad de culturas y en la necesidad de realizar una profunda reflexión crítica para la preparación de un proyecto de conservación. (ICOMOS, 2000)

1.4 Cambio de uso de suelo

El terreno y su cubierta vegetal puede ser utilizado de distintas formas, la utilización que se le da a dicho terreno, se denomina uso de suelo (López, et

al 2015). Asimismo, el uso de suelo puede definirse como la expresión física de las actividades humanas, por lo tanto, es la distribución de estas actividades en un territorio poblado (Pauta, 2015). El uso de suelo estará ligado al contexto y al tiempo, ya que depende de las distintas necesidades y costumbres (Chalán, & Jimbo, 2016). Éste a su vez se clasifica en rural o urbano de acuerdo a su ubicación, y es a partir de éste que se conforma la estructura urbana. (Gili & Generales, 2003)

1.4.1 Uso de Suelo Urbano

El uso de suelo ha sido clasificado en diferentes categorías, en el caso del municipio de Medellín, Colombia, el cual se plantea con gran dinamismo territorial, ha clasificado de la siguiente manera:

Existen cuatro categorías generales para el uso de suelo urbano

- Áreas y corredores de actividad múltiple
- Áreas y corredores de usos especializados
- Áreas predominantemente residenciales
- Áreas de producción (Municipio de Medellín, 2006).

A su vez se identifican cinco tipologías de usos

- Residencial
- Comercial
- Industrial
- Servicios
- Usos especiales (Municipio de Medellín, 2006).

Por otro lado, en la ciudad de Quito cuando se realizó el Plan Regulador de 1965 la estructura de uso de suelos fue la siguiente:

- Residencial (unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar)
- Equipamiento de ciudad y vecinal
- Industrial
- Área verde
- Usos mixtos (Carrión & Vallejo, 1999)

1.4.2 Uso de suelo en Centros Históricos

En los centros históricos desde su fundación el uso de suelos ha sido destinado principalmente al uso de vivienda, sin embargo, se ha evidenciado un cambio en el uso de las mismas (Chalán & Jimbo, 2016).

Actualmente muchos centros históricos han sufrido distintos cambios en su ocupación de suelo, así como en la calidad de las edificaciones y espacios públicos, debido a las necesidades de los ciudadanos (Chalán & Jimbo, 2016). Las residencias históricas han sufrido transformaciones para adaptarse a los nuevos usos, sin embargo, el mantenimiento que reciben estos espacios ha sido escaso. Otro gran problema que sufren los centros históricos es la degradación social, con excesivas rentas del espacio, lo que ha causado la utilización de estos espacios con fines comerciales dejando a un lado el uso residencial (Santamaria, 2013).

Los procesos de deterioro y de gentrificación que



Imágenes 5
Fuente: Propia, 2019



Imágenes 6
Fuente: Propia, 2019



Imágen 7
Fuente: Propia, 2019

sufren los centros históricos transgreden la riqueza de los barrios, perdiendo su carácter que los hace distintos a otras ciudades y en donde los ciudadanos se sienten orgullosos de su herencia y patrimonio (Santamaria, 2013).

1.5 Transformaciones en el patrimonio cultural edificado

El paso del tiempo tiene efectos inevitables sobre el patrimonio edificado, sobre todo en los centros históricos. Así, en lo que respecta al crecimiento urbano, el desarrollo de las ciudades y la conservación de sus bienes, es fundamental lograr un equilibrio entre la materialidad fruto del pasado y los cambios dinámicos generados a nivel arquitectónico en la contemporaneidad. Por consiguiente, “el centro tiene que ser constantemente mantenido (...) como el lugar más importante, paradójicamente tiene que ser, al mismo tiempo, el más viejo y el más nuevo, el más fijo y el más dinámico” (García, 2011).

Ahora bien, a pesar de que es el estado ideal en que debería desarrollarse el crecimiento urbano en relación al patrimonio arquitectónico, en la realidad, esto no se cumple del todo ni en todos los casos; debido a que aquel pasado patrimonial se ve confrontado con el presente y lo que éste conlleva: transformaciones en las estructuras ocasionadas en su mayoría por los cambios de usos del suelo. Son dichos cambios y transformaciones los que van en detrimento de los valores de

las edificaciones patrimoniales de una ciudad. Se hace entonces fundamental el encontrar una vía de coexistencia armónica, teniendo en cuenta que no se trata de mantener sitios detenidos en una época, o de, con el avance de la globalización, construir de acuerdo a las tendencias mientras se destruye todo rastro pasado. Así, actualmente, “al momento de la intervención, surge el cuestionamiento sobre qué conservar, en la que se debate el patrimonio histórico, la memoria colectiva, la monumentalidad y el sentido que transmite” (Borja, 2003); para lo cual, es trascendental tener en cuenta la “materialidad expresiva” de las edificaciones patrimoniales -que incluye tanto su estética, como su lenguaje formal a nivel arquitectónico-, pues se constituye como un “referente de la historia de la ciudad” (García, 2011).

Son las circunstancias económicas y sociales que atraviesan un lugar y sus habitantes las que influyen en la modernización de un sitio y la proliferación o no de estructuras nuevas, o en el cambio de uso de las mismas, siendo de acuerdo a esto que un centro puede o no mantenerse conservado. Sumado a esto, hay que considerar un hecho que suele darse de manera generalizada cuando las ciudades son declaradas Patrimonio Cultural de la Humanidad, y es el hecho de que las dinámicas, las actividades económicas, el uso del suelo y las edificaciones, así como otros aspectos que giran en torno a este tipo de urbes, empiezan a cambiar y transformarse, básicamente para proyec-



tarse hacia las “posibilidades” económicas que trae consigo el turismo inherente al título “obtenido” por estos sitios.

De esta manera, aquel título recibido por las urbes genera inmediatamente un interés en volverlas turísticas, y con eso, empiezan a darse diversas transformaciones en el uso de su suelo. Así, sucede en muchos casos que la utilización de diversas edificaciones se centra en dicho interés económico-turístico, y éstas, al recibir una gran afluencia de visitantes, sufren deterioro y desgaste; dejándose con esto de lado la importancia de su conservación como bienes culturales. Adicionalmente, empiezan a desarrollarse comercios, “que al cabo de un tiempo se salen de control” (Mejía, 2016).

Es ante esto que se vuelve necesario enfatizar que “la gestión del patrimonio, en relación con el turismo cultural, debe llevarse a cabo mediante el equilibrio del valor cultural y el valor económico del patrimonio (...)” (Smith, et al., 2010), pues, dentro de dicho valor cultural se encuentran una serie de “valores sociales” que deben mantenerse en equilibrio dada su gran importancia histórica: Desde una visión antropológica, el Centro Histórico puede ser entendido como un proceso social que contiene las distintas fases históricas por las que atraviesa la ciudad; sumando valores, se comprende que estos concentran una diversidad de temporalidades y se conforman como unidades pluri-temporales. El centro se conforma como un núcleo que contiene el espíritu de la ciudad, refle-

jando los procesos históricos y las diversas etapas que lo han conformado. Las temporalidades en este caso son entendidas como los múltiples procesos que han sucedido en el lugar. Lo antiguo es generador de lo moderno y lo moderno es una forma de conferirle existencia a lo antiguo (Carrión, 2001).

Además de transformaciones que responden a un interés turístico, se dan ya específicamente las que responden de lleno a un cambio en los estilos y tendencias arquitectónicas, que llegan a las ciudades como resultado de la globalización, y que van siendo implementadas en “plazas, parques, edificios y otros espacios de la urbe”, y para las cuales se “utilizan una serie de materiales y formas ajenas a las propias del inmueble” (Mejía, 2016).

Se vuelve entonces fundamental encontrar aquella vía que permita lograr el mencionado equilibrio entre todos aquellos factores que generan las transformaciones en las distintas edificaciones patrimoniales. Para esto, Carrión (2001), destaca que es importante entender y reconocer al Centro Histórico como “un lugar que se transforma continuamente”, siendo éste “el más susceptible a adoptar mutaciones”, y aquel donde “se produce la simbiosis, lo simbólico y la polis”; así, por tanto, enfatiza la necesidad de que sea “reconocido no por sus partes aisladas como calles y plazas sino por el significado que tiene como un todo para la ciudadanía” Mejía (2016), por su parte, argumenta que para lograrlo, se debe “(...) res-



catar principalmente los estilos propios del sitio, así como la tradición constructiva, en la medida de lo posible. Las inserciones contemporáneas deben guardar cierta semejanza con el lugar en el que se emplaza”, y explica que para esto “la valoración juega un papel trascendental a través de los valores descubiertos y sus atributos”, proponiendo, como solución, el “planificar proyectos destinados a su conservación, recuperación y difusión, así como la puesta en valor de su significado”; el cual, destaca, “deberá conservarse a pesar de las transformaciones que se realicen a través de los años” (Mejía, 2016)

1.6 Usos del patrimonio cultural edificado en centros históricos

Los usos del patrimonio cultural edificado en los centros históricos se corresponden con las actividades del día a día que realizan los habitantes que pueblan y utilizan aquellos espacios; es así como es configurado el diseño arquitectónico de éstos. Estos usos pueden ser tanto económicos, como sociales: “(...) las edificaciones patrimoniales tienden a cambiar de uso continuamente, es entonces que los Centros Históricos pueden mutar de una dialéctica de la congestión/degradación a una de conservación/transformación” (Borja, 2003).

Aunque puede sobreentenderse, es fundamental dejar sentado que es necesaria una correcta gestión del uso de los espacios asociados a los Bienes Culturales Patrimoniales (BCP) para asegu-

rar el éxito de su conservación, la cual debe apuntar hacia “el uso sostenible continuo del paisaje, sea urbano o rural, al tiempo que se mantienen y, de ser posible, se reutilizan los vestigios importantes del pasado y se protege el valor del bien” (UNESCO, 2014). Así por tanto, entendemos que esa conservación (...) de los edificios históricos depende tanto de la adecuación al uso como de la continuidad de sus fuentes interpretativas. Desde una ineludible relación simbiótica y complementaria entre uso y conservación, el patrimonio arquitectónico debe procurarse y disponerse de mecanismos que le permitan compatibilizar ambas necesidades, estableciendo las bases para un uso adecuado que respete y no altere la comprensión del edificio original. El buen uso implica la buena conservación. Como cualquier objeto de valor (...), un uso incorrecto del mismo sabemos que puede provocar un daño irreparable. (Mansergas, 2013)

Así entonces, sin una correcta gestión se corre el riesgo, en mayor o menor medida, de la inminente destrucción de los BCP, por lo que es importante tener muy claro lo que aquello conlleva, ya que éstos “son únicos. Su pérdida no sólo constituye una disminución de la riqueza cultural, debido a la fragmentación de la memoria colectiva, sino también se convierte en un obstáculo para el desarrollo” (Ministerio Coordinador de Patrimonio, 2015).



1.6.1 Usos económicos

Existe una tendencia actual a darle un “nuevo uso” al patrimonio edificado, en ésta “se utiliza edificios cargados de historia, que se mantenían en reposo, con fines educativos o culturales” [relacionados directamente con el turismo], dentro de lo cual “no se analiza la relación que existe entre la comunidad y el sitio”; lo cual deriva la mayor parte de las veces en un deterioro de éste último (Mejía, 2016). Esto, según Borja (2003), se debe a factores como la globalización:

“La tentación de dejar el desarrollo urbano a la libre competencia y a los valores económicos inmediatos del mercado es muy peligroso, ya que el espacio público es especialmente rentable en términos sociales, culturales y civiles; pero también lo es, en mediano plazo, en términos políticos, la gobernabilidad, y la economía, generando atracción y creación de nuevas actividades” (Borja, 2003).

Así, Jaramillo (2007), destaca que en la actualidad “es notable la reutilización de zonas que en el pasado eran barrios de vivienda con valores arquitectónicos y patrimoniales, por actividades que generan rentas superiores”; de ahí que estos cambios de uso, por lo general, no correspondan con las características y fines originales para los que fueron construidos aquellos edificios o espacios en un inicio, lo que definitivamente provoca daños en aquellos: “(...) existen resultados destructivos so-

bre los inmuebles o el espacio público, como el derrocamiento de viviendas para la generación de parqueaderos para vehículos o la utilización de espacios públicos para plazas de comercio” (Jaramillo, 2007).

De esta manera, lo que antes fueron viviendas, se convierten en locales comerciales, centros de diversión como bares o discotecas, hoteles, hostales, agencias de viaje, tiendas y locales de artesanía y souvenirs, así como negocios de comida, entre los que están restaurantes y cafeterías; en resumen, el centro histórico se vuelve sujeto de “explotación económica”, dejándose de lado el análisis de los impactos sobre lo social, patrimonial y cultural de la comunidad.

Es así como “la estrategia de adecuar un lugar al servicio turístico, se convierte en una especie de cirugía plástica en la que no se evalúa la opinión de la comunidad, así como su perdurabilidad a través del tiempo” (Caraballo, 2000). Al respecto, González y López, exponen un interesante punto de vista, que puede quizás dar luces para enfrentar la problemática que se ha analizado arriba:

(...) los intereses del sector turístico deben reconocer los conceptos, ideales y prácticas inherentes a la gestión del patrimonio cultural, pero, de manera recíproca, aquellos que gestionan los patrimonios culturales deben entender qué es y cómo funciona el turismo. De esta manera, el ámbito turístico y el patrimonial cultural podrán asociarse buscando



la simbiosis en sus intercambios. (2017)

1.6.2 Usos sociales

Zárate (2005), señala que “los centros históricos encierran valores convivenciales, calles y plazas. Son lugares de paseo y encuentro que propician las relaciones sociales, al contrario de la ciudad moderna donde desaparece el espacio como escenario social”.

Así, “desde el punto de vista antropológico, la ciudadanía, a la par de producir y reproducir la ciudad, también desarrolla una apropiación social, con connotaciones públicas y potencia sus cualidades como espacio de socialización” (Carrión, 2000). Estos espacios, tanto públicos como privados, pertenecientes a los centros históricos, han sido escenario de tradiciones, ritos, celebraciones y momentos de encuentro entre la comunidad; de esta manera podemos decir que lo estructural de un sitio se encuentra íntimamente ligado al uso social que le ha sido conferido, por lo que se vuelve muchas veces complejo el poder identificar o separar ambos aspectos de manera individual.

Ante esto último, por tanto, se vuelve fundamental entender que la conservación física será también la que permita mantener los valores culturales e históricos inherentes a cada espacio, ya que, “como toda herencia, el patrimonio es un valor que sirve para establecer vínculos sociales e históricos,

por lo que, debe ser transmitido a las siguientes generaciones en las mejores condiciones” (Ministerio Coordinador de Patrimonio, 2012).

Ahora bien, los usos económicos a los que suelen verse sometidos actualmente este tipo de espacios patrimoniales -generalmente derivados del factor turístico- perjudican al bien en sí mismo y a su conservación, pero también a la comunidad, a los pobladores que viven aún en aquellos sitios; por lo que muchos de ellos, al verse afectados por la irrupción o invasión de lo comercial en donde antes era una zona habitable, deciden dejar el lugar e irse a nuevos sitios residenciales.

Con su movilidad, además, desaparece en parte el patrimonio cultural intangible que caracterizaba al sitio y lo constituía como tal. Al respecto, la Carta de Turismo Cultural del ICOMOS (1976), alerta que “el turismo contribuye a dar vida y mantener el patrimonio, pero (...) se puede convertir en una presión negativa que debe ser controlada para evitar degradación de los bienes culturales” (Oviedo, 2014).

Ante esta realidad, de apariencia un tanto contradictoria, el reto entonces en la actualidad consiste en
(...) mantener la relación de los unos con los otros asegurando, de alguna manera, que el aislamiento y las falsas imágenes, generadas [por] los avances de la tecnología, no permitan el olvido y la superficialidad ante diversos hechos e his-



torias que giran alrededor. La contemporaneidad, que se vive hoy en día, debe admitir todo lo anterior y no opacarlo con las influencias del resto del mundo” (Mejía, 2016).

Finalmente, Borja (2003), apoya este argumento al enfatizar una posible vía de trabajo mediante la comprensión de lo que realmente es el espacio público:

El espacio público supone: dominio público, uso social colectivo y multifuncionalidad, y se caracteriza físicamente por su accesibilidad. Se lo puede evaluar mediante la intensidad y la calidad de las relaciones sociales que facilita, por la fuerza mezcladora de grupos y comportamientos, y también por la expresión e integración cultural. Es conveniente que este mantenga una gran apertura en su forma y adaptabilidad a usos diversos a través del tiempo.

1.7 Gentrificación

El término gentrificación fue mencionado por primera vez por la socióloga Ruth Glass en 1964, se usó para describir los cambios urbanos que comenzaron a afectar el interior de Londres, en donde poco a poco los barrios de clase obrera fueron invadidos por la clase media y alta, casas modestas fueron tomadas en cuanto terminaban los contratos de arrendamiento para ser convertidas en elegantes residencias. (Lees, Slater, Wyly, & Taylor, 2008)

Esta situación provoca un profundo cambio económico en la ciudad, en donde se excluye a los grupos vulnerables que no poseen recursos para permanecer en éstas áreas urbanas. Uno de los efectos que produce la gentrificación en la ciudad es el cambio de uso de suelo como medio de mejorar la economía y evitar ser excluidos de la zona (Cevallos-Aráuz, 2018).

Uno de los casos de gentrificación que se puede encontrar en el Ecuador es el en barrio La Floresta en Quito, considerado como uno de los barrios residenciales de la ciudad. Su conformación como barrio urbano fue a finales de la década de los 40 cuando se realizó el Plan Regulador Urbano de Quito por Guillermo Jones Odriozola, calificando al barrio como residencial y universitario con la Pontificia Universidad Católica del Ecuador y la Escuela Politécnica Nacional. Desde ese momento las ordenanzas permitieron la construcción de edificaciones residenciales y de uso comercial para el barrio, sin embargo, a pesar de que las ordenanzas lo prohíben, no ha evitado que estas edificaciones patrimoniales con más de 50 años de antigüedad, sean utilizadas como bares, centros de recreación nocturnos y centros hoteleros.

Los cambios en el uso de suelo en La Floresta han provocado un fuerte cambio económico en la zona, en donde las rentas son cada vez más costosas y sus usos responden a las demandas del mercado inmobiliario. (Cevallos-Aráuz, 2018)



1.8 Conclusiones

El Patrimonio Cultural tiene un valor y un significado diferente para cada cultura, cada uno decide como desea conocer su herencia transmitida y como desea preservarla para generaciones futuras. Dentro de este patrimonio se encuentran múltiples valores que influyen en un bien para ser catalogado como patrimonial; la historia, cultura, sociedad, economía, entre otros, son algunas de las características que podemos encontrar.

Sin embargo, todas estas características patrimoniales no podrían ser conservadas de la mejor manera sin la correcta aplicación de las denominadas Cartas del Restauro, en donde importantes teóricos han dejado su conocimiento en las mismas, las cuales, han servido de guías internacionales para una correcta conservación y restauración del Patrimonio.

El patrimonio edificado en los Centros Históricos puede ser alterado por distintas transformaciones que sufren las viviendas tradicionales, una de las razones para estas alteraciones se debe al cambio de uso de suelo, ya que las antiguas edificaciones, diseñadas con fines residenciales no cumplen con los requisitos necesarios al ser utilizadas con usos relacionados al comercio o turismo. Al ser intervenidas, si no se conoce los lineamientos para la conservación del patrimonio, los nuevos usos pueden afectar su valor.

Es fundamental determinar hasta qué punto se puede transformar la vivienda para que no pierda su autenticidad, en donde aparece la interrogativa de que conservar.

Para muchas de las ciudades uno de los mayores conflictos en algunos de sus barrios ha sido la gentrificación, un término no usado comúnmente, pero con grandes consecuencias. La economía de la ciudad se ve severamente afectada debido al incremento de valor de las propiedades en donde se ha desarrollado este fenómeno. Los barrios históricos de las ciudades son aquellos que mayormente sufren este efecto, ocasionando, según estudios que las edificaciones se vean afectadas al cambiar su uso según la demanda del mercado.

Las transformaciones del patrimonio edificado se convierten en un tema controversial, por un lado, se encuentra una postura contemporánea que se adapta a nuevos usos buscando la innovación en diseño; por otro lado, una postura conservacionista que respeta los valores y atributos del patrimonio. Dos posturas contrapuestas, que al ser aplicadas con criterio pueden dar como resultado óptimas transformaciones.



CAPÍTULO II

Análisis Comparativo: Uso de suelo en Ciudades Intermedias

*"La arquitectura tiene que fundirse con el entorno, no ser
un elemento diferenciador"*
Toyo Ito



Imágen 8
Fuente: <https://www.itinerariodeviagem.com/destinos/ouro-preto/>

La conservación del patrimonio ha sido un tema relevante en las últimas décadas, las ciudades han visto la necesidad de la preservación de su cultura e historia, representada en su arquitectura. Sin embargo, los avances sociales, económicos y culturales han ocasionado que las ciudades deban adaptarse a estos, provocando el cambio de uso de suelo, y a su vez la pérdida del patrimonio.

El presente capítulo desarrolla dos ejemplos de ciudades intermedias latinoamericanas, Ouro Preto y Morelia, que han sufrido cambios en el uso de suelo, poniendo en peligro su patrimonio. Como consecuencia, en los últimos años se han implementado distintas estrategias para la recuperación de sus bienes patrimoniales.

2.1 Ouro Preto-Brasil

La ciudad de Ouro Preto, capital de Minas Gerais, fue el primer lugar en Brasil declarado como monumento nacional, y posteriormente en 1980 como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO (Cagriota, 1999). Caracterizada por su arquitectura barroca se ha convertido en una de las ciudades más importantes de Brasil (Chalán & Jimbo, 2016).

En contraste con las ciudades españolas con un trazado regular, Ouro Preto, al igual que muchas ciudades brasileñas tienen trazados irregulares y límites indefinidos. La ciudad se originó a partir de dos asentamientos mineros alrededor de dos



capillas ubicadas en lados opuestos de una colina, de manera que su crecimiento fue por medio de una antigua vía que unía los dos asentamientos (Castríota, 1999).

Debido a que fue una de las ciudades más importantes y acaudaladas a causa de su minería, especialmente de oro, la ciudad creció rápidamente y sus edificaciones comenzaron a ser construidas para ser admiradas (Castríota, 1999).

En diciembre de 1897 Belo Horizonte pasó a ser la capital de Minas Gerais, provocando el abandono de la ciudad y la disminución de tecnología para la extracción del oro. Al mismo tiempo esto preservó el paisaje en su periferia y las características de la arquitectura colonial en el casco histórico (Chalán & Jimbo, 2016).

Después, en 1940 la población económicamente activa creció considerablemente por la apertura de la industria de aluminio, provocando que las instituciones no puedan controlar los proyectos nuevos, apareciendo en esta época las normativas obligan a seguir el estilo colonial en las fachadas sin dar mayor importancia al interior. En la actualidad se discute si las construcciones recientes que se hicieron de manera similar a lo tradicional deberían mostrar realmente en que época se construyó o se presentan como "falsificaciones" (Oliveira, 2001).

Luego de la declaración comienza un proceso donde la mayoría sería reconstruido que conser-

vado, primero por el estado que se encontraban las edificaciones y segundo por la búsqueda de un modelo ideal. En otra parte la restauración buscaba recuperar el estado físico de las edificaciones manteniendo las características propias de los setecientos (Oliviera, 2001).

