

# UCUENCA

## Universidad de Cuenca

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Carrera de Arquitectura

**Análisis de las tendencias de conformación de zonas de crecimiento en altura en la ciudad de Cuenca desde 2003 hasta 2021. Casos parroquias San Sebastián y Sucre.**

Trabajo de titulación previo a la obtención del título de Arquitecto

**Autor:**

Mónica Carolina Auquilla Guamán

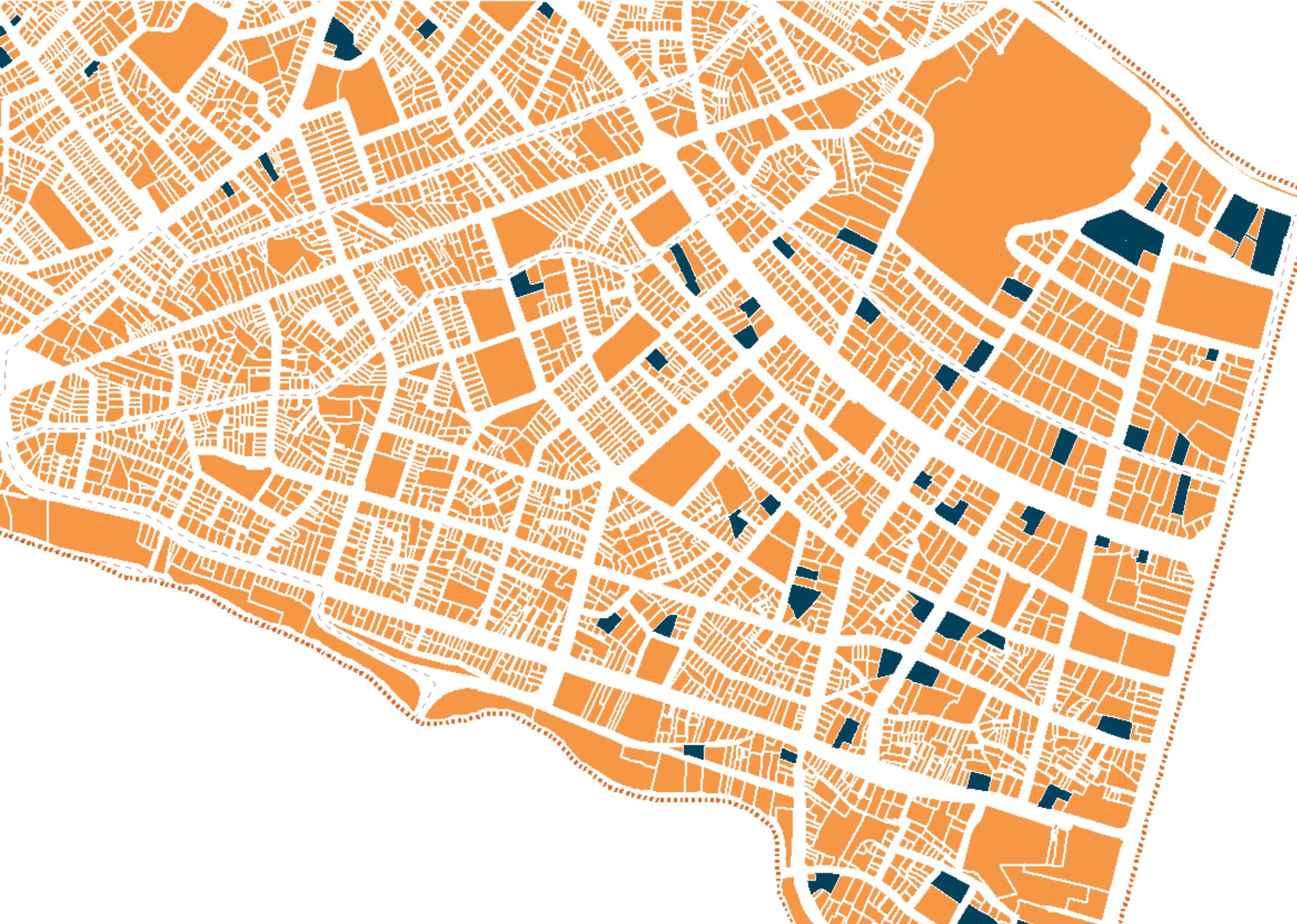
**Director:**

Ximena Alejandrina Salazar Guamán

ORCID:  0000-0002-7486-8190

**Cuenca, Ecuador**

2023-07-05



A map of the city of Cuenca, Ecuador, showing a dense network of streets. The map is color-coded to represent different urban growth zones. A central area, primarily along the riverbank and extending inland, is highlighted in orange, indicating zones of high growth. The surrounding areas are shaded in a lighter teal color. The map is overlaid with a semi-transparent white box containing the title and author information.

**Análisis de las tendencias de conformación de zonas de crecimiento en altura  
en la ciudad de Cuenca desde 2003 hasta 2021.  
Caso parroquias San Sebastián y Sucre.**

UNIVERSIDAD DE CUENCA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Mónica Carolina Auquilla Guamán  
CUENCA - ECUADOR  
2023-07-05

## Resumen

El crecimiento descontrolado y acelerado de las ciudades conlleva importantes desequilibrios territoriales, difuminando los límites entre lo urbano y lo rural. La planificación urbana tiene como objetivo controlar la expansión de la ciudad y preservar la ruralidad. La verticalización se presenta como una estrategia para abordar esta complejidad, considerando que la ciudad puede crecer en distintas direcciones, incluyendo el crecimiento en altura. Sin embargo, existe un profundo desconocimiento acerca de los criterios utilizados en la planificación de este tipo de crecimiento: de las áreas donde se concentra la mayor altura, de la realidad de las características de uso y ocupación y de su relación con el territorio.

Esta investigación se enfoca en el crecimiento en altura en la ciudad de Cuenca, dentro del contexto latinoamericano. Se construye una base de análisis a partir del estudio de ciudades latinoamericanas que han experimentado un alto crecimiento en altura y han designado zonas “exclusivas” para este tipo de desarrollo dentro de sus límites. Además, se recopila información en campo para un análisis que considera diferentes criterios y experiencias en Latinoamérica. Con los resultados obtenidos, se plantean sugerencias y estrategias para la planificación urbana, con el propósito de generar conciencia y sensibilidad sobre este tema.

**Palabras clave:** arquitectura, urbanismo, edificios, altura



El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Cuenca ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por la propiedad intelectual y los derechos de autor.

**Repositorio Institucional:** <https://dspace.ucuenca.edu.ec/>

## Abstract

The uncontrolled and accelerated growth of cities leads to significant territorial imbalances, blurring the boundaries between urban and rural areas. Urban planning aims to control the city's expansion and preserve rural areas. Verticalization is presented as a strategy to address this complexity, recognizing that cities can grow in different directions, including vertical growth. However, there is a profound lack of knowledge regarding the criteria used in planning this type of growth: the areas where the greatest height is concentrated, the reality of land use and occupancy characteristics, and their relationship with the territory.

This research focuses on vertical growth in the city of Cuenca within the Latin American context. A basis for analysis is built upon the study of Latin American cities that have experienced significant vertical growth and have designated “exclusive” zones for this type of development within their boundaries. Furthermore, field information is collected for an analysis that considers different criteria and experiences in Latin America. Based on the obtained results, suggestions and strategies are proposed for urban planning, with the aim of raising awareness and sensitivity towards this issue.

**Keywords:** architecture, urbanism, buildings, height



The content of this work corresponds to the right of expression of the authors and does not compromise the institutional thinking of the University of Cuenca, nor does it release its responsibility before third parties. The authors assume responsibility for the intellectual property and copyrights.

**Institutional Repository:** <https://dspace.ucuenca.edu.ec/>

## Índice de contenidos

### Lineamientos Generales

### Marco conceptual

### Proceso de crecimiento en altura

### Análisis de zonas de crecimiento en altura

### Formulación de estrategias

## 01

1.1 Introducción	13
1.2 Planteamiento del problema	14
1.3 Justificación	15
1.4 Objetivos de la investigación	16
1.5 Metodología	16

## 02

2.1 El crecimiento de la ciudad, causas y consecuencias alrededor del mundo	19
2.2 Formas de densificar la ciudad	22

## 03

3.1 La edificación en altura en la ciudad de Cuenca	37
<b>3.2 Casos de estudiar</b>	<b>39</b>
3.3 Normativa	41
3.4 Proceso de crecimiento en altura desde el año 2003	44
3.5 Tendencias	53
3.6 Definición de zonas de crecimiento	53

## 04

3.7 Conclusiones parciales	56
----------------------------	----

4.1. Bases del análisis	61
4.2. Análisis	63
4.3 Conclusiones	91

## 05

5.1 Objetivos	97
5.2 Definición de estrategias	101
5.3 Conclusiones finales	103
Anexos	111

## Índice de gráficos

Gráfico 1.1. Ilustración capítulo 1.....	11	Gráfico 3.6. Mapa de zonas definidas en la Normativa que regula el Uso y Ocupación de Suelo año 2003. Fuente: Actualización Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca. Año 2003. Elaboración Propia.....	41
Gráfico 1.2. Vista aérea de la ciudad de Cuenca-Ecuador. Mintur. Fuente: Portal web patrimonio cultural - Gobierno del Ecuador.....	13	Gráfico 3.7. Variables que contemplan el Plan borrador de Uso y Gestión del Suelo año 2021. Fuente: Pan de Uso y Gestión de Suelo 2021. Elaboración Propia.....	43
Gráfico 1.3. Calle en Copacabana y favela Cantagalo en Río de Janeiro. Brasil. Fuente: Página web Stock adobe.....	14	Gráfico 3.8. Altura máxima, normativa 2021. Fuente: Plan de Uso y Gestión de Suelo 2021. Fuente: GAD Municipal de Cuenca PUGS 2021. Elaboración Propia.....	43
Gráfico 1.4. Parque Calderón - Cuenca - Ecuador. Fotografía propia.....	15	Gráfico 3.9. Límite Parroquia San Sebastián. Predios con edificaciones altas. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.....	44
Gráfico 1.5. El Barranco. Fuente: Página web Innoticia.....	16	Gráfico 3.10. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción hasta el año 2005, en San Sebastián. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.....	45
Gráfico 2.1. Ilustración capítulo 2.....	17	Gráfico 3.11. Predios con edificaciones altas, que han finalizado su construcción entre el 2006 hasta el 2008, en San Sebastián. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.....	45
Gráfico 2.2. Brasilia, Vivienda, ocio, trabajo y circulación. Fuente: Portal web Apuntes sobre la ciudad. 19	19	Figura 3.12. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción entre el 2009 hasta el 20011, en San Sebastián. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.....	46
Gráfico 2.3. Contraste urbano. Fuente: Página web Uso arquitectura.....	21	Gráfico 3.13. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción entre el 2012 hasta el 2014, en San Sebastián. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.....	46
Gráfico 2.4. Paredones. Fuente: Portal web Gobierno de Cañar.....	21	Gráfico 3.14. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción entre el 2015 hasta el 20017, en San Sebastián. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.....	47
Gráfico 2.5. La arquitectura de la segregación. Fuente: Portal web Archdaly.....	23	Gráfico 3.15. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción entre el 2018 hasta el 2020, en San Sebastián. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.....	47
Gráfico 2.6. Componentes del derecho a la ciudad. Fuente: ONU habitat. Elaboración propia.....	24	Gráfico 3.16. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción en 2021 y 2022, en San Sebastián. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.....	48
Gráfico 2.7. Bogotá- Colombia. Fuente: Página web Tips para tu viaje.....	25	Gráfico 3.17. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción hasta 2005, en Sucre. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.....	49
Gráfico 2.8. Quito - Ecuador. Fuente: Portal web Primicias.....	28	Gráfico 3.18. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción hasta el 2006 hasta el 2008, en Sucre. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.....	49
Gráfico 2.9. Córdoba Argentina. Fuente: Página web Travel Zentric.....	30	Gráfico 3.19. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción entre 2009 hasta el 2011, en Sucre. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.....	50
Gráfico 2.10. Aspectos positivos y negativos, y algunas reflexiones. Elaboración Propia.....	33	Gráfico 3.20. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción entre el 2012 hasta el 2014, en Sucre. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.....	50
Gráfico 3.1. Ilustración capítulo 3.....	35		
Gráfico 3.2. Cronología de los edificios altos más representativos e influyentes de la ciudad. Elaboración Propia. Fuente: Análisis y documentación de edificios en altura en la ciudad de Cuenca 1990 - 2010. Nicolás Álvarez, 2012.....	37		
Gráfico 3.3. Parroquias Urbanas en el Territorio. Elaboración Propia.....	39		
Gráfico 3.4. Parroquia Urbana San Sebastián. Fotografía Propia.....	40		
Gráfico 3.5. Parroquia Urbana Sucre. Fotografía Propia.....	40		

Gráfico 3.21. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción entre el 2015 hasta el 2017, en Sucre. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia. . . . .	51	Gráfico 4.10. Número de pisos, parroquia San Sebastián, perspectiva. Elaboración Propia. . . . .	66
Gráfico 3.22. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción entre el 2018 hasta el 2020, en Sucre. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia. . . . .	51	Gráfico 4.11. Número de pisos, parroquia Sucre. Elaboración Propia. . . . .	67
Gráfico 3.23. Predios con edificaciones que han finalizado su construcción en 2021 y 2022, en Sucre. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia. . . . .	52	Gráfico 4.12. Número de pisos, parroquia Sucre, perspectiva. Elaboración Propia. . . . .	68
Tabla 3. Registro de edificaciones altas construidas por año según parroquia. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia. . . . .	52	Gráfico 4.13. Tipos de área recreativas. Elaboración Propia. . . . .	71
Gráfico 3.24. Crecimiento en altura parroquia San Sebastián. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia. . . . .	54	Gráfico 4.14. Figura ilustrativa de acceso. Elaboración Propia. . . . .	71
Gráfico 3.25. Crecimiento en altura parroquia Sucre. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia. . . . .	55	Gráfico 4.15. Tipos de permeabilidad visual del cerramiento. Elaboración Propia. . . . .	72
Gráfico 3.26. Ejes urbanos activos y la concentración de empleo. Elaboración Propia. . . . .	56	Gráfico 4.16. Figura ilustrativa, sección de la Av. Ordoñez Lasso, uso del suelo. Elaboración Propia. . . . .	76
Gráfico 3.27. Zonas de crecimiento en altura y número de predios en San Sebastián. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia. . . . .	57	Gráfico 4.17. Figura ilustrativa usos de suelo. Elaboración Propia. . . . .	76
Gráfico 3.28. Zonas de crecimiento en altura y número de predios en Sucre. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia. . . . .	58	Gráfico 4.18. Usos en planta baja, parroquia San Sebastián. Elaboración Propia. . . . .	77
Gráfico 4.1. Ilustración capítulo 4. . . . .	59	Gráfico 4.19. Usos en planta baja, parroquia San Sebastián, perspectiva. Elaboración Propia. . . . .	78
Gráfico 4.2. Íconos de las bases de análisis. Elaboración Propia. . . . .	61	Gráfico 4.20. Usos en planta baja, parroquia Sucre. Elaboración Propia. . . . .	79
Gráfico 4.3. Figura ilustrativa, sección de la Av. Ordoñez Lasso. Elaboración Propia. . . . .	61	Gráfico 4.21. Usos en planta baja, parroquia Sucre, perspectiva. Elaboración Propia. . . . .	80
Gráfico 4.4. Estructura del análisis. Elaboración Propia. . . . .	62	Gráfico 4.22. Edificaciones que combinan usos en planta baja y de uso residencial, parroquia San Sebastián. Elaboración Propia. . . . .	82
Gráfico 4.5. Figura ilustrativa, sección de la Av. Ordoñez Lasso, características de ocupación. Elaboración Propia. . . . .	63	Gráfico 4.23. Edificaciones que combinan usos en planta baja y de uso residencial, parroquia Sucre. Elaboración Propia. . . . .	83
Gráfico 4.6. Localización en la manzana. Elaboración Propia. . . . .	63	Gráfico 4.24. Combinación de usos alrededor de la edificación, parroquia Sucre. Elaboración Propia. . . . .	84
Gráfico 4.7. Implantación de la edificación. Elaboración Propia. . . . .	64	Gráfico 4.25. Combinación de usos alrededor de la edificación, parroquia Sucre, perspectiva. Elaboración Propia. . . . .	85
Gráfico 4.8. Figura ilustrativa, alturas. Elaboración Propia. . . . .	64	Gráfico 4.26. Figura ilustrativa, sección de la Av. Ordoñez Lasso, factores externos de la edificación. Elaboración Propia. . . . .	86
Gráfico 4.9. Número de pisos, parroquia San Sebastián. Elaboración Propia. . . . .	65	Gráfico 4.27. Tipo de vía que da al ingreso. Elaboración Propia. . . . .	86
		Gráfico 4.28. Ilustración de tráfico. Elaboración Propia. . . . .	87

---

Gráfico 4.29. Tipos de relación en fachadas. Elaboración Propia. . . . .	88
Gráfico 4.30. Privacidad. Elaboración Propia. . . . .	89
Gráfico 4.31. Condiciones favorables de las edificaciones altas, parroquia San Sebastián. Elaboración Propia. . . . .	93
Gráfico 4.32. Condiciones favorables de las edificaciones altas, parroquia Sucre. Elaboración Propia. 94	
<hr/>	
Gráfico 5.1. Ilustración capítulo 5. . . . .	95
Gráfico 5.2. Figura ilustrativa, sección de la Av. Ordoñez Lasso. Elaboración Propia. . . . .	97
Gráfico 5.3. Objetivos. Elaboración Propia. . . . .	97
Gráfico 5.4. Estructura objetivo 1. Elaboración Propia. . . . .	98
Gráfico 5.5. Estructura objetivo 2. Elaboración Propia. . . . .	99
Gráfico 5.6. Estructura objetivo 3. Elaboración Propia. . . . .	100

## Índice de tablas

Tabla 1. Normativa de Uso y Ocupación de Suelo, parroquia urbana San Sebastián. Fuente: Actualización Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca. Año 2003. Elaboración Propia. . . . .	41	Tabla 21. Tipos de relación en fachadas. Elaboración Propia. . . . .	88
Tabla 2. Normativa de Uso y Ocupación de Suelo, parroquia urbana Sucre. Fuente: Actualización Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca. Año 2003. Elaboración Propia. . . . .	42	Tabla 22. Criterios de contaminación. Elaboración Propia. . . . .	88
Tabla 4. Áreas del predio. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia. . . . .	69	Tabla 23. Rango de contaminación. Elaboración Propia. . . . .	88
Tabla 5. Área construida. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia. . . . .	69	Tabla 24. Sensación de privacidad. Elaboración Propia. . . . .	89
Tabla 6. Longitud de Frente. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia. . . . .	70	Tabla 25. Sensación de seguridad. Elaboración Propia. . . . .	89
Tabla 7. Retiro, parroquia San Sebastián. Elaboración Propia. . . . .	70	Tabla 26. Estrato. Elaboración Propia. . . . .	90
Tabla 8. Retiro, parroquia Sucre. Elaboración Propia. . . . .	70		
Tabla 9. Área recreativa. Elaboración Propia. . . . .	71		
Tabla 10. Acceso en áreas recreativas. Elaboración Propia. . . . .	72		
Tabla 11. Permeabilidad visual del cerramiento. Elaboración Propia. . . . .	73		
Tabla 12. Coeficiente de ocupación del suelo. Elaboración Propia. . . . .	73		
Tabla 13. Coeficiente de uso del suelo. Elaboración Propia. . . . .	73		
Tabla 14. Tabla resumen de las características de ocupación de suelo parroquia San Sebastián. Fuentes: Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca. Año 2003, Plan borrador de Uso y Gestión del Suelo año 2021. Elaboración Propia. . . . .	74		
Tabla 15. Tabla resumen de las características de ocupación de suelo parroquia Sucre. Fuentes: Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca. Año 2003, Plan borrador de Uso y Gestión del Suelo año 2021. Elaboración Propia. . . . .	75		
Tabla 16. Usos en planta baja. Elaboración Propia. . . . .	76		
Tabla 17. Edificios residenciales. Elaboración Propia. . . . .	81		
Tabla 18. Combinación de usos aledaños a la edificación. Elaboración Propia. . . . .	81		
Tabla 19. Tipo de vía que da al ingreso. Elaboración Propia. . . . .	87		
Tabla 20. Número de edificios con tráfico vehicular en su ingreso. Elaboración Propia. . . . .	87		

## Dedicatoria

---

El presente trabajo va dedicado a mis padres  
Teresa, Eduardo por su amor, confianza y  
ejemplo.

A mi hermano Andrés por su apoyo, cariño y  
por estar conmigo en todo momento.

A mi amada abuelita Rosa Cabrera por ser mi  
inspiración y el núcleo de mi familia.

A mis amigos por ser mi familia en esta etapa.

A toda mi familia, por su cariño y unión.

## Agradecimientos

---

A Dios

A la Universidad de Cuenca, especialmente a la Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

A los docentes, compañeros estudiantes, colaboradores en el levantamiento de información.

A la Arq. Ximena Salazar por ser apoyo, y guía en este proceso



Gráfico 1.1. Ilustración capítulo 1.

# 01 LINEAMIENTOS GENERALES

---

## •1.1 Introducción

En busca de lograr una ciudad ordenada que garantice una mejor calidad de vida para sus habitantes, la ciudad de Cuenca se reinventa constantemente para alcanzar ciertos objetivos dentro de la planificación urbana. La presente investigación aborda un análisis de las zonas que tienden a incrementar la construcción de edificios mayores a cuatro plantas arquitectónicas en dos parroquias urbanas, San Sebastián y Sucre, con el fin de comprender cómo se está desarrollando el crecimiento en altura, cuáles son los patrones existentes en su formación y qué desafíos enfrenta.

El creciente interés en este tema se debe a que, si bien el crecimiento de la expansión urbana en los últimos años ha sido una preocupación constante, al igual que el alto costo del suelo debido a la alta demanda de áreas urbanizadas, es importante abordar los desafíos que presentan las estrategias planteadas como forma de densificación y evaluar si realmente están generando cambios positivos.

El objetivo principal de este trabajo es analizar las tendencias de formación de zonas de crecimiento en altura en Cuenca, Ecuador, desde tres enfoques: dos relacionados con las normativas de uso y ocupación del suelo, y la relación con el entorno. Para lograr este objetivo, se llevó a cabo un análisis de la literatura disponible, así como la recopilación de datos primarios a través de una ardua investigación en revistas, libros, trabajos de investigación, análisis, noticias, normativas, entre otros. También se realizó un levantamiento de información necesaria sobre el estado actual de las edificaciones según los criterios establecidos.

Por último, se presentan estrategias y sugerencias a tener en cuenta, así como las conclusiones y recomendaciones derivadas de este estudio, destacando su contribución al conocimiento existente y señalando



Gráfico 1.2. Vista aérea de la ciudad de Cuenca-Ecuador. Mintur. Fuente: Portal web patrimonio cultural - Gobierno del Ecuador.

posibles áreas de investigación futura. Al adentrarse en el análisis de los patrones de crecimiento y comprender la dinámica del desarrollo vertical, esta investigación tiene como objetivo proporcionar conocimientos valiosos que puedan orientar las decisiones de planificación urbana y contribuir al desarrollo sostenible de la ciudad de Cuenca.

## •1.2 Planteamiento del problema

Las ciudades latinoamericanas se enfrentan a retos complejos debido a la sobrepoblación, la economía inestable, la corrupción, la falta de interés gubernamental, entre otros factores, que aumentan con el tiempo (Corti, 2018). Esto ha llevado a consecuencias que se muestran en la configuración de las ciudades, como la expansión urbana no planificada que genera problemas adicionales, como el déficit en la calidad de vida de la población, la falta de servicios básicos y condiciones habitables adecuadas, el retroceso en el desarrollo por la falta de equipamientos, infraestructura y conectividad, entre otros.

Por su parte la densificación (que apareció como respuesta a la necesidad habitacional que dejó la Segunda Guerra Mundial) juega un papel crucial para controlar este fenómeno y presenta una forma de ciudad denominada “ciudad vertical” de Ludwing Hilberseimer en 1927, la cual propone altos edificios para el desarrollo metropolitano, para afrontar el tránsito y para la distribución de densidades (Peñañiel, et al. 2012), esta fue y sigue siendo la base para aplicaciones en la generación de la gran ciudad como por ejemplo New York, Hong Kong, Brasilia, Singapur, entre otras, que han incorporado elementos de densificación vertical en su desarrollo urbano.

En una escala más modesta, Cuenca fue una ciudad compacta que en la actualidad enfrenta a una expansión de la mancha urbana que compromete zonas agrícolas. En consecuencia, se ha incentivado el crecimiento vertical en ciertas zonas de la urbe, sin embargo resulta complejo identificar bajo que intenciones están dispuestas dichas zonas, por lo que comprender y evaluar es crucial para determinar si existe un verdadero aporte hacia el objetivo de densificar la ciudad.

Visualmente, la construcción de edificios altos avanza continuamente



Gráfico 1.3. Calle en Copacabana y favela Cantagalo en Río de Janeiro. Brasil. Fuente: Página web Stock adobe.

en sectores distintos de la ciudad por lo cual surgen varias interrogantes sobre sus características de ocupación, sobre si se validan o no las regulaciones, así como la relación que guardan o no con el contexto en el que se emplazan. De igual manera es preocupante la segregación que resulta de la conformación de algunos sectores o barrios deno-

minados exclusivos, que incrementan el costo de compra y renta por características atribuidas de una forma difusa, que a su vez son resultado de las políticas de mercado de suelo y a la oportunidad que tienen grupos privilegiados para escoger su ubicación en lugares estratégicos de la ciudad (Dominguez, et al 2018).

