

**INCIDENCIA DE LA ALTURA DE LAS EDIFICACIONES EN EL PAISAJE  
URBANO HISTÓRICO: CASO EL EJIDO EN LA CIUDAD DE CUENCA**

**INCIDENCE OF HIGH RISE BUILDINGS ON THE HISTORIC URBAN LANDSCAPE: CASE  
STUDY “EL EJIDO” IN THE CITY OF CUENCA.**

Silvana Carmen Cordero Maldonado, María Isabel Peñaherrera Wilches, Jaime  
Sebastián Astudillo Cordero.  
Universidad de Cuenca, Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

Recibido: 26 de julio de 2017  
Aceptado: 08 de noviembre de 2017

**Resumen:**

*El nuevo enfoque del Paisaje Urbano Histórico (PUH), busca controlar los impactos en el mismo y gestionar un desarrollo sostenible del patrimonio, este proyecto de investigación tiene como objetivo el identificar y valorar puntos importantes en El Ejido, ya que es la zona buffer del Patrimonio de la ciudad, desde los cuales se generan relaciones visuales importantes entre la Ciudad Histórica, El Ejido y el entorno, creando un conjunto de lineamientos tendientes a su conservación y protección.*

**Palabras clave:** Paisaje Urbano Histórico / El Ejido-Cuenca / edificaciones en altura / visuales / valoración.

**Abstract:**

*The new Urban Historic Landscape (HUL), approach seeks to control impacts and manage sustainable development of historical places, the main objective of this research project is to identify and assess points or important areas in El Ejido, which generate important visual relations among the historic city, El Ejido, and the natural and built environment, creating a set of guidelines aimed at their conservation and protection.*

**Keywords:** Historic Urban Landscape / El Ejido-Cuenca / high rise buildings / visuals / assessment.

\* \* \* \* \*

## 1. Introducción

En la actualidad existe en una gran discusión sobre la correcta manera de salvaguardar nuestro patrimonio cultural. La progresiva ampliación de la conservación del patrimonio urbano dificulta el llegar a un acuerdo sobre como solucionar la gestión del mismo; el gran crecimiento de la población y la falta de manejo de los bienes patrimoniales son razones que generan un peligro real en las ciudades históricas.

Cuenca, al ingresar en la lista de Patrimonio Cultural de la Humanidad aceptó el cumplimiento de una serie de lineamientos y recomendaciones para su conservación y cuidado, en los últimos años se da un interés por los paisajes históricos construidos y naturales, protegiéndolos de procesos de desarrollo en sus zonas *buffer* o zonas tampón. El Ejido de la ciudad de Cuenca al momento de la declaratoria es definido como zona de amortiguamiento, lugar en el que es necesario controlar el crecimiento en altura, a fin de que las nuevas edificaciones no interfieran con las relaciones visuales, quitando importancia y relevancia a los edificios simbólicos o hitos de la ciudad.

La altura de las edificaciones van enfocadas a un tema diferente de orientación, integrando, a la arquitectura y urbanismo moderno, el desarrollo sostenible y los valores del paisaje heredados del pasado; existen diferentes amenazas que afecta al PUH, donde la altura de las edificaciones son un resultado del Incremento de la Urbanización y Desarrollo Urbano a escala global.

Tomando como punto de partida el nivel de desarrollo al que se someten hoy en día las ciudades históricas y las transformaciones, que cambian radicalmente a las zonas urbanas y sus entornos, se plantea una serie de lineamientos para la correcta conservación de puntos de vista y visuales mas importantes que se generan en la zona de amortiguamiento de la ciudad de Cuenca.

## 2. Abordaje conceptual

El PUH entra en debate en los últimos treinta años y tiene como objetivo crear modelos de conservación respetando los valores, tradiciones y la diversidad cultural, frente a los nuevos desafíos provocados por los cambios sociales, económicos y el fuerte incremento de la población frente a las necesidades que se van adaptando constantemente, sabiendo que las ciudades históricas siempre han estado en constante cambio y evolución.

La edificación en altura pone en riesgo la escala humana, a pesar de ser una solución válida para aquellas ciudades con una superficie determinada y limitada que responden positivamente ante un modelo compacto de densidad, frente a un modelo disperso que consume espacio y encarece de dotación de infraestructura y servicios.

El diseño urbano y arquitectónico, relaciona al paisaje con criterios como legibilidad, imaginabilidad, silueta, entre otros, que crea cierta experiencia sensorial en las personas. Los habitantes y sus actividades son importantes para comprender la escala urbana de tamaño, tiempo y complejidad de un lugar, pues son ellos quienes perciben la ciudad y guardan en su memoria ciertas experiencias. Por lo tanto, el alcance visual de cada sitio, depende del aumento en la perspectiva para lograr mayor profundidad; sobre esto, las

transparencias, a través de materiales como el vidrio, y las edificaciones sobre soportes o espacios abiertos permiten que el observador tenga una visión ampliada del lugar.

Además, para poder conocer más sobre la problemática respecto al control de la altura de la edificación y su impacto en la protección de los centros históricos y del PUH alrededor del mundo, se analizaron tres casos de estudio: Colonia en Alemania, Sevilla en España y el Cusco en Perú. En los tres casos el patrimonio se ha visto comprometido en distintas ocasiones debido a la construcción de edificaciones en altura y a su falta de gestión de normativas que regulen las mismas.

Los resultados obtenidos del análisis a las tres ciudades proporcionaron ciertas guías que se consideraron al momento de establecer lineamientos generales para la protección de visuales de la ciudad de Cuenca, tales como: a) establecer un nivel máximo de altura en la zona buffer para proteger el patrimonio, b) crear una normativa especial para la zona de amortiguamiento y, c) solicitar un estudio de impacto visual al momento de emplazar un nuevo proyecto en la misma.