2.1.1 Conservación y Transformaciones

En Brasil en el año de 1933 se creó la Inspectoría de Monumentos Nacionales (IPM), el primer organismo en el país para la conservación del patrimonio, finalmente en 1970 se transforma en el Instituto do Patrimonio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) (Chalán & Jimbo, 2016). Este instituto recibe ayuda financiera del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y apoyo de la UNESCO (Reis Duarte, 2009).

El IPHAN fue creado con el fin de promover el conocimiento del patrimonio de Brasil, y por lo tanto su conservación (Chalán & Jimbo, 2016). Así como involucrar a la comunidad en el mantenimiento de los bienes, creando un uso sostenible de recursos (Reis Duarte, 2009).

Entre 1973 y 1975 se implementa el Plan de Conservación, Recuperación y Desarrollo de Ouro Preto y Marina. Se presentan evaluaciones desde puntos de vista físicos, sociales, económicos y administrativos, así como su potencial de crecimiento. Se propone intervenciones para los edificios en mal estado, así como la disminución de tráfico en el centro histórico como medida de conservación



Imágen 9

Fuente: <https://sp.depositphotos.com/104513878/stock-photo-ouro-preto-brazil.html>



Imágen 10

Fuente: <https://smarthistory.org/sao-francisco-ouro-preto/>



Imágen 11
Fuente: <https://www.mimorelia.com/lanzan-reto-para-lavar-centro-historico-de-morelia/>



Imágen 12
Fuente: <https://www.minube.com/rincon/las-calles-de-morelia-a3664722>

del lugar (Chalán & Jimbo, 2016). Sin embargo, las propuestas emitidas en el plan no fueron seguidas correctamente, ocasionando la necesidad de delimitar el área de protección (Reis Duarte, 2009).

Al ser una zona con importantes yacimientos minerales, se implantaron industrias, provocando un crecimiento urbano y reduciendo la población rural. El crecimiento económico que tiene la ciudad se refleja en la organización territorial en donde al insertarse actividades industriales, se generan necesidades de viviendas, causando una ocupación dispersa (Reis Duarte, 2009).

En 1989 se propone la delimitación del casco histórico de Ouro Preto para incluirla en la Zona de Protección Especial en el Plan Director del Municipio, no obstante, el Plan Director no fue aprobado en seguida, posteriormente fue revisado y actualizado para entrar finalmente en vigencia en el 2006 (Reis Duarte, 2009).

En 2003 la UNESCO ubicó a Ouro Preto en la lista de peligro de perder su título de Patrimonio Cultural de la Humanidad debido a las inadecuadas políticas de conservación y por no supervisar las intervenciones realizadas en edificaciones históricas. En 2004 se implementaron nuevas estrategias de conservación en la ciudad, entre ellas se derrumbaron obras construidas ilegalmente, un mayor control en las intervenciones realizadas así como normativas para la circulación de vehículos en el casco histórico (Chalán & Jimbo, 2016).

2.2 Morelia-México

La ciudad de Morelia ubicada en el estado de Michoacán - México, fundada en 1541, es una de las más importantes ciudades coloniales en México (Rodríguez García, 2003). En sus inicios su nombre fue Valladolid, se consolidó como capital de la Provincia y Obispado de Michoacán. De acuerdo a los cánones medievales-renacentistas se conformó con un trazado en forma de damero y con dos plazas centrales, con su catedral ubicada en medio de ambas (Vieyra & Larraz, 2014).

El cambio de nombre a Morelia fue realizado en 1828, posterior a la independencia de la ciudad en 1821, sin mayores transformaciones en el sistema de trazado ortogonal. Fue declarada en 1991 como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO. Es la ciudad mexicana con más edificios catalogados como monumentos arquitectónicos (Mercado, 2011).

2.2.1 Transformaciones

En 1990 se realizó un estudio para la declaratoria de Patrimonio Cultural, el estudio comprendió 219 manzanas y 1113 edificaciones, de las cuales el 93% eran privadas (Mercado, 2011). En el trazado de la ciudad se conserva partes de la antigua Valladolid del siglo XVI (Rodríguez García, 2003). Los inmuebles han sido catalogados según sus características espaciales y formales: patrimonio monumental, patrimonio relevante, patrimonio

tradicional, patrimonio popular y patrimonio del siglo XX (Mercado, 2011).

En el año 2011 se realizó un análisis del proceso de conservación y transformaciones en las edificaciones patrimoniales del Centro Histórico. En el estudio se identificaron los usos de suelos, su estado de conservación, así como sus alteraciones. Se analizaron estudios realizados en 1981 y 2007. Así mismo se incluyó un análisis de las políticas públicas de conservación y los efectos producidos en inmuebles privados. En la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas se impone a los propietarios de inmuebles patrimoniales la conservación, así como solicitar la autorización para poder realizar intervenciones en sus propiedades (Mercado, 2011).

Dentro del patrimonio edificado monumental se encuentran inmuebles de usos religioso y administrativo, estas edificaciones se caracterizan por sus antecedentes históricos, así como por su calidad arquitectónica, todos son de propiedad pública y en su mayoría se encuentran en un estado de conservación óptimo.

El patrimonio edificado relevante son inmuebles caracterizados por su calidad arquitectónica, su historia y características estilísticas; esta categoría ha tenido un importante cambio de uso de suelo ya que originalmente eran edificios de uso habitacional y mixto, sin embargo, para el año 2007, ninguno de éstos conservaba su uso.



Imagen 13
Fuente: <http://michoacan.travel/es/localidades/morelia.html>



El patrimonio edificado tradicional contiene elementos decorativos de la arquitectura relevante pero más modesto, estas edificaciones originalmente de uso habitacional, han sido transformadas en un 46% a usos comerciales y de oficina.

Los patrimonios relevante y tradicional, se han adecuado a usos turísticos y culturales, lo que han generado recursos para su conservación y mantenimiento. Por último, el patrimonio edificado popular, característico de arquitectura vernácula, conserva en su mayoría sus usos habitacionales y mixtos, sin embargo, no han tenido un correcto estado de conservación, para el año 2007 el 56% se encontraban en un estado regular y un 4% se encuentran destruidas (Mercado, 2011).

El uso habitacional se ha visto disminuido claramente. En 1956 fueron incluidos 99 inmuebles en el Reglamento para la Conservación del Aspecto Típico y Colonial de la Ciudad de Morelia, para 1981 fecha en la cual se realizó el primer estudio el 54.55% había sido conservado como habitacional, para el año 2007 disminuyó a 28.49%. Otro cambio importante se vio en el estado de conservación de los inmuebles, en 1981, se encontraban en estado óptimo principalmente los de uso habitacional y mixto, pero para el 2007 las edificaciones con usos hoteleros y comerciales se encontraban en mejores condiciones (Mercado, 2011).

Finalizado el estudio del año 2007 se llegaron a ciertas conclusiones, la evidencia encontrada indica

que los usos públicos, inciden en la conservación de las edificaciones patrimoniales, así como incrementan su valor inmobiliario, los usos habitacionales, al ser privados, demuestran un deterioro mayor, al igual que alteraciones arquitectónicas.

Adicionalmente se tiene datos que el cambio de usos de suelos ha provocado la apertura de vados, eliminación de muros y la subdivisión de lotes, con el fin de abarcar actividades comerciales.

2.2.2 Acciones de Prevención

Con el fin de contrarrestar la pérdida de patrimonio, se han instaurado leyes y reglamentos con acciones de conservación del patrimonio edificado.

En 1956 se aprobó el “Reglamento para la Conservación del Aspecto Típico y Colonial de la Ciudad de Morelia”. Ha sido reconocido por ser el primer medio por el cual se ha conservado parte de los bienes inmuebles, sin embargo, ha sido criticado por solamente incentivar la conservación de las fachadas.

En 1995 y 1998 se aprobaron planes de desarrollo urbano aplicado al Centro Histórico de Morelia, en estos se incluyó la delimitación del polígono. Se estableció una zona núcleo con una superficie de 265.63 ha, y una zona de transición con una superficie de 216.67 ha. Adicionalmente se establecieron cuatro líneas de acción:



- El ordenamiento del uso del suelo
- El reordenamiento de la estructura vial y de transporte
- El rescate y puesta en valor del patrimonio
- El ordenamiento del comercio en la vía pública (Mercado, 2011).

Adicionalmente la Asociación de Ciudades Mexicanas del Patrimonio Mundial, en el año 2002 suscribió el Convenio General de Colaboración para Promover la Conservación y el Reordenamiento de las Ciudades Mexicanas Declaradas Patrimonio Mundial, en donde en una de sus cláusulas se establecieron líneas de acción:

- Impulsar la elaboración de programas de Conservación
- Promover facilidades fiscales a los habitantes de centros históricos
- Otorgar asesoría técnica para la elaboración de proyectos de conservación

2.2.3 Restauración

Posterior a la declaratoria de Patrimonio Cultural, se tomaron distintas medidas para el mejoramiento de la imagen urbana de la ciudad. En 1996 se creó la Asociación Nacional de Ciudades Mexica-

nas del Patrimonio Mundial, con el fin de lograr un apoyo gubernamental para la conservación de bienes. Gracias a la financiación lograda se ha realizado mejoramiento de mobiliario urbano, portales, así como la intervención en espacios públicos como la Plaza de Armas, Plaza Morelos y Plaza Valladolid, en donde se incluyó el mejoramiento de fachadas en edificaciones aledañas (Rodríguez García, 2003).

Las restauraciones realizadas no han sido realizadas únicamente en edificaciones de propiedad pública. Algunos bienes inmuebles fueron intervenidos mediante inversiones del área turística, con el fin de ser convertidas en hoteles, restaurantes, entre otros. (Rodríguez García, 2003).

2.3 Análisis Comparativo

Para realizar el análisis de Ouro Preto y Morelia se utiliza un cuadro comparativo entre los elementos, con el fin de determinar las relaciones de semejanzas y diferencias que poseen.

Se determinan diferentes aspectos como:

- Trazado Urbano
- Criterios de declaración por la UNESCO
- Leyes aplicadas al Patrimonio
- Efectos
- Demanda vehicular
- Estrategias aplicadas



Imágen 14 Ouro Preto
Fuente: <https://www.linkedin.com/company/prefeitura-municipal-de-ouro-preto/?-originalSubdomain=pa>



Imágen 16 Morelia
Fuente: <https://www.bestmex.com/es/mexico-seguros-blog/morelia-patrimonio-de-la-humanidad/>



Imágen 15 Ouro Preto
Fuente: <https://ilamdir.org/recurso/2070>



Imágen 17 Morelia
Fuente: <https://www.flickr.com/photos/quokant/4523633874>

Las ciudades descritas previamente son ejemplos de centros históricos declarados Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO, las cuales han aplicado estrategias de conservación para contrarrestar el deterioro que han sufrido.

Al realizar esta comparación de los casos se tiene como resultado los principales problemas y atributos de las ciudades. Posteriormente serán ejemplos a tomar en cuenta en el área de estudio.



	OURO PRETO	MORELIA
TRAZADO URBANO	Trazado irregular originado a partir de dos capillas	Trazado en damero, característico de las colonias españolas
CRITERIOS DE DECLARACIÓN	<p>(i): representa una obra de la creatividad humana</p> <p>(iii): representa un testimonio excepcional de una tradición cultural o civilización que sigue viva o ha desaparecido</p>	<p>(ii): exhibe un importante intercambio de valores humanos en un lapso de tiempo o en un área del mundo, en desarrollo de arquitectura o tecnología, monumentos, planes territoriales o diseño de paisaje</p> <p>(iv): posee un sobresaliente ejemplo de tipología de arquitectura, tecnología o paisaje que ilustra una etapa significativa en la historia de la humanidad</p> <p>(vi): se encuentra relacionada directamente con tradiciones, ideas o creencias con sobresaliente significancia universal</p>
LEYES	<p>Plan de Conservación, recuperación y el Desarrollo de Ouro Preto y Mariana.</p> <p>Zona de protección especial.</p>	Reglamento para la conservación del aspecto típico y colonial de la ciudad de Morelia.



Imágen 18 Ouro Preto

 Fuente: <https://www.proximatrip.com.br/brasil/minas-gerais/cidades-historicas/o-que-fazer-em-ouro-preto-guia-completo-com-atracoes-turisticas-e-dicas/>


Imágen 19 Morelia

 Fuente: <https://www.pinterest.com/pin/527061962616010541/>



	OURO PRETO	MORELIA
EFFECTOS	<p>No supervisar las intervenciones realizadas en edificaciones históricas.</p> <p>El uso de suelo cambia debido a la industrialización del oro.</p>	<p>Edificaciones privadas tienen un mayor deterioro que las públicas.</p> <p>El uso de suelo anteriormente residencial cambia a ser de uso mixto o comercial.</p>
DEMANDA VEHICULAR	<p>Regular el uso de suelo que consistió en adaptar la demanda vehicular.</p>	<p>Excesivo transporte público y privado que ingresa al centro histórico.</p>
ESTRATEGIAS	<p>Normativas que obligan a seguir el estilo colonial en las fachadas.</p> <p>Normativas para la circulación vehicular en el casco histórico.</p> <p>Mayor control en las intervenciones realizadas.</p>	<p>Conservación de fachadas</p> <p>Rescate y puesta en valor del patrimonio</p> <p>Impulsar programas de conservación</p> <p>Asesoramiento técnico para proyectos de conservación.</p> <p>Intervenciones en bienes inmuebles por parte del área turística</p>

Tabla 2
Elaboración: Propia



Mapa Ouro Preto - Brasil

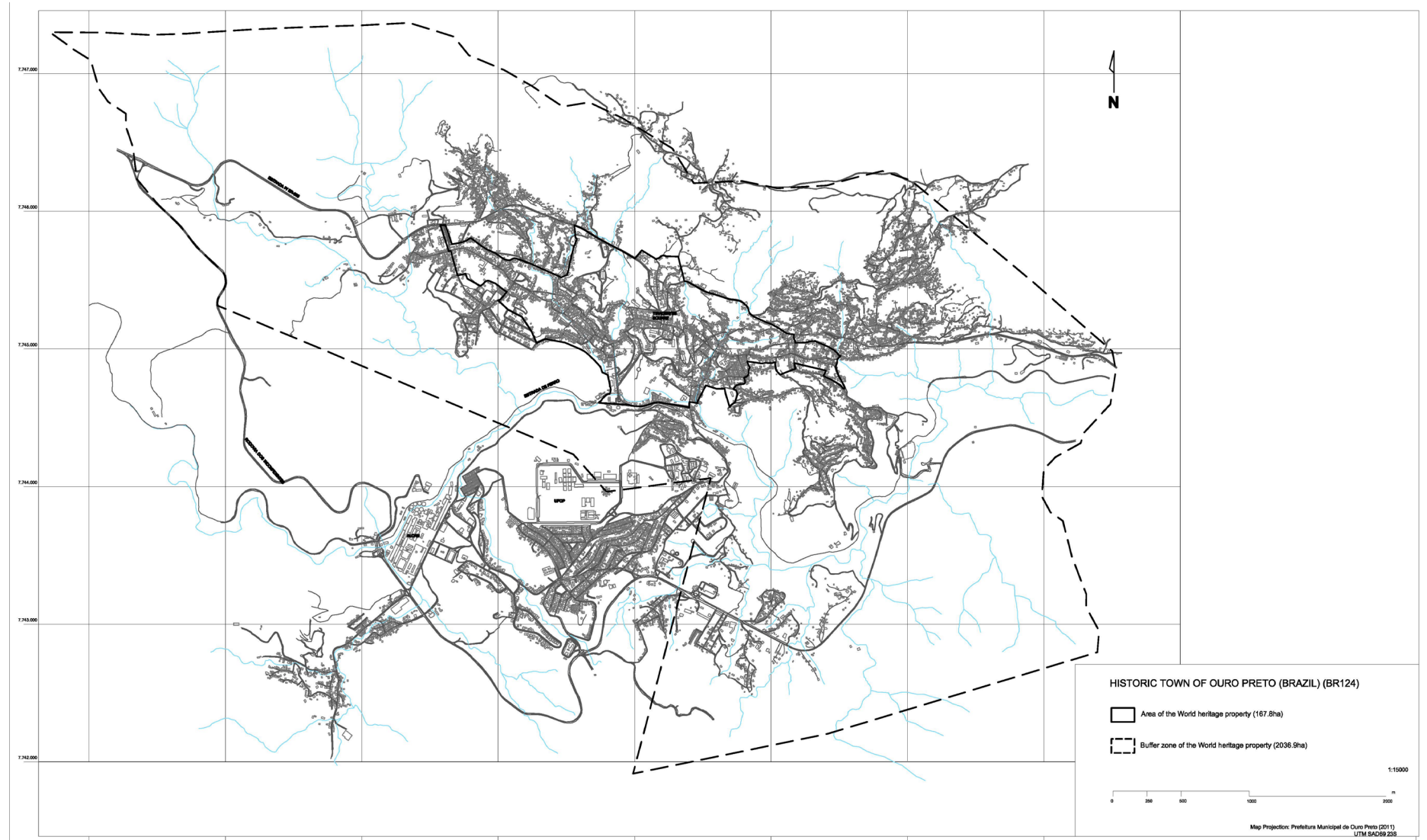


Figura 2

 Fuente: <http://whc.unesco.org/en/documents/127747>

Mapa Morelia - México

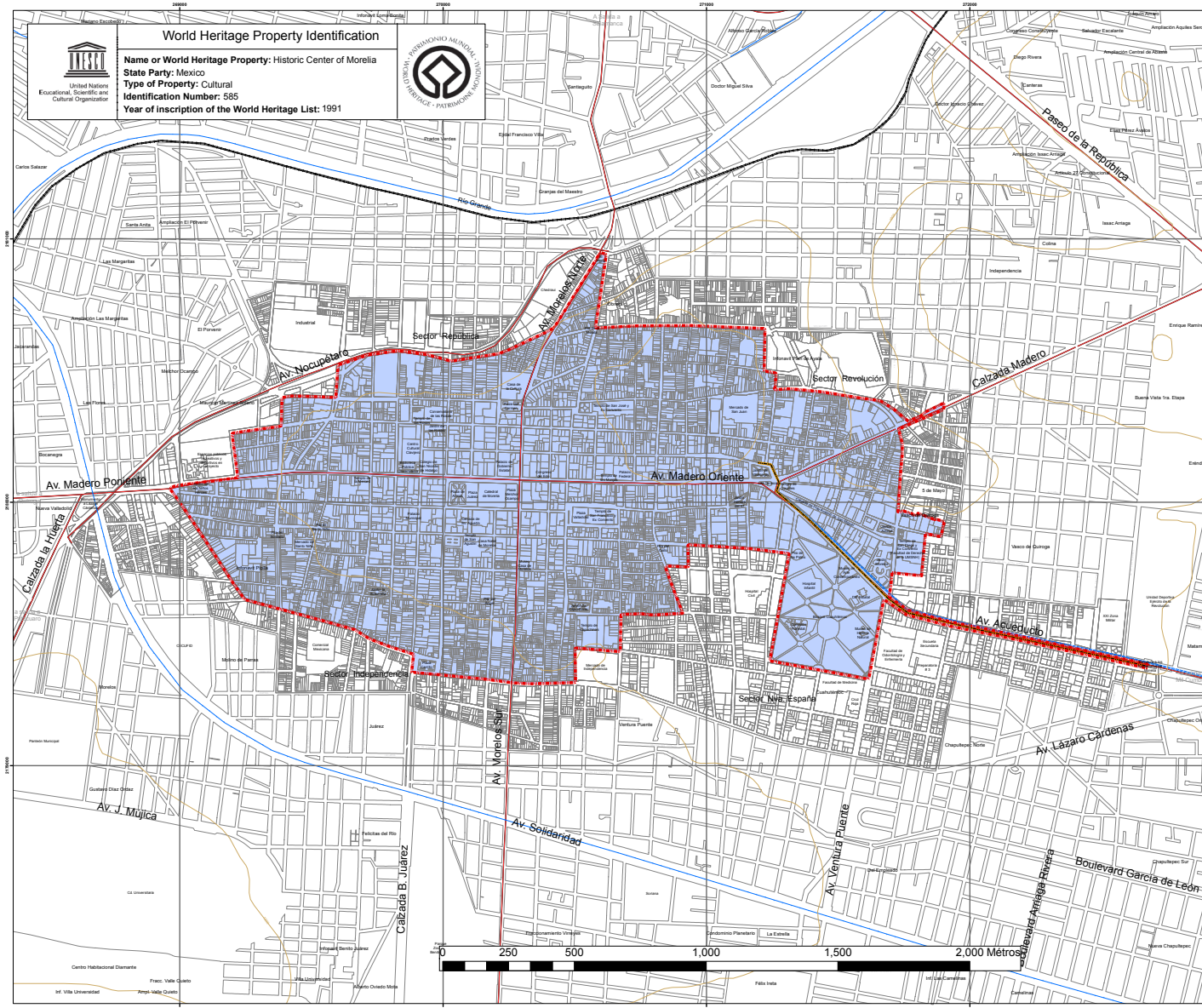


Figura 3
Fuente: <http://whc.unesco.org/en/documents/123619>



2.4 Conclusiones

Las ciudades de Ouro Preto y Morelia son ejemplos de ciudades coloniales de América, ambas con sus propias características urbanistas y arquitectónicas que las han hecho merecedoras del título de Patrimonio Cultural de la Humanidad.

La conservación y mantenimiento de su patrimonio ha representado importantes retos tanto para sus habitantes como para sus gobiernos, en donde no siempre se aplicaron métodos de preservación, hoy en día son ejemplos de que los lineamientos y controles son posibles para que su legado perdure a través del tiempo.

En base al anterior análisis se ha podido determinar que tanto la ciudad de Ouro Preto como Morelia han tenido efectos negativos en su patrimonio. La falta de conocimientos de los habitantes guiados por los avances económicos de la ciudad provoca que el patrimonio sea destruido, así como la falta de interés de los municipios que no han sabido controlar los cambios efectuados en sus centros históricos. Después de grandes pérdidas en su patrimonio se han tenido que crear estrictas ordenanzas para contrarrestar y controlar estos efectos.

Es evidente que la demanda vehicular ha sido una causa importante para el deterioro de los centros históricos tanto de Morelia como de Ouro Preto, por lo que los municipios respectivos han visto la necesidad de controlar la cantidad de vehículos

que entran en estos espacios.

El cambio de uso de suelo ha sido un asunto importante que han sufrido ambas ciudades; en el caso de Ouro Preto debido a su industrialización y en el caso de Morelia, el turismo generado en la ciudad. A pesar de que estos cambios no fueron vistos de la mejor manera en un principio, con una intervención realizada según las características de cada edificación, así como la injerencia de los municipios, se ha evidenciado que el cambio de uso de suelo puede ser beneficioso para la conservación de los centros históricos, ya que se demuestra que aquellas edificaciones públicas y aquellas destinadas al turismo se encuentran en mejor estado de conservación que las privadas.

El cambio de uso de suelo es parte importante de las distintas dinámicas que se dan en la ciudad, así como el reflejo de la sociedad y formas de vida de los habitantes de cada lugar. Es de suma importancia comprender que el cambio que se den a las edificaciones no es un problema si se tienen los conocimientos y la guía adecuada al momento de realizar intervenciones. Es deber de toda la ciudadanía ser partícipes en la conservación de su patrimonio.



CAPÍTULO III

Análisis de cambio de Usos de suelo en el Barrio de Todos Santos

"Un edificio tiene dos vidas. La que imagina su creador y la vida que tiene. Y no siempre son iguales."