### •1.3 Justificación

El objetivo del ordenamiento territorial es lograr un desarrollo óptimo a través de la eficiente distribución de los diferentes usos del territorio, como el fomento económico y la dotación de espacios dignos para vivir, los servicios de educación, cultura, ocio e infraestructuras para el suministro de agua potable, energía eléctrica y eliminación de aguas residuales. Al mismo tiempo, es deber del ordenamiento territorial precautelar las condiciones naturales mediante una política ambiental (Braunmheir, 1991). Por lo tanto, es importante entender que la ciudad es un sistema complejo que necesita articular los diferentes ejes que la conforman para su correcto desarrollo.

Partiendo de este punto, las estrategias que se planteen en las ordenanzas vigentes deben responder a la realidad que enfrenta la ciudad y estar respaldadas por información actualizada que permita reconocer la efectividad de los objetivos que se determinen en la planificación. Dentro de las complejidades que enfrenta la ciudad, se ha considerado el crecimiento en altura en diferentes sectores de la ciudad. Precisamente, se ha indagado sobre los patrones que detonan este comportamiento, así como la complicidad de la autoridad para su ejecución. Por lo tanto, esta investigación sobre las tendencias de conformación de zonas de crecimiento en altura, considerando a las parroquias urbanas San Sebastián y Sucre, plantea ciertos objetivos que buscan esclarecer la realidad que enfrenta la ciudad y la importancia que se le da a esta dificultad.



Gráfico 1.4. Parque Calderón - Cuenca - Ecuador. Fotografía propia.

#### •1.4 Objetivos de la investigación

El ordenamiento territorial es una herramienta clave en el desarrollo urbano. Por lo tanto, el presente estudio contribuirá a comprender una parte de las dificultades que enfrenta la ciudad en la conformación de zonas de crecimiento en altura. En este sentido, se plantean los siguientes objetivos:

General: Analizar las tendencias de la conformación de zonas de crecimiento en altura en la Ciudad de Cuenca.

##### Objetivos Específicos

Elaborar un marco conceptual sobre el crecimiento en altura de las ciudades.

Caracterizar las tendencias de crecimiento en altura en la ciudad de



Gráfico 1.5. El Barranco. Fuente: Página web Innoticia.

Cuenca desde el año 2003 hasta 2021.

Formular estrategias que aporten a los instrumentos de planificación de la ciudad en cuanto a las edificaciones en altura.

#### •1.5 Metodología

Dada la escasez de información disponible, se desarrollará un marco teórico a través de revisión bibliográfica, que aborde conceptos básicos sobre la ciudad y la densificación, el crecimiento en altura de ciudades latinoamericanas. Se realizará un recorrido de reconocimiento de campo con el fin de obtener una visión más detallada de la situación actual y recopilar datos importantes, además se utilizará Visor-Geoportal de la Alcaldía de Cuenca para obtener cierta información. La investigación se basará en experiencias ilustrativas de ciudades latinoamericanas y se diseñará una encuesta aplicativa, cualitativa y cuantitativa, para recopilar datos adicionales, expuestos de forma descriptiva, utilizando también información proporcionada por la Municipalidad.

Los datos obtenidos se analizarán mediante la inducción y deducción, utilizando la observación y el razonamiento como herramientas principales, teniendo como propósito de establecer conclusiones y desarrollar estrategias fundamentadas en la información recopilada. Es importante tener en cuenta que esta metodología, al ser cualitativa y cuantitativa, presenta ciertas limitaciones, ya que está sujeta a la perspectiva del autor, aunque se buscará la objetividad en la medida de lo posible, algunos parámetros de apreciación pueden tener un componente subjetivo necesario, así también es importante mencionar que esta investigación se desarrolló en un período desafiante para el país, por lo que se reconoce que algunos datos pueden haber experimentado variaciones.



Gráfico 2.1. Ilustración capítulo 2.

## 02 MARCO CONCEPTUAL

---

## •2.1 El crecimiento de la ciudad, causas y consecuencias alrededor del mundo

La ciudad se puede definir como “el complejo de actividades humanas de una sociedad local” (Ramírez, 1998, párrafo 1). La tarea de establecer un concepto de ciudad es interesante, con frecuencia se plantea que las ciudades son una forma de asentamiento humano que se valida en cualquier lugar o momento de la historia (Castro et al., 2003, párrafo 3). Asimismo, se define como

*un espacio que ha sido capaz de satisfacer las necesidades del ser humano, permitiendo el desarrollo de las capacidades mediante el acceso a una variedad de estímulos, la proximidad a otros individuos y la posibilidad de recibir solidaridad social (Hernández, 1997, párrafo 3).*

De esta manera, se puede afirmar que la ciudad comienza con los ciudadanos y sus actividades, respondiendo a la necesidad natural del ser humano de socializar, subsistir y vivir en comunidad. Existen varios modelos para conformar una ciudad, uno de los más influyentes es la Carta de Atenas, Le Corbusier y Sert (1933) plantean la ciudad funcional como lo opuesto de la ciudad tradicional, haciendo referencia a la combinación de usos y a la ciudad moderna funcional y racional bajo el principio de la zonificación. El modelo propone ciudades en las que los usos y funciones urbanas se encuentran en diferentes espacios separados por cuatro funciones básicas: vivienda, ocio, trabajo y circulación. En el Gráfico 2.2, se espera que los espacios residenciales estén separados de los espacios destinados para actividades económicas y de empleo, pero conectados a través de vías.

Dentro de las formas en que las ciudades crecen, la ciudad dispersa compromete el crecimiento hacia el extrarradio, se caracteriza por



Gráfico 2.2. Brasilia, Vivienda, ocio, trabajo y circulación. Fuente: Portal web Apuntes sobre la ciudad.

el interés particular, baja densidad poblacional, proliferación de zonas periféricas, fragmentación del territorio, aislamiento espacial y recorrer largas distancias con el vehículo como protagonista, (Muñiz et al., 2010). En la difusión desconcentrada de la urbanización aparecen los procesos de suburbanización y contraurbanización, su presencia implica movimientos desconcentrados de la población, desde el centro hacia la periferia (Ferrás, 2000). De este modo en algunos escenarios, la escasa concentración de población generan laboratorios sociales de áreas mono-funcionales que ciertas horas son deshabitadas, limitada infraestructura de servicio, destrucción del paisaje, pérdida del sentido de pertenencia, desintegración del tejido urbano, segregación urbana y marginación social, desarticulación de actividades complementarias y la residencia, además de problemas de movilidad, accesibilidad, y un incremento en la contaminación pero sobre todo un alto costo de dotación y mantenimiento de la misma (Camino, 2016). Algunas ciudades dispersas son Quito (Instituto de la ciudad, s.f.), Córdoba (Marengo y Lemma, 2017), Brasilia (Holanda, 2015). Sao Paulo (Rodrigues, 2007).

En 1992, en la Agenda 21 de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y Desarrollo, se propuso un rediseño de territorios urbanos y se determinó la ciudad compacta que considera a la ciudad como un núcleo ligado a conflictos sociales, económicos y ambientales, y que además está compuesta por actividades cotidianas individuales y colectivas. Por lo tanto, la ciudad compacta es aquella que tiene una estructura y trama urbana cohesionada, que dispone de espacios de sociabilidad y servicios, que incentiva actividades e incita a la vida en comunidad. Salvador Rueda, (2005)., en su propuesta de modelo de ciudad compacta sostiene cuatro ejes: compacidad que hace referencia a la idea de proximidad de los componentes de la ciudad, complejidad, eficiencia y estabilidad social hace factible la proximidad entre usos y la mixticidad, además de crear nuevas áreas centrales (Rueda, 2007, pág, 15). Una de las ciudades mejor valorada fue París, Francia por su jerarquización, así también se destaca por su centro compacto Barcelona, Ciudad de México y Bogotá, con centros evidentemente marcados (Sánchez, 2019).

### **2.1.1 Causas y Consecuencias**

A lo largo de la historia, las personas han modificado su comportamiento dejando a su paso indicios que ponen en evidencia su evolución. Esto define a la ciudad en un determinado contexto, su entendimiento en la historia (Castro et al., 2003), características específicas y particularidades correspondientes a ciertos periodos de tiempo, estableciendo etapas en las que es posible estudiar y evaluar su desarrollo. Desde el sedentarismo humano como forma de vida, ciertas acciones impulsaron la conformación de nuevos y sólidos comportamientos que construyeron las ciudades como las conocemos hoy en día: actividades comerciales y gubernamentales, el entendimiento de la geografía y lugar, además del crecimiento poblacional que plantea grandes desa-

fíos para la humanidad. Todos estos retos y necesidades impulsaron la configuración, transformación y evolución de las ciudades.

Según Cuberes (2021), existen tres factores que determinan el crecimiento de las ciudades. Algunos son geográficos, denominados como de primera naturaleza, en los que se incluyen ciudades con temperaturas favorables, lagos, ríos, mares, montañas cercanas, entre otros. Sin embargo, estas fuerzas de primera naturaleza no pueden explicar el crecimiento de algunas ciudades, por lo que también se consideran aspectos históricos y de infraestructura que en un momento determinado fueron fundamentales. Además, se incluye el nivel de educación de la población, como demuestran algunos estudios, y las políticas gubernamentales aplicadas para la contribución crucial a su crecimiento.

En Latinoamérica, los pueblos aborígenes ocupaban áreas tropicales, valles, mesetas, cuencas y hondonadas de las tierras altas, en general, sectores en donde las condiciones ecológicas eran favorables. Con la llegada de los españoles, se produjo una reorganización y consolidación que respondía a estrategias militares y económicas, lo que significó que los conquistadores se encaminaran a las aldeas de los centros montañosos con la posibilidad de fundar ciudades de una forma más ágil. Por ello, se dice que “las ciudades se implantaron en el campo en lugar de surgir de él” (Herrera et al, 1976, pág. 9). En las ciudades de América Latina, existen dos ideas clásicas dadas como ciertas: la perifericidad del poblamiento, que significa que las ciudades se encuentran casi exclusivamente en áreas costeras, y la indiscutible permanencia de la influencia hispana. Además, por su función, las ciudades han incrementado el número de habitantes que albergan, ya que algunas son puertos marítimos importantes para el comercio exterior, otras ciudades son puntos comunes para el comercio interno, y algunas tienen características propias que incentivan el turismo o son

productoras de materia prima. (Herrera et al., 1976). Es decir, existió al menos una característica potencial que determinó la consolidación de las ciudades.



Gráfico 2.3. Contraste urbano. Fuente: Página web Uso arquitectura.



Gráfico 2.4. Paredones. Fuente: Portal web Gobierno de Cañar

En la actualidad, el aumento poblacional conlleva el incremento de funciones y necesidades por lo tanto escasez de recursos, pobreza, desigualdad, deterioro ambiental, en parte es el resultado de movimientos migratorios que prefieren las centralidades por las oportunidades laborales (Gomez y Collazos, 2015., pág 6). Por lo tanto, la concentración de población da lugar al surgimiento de nuevos centros urbanos, lo que impone una carga económica importante, este aumento se acompaña de inversiones públicas y privadas en distintos campos, así como de la falta de planificación y regularización del uso y ocupación del suelo, lo que puede llevar a una expansión excesiva dando lugar al deterioro del ambiente.

El crecimiento progresivo de las ciudades en el tiempo sin soluciones efectivas trae consigo consecuencias graves, como el déficit de viviendas y servicios básicos, y la proliferación de tugurios y asentamientos marginales (Herrera, et al. 1976, pág 7) en el intento de la sociedad por satisfacer necesidades ante el descuido y abandono. (Ver Gráfico 2.3). Estos problemas requieren de una acción concreta y responsable por parte de los organismos gubernamentales, que enfrentan grandes retos para la humanidad.

Es así que, el crecimiento de las ciudades está ligado a la evolución de los seres humanos y a los de habitar entendidos como los “actos culturales en los que se integran las respuestas materiales con las concepciones acerca del mundo, del sentido de la vida y del mismo habitar” (Saldarriaga, 2019., pág. 23), y por consiguiente, satisfacer necesidades conjuntas. En Cuenca, la historia cuenta que la cultura Cañari fue la más importante en las cuencas de la Sierra antes de la invasión incásica. (Ver Gráfico 2.4); los cañaris vivían en aldeas aisladas que se asentaban a cierta distancia unas de otras, a finales del siglo XV, los incas conquistaron el territorio Cañari y edificaron Tomebamba,

la obra más importante en la búsqueda de asegurar su crecimiento y permanencia (Burgos, 2003). Construyeron templos, palacios y caminos importantes para todo el imperio, así como nuevas normas, por lo que Tomebamba se convirtió en uno de los principales centros urbanos del imperio incásico (Carpio, 1976). Estos fueron los inicios de lo que hoy conocemos como Cuenca - Ecuador.

Actualmente, Cuenca es la tercera ciudad más poblada del país, según el INEC 2010. Debido a la migración interna, su importancia y geografía, entre otros factores, se hace indispensable y urgente la necesidad de vivienda dentro de su territorio. Sin embargo, el crecimiento desmedido trae consecuencias negativas, por tanto, es importante que las autoridades tomen medidas para planificar y regular el crecimiento de la ciudad, asegurando la provisión adecuada de vivienda y servicios básicos, y previniendo la proliferación de tugurios o sectorizaciones que fragmentan el territorio.

## •2.2 Formas de densificar la ciudad

Una de las principales estrategias para contrarrestar la constante expansión urbana hacia las periferias es la densificación, es un concepto y una propuesta de política pública propiciada por gobiernos, organismos internacionales y expertos, que implica que un número determinado de personas utilizará un área específica de suelo de manera más consciente, esto se plantea como solución a la dispersión de las ciudades (de Coss, 2017). En México, según un estudio de la Comisión de Vivienda del Senado se establece que es importante un entero conocimiento del territorio a intervenir, establecer la densidad óptima a percibir, definir una distinción entre derecho a la propiedad y el derecho al desarrollo inmobiliario como aspectos diferentes, así también la disponibilidad de sistemas óptimos de información de libre acceso a la comunidad sobre variables que involucran el precio de suelo o nor-

mativa, la coordinación entre diferentes niveles de gobierno y distintos actores de otras instancias, que involucren y permitan la participación de los habitantes sin excepción (de la Paz y Cáceres, 2018).

En teoría, se considera una densidad de al menos 200 habitantes por hectárea en áreas urbanas con el objetivo de posibilitar una sostenibilidad económica, ambiental y social (Hurtado, 2020). Es importante que los equipamientos administrativos, de salud, culturales y educativos mencionados de forma general, existentes y proyectados, abastezcan de manera óptima a una determinada población y que los recorridos para su adquisición y provecho sean mediatos e inmediatos, asimismo se estima la optimización de los recursos del estado, considerando el alto costo en su dotación. Sumado a esto, es fundamental la diversidad de usos en las unidades habitables de la ciudad para un mejor funcionamiento.

Los planes de re-densificación incluyen la construcción de viviendas verticales y la reutilización de predios subutilizados (Novoa, 2022). La creación de usos de suelo mixto busca reducir el tiempo de transporte, incrementar la eficiencia y sustentabilidad y generar desarrollo mediante un sistema interconectado hacia todos sus ejes, de manera que funcionen como unidad. También se requiere una política pública que dé sentido y defienda los objetivos planteados para la ciudad. Sin embargo, es importante cuestionarse por qué, para quién y quiénes densifican las ciudades, ya que también responde a una lógica de mercado que tiene como objetivo acumular o incrementar capital (de Coss, 2017).

### **2.2.1 El crecimiento en altura y las dinámicas que lo motivan**

Considerando que:

*De los recursos naturales que existen sobre la tierra, el suelo es uno de los más significativos en la vida del hombre debido a que se constituye como un factor indispensable del patrimonio natural (Soto, 2015).*

Se busca emplear de manera útil y consciente el suelo destinado para las ciudades mediante el crecimiento en altura, también denominado expansión vertical de las urbes. Esta forma de desarrollo constructivo en altura permite ocupar una determinada superficie del suelo y obtener el mayor provecho de sus recursos (NEO Arquitectos, 2017, párrafo 7). Los cambios en las formas de habitar, de las que emergen los deseos y fantasías (Sarquis, 2006), han jugado un papel crucial. Históricamente, las casas convencionales, independientes, con amplios espacios verdes eran las más cotizadas y consideradas una aspiración su tenencia de esta manera el cambio en el estilo de vida está sujeto a la inmediatez, lo que modifica el modo de habitar en ciudades desarrolladas en el que existe un abandono de campo para movilizarse a la ciudad.



Gráfico 2.5. La arquitectura de la segregación. Fuente: Portal web Archdaly.

Otro punto a considerar es el costo elevado del suelo urbanizado en América Latina, dicho precio está determinado por la oferta y demanda (Smoka, 2003), este hecho depende de varios factores como la cercanía a las centralidades, condiciones de accesibilidad de transporte público y las vialidades, calidad ambiental, servicios, infraestructura, disponibilidad de verde público, contaminación, condiciones edilicias, nivel socioeconómico por mencionar algunos atributos urbanos socio-territoriales que orientan la localización residencial y empresarial (Baer y Kauw, 2016). En varias ocasiones, existe limitación en el acceso a barrios planificados o zonas que solo sirven de provecho para proyectos a gran escala, como urbanizaciones de viviendas unifamiliares. Este fenómeno estructura toda una red de conflictos sociales y obliga a que hogares de menores ingresos opten por la informalidad de uso y ocupación en zonas no planificadas o en márgenes de protección, lo que causa problemas de hacinamiento, inseguridad, falta de infraestructura y servicios, bajos niveles de productividad y desarrollo, e incremento en la pobreza, sobre todo en mujeres y niños (Libertun, 2019). (Ver Gráfico 2.5).

También está presente la lucha por reducir la huella ecológica que deja el crecimiento desmedido. Por su parte las ciudades albergan a más de la mitad de la población mundial y son responsables del 70% de gases de efecto invernadero, es fundamental planificar, y diseñar ciudades compactas y transitadas con un buen sistema de transporte público, así como generar el cambio a edificios sin emisiones de carbono que no dependan de combustibles contaminantes en la calefacción, iluminación, refrigeración o electricidad (ONU, 2019). Bajo este concepto es crucial la cercanía de las infraestructuras, equipamientos y servicios a las centralidades, así como su articulación entre las mismas, considerando la cuantiosa inversión que significan dichos proyectos y el grado

de alcance, en algunos casos su implementación resulta cuestionable ante su improvisación y deficiencia.

El derecho a la ciudad, contempla varias preocupaciones actuales, este consiste en el derecho de los habitantes a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades, pueblos y asentamientos urbanos, justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, definidos como bienes comunes para una vida digna (ONU-Habitat, 2020). Se plantean ocho componentes importantes que se conjugan y encaminan a construir mejores ciudades, (ver Gráfico 2.6), así también exponen un llamado a contrarrestar las causas mencionadas anteriormente, como el modo de habitar, la segregación socioespacial y la sostenibilidad, específicamente, el componente cinco hace referencia al acceso equitativo y asequible a la vivienda al igual que a las oportunidades urbanas que brindan las ciudades, beneficios

que gozan solo un sector de la población y que aun que existe la intención de validar este derecho aún queda mucho camino por recorrer para que sea una realidad mayoritaria, puesto que en la balanza se inclinan otro tipo de intereses alejados de la colectividad.

El componente siete trata sobre una ciudad con economías diversas con accesibilidad a medios de vida seguros, y el componente ocho, una ciudad sostenible con vínculos que beneficien a las personas, en estos ítems se plantea una ciudad con múltiples enlaces que acoge a sus habitantes y los incluye mediante procesos de participación en cada uno de los campos dentro de la planificación de una ciudad, planteándoles como un derecho a ser respetado, precautelado y algunas veces exigido.

### 2.2.2 Reflexiones del crecimiento en altura.

En este debate sobre si la verticalización como herramienta de densificación hacia el objetivo de alcanzar una ciudad compacta, surgen varias opiniones, Hilberseimer en un estudio para New City (1932), hace una comparación entre los edificios altos y concluye en que existe una falacia que supone vincular la densidad con altura (Sumay Rey, 2015). Siguiendo este concepto se puede considerar que existen distintos tipos de expansión territorial en una ciudad, se puede definir que la densificación es una forma de expansión urbana vertical (Chavoya, et al. 2009).

EL crecimiento en altura puede también significar un mal recurso de densificación, un referente negativo de verticalización es el proyecto de vivienda social Pruitt-Igoe, construido durante el movimiento moderno, tuvo la pretensión de ser un hito de diseño arquitectónico, pese a que fue una respuesta directa de expansión urbana llegó a significar un fracaso de un proyecto específico de vivienda pública, ya que se

## COMPONENTES DEL DERECHO A LA CIUDAD

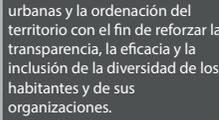
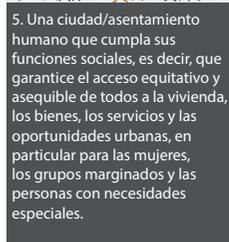
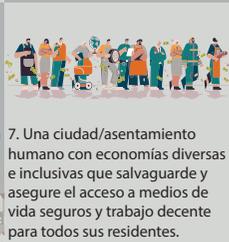
<p>1. Una ciudad/asentamiento humano libre de discriminación por motivos de género, edad, estado de salud, ingresos, nacionalidad, origen étnico, condición migratoria u orientación política, religiosa o sexual.</p> 	<p>2. Una ciudad/asentamiento humano de igualdad de género, que adopte todas las medidas necesarias para combatir la discriminación contra las mujeres y las niñas en todas sus formas</p> 	<p>3. Una ciudad/asentamiento humano de ciudadanía inclusiva en el que todos los habitantes (permanentes o temporales) sean considerados ciudadanos y se les trate con igualdad.</p> 	<p>4. Una ciudad/asentamiento humano con una mayor participación política en el definición, ejecución, seguimiento y formulación de presupuestos de las políticas urbanas y la ordenación del territorio con el fin de reforzar la transparencia, la eficacia y la inclusión de la diversidad de los habitantes y de sus organizaciones.</p> 
<p>5. Una ciudad/asentamiento humano que cumpla sus funciones sociales, es decir, que garantice el acceso equitativo y asequible de todos a la vivienda, los bienes, los servicios y las oportunidades urbanas, en particular para las mujeres, los grupos marginados y las personas con necesidades especiales.</p> 	<p>6. Una ciudad/asentamiento humano con espacios y servicios públicos de calidad que mejoren las interacciones sociales y la participación política, promuevan las expresiones socioculturales, abracen la diversidad y fomenten la cohesión social.</p> 	<p>7. Una ciudad/asentamiento humano con economías diversas e inclusivas que salvaguarden y asegure el acceso a medios de vida seguros y trabajo decente para todos sus residentes.</p> 	<p>8. Una ciudad/asentamiento humano sostenible con vínculos urbanorurales inclusivos que beneficie a las personas empobrecidas, tanto en zonas rurales como urbanas, y asegure la soberanía alimentaria.</p> 

Gráfico 2.6. Componentes del derecho a la ciudad. Fuente: ONU habitat. Elaboración propia.

conformó gradualmente en un barrio marginal (Fiederer, s.f). En un documental titulado “The Pruitt Igot Myth” se muestra que la monotonía en el diseño, varias medidas restrictivas, la escasa identidad y su elevado costo de mantenimiento son algunas de las causas por las que este proyecto deja claras lecciones que no se debe replicar.

En contraposición a este “orden” de la modernidad, Jacobs (1961), manifiesta que la mezcla de estilos edificios y funciones establece lazos de comunidad, así también asegura que la ciudad no tiene ninguna lógica específica, la gente es quien la hace, mas no los edificios, por lo cual es importante adaptar los planes para con la ciudad. En retrospectiva se puede decir que la ciudad se construye a partir de sus habitantes y la forma en la que habitan, esto implica identidad y varios factores y realidades específicas del lugar de deben verse reflejados en la disposición de los edificios altos.

### 2.2.3 Experiencias ilustrativas de formas de densificación en América Latina

En este apartado se ha considerado ciudades Latinoamericanas definidas como compactas y dispersas, Bogotá como referente de densificación bajo el criterio de algunos investigadores, con características ambientales semejantes a Quito, que por su parte comparte costumbres y modos de habitar, y Córdoba ciudad altamente turística que acoge a un gran porcentaje de estudiantes. Estas tres ciudades presentan un crecimiento paulatino y numeroso en edificaciones en altura, además han destinado ciertas zonas exclusivas para el crecimiento en altura, ligadas al poder económico. Por sus características similares mencionadas con anterioridad, algunas prácticas y consecuencias pueden ser consideradas como futuras en la ciudad de Cuenca, ya que pese a ser una ciudad intermedia, cada vez es más identificable zonas de confor-

mación de edificaciones altas, las mismas que difieren de la dinámica “tradicional” característica de construcciones bajas.

### **Bogotá - Colombia**

La ciudad capital está ubicada en el centro del país, en la región conocida como Sabana de Bogotá. Es una de las principales ciudades de Latinoamérica, cuna de comercio, servicios financieros y empresariales. Actualmente es una ciudad cosmopolita, considerada una metrópoli en rápido crecimiento en América del Sur. Además, es ideal para articular la cultura y dinámicas de desarrollo social, político y económico. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2019).

A partir de los años 50, se promulgó el Movimiento Moderno basado en el urbanismo moderno, que dio inicio a la producción masiva de viviendas y significó un cambio de mentalidad, sobre todo en la forma de habitar (Briñez, 2018). La sociedad apostaba por una variación



Gráfico 2.7. Bogotá- Colombia. Fuente: Página web Tips para tu viaje.

trascendental no solo en las percepciones estéticas y morfológicas de la vivienda, sino también en las relaciones y roles de cada individuo dentro de la familia (Salazar, 2017, pág. 39).