### 3. Diagnóstico y valoración del paisaje visual

En el presente apartado se plantea una metodología (Figura 1) elaborada tras una revisión exhaustiva de bibliografía, en donde se tomaron diferentes procesos que se acoplan a la realidad de la ciudad de Cuenca y del área de estudio, por lo que la presente metodología sería aplicable para una ciudad con características similares a nuestra ciudad.



Figura 1. Propuesta metodológica. Fuente: propia.

La metodología propuesta consiste en dos fases; la primera es de diagnóstico, en donde se analiza y determina el área de estudio para posteriormente definir las visuales relevantes que dicha área posea y; la segunda, de valoración, que es un proceso en el que se da una puntuación a cada visual, mediante una evaluación técnica y ciudadana para, finalmente, determinar su fragilidad. Esta metodología fue aplicada a nuestra área de estudio que es el sector de El Ejido, zona de amortiguamiento del patrimonio de la ciudad de Cuenca.

#### 3.1 Aplicación de la metodología: diagnóstico

##### 3.1.1 Reseña histórica

En primer lugar se tiene la elaboración de una reseña histórica del sector, elemento que sirve como un primer acercamiento al mismo, permite conocer los años claves en su

evolución y cambios y, sobretodo, nos deja determinar cuales han sido sus límites históricos.

### 3.1.2 Delimitación del área de estudio

Después del proceso mencionado se realizó la delimitación del área de estudio, que consistió en dos fases, primero se determinó la cuenca visual y luego se dividió a la misma en unidades de paisaje. Domingo Gómez Orea define a una cuenca visual como “*la fracción de territorio, vista desde y constituye la zona de influencia perceptual del ámbito de actuación. Las cuencas visuales están condicionadas por: el relieve y la distancia<sup>1</sup>*”, tomando en cuenta esto, se delimitó la cuenca visual (Figura 2), la cual tiene como límites:

- 1) Al Norte, el barranco en toda su extensión, ya que presenta un desnivel claro con respecto a El Ejido.
- 2) Al Sur, las cumbres de las colinas de Turi e Ictocruz, igual que el caso anterior existe una variación en su nivel.
- 3) Al Este, la calle de Las Herrerías, al ser límite histórico de El Ejido.
- 4) Al Oeste, la Avenida Loja al ser igualmente un límite histórico.

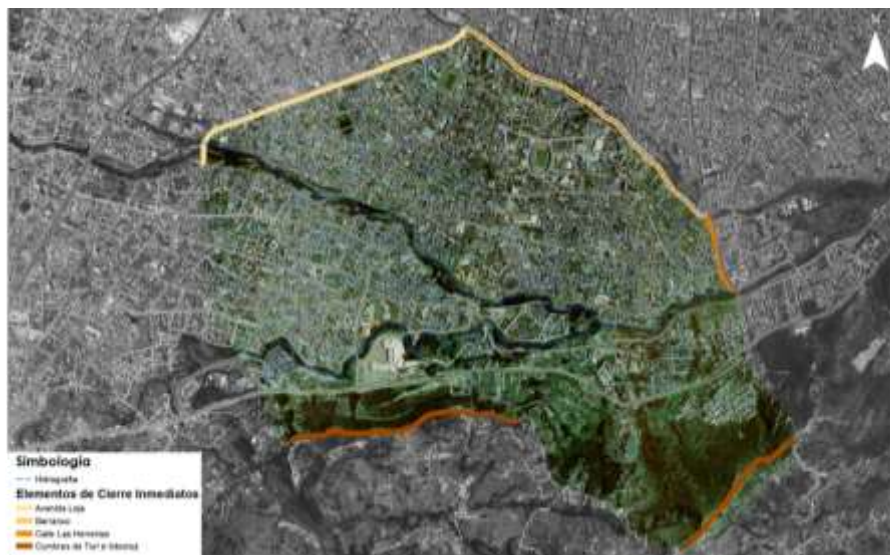


Figura 2. Cuenca visual. Fuente: propia.

Tras delimitar la cuenca visual se procedió a dividir a la misma en unidades de paisaje. Al tener una cuenca visual tan amplia se decidió enfocarse solamente en el área de El Ejido, lugar donde se analizaron diferentes aspectos como: relieve, área de protección histórica, zonas en las que existen edificaciones en altura, puntos de fotografías recurrentes, áreas verdes y edificaciones con valor patrimonial que posee el sector. Para poder analizar dichos aspectos se elaboraron mapas con cada uno para poder sobreponernos y determinar las unidades de paisaje. Se intentó buscar la mayor homogeneidad posible en cada una de ellas, lo cual nos dio como resultado a las siguientes unidades de paisaje (Figura 3).

<sup>1</sup> CALDERÓN, Verónica; CHICA, Jéssica; ROCHE, Karen; (2016) *Plan de Conservación de El Ejido*. (Tesis de pregrado) Universidad Estatal de Cuenca, Cuenca-Ecuador.