Rem Koolhaas



Imagen 20
Fuente: Archivo Histórico Fotográfico AHF, Biblioteca Víctor Manuel Albornoz, Museo y Parque Arqueológico Pumapungo, Ministerio de Cultura y Patrimonio.

3.1 Antecedentes

3.1.1 Cuenca

La ciudad de Cuenca fue fundada en 1557 sobre las ruinas incásicas de Tumipamba (Jamieson, 2003). Anteriormente en el siglo XIV se encontraba la ciudad cañari denominada Guapdondélig, que significa "llanura tan grande como el cielo" (Andalucía, 2007). Con un trazado en damero es un ejemplo de las colonias españolas del Nuevo Mundo. Éste esquema se caracteriza por una plaza central con los edificios públicos alrededor. La idea de plaza cerrada se debe a que en ciudades musulmanas las plazas abiertas eran consideradas como espacios de reunión secular, por lo que con el nuevo diseño significaba poder y control (Jamieson, 2003).

La ciudad fue delimitada con el notable nivel topográfico que existe en el barranco, en sus inicios la ciudad contaba con aproximadamente 24 Ha de superficie y 17 manzanas (Cuenca, 1998). Las iglesias de San Blas, San Sebastián, San José del Vecino y Todos Santos se convierten en puntos límites de la ciudad, delimitando el crecimiento de la ciudad hacia el interior de este gran cordón (Cuenca, 1998).

Posteriormente, al igual que muchas ciudades en América Latina, Cuenca se independizó de la colonia española en 1820 (Andalucía, 2007). En los primeros años siguientes a la independencia la

ciudad no cambió en gran medida su diseño urbano y arquitectónico, no fue hasta el inicio de la exportación de sombreros de paja toquilla, con el aumento del capital económico de los pobladores que la arquitectura tuvo un gran cambio con las influencias francesas que encontramos hasta la actualidad (Municipio de Cuenca, 1998).

Su arquitectura colonial y republicana, así como la presencia de restos arqueológicos de culturas pre-hispánicas fueron algunas de las razones para ser declarada Patrimonio Cultural del Estado Ecuatoriano en 1982 (Andalucía, 2007).

El 1ero de diciembre de 1999 en la ciudad de Marrakech - Marruecos, el comité de Patrimonio Mundial decidió incluir a Cuenca en la lista de Patrimonio Mundial (Cardoso, 2017). Esto se realizó bajo los tres criterios siguientes:

ii: exhibe un importante intercambio de valores humanos en un lapso de tiempo o en un área del mundo, en desarrollo de arquitectura o tecnología, monumentos, planes territoriales o diseño de paisaje.

(iv): posee un sobresaliente ejemplo de tipología de arquitectura, tecnología o paisaje que ilustra una etapa significativa en la historia de la humanidad.

(v): por ser un ejemplo sobresaliente de asentamiento tradicional humano que es representati-



vo de una cultura, o interacción humana con el medio ambiente, especialmente cuando se ha encontrado vulnerable bajo impactos irreversibles.

El área propuesta para la inscripción cuenta con 224.14ha dividida en:

Área de Primer Orden 178.23 Has
Áreas Especiales 30.12 Has
Áreas Arqueológicas 15.79 Has

Adicionalmente se cuenta con un área de protección especial con 1836.94 Has. La cual está controlada por políticas locales de planificación (Cuenca, 1998). Ver *figura 4*.

3.1.2 Todos Santos

El barrio de Todos Santos, perteneciente a la parroquia El Sagrario (Morales, 2011), fue probablemente la primera zona en Cuenca habitada por los españoles, incluso años antes de la fundación (Jamieson, 2003). Ubicado en la primera terraza fluvial en el denominado barranco, (Morales, 2011). La iglesia de Todos Santos fue construida sobre antiguos restos incas, razón por la cual la ubicación de la iglesia es inusual según el planeamiento urbano de los españoles (Jamieson, 2003). Éste fue el lugar donde se realizó la primera misa católica en la ciudad, sobre una pequeña ermita improvisada antes de la construcción de la iglesia (Andalucía, 2007).

En este lugar Rodrigo Núñez de Bonilla, conquistador español, realizó los primeros molinos de riego, que anteceden a la fundación de la ciudad (Cordero, 2016). El agua para el uso de éstos molinos provenía de canales prehispánicos que fueron usados hasta el siglo XVII (Jamieson, 2003).

A pocos metros de la iglesia se encuentran las Ruinas de Todos Santos, descubiertas en 1976. Los españoles utilizaron estas estructuras gracias a los canales de agua existentes, razón por la cual se encuentran elementos incas y coloniales (Cuenca, 1998).

Edificaciones del barrio Todos Santos

Las edificaciones ubicadas en el barrio de Todos Santos eran más pequeñas en comparación a aquellas ubicadas alrededor del parque central. En esta zona la mayor cantidad de propietarios eran mujeres y en su mayoría eran mestizos e indios. La única casa notariada anterior a 1650 fue un inmueble de una sola habitación y con techo de paja, este tipo de edificaciones fueron muy comunes en la segunda mitad del siglo XVII, las cuales poseían además un horno de pan en su exterior (Jamieson, 2003).

En 1725 las casas comienzan a usar teja en vez de paja en sus cubiertas, por lo que para 1740, solamente una casa conservaba aún su techo de paja. La mayoría de viviendas eran de una o hasta dos habitaciones y los muros de las mismas eran de



Imágen 21

Fuente: Archivo Histórico Fotográfico AHF, Biblioteca Víctor Manuel Albormoz, Museo y Parque Arqueológico Pumapungo, Ministerio de Cultura y Patrimonio.



Imágen 22

Fuente: Archivo Histórico Fotográfico AHF, Biblioteca Víctor Manuel Albormoz, Museo y Parque Arqueológico Pumapungo, Ministerio de Cultura y Patrimonio.



Imagen 23
Fuente: Archivo Histórico Fotográfico AHF, Biblioteca Víctor Manuel Alborno, Museo y Parque Arqueológico Pumapungo, Ministerio de Cultura y Patrimonio.

adobe o bahareque (Jamieson, 2003).

En el siglo XIX y XX se construye casas elegantes de enorme valor arquitectónico de influencia francesa. Las casas pequeñas en su mayoría sufrieron alteraciones republicanas o modernas, debido a que la tipología de habitación única de las construcciones del siglo XVIII no cumplía con las necesidades. En la actualidad estas casas han sido modificadas para funcionar como museos, galerías, hoteles, restaurantes, bares, etc. (Morales, 2011).

3.2 Delimitación del área de estudio

El barrio de Todos Santos tradicionalmente conocido por sus panaderías ha evidenciado un cambio de uso de suelo especialmente en la zona de la Calle Larga, donde las edificaciones son usadas principalmente para comercio (Cobos, 2012). Las edificaciones en su mayoría con características vernáculas y republicanas han sido modificadas para albergar estos nuevos usos, en caso de no haber sido intervenidas correctamente podrían perder su valor patrimonial.

El barrio se encuentra delimitado por las calles Benigno Malo al este, Juan Jaramillo al norte, Tomás Ordoñez al oeste y Calle Larga al sur, incluida también las Ruinas Arqueológicas de Todos Santos. Esta delimitación se encuentra dentro del área de Primer Orden y el Área de Respeto. (Pauta, 1988)

De acuerdo al análisis realizado se determinó que las viviendas que mayores problemas de conservación presentan son aquellas con características estéticas e históricas sobresalientes, correspondientes a la valoración VAR A, de acuerdo a la ordenanza de áreas históricas en la ciudad de Cuenca. Así mismo, las edificaciones privadas son las que menor control poseen por parte de los municipios, ocasionando que sean sujetas a mayores intervenciones sin control (Mercado, 2011).

Para el análisis de uso de suelo se ha dividido en tres etapas; la primera consiste de 1982 a 1999, ya que es el momento en que la ciudad de Cuenca es declarada Patrimonio Cultural de la Nación, en donde se crean las primeras ordenanzas en cuanto al patrimonio edificado. La segunda etapa desde el año 2000 hasta el 2010 corresponde a la declaratoria por parte de la UNESCO de Patrimonio Cultural de la Humanidad. Finalmente, la tercera y última etapa corresponde a los años comprendidos desde el 2010 hasta la actualidad, ya que en ese año entra en vigencia la Ordenanza para la Gestión y Conservación en Áreas Patrimoniales del cantón Cuenca, marcando un hito en la conservación.

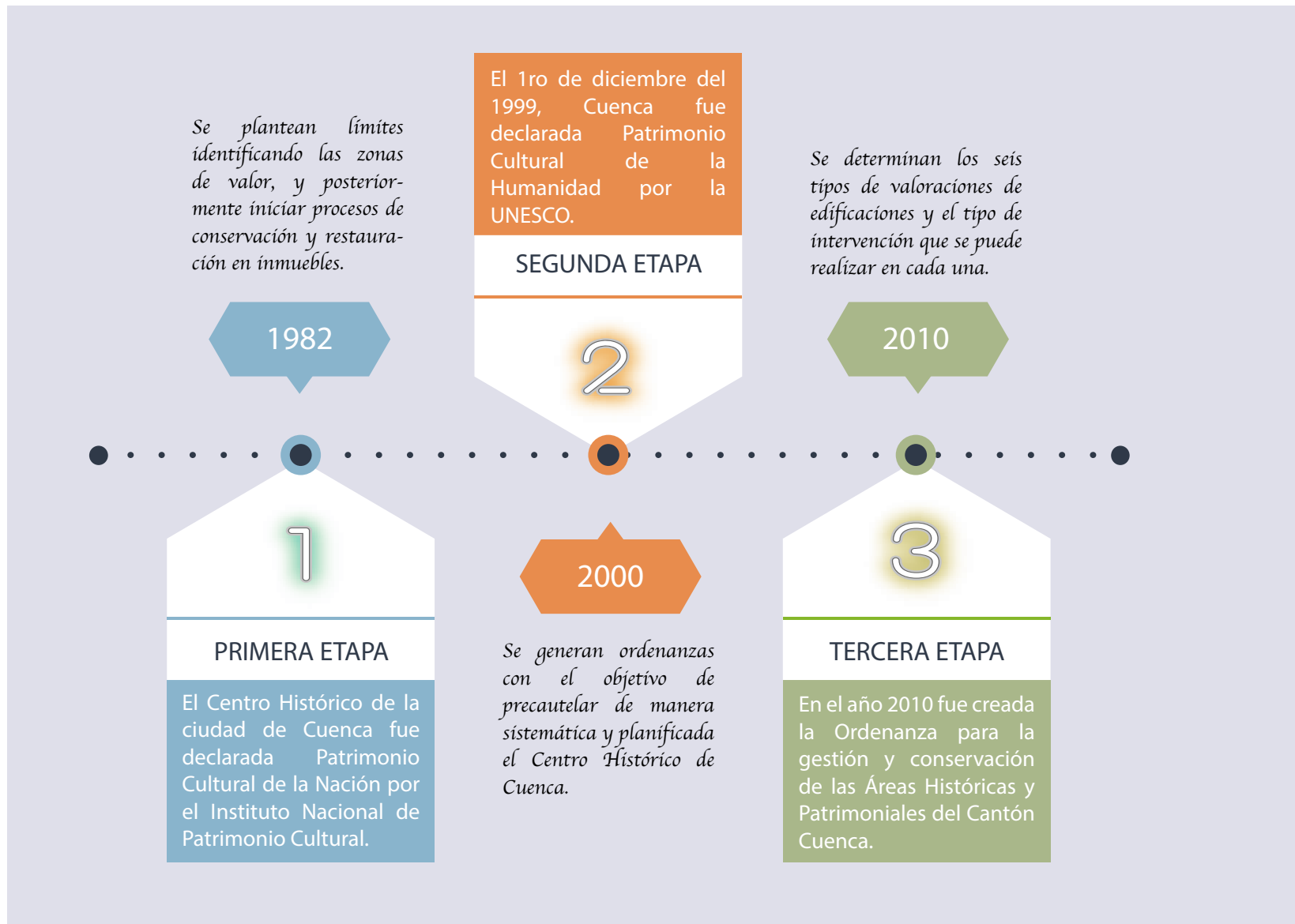
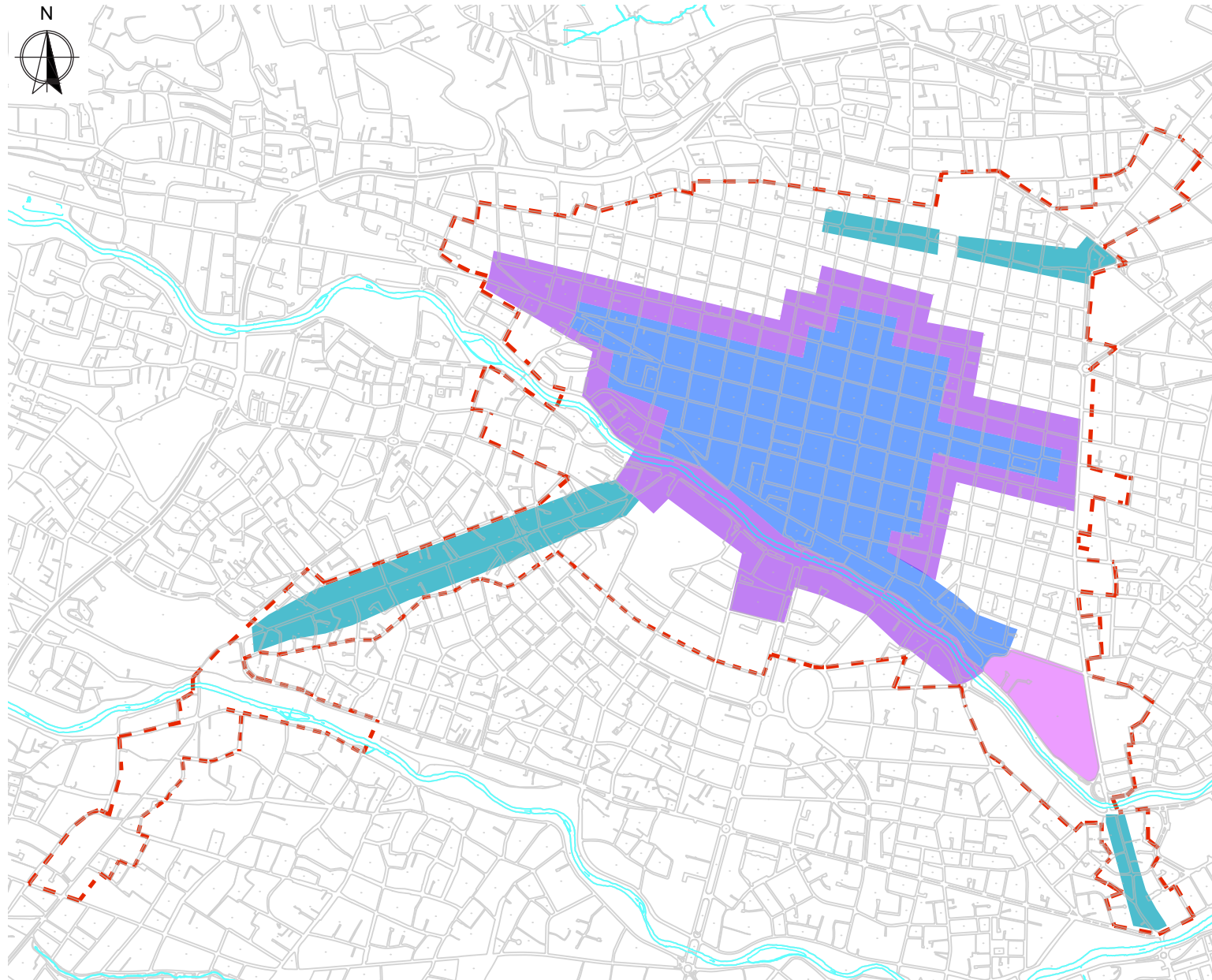


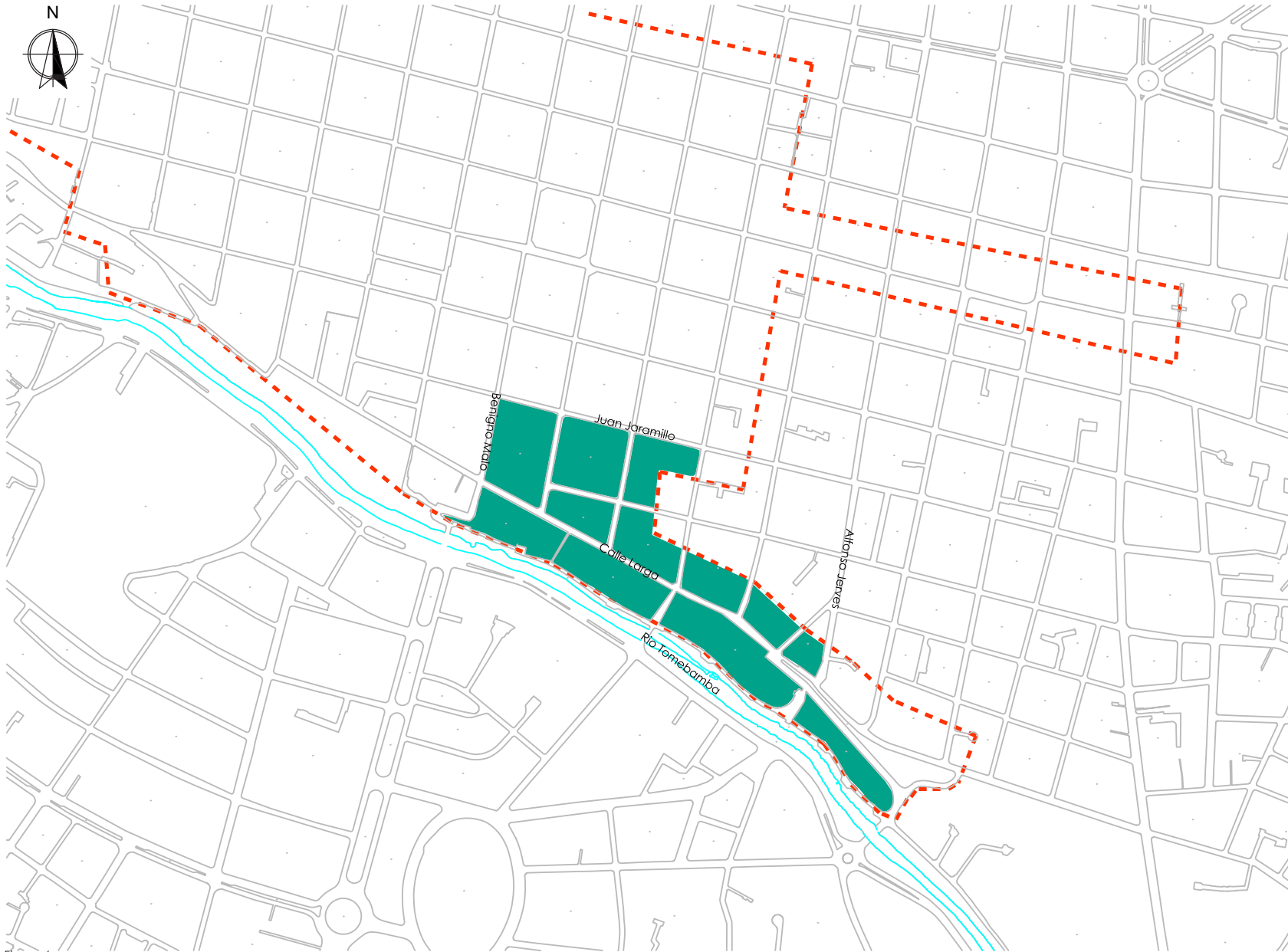
Figura 4
Elaboración: Propia

Delimitación de área de inscripción



- Área de Primer Orden
- Área de Respeto
- Área Arqueológica
- Áreas Especiales
- Límite del Centro Histórico

Figura 5
Fuente: GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2017). Plan de Ordenamiento Urbano de Cuenca.
Elaboración: Propia



Delimitación de área de estudio

- Barrio Todos Santos
- ⋯ Limite del Centro Histórico

Figura 6
Fuente: Pauta, E., Camacho, X., Rodríguez, G., (1988). Plan de Mejoramiento Habitacional en el Centro Histórico de Cuenca. Tesis profesional de arquitectura.
Elaboración: Propia

USOS DE SUELO	%
Vivienda	60,28
Comercio	16,59
Producción de servicios	7,43
Producción de bienes	6,32
Gestión y Administración	5,90
Usos Especiales	2,24
Equipamiento	1,33

Tabla 3
Fuente: Rivera, G., Serrano, E. (2013). Estudio para la formulación de un Modelo de Gestión para el fortalecimiento del Uso Residencial en el Centro Histórico de Cuenca.
Elaboración: Propia

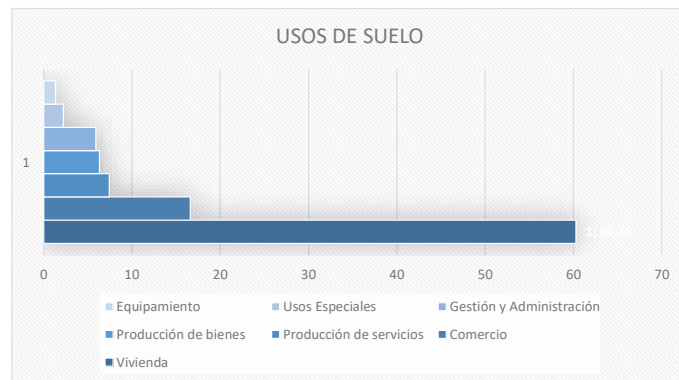


Figura 7
Fuente: Rivera, G., Serrano, E. (2013). Estudio para la formulación de un Modelo de Gestión para el fortalecimiento del Uso Residencial en el Centro Histórico de Cuenca.
Elaboración: Propia

3.3 Primera Etapa 1982-1999

En el año de 1982 el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca fue declarada Patrimonio Cultural de la Nación por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, por lo que en ese momento se plantean límites identificando las zonas de valor, y posteriormente iniciar procesos de conservación y restauración en inmuebles.

En 1983 se crea la "Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de Cuenca" vigente hasta el año 2010. Para la realización de la misma, se realizaron inventarios de predios la cual pretendía proteger el patrimonio cultural ante efectos negativos en el entorno urbano.

Entre 1986 y 1995 se inició un proceso en el que el Municipio de Cuenca incentivó las intervenciones en viviendas en el centro histórico, dando como resultado en el barrio de Todos Santos permisos para 12 nuevas edificaciones, 2 readecuaciones, 2 restauraciones y 9 ampliaciones (Pauta Calle, 2019).

3.3.1 Aspectos Económicos

Durante la década de los 80 el Ecuador vivió una crisis económica debido principalmente a la baja exportación de productos no petroleros, causando un alto índice de desempleo. Éste problema se originó debido a la falta de movilización de recur-

sos distintos al petróleo, estancando la exportación únicamente a este fin (Montalvo, 2017). Con estos antecedentes muchos decidieron la creación de negocios propios con el fin de tener nuevas fuentes de ingreso para sus familias, convirtiéndose las plantas bajas de las viviendas en comercios.