En 1956 y 1959, apareció el Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM), que despertó el interés estatal en la construcción masiva de viviendas en altura. No obstante, considerando el alto costo del suelo, no era una práctica prioritaria e incidente. Con la construcción de viviendas por encargo en la zona que va desde el centro norte hacia el norte, según (Alfonso, 2012), se produjo la relocalización de familias con altos ingresos a esta zona, incentivando la formación de convenciones urbanas que clasificaban la ciudad en estratos ligados al nivel socioeconómico. Este efecto deja tres factores que hacen posible entender la configuración del orden residencial urbano bajo este contexto:

*la configuración de las desigualdades espaciales por accesibilidad, la limitación y restricción de la libertad de localización residencial de familias de bajos ingresos en parte por el dominio de las familias solventes sobre los espacios bien localizados y los rasgos de segregación socio espacial, producto de lo anterior que distribuye la demanda. (Briñez, 2018).*

En este punto, la ciudad se conformó en espacios determinados pero discontinuos, dispersos en el territorio, exponiendo particularidades para que el mercado inmobiliario evalúe y reduzca la incertidumbre y el riesgo socioeconómico de proyectos futuros y, además, delimitando zonas según el estrato económico: altos ingresos al norte de la ciudad, ingresos medios al centro-occidente y bajos ingresos al sur y periferias. Por lo tanto, se puede definir que el criterio para el crecimiento en altura es la economía de sus ocupantes y el provecho monetario que puede resultar del aprovechamiento del suelo. Utilizar estrategias

comunicativas influyó en asimilar imaginarios sociales, por lo que la verticalización fue la opción que representaba “progreso y desarrollo”.

Es así como la conformación de barrios exclusivos, caracterizados por una ubicación ideal, construcción y dotación de vías y soportes urbanos, generó una homogeneización social sujeta a similitudes económicas, de preferencias en el estilo de vida y de poder. Arango, et al (2013) manifiesta que “colectivizar los privilegios entre iguales” (pág. 120) conlleva a la conformación de manzanas seguras que tienen en común el dominio sobre el territorio y la restricción del espacio público. Ante tales características y la realidad que enfrenta la clase media-baja, se promulgó imitar la forma de habitar de la clase alta, se desplazó la casa unifamiliar y se consideró los beneficios de la vida urbana moderna y la capacidad de albergar un mayor número de familias. Este criterio de crecimiento depende de la necesidad de mejorar el estilo de vida.

Actualmente, se ha constatado que el crecimiento en altura está dispuesto para aquellas zonas consideradas núcleos de empleo. Su localización depende del auge económico y del análisis inversión-beneficio, lo cual es necesario para la economía, pero va en contraposición del objetivo de la densificación en implementar la construcción de edificios altos, ya que resulta beneficioso para un determinado sector de ingresos altos y medio-altos. Las licencias de construcción emitidas por la municipalidad demuestran que el tipo de construcción que aporta la mayoría del área en Bogotá es la destinada a proyectos denominados de altura alta, que se ubican en sectores del centro-noroeste, este y al oeste de la ciudad, considerados sectores de alto ingreso.

En el 2021, la Municipalidad de Bogotá por medio de la Secretaría Distrital de Planeación, establecieron Unidades de Planeamiento Zonal

(UPZ), en las que se define una norma específica. Según la Secretaría de Planeación, dicha norma depende de cuatro tratamientos urbanísticos: la consolidación, aplicado a barrios ya construidos estableciendo la incursión de seis pisos; el tratamiento de mejoramiento integral para barrios informales con una altura máxima asignada de tres pisos, debido a la deficiencia de soportes urbanos; el tratamiento de desarrollo en la norma y la renovación urbana destinada a sectores deteriorados con una localización estratégica y que son subutilizados (Metro Cuadrado, 2021).

La renovación urbana contempló, de forma general, mediante el decreto 562 aprobado en el 2014 y derogado en el 2016, la propuesta de detener la expansión de la ciudad y reducir las distancias de traslado de sus habitantes, además de regular la construcción en altura y compensar dicho crecimiento en espacio urbano para sectores marginados y hacinados. A grandes rasgos, la iniciativa resulta prometedora ante las dificultades que enfrenta Bogotá. En consecuencia, al construir sobre un predio la mayor cantidad de espacio tanto vertical como horizontal, se ejerce una gran presión sobre los servicios públicos y el estado de los mismo comprometiendo una presión sobre calles, plazas parques, acueductos, alcantarillado, redes eléctricas recolección en basura, y mayor costo en mantenimiento y ampliación de estas y otras infraestructuras (Yunda, 2019), de la misma manera se debe considerar la falta de privacidad y soleamiento, las veredas saturadas, además de varias edificaciones que sobrepasan el límite de ocupación, el impacto ambiental y paisajístico de las edificaciones por su magnitud.

Además, considerando que los retiros y espacio público eran una forma de compensar a la ciudadanía por la altura, en la práctica varios proyectos no cumplen lo establecido. Además, la malla vial no ha recibido ninguna ampliación o modificación. En el decreto mencionado, se pa-

gaba por edificabilidad y ese dinero se invertiría en servicios públicos y redes viales, pero no necesariamente en el área involucrada (Motoa, 2019). También es importante considerar la morfología, materialidad y fachadas de las edificaciones altas, ya que deben adaptarse al contexto urbano preexistente, con el objeto de reducir la contaminación visual y no afectar al paisaje.

En la ciudad de Bogotá, los patrones que incentivan el crecimiento económico son el auge y la concentración de la economía, predispuesto por la diversidad de usos, en su mayoría comercio. Asimismo, hay una concentración de residencias selectivas de la clase alta en sectores con características favorables, y otros sectores sociales que buscan mejorar su estilo de vida, siguiendo el ejemplo de la clase alta. Es preciso reconocer que el crecimiento en altura implica un impacto directo en todo el contexto en el que se emplaza. Una reflexión clara que deja el ejemplo de Bogotá, es que recurrir a decretos que permitan la construcción de edificaciones con estas características y compensar de forma monetaria para invertir en la ciudad no es la solución; al contrario, despierta nuevos retos y muestra comportamientos cuestionables que incitan a la desigualdad, de igual modo, es crucial resaltar todas las dificultades que enfrentan los sectores consolidados de edificaciones altas, como la inseguridad, la contaminación, la poca inserción en el contexto y la precaria relación con el entorno en cuestiones constructivas y ambientales.

### Quito - Ecuador

Ciudad capital que se desarrolla en forma longitudinal y acompañada de un crecimiento gradual que se expande hacia el norte, sur y hacia los valles próximos a la zona céntrica de la ciudad. Se cree que el desarrollo del modelo de la ciudad se debe al transporte: ferrocarril, au-



Gráfico 2.8. Quito - Ecuador. Fuente: Portal web Primicias.

tos, buses y metros. Sin embargo, la historia señala que: la ruta de las clases altas es la protagonista de la dispersión de la ciudad de Quito, incrementando el uso de suelo cinco veces más de lo que ha crecido la población. (Bustamante y Herrero, 2017, conclusiones parr. 1),

En los años 30 existieron grandes construcciones en el centro de la ciudad de hasta ocho pisos de altura en predios que inicialmente pertenecieron a familias de clase alta, que habitaban en casas aisladas con amplios jardines. En los 40 se dio paso al primer instrumento de planificación urbana a cargo de Jones Odriozola en el que se determinaron vías principales como la 6 de diciembre, Amazonas y 10 de Agosto, y se destinó al sur como zona industrial. Según Hugo Cisneros, un reconocido urbanista, también se planificaron y consolidaron parques como El Arbolito y El Ejido. Posteriormente, en los años 50, se dio paso a la construcción de edificios de nueve pisos. En los 60, aparece el edificio

Benalcázar 1000 con 22 pisos. En los años 80, la Avenida Patria se define como el eje más importante, incentivando la construcción de edificios altos a sus alrededores. En los 90, la Gonzales Suárez, El Batán y La Carolina, que albergan a edificios entre 13 y 20 pisos, se consideraron una zona privilegiada (Jácome, 2022).

Desde 2010 hasta 2020 se edificaron construcciones de hasta 24 pisos y en 2021 se proyectaron siete rascacielos con hasta 32 plantas solo en el sector de La Carolina. Para Jácome (2022) se ha buscado maximizar la rentabilidad del suelo y obtener el mejor provecho de los servicios, por lo que en 2016 surgieron las tendencias de verticalización, estas consisten en comprar edificabilidad, es decir, si una construcción desea incrementar su altura más de lo establecido en la norma, deberá pagar un costo adicional al municipio, estrategia similar aplicada en Bogotá; es así que en el sector del Bicentenario se podrán construir hasta 40 pisos, en los alrededores del metro se podrá duplicar la altura existente, además en La Magdalena, Chimbacalle, El Recreo, El Bicentenario, Calderón y Cotocollao se plantean como centralidades, lugares que cuentan con servicios de salud, educación y recreación según los planes metropolitanos de desarrollo y ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo. Sin embargo, entre la normativa y la realidad surgen varias inquietudes.

En el 2016, la densidad bruta registrada en Quito fue de 54.3 habitantes por hectárea, según el portal web Quito como vamos (2020). Esto significa una modesta densificación, considerando que Rueda (2008), recomienda que, dentro de los valores óptimos, está aproximadamente 240 hab/ha, citado en Hermida et al. (2015, p. 41). Tomando en cuenta la magnitud de dichas construcciones, este valor debería ser aún mayor. En Quito Norte, donde se emplazan los edificios de mayor altura, se registra una densidad de 60 hab/ha. En el sur, donde se emplazan

edificios entre cuatro y cinco pisos, la densidad asciende a 150 hab/ha, lo que, en consecuencia: a mayor altura no significa mayor densidad (Ekos, 2020). Según el registro del último censo de población de 2010, se señala mayor densidad poblacional por manzana hacia el sur, con una densidad de hasta 700 hab/ha, con edificaciones de media y baja altura, dato que corrobora lo mencionado anteriormente.

Por otra parte, la presencia de edificios altos abandonados que con anterioridad formaban parte de centros de empleo y vivienda en los alrededores de las avenidas Galo y Plaza son una amenaza inminente y un foco de inseguridad. Este comportamiento obedece a que las construcciones altas operan en función de lo que sucede en sus alrededores. En 2020, se registró la subutilización de 74 edificaciones altas por actividades diferentes a las que fueron destinadas inicialmente. Se contabilizan 30 edificaciones abandonadas por la reubicación de algunas entidades gubernamentales y por la construcción de planes habitacionales a las afueras, que ofrecen mejores alternativas. Pero, sobre todo, esta conducta se debe a la salida del aeropuerto Mariscal Sucre (Machado, 2020). Esta información evidencia que los edificios altos se ubican en centros de empleo, además, esclarece que su localización también depende de una suerte de marketing inmobiliario en donde se vende una zona cotizada más que un lugar que cumple condiciones favorables de habitabilidad. Esto distorsiona el objetivo de la verticalización en función de la densificación, fortaleciendo el monopolio inmobiliario y, a su vez, respaldando por medio de la planificación.

La ciudad de Quito presenta una distribución de edificaciones en altura que sigue la tendencia de verticalidad, esto obedece a intereses particulares o colectivos de ciertos estratos o grupos de presión interesados. Sin embargo, los datos afirman que no existe una densificación óptima como tal. Por tanto, el objetivo de densificar la ciudad debe ser

reestructurado y revaluado con inmediatez, ya que el incremento de pisos va en función del convenio de comprar altura al municipio.

Las construcciones altas están fuertemente ligadas a la economía de los alrededores donde se emplaza cada edificación, lo cual es natural y necesario para la eficiencia urbana obtener el mejor provecho de los recursos que oferta las centralidades y no comprometer zonas que no cuentan con servicios. Considerando tal realidad, la planificación debe estudiar el territorio y asignar las zonas de crecimiento en altura bajo una red articulada que funcione y aporte a la ciudad, tomando en cuenta el desarrollo para varios sectores de la población, por lo tanto, es importante activar e incentivar el crecimiento en otros sectores donde sea posible una construcción segura y controlada. Por su parte la ciudad de Quito ofrece dos panoramas identificados minuciosamente limitados, el Norte y el Sur, que enmarcan una segregación cada vez más visible por las edificaciones existentes. Esto demuestra un grado de importancia dentro de los planes para la ciudad.

### **Córdoba Argentina**

Ciudad capital de la provincia homónima tiene una extensión de 165,321 km<sup>2</sup> y ocupa el segundo puesto en aglomeración urbana en Argentina, por debajo de Buenos Aires. Sus orígenes se remontan a pequeños pueblos independientes que vivían de la caza, agricultura y ganadería, y habitaban en chozas semi-subterráneas. Con la conquista española, se produjo un sometimiento cultural y religioso, además de la difusión del conocimiento, que estableció las bases del territorio cordobés durante varios años. (Córdoba, 2022).

Desde los años cincuenta, la ciudad fue densificando su centro gracias al auge económico que propició la industria tradicional. En los sesenta, experimentó un crecimiento exponencial en las periferias, ocupadas



Gráfico 2.9. Córdoba Argentina. Fuente: Página web Travel Zentric.

en su mayoría por obreros y nuevas industrias. Esto dio un giro poco convencional, ya que el 35,5% de las viviendas ahora se ubican en barrios tradicionales y el 47,9% en nuevos barrios. A la par de este fenómeno, se inició la transformación del centro, con la incursión de nuevos edificios altos. Inicialmente, se incorporaron edificios de hasta seis pisos, lo cual no representaba un cambio relevante para el observador (Malecki, 2014).

Una gran cantidad de edificaciones fueron construidas por autores anónimos, por lo que no existen registros puntuales de su año e incursión. Gracias a la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal en 1948, que impulsó la construcción de edificaciones en altura, la construcción de

este tipo se dio en gran escala. (Ver Gráfico 11). Considerando esta particularidad, la tendencia inicial de crecimiento en altura que se aprecia en la ciudad es en la zona céntrica. En ella, existió una modificación en el habitar, demoliendo un 17% de edificaciones y construyendo edificaciones altas en sustitución. Obteniendo alrededor del 46% de viviendas en departamentos, convirtiéndola inicialmente en el área élite de progreso que serviría de modelo a seguir. (Malecki, 2014). Ver Gráfico 2.9.

En la última década del siglo XX el mercado inmobiliario promueve nuevos desarrollos residenciales denominados Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE), así como las denominadas casonas, presentándose como innovación y como respuesta a la demanda de seguridad conformando barrios cerrados y privados, emplazándose sobre corredores viales que posibilitaban una accesibilidad urbano-metropolitana; aparecieron diferencias en su regularización: la flexibilidad de requerimientos de localización en tanto no interfiera en el sistema vial principal, las dimensiones mínimas de lotes, el tamaño de espacio verde exigido. La gran mayoría se posicionó por fuera del anillo de circunvalación de la ciudad, además las URE establecían un estricto control en el acceso a las calles, espacios verdes, recreativos, de deportes, siendo de uso exclusivo para sus habitantes en total contraposición de la morfología del barrio tradicional cordobés. (Marengo y Lemma, 2017).

Actualmente, Córdoba es una ciudad universitaria, hospitalaria e industrial ubicada en el centro del país. Es considerada como un punto de comercio y cultura entre diferentes regiones dentro del territorio nacional, y es aquella ciudad que sostiene un importante flujo migratorio. Esto se refleja en el crecimiento espacial, que responde al aumento de población y al incremento en el desarrollo de actividades. Además,

existen diferentes factores que promueven el crecimiento espacial de las ciudades, puntualizando los siguientes: el desarrollo de los transportes, que incrementan las posibilidades de movilidad y desplazamiento; el incremento de ingresos, que permite la consolidación de áreas suburbanas; la necesidad de viviendas para la población; la concentración de actividades económicas e industriales; y la necesidad de una mayor cobertura de infraestructura y equipamientos (Frutos, et al., 2017), todos estos factores son perceptibles en esta ciudad.

Es así que la extensión de la mancha urbana ha sido caracterizada como desordenada, con una fuerte tendencia a la dispersión, además de un “libre juego de las fuerzas económicas-sociales” (Caporossi, 2008). La municipalidad ha segmentado el territorio en perímetro urbanizable para uso residencial e industrial, así como suelo de reserva y suelo para actividades rurales, con el fin de establecer un control. Bajo esta modalidad, existe un fenómeno que se ha intensificado en los últimos años y que incita al crecimiento desmedido, y es el fraccionamiento del suelo rural por herencia. Varias unidades productivas dejan de ser rentables para sus propietarios, por lo que se venden y subdividen sin un control previo, esto aparece del déficit habitacional que exige la ciudad y de los convenios urbanísticos para grandes emprendimientos inmobiliarios a cambio de una compensación mínima de dinero u obras (Rios, 2019). Es importante considerar la gran demanda existente, su turismo y porque es una de las principales ciudades que da acogida a estudiantes universitarios de distintas partes del país.

En los últimos años, se reflejan cambios trascendentales en la ciudad. En los barrios tradicionales, el cambio es notorio, se admiten altas densidades implícitas en la altura de los edificios. Caporossi (2008) manifiesta que estas transformaciones son impartidas por el sector privado y generan resultados no deseados en el espacio urbano, además de

producir nuevas tensiones sociales como: el incremento de diferencias urbanas en provisión de infraestructura y servicios, la segregación residencial y la confrontación de los sectores medios con empresas privadas. En este último punto, el desarrollo que incita la inversión ha despertado una resistencia de la población residente por el miedo a perder la fisonomía barrial, y en otros casos, el sector privado ha aprovechado la normativa vigente para transformar completamente dicha fisonomía.

Por consiguiente, la gran concentración de edificios residenciales para estudiantes, existe una interesante vida cultural y nocturna que ofrece restaurantes de calidad, galerías, centros comerciales, bares, discotecas y varias alternativas de entretenimiento pensadas para los residentes en su mayoría. La aparición de estas actividades significó el desplazamiento/desalojo de trabajadores/artesanos y especialmente de residentes que tuvieron sus orígenes en ciertos barrios de la ciudad. En este punto se puede identificar una especie de prioridad ante el crecimiento económico y la idea de desarrollo. Córdoba es una ciudad que ofrece medios para una mejor calidad de vida, pero resulta incosteable.

En retrospectiva, desde hace algunas décadas, su crecimiento y desarrollo forman parte del perfil de la ciudad, reflejado en la construcción de edificaciones altas. Es importante reconocer que a nivel nacional estas características pueden ser positivas, pero las estrategias planteadas a nivel de ciudad no han sido tan favorables, puesto que la inserción de normativas que inciten el crecimiento en altura, en base a la economía no esclarece una estrategia de planificación a favor de la ciudad como tal, solo determina la concentración de poder en ciertos puntos. Para obtener equilibrio entre el desarrollo y la equidad entre los sectores sociales, es necesario llegar a ciertos acuerdos, inicialmente, hay que considerar que la opulencia de las construcciones altas no

puede invalidar los derechos de las construcciones a menor escala. Si bien existen realidades complejas y diferentes, bajo ningún concepto puede justificarse el desalojo de un grupo de personas para hacer realidad el sueño de otro. Es muy importante comprender que la resistencia al cambio de algunos grupos se debe a que las construcciones altas tienen más libertades constructivas.

#### 2.2.4 Análisis entre las ciudades: Bogotá - Quito - Córdoba.

En las tres ciudades estudiadas se observa un crecimiento hacia áreas de concentración del poder económico. En Bogotá, la normativa incentiva el crecimiento en altura como medida de densificación, aunque existen cuestionamientos sobre los criterios utilizados para adquirir altura. En Quito y Córdoba, dicho crecimiento es impulsado por el mercado inmobiliario y por intereses particulares, lo cual es acogido por las autoridades municipales. En ambos casos, se evidencian numerosas libertades para la construcción de edificios altos, sin considerar adecuadamente la responsabilidad y la sensibilidad hacia la ciudad.

En Bogotá, el aumento en el número de pisos en áreas de concentración de empleo favorece aún más a estos sectores, incrementando el costo de compra y alquiler, además existe un imaginario social de desarrollo secundario este hecho. En Quito y Córdoba, el elevado costo se justifica en términos de exclusividad, ya que solo aquellos que pueden costearlo tienen acceso a ciertos beneficios espaciales. Estas situaciones aumentan la brecha de desigualdad, dificultando la adquisición y limitando la accesibilidad a ciertos sectores económicos.

Al analizar cómo se inició el crecimiento en altura en estas ciudades, se identifica que son los propios habitantes quienes planifican la ciudad, y las normativas regulan un comportamiento que ya está establecido. La verticalización, en la mayoría de los casos, es irreversible, al igual que

las consecuencias que conlleva. Tanto en ciudades consideradas compactas como dispersas, se observan similitudes en los resultados, a pesar de que los objetivos iniciales puedan ser diferentes. Esto sugiere un deficiente manejo de la normativa, una clara ventaja entre el mercado inmobiliario y lo que realmente se busca regular. Es importante considerar tanto los aspectos positivos como negativos de estas experiencias, ya que ofrecen lecciones relevantes para la ciudad de Cuenca y señalan la necesidad de investigar temas directamente relacionados con este escenario que han sido descuidados. Ver Gráfico 2.10.

ASPECTOS		ALGUNAS LECCIONES PARA CUENCA	ASPECTOS A ESTUDIAR	
+	-			
 <b>Zonas</b> Delimitación de zonas para una óptima planificación	 <b>Sectorización</b> Decretos que crean barrios exclusivos, en consecuencia desigualdades espaciales	<p>La delimitación de zonas dentro de la ciudad para una correcta planificación es idónea siempre que los decretos definidos por la Municipalidad concuerden con la sectorización, a la misma se le atribuye características específicas.</p> <p>En la ciudad el crecimiento en altura puede ser una estrategia social que incite a mejorar la economía local de ciertas zonas, por lo cual su definición deberá considerar un análisis de las diferentes economías existentes y de que forma se pueden ver beneficiadas</p> <p>La diversidad de usos y servicios acorta los traslados de las personas y también representa el incremento de soportes urbanos para abastecer a los mismo, por lo que es crucial considerar su mejoramiento o dotación</p> <p>Comprar altura a los Municipios asegura una ciudad improvisada sometida a la aprobación de individuos temporales en acciones permanentes</p> <p>El crecimiento en altura también puede verse comprometido por varios factores, el cambio de uso así como el desplazamiento de un equipamiento</p> <p>El espacio público es importante en sentido de crear relación entre la edificación y la ciudad</p>	 Ocupación  Uso 	
 <b>Economía</b> Aporta a la economía del lugar en la que se emplaza.	 <b>Precio</b> Compra de altura a los Municipios		 Estrato  Tráfico 	
 <b>Diversidad</b> Diversidad de usos y servicios.	 <b>Deficiencia de soportes urbanos</b>  Abandono de edificaciones altas, por cambio de uso a sus alrededores		 Accesibilidad  Seguridad 	
 <b>Intento de compensación a la ciudad</b>	<b>Descuido del espacio público y áreas verdes, priorización de área de construcción</b>  <b>Pérdida de identidad de barrio, aparecen varios estilos arquitectónicos</b>		 Fachadas  Privacidad 	
				 Contaminación

Gráfico 2.10. Aspectos positivos y negativos, y algunas reflexiones. Elaboración Propia.



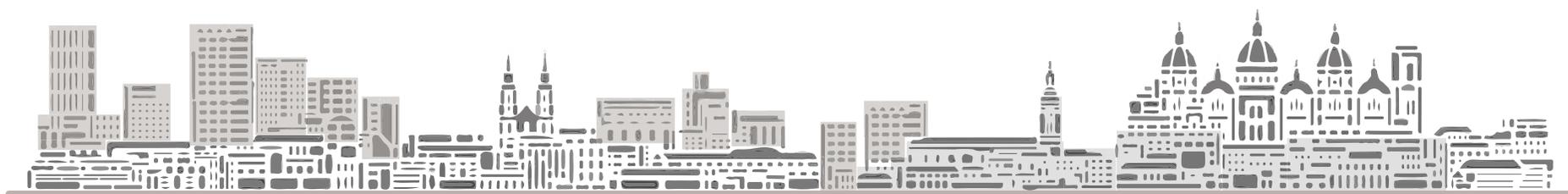


Gráfico 3.1. Ilustración capítulo 3.

## **03 PROCESO DE CRECIMIENTO EN ALTURA**

---

## •3.1 La edificación en altura en la ciudad de Cuenca

La modernización en Cuenca en los años 50 y la implantación de un modelo urbanístico en 1947 dieron inicio a un intento de transformación a una ciudad cosmopolita. Con el primer Plan Regulador emitido por Gatto Sobral en 1949, se realizaron nuevos diseños de edificios dirigidos a proyectos como el Palacio Municipal y la Casa de la Cultura, en los que se incorporaron nuevas tecnologías en diseño y materialidad como el hormigón armado, una revolución constructiva que permitió el crecimiento en altura. (Álvarez, 2012).

### 3.1.1 Edificios altos más representativos e influyentes.

En Cuenca, las primeras edificaciones altas fueron pensadas y construidas para dar protagonismo a determinados usos. Se puede decir que era un privilegio tener edificaciones con tales características para la época. En esta cronología se destacan los edificios más representativos, ya sea por su uso, forma, materialidad o impacto en la sociedad. (Ver Gráfico 3.2).