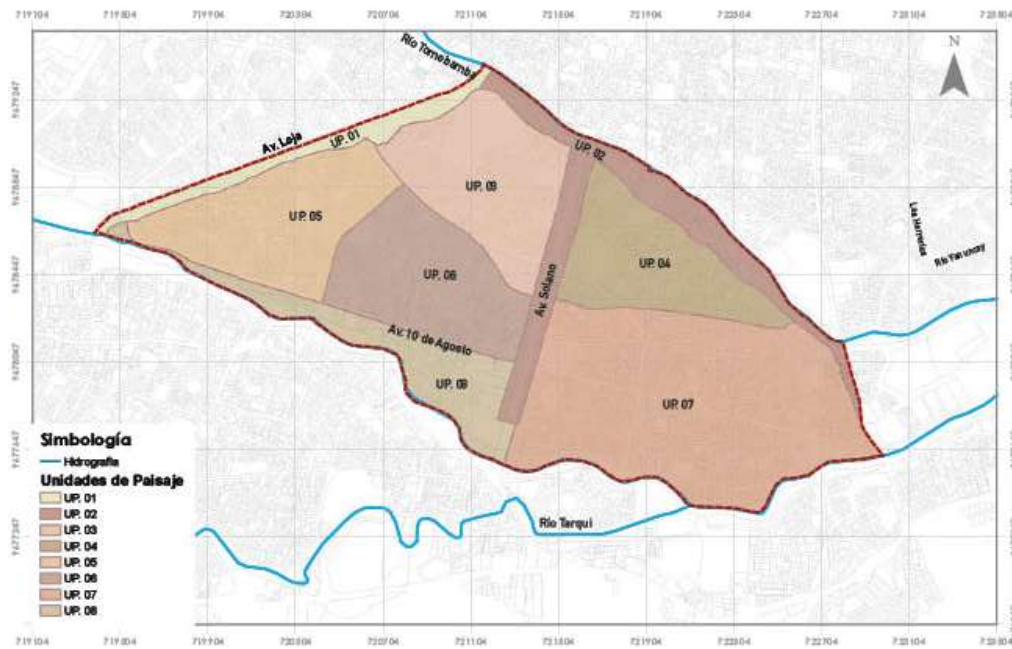


Figura 3. Unidades de paisaje resultantes. Fuente: propia

### 3.2 Aplicación de la metodología: valoración

La valoración consiste en tres fases: valoración técnica, valoración ciudadana y, finalmente, se determina la fragilidad.

#### 3.2.1 Valoración técnica

Se puede decir que la valoración técnica se determina mediante varios indicadores, tanto para la incidencia visual como para la calidad visual, a los cuales se les da un valor numérico que genera una matriz que posteriormente será aplicada a las visuales relevantes seleccionadas, para así determinar su valor técnico.

##### 3.2.1.1 Incidencia visual o potencia de visualización

La incidencia visual y potencial de visualización hace referencia a la capacidad que tiene una visual para ser observada sin obstrucciones, es decir, mayor incidencia visual donde exista menor interrupción y, menor incidencia donde existan más obstrucciones. Estas responderán a las siguientes variables:

- 1) Grado de visibilidad, de 0 a 4 puntos.
- 2) Ángulo de visibilidad, de 0 a 4 puntos.
- 3) Alcance visual, de 0 a 4 puntos.
- 4) Intrusión visual general, de 0 a 10 puntos.
- 5) Intrusión de edificaciones en altura, de 0 a 10 puntos.

Si bien cada variable es importante, en el análisis se ha priorizado dos de ellas: la intrusión visual general y la intrusión de edificaciones en altura, dándoles a estas dos un rango de calificación mayor, ya que, a diferencia de las otras tres variables, estas determinan el impacto de diversos elementos físicos que interrumpen o deterioran una visual.

### 3.2.1.2 Calidad visual

La calidad intrínseca permite determinar la calidad de lo que se observa y los componentes identificados con los que se analiza la armonía de cada punto de observación, teniendo las siguientes variables:

- 1) Elementos arquitectónicos y urbanos, de 0 a 10 puntos.
- 2) Elementos naturales, de 0 a 4 puntos.
- 3) Conjunto construidos, de 0 a 10 puntos.
- 4) Fragilidad heredada, de 0 a 10 puntos.

Al igual que la incidencia y potencial de visualización, en este estudio se dio prioridad a las siguientes variables: elementos arquitectónicos o urbanos, conjunto construido y fragilidad heredada. Si bien la vegetación es importante, en algunos casos se considera a la misma como obstáculo de visuales, a más de eso, los elementos naturales no se relacionan en la misma tipología del resto de variables.

### 3.2.1.3 Visuales relevantes seleccionadas

Las visuales a las que se aplicará dicha valoración comprende 39 fotografías, las cuales fueron determinadas luego de haber realizado diversos recorridos en campo y, al haber analizado las recurrentes a lo largo de la historia de la ciudad.

La determinación de estas visuales relevantes son claves en este proceso de valoración, ya que las mismas revelan la riqueza visual de la ciudad además de permitir identificar y analizar opciones de diseño y planificación a futuro con el fin de protegerlas. La figura 4 contiene los puntos de observación determinados, en donde existen visuales desde y hacia la zona de El Ejido (Figura 4).

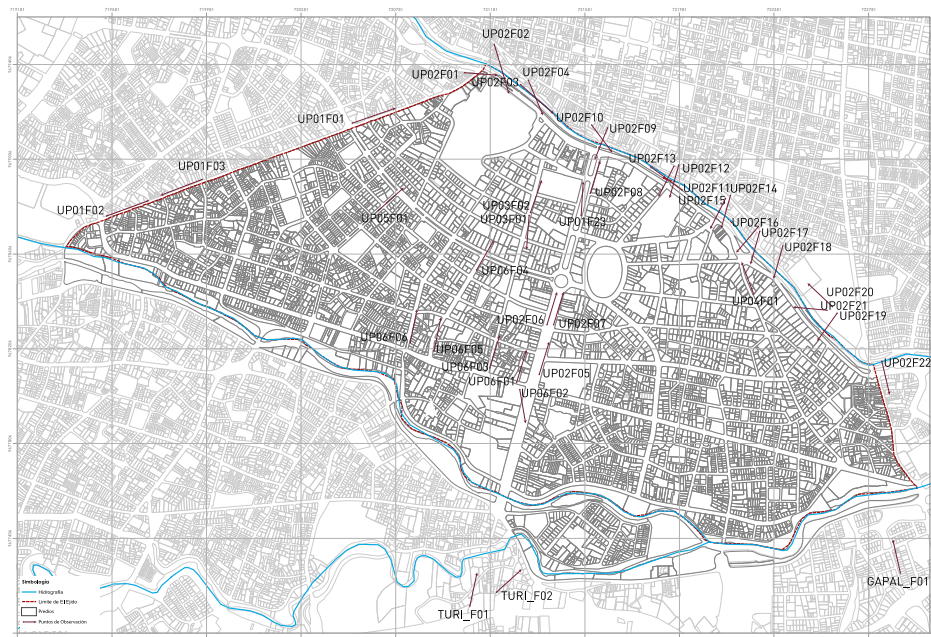


Figura 4. Plano resultante de visuales seleccionadas. Fuente: propia.