3.3.2 Uso de Suelo

En la ordenanza desarrollada en 1983 se define la sectorización del área patrimonial dividido en:

- Área de Primer Orden
- Área de Respeto
- Área Arqueológica
- Áreas Especiales

Adicionalmente se incluye las normas de intervención en inmuebles dividido en seis capítulos:

- Tipos de intervención permitidas en edificaciones patrimoniales
- Coeficientes de ocupación del suelo
- Mantenimiento y conservación en inmuebles patrimoniales
- Incentivos y sanciones para propietarios de edificaciones patrimoniales
- Disposiciones generales y transitorias

Según los datos obtenidos en el III Censo de la Vivienda realizado en 1982, el 32% de la población habitaba en el centro histórico (González



& Velecela, 2019), sin embargo en 1990 con el IV Censo de la Vivienda, se tiene cifras que en el centro histórico disminuyó un 19% la cantidad de viviendas entre 1982 y 1990 (Pauta Calle, 2019).

3.4 Segunda Etapa 2000-2010

El 1ro de diciembre del 1999, Cuenca fue declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO, a consecuencia de la declaratoria se generan ordenanzas con el objetivo de precautelar de manera sistemática y planificada el Centro Histórico de Cuenca (Burbano, 2010).

En el 2008 entra en vigencia la nueva constitución del Ecuador. La cual dicta que los gobiernos cantonales son los responsables en preservar, conservar y difundir el patrimonio cultural, natural y arquitectónico. Por este motivo, se elaboran ordenanzas para cumplir dicho mandato, dando como resultado en la ciudad de Cuenca, el Plan Espacial para el Centro Histórico, el cual entró en vigencia en el año 2010 (Gonzales&Velecela,2019).

3.4.1 Aspectos económicos

En el 2000 las actividades predominantes fueron la industria manufacturera y el comercio al menor y mayor, en el 2010 se enfocó en el comercio y la enseñanza. La actividad de comercio se conservó con fuerza en el Centro Histórico con el 26.94% y en el Área de Primer Orden con el 27,12%. (Chuiza&Sibre,2016).

3.4.2 Uso de Suelo

La población en el Área de Primer Orden en el 2001 era de 9.510 habitantes. Para el 2010 el número de habitantes tuvo un descenso de 8.343, evidenciando que en el transcurso de los años se perdió un 12.27% de habitantes. (Chuiza&Sibre,2016).

En cuanto a vivienda el uso de suelo ha disminuido un 16%, mientras que el uso comercial, servicios generales y usos especiales se ha incrementado, evidenciando que los usos relacionados con beneficios económicos ha reemplazado los usos tradicionales. (Gonzales&Velecela,2019)

A mediados de éste período, se encuentra en auge los bares, discotecas, restaurantes y centros de diversión, por este motivo las viviendas antiguas sufren cambios por la adaptación al nuevo uso (Quezada, 2007). En la noche la tranquilidad del barrio se ha terminado, este nuevo uso abate el ambiente barrial comparándole con tiempos anterior totalmente tranquilos. En cuanto a las viviendas están sujetas a una presión social donde lo primordial es conseguir el mayor beneficio de la propiedad del suelo, es por eso que en general el Centro Histórico tiene los índices mas altos, en costo de suelo. Relacionado a esta fase aparecen viviendas destruidas, que tienen como resultado el deterioro del barrio. (Quezada, 2007)

Por lo tanto, no es conveniente que este tipo de usos estén presentes ya que las actividades comer-

USOS DE SUELO	%
Vivienda	33,13
Comercio	29,56
Producción de servicios	24,95
Producción de bienes	3,52
Gestión y Administración	0,87
Usos Especiales	5,96
Equipamiento	2,01

Tabla 4
Fuente: Brito,L., Tenezaca, Z., Yacila, J., (2008). Revitalización de la vivienda en el Centro Histórico de Cuenca.
Elaboración: Propia

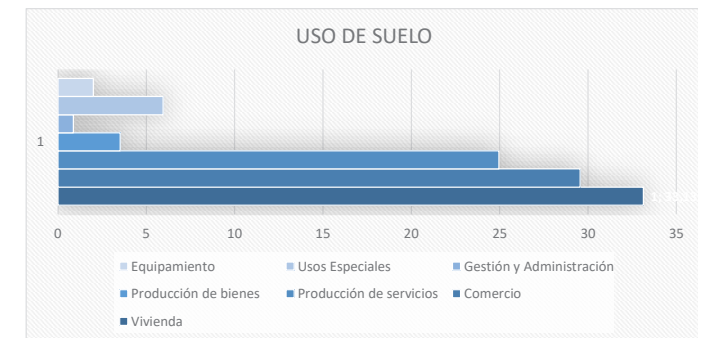


Figura 8
Fuente: Brito,L., Tenezaca, Z., Yacila, J., (2008). Revitalización de la vivienda en el Centro Histórico de Cuenca.
Elaboración: Propia



ciales hacen a un lado la actividad habitacional, como resultado la pérdida de la homogeneidad, la ocupación de patios, la destrucción de viviendas antiguas por otras actuales, alteración de la tipología, la subdivisión de lotes que conlleva a la pérdida de viviendas patrimoniales y valores de contexto. (Quezada, 2007).

3.5 Tercera etapa 2010-actualidad

En el año 2010 fue creada la Ordenanza para la gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca. En esta ordenanza se determinan los seis tipos de valoraciones de edificaciones y el tipo de intervención que se puede realizar en cada una.

“Edificaciones de Valor Emergente (E): Son aquellas que, por sus características estéticas, históricas, de escala o por su significado para la comunidad, cumplen un rol excepcionalmente dominante.

Edificaciones de Valor Arquitectónico A (VAR A): Las edificaciones que, cumpliendo un rol constitutivo en la morfología del tramo, de la manzana o del área en la que se insertan por sus características estéticas, históricas o por su significación social, cuentan con valores sobresalientes, lo que les confiere un rol especial dentro de su propio tejido urbano o área.

Edificaciones de Valor Arquitectónico B (VAR B): Su

rol es el de consolidar un tejido coherente con la estética de la ciudad o el área en la que se ubican y pueden estar enriquecidas por sus atributos históricos o de significados importantes para la comunidad local.

Edificaciones de Valor Ambiental (A): Se caracterizan por permitir y fortalecer una legibilidad coherente de la ciudad o del área en la que se ubican. Son edificaciones cuyas características estéticas históricas o de escala no sobresalen de una manera especial, cumpliendo un rol complementario en una lectura global del barrio o de la ciudad. Sus características materiales, la tecnología utilizada para su construcción y las soluciones espaciales reflejan fuertemente la expresión de la cultura popular.

Edificaciones sin valor especial (SV): Su presencia carece de significados particulares para la ciudad o el área. A pesar de no ser una expresión de la tradición arquitectónica local no ejercen una acción desconfiguradora, que afecte significativamente la forma urbana. Su integración es admisible.

Edificaciones de Impacto Negativo (N): Son aquellas edificaciones que, por razones de escala, tecnología utilizada, carencia de cualidades estéticas en su concepción, deterioran la imagen urbana del barrio, de la ciudad o del área en el que se insertan. Su presencia se constituye en una sensible afección a la coherencia morfológica ur-



bana." (Municipio de Cuenca, 2010)

Adicionalmente en la Ordenanza para la gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, se especifican los diferentes tipos de intervenciones que se pueden ser realizadas:

"a) **AMPLIACIÓN:** *Obra que incrementa el área cubierta de un inmueble y que deberá expresar su carácter contemporáneo e integrarse coherentemente a la edificación existente.*

b) **CONSERVACION:** *Intervención que permite el mantenimiento y cuidado permanente de los bienes patrimoniales, incluido el ambiente en el que están situados, a fin de garantizar su permanencia.*

c) **CONSOLIDACION:** *Intervención en diferentes componentes arquitectónicos que se hallen afectados, para garantizar la estabilidad del bien.*

d) **DEMOLICION:** *Consiste en la eliminación total o parcial de una edificación.*

e) **INTERVENCION PREDIAL:** *Comprende la integración, división y reestructuración de predios, así como la declaratoria de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal.*

f) **LIBERACION:** *Intervención que permite rescatar las características arquitectónicas originales de*

un inmueble, eliminando añadidos e intervenciones no compatibles con éste.

g) **NUEVA EDIFICACION:** *Construcción que se realiza en solares no edificados, áreas baldías dentro de un predio o sustituyendo edificaciones no patrimoniales.*

h) **OBRAS EMERGENTES:** *Intervención que permite garantizar temporalmente la estabilidad estructural del bien.*

i) **RECONSTRUCCION:** *Intervención que permite la devolución parcial o total de las características originales de un bien patrimonial que debido a su estado no es posible consolidar o restaurar. Ésta obligatoriamente, se realizará con los sistemas constructivos y materiales originales del bien patrimonial.*

j) **REHABILITACIÓN:** *Intervención dirigida a recuperar y/o mejorar la capacidad de uso de un conjunto urbano, un inmueble, un espacio público o la infraestructura urbana.*

k) **REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA:** *Intervención en un bien o conjunto patrimonial en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar o permitir condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, materialidad e integración con su entorno.*



l) **RESTITUCIÓN:** *Intervención que permite la reintegración de elementos desubicados o que su grado de deterioro no hace factible su restauración. Esta reintegración deberá ser perfectamente identificada mediante recursos de expresión que los diferencie de los originales. Ésta considerará aspectos básicos como medidas, proporciones, materiales, etc., a fin de mantener la unidad visual y tipológica con la estructura original.*

m) **RESTAURACION:** *Intervención de carácter excepcional, cuya finalidad es recuperar los valores arquitectónicos del bien, devolviéndole sus características originales.*

n) **REUBICACIÓN:** *Intervención de carácter excepcional para rescatar o mantener un monumento, que consiste en el traslado de un bien a un sitio distinto de su emplazamiento original." (Municipio de Cuenca, 2010).*

En la ordenanza indicada, éstas acciones son permitidas según la categoría de valoración a la cual pertenecen las edificaciones:

Valor Emergente y Valor Arquitectónico A: se permite conservación y restauración.

Valor Arquitectónico B y Valor Ambiental: se permite conservación y rehabilitación arquitectónica.

Sin Valor especial: se permite conservación, rehabilitación arquitectónica, y sustitución por una nueva

edificación siempre que ésta cumpla las características del tramo. Valor Negativo: será susceptible a sustitución por una nueva edificación.

Dentro de esta ordenanza es importante indicar el Art 18 en el que se indica que se deben conservar sin alteraciones las características funcionales, formales y constructivas. Y se mantendrán elementos distributivos como patios, galerías, jardines, corredores, al igual que sus detalles constructivos.

En el estudio realizado dentro del área delimitada podemos encontrar edificaciones patrimoniales, según la Ordenanza se encuentran la siguiente valoración patrimonial.

Tipo de Valoración	Número	Porcentaje
Valor Emergente	2	0.83%
VAR A	18	7.44%
VAR B	97	40.08%
Valor Ambiental	45	18.60%
Sin Valor	73	30.16%
Valor Negativo	7	2.89%
TOTAL	242	100%

Tabla 5
Fuente: Propia



Figura 9
 Fuente: Ordenanza para la gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca
 Elaboración: Propia



3.5.2 Uso de Suelo

En el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinación para el uso y ocupación del suelo urbano, se definen los usos principales, complementarios y compatibles permitidos en el Centro Histórico.

Principales:

- Administración y gestión pública, privada, religiosa y sedes de organismos y gobiernos extranjeros
- Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
- Servicios financieros, de transporte y comunicaciones, de turismo y recreación, de alimentación, los servicios profesionales, servicios de seguridad
- Vivienda

Complementarios:

- Equipamientos comunitarios de alcance barrial o parroquial
- Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor
- Servicios personales afines a la vivienda

Compatibles:

- Comercio de maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios, comercio de

materiales de construcción y elementos accesorios, comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor

Para el análisis de uso de suelo dentro del área de estudio se ha dividido en cinco categorías: vivienda, comercio, mixto, equipamiento y sin uso (edificaciones deshabitadas).

Uso de Suelo	Número	Porcentaje
Vivienda	35	14.46%
Mixto	88	36.36%
Comercio	98	40.50%
Equipamiento	15	6.20%
Sin Uso	6	2.48%
TOTAL	242	100%

Tabla 6
Fuente: Propia

Valor Catastral

Según datos proporcionados por la Municipalidad de Cuenca en el año 2018, se conoce que en el centro histórico los valores catastrales son mayores que en otras zonas de la ciudad, los precios referentes en el año 2019 se encuentran en rangos que van desde 202-544 dólares por metro cuadrado, estos en toda el área de primer orden. En el barrio de Todos Santos los valores se encuentran entre 349-397 dólares en algunas manzanas y entre 495-544 en las manzanas ubicadas en el barranco (Municipalidad de Cuenca, 2018).



Figura 10
Fuente: Propia
Elaboración: Propia

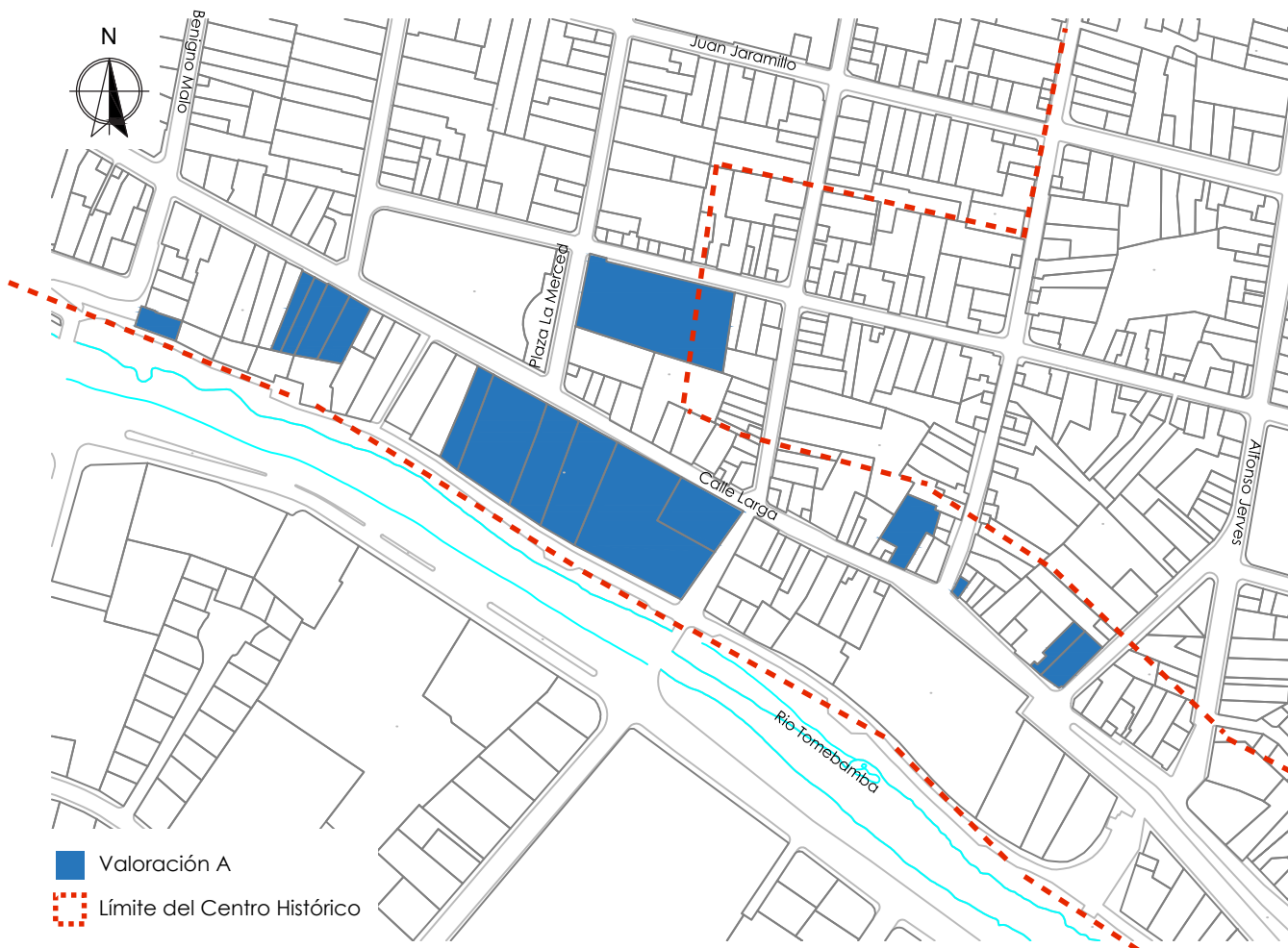


Figura 11
Fuente: Propia
Elaboración: Propia

3.6 Inventario de viviendas patrimoniales Valoración A, dentro del barrio de Todos Santos

Debido a que las viviendas con características estéticas e históricas sobresalientes, son aquellas que mayores debilidades de preservación poseen (Mercado, 2011). Para el presente estudio, se realizó un inventario de edificaciones con valoración A, dentro del barrio de Todos Santos.

Para el inventario se consideró características tales como el uso de suelo, los principales materiales que posee, el año de construcción, así como conocer si es de propiedad privada o pública. Adicionalmente se realizó un registro fotográfico del estado actual de las edificaciones.

Con datos proporcionados por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales del Municipio de Cuenca, se determinó aquellas edificaciones que poseen permisos para construcciones adicionales, lo cual nos otorgó información acerca de los materiales utilizados en la intervención del bien.

Los datos recopilados, serán utilizados con el fin de determinar las edificaciones en las cuales se realizará el caso de estudio posteriormente.



UBICACIÓN


 Imágen 24
 Fuente: Propia, 2019

Clave Catastral: 0102058007

Uso: Comercio

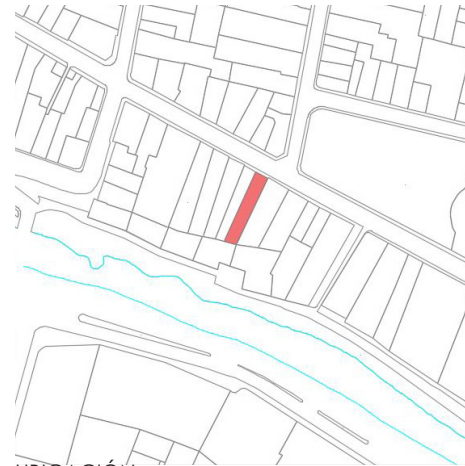
Materiales principales:

- Adobe
- Madera
- Metal

Propiedad: Privada

Construcción Adicional: Sí

Año Construcción: 1880-1890



UBICACIÓN


 Imágen 25
 Fuente: Propia, 2019

Clave Catastral: 0102058008

Uso: Mixto (Comercio, vivienda)

Materiales principales:

- Adobe
- Ladrillo
- Madera
- Metal

Propiedad: Privada

Construcción Adicional: Fachada calle larga



UBICACIÓN



Imagen 26
Fuente: Propia, 2019

Clave Catastral: 0102058009

Uso: Mixto

Materiales principales:

- Ladrillo
- Madera

Propiedad: Privada

Construcción Adicional: No



UBICACIÓN



Imagen 27
Fuente: Propia, 2019

Clave Catastral: 0102058010

Uso: Comercio

Materiales principales:

- Ladrillo
- Madera

Propiedad: Privada

Construcción Adicional: No



UBICACIÓN



Imagen 28
Fuente: Propia, 2019

Clave Catastral: 0102058017

Uso: Vivienda

Materiales principales:

- Adobe
- Bahareque
- Madera

Propiedad: Privada

Construcción Adicional: No

Año Construcción: 1890



UBICACIÓN



Imagen 29
Fuente: Propia, 2019

Clave Catastral: 0203035003

Uso: Mixto (Comercio, vivienda)

Materiales principales:

- Ladrillo
- Madera

Propiedad: Privada

Construcción Adicional: No



UBICACIÓN



Imagen 30
Fuente: Propia, 2019



UBICACIÓN



Imagen 32
Fuente: Propia, 2019



Imagen 31
Museo Remigio Crespo, 2011
Fuente: www.cuencanos.com

Clave Catastral: 0203035004

Uso: Equipamiento Cultural

Materiales principales:

- Ladrillo
- Piedra

Propiedad: Público

Año Construcción: 1910-1917

Clave Catastral: 0203035005

Uso: Comercio

Materiales principales:

- Ladrillo
- Piedra

Propiedad: Privado

Construcción Adicional: Sí



UBICACIÓN



Imagen 33
Fuente: Propia, 2019



UBICACIÓN



Imagen 35
Fuente: Propia, 2019



Imagen 34
Hotel Victoria, 1940
Fuente: www.cuencanos.com

Clave Catastral: 0203035006

Uso: Comercio

Materiales principales:

- Ladrillo
- Madera

Propiedad: Privado

Construcción Adicional: No

Clave Catastral: 0203035007

Uso: Comercio

Materiales principales:

- Ladrillo
- Madera

Propiedad: Privado

Año Construcción: 1940-1944



UBICACIÓN



Imagen 36
Fuente: Propia, 2019

Clave Catastral: 0203035008

Uso: Equipamiento Cultural

Materiales principales:

- Ladrillo
- Hierro

Propiedad: Público

Construcción Adicional: Sí



UBICACIÓN



Imagen 37
Fuente: Propia, 2019

Clave Catastral: 0203019001

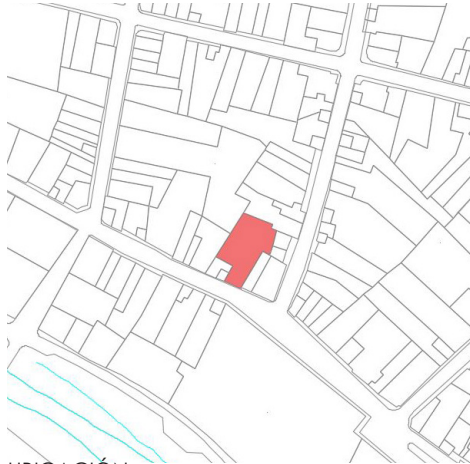
Uso: Equipamiento Cultural

Materiales principales:

- Ladrillo
- Hierro

Propiedad: Público

Construcción Adicional: Sí



UBICACIÓN



Imagen 38
Fuente: Propia, 2019

Clave Catastral: 0203020026

Uso: Equipamiento Cultural

Materiales principales:

- Adobe
- Madera

Propiedad: Privado

Año Construcción: 1750



UBICACIÓN



Imagen 39
Fuente: Propia, 2019

Clave Catastral: 0203021017

Uso: Comercio

Materiales principales:

- Adobe
- Madera

Propiedad: Privado

Año Construcción: 1900



UBICACIÓN



Imagen 40
Fuente: Propia, 2019

Clave Catastral: 0203021018

Uso: Vivienda

Materiales principales:

- Adobe
- Madera

Propiedad: Privado

Año Construcción: 1780



UBICACIÓN



Imagen 41
Fuente: Propia, 2019

Clave Catastral: 0203021024

Uso: Comercio

Materiales principales:

- Adobe
- Madera
- Bahareque

Propiedad: Privado

Año Construcción: 1790



Imágen 42
 Fuente: Propia, 2019

3.7 Estudio de Caso

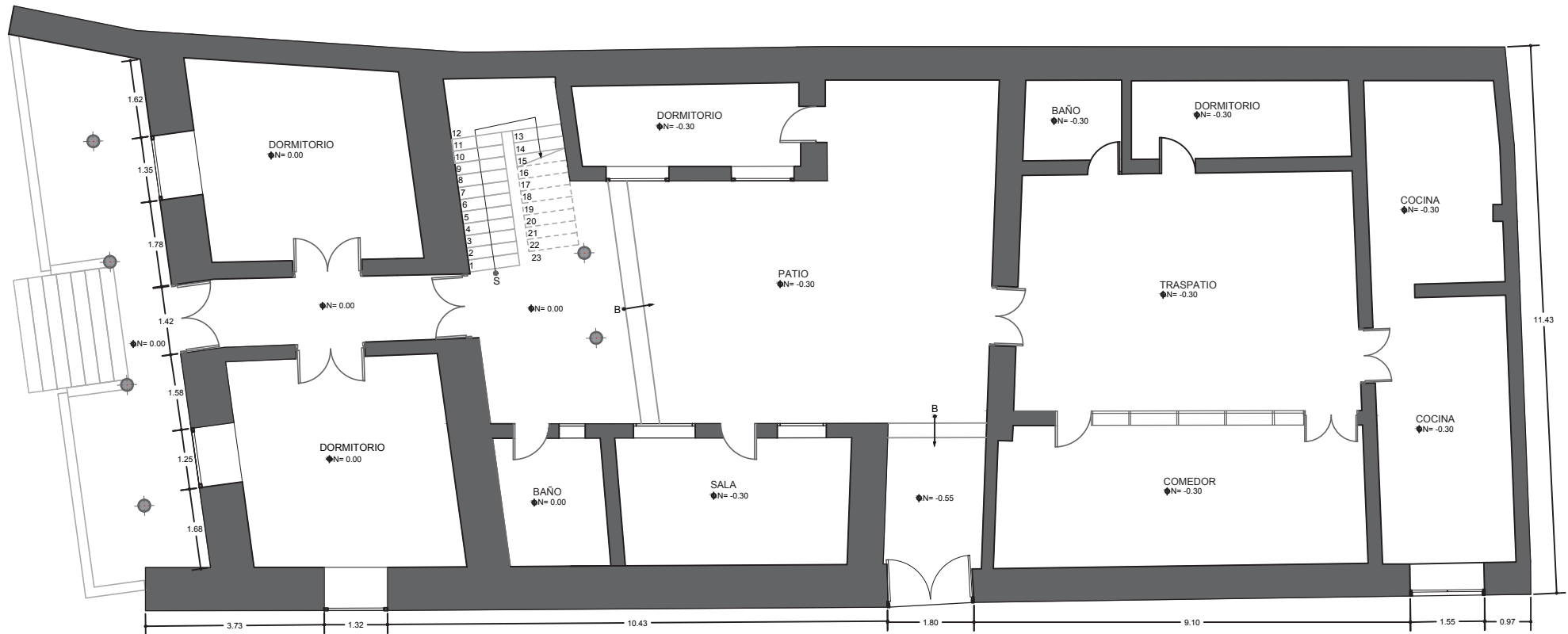
Para establecer la edificación del caso de estudio, se identificaron distintos parámetros como uso, propiedad y materialidad. Se determinó que las edificaciones privadas y comerciales son aquellas que menor control tienen, por lo tanto, en el caso de estudio era necesario una edificación de propiedad privada, así como de uso exclusivamente comercial, y finalmente, aquellas que poseen materiales vernáculos, debido a las alteraciones que sufren debido a las intervenciones con materiales contemporáneos.