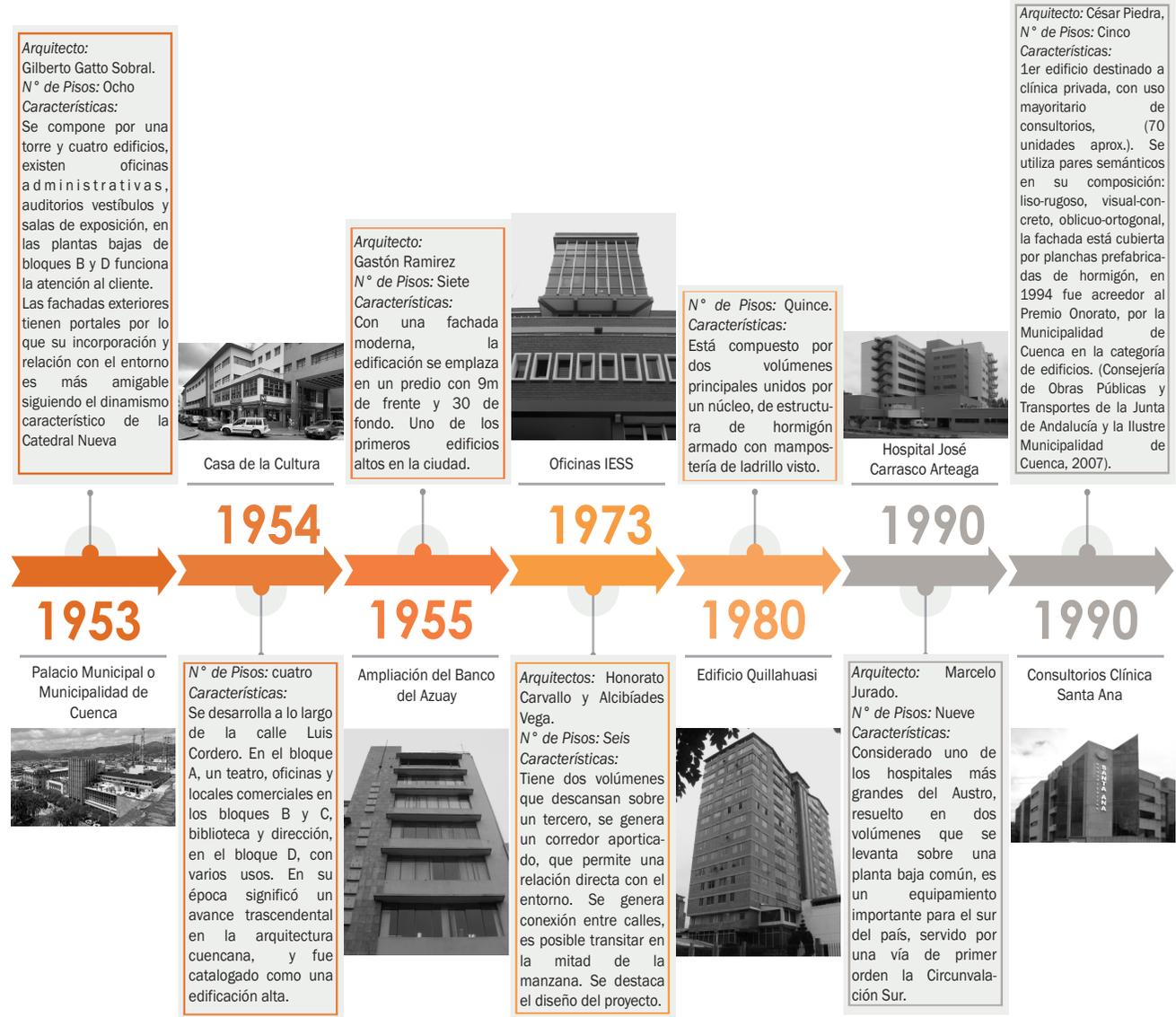
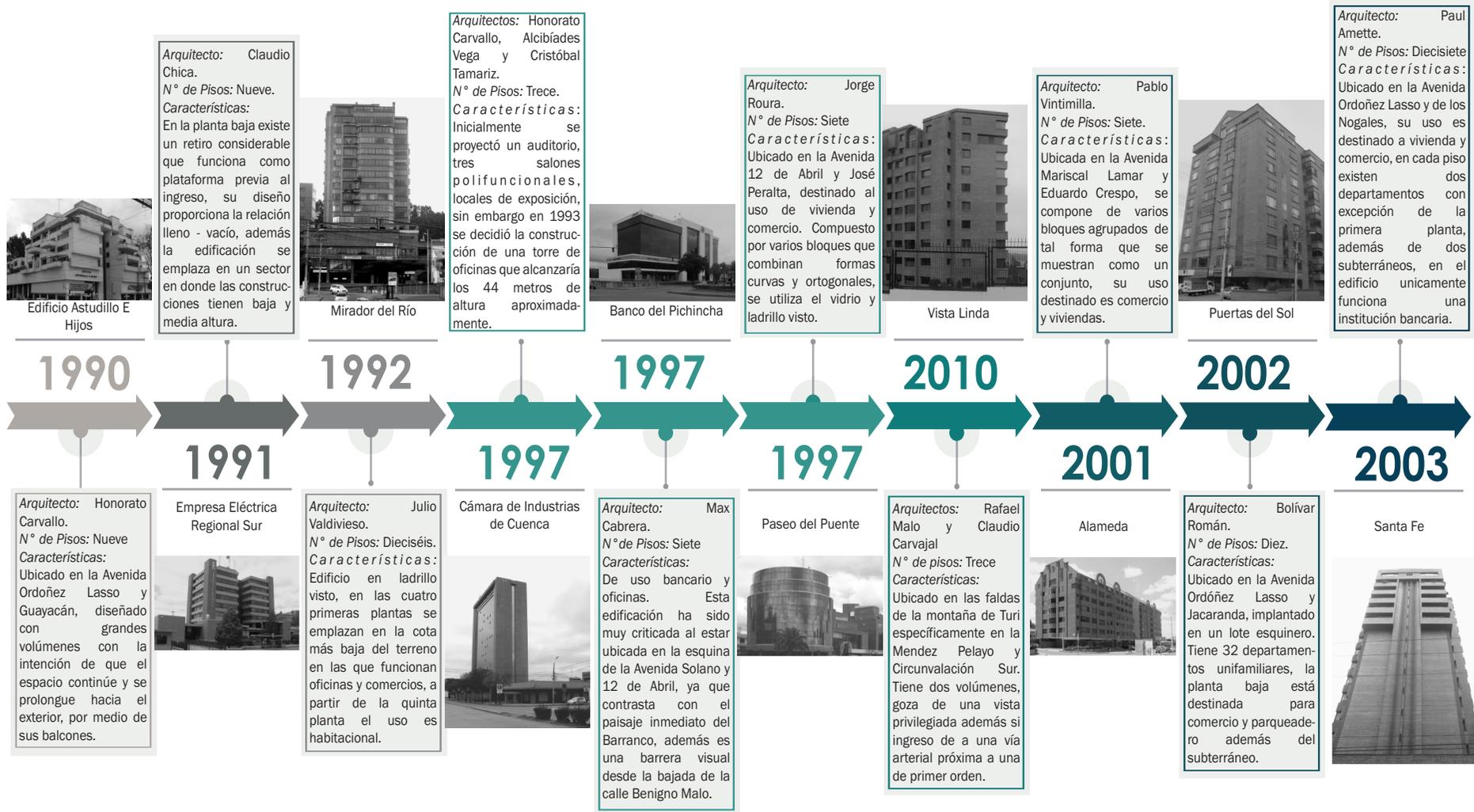


Gráfico 3.2. Cronología de los edificios altos más representativos e influyentes de la ciudad. Elaboración Propia. Fuente: Análisis y documentación de edificios en altura en la ciudad de Cuenca 1990 - 2010. Nicolás Álvarez, 2012.



## •3.2 Casos de estudiar

La ciudad de Cuenca cuenta con 15 parroquias urbanas en las que se registran 331,888 habitantes en un área de 70.59 km<sup>2</sup> hasta 2010, lo que significa una densidad de 47 hab/ha. Para este estudio, se han considerado la parroquia de San Sebastián con registro inicial de edificaciones en altura. Los primeros ensanches del actual Centro Histórico se dieron en 1920-1950 sobre la “vía a la costa” o lo que hoy se conoce como Av. Ordoñez Lasso, con viviendas de estilo ciudad jardín. Esta tendencia se consolidó y propagó por las tres décadas siguientes debido al crecimiento de comercio servicios y una tenue industrialización, en esta época se aplicaron los dos primeros planes reguladores, contemplando la baja altura. En la década de los ochenta dicho eje muestra una renovación por el emplazamiento de edificaciones de hasta 14 pisos, en esta época entro en vigencia el nuevo plan de ordenación urbanística que determinó la edificación aislada con altura máxima de hasta cuatro pisos. En 1998 la normativa respalda el comercio, servicios y turismo que ratifica el obtener un menor impacto en el paisaje de la ciudad (Benenaula, et al. 2020).

Y la parroquia Sucre por la incidencia de las edificaciones altas en el paisaje urbano, por su importancia histórica, su relación con el Centro Histórico y al ser considerada nuevo centro de la capital azuaya (Paredes y Salas, 2006). Las parroquias urbanas ubican al noroeste y centro de la ciudad de Cuenca (ver Gráfico 3.3).



Gráfico 3.3. Parroquias Urbanas en el Territorio. Elaboración Propia

### 3.2.1 Parroquia San Sebastián.

La parroquia urbana está ubicada al noreste de la ciudad, a unos 800 metros aproximadamente del Parque Central. Su nombre está inspirado en Sebastián de Milán, santo y mártir de la Iglesia Católica. Inició con la creación del Monasterio de San Francisco, el único en Cuenca durante sus primeros 20 años (Miller, 2020). A finales del siglo XVI, conformó el anillo o cinturón de las iglesias conjuntamente con los monasterios de San Agustín (San Blas) y Santo Domingo. Además, fue caracterizada por oficios como la ollería, sastrería, carpintería y elaboración de tejas artesanales. Sus hitos más representativos son la Iglesia de San Sebastián, y junto a ella, la plaza con el mismo nombre y lo que ahora es el Museo Municipal de Arte Moderno. Actualmente está conformada por 47 barrios (ver anexo A). Gráfico 3.4.

### 3.2.2 Parroquia Sucre

La Parroquia Sucre es reconocida por el histórico barrio de San Roque, instituido en 1751 (Miller, 2019), que dio inicio a lo que hoy conocemos como parroquia urbana Sucre en honor a Antonio José de Sucre, prócer de la Independencia. Fue un lugar de las mejores quintas vacacionales de dueños que formaban parte de la alta sociedad cuencana, como la quinta de Don Eliceo Tinoco, en la que se edificó la Universidad de Cuenca. Esta zona fue cotizada por su paisaje natural y en ella se emplazaban locales que desempeñaban oficios como la zapatería y la venta de licor, entre otros, hoy por hoy es una zona importante en la ciudad con alto tránsito y comercio. Gráfico 3.5.



Gráfico 3.4. Parroquia Urbana San Sebastián. Fotografía Propia.



Gráfico 3.5. Parroquia Urbana Sucre. Fotografía Propia

### •3.3 Normativa

Considerando que este trabajo de investigación evalúa el crecimiento de zonas con edificios en altura desde el año 2003 hasta el 2021, se ha tomado en cuenta la normativa vigente al inicio y al final de este periodo con el propósito de conocer el avance de dicha normativa.

**Actualización complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el plan de ordenamiento territorial del Cantón Cuenca. Año 2003.** En las características de uso y ocupación del suelo, establecidas por zonas en cada parroquia urbana (Gráfico 3.6 y Tabla 1), se contempla la construcción de edificios de hasta 12 pisos en ciertos sectores de las zonas 2, 3 y 4 en San Sebastián en el año 2003. Estos sectores se caracterizan por su proximidad a la Avenida Ordoñez Lasso y sus alrededores

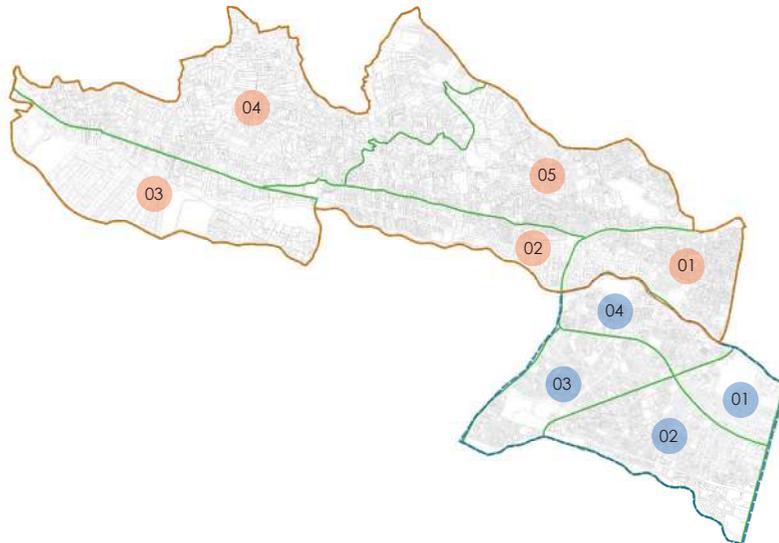


Gráfico 3.6. Mapa de zonas definidas en la Normativa que regula el Uso y Ocupación de Suelo año 2003. Fuente: Actualización Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca. Año 2003. Elaboración Propia.

PARROQUIA URBANA SAN SEBASTIÁN 2003													
ZONAS	SECTORES	USOS	CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN										
			ALTURA	LOTE MIN	FRENTE MIN	COS MAX	DENSIDAD NETA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)				
									FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	A partir del 3º Piso	
ZONA 01	CH	-	1 o 2 pisos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			1 o 2 pisos	200	9	80	30-100 viv/ha	-	-	-	-		
	N1	Comercio, servicios generales y vivienda	3 o 4 pisos	300	12	75	≥ 60 viv/ha	Pareada de retiro frontal y aislada con retiro frontal	5	3	3	3	
			5 o 6 pisos	500	18	75	≥ 60 viv/ha	-	5	4	4	4	
ZONA 02	N2	Comercio, servicios generales y vivienda	1, 2 o 3 pisos	150	8	80	45-130 viv/ha	Continua con retiro frontal	5	-	3	-	
			4 pisos	300	12	75	≥ 90 viv/ha	-	5	-	3	3	
	O11	Comercio, servicios generales y vivienda	1 o 2 pisos	200	9	80	35-100 viv/ha	-	5	3	3	-	
			3 o 4 pisos	300	12	75	≥ 70 viv/ha	Pareada con retiro frontal	5	3	3	3	
5 o 6 pisos			500	18	75	≥ 70 viv/ha	Aislada con retiro frontal	5	4	4	4		
7 o 9 pisos			900	25	70	≥ 70 viv/ha	-	6	6	6	6		
ZONA 03	O04	Comercio, servicios generales y vivienda	1 o 2 pisos	350	15	75	55-160 viv/ha	Aislada con retiro frontal	8	3	3	-	
			3 o 4 pisos	300	12	75	≥ 70 viv/ha	Pareada y aislada con retiro frontal	5	3	3	3	
			5 o 6 pisos	500	18	75	≥ 70 viv/ha	-	5	4	4	4	
			7 o 9 pisos	900	25	70	≥ 40 viv/ha	-	5	3	3	-	
	O10	Comercio, servicios generales y vivienda	1 o 2 pisos	350	15	80	20-60 viv/ha	Aislada con retiro frontal	5	4	4	-	
			3 o 4 pisos	350	15	75	≥ 40 viv/ha	-	6	6	6	-	
			5 o 6 pisos	500	18	75	≥ 40 viv/ha	-	8	8	8	-	
			7 o 9 pisos	900	25	70	≥ 40 viv/ha	-	8	8	8	-	
	O12	Comercio, servicios generales y vivienda	1 o 2 pisos	-	-	30	-	Aislada con retiro frontal	1/2 de fondo del lote	3	3	-	
			3 o 4 pisos	300	12	75	≥ 110 viv/ha	-	5	-	3	3	
			5 o 6 pisos	500	18	75	≥ 110 viv/ha	-	5	-	4	4	
			7 o 9 pisos	900	25	70	≥ 40 viv/ha	-	8	8	8	-	
ZONA 04	O12A	Comercio, servicios generales y vivienda	1 o 2 pisos	-	-	15	-	Aislada con retiro frontal	1/2 de fondo del lote	3	3	-	
			3 o 4 pisos	300	12	75	≥ 110 viv/ha	Continua con retiro frontal	5	-	3	3	
			5 o 6 pisos	500	18	75	≥ 110 viv/ha	-	5	-	4	4	
			7 o 9 pisos	900	25	70	≥ 40 viv/ha	-	8	8	8	-	
	O3A	Comercio, servicios generales y vivienda	1 o 2 pisos	350	15	75	55-160 viv/ha	Aislada con retiro frontal	8	3	3	-	
			3 o 4 pisos	300	12	75	≥ 70 viv/ha	Uso forestal por limitación fotográficas	5	3	3	-	
			5 o 6 pisos	500	18	75	≥ 70 viv/ha	-	5	-	3	3	
			7 o 9 pisos	900	25	70	≥ 40 viv/ha	-	5	-	3	-	
	O4A	Comercio, servicios generales y vivienda	1 o 2 pisos	200	9	80	35-100 viv/ha	Continua con retiro frontal y sin retiro frontal	5	-	3	-	
			3 o 4 pisos	300	12	75	≥ 70 viv/ha	-	5	-	3	3	
			5 o 6 pisos	500	18	75	45-130 viv/ha	Continua con retiro frontal y sin retiro frontal	5	-	3	-	
			7 o 9 pisos	900	25	70	≥ 90 viv/ha	-	5	-	3	3	
O9	Comercio, servicios generales y vivienda	1 o 2 pisos	350	15	75	-	Aislada con retiro frontal	8	3	3	-		
		3 o 4 pisos	350	15	75	≥ 40 viv/ha	-	5	3	3	-		
		5 o 6 pisos	500	18	75	≥ 40 viv/ha	-	5	4	4	-		
		7 o 9 pisos	900	25	70	≥ 40 viv/ha	-	6	6	6	-		
ZONA 05	N3	Comercio, servicios generales y vivienda	1 o 2 pisos	100	7	85	60-200 viv/ha	Continua con retiro frontal y sin retiro frontal	5	-	3	-	
			3 o 4 pisos	300	12	75	≥ 130 viv/ha	-	5	-	3	3	
			5 o 6 pisos	500	18	75	≥ 40 viv/ha	-	8	8	8	-	
			7 o 9 pisos	900	25	70	≥ 40 viv/ha	-	8	8	8	-	

Tabla 1. Normativa de Uso y Ocupación de Suelo, parroquia urbana San Sebastián. Fuente: Actualización Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca. Año 2003. Elaboración Propia.

PARROQUIA URBANA SUCRE 2003													
ZONAS	SECTORES	USOS	CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN						TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS (m)			
			ALTURA	LOTE MIN	FRENTE MIN	COS MAX	DENSIDAD NETA	FRONTAL		LATERAL	POSTERIOR	A partir del 3º Piso	
ZONA 01. 02. 03. 04	CH	-	1 o 2 pisos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZONA 1	S1	Comercio, servicios generales y vivienda	1 o 2 pisos	300	12	80	20-60 viv/ha	Aislada con retiro frontal	5	3	3	-	
			3 o 4 pisos	300	12	75	≥ 40 viv/ha		5	3	3	-	
			5 o 6 pisos	500	18	75	≥ 40 viv/ha		5	4	4	-	
			7 o 8 pisos	900	25	70	≥ 40 viv/ha		6	6	6	-	
ZONA 2	S4	Comercio, servicios generales y vivienda	1 o 2 pisos	300	10	80	20-60 viv/ha	Aislada con retiro frontal y pareada con retiro frontal	5	3	3	-	
			3 o 4 pisos	300	12	75	≥ 40 viv/ha		5	3	3	3	
			5 o 6 pisos	500	18	75	≥ 40 viv/ha		5	4	4	4	
			7 o 8 pisos	900	25	70	≥ 40 viv/ha		6	6	6	6	
ZONA 3	S21	Comercio, servicios generales y vivienda	1 o 2 pisos	120	7	80	50-160 viv/ha	Continua con retiro frontal y pareada con retiro frontal	5	3	3	-	
			3 o 4 pisos	300	12	75	≥ 110 viv/ha		5	3	3	3	
			5 o 6 pisos	500	18	75	≥ 110 viv/ha		5	4	4	4	
			7 o 8 pisos	900	25	70	≥ 40 viv/ha		6	6	6	6	
ZONA 4	S23	Comercio, servicios generales y vivienda	1 o 2 pisos	130	7	80	50-160 viv/ha	Continua con retiro frontal y pareada con retiro frontal	5	3	3	-	
			3 o 4 pisos	300	12	75	≥ 100 viv/ha		5	3	3	3	
			5 o 6 pisos	500	18	75	≥ 100 viv/ha		5	4	4	4	
			7 o 8 pisos	900	25	70	≥ 40 viv/ha		6	6	6	6	

Tabla 2. Normativa de Uso y Ocupación de Suelo, parroquia urbana Sucre. Fuente: Actualización Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca. Año 2003. Elaboración Propia.

En la parroquia Sucre (Tabla 2), se permitía la construcción de edificios de hasta 8 pisos en el sector S4 de la zona 2 y 7 pisos en el sector S1 de la zona 1, con un coeficiente de ocupación del suelo de hasta el 75% en ambas parroquias urbanas y un lote mínimo de 300 metros cuadrados. Los usos prioritarios del suelo son la vivienda, el comercio y los servicios.

En San Sebastián, es posible construir edificios de cinco pisos en seis de los diecinueve sectores que pertenecen a cuatro zonas. En Sucre, es posible construir edificios de cinco pisos en seis de los ocho sectores definidos.

### Plan borrador de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Cuenca. Plan de uso y gestión del suelo 2021

Se obtienen zonas homogéneas a partir de 16 variables cuyo objetivo es explicar la configuración de las correlaciones dentro del conjunto de

variables observadas (Gráfico 3.7). Se analizan componentes principales para identificar conjuntos de variables observadas, las cuales están estipuladas en el reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial, uso y gestión de suelo, Artículo 18, sección III, Tratamientos Urbanísticos (Abril, 2019), emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Cantón Cuenca en el 2021. En San Sebastián, corresponden las zonas homogéneas 1, 2, 4, 5 y 7-8. En la parroquia Sucre corresponden las zonas homogéneas 4, 7 y 8. A partir del estudio de las zonas de homogeneización, se definieron las siguientes particularidades:

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad del Cantón Cuenca. (2021)., dispone lo siguiente:

La altura mínima entre pisos, desde el piso terminado hasta el cielo raso, es de 2,40m. La variación en su altura no implicará el incremento de la altura máxima de las edificaciones. En San Sebastián, se pueden construir hasta 13 pisos alrededor de la Avenida Ordoñez Lasso, siguiendo el margen del río Tomebamba. (Ver Gráfico 3.8). Hacia el noroeste, se pueden construir hasta seis pisos en las zonas circundantes. En la parroquia Sucre, se pueden construir hasta 7 pisos hacia el sur. Con el propósito de aprovechar la accesibilidad y movilidad, se asignan alturas mayores en vías colectoras de 10 metros, y alturas menores en vías locales con menos de 10 metros. Se considera el aprovechamiento de la ocupación con otros usos, y se propone que en los diferentes planes de intervención territorial se asigne un porcentaje del 40% al 60% para usos diferentes a la vivienda, con un uso principal residencial de alta densidad, uso comercial y de servicio, uso mixto y múltiple.

El tipo de implantación estipulado señala que las edificaciones conti-

<b>A. Características de consolidación</b>
1. Niveles de consolidación
2. Cargabilidad del sistema eléctrico
3. Fraccionamiento del suelo (tamaño predial)
4. Trama urbana
<b>B. Condiciones socioeconómicas de la población y actividades económicas:</b>
5. Densidad de población
6. Estado malo de vivienda
7. Número de predios por manzana con hacinamiento
8. Valos económico del suelo
9. Uso del suelo (actividades)
<b>C. Utilización apropiada, saturación o subutilización del potencial de aprovechamiento definido en la norma urbanística:</b>
10. Potencial de la norma (número de pisos construidos)
Protección del patrimonio natural, cultural o construido:
11. Valoración paisajística
12. Clasificación del suelo urbano protegido
13. Viviendas patrimoniales
<b>E. Condiciones de vulnerabilidad y riesgo:</b>
14. Rasgos pendientes
15. Amenaza por movimientos de masa
<b>F. Presencia de equipamientos o intervenciones públicas y privadas:</b>
16. Cobertura de equipamiento.

Gráfico 3.7. Variables que contemplan el Plan borrador de Uso y Gestión del Suelo año 2021. Fuente: Pan de Uso y Gestión de Suelo 2021. Elaboración Propia.