### 3.2.1.4 Resultados valoración técnica

Al finalizar la aplicación de la matriz a las fotos seleccionadas se realizó un análisis cuantitativo del valor que cada una obtuvo en potencial de visualización y calidad visual respectivamente, realizando así su valoración técnica sobre 66 puntos (Tabla 1 y 2).

Para el análisis de datos se decidió utilizar el método estadístico de intervalos iguales por ser una de las clasificaciones más fáciles de entender, ya que la amplitud del rango contiene la misma cantidad o el mismo número de datos<sup>2</sup>, con él se analizó todos los valores conseguidos y se determinaron rangos. En nuestro caso se dividió a los 66 puntos en 5 partes iguales, con esta división se pudo determinar la amplitud del rango que resultó en 13 puntos. Las 5 partes en las que se dividió corresponden a la clasificación propuesta por Domingo Gómez Orea. Estos fueron los rangos obtenidos al usar el método de intervalos iguales:

- 1) Muy bueno: 66 a 53
- 2) Bueno: 53 a 40
- 3) Medio: 40 a 27
- 4) Bajo: 27 a 14
- 5) Muy bajo: 14 a 0

Tablas 1 y 2. Resultados obtenidos en la valoración técnica. Fuente: propia.



Código fotografía	Puntaje /66 pts
UP01F01	56
UP01F02	55
UP01F03	40
UP02F01	48
UP02F02	53
UP02F03	49
UP02F04	34
UP02F05	25
UP02F06	52
UP02F07	24
UP02F08	22
UP02F09	25
UP02F10	27
UP02F11	40
UP02F12	40
UP02F13	38
UP02F14	35
UP02F15	24
UP02F16	24

UP02F17	32
UP02F18	36
UP02F19	27
UP02F20	44
UP02F21	24
UP02F22	37
UP02F23	55
UP03F01	12
UP03F02	48
UP04F01	25
UP05F01	23
UP06F01	30
UP06F02	40
UP06F03	31
UP06F04	14
UP06F05	8
UP06F06	11
GAPAL_F01	27
TURI_F01	40
TURI_F02	38

<sup>2</sup> NATIONAL CENTER FOR GEOGRAPHIC INFORMATION AND ANALYSIS. *Comparing Equal Interval and Quantile Classifications*, En: <<http://www.ncgia.ucsb.edu/cctp/units/unit47/html/quanteq.html>>. (12- mayo- 2017).

### 3.2.2 Valoración ciudadana

Conociendo que en el área de estudio de El Ejido se generan imágenes reconocibles con la presencia de elementos simbólicos de la ciudad, también existen visuales anónimas e incógnitas que no aportan a la ciudad. Después de realizar una valoración técnica de los puntos de observación, fue necesario realizar un estudio con la comunidad donde se incluyeron diversas disciplinas con el objetivo de añadir la valoración de la ciudadanía en el proyecto.

Se extrajeron 10 fotografías de la valoración técnica, combinadas entre las de valor muy alto, medio y muy bajo. Para poder contrastar los resultados técnicos con los de opinión ciudadana; se tomó como referencia la metodología utilizada en el conversatorio taller “El Paisaje de Cuenca, una mirada en construcción”, organizado en el año 2016 por el proyecto de investigación vlrCPM (City Preservation Management), al cual se vinculó la presente investigación; se preparó un mural con material didáctico, sencillo y fácil de entender para desarrollar una consulta, el mural consta de las diez fotografías combinadas entre sí, donde las personas podían expresar sus opiniones.

Existen elementos simbólicos muy relevantes para los ciudadanos cuencanos, dentro de este análisis predominan: las áreas verdes que son espacios donde existe vegetación sobre, todo en la orilla del río Tomebamba; las edificaciones simbólicas como la Catedral Nueva y la iglesia de Todos Santos que son altamente identificados, al igual que el entorno montañoso.

También existen imágenes que dibujan una ciudad desconocida y anónima en la memoria de las personas, agobiando la percepción de ellos debido al el caos que transmiten, como son las alturas de las edificaciones, el cableado de alumbrado eléctrico, la gran cantidad de hormigón en sus calles, el tráfico vehicular, entre otros; también existen elementos de estas imágenes que son rescatables, algunos se dibujan en el fondo y pierden valor en estas visuales, como la Catedral Nueva, iglesias, vegetación y el perfil montañoso.

Visualmente la ciudad se conforma por una gran cantidad de imágenes que son versátiles dependiendo del clima, la luz, las personas que circulan, vehículos, entre otros; cada imagen produce diferentes sensaciones, algunas que construyen esa imagen de identidad con las que las personas se sienten identificados y, otras, que agobian con elementos agresivos que afectan los imaginarios colectivos de la ciudadanía.

Mediante la comparación técnica y ciudadana se pudo demostrar que los puntos valorados técnicamente coinciden con las visiones de otras disciplinas de la ciudadanía cuencana, lo que nos permite identificar elementos relevantes y desfavorables para plantear recomendaciones para futuras intervenciones en el área de estudio y determinar los elementos físicos que están afectando al paisaje integro de la ciudad de Cuenca. El objetivo es conservar el paisaje histórico de la ciudad con un interés por desarrollar una ciudad que mantenga equilibrio entre la conservación del patrimonio y la implantación de nuevos proyectos en el área de El Ejido.