La edificación ubicada en la Calle Larga y Alfonso Jerves perteneciente a la familia Vega – González, ha tenido un uso exclusivamente comercial albergando usos tanto de bares como discotecas, sin embargo, sus anteriores propietarios, la familia Galarza – Sánchez le dieron un uso residencial desde la década de 1940.

Para el estudio se realizó un levantamiento arquitectónico de la misma y adicionalmente se conversó tanto con los dueños actuales como los antiguos para determinar cuáles son los cambios realizados.

Las transformaciones que se han realizado para el cambio de uso de suelo ha sido la apertura de vanos, cambio de varios pisos, demolición de muros de adobe, construcción de tabiquería de ladrillo, construcción de cubierta de vidrio y la realización de nuevos recubrimientos en muros.

PLANTAS 1940-1994



SIMBOLOGÍA

MUROS DE ADOBE

Figura 12
Elaboración: Propia

PLANTA BAJA
Esc 1:125

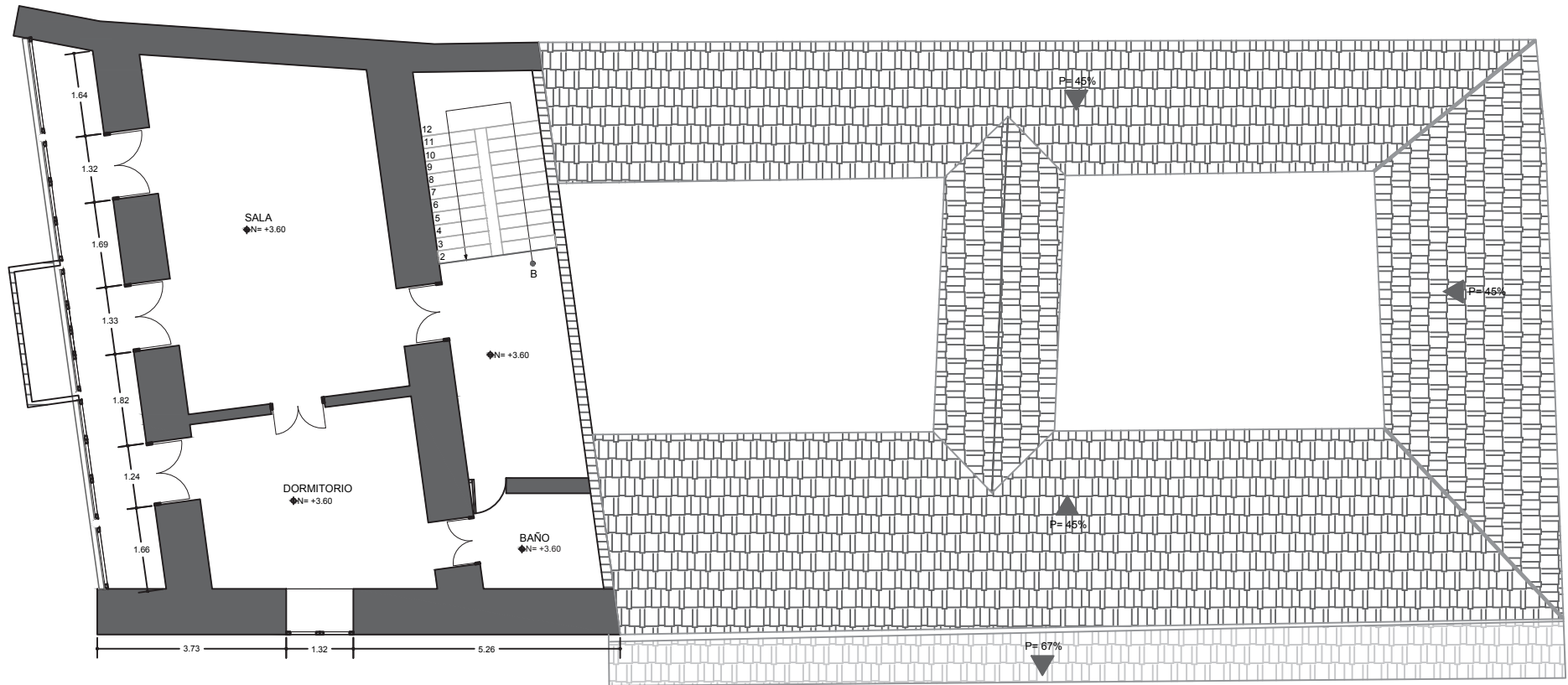
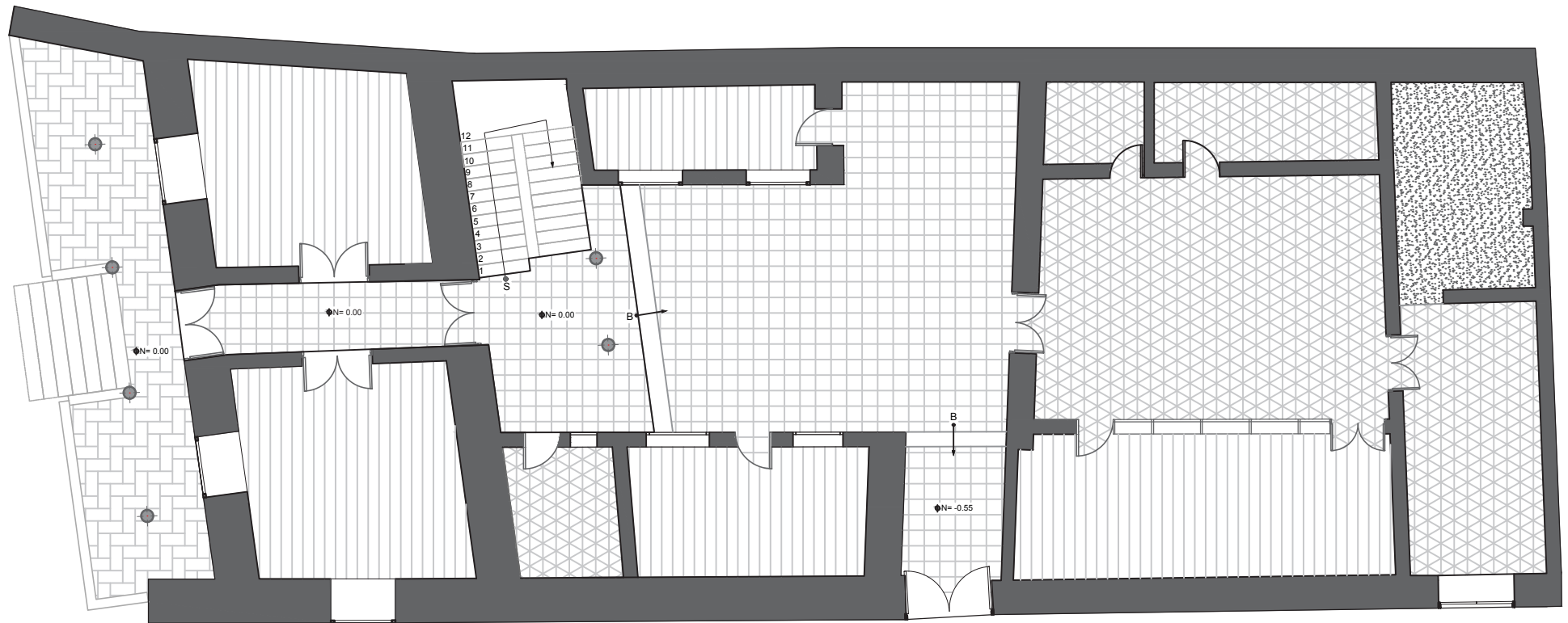