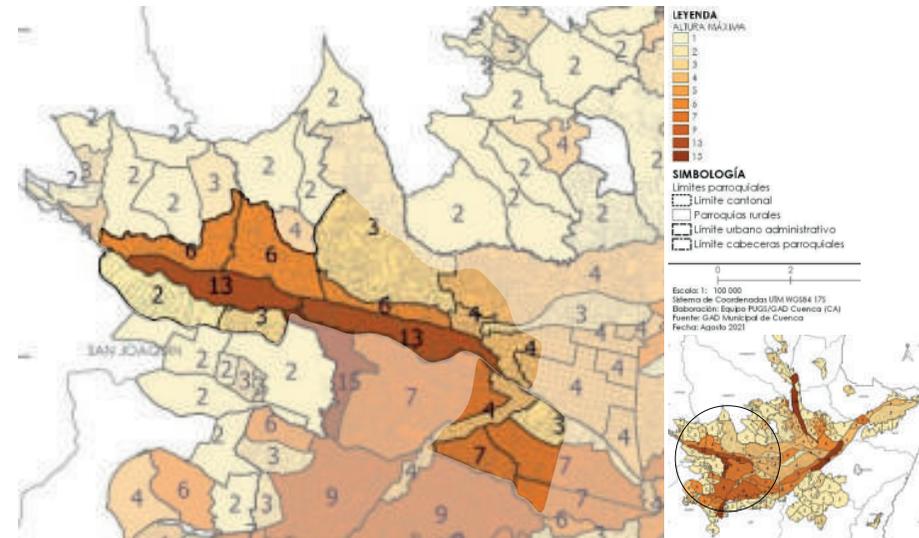


Gráfico 3.8. Altura máxima, normativa 2021. Fuente: Plan de Uso y Gestión de Suelo 2021. Fuente: GAD Municipal de Cuenca PUGS 2021. Elaboración Propia.

nuas serán las que tengan el frente edificado en su totalidad, lo que se puede cumplir desde el primer piso hasta el cuarto piso en predios inferiores a 500 metros cuadrados y que no superen un coeficiente de ocupación de suelo del 70%. Para los retiros se utiliza el criterio de soleamiento y ventilación, que varía en función de la altura del edificio. La fórmula para calcular el retiro es:  $\text{retiro} = \text{altura} / \tan X$ , donde X es el ángulo de 70 grados. El retiro posterior mínimo y lateral pueden ser iguales, pero no pueden ser menores a tres metros. Por otra parte, el coeficiente de ocupación de suelo (COS) asignado para predios de 121m<sup>2</sup> hasta 1000m<sup>2</sup>, incluyendo sus respectivos retiros, y predios de más de 1000m<sup>2</sup> y hasta 1500m<sup>2</sup>, no debe superar el 60%. Para predios de hasta 2000m<sup>2</sup>, el COS debe ser hasta el 55%, mientras que para predios de hasta 3000m<sup>2</sup>, el COS debe ser hasta el 50%. Para aquellos predios que superen este valor, el COS no puede ser mayor

al 45%.

Con respecto a los retiros, se consideran como espacios de uso restringido para recreación pasiva o áreas verdes, según lo establecido en la sección 4.4.2.12 de determinantes urbanísticas especiales para condominios. Esta sección aclara que se deben garantizar “espacios verdes comunitarios adecuados, accesibilidad y movilidad, así como normas de habitabilidad”. Aunque se ha hecho un intento por actualizar la normativa, aún existen desafíos que no se han contemplado en este documento.

### •3.4 Proceso de crecimiento en altura desde el año 2003

En la ciudad de Cuenca, la mayoría de las construcciones se caracterizan por tener entre una y tres plantas arquitectónicas. Es común encontrar edificaciones con una cuarta planta que se planifica como

buhardilla. En este trabajo de investigación, se ha decidido analizar específicamente aquellas edificaciones que cuentan con cinco o más pisos, alcanzando una altura aproximada de diecisiete metros. Esta medida representa casi el doble de la altura promedio de una construcción convencional de dos pisos. Para identificar el crecimiento gradual en altura de la ciudad de Cuenca, se ha llevado a cabo un análisis temporal que registra las edificaciones altas que han completado su fase de construcción en períodos de tres años. Este enfoque considera que el proceso de diseño, aprobación y construcción de dichas edificaciones toma como mínimo un año y medio. Cabe mencionar que esta investigación se basa en la información proporcionada por el Geoport-Visor de la Alcaldía de Cuenca, así como en un reconocimiento de campo. Este apartado describe el incremento progresivo de edificaciones altas.

#### a. San Sebastián

En San Sebastián, se puede observar que las construcciones altas se concentran en la zona sur-este de la parroquia, (ver Gráfico 3.9).

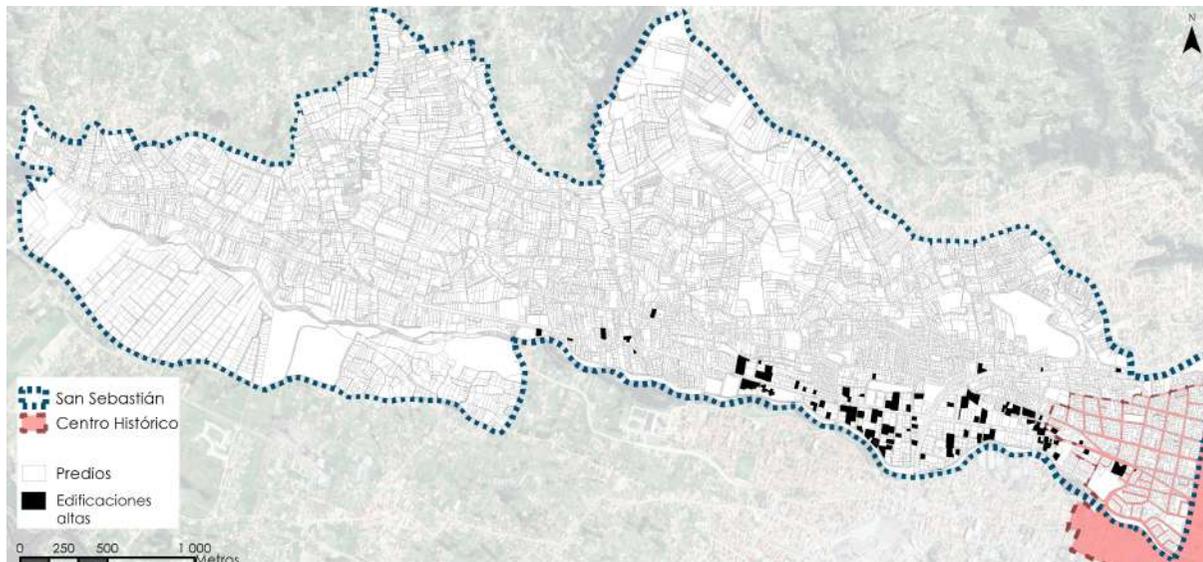


Gráfico 3.9. Límite Parroquia San Sebastián. Predios con edificaciones altas. Fuente: Geoport de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

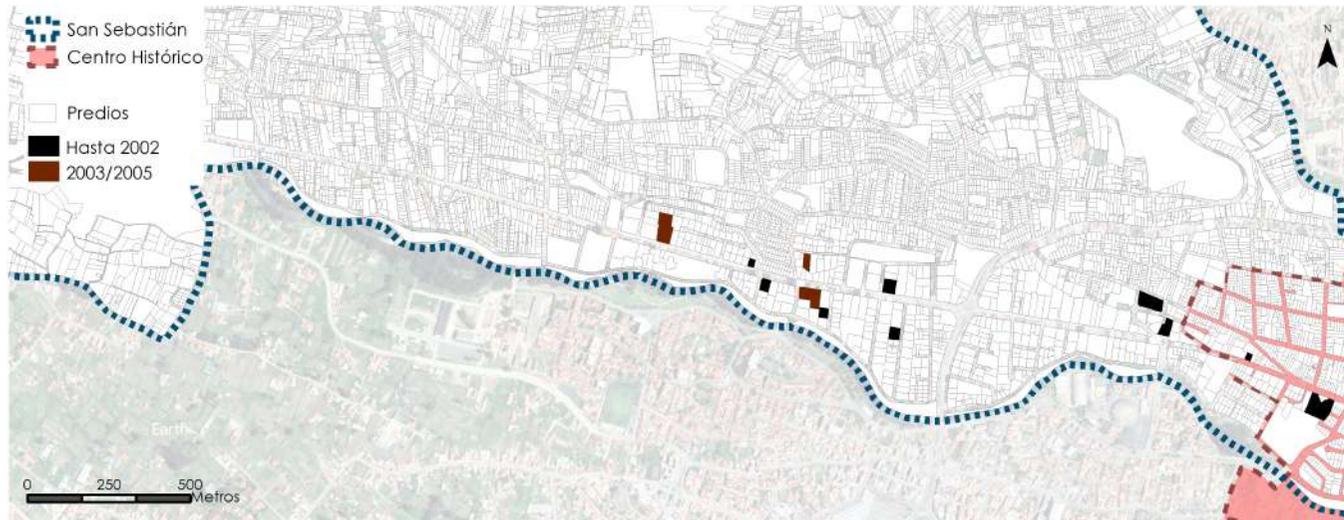


Gráfico 3.10. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción hasta el año 2005, en San Sebastián. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

### Primera Etapa.

Hasta el año 2002 se construyeron diez edificios altos (ver Gráfico 3.10), tres de cinco pisos que se encuentran dentro del Centro Histórico, además de dos de ocho pisos, uno de siete, diez y dieciséis, y dos de once pisos. Posteriormente, en el período comprendido entre 2003 y 2005, se edificaron cuatro construcciones con frente hacia la Avenida Ordoñez Lasso, dos de trece pisos, uno de cinco y otro de diecisiete pisos.

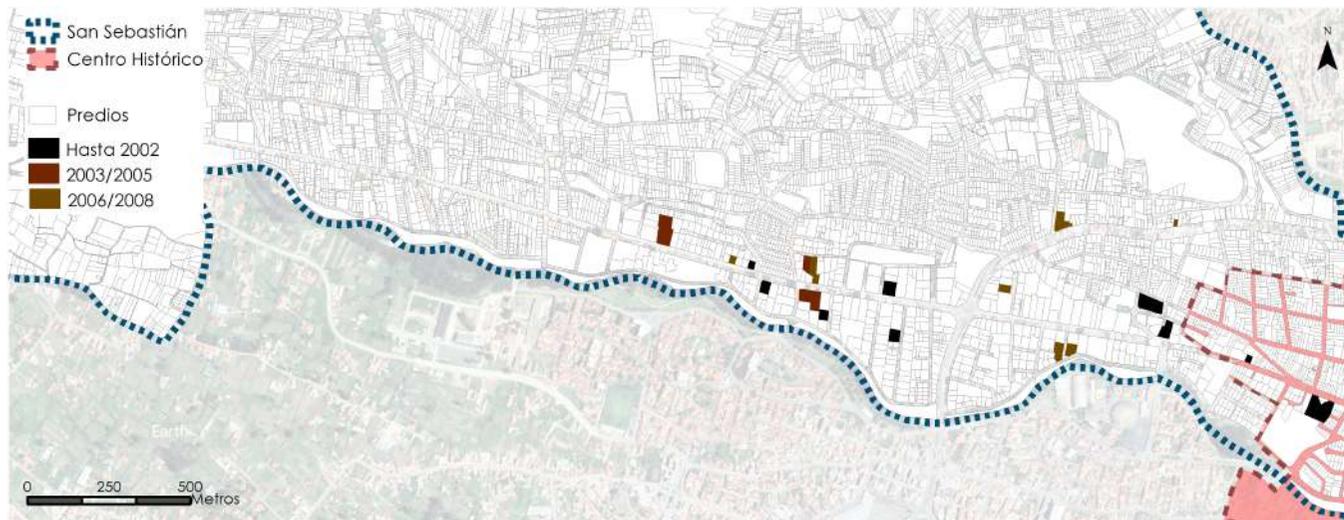


Gráfico 3.11. Predios con edificaciones altas, que han finalizado su construcción entre el 2006 hasta el 2008, en San Sebastián. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

### Segunda Etapa.

Comprende el período del 2006 al 2008, se incrementó nueve edificaciones altas, cuatro de cinco pisos, una de seis, dos de siete y dos de ocho pisos; lo que representa más del doble de la etapa anterior, (ver Gráfico 3.11). En esta etapa se puede observar una leve dispersión y la conformación de dos zonas: la primera alrededor de la Avenida Ordoñez Lasso y la segunda en los alrededores de la calle Gran Colombia.

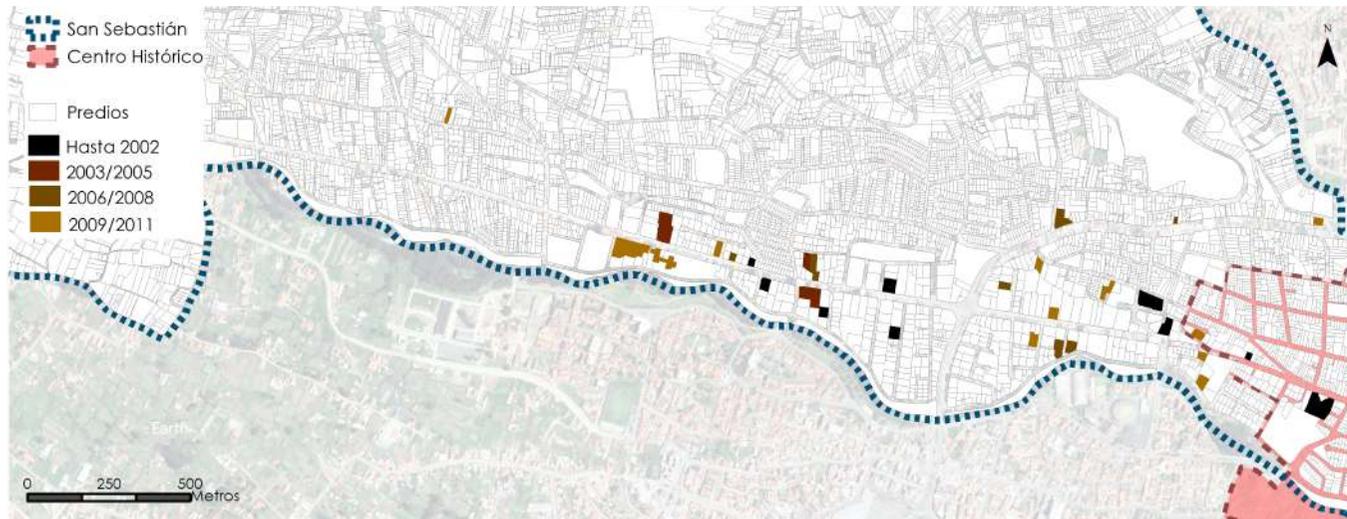


Figura 3.12. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción entre el 2009 hasta el 2011, en San Sebastián. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

### Tercera Etapa.

Va desde el 2009 al 2011, con un incrementó de quince edificaciones altas (ver Gráfico 3.12), siete de cinco pisos, una de siete, trece y quince pisos respectivamente, dos de ocho y tres de seis pisos. Ubicadas cerca de las existentes, se identifican dos zonas de interés para la construcción alta: alrededor de la Avenida Ordoñez Lasso y de la Gran Colombia.

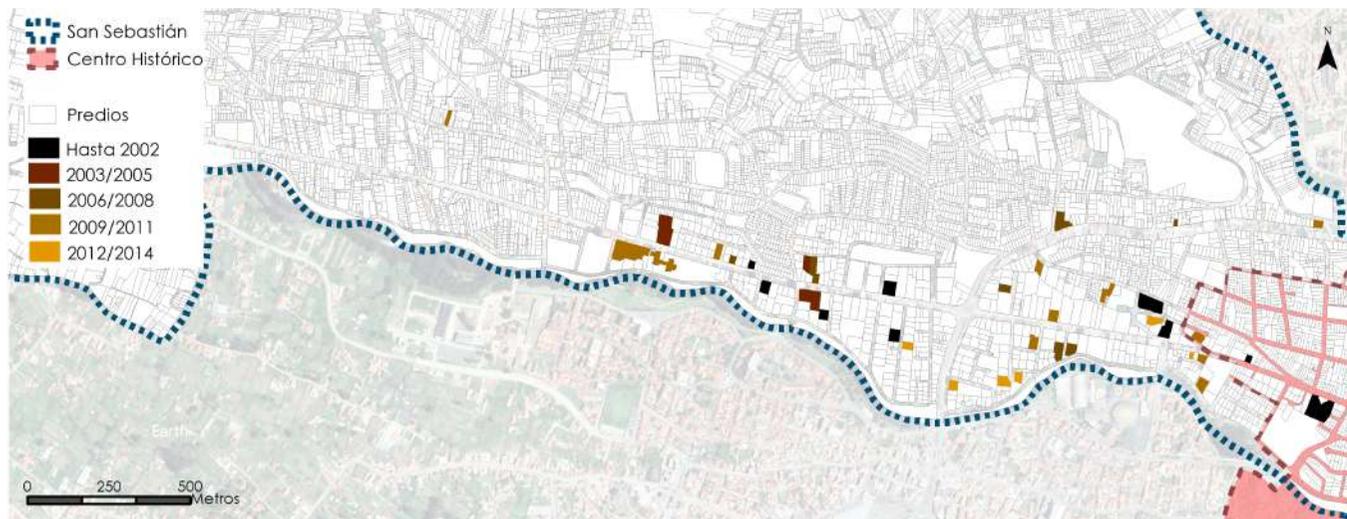


Gráfico 3.13. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción entre el 2012 hasta el 2014, en San Sebastián. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

### Cuarta Etapa.

Abarca desde el año 2012 al 2014, se construyeron seis edificaciones, tres de seis pisos, una de siete, ocho y nueve pisos respectivamente, que se ubican en calles aledañas a las Avenidas expuestas con anterioridad, mostrando una consolidación. Hasta este año se registraron 39 edificaciones altas. (Ver Gráfico 3.13).

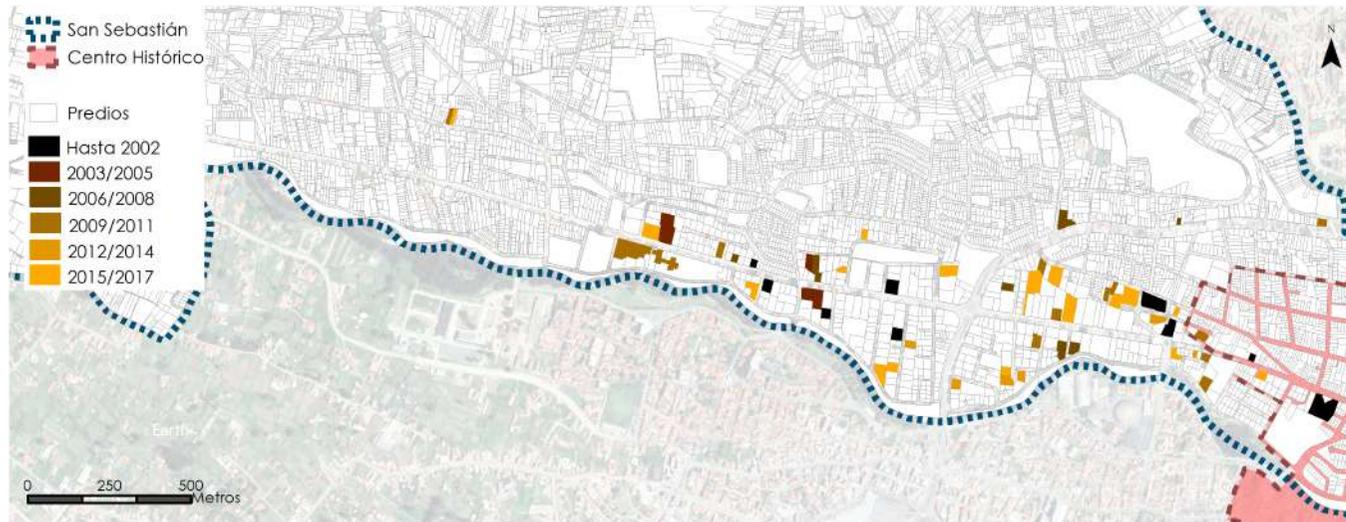


Gráfico 3.14. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción entre el 2015 hasta el 2017, en San Sebastián. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

### Quinta Etapa.

Entre 2015 y 2017, se construyeron quince edificaciones, cuatro de cinco pisos, dos de seis, seis de siete pisos, y una de nueve, diez, y doce pisos respectivamente; varias de las cuales dan hacia calles como el Paseo 3 de Noviembre, Los Pinos, Los Cipreses, Los Nogales y Mariscal Lamar, entre otras. (Ver Gráfico 3.14).

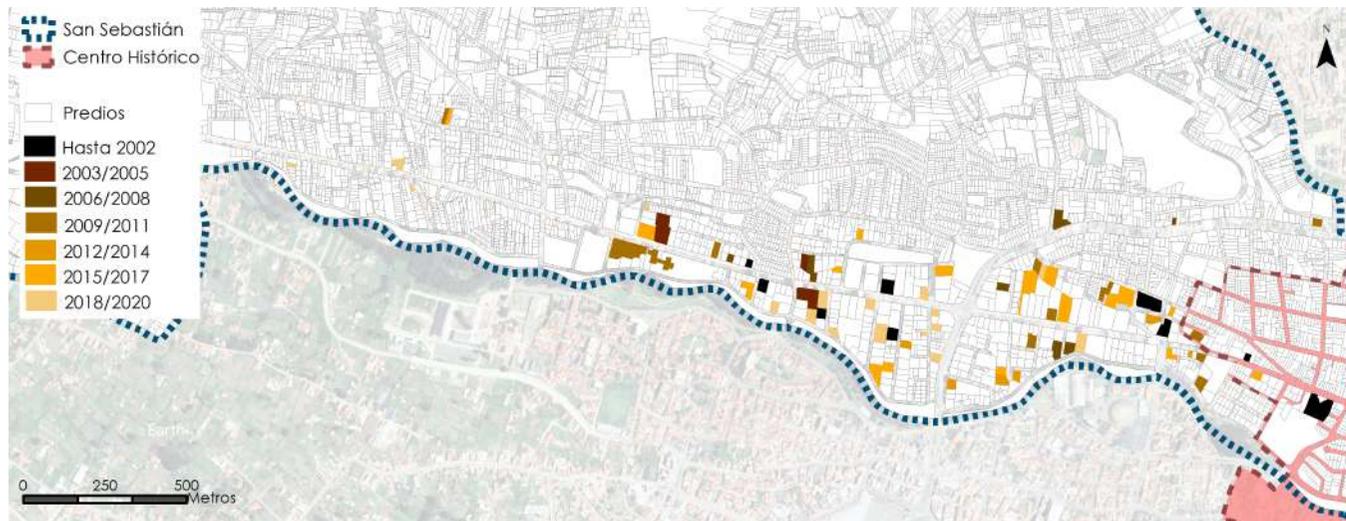


Gráfico 3.15. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción entre el 2018 hasta el 2020, en San Sebastián. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

### Sexta Etapa.

Abarca el período desde el año 2018 al 2020, con 18 nuevos edificios, siete de cinco pisos, tres de seis, tres de siete, dos de nueve, dos de diez, y uno de diecisiete concentrados en la zona de la Avenida Ordoñez Lasso hasta la Avenida de las Américas. Además, se identificaron siete edificaciones que se ubican fuera de las dos zonas planteadas con anterioridad, lo que demuestra un cierto interés de expansión. (Ver Gráfico 3.15).

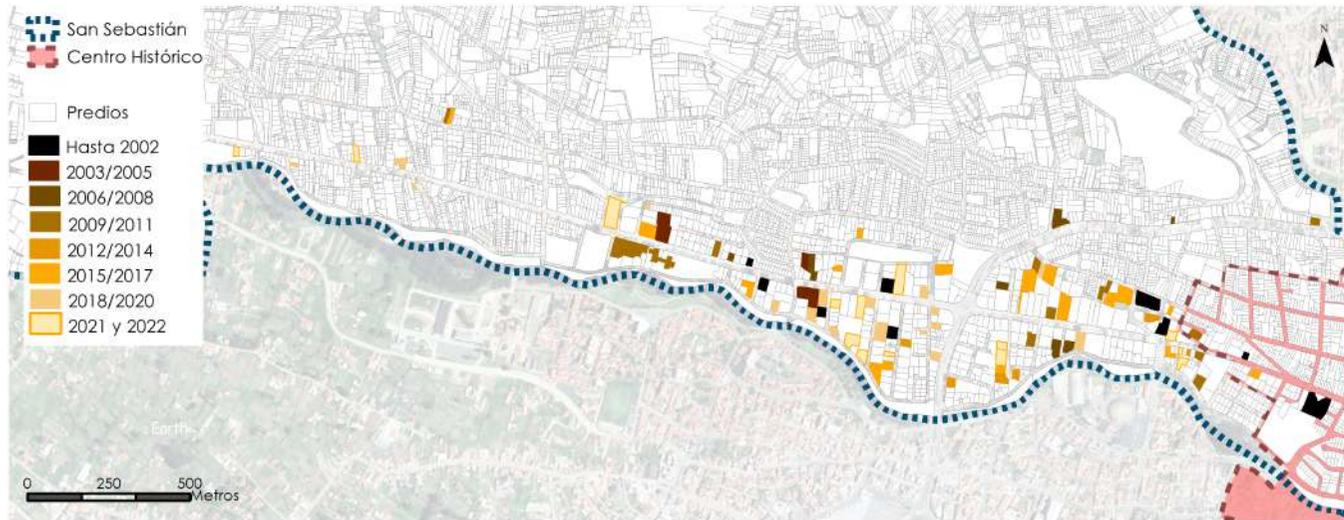


Gráfico 3.16. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción en 2021 y 2022, en San Sebastián. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

### Séptima Etapa.

Comprende los años 2021 y 2022, se contabilizaron 14 nuevos edificios, tres de cinco pisos, cinco de seis, cuatro de siete, uno de diez y uno de doce pisos, de los cuales cinco se construyeron en 2021 y nueve en 2022, (Ver Gráfico 3.16).

## b. Sucre

### Primera Etapa.

Hasta el año 2002, se habían registrado cinco edificaciones altas, tres de cinco pisos, una de seis y otra de siete pisos. Entre 2003 y 2005 se construyeron dos edificios más de seis pisos, (ver Gráfico 3.17). Esta zona se caracteriza por sus construcciones de hasta tres plantas arquitectónicas, y los predios suelen tener áreas más reducidas en comparación con los de San Sebastián.