### 3.3 Determinación de la fragilidad

Es preciso aclarar que cuando hablamos de fragilidad nos referimos a la vulnerabilidad, la cual se define como “la propensidad de las cosas a ser dañadas por una amenaza” (Spence Coburn 1991, citado por Bermeo y Jaramillo)<sup>3</sup>, en el presente caso, las edificaciones en altura son consideradas las amenazas a las visuales. Es por ello que la finalidad de este apartado es el de estipular cuan vulnerable es cada visual, para así, concretar que unidad de paisaje es más frágil visualmente y establecer ciertos lineamientos que protejan a las unidades más frágiles de futuras intervenciones.

Para determinar la fragilidad se utilizó el método propuesto por Domingo Gómez Orea en su publicación *Impactos Ambientales sobre el Paisaje* (Tabla 3), que se obtiene a partir de la valoración de la calidad visual y potencial de visualización de cada visual. Luego de determinar la fragilidad de cada visual (Tabla 4), se procedió a determinar la fragilidad de cada unidad de paisaje (Figura 5), la misma que está condicionada por la cantidad de visuales que dichas unidades contengan y de su grado de fragilidad.

**Tablas 3 y 4.** Arriba: Método de Domingo Gómez Orea para la determinación de la fragilidad. Abajo: Aplicación de la metodología en el presente caso de estudio.

DETERMINACIÓN DE LA FRAGILIDAD		CALIDAD VISUAL		
		Muy Alta	Alta	Muy Baja
Muy Alta	Muy Alta	Fragilidad Muy Baja	Fragilidad Baja	Variable según presente
	Alta	Fragilidad Baja	Fragilidad Media	Fragilidad Alta
	Muy Baja	Variable según presente	Fragilidad Alta	Fragilidad Muy Alta

Código Fotografía	CALIDAD	INCIDENCIA	➔	FRAGILIDAD
UP01F01	MUY ALTA	MUY ALTA		MUY ALTA
UP01F02	ALTA	MUY ALTA		MUY ALTA
UP01F03	MEDIA	MUY ALTA		ALTA
UP02F01	MUY ALTA	MEDIA		ALTA
UP02F02	ALTA	MUY ALTA		MUY ALTA
UP02F03	ALTA	MUY ALTA		MUY ALTA
UP02F04	MUY BAJA	MUY ALTA		VARIABLE
UP02F05	BAJA	MEDIA		BAJA
UP02F06	ALTA	ALTA		MUY ALTA
UP02F07	BAJA	BAJA		MUY BAJA
UP02F08	BAJA	BAJA		MUY BAJA
UP02F09	BAJA	BAJA		MUY BAJA
UP02F10	BAJA	MEDIA		BAJA
UP02F11	MEDIA	ALTA		ALTA
UP02F12	MEDIA	ALTA		ALTA
UP02F13	MEDIA	ALTA		ALTA
UP02F14	MEDIA	ALTA		ALTA
UP02F15	BAJA	MEDIA		BAJA
UP02F16	MUY BAJA	MEDIA		BAJA
UP02F17	MEDIA	MEDIA		MEDIA
UP02F18	MEDIA	MEDIA		MEDIA
UP02F19	MUY BAJA	ALTA		VARIABLE
UP02F20	MEDIA	ALTA		ALTA
UP02F21	MUY BAJA	ALTA		VARIABLE
UP02F22	MEDIA	MEDIA		MEDIA
UP02F23	MUY ALTA	ALTA		MUY ALTA
UP03F01	MUY BAJA	MUY BAJA		MUY BAJA
UP03F02	ALTA	MEDIA		ALTA
UP04F01	MEDIA	BAJA		BAJA
UP05F01	MEDIA	MUY BAJA		BAJA
UP06F01	BAJA	MEDIA		BAJA
UP06F02	MEDIA	MUY ALTA		ALTA
UP06F03	BAJA	MEDIA		BAJA
UP06F04	BAJA	MUY BAJA		MUY BAJA
UP06F05	MUY BAJA	MUY BAJA		MUY BAJA
UP06F06	MUY BAJA	BAJA		MUY BAJA
GAPAL_F01	MUY BAJA	MEDIA		BAJA
TURI_F01	MEDIA	MUY BAJA		ALTA
TURI_F02	BAJA	MUY ALTA		VARIABLE

Al concluir el análisis de la fragilidad se determinó que todas las unidades de paisaje tienen por lo menos una fragilidad media, es decir, que cualquier intervención de gran escala que se construya en El Ejido, en primer lugar, afecta al resto de unidades y, en segundo lugar, e inclusive más importante, afecta directamente al PUH de la ciudad de Cuenca.

<sup>3</sup> BERMEO, Danny; JARAMILLO, Estefanía. (2017) *Propuesta Metodológica para la identificación de amenazas que afectan al PUH*, (Tesis de pregrado) Universidad de Cuenca, Cuenca-Ecuador, p.36

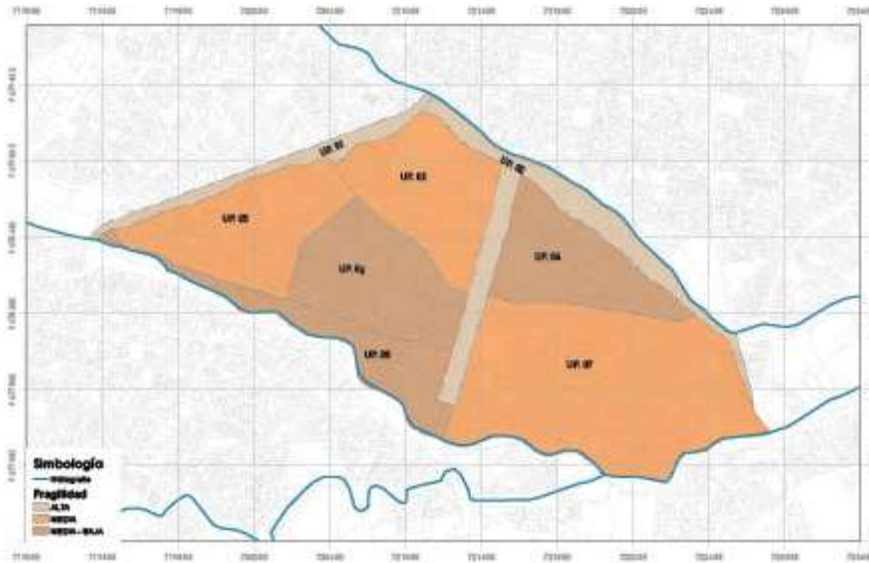


Figura 5. Plano resultante de la fragilidad en las unidades de paisaje. Fuente: propia