Figura 13
 Elaboración: Propia

PLANTA ALTA
 Esc 1:125



PLANTA BAJA DE PISOS
Esc 1:125

SIMBOLOGÍA






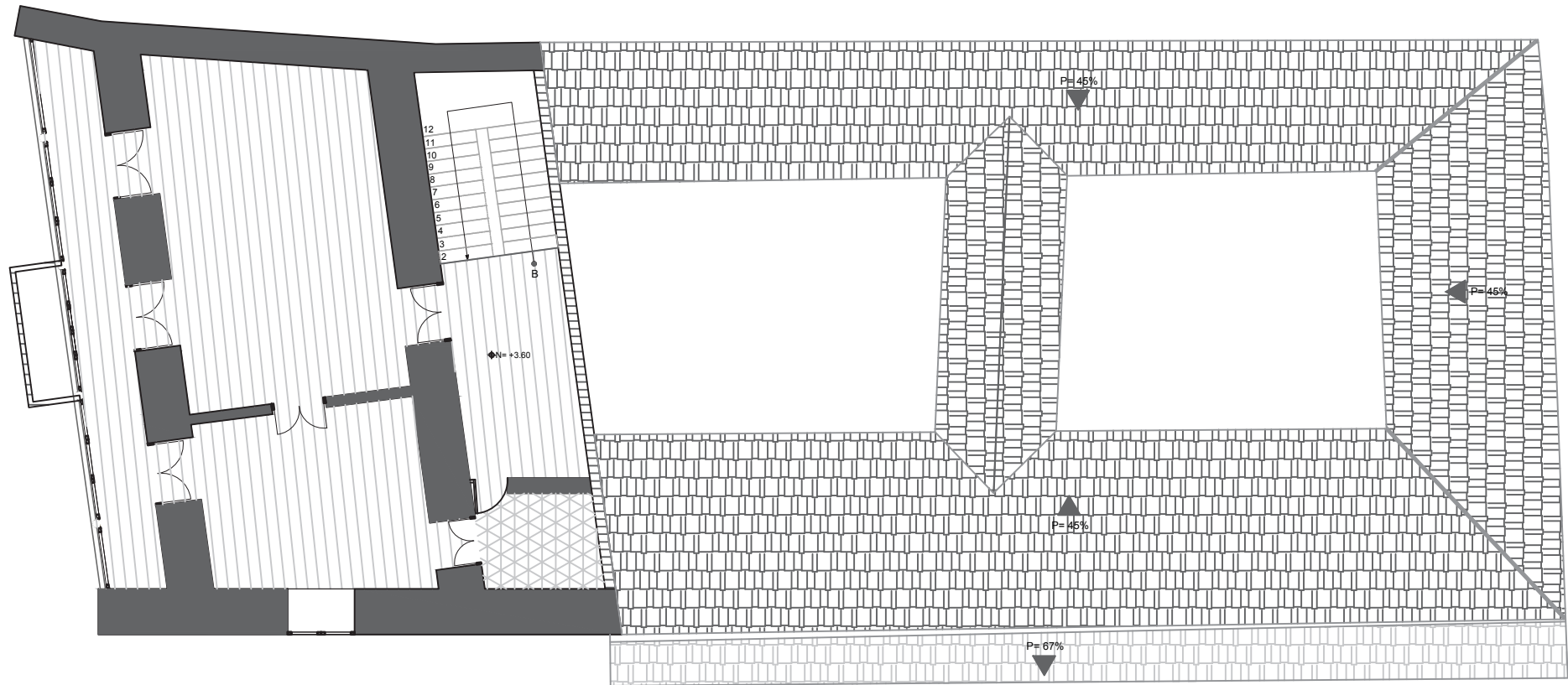
-  LADRILLO
-  DUELA DE MADERA
-  BALDOSA 20X20CM
-  BALDOSA 30X30CM
-  TIERRA

Figura 14
Elaboración: Propia


 PLANTA ALTA DE PISOS
 Esc 1:125

SIMBOLOGÍA






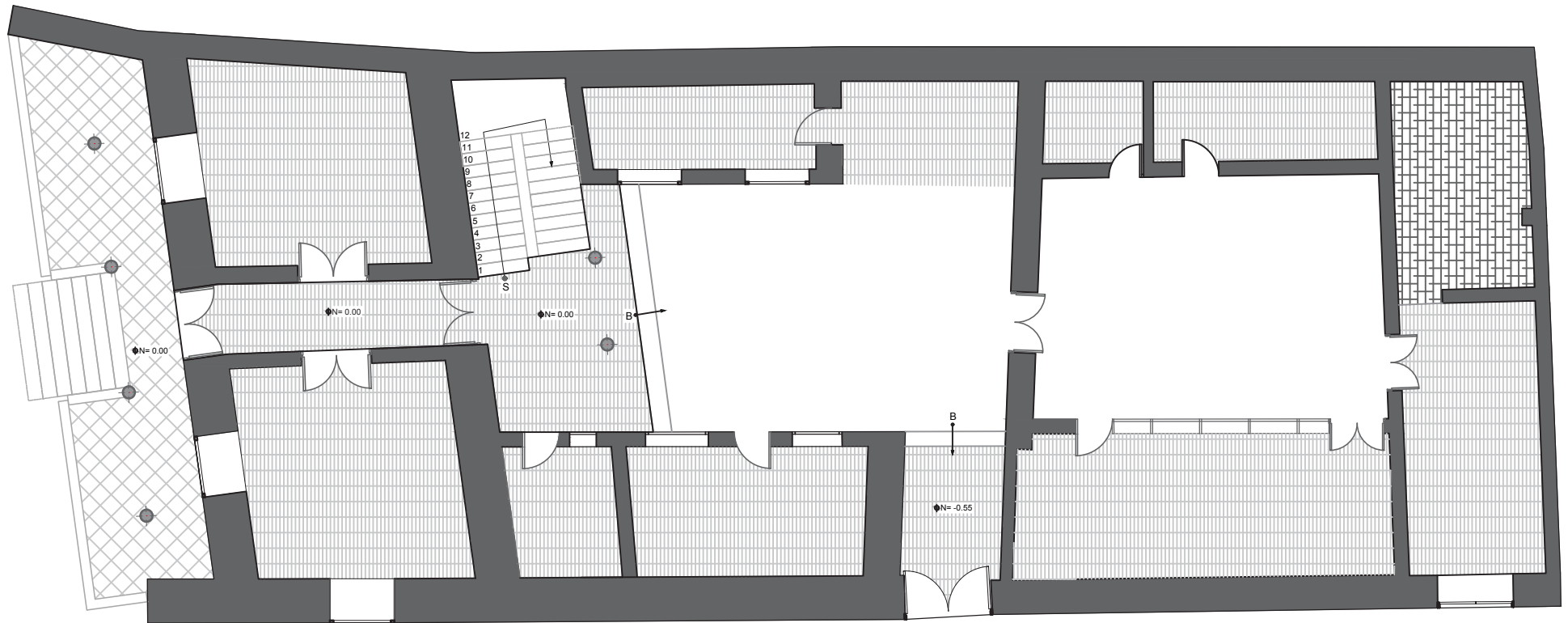
-  LADRILLO
-  DUELA DE MADERA
-  BALDOSA 20X20CM
-  BALDOSA 30X30CM
-  TIERRA

Figura 15
 Elaboración: Propia

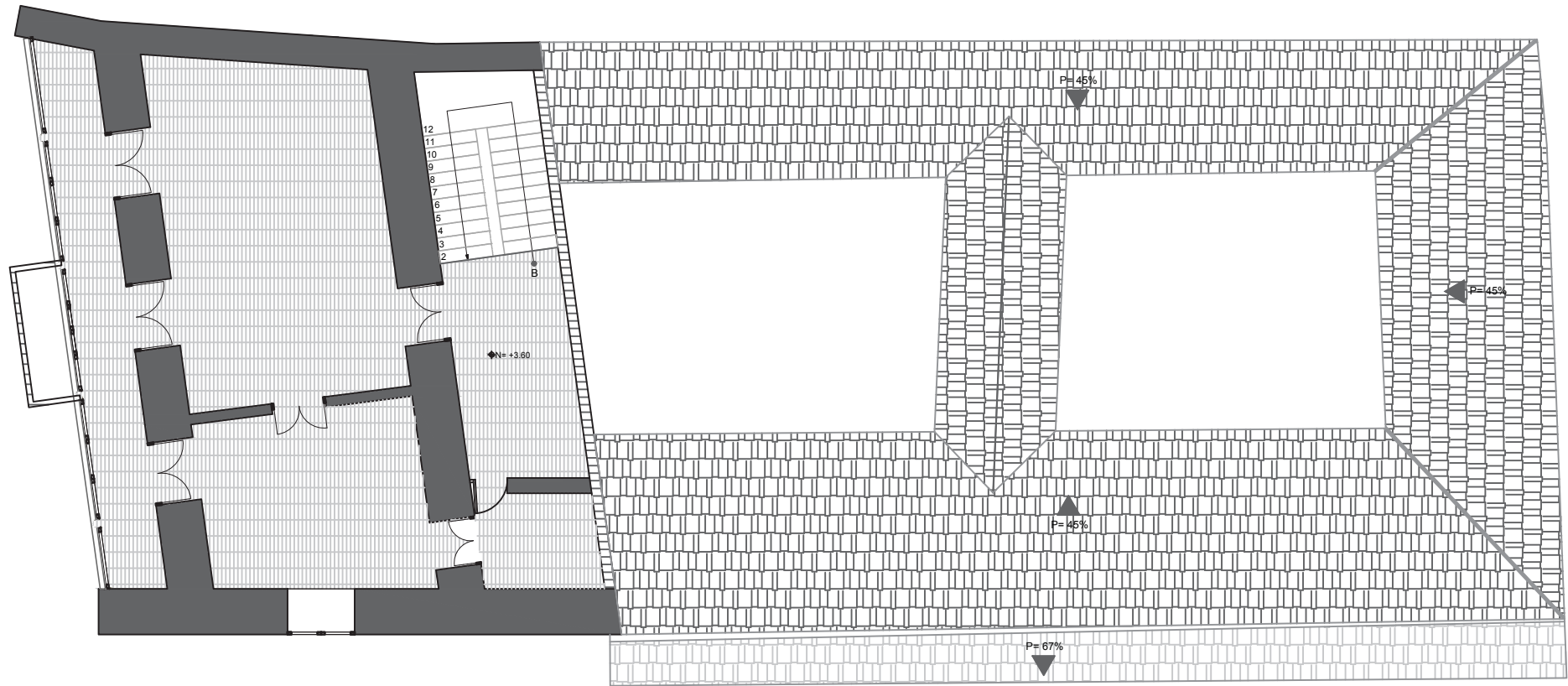


PLANTA BAJA DE CIELO RASO
Esc 1:125

SIMBOLOGÍA



Figura 16
Elaboración: Propia


 PLANTA ALTA DE CIELO RASO
 Esc 1:125

SIMBOLOGÍA


 Figura 17
 Elaboración: Propia

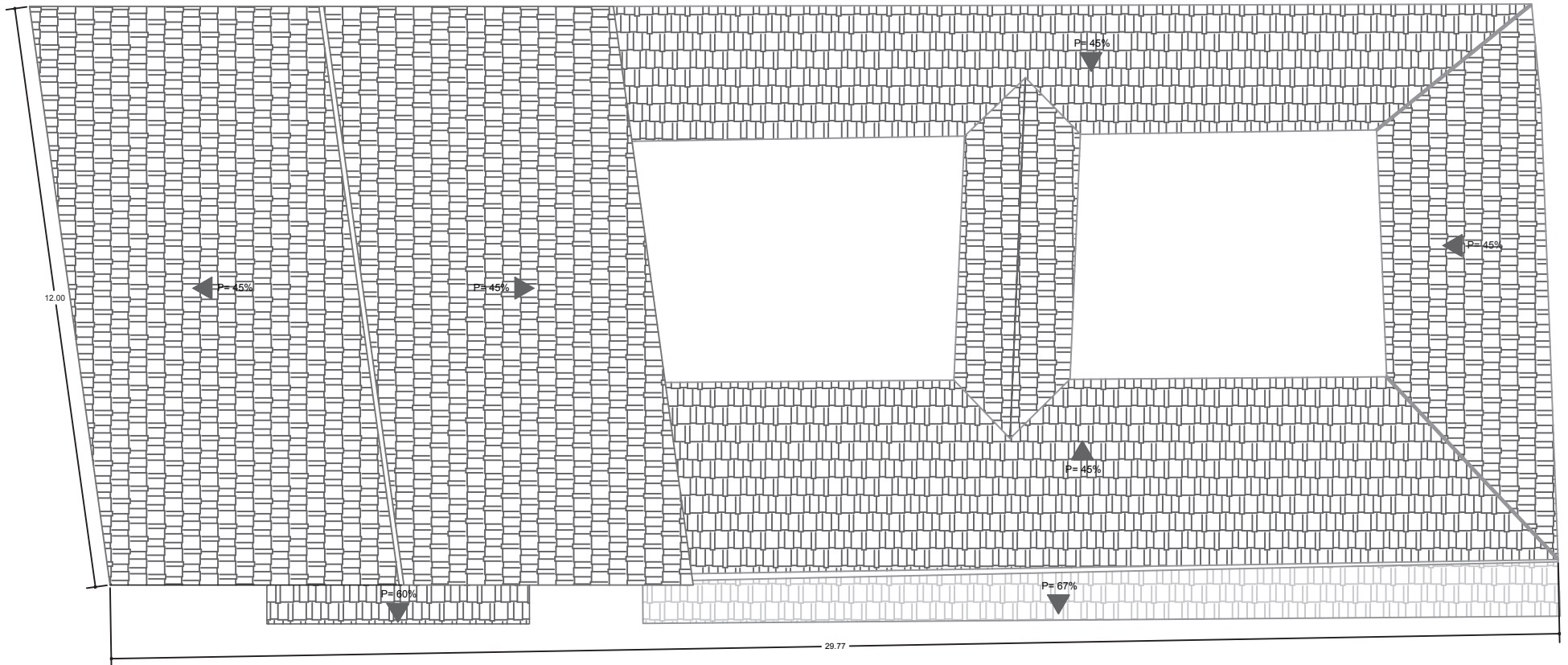


Figura 18
Elaboración: Propia

PLANTA CUBIERTAS
Esc 1:125



Figura 19
Elaboración: Propia

ELEVACIÓN FRONTAL
Esc 1:100

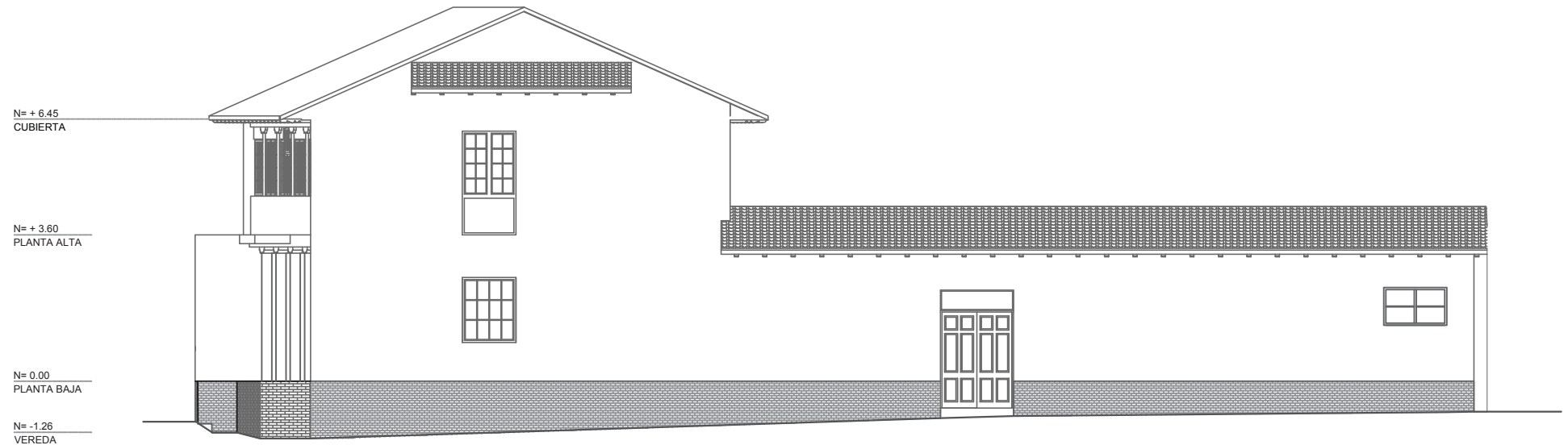


Figura 20
Elaboración: Propia

ELEVACIÓN LATERAL
Esc 1:150



PLANTAS ACTUALES 2019

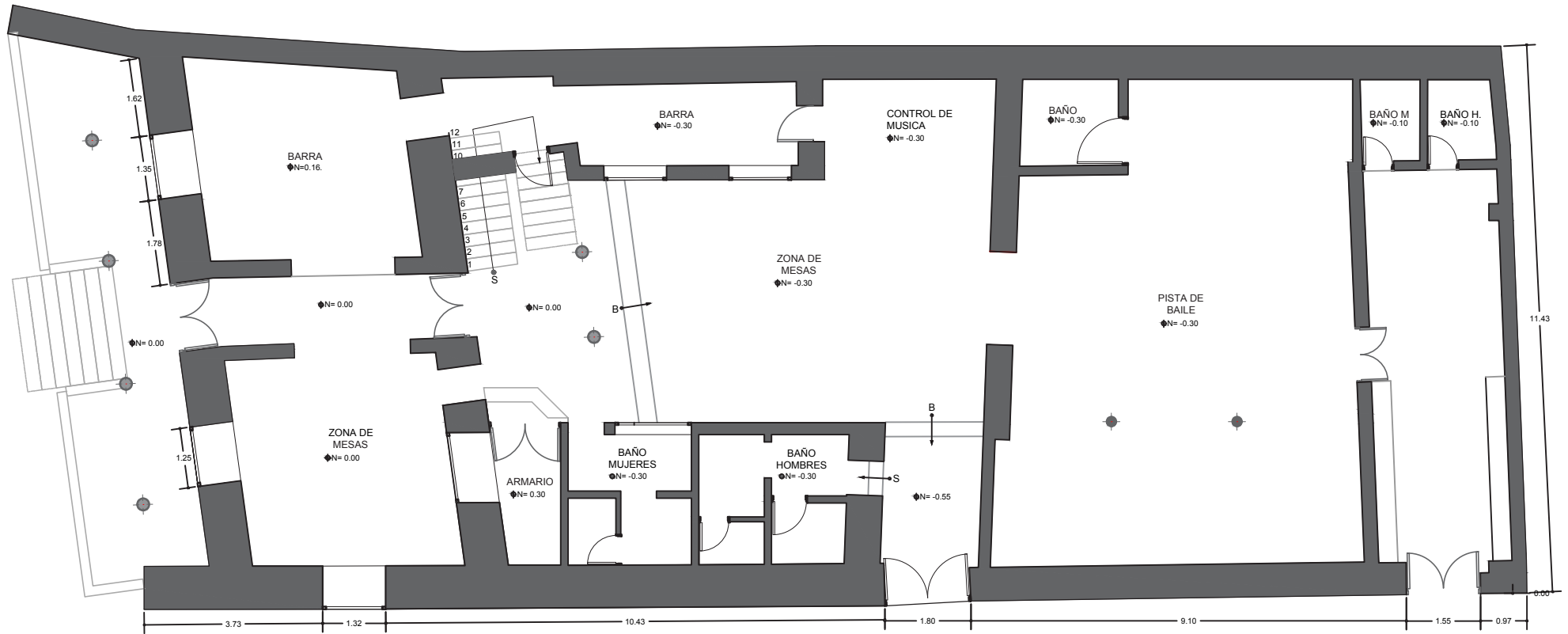


Figura 21
Elaboración: Propia

PLANTA BAJA
Esc 1:125

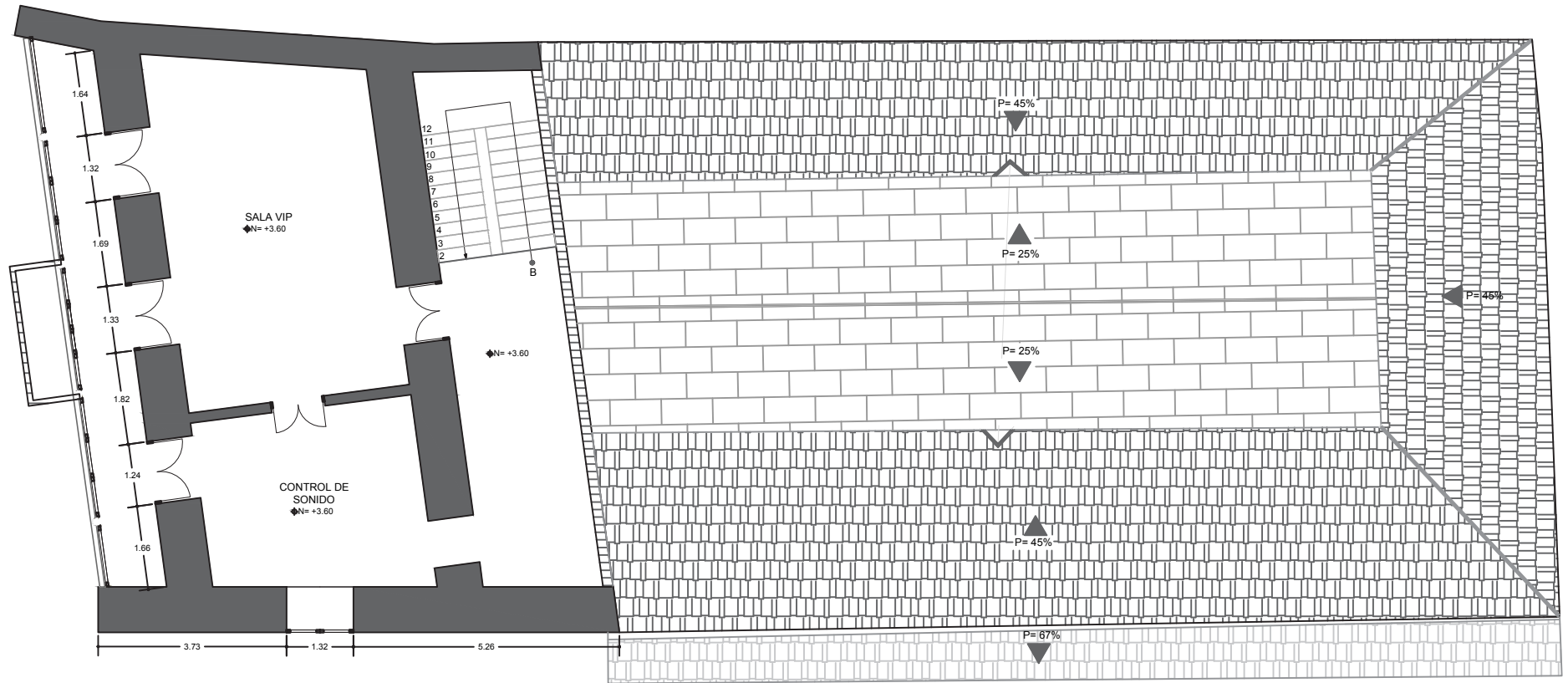
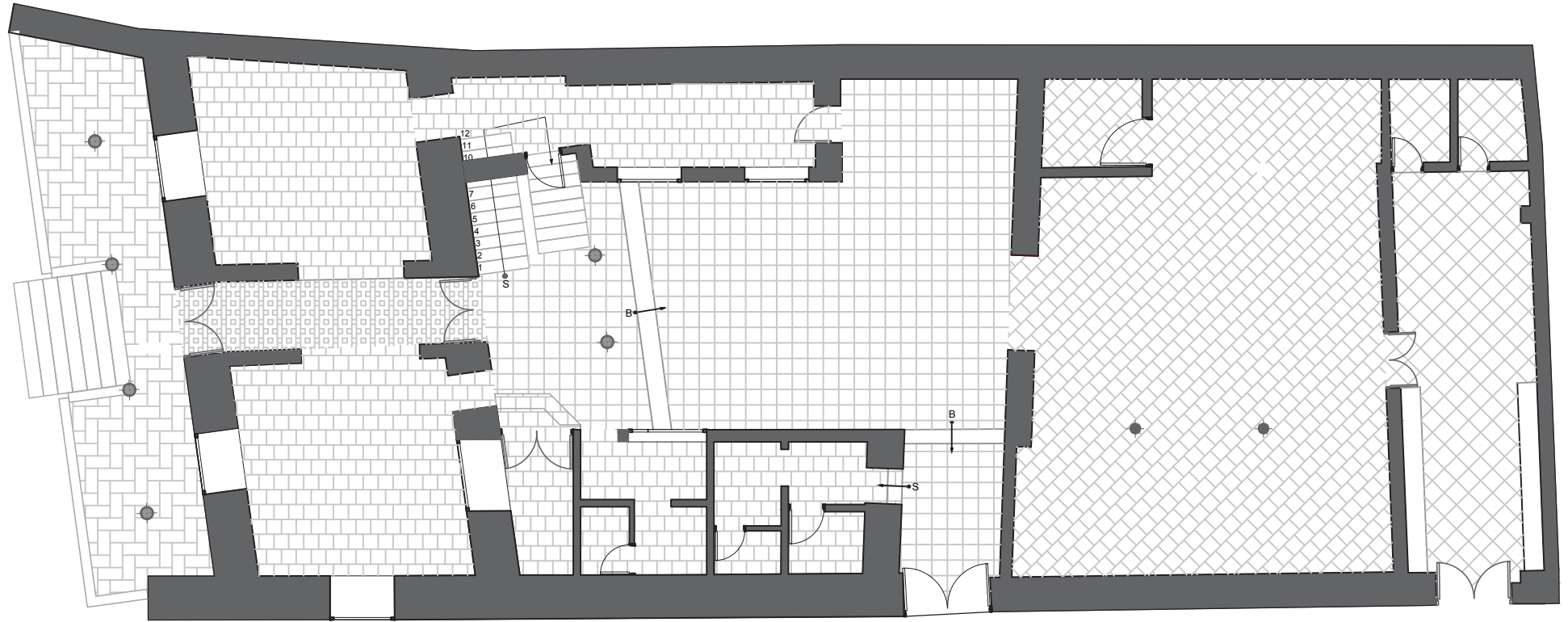


Figura 22
Elaboración: Propia

PLANTA ALTA
Esc 1:125



PLANTA BAJA DE PISOS
Esc 1:125

SIMBOLOGÍA







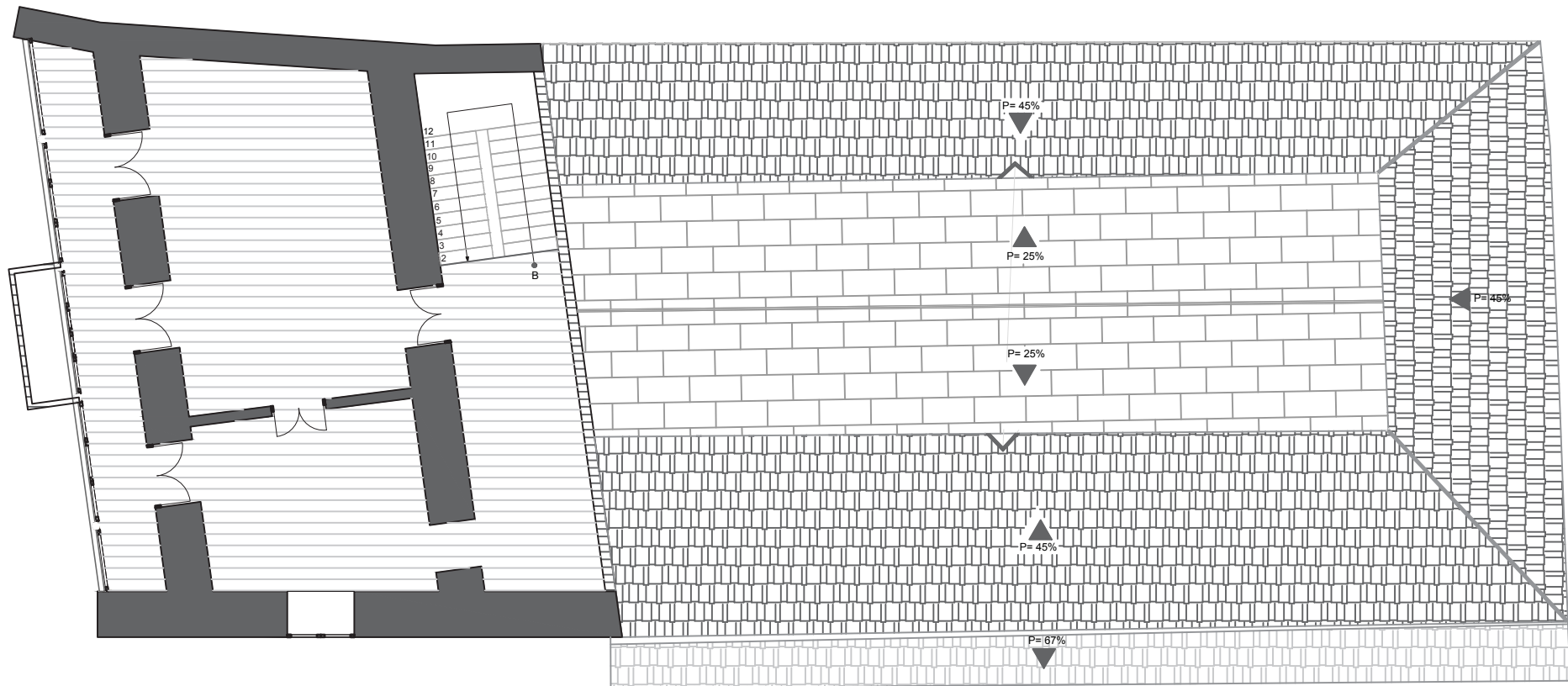
-  LADRILLO
-  BALDOSA 20X20CM
-  BALDOSA 30X30
-  BALDOSA DE 30X30 CON RIPIO
-  BALDOSA 25X25
-  CERÁMICA 40X40

Figura 23
Elaboración: Propia



PLANTA ALTA DE PISOS
Esc 1:125

SIMBOLOGÍA







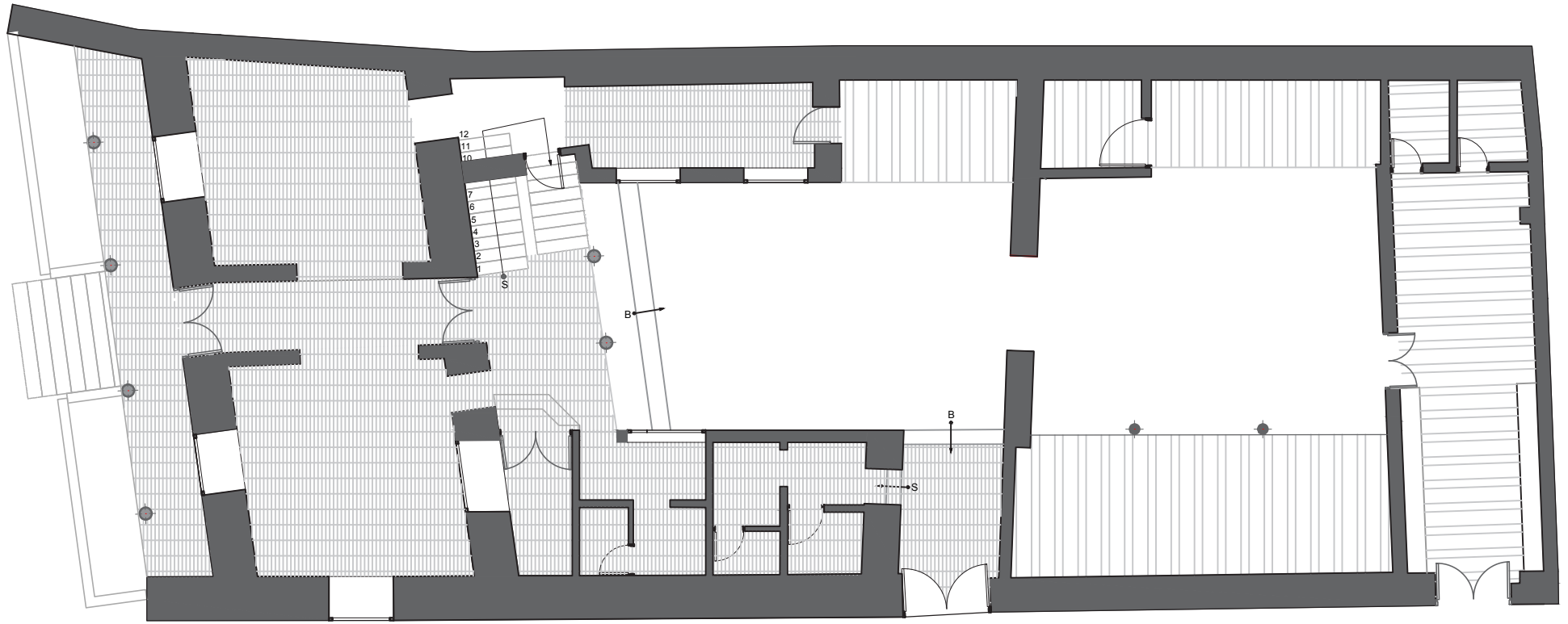
-  LADRILLO
-  BALDOSA 20X20CM
-  BALDOSA 30X30
-  BALDOSA DE 30X30 CON RIPIO
-  BALDOSA 25X25
-  CERÁMICA 40X40

Figura 24
Elaboración: Propia



PLANTA BAJA DE CIELO RASO
Esc 1:125

SIMBOLOGÍA



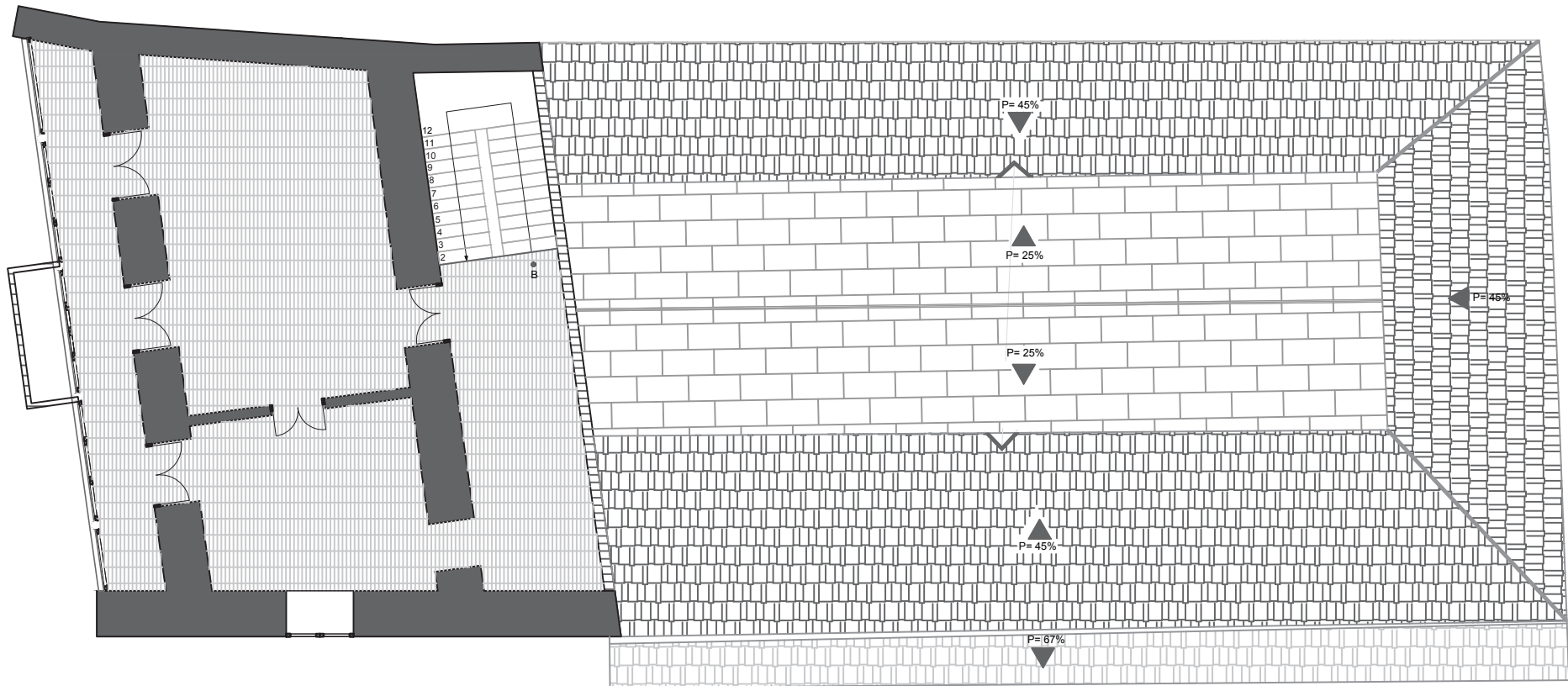
-  YESO
-  TIRAS DE MADERA VISTA
CON YESO