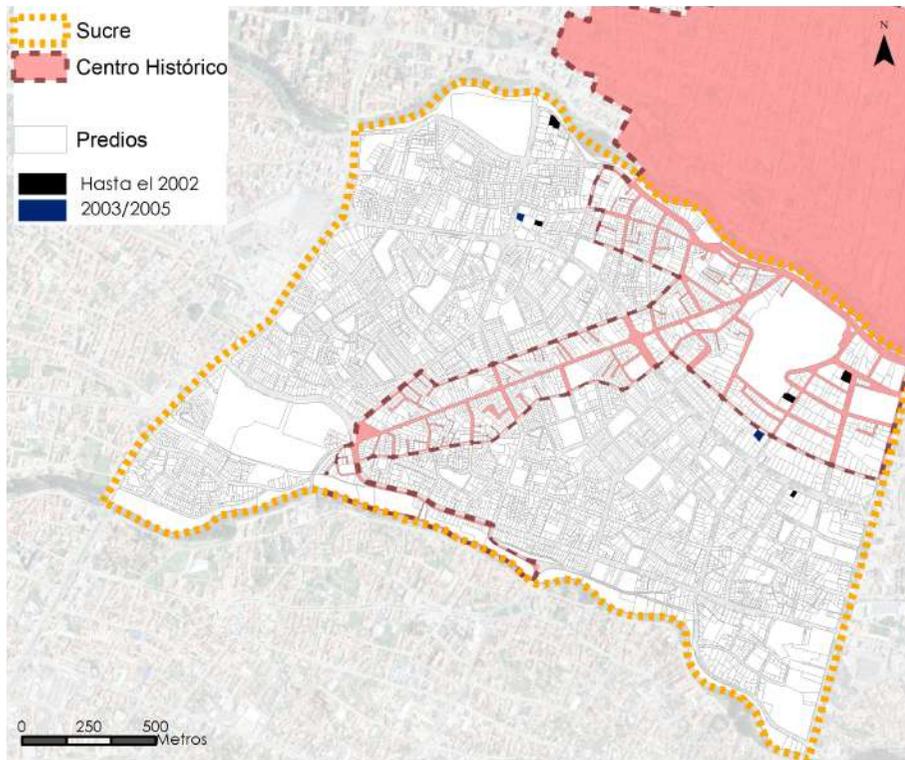


Gráfico 3.17. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción hasta 2005, en Sucre. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

### Segunda Etapa.

Durante esta etapa, comprendida entre 2006 y 2008, se registró la construcción de 14 edificaciones, siete de cinco pisos, seis de seis pisos, y una de siete pisos, las cuales se encuentran distribuidas de forma dispersa en la parroquia. Sin embargo, se puede apreciar cierta inclinación hacia la cercanía de la Avenida Remigio Crespo y la Avenida Solano, (Ver Gráfico 3.18).

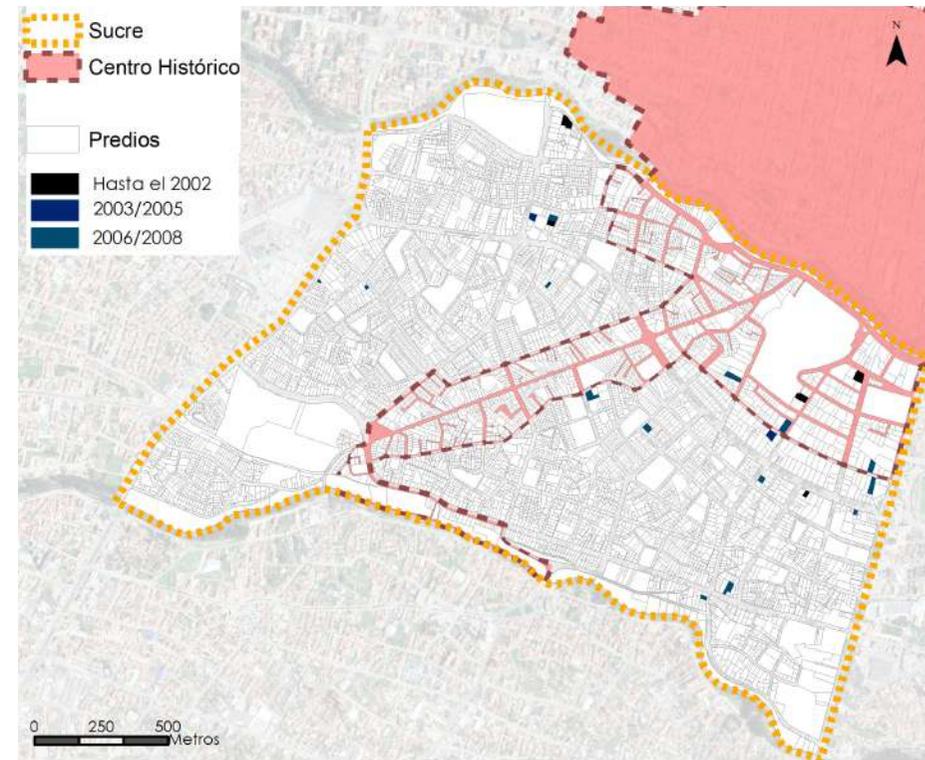


Gráfico 3.18. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción hasta el 2006 hasta el 2008, en Sucre. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

## Tercera Etapa.

Va desde el año 2009 hasta el 2011, se produjo un incremento de 11 construcciones, cuatro de cinco pisos, cinco de seis, una de siete y una de ocho pisos, las mismas que se ubican en el este, norte y oeste de la parroquia. Existe una mayor incidencia de edificaciones en altura hacia el este, lo cual se debe a las actividades que se desarrollan en la zona, así como a las características de los lotes. (Ver Gráfico 3.19).

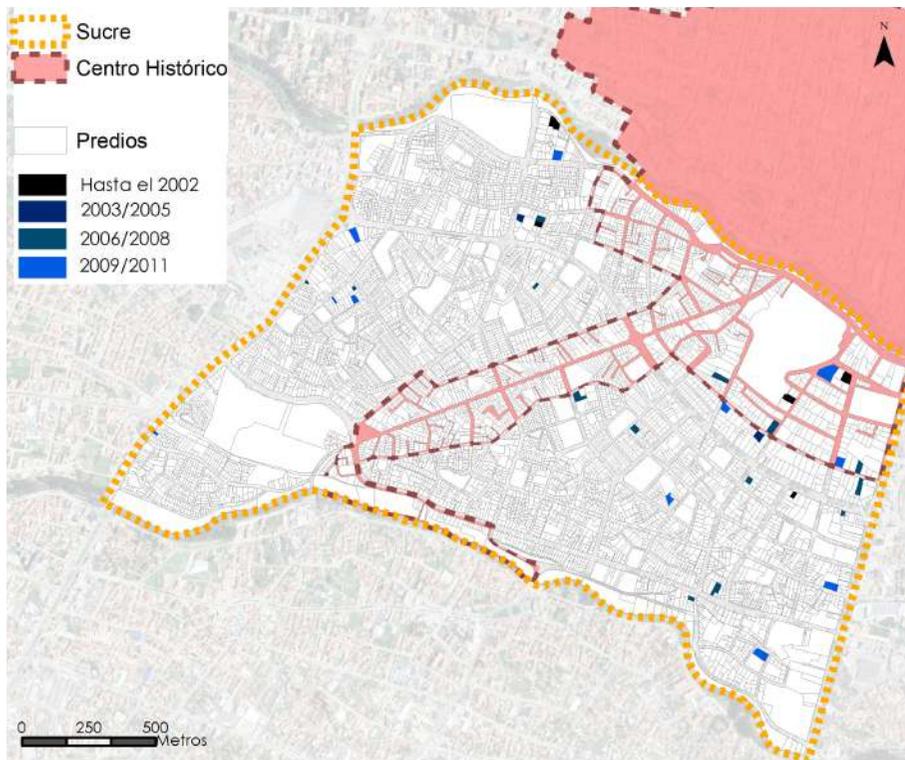


Gráfico 3.19. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción entre 2009 hasta el 2011, en Sucre. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

## Cuarta Etapa.

Abarca desde el año 2012 hasta 2014, se registraron tres nuevas construcciones, de cinco seis y siete pisos (ver Gráfico 3.20). Esta es la etapa en la que se registró la menor cantidad de construcciones altas en comparación con la Parroquia San Sebastián, lo cual indica una preferencia por los sectores en los que se planificaron estos proyectos en altura.

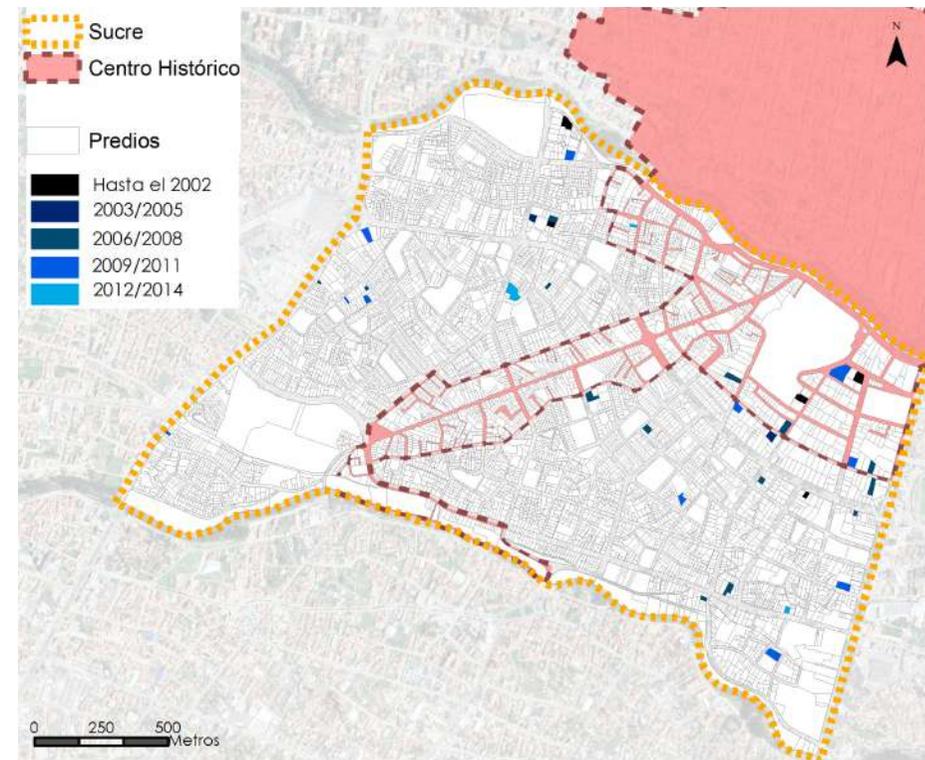


Gráfico 3.20. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción entre el 2012 hasta el 2014, en Sucre. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

## Quinta Etapa.

Se extiende desde el 2015 hasta el 2017, se construyeron 27 edificios altos, veintidós de cinco pisos, tres de siete y dos de seis pisos. Estos se ubican en calles alternas a la Avenida Solano y a la Avenida Remigio Crespo, así como en la Avenida de las Américas y la Unidad Nacional. Se evidencian dos sectores en los que se concentran las construcciones con las características estudiadas, aunque aún no existe una consolidación concreta. (Ver Gráfico 3.21).

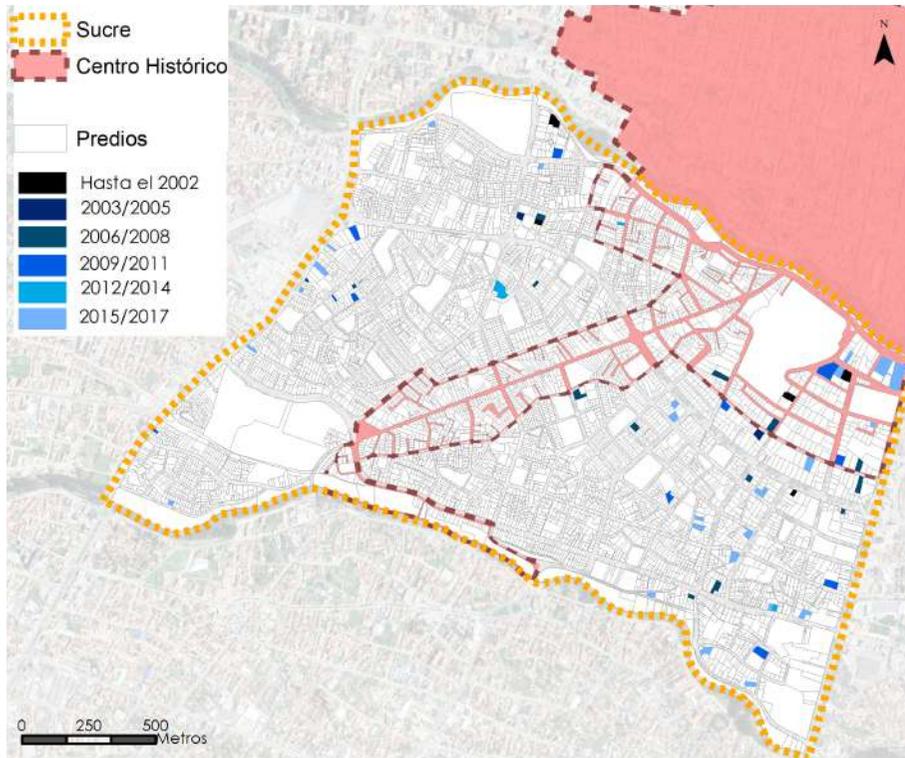


Gráfico 3.21. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción entre el 2015 hasta el 2017, en Sucre. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

## Sexta Etapa.

Comprende los años 2018 al 2020, se construyeron 20 nuevos edificios altos, trece de cinco pisos, cuatro de seis, dos de siete, y uno de ocho pisos, distribuidos en ambos sectores que empiezan identificarse con mayor facilidad, hacia el este y noreste de la parroquia. La ubicación dispersa de estos edificios permite apreciar que su ubicación depende de las zonas comerciales y de alto tránsito. Gráfico 3.22.

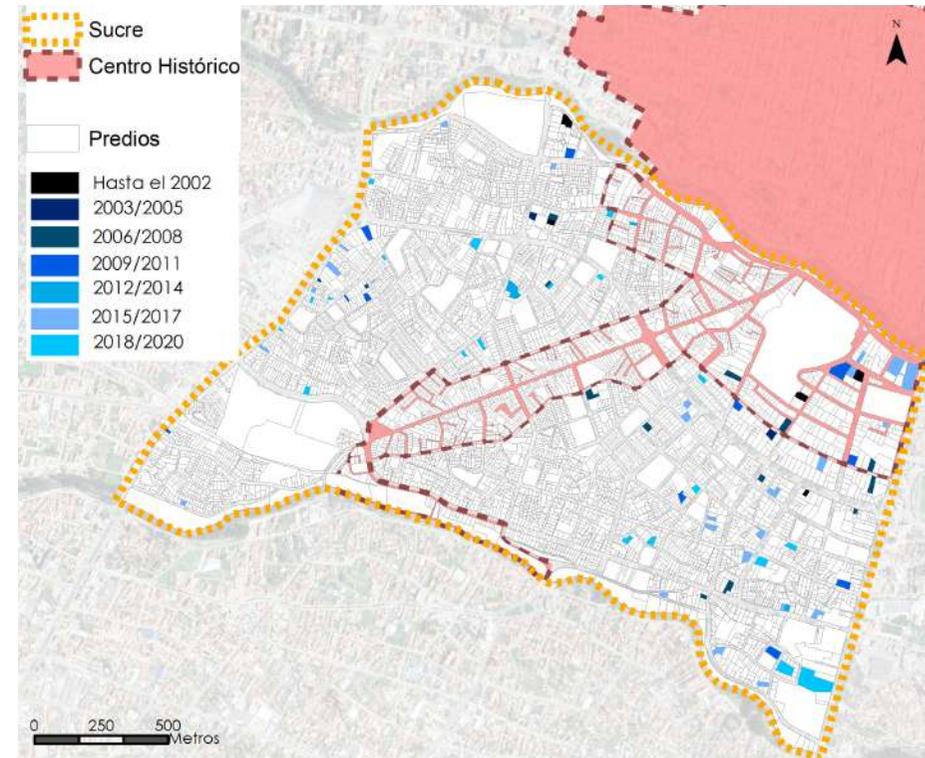


Gráfico 3.22. Predios con edificaciones altas que han finalizado su construcción entre el 2018 hasta el 2020, en Sucre. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

## Séptima Etapa.

Comprende los años 2021 y 2022, se construyeron ocho edificios altos, cuatro de cinco pisos, tres de seis y uno de siete. La mayoría se encuentran en la zona este, (ver Gráfico 3.23). La construcción en esta etapa representa la mitad de la construcción en la Parroquia San Sebastián. Es importante destacar que en esta zona se pueden identificar las construcciones.

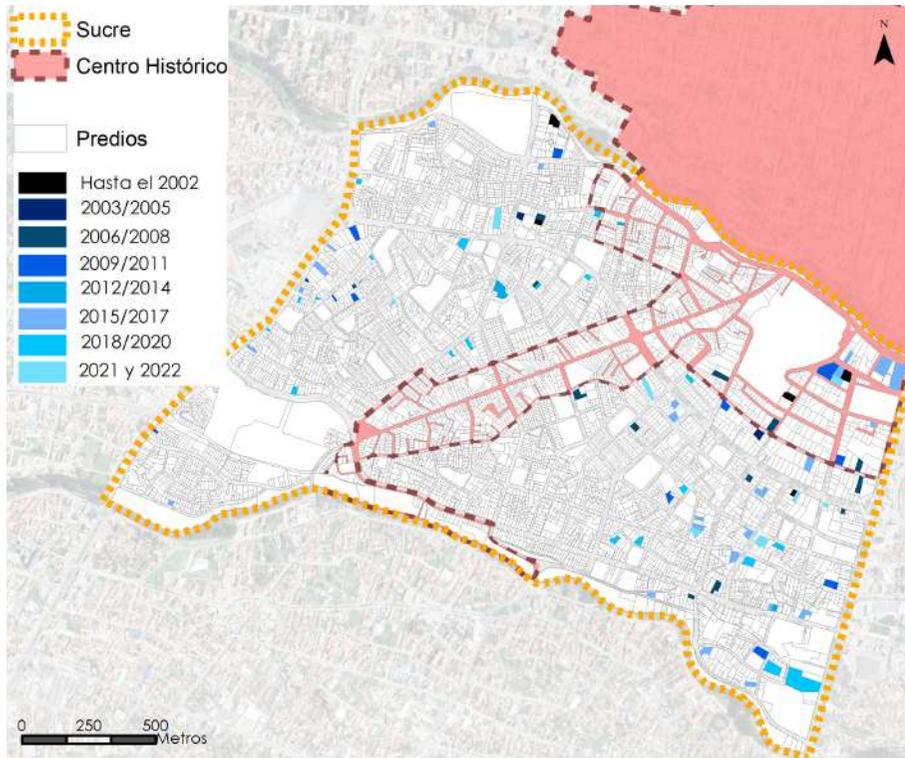


Gráfico 3.23. Predios con edificaciones que han finalizado su construcción en 2021 y 2022, en Sucre. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

Aunque la cantidad de construcciones en casi 20 años es similar, el incremento paulatino difiere en cada año. **Se registra el mayor número de construcciones altas en el año 2019 en la Parroquia San Sebastián y en el año 2015 en la Parroquia Sucre**, tal como se muestra en la Tabla 3.

Año	Parroquias	
	San Sebastián	Sucre
Hasta 2002	3	2
2003	/	/
2004	/	/
2005	1	/
2006	4	5
2007	7	4
2008	2	3
2009	4	6
2010	8	2
2011	6	3
2012	3	/
2013	2	1
2014	2	2
2015	7	15
2016	3	12
2017	5	4
2018	5	8
2019	13	12
2020	4	2
2021	4	3
2022	8	6

Tabla 3. Registro de edificaciones altas construidas por año según parroquia. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

Hasta el año 2022, se han registrado 91 edificaciones altas en la Parroquia San Sebastián y 90 en la Parroquia Sucre. En una primera apreciación se evidencia una diferencia notable entre ambas parroquias, en San Sebastián se ha experimentado un crecimiento compacto en una zona específica de la parroquia, si bien el crecimiento en altura es próximo a vías de alto tránsito, tal como lo motiva la normativa del 2003, mientras que, en Sucre, las construcciones altas están moderadamente dispersas sin embargo también se encuentran próximas a vías de alto tránsito a las que se les denomina ejes urbanos.

### •3.5 Tendencias

El crecimiento en altura en la ciudad ha sido un proceso progresivo que ha tenido una mayor incidencia en el caso de San Sebastián 2019 y 2010 y en Sucre en 2015, 2016 y 2019. En los casos estudiados se han identificado dos tipos de crecimiento que demuestran una tendencia clara hacia dónde se dirige el crecimiento. En la parroquia de San Sebastián, con la ayuda de la planificación del año 2003, la mayoría de edificaciones se construyeron cerca de la Avenida Ordoñez Lasso o en la franja que se forma con la ribera del río Tomebamba. Se presume que la ocupación de predios vacantes para este tipo de construcciones motivó al sector privado a una proyección paulatina, lo que indica un interés latente en este sector. Por lo tanto, se define una concentración que se extenderá hacia varias calles cercanas a la zona ya mencionada, especialmente a los alrededores de la Av. Ordoñez Lasso.

En la parroquia de Sucre la tendencia difiere del caso anterior, ya que la mayor concentración de edificaciones altas se ubica cerca de los ejes viales: Avenida Solano, Remigio Crespo y 10 de Agosto, y se forma otro sector en la Avenida de las Américas y en la Unidad Nacional. El crecimiento abarca una gran cantidad de manzanas dispuestas en la mitad de la parroquia. Su proximidad permite establecer como punto

común la importancia comercial de ciertos puntos de las avenidas y su ocupación dispone un crecimiento hacia el interior de la parroquia.

En ambos casos, la normativa respalda el crecimiento vertical de edificios, en una primera apreciación se evidencia una falta de cumplimiento en cuanto a las características de ocupación, como por ejemplo de retiros, esto será detallado con mayor profundidad en el siguiente capítulo.

En los próximos años se prevé un incremento de edificaciones y en consecuencia la consolidación de la zona de crecimiento ubicada alrededor de la Avenida Ordoñez Lasso hasta el límite con la parroquia rural de Sayausí. En la Parroquia Sucre, se contempla un crecimiento gradual de hasta 8 pisos solamente en las avenidas principales, y el crecimiento vertical se orientará principalmente hacia las zonas de alto comercio.

### •3.6 Definición de zonas de crecimiento

Las zonas de crecimiento en altura en las parroquias de San Sebastián y Sucre, consideradas para este análisis, se definen en función de la cantidad de edificaciones y su proximidad, ya sea en la misma manzana y sector. También se ha considerado los sectores establecidos en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo del año 2003. Por lo tanto, se han dividido en 5 categorías según su cantidad, tal como se muestra en la Gráfico 3.24 y 3.25.

Zona A, corresponden a más de 20 predios con edificaciones altas; Zona B, entre 16 a 20 edificaciones altas. Zona C, de 11 a 15 edificaciones altas. Zona D, de 6 a 10 edificaciones altas. Zona E, de 1 a 5 edificaciones altas. Además, se asigna un número para cuantificar la cantidad de zonas de este tipo. San Sebastián que tiene 8 sectores y Sucre cuenta con 10 sectores.