## 4. Propuesta

Luego de identificar, analizar y valorar las diversas visuales en el apartado anterior, es necesario realizar lineamientos y recomendaciones en torno a los elementos que se determinaron y que otorgan más valor a dichas visuales, al igual que los elementos que actúan en detrimento de la calidad de la misma.

### 4.1 Lineamientos generales para la potencialización de elementos positivos en el paisaje

Es necesario proteger el área histórica de Cuenca, pero también se debe respetar la zona de amortiguamiento como El Ejido, que debe acoplarse a lo contemporáneo. Los lineamientos que se presentan a continuación son generales y establecen cómo se debería manejar correctamente el paisaje y los elementos que se deben potencializar para dar mayor valor a las visuales como:

- a) Vegetación.
- b) Hitos importantes y edificaciones simbólicas.
- c) Perfil montañoso.

#### 4.1.1 Vegetación

La gran calidad paisajística, observable desde y hacia El Ejido, se encuentra protegida y resguardada por una gran vegetación que constituye El Barranco del río Tomebamba, espacio que articula la ciudad antigua y ciudad moderna y que se ha visto desmejorada en los últimos años por las edificaciones de altura que se han ubicado frente a este sitio, algunas de ellas pasan desapercibidas, pero no en su totalidad, otras compiten con él y otras se levantan pesadas e imponentes.

Es por eso que se ha decidido evitar las edificaciones de altura frente a El Barranco, con el objetivo de evitar esta ruptura visual entre el Centro Histórico, El Ejido y Turi. De

esta manera la vegetación alta, considerada con identidad propia en nuestro medio, sería protegida.

#### **4.1.2 Hitos y edificaciones simbólicas**

El Ejido es considerado como un espacio de evolución patrimonial de la ciudad e identificado por la población como “la ciudad nueva”, donde se debe conservar y proteger zonas, conjuntos o elementos individuales. Las visuales hacia los hitos de la ciudad que se generan desde diferentes puntos de observación merecen permanencia por su valor cultural, histórico y arquitectónico, controlando el emplazamiento de edificaciones en altura que intercepten estos ejes visuales importantes para el paisaje construido.

Al conservar visuales que poseen hitos y símbolos cuencanos estamos conservando una ciudad con referencias, para así mejorar su orientación y la manera de habitarla.

#### **4.1.3 Perfil montañoso**

El perfil montañoso se encuentra identificado en la memoria colectiva de las personas, Cuenca posee algunos puntos sobresalientes en estas cadenas montañosas que forman parte de la geografía sagrada, por lo que mantener visuales hacia las mismas es necesario e irrenunciable, se recomiendan alturas medias en la zona de El Ejido que no interfieran en perspectivas paisajísticas destacadas. Evitando edificaciones en altura en las zonas bajas de los miradores.

Entendiendo que hay ejes visuales que permiten su contemplación, deberían demarcarse sectores en donde se regule la altura de las edificaciones, a fin de evitar la intrusión visual hacia estos puntos, enviando a estas edificaciones al pie de las colinas siguiendo el perfil del terreno.



**Figuras 6 y 7.** Arriba: Edificaciones en altura del sector de El Ejido– Cuenca– Ecuador. Empiezan a emplazarse sin regulaciones. La vegetación constituye parte de El Barranco. Abajo: Perfil montañoso afectado por futuras intervenciones, edificaciones en altura que rompen la relación Centro Histórico– El Ejido- Turi. Fuente: propia.

## **4.2 Lineamientos generales respecto a elementos negativos identificados en el paisaje**

Al haber realizado el análisis y valoración del paisaje visual se identificaron diversos elementos, aparte de las edificaciones en altura, que actúan en detrimento de las visuales:

- a) Cableado eléctrico y postes de alumbrado.
- b) Vallas publicitarias.
- c) Señalética de tránsito.
- d) Ausencia de vegetación.
- e) Tránsito vehicular.
- f) Edificaciones en altura.

Se crearon una serie de lineamientos generales respecto a estos elementos para evitar que el PUH siga deteriorándose. El presente trabajo de investigación, al centrarse en las edificaciones en altura, creó lineamientos un poco más profundos al respecto.

### **4.2.1 Cableado eléctrico y postes de alumbrado**

El cableado eléctrico y los postes de alumbrado ganan protagonismo por el desorden que y dimensiones que presentan, en tanto que, también existen lugares en donde los mismos elementos se acoplan de manera adecuada al contexto debido a sus dimensiones y a la ausencia de cableado externo -instalaciones subterráneas-. Es por ello que se considera efectivo realizar instalaciones subterráneas y reducir las dimensiones de los postes de alumbrado, inclusive intervenir en su color, para que el cableado se acoplen al paisaje sin causar mayor impacto.