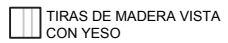
Figura 25
Elaboración: Propia



SIMBOLOGÍA



YESO



TIRAS DE MADERA VISTA
CON YESO

Figura 26
Elaboración: Propia

PLANTA ALTA DE CIELO RASO
Esc 1:125

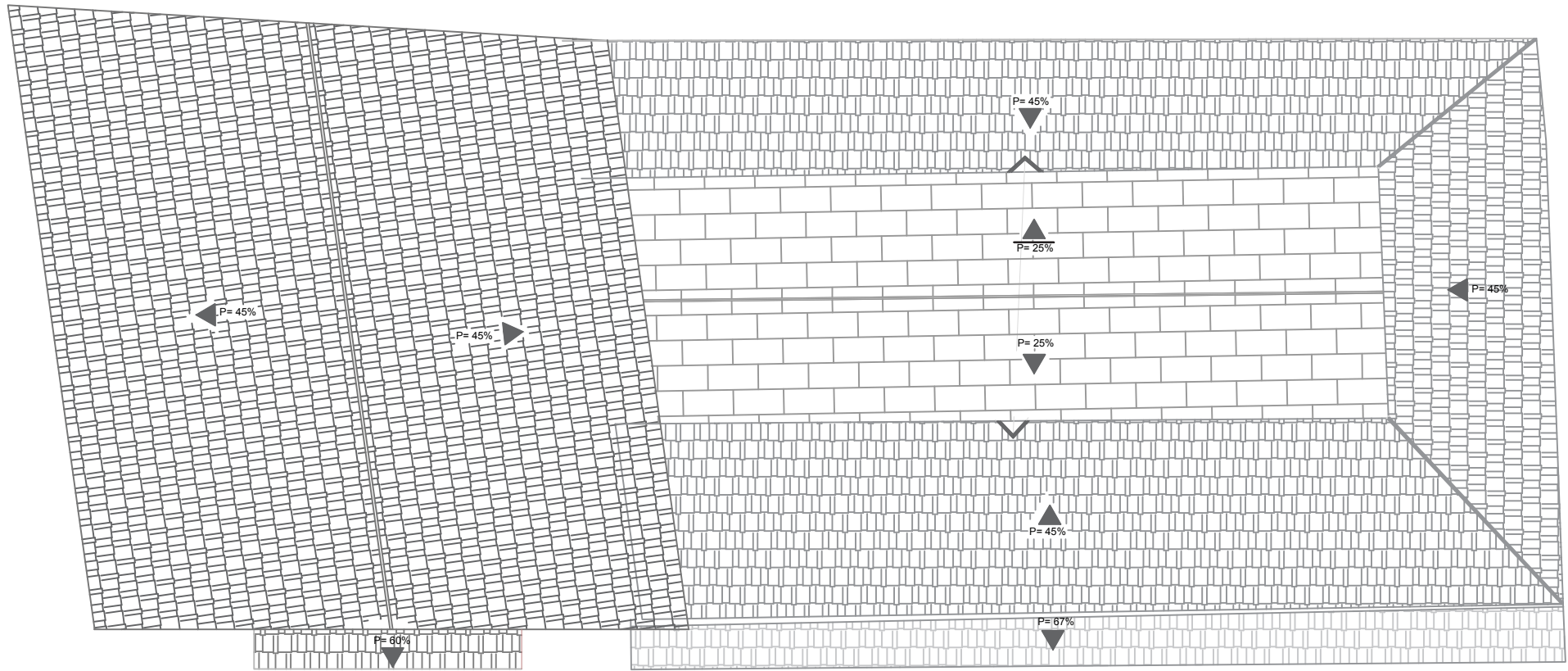


Figura 27
Elaboración: Propia

PLANTA DE CUBIERTAS
Esc 1:125



N= + 6.45
CUBIERTA

N= + 3.60
PLANTA ALTA

N= 0.00
PLANTA BAJA

N= -1.26
VEREDA

Figura 28
Elaboración: Propia

ELEVACIÓN FRONTAL
Esc 1:100

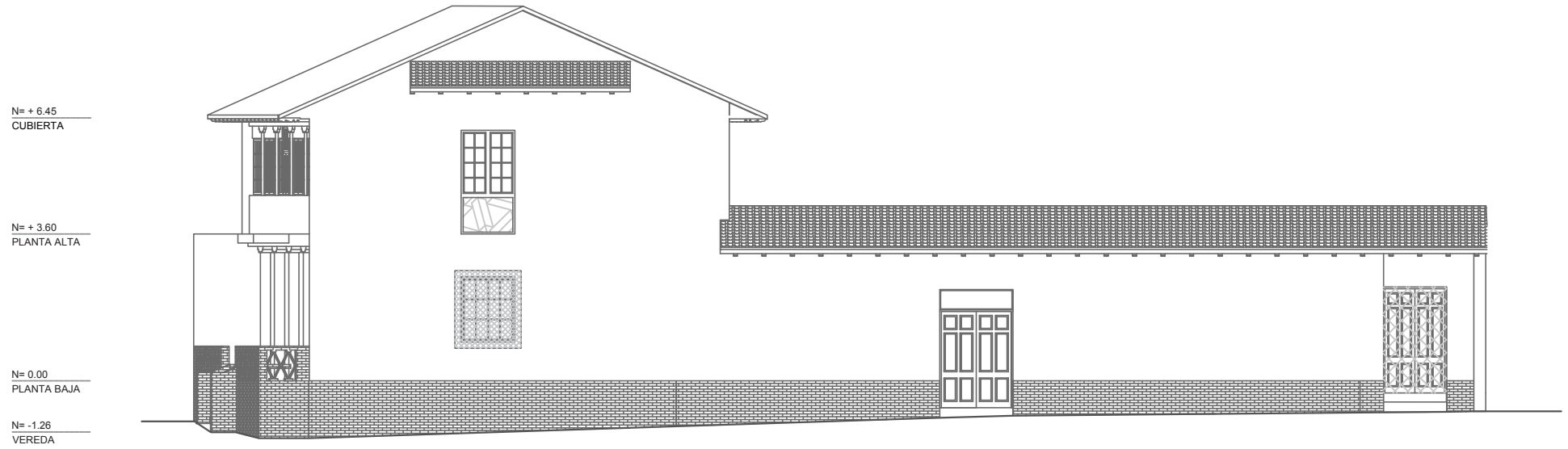


Figura 29
Elaboración: Propia

ELEVACIÓN LATERAL
Esc 1:150

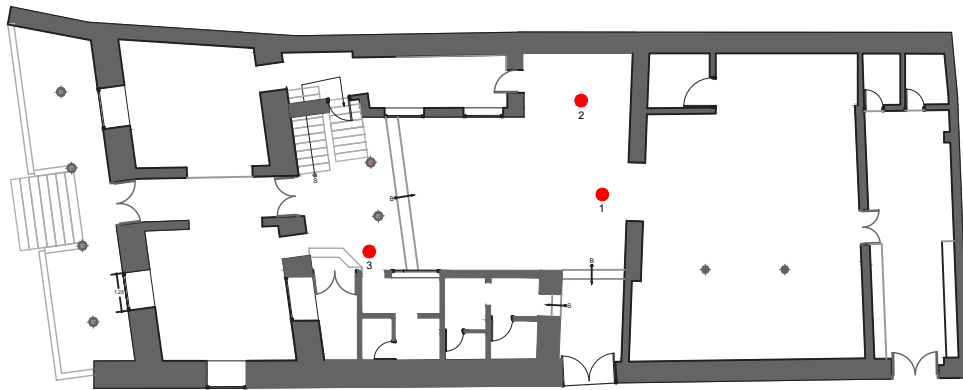


Figura 30
Elaboración: Propia



Imágen 43
Fuente: Propia, 2019

1



Imágen 44
Fuente: Propia, 2019

2



Imágen 45
Fuente: Propia, 2019

3

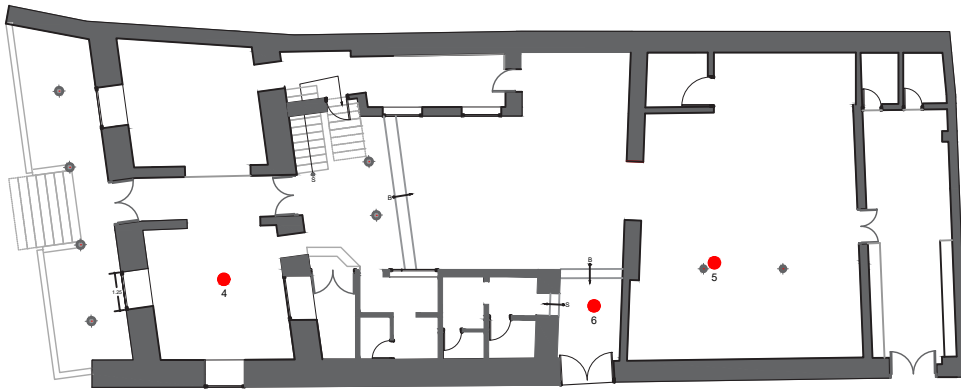


Figura 31
Elaboración: Propia



Imágen 46
Fuente: Propia, 2019



Imágen 47
Fuente: Propia, 2019



Imágen 48
Fuente: Propia, 2019

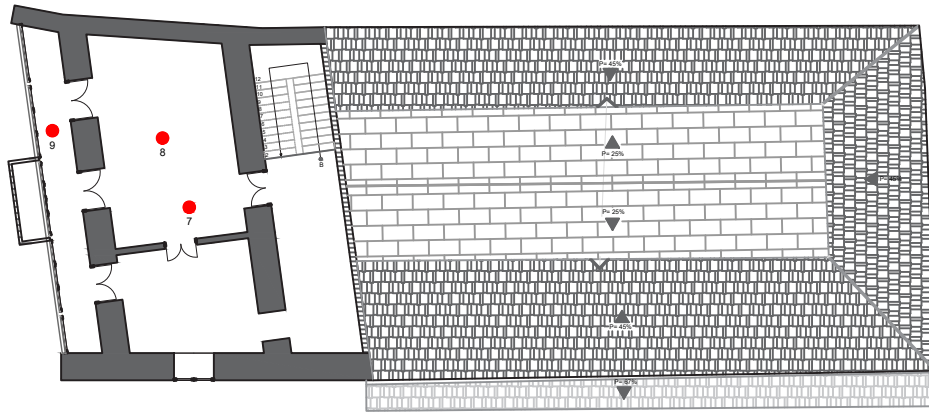


Figura 32
Elaboración: Propia



Imágen 49
Fuente: Propia, 2019

7



Imágen 50
Fuente: Propia, 2019

8



Imágen 51
Fuente: Propia, 2019

9

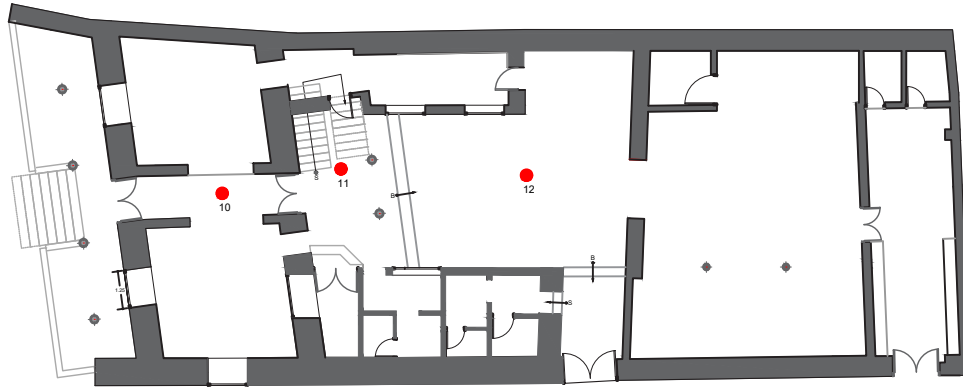


Figura 33
Elaboración: Propia



Imagen 52
Fuente: Propia, 2019

10

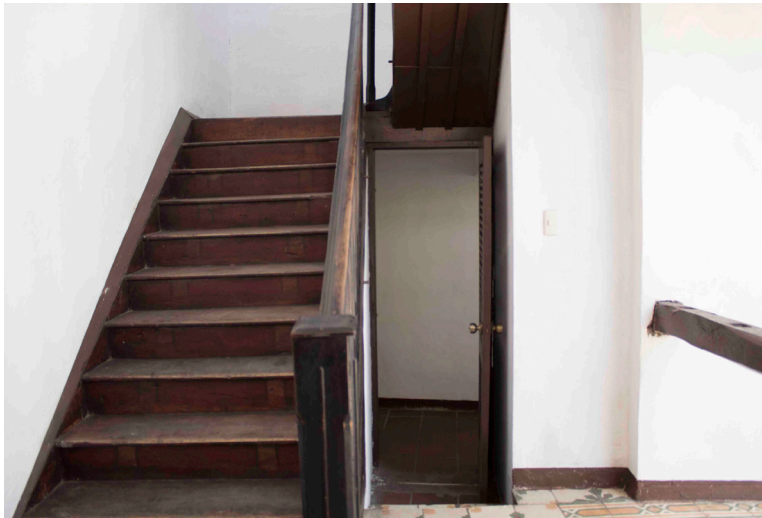


Imagen 53
Fuente: Propia, 2019

11



Imagen 54
Fuente: Propia, 2019

12

MATRIZ DE NARA - Casa Barrio de Todos Santos				
DIMENSIÓN				
	ESTÉTICA	HISTÓRICA	CIENTÍFICA	SOCIAL
Forma y diseño	Tipología de patio y traspatio tradicional de la vivienda cuencana			
Material y substancia		Uso de materiales tradicionales como adobe, madera, teja y carrizo		
Uso y función				El uso de la edificación ha sido adaptable según las necesidades de sus dueños
Tradicón, Técnicas y Experticias	El uso de la madera como ornamento en la fachada de la casa aporta un valor adicional			
Lugares y asentamientos		Parte de uno de los barrios más antiguos y tradicionales de Cuenca		
Espíritu y Sentimiento				

Tabla 7
Elaboración: Propia

3.8 Matriz de Nara

Para la posterior valoración del bien patrimonial dentro del Barrio de Todos Santos, se realiza una matriz de Nara, cuyo objetivo es evaluar los aspectos del bien. Para ello se divide en cuatro grandes dimensiones, histórico, social, científico y estético. Mediante la utilización de la matriz, se puede determinar con mayor precisión cuales son los valores que caracterizan a un bien.



3.9 Valoración

La edificación realizada como caso de estudio, es una de las más antiguas que se han conservado hasta la actualidad en el barrio de Todos Santos. Posee una tipología tradicional cuencana, la cual consiste en patio y traspatio, al igual que usa materiales tradicionales como el adobe, la madera y el carrizo.

Al realizar el levantamiento, junto con la información proporcionada por antiguos dueños se pudo evidenciar notables cambios en la misma. En primer lugar, la implementación de una cubierta de vidrio en el patio y traspatio, junto con la eliminación de muros alrededor de éstos, ha causado que la tipología no se conserve. La misma cubierta se encuentra apoyada en elementos pre existentes lo que puede ocasionar daños en los mismos.

El muro que cerraba el antiguo comedor ha sido sustituido por columnas de hormigón, generando una alteración de lectura formal espacial en cuanto a la materialidad de la edificación. El cambio de pisos originales ha sido evidente en varios espacios de la planta baja, conservándose únicamente la baldosa ubicada en el patio. Por otro lado, la planta alta posee menos intervenciones, su piso original, su cielo raso y sus muros han sido conservados en buen estado.

La edificación se encuentra en buen estado, sin

embargo, la sustitución de materiales, junto con la demolición de muros ha provocado pérdida en los valores formales de la misma. El cambio de uso de suelo ha sido el factor que ha provocado estos cambios de manera irreparable.



3.10 Conclusiones

El barrio de Todos Santos es considerado la primera zona habitada de la ciudad de Cuenca, ubicado junto al tradicional Barranco, es uno de los barrios más emblemáticos. Sus edificaciones patrimoniales, conforman parte del paisaje urbano de la ciudad.

En el barrio se evidencia un notable cambio de uso de suelo. Según el análisis realizado, el uso residencial en la zona actualmente es de tan solo 14.46%, disminuyendo un 45.82% desde 1982, mientras que el comercio ha aumentado un 23.9%, sin contar el comercio en edificaciones de uso mixto. Según las normativas, en el centro histórico de Cuenca, por lo menos el 50% de las edificaciones deben ser usadas como vivienda, a pesar de ello es evidente que éstas no se cumplen.

Las edificaciones con valoración arquitectónica A, las cuales fueron inventariadas en el presente estudio, demuestran que en su mayoría el uso ha cambiado en los últimos años, convirtiéndose en bares, restaurantes y equipamientos. Según datos obtenidos de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca, los mayores cambios que se han dado en estas edificaciones han sido en su interior, manteniendo intacta únicamente la fachada.

Mediante el caso de estudio se pudo determinar cuáles son los mayores cambios que ha sufrido la edificación, demostrando que el cambio de uso

de suelo es un factor importante para las intervenciones en las edificaciones. Si bien es cierto que las ciudades deben adaptarse a las nuevas necesidades de la población, no todos los cambios aportan un valor a las edificaciones. En el caso de la edificación estudiada, en la actualidad se encuentra en buen estado, sin embargo, las intervenciones realizadas han provocado la pérdida de algunos valores.



CAPÍTULO IV

Estrategias

"El espacio arquitectónico solo cobra vida en correspondencia con la presencia humana que lo percibe"

Tadao Ando



Figura 34
Elaboración: Propia

4.1 Establecimiento de estrategias proyectuales

Para el establecimiento de estrategias de conservación en el barrio de Todos Santos, fue necesaria la división de cuatro etapas.

La primera fue las bases teóricas en donde se abordó la importancia del patrimonio y su conservación en los centros históricos, junto con el estudio realizado en el área determinada.

Junto con las bases teóricas y el análisis realizado en el área de estudio se plantean los problemas encontrados, tomando en cuenta la población, el cambio de uso de suelo, y la conservación de las edificaciones.

Mediante el planteamiento de problemas se generan objetivos que se quieren llegar a cumplir, para lo cual se plantean estrategias que ayuden al cumplimiento de los mismos.



4.1.1 Metodología para la definición de estrategias

Para determinar las estrategias de conservación en el barrio de Todos Santos, se dividió en etapas: Problemática, Objetivos y Estrategias. En primer lugar, con el análisis realizado previamente, se detectan las problemáticas a resolver.

- Destrucción de bienes patrimoniales debido al cambio de uso de suelo
- Gentrificación
- Alto índice de actividad comercial
- Elevado costo de suelo
- Escasos recursos económicos para la intervención en viviendas patrimoniales
- Alta demanda vehicular en el barrio

Posteriormente, junto con las problemáticas detectadas, se plantean objetivos a cumplir, los cuales son la base para la determinación de estrategias.

- Reducir el impacto del cambio de uso de suelo en edificaciones patrimoniales

En el barrio de Todos Santos, se ha evidenciado que las edificaciones patrimoniales, han sufrido cambios que provocan la pérdida de valor. Éstos cambios son causados por intervenciones al adaptar las edificaciones a nuevos usos comerciales.

Al establecer normativas y educar sobre el impacto del cambio de uso, se contribuye a la conservación y mantenimiento de las edificaciones patrimo-

niales.

- Potencializar el uso residencial en el barrio de Todos Santos

El cambio de uso de suelo ha producido una variación en la economía de la zona, respondiendo a las demandas del mercado inmobiliario, los precios han subido debido al alto índice comercial que posee. A su vez, esto causa que la población residente decida salir de la zona.

Al potencializar el uso residencial, mediante retribuciones se puede disminuir la gentrificación, y a su vez conduce a la reducción del costo de suelo

- Promover la conservación y mantenimiento de edificaciones patrimoniales

Los bienes culturales patrimoniales son irremplazables para una cultura. En la ciudad de Cuenca, las edificaciones patrimoniales, son parte de estos bienes excepcionales por lo que merecen ser conservados.

Al difundir la importancia del patrimonio y motivando a los ciudadanos por medio de reconocimientos, se promueve la conservación de éstas edificaciones se garantiza la protección de estos bienes que caracterizan a nuestra cultura.

- Reducir el impacto ambiental que causa el vehículo.

El vehículo causa efectos negativos en la conservación de centros históricos, no solamente en Cuenca, debido a la alta contaminación que produce, así como el ruido que afecta a los residentes de la zona.

Al reducir el impacto que causa en el barrio de Todos Santos, se reduce el efecto que produce en las fachadas, así como posteriormente se puede promover el uso residencial en la zona, proporcionando un ambiente más habitable.



Problemáticas

Objetivos

Estrategias

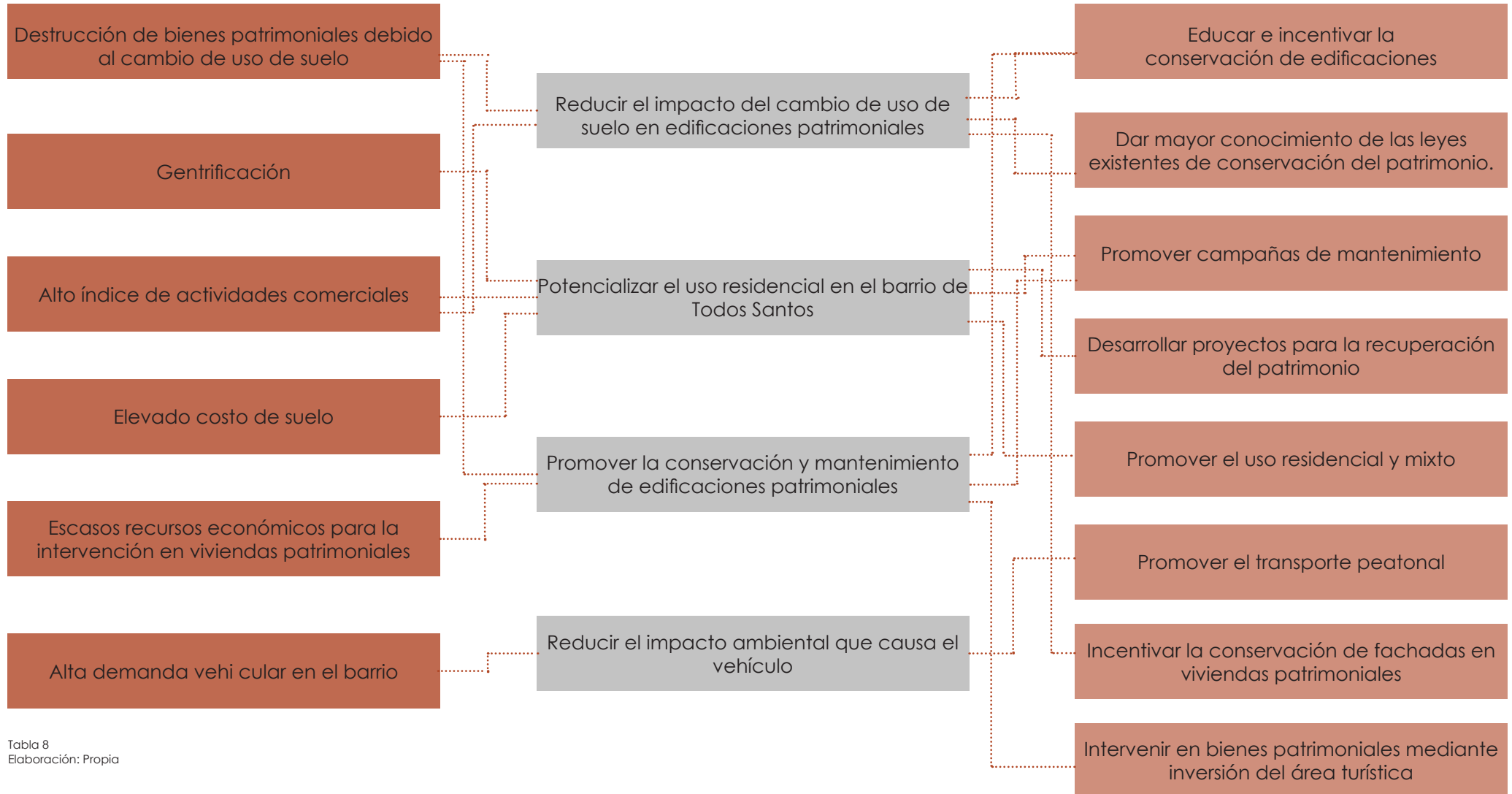


Tabla 8
Elaboración: Propia



4.1.2 Guía de estrategias en intervenciones

Las estrategias definidas a continuación, responde al análisis realizado en el barrio de Todos Santos, no solamente con el fin de preservar el patrimonio de la ciudad en esta zona, sino también de promover la vivienda y mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos.