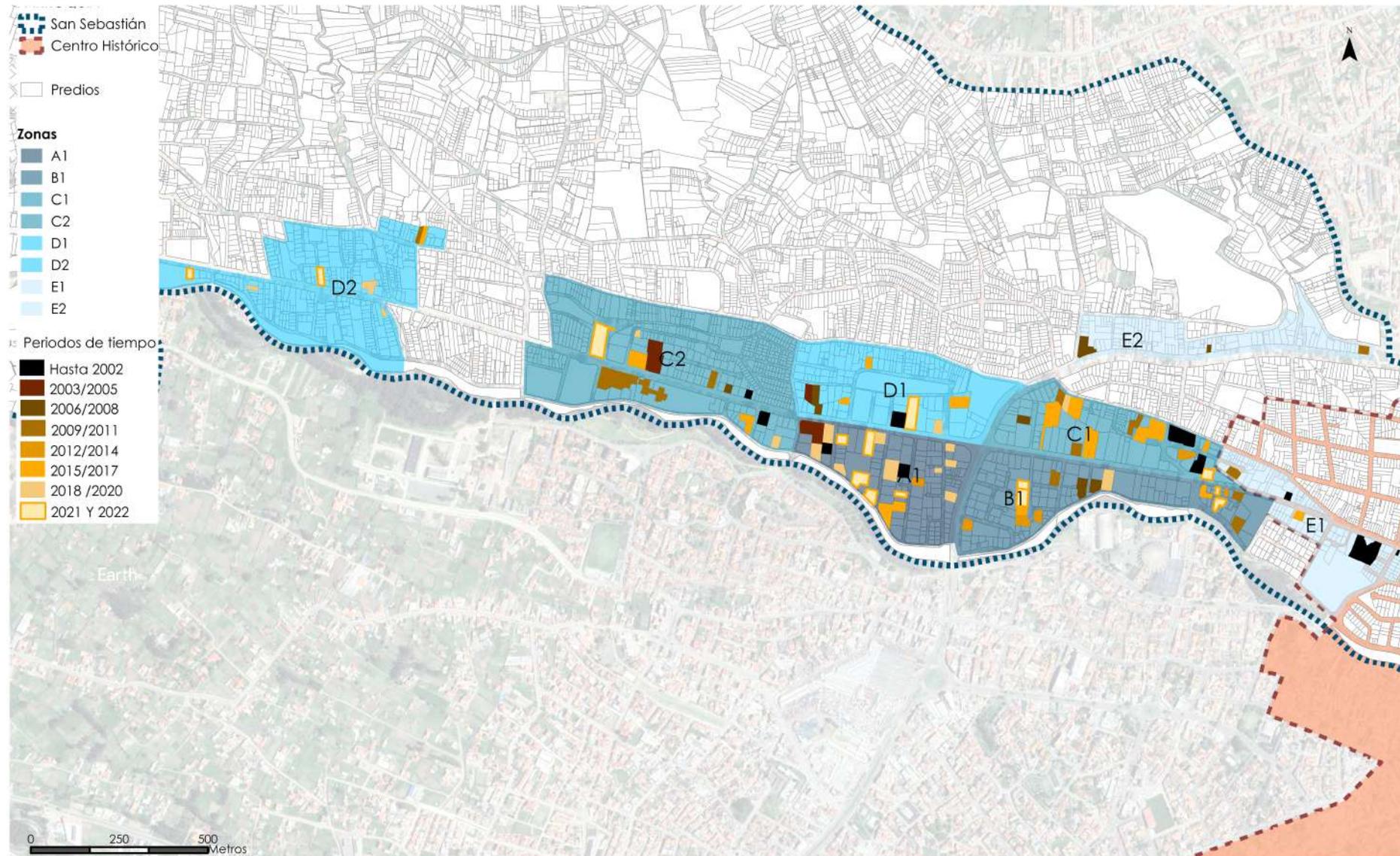


Gráfico 3.24. Crecimiento en altura parroquia San Sebastián. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

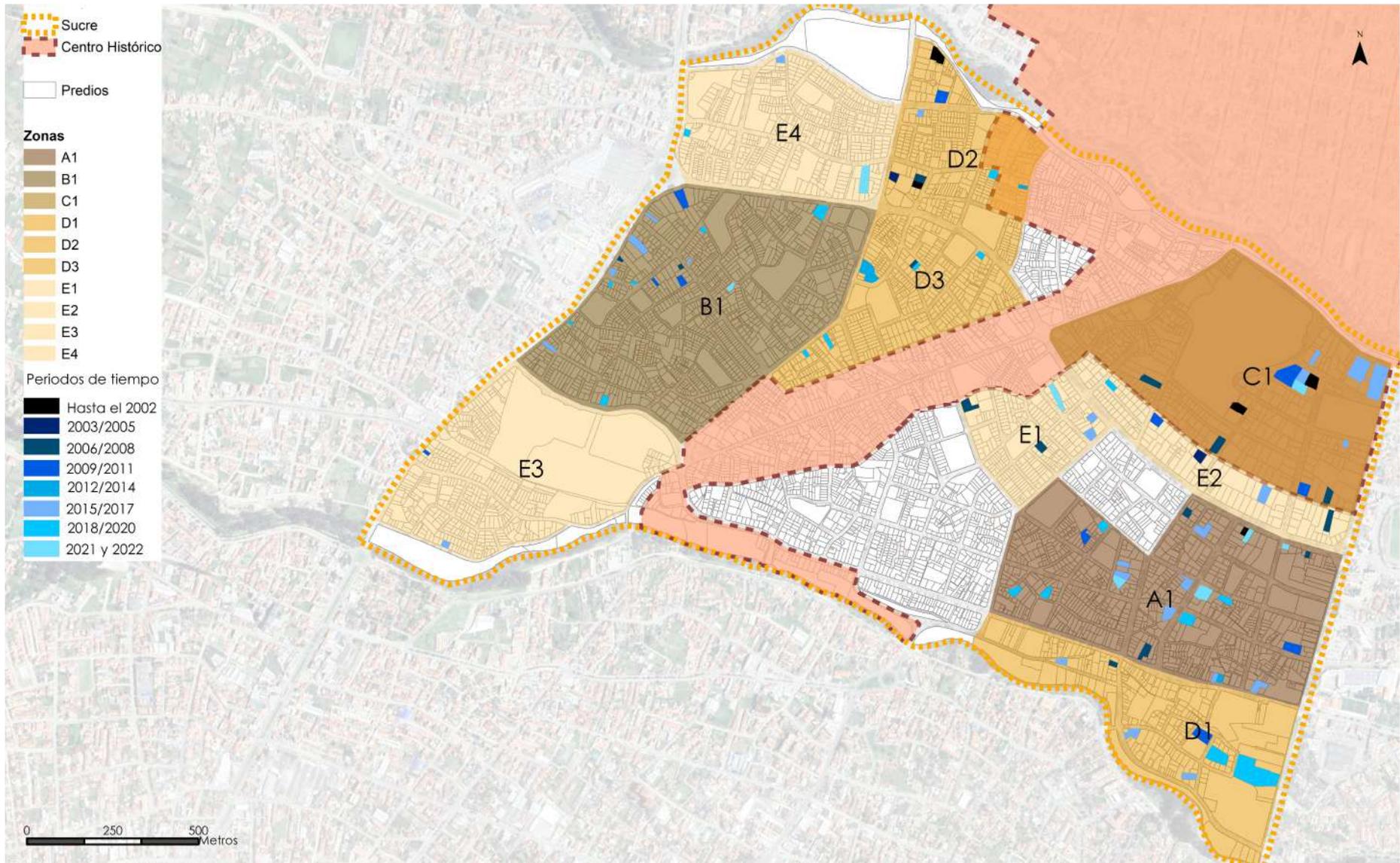


Gráfico 3.25. Crecimiento en altura parroquia Sucre. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

### •3.7 Conclusiones parciales

En las Gráficos 3.27 y 3.28 se pueden identificar un total de 18 zonas distribuidas entre las dos parroquias urbanas. En particular, las zonas D y E presentan una baja cantidad de edificaciones en cada sector. Sin embargo, existe una alta probabilidad de que en los próximos años se registre un aumento significativo en el número de edificaciones altas en estas áreas debido al creciente interés económico generado por las oportunidades de uso que ofrecen ciertas zonas, especialmente aquellas cercanas a las vías principales que se consideran ejes urbanos según el PDOT borrador 2021. En la parroquia de San Sebastián, se determina a la Avenida Ordoñez Lasso, la Avenida de las Américas y la Gran Colombia como ejes urbanos activos, mientras que en Sucre se encuentran la Avenida Remigio Crespo, Unidad Nacional, Avenida de las Américas, Avenida 10 de Agosto y Avenida Solano (Gráfico 3.26). Estas zonas muestran un dinamismo notable en términos de comercio, servicios y entretenimiento, lo cual las convierte en candidatas ideales para la ubicación de nuevas edificaciones altas. En el pasado se ha buscado desarrollar zonas con características similares, lo que refuerza la especulación de un crecimiento en estas direcciones, pero no se descarta la posibilidad de la verticalización en áreas diferentes destinadas a uso habitacional. Esta proyección plantea importantes preocupaciones acerca de si la ciudad está preparada para un crecimiento en altura en términos de capacidad vial y servicios básicos.

Según el Censo de Población y Vivienda 2010 del INEC, solo el 13% de la población habita en departamentos o edificios, en comparación con el 73% que prefiere vivir en casas o villas. Aunque este porcentaje es moderado hasta la fecha, se observa un incremento significativo en la construcción de edificaciones altas, en los últimos once años el incremento de edificaciones representa 1.7 veces más en San Sebas-

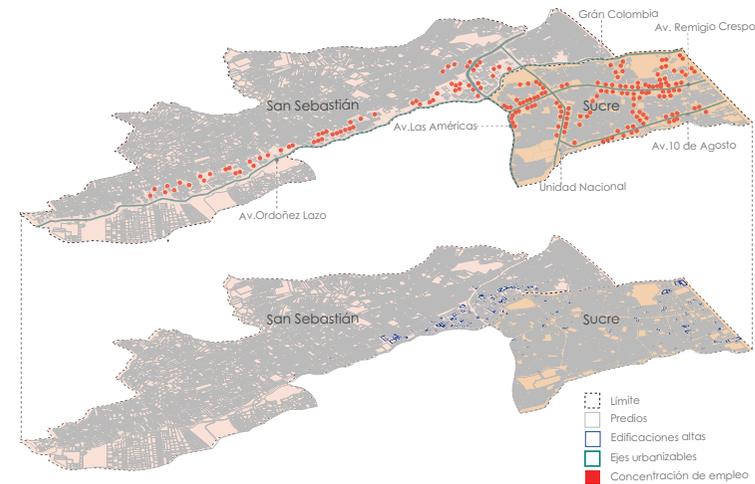


Gráfico 3.26. Ejes urbanos activos y la concentración de empleo. Elaboración Propia.

tián y 2 veces más en Sucre desde sus inicios hasta 2010. La densidad demográfica en el área urbana actualmente es de 47 habitantes por hectárea, aunque este valor varía entre 12.39 habitantes por hectárea y 0.03 habitantes por hectárea en cada parroquia, según el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) de 2015. Según el último registro del INEC, las mayores densidades de viviendas se encuentran en el Centro Histórico, especialmente en las áreas noroeste y noreste, superando las 60 viviendas por hectárea. Otras zonas consideradas de alta densidad son pequeñas secciones a lo largo de la Avenida Ordoñez Lasso, Totoracocha y el Batán, por otro lado, áreas atractivas como El Ejido presentan densidades muy bajas, oscilando entre 10 y 60 viviendas por hectárea (PDOT borrador, 2021). Dado que no se cuentan con datos actuales y precisos en términos de densidad poblacional por parroquia, resulta prematuro afirmar si la densificación de la ciudad de Cuenca es un hecho o no, sin embargo, estos datos nos permiten anticipar que es posible que no exista una verdadera densificación.

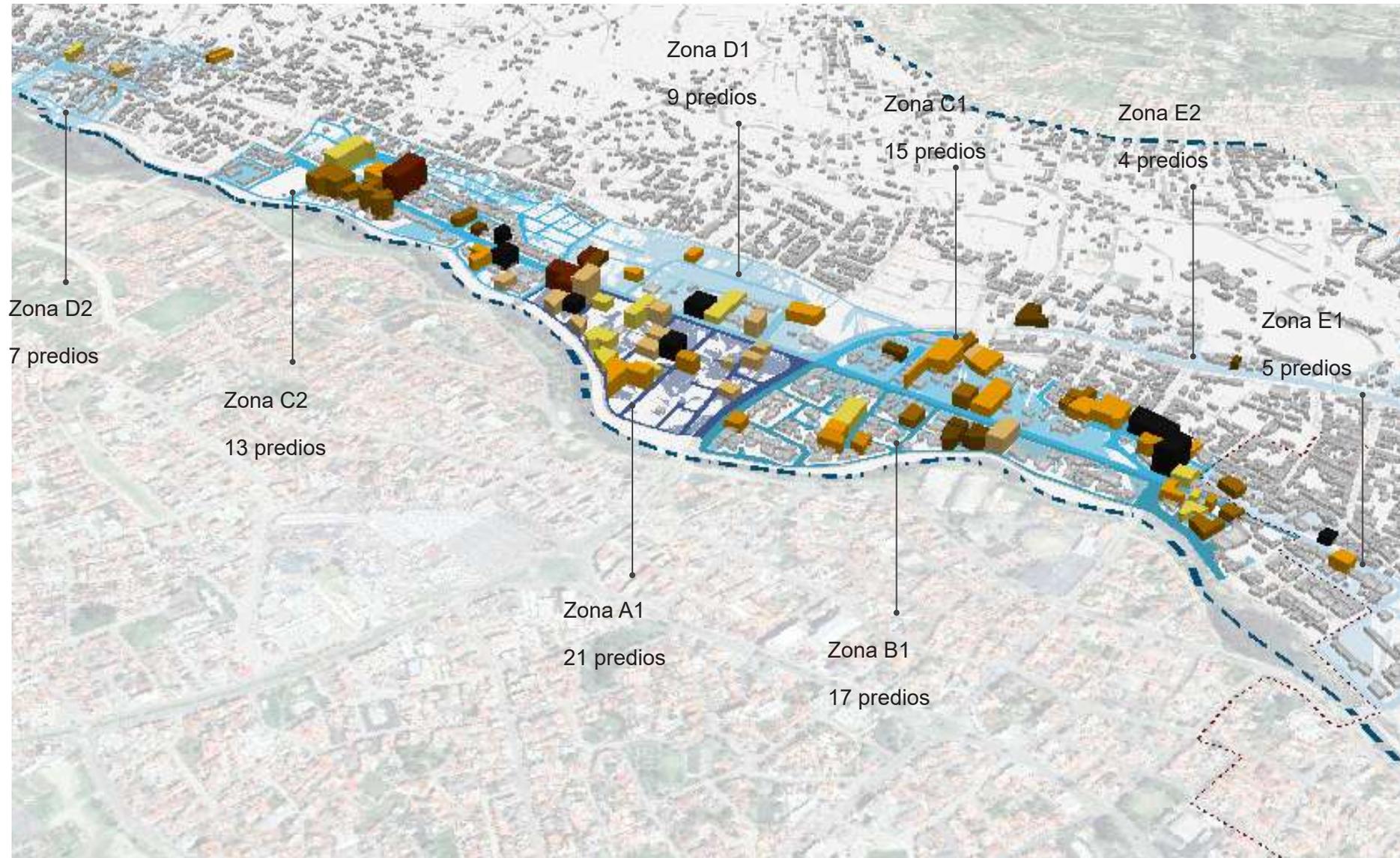


Gráfico 3.27. Zonas de crecimiento en altura y número de predios en San Sebastián. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

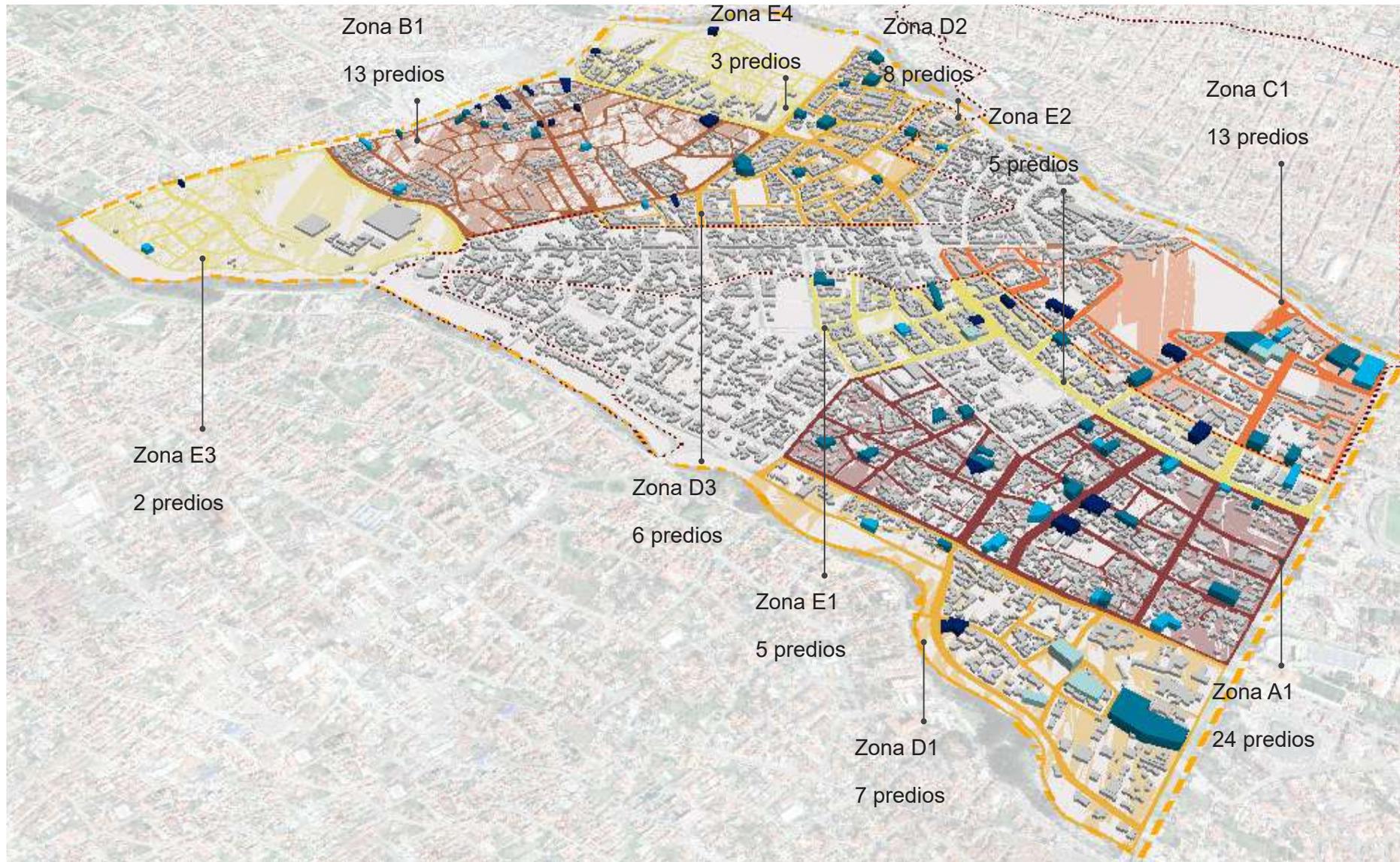


Gráfico 3.28. Zonas de crecimiento en altura y número de predios en Sucre. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.



Gráfico 4.1. Ilustración capítulo 4.

# 04 ANÁLISIS DE LAS ZONAS DE CRECIMIENTO EN ALTURA

---

## •4.1. Bases del análisis

Las zonas conformadas por edificios de cinco pisos o más comparten características comunes que reflejan un funcionamiento específico y una relación con el entorno que compromete a toda la ciudad. En este sentido es crucial considerar que “la generosidad es fundamental a la hora de planificar una densidad eficiente” (Macdonald, 2019, parr. 5) dicha generosidad debe estar implícita en términos de uso y ocupación de suelo, así como del manejo del espacio público ya que es uno de los instrumentos para atenuar las desigualdades en la sociedad. (Corti, s.f.)



**Ocupación de Suelo.** se reconoce de forma general las características de ocupación de cada edificación en el predio, se analiza las similitudes para comprender las tendencias de ocupación.



**Uso de Suelo.** conocer que uso dominante se desarrolla en las construcciones estudiadas, para distinguir el fin con el que se construye.



**Factores en los externos de la edificación.** se percibe el impacto de las construcciones altas frente a las construcciones pequeñas, además de la percepción que dichas edificaciones generan en su entorno.

Gráfico 4.2. Íconos de las bases de análisis. Elaboración Propia.

Para este estudio se aplica la encuesta del Anexo B, a las 181 edificaciones inventariadas en las parroquias urbanas en el capítulo anterior, la misma que se estructura en función de las bases de análisis establecidas. La estructura de análisis tiene enlaces detallados en el Gráfico 4.4.

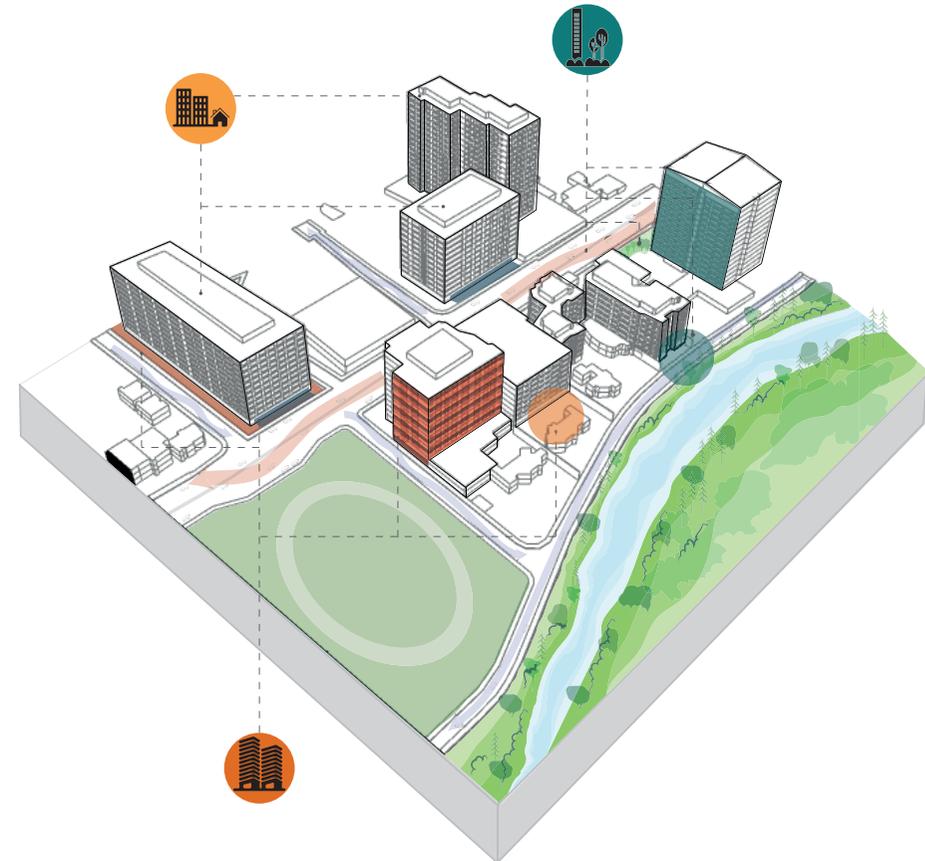


Gráfico 4.3. Figura ilustrativa, sección de la Av. Ordoñez Lasso. Elaboración Propia.

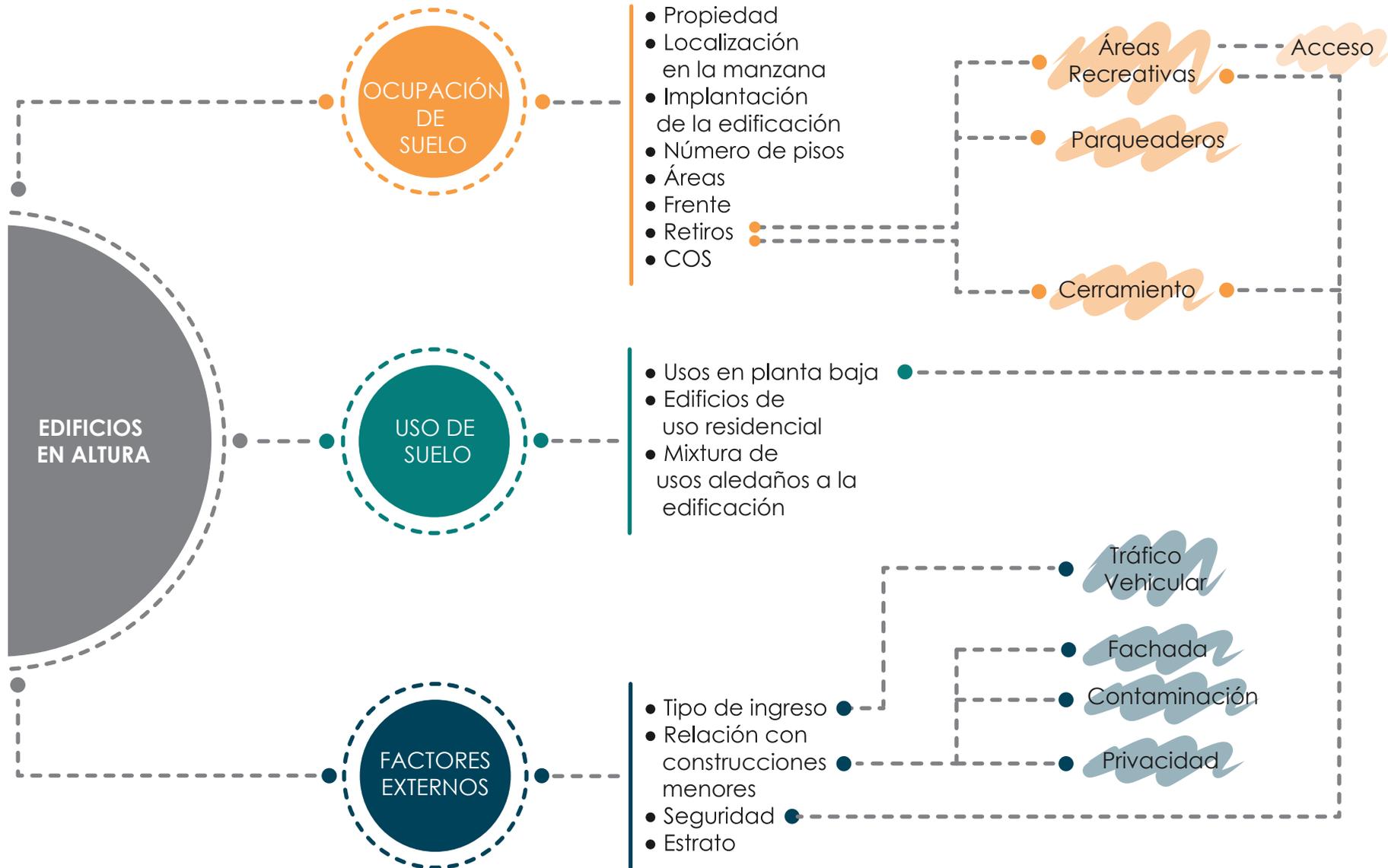


Gráfico 4.4. Estructura del análisis. Elaboración Propia.

## •4.2. Análisis

Se registran las edificaciones a partir de cinco pisos de altura en cada parroquia urbana.

San Sebastián



Sucre



### 4.2.1. Ocupación de Suelo

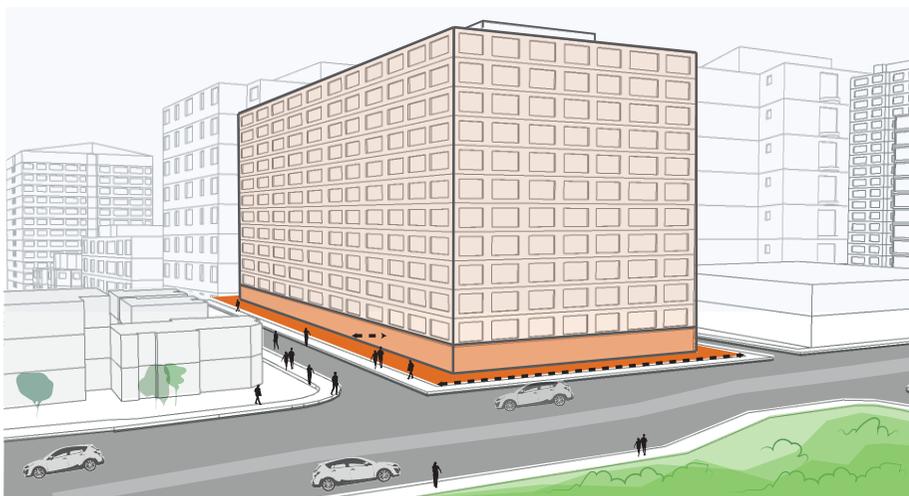


Gráfico 4.5. Figura ilustrativa, sección de la Av. Ordoñez Lasso, características de ocupación. Elaboración Propia.