### **4.2.2 Vallas publicitarias**

Se considera que estos elementos son colocados indiscriminadamente lo que afecta al paisaje. Para determinar la ubicación e implantación de las vallas publicitarias se debería hacer un análisis de cómo estas afectan al paisaje y, en caso de que dicha afección fuera elevada, se debería reconsiderar su ubicación o reducir sus dimensiones, de manera que no interfiera en la calidad de las visuales

### **4.2.3 Señalética de tránsito**

La colocación de la señalética afecta a la correcta percepción del paisaje, sobretodo los semáforos que se encuentran colgados en medio de las vías; si bien la señalética de tránsito tiene dimensiones pequeñas, sus colores brillantes llaman demasiado la atención. Al tratarse de elementos que son necesarios para controlar el tránsito se aconseja el ubicar la menor cantidad posible en zonas en las que existan visuales que puedan ser afectadas por los mismos, al igual que se recomienda no ubicar semáforos colgados debido a que su soporte interfiere en la lectura correcta del paisaje.

### **4.2.4 Ausencia de vegetación**

Se ha identificado a la ausencia de vegetación como un elemento negativo en las visuales, ya que en el proceso de valoración ciudadana las fotografías con mayor vegetación eran más puntuadas que las que no. El Ejido es considerado como una ciudad jardín, por esta razón se debe respetar y proteger la vegetación, e inclusive, incluir más vegetación en zonas en las que no exista.

#### **4.2.5 Tránsito vehicular**

Para evitar que el problema del tránsito vehicular afecte a las visuales se considera pertinente ubicar de manera más dispersa los equipamientos, de igual manera los comercios, los mismos que se encuentran concentrados en el Centro Histórico y la zona de El Ejido.

### **4.3 Lineamientos generales respecto a las edificaciones en altura**

Tras haber determinado la valoración técnica y ciudadana se puede decir que aquellas visuales que tienen menor cantidad de edificaciones en altura tienen mayor valoración, por ello los presentes lineamientos intentan regular la construcción de estos proyectos, para proteger las visuales que aún existen y no han sido obstaculizadas.

Se plantearon tres lineamientos con respecto a la implantación de edificaciones en altura en El Ejido:

- a) Estudio de impacto visual
- b) Consideraciones generales al momento de implantar edificaciones en la zona de El Ejido.
- c) Distribución de edificaciones en altura en la ciudad de Cuenca

#### **4.3.1 Estudio de impacto visual**

Al realizar el análisis de los diversos casos de estudio (Colonia en Alemania, Sevilla en España y el Cusco en Perú) se aprendió que dichas ciudades, luego de haber ingresado a la lista de Patrimonio en peligro, establecieron ciertos lineamientos a futuras intervenciones dentro de la zona *buffer* de los bienes declarados Patrimonio Mundial, uno de ellos es solicitar, como requisito previo a la construcción de un nuevo proyecto, un estudio de impacto visual en donde se analiza y se determina que tanto afectaría este al PUH.

#### **4.3.2 Consideraciones generales al momento de implantar edificaciones en la zona de El Ejido**

Estas consideraciones tratan de producir el menor impacto, además, intentan acoplarse y adaptarse lo más posible al medio para evitar que las edificaciones causen un impacto negativo en el PUH. Los aspectos a considerarse son los siguientes:

- 1) Dominancia visual u homogeneidad: hace referencia a la dominante con respecto a las escalas, textura y morfología de las edificaciones. Al momento de implantar una nueva edificación en El Ejido se debe considerar la dominancia

visual de todos esos aspectos, para que se acople de la mejor manera al contexto y no se incruste en él como un objeto extraño.

2) Silueta: hace referencia a aquella línea exterior que delimita la superficie del territorio. Si se implantan nuevas edificaciones, estas deberían tener una escala que se adapte a la topografía y mantenga la imagen de la silueta de la ciudad; El Ejido se encuentra en la tercera terraza que conforma a la ciudad, rodeado de montañas, es por esta última razón que este punto es de suma importancia, ya que las edificaciones de alturas elevadas pueden alterar la lectura del sistema montañoso y, además, de romper con la silueta y obstaculizar la relación visual desde la colina de Turi al Centro Histórico y viceversa.

### 4.3.3 Distribución de edificaciones en altura en la ciudad de Cuenca y determinación de alturas para futuras edificaciones que se emplacen en la zona de El Ejido

En la ciudad de Cuenca existen lugares como la Avenida Ordoñez Lasso donde la construcción de edificaciones en altura no afecta al PUH de la ciudad; el construir en zonas como estas, que no causan impacto, vendría a ser la mejor opción. Por otra parte, El Ejido es una zona que tiene gran interés inmobiliario, por lo que el prohibir completamente la construcción de edificios nuevos es casi imposible, es por ello que a continuación se presenta una serie de planos, resultantes del estudio que se ha realizado a lo largo del desarrollo del presente trabajo de investigación, en donde se identifican las visuales con mayor valor y que actualmente no se encuentran completamente obstaculizadas (Figura 8), así como también un plano en donde se proponen ciertas regulaciones con respecto a las alturas de las edificaciones (Figura 9) para que se respeten dichas visuales.