Para el cumplimiento de estas estrategias se necesita el apoyo distintos actores:

La población es parte esencial del desarrollo de la ciudad, por lo que son ellos quienes más pueden aportar a la conservación de su patrimonio.

La Municipalidad de Cuenca, son quienes regulan las ordenanzas y cumplimiento de las mismas, por lo que su apoyo es indispensable para garantizar la preservación.

Las Universidades son muchas veces generadoras de proyectos que aportan al mejoramiento de la ciudad, a su vez, cuentan con profesionales y estudiantes capacitados para la realización de los mismos.

- Educar e incentivar la conservación de edificaciones

Definición:

Mediante el uso de talleres y conversatorios, los cuales será dirigidos a la ciudadanía en general, se debe enseñar la importancia del patrimonio en

la ciudad, de manera que su conocimiento genere valor y sentido de pertenencia a su cultura y legado.

Actores:

Organizados por Universidades y/o Municipio, dirigido a la ciudadanía en general.

Tiempo de aplicación:

Los talleres serán divididos en etapas, abordando distintas temáticas, como patrimonio y conservación. Serán dictados durante 3 meses, y serán impartidos nuevamente una vez al año.

- Dar mayor conocimiento de las leyes existentes de conservación del patrimonio

Definición:

Actualmente la "Ordenanza para la Gestión y Conservación de Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca", contiene los elementos necesarios para una guía en la intervención de edificaciones patrimoniales, sin embargo, la falta de conocimiento por parte de la ciudadanía y técnicos ha provocado que se realicen transformaciones dentro de las edificaciones que afectan su valor patrimonial.

El Municipio, al generar programas como conversatorios que difundan las ordenanzas, la ciudadanía conocerá las formas de intervención en sus edificaciones.



Actores:
Municipio, ciudadanía.

Tiempo de aplicación:
Se calcula un periodo de dos años para la realización de los programas, divididos en una vez cada 3 meses durante el primer año, y cada 6 meses durante el segundo año, finalizando con 6 meses de evaluación.

- Promover campañas de mantenimiento

Definición:
Distintas campañas de mantenimiento realizadas por la Universidad de Cuenca, junto con el apoyo de municipios y otras organizaciones ha logrado que barrios como San Roque (2014), Las Herrerías (2018) y la parroquia de Susudel (2011) se vean beneficiadas con los procesos de conservación preventiva en sus edificaciones patrimoniales. Esto se ha visto posible gracias a la unión de los distintos grupos barriales, quienes se organizaron y apoyaron la realización de estos proyectos.

La ciudadanía que se ha visto implicada en estos procesos, han aprendido sobre la conservación y mantenimiento de sus edificaciones; por lo que actualmente se encuentran consientes sobre la valoración del patrimonio, causando que las futuras intervenciones que se puedan realizar en sus propiedades sean acordes a la preservación del bien.
Se debe promover estos proyectos en distintos

barrios de la ciudad, incluido el barrio de Todos Santos, para contribuir a la conservación de los bienes.

Actores:
Universiades, Municipio, Propietarios de viviendas a intervenir, vecinos.

Tiempo de aplicación:
Para éste proyecto se estima un aproximado de 18 meses, incluidos 6 meses para el diagnóstico, 6 meses de ejecución y 6 meses de evaluación.

- Desarrollar proyectos para la recuperación del patrimonio

Definición:
En vista del alto porcentaje de edificaciones patrimoniales en el barrio de Todos Santos, es necesario la creación de proyectos de conservación. Los cuales estén destinados a la intervención en edificaciones patrimoniales cuando existe cambio de uso de suelo. La participación de universidades como impulsadoras de proyectos, así como entidades afines es clave para la realización y consolidación de los proyectos en beneficio de toda la ciudadanía.

Los proyectos deben ser realizados conforme la "Ordenanza para la Gestión y Conservación de Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca".


Actores:

Universidades, Municipio, ciudadanía

Tiempo de aplicación:

Se calcula un tiempo aproximado de 12 meses incluidos diagnóstico y ejecución, pudiendo ser variable según las características y necesidades de cada edificación.

- Promover el uso residencial y mixto

Definición:

En el centro histórico, según la "Ordenanza para la Gestión y Conservación de Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca", por lo menos el 50% de la edificación debe tener un uso residencial a excepción de equipamientos públicos y privados, sin embargo, en el presente estudio se ha determinado que en el barrio de Todos Santos no se cumple el reglamento, ya que el comercio ha tomado gran protagonismo.

Es deber de la Municipalidad, tomar medidas para el obligatorio cumplimiento de las leyes, mediante controles y fiscalizaciones mensuales divididas en áreas urbanas de la ciudad. Al incrementar el uso residencial, disminuye el costo del suelo en la zona, mejorando la calidad de vida de la población, al mismo tiempo que se elimina la gentrificación.

Es importante que se realicen reconocimientos a quienes cumplan con las normativas, de manera

que se motive al resto de la ciudadanía.

Actores:

Municipio

Tiempo de evaluación:

Para el cumplimiento de ésta estrategia se calcula un proceso de un año el cual incluye diagnóstico, determinación de sanciones y reconocimientos.

- Promover el transporte peatonal

Definición:

Para promover el transporte peatonal no solamente en el barrio de Todos Santos, sino en todo el Centro Histórico de Cuenca, se debe crear un ambiente más seguro para el peaton.

Para ello se pueden aplicar distintas estrategias urbanas como:

- Mejoramiento de veredas
- Cruce de peatones claramente marcados
- Diseño para personas con discapacidad

Adicionalmente se puede restringir el paso vehicular en ciertas calles previamente realizado su estudio urbano.

Actores:

Municipio

Tiempo de evaluación:

Para el cumplimiento de ésta estrategia se calcula



un tiempo aproximado de 24 meses en el que se realice los estudios pertinentes, así como la aplicación de la estrategia.

- Incentivar la conservación de las fachas en viviendas patrimoniales.

Definición:

Se realizarán talleres guiados por las universidades y municipio hacia los propietarios de las viviendas patrimoniales. En la intervención de una edificación patrimonial se lleva a cabo modificaciones en la parte interior del inmueble, por consecuencia sufre cambios inevitables al adaptarse a las necesidades actuales, esto no impide que al momento de la intervención las fachadas se conserven.

Actores:

Universidades, Municipio, Propietario de viviendas.

Tiempo de aplicación:

Se realizarán talleres una vez al año, estos tendrán una duración de 3 meses. En los cuales se hablarán de temas relacionados sobre la importancia del patrimonio y la conservación.

- Intervenir en bienes patrimoniales mediante inversiones de área turística.

Definición:

El barrio de Todos Santos al estar ubicado en un área popular, sus viviendas patrimoniales pueden

adaptarse a usos turísticos y culturales. Generando recursos para posteriormente realizar campañas por universidades o municipios enfocándose en la conservación y mantenimiento de las mismas.

Actores:

Universidades, y municipio.

Tiempo de aplicación:

Al ya tener los recursos económicos, los proyectos de intervención en bienes patrimoniales tendrán una duración aproximada de 18 meses. Los primeros 6 meses se realiza el diagnóstico, los siguientes 6 meses para la ejecución y los últimos 6 meses para evaluación.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES



Los centros históricos de las ciudades son importantes referentes de su cultura y tradiciones de cada pueblo. La ciudad de Cuenca, al haber sido declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad, debe preservar sus características que la hicieron merecedora del título. Por lo que el objetivo de este estudio ha sido crear conciencia en toda la población sobre la importancia del patrimonio, proponiendo estrategias que potencialicen la conservación del patrimonio edificado.

El barrio de Todos Santos, el cual pertenece al área de Primer Orden del Centro Histórico ha cambiado radicalmente su uso en los últimos años. En la actualidad se observa que el comercio ha tomado gran protagonismo en el sector, dejando a un lado la vivienda. El cambio de uso de suelo ha sido un factor determinante en la conservación de las edificaciones, a simple vista se observan que sus fachadas se preservan en buen estado, sin embargo, en su interior, las modificaciones realizadas, la incorporación de nuevos materiales y la destrucción de atributos formales han producido la pérdida de valores del bien.

En un mundo con un constante cambio, es indiscutible que la ciudad busque maneras de adaptarse a estos procesos, en donde las edificaciones a su vez, deben acoplarse a las nuevas necesidades comerciales y turísticas. Sin embargo, el patrimonio de la ciudad es un factor que no debe descuidarse, ya que constituye parte de la identidad de la ciudad. Por lo que es importante la

búsqueda de mecanismos que contrarresten los efectos negativos que produce el cambio de uso de suelo.

El cambio de uso de suelo ha implicado no solamente intervenciones en las edificaciones, sino también importantes transformaciones en la dinámica cultural y económica del barrio. Como resultado de ello, se han dado problemas sociales como la gentrificación en la zona.

Las estrategias propuestas, son solo un mecanismo para la recuperación y conservación del patrimonio, que pretende principalmente crear conciencia dentro de las autoridades y ciudadanos en general a cerca de la importancia del valor tangible e intangible que posee la ciudad.

Se espera que este sea el primer paso a la concientización del patrimonio edificado, la importancia que tiene en la ciudad, así como los métodos que se pueden utilizar para la preservación del mismo. Confiamos que en el futuro el cambio de uso de suelo no sea un factor determinante para la conservación de las edificaciones, que la ciudad pueda avanzar sin dejar de lado sus raíces. "Solo se valora lo que se conoce, y solo se protege lo que se valora".



Recomendaciones

Debe existir mayor efectividad en control por parte del Municipio sobre las intervenciones que se realizan en bienes patrimoniales, de manera que las intervenciones cumplan con las leyes existentes.

Es necesario un compromiso por parte de la municipalidad y del sistema educativo para la concientización de la ciudadanía sobre la importancia de la conservación del patrimonio.

Dentro de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de Áreas Históricas y Patrimoniales se sugiere insertar algunos puntos:

- Regular las propuestas de intervención de edificaciones patrimoniales mediante el rescate y promoción de valores, existentes y apropiados, impulsando el progreso de la ciudad
- Si los muros de adobe y bahareque son derrumbados porque se encuentren en estado de ruina y no es posible su restauración, se debe impulsar la utilización de materiales tradicionales que sean compatibles a los originales.
- Las tipologías arquitectónicas no podrán ser modificadas, únicamente se pueden agregar elementos que puedan ser desmontados, sin afectar los existentes. Es importante la reversibilidad en la intervención.

- Siguiendo el principio de autenticidad en restauración. No se debe cambiar la forma original de las edificaciones, creando falsos ornamentos o componentes que nunca existieron.

Bibliografía

- Andalucía, J. de. (2007). índice del pdf Guía de arquitectura An architectural guide, 1–261.
- Burbano de Lara, F., & FLACSO (Organization). Sede Ecuador. (n.d.). Transiciones y rupturas : El Ecuador en la segunda mitad del siglo XX.
- Carrión, F., & Vallejo, R. (1999). Ciudades Y Políticas Urbanas.
- Cardoso, F. (2017). Proposal for the inscription of the Historic Center of Cuenca Ecuador in the world heritage list. Cuenca.
- Cevallos-Aráuz, A. (2018). Efectos no esperados del proceso de gentrificación ., 28(2).
- Chalán, S., & Jimbo, J. D. (2016). ¿Es posible una Cuenca Histórica más verde?
- Cobos, D. (2012). La transformación del espacio en el centro histórico de Cuenca, en el proceso de declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad.
- Cordero, J. (Diciembre de 2016). Todos Santos, el barrio más antiguo de Cuenca. El Tiempo .
- Cuenca, M. d. (1998). Proposal for the inscription of the Historic Center of Cuenca Ecuador in the world heritage list. Cuenca.
- Gili, G., & Generales, P. (2003). Informe anual 2003, 36–37.
- Giménez, J. F. N. (2006). Cartas de Restauración del Patrimonio Arquitectónico. Historia y Estudio Comparativo. Universitat Politècnica de Valencia, 5, 14.
- González, D., & Velecela, C. (2019). Estrategias urbano arquitectónicas para recuperar el uso residencial en el centro histórico de Cuenca.

- ICOMOS. (2000). Carta de Cracovia. Principios para la conservación y restauración del patrimonio construido. Compendio de Leyes Sobre La Protección Del Patrimonio Cultural En Guatemala, 1–6. Retrieved from http://www.unesco.org/culture/natlaws/media/pdf/guatemala/guatemala_carta_cracovia_2000_spa_orof.pdf
- Jamieson, R. W. (2003). De Tomebamba a Cuenca Arquitectura y arqueología colonial Traducción : Ion Youman.
- Lees, L., Slater, T., Wyly, E., & Taylor, R. (2008). Gentrification. Retrieved from www.taylorandfrancis.com
- López Vazquez, V., Balderas Plata, M., Chávez Mejía, M., Juan Pérez, J., & Gutiérrez Cedillo, J. (2015). Cambio de uso de suelo e implicaciones socioeconómicas en un área mazahua del altiplano mexicano. *CIENCIA Ergo-Sum*, 22(2), 136–144.
- Mardones Hiche, P. (2014). Patrimonios. *ARQ (Santiago)*, (88), 9–9. <https://doi.org/10.4067/s0717-69962014000300001>
- Mercado, E. (2011). Patrimonio edificado de propiedad privada:, (2003), 27–34.
- Montalvo, J. O. (2017). Ecuador 1980-1990: Crisis, ajuste y cambio de régimen de desarrollo. *América Latina En La Historia Económica*, 24(1), 210–242. <https://doi.org/10.18232/alhe.v24i1.724>
- Morales, E. (2011). Dinámica Cultural del Barrio de Todos Santos desde 1950 hasta nuestros días. Cuenca.
- Municipio de Medellín. (2006). Usos de Suelo Urbano. Sistem Estructurado, 1–54. Retrieved from [https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/wpccontent/Sites/Subportal del Ciudadano/Plan de Desarrollo/Secciones/Informacion General/Documentos/POT/UsosSueloUrbano.pdf](https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/wpccontent/Sites/Subportal%20del%20Ciudadano/Plan%20de%20Desarrollo/Secciones/Informacion%20General/Documentos/POT/UsosSueloUrbano.pdf)
- Pauta Calle, F. (2019). Housing and urban renewal in historic centers. *Estoa*, 8(15), 115–131. <https://doi.org/10.18537/est.v008.n015.a10>

- Quezada, N. (2007). Plan de Conservación de la Arquitectura Vernácula del Barrio de Todos Santos. Cuenca.
- Reis Duarte, A. (2009). Desarrollo del Turismo Cultural de la Ciudad Histórica de Ouro Preto.
- Restauo, C. D. E. L. (1972). Carta del Restauo de 1972, (2).
- Rodríguez García, J. L. (2003). Patrimonio Cultural y Turismo en Morelia. Retrieved from <http://www.cultura.gob.mx/turismocultural/cuadernos/pdf14/articulo6.pdf>
- Santamaria, C. (2013). CENTROS HISTÓRICOS : ANÁLISIS Y PERSPECTIVAS DESDE LA, 4, 117–139. <https://doi.org/10.14198/GEOGRA2013.4.37>
- Throsby, D. (2002). Cultural Capital and Sustainability Concepts in the Economics of Cultural Heritage. *Assessing the Values of Cultural Heritage*, 101–117. Retrieved from www.getty.edu/conservation/publications_resources/pdf_publications/.../assessing.pdf
- Vieyra, A., & Larraz, A. (2014). Urbanización, Sociedad y Ambiente: experiencias en ciudades medias. *Investigaciones geográficas*.

Índice de Imágenes

Capítulo I: Marco Conceptual

Imagen 1: Patrimonio Cuenca	25
Imagen 2: Catedral de Cuenca	25
Imagen 3: Pumapungo	27
Imagen 4: Edificación del Centro Histórico de Cuenca	29
Imagen 5: Edificación del Centro Histórico de Cuenca	30
Imagen 6: Edificación del Centro Histórico de Cuenca	30
Imagen 7: Edificación del Centro Histórico de Cuenca	31

Capítulo II: Análisis Comparativo: Uso de suelo en Ciudades Intermedias

Imagen 8: Ouro Preto	41
Imagen 9: Casas Ouro Preto	42
Imagen 10: Iglesia Ouro Preto	42
Imagen 11: Morelia	43
Imagen 12: Centro Histórico Morelia	43
Imagen 13: Catedral Morelia	44
Imagen 14: Centro Histórico Ouro Preto	47
Imagen 15: Centro Histórico Ouro Preto	47
Imagen 16: Centro Morelia	47
Imagen 17: Morelia	47
Imagen 18: Vista aérea Ouro Preto	48
Imagen 19: Vista aérea Morelia	48

Capítulo III: Análisis de cambio de Uso de suelo en el Barrio de Todos Santos

Imagen 20: Iglesia de Todos Santos	55
--	----

Imágen 21: Río Tomebamba	56
Imágen 22: Puente Roto	56
Imágen 23: Iglesia de Todos Santos	57
Imágen 24: Edificación valor A en área de estudio	70
Imágen 25: Edificación valor A en área de estudio	70
Imágen 26: Edificación valor A en área de estudio	71
Imágen 27: Edificación valor A en área de estudio	71
Imágen 28: Edificación valor A en área de estudio	72
Imágen 29: Edificación valor A en área de estudio	72
Imágen 30: Edificación valor A en área de estudio	73
Imágen 31: Edificación valor A en área de estudio	73
Imágen 32: Edificación valor A en área de estudio	73
Imágen 33: Edificación valor A en área de estudio	74
Imágen 34: Edificación valor A en área de estudio	74
Imágen 35: Edificación valor A en área de estudio	74
Imágen 36: Edificación valor A en área de estudio	75
Imágen 37: Edificación valor A en área de estudio	75
Imágen 38: Edificación valor A en área de estudio	76
Imágen 39: Edificación valor A en área de estudio	76
Imágen 40: Edificación valor A en área de estudio	77
Imágen 41: Edificación valor A en área de estudio	77
Imágen 42: Edificación caso de estudio	78
Imágen 43: Vista interior caso de estudio	97
Imágen 44: Vista interior caso de estudio	97
Imágen 45: Vista interior caso de estudio	97
Imágen 46: Vista interior caso de estudio	98
Imágen 47: Vista interior caso de estudio	98
Imágen 48: Vista interior caso de estudio	98
Imágen 49: Piso caso de estudio	99
Imágen 50: Cielo raso caso de estudio.....	99

Imágen 51: Vista interior caso de estudio.....	99
Imágen 52: Piso caso de estudio.....	100
Imágen 53: Escalera caso de estudio.....	100
Imágen 54: Piso caso de estudio.....	100

Índice de Figuras

Capítulo I: Marco Conceptual

Figura 1: Valores del Patrimonio.....	26
---------------------------------------	----

Capítulo II: Análisis Comparativo: Uso de suelo en Ciudades Intermedias

Figura 2: Mapa Ouro Preto.....	50
Figura 3: Mapa Morelia.....	51

Capítulo III: Análisis de cambio de Uso de suelo en el Barrio de Todos Santos

Figura 4: Línea de Tiempo.....	58
Figura 5: Delimitación área de inscripción.....	59
Figura 6: Delimitación de área de estudio.....	60
Figura 7: Usos de Suelo Primera Etapa.....	61
Figura 8: Usos de Suelo Segunda Etapa.....	62
Figura 9: Valoración Patrimonial en área de estudio.....	66
Figura 10: Usos de suelo en área de estudio.....	68
Figura 11: Valoración A en área de estudio.....	69
Figura 12: Planta Baja (1940 - 1994).....	79
Figura 13: Planta Alta (1940 - 1994).....	80
Figura 14: Planta Baja de pisos (1940 - 1994).....	81
Figura 15: Planta Alta de pisos (1940 - 1994).....	82

Figura 16: Planta Baja de cielo raso (1940 - 1994)	83
Figura 17: Planta Alta de cielo raso (1940 - 1994)	84
Figura 18: Planta de Cubiertas (1940 - 1994)	85
Figura 19: Elevación Frontal (1940 - 1994)	86
Figura 20: Elevación Lateral (1940 - 1994)	87
Figura 21: Planta Baja (2019)	88
Figura 22: Planta Alta (2019)	89
Figura 23: Planta Baja de pisos(2019)	90
Figura 24: Planta Alta de pisos (2019)	91
Figura 25: Planta Baja de cielo raso (2019)	92
Figura 26: Planta Alta de cielo raso (2019)	93
Figura 27: Planta de Cubiertas (2019)	94
Figura 28: Elevación Frontal (2019)	95
Figura 29: Elevación Lateral (2019)	96
Figura 30: Ubicación de fotografías	97
Figura 31: Ubicación de fotografías	98
Figura 32: Ubicación de fotografías	99
Figura 33: Ubicación de fotografías	100

Capítulo IV: Estrategias

Figura 34: Establecimiento de estrategias	107
---	-----

Índice de Tablas

Capítulo II: Análisis Comparativo: Uso de suelo en Ciudades Intermedias

Tabla 1: Tabla Comparativa Ouro Preto y Morelia	48
Tabla 2: Tabla Comparativa Ouro Preto y Morelia	49

Capítulo III: Análisis de cambio de Uso de suelo en el Barrio de Todos Santos

Tabla 3: Usos de Suelo Primera Etapa	61
Tabla 4: Usos de Suelo Segunda Etapa	62
Tabla 5: Valoración arquitectónica	65
Tabla 6: Usos de suelo Tercera Etapa	67
Tabla 7: Matriz de Nara	101

Capítulo IV: Estrategias

Tabla 8: Estrategias	109
----------------------------	-----