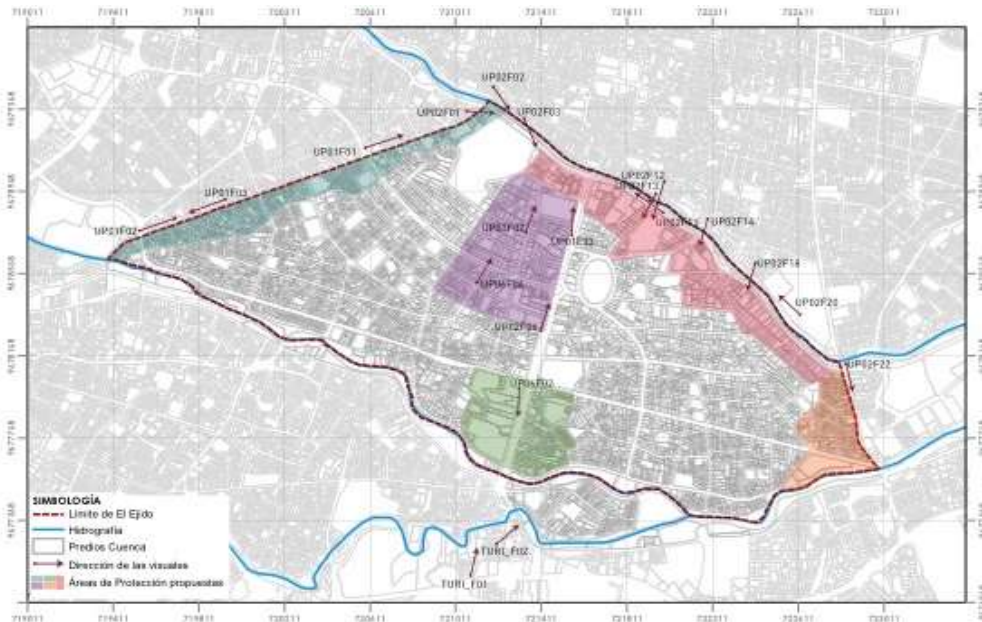


Figura 8. Plano de visuales de mayor valor y zonas de protección a dichas visuales. Fuente: propia

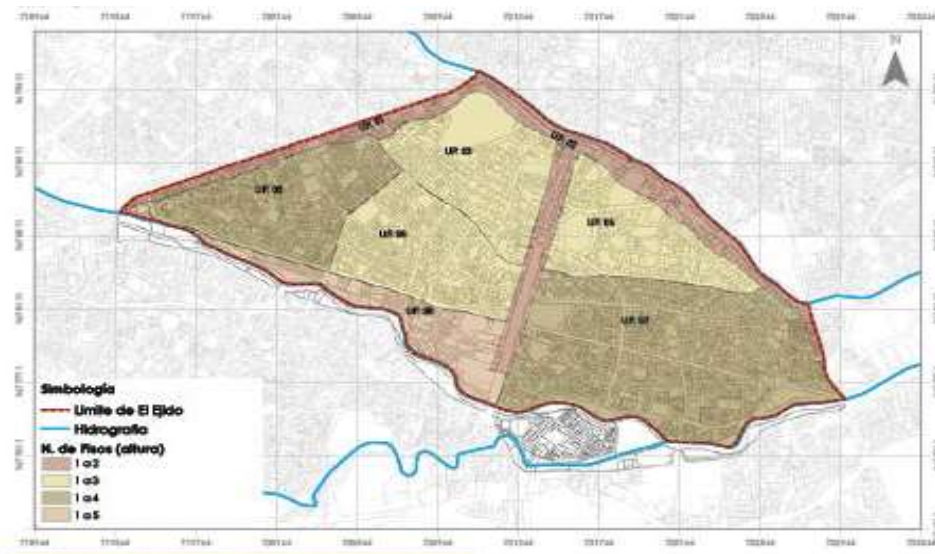


Figura 9. Recomendación de número de pisos por unidades de paisaje. Fuente: propia.

## 5. Conclusiones

El presente trabajo de investigación sugiere una serie de recomendaciones para la prevención de posibles afecciones al patrimonio desde el enfoque del Paisaje Urbano Histórico, es decir, considerando no sólo sus aspectos físicos y materiales sino también los inmateriales, para los cuales la introducción de edificaciones en altura constituye una afección y un riesgo, tal y como se demuestra en el presente estudio. En este contexto, el estudio desarrollado nos lleva a las siguientes conclusiones:

En El Ejido se han determinado diferentes puntos de observación donde se ha constatado que muchos de ellos se encuentran afectados por edificaciones en altura y otros elementos. Al ser escaso el número de puntos de observación calificados como de valor, es indispensable que los organismos de control, particularmente la Municipalidad de Cuenca, ponga énfasis en la protección, cuidado y potenciación de dichas visuales, mediante una normativa adecuada que regule de manera técnica y sustentada la altura que pueden tener los edificios.

La valoración técnica con la participación social sirvió para contrastar y validar los resultados y complementarlos. En el presente caso se ha comprobado que las edificaciones en altura son elementos que deterioran al paisaje, resultado que coincide con los resultados del análisis técnico; a su vez se han determinado otros elementos que perjudican de igual manera al PUH que no han sido profundizados, los cuales deberían ser considerados como objeto de estudio en futuras investigaciones.

La metodología desarrollada debería ser empleada para analizar otros espacios importantes al interior de la ciudad de Cuenca, a fin de proteger las interrelaciones visuales que se generan desde ellas y evitar su pérdida por la implantación inadecuada de edificaciones en altura en puntos no aptos para ello.

Finalmente se ha determinado que las edificaciones en altura han afectado de manera negativa al PUH de la ciudad de Cuenca, ya que han obstaculizado visuales importantes y han fragmentado la relación existente entre el Centro Histórico – El Ejido y el resto del territorio, es por ello que es necesario que se controle el crecimiento en altura de El

Ejido, para evitar que en el futuro se vea afectado el Centro Histórico y su declaratoria como Patrimonio Cultural de la Humanidad.

## 6. Bibliografía

BERMEO, Danny; JARAMILLO, Estefanía. (2017) *Propuesta Metodológica para la identificación de amenazas que afectan al PUH*, (Tesis de pregrado) Universidad de Cuenca, Cuenca-Ecuador, p.36.

CALDERÓN, Verónica; CHICA, Jéssica; ROCHE, Karen; (2016) *Plan de Conservación de El Ejido*. (Tesis de pregrado) Universidad Estatal de Cuenca, Cuenca-Ecuador.

NATIONAL CENTER FOR GEOGRAPHIC INFORMATION AND ANALYSIS. *Comparing Equal Interval and Quantile Classifications*, En: <http://www.ncgia.ucsb.edu/cctp/units/unit47/html/quanteq.html> (12- mayo- 2017).