#### a. Propiedad

La propiedad de un predio puede tener implicaciones legales, financieras, fiscales y de responsabilidad, y puede afectar el uso y la explotación del mismo. En este sentido, es esencial conocer a qué sector pertenece, ya sea público, privado, comunitario u otro.

	San Sebastián	Sucre
PÚBLICA	-	1
PRIVADA	91	89

En la parroquia Sucre, el edificio registrado de dominio público pertenece a las oficinas del Ministerio de Inclusión Económica y Social. En San Sebastián, todos los edificios registrados para este propósito son de dominio privado.

#### b. Localización en la Manzana

La ubicación de un predio dentro de la manzana puede influir en su valor, accesibilidad, visibilidad y relación con el entorno urbano. Además, la ubicación también puede tener implicaciones en la regulación y normativa urbanística, que varían según la zona y la ciudad, siendo la mayoría lote intermedio. (Ver Gráfico 4.6).

	San Sebastián	Sucre
Lote Esquinero	36	29
Lote Intermedio	43	54
Lote en Cabecera	4	6
Lote Manzanero	2	0
Lote hacia callejón	5	1
Lote Interior	1	0

Gráfico 4.6. Localización en la manzana. Elaboración Propia.

### c. Implantación de la edificación

Es el proceso de ubicar la edificación en un terreno de forma adecuada, considerando factores como la topografía, la orientación solar, la accesibilidad, las normativas locales, entre otros.

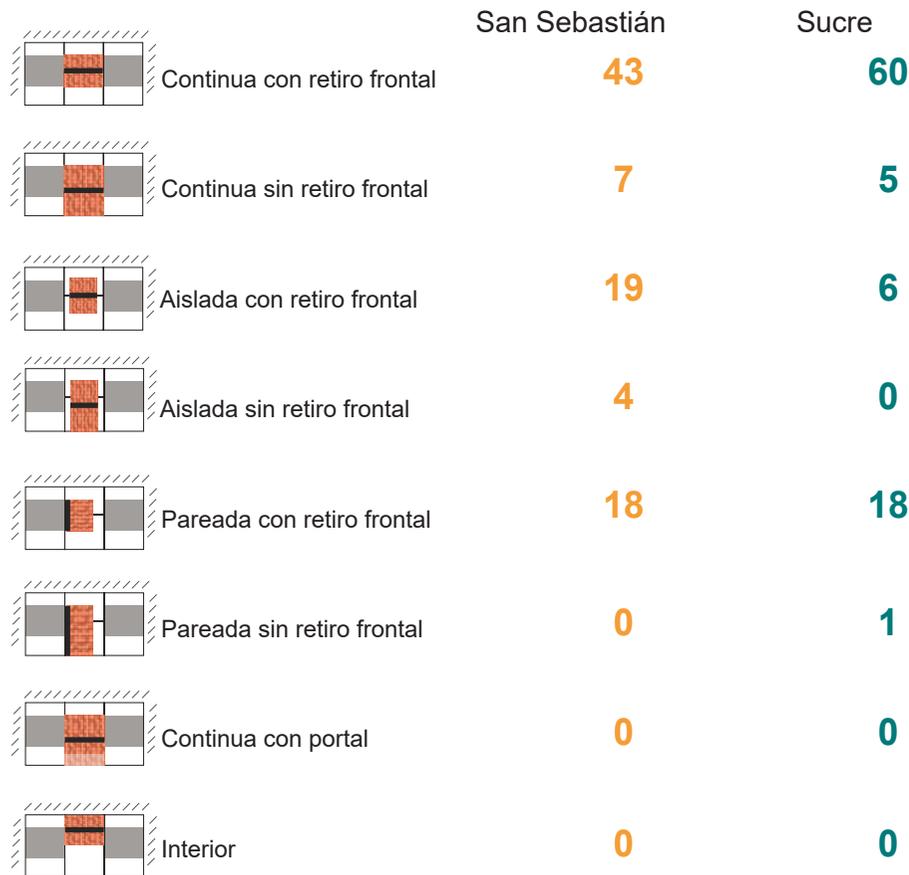


Gráfico 4.7. Implantación de la edificación. Elaboración Propia.

La ubicación predominante en las manzanas es el lote intermedio, seguido por el lote esquinero. En las dos parroquias urbanas, el tipo de implantación más común es la continua con retiro frontal, seguida de la implantación aislada con retiro frontal en San Sebastián y la implantación pareada con retiro frontal en Sucre. (Ver Gráfico 4.7). En la Parroquia de San Sebastián, existen 21 edificaciones en la categoría de lote intermedio y continua con retiro frontal, mientras que en la Parroquia Sucre hay 34 edificaciones en esta misma categoría. Además, en San Sebastián, 6 de estas edificaciones corresponden a lotes esquineros con implantación aislada con retiro frontal y 6 corresponden a lotes esquineros con implantación pareada con retiro frontal.

### d. Número de Pisos

Una construcción promedio de tres pisos tiene una altura aproximada de 10 metros, en tanto que una construcción de cinco pisos alcanza alrededor de 16 metros de altura, lo que representa una diferencia de más del 50%. En San Sebastián, existen edificios que alcanzan alturas de hasta 52 metros con el 32% de las construcciones edificios de cinco pisos. (Ver Gráfico 4.8, 4.9 y 4.10. Por otro lado, en Sucre, la altura promedio de las construcciones es de 24 metros, y el 60% de ellas corresponden a edificios de cinco pisos. (Ver Gráfico 4.8, 4.11 y 4.12).

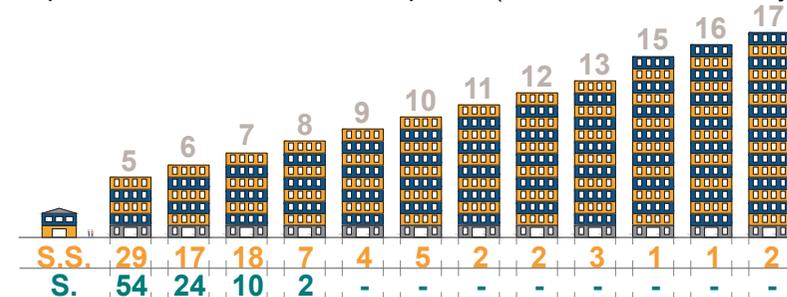


Gráfico 4.8. Figura ilustrativa, alturas. Elaboración Propia.

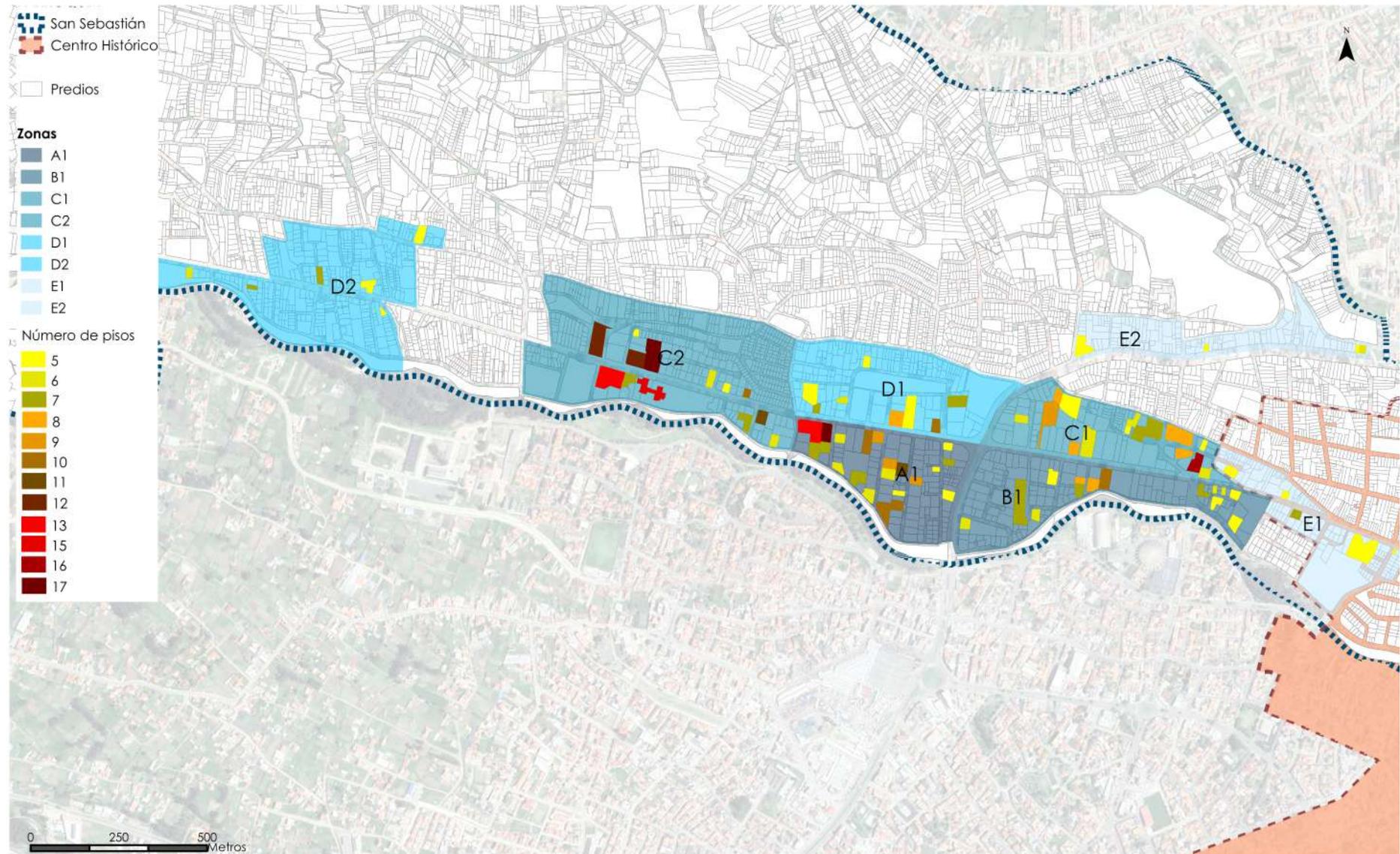


Gráfico 4.9. Número de pisos, parroquia San Sebastián. Elaboración Propia.

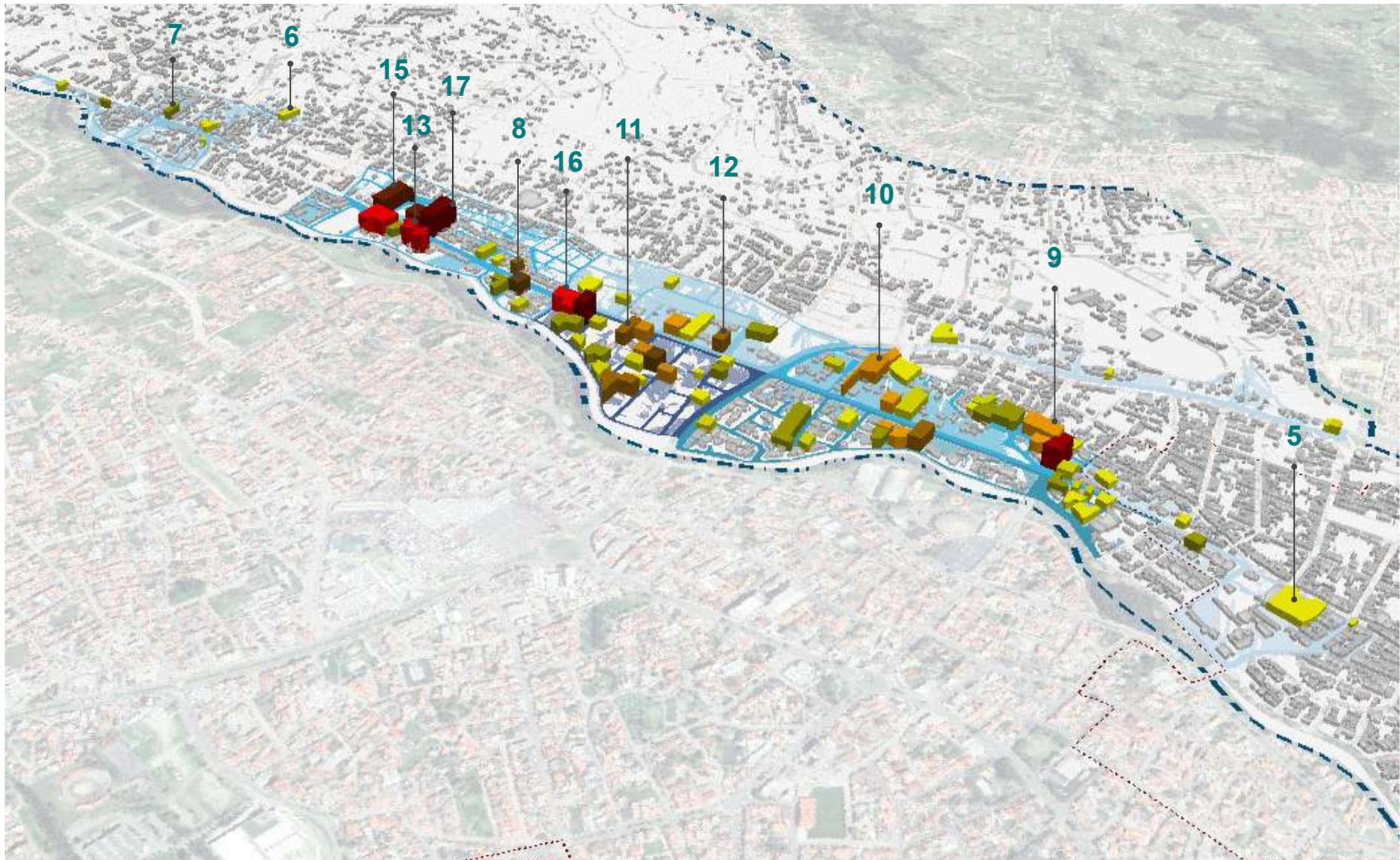


Gráfico 4.10. Número de pisos, parroquia San Sebastián, perspectiva. Elaboración Propia.

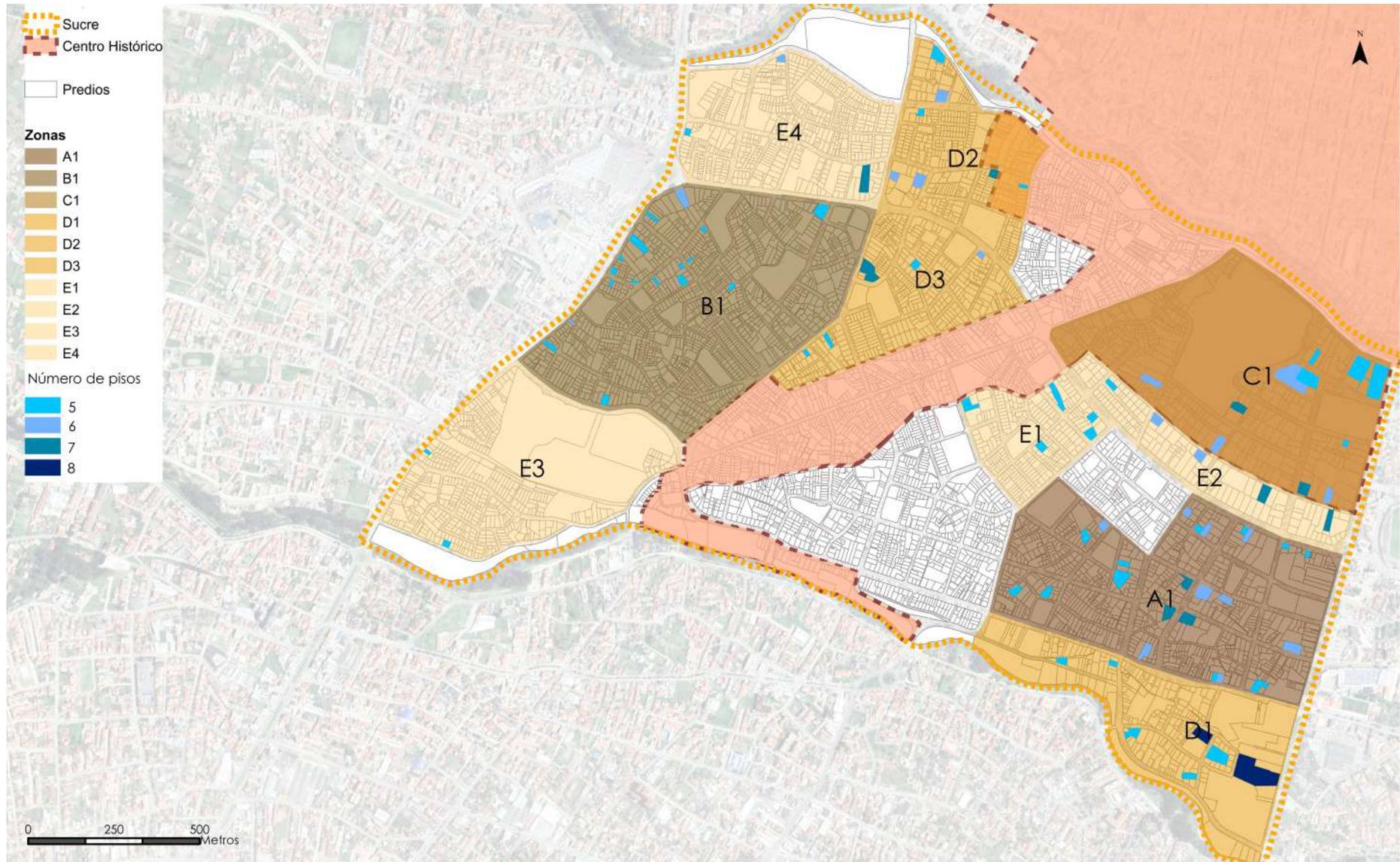


Gráfico 4.11. Número de pisos, parroquia Sucre. Elaboración Propia.

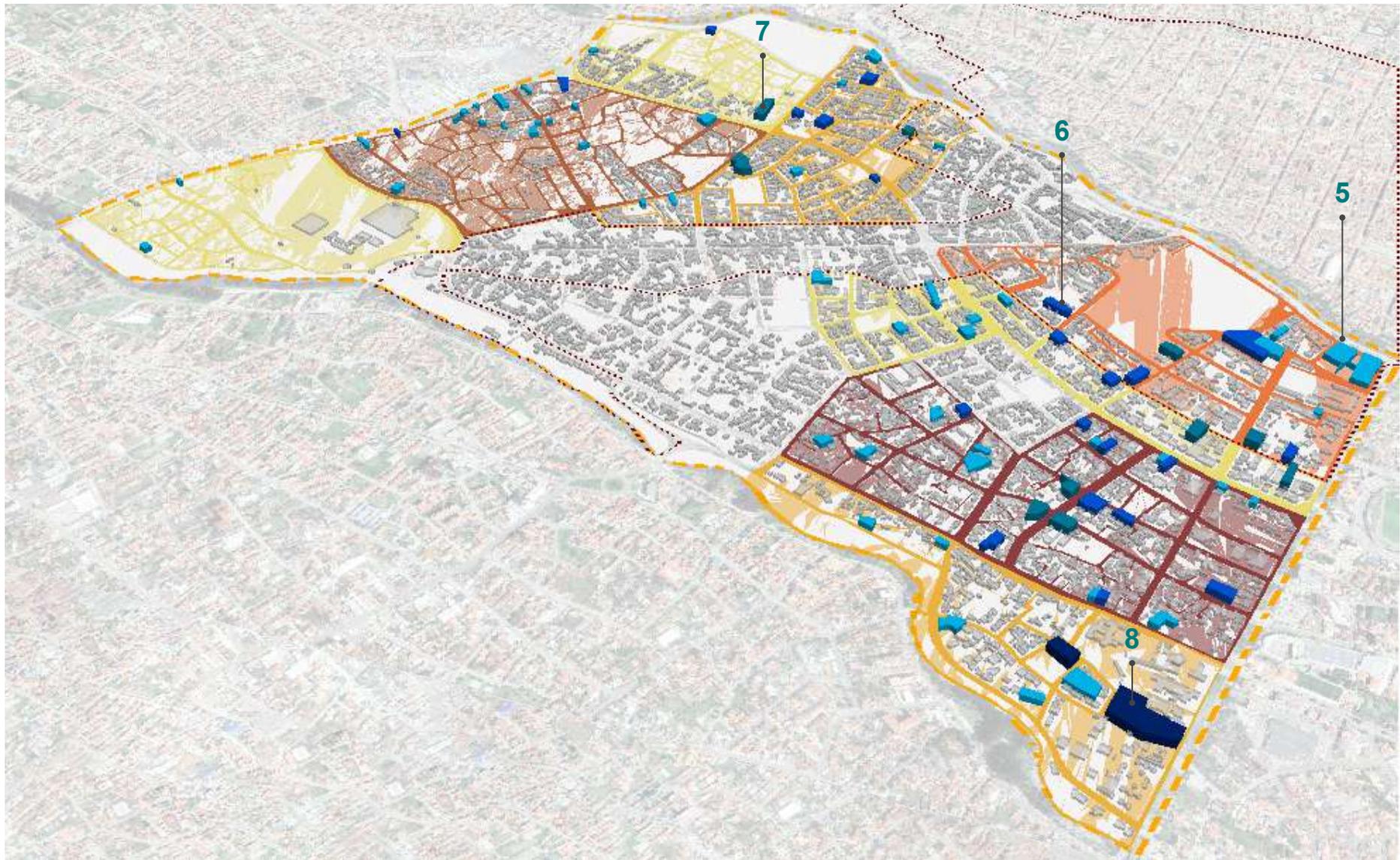


Gráfico 4.12. Número de pisos, parroquia Sucre, perspectiva. Elaboración Propia.

## e. Áreas

El área total de terreno ocupada por edificios con más de cinco pisos en las parroquias urbanas, según información del Geoportal de la Alcaldía de Cuenca, es la siguiente:

San Sebastián  
**118180 m<sup>2</sup>**

Sucre  
**84318 m<sup>2</sup>**

San Sebastián cuenta con 33,862 m<sup>2</sup> más de terreno que Sucre, lo que representa una diferencia del 27%. Esta área construida total es aproximada debido a que la información de algunos predios no está actualizada.

San Sebastián  
**445888 m<sup>2</sup>**

Sucre  
**277076 m<sup>2</sup>**

En términos relativos, el área construida en San Sebastián es 3.7 veces mayor que el área total del predio, mientras que en Sucre es 3.2 veces mayor.

Área del predio (m <sup>2</sup> )	Parroquia	
	San Sebastián	Sucre
140 / 300	9	17
300 / 600	13	19
600 / 900	21	19
900 / 1200	20	14
1200 / 1500	6	12
1500 / 2000	10	3
2000 / 3000	5	3
3000 / 4000	6	1
4000 / 8000	0	2
Mayor a 12000	1	0

Tabla 4. Áreas del predio. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

Área construida (m <sup>2</sup> )	Parroquia	
	San Sebastián	Sucre
Menor a 1000	17	24
1000 / 2000	12	24
2000 / 3000	16	10
3000 / 4000	12	9
4000 / 5000	6	6
5000 / 6000	4	5
6000 / 7000	5	4
7000 / 8000	3	1
8000 / 9000	1	2
9000 / 10000	3	2
Mayor a 10000	12	3

Tabla 5. Área construida. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

La mayoría de los predios con edificaciones altas en San Sebastián tienen áreas de terreno que oscilan entre 601m<sup>2</sup> y 1200m<sup>2</sup>, en tanto que en Sucre se encuentran entre 301m<sup>2</sup> y 900m<sup>2</sup>, (ver Tabla 4). En cuanto al área construida, se identifican 29 predios en San Sebastián y 48 en Sucre con áreas inferiores a 2000m<sup>2</sup>, (ver Tabla 5).

## f. Frente

Es una de las características más importantes que define la relación entre el edificio y el espacio público. Es el primer contacto visual que tiene cualquier persona al acercarse a una construcción y, por lo tanto, es un elemento clave en la percepción que se tiene de la ciudad y su arquitectura. En las parroquias urbanas consideradas en este estudio, La mayoría de los retiros de las edificaciones oscilan entre cinco y treinta metros. Este valor indica la relación directa que existe entre el predio y el contexto en el que se encuentra ubicado.

En San Sebastián, el 70% de los predios y en Sucre el 82% de los predios cuentan con un frente que puede alcanzar hasta los 60 metros. El 30% restante en San Sebastián y el 18% restante en Sucre corresponden a predios que superan este valor, lo que implica grandes extensiones que pueden llegar a alcanzar hasta los 210 metros. (Ver Tabla 6).

Longitud del Frente (m)	Parroquia	
	San Sebastián	Sucre
5 / ≥30	36	51
>30 / ≥60	28	23
>60 / ≥90	18	10
>90 / ≥120	4	5
>120 / ≥150	2	0
>150 / ≥180	0	1
>180 / ≥210	1	0
>210	2	0

Tabla 6. Longitud de Frente. Fuente: Geoportal de la Alcaldía de Cuenca. Elaboración Propia.

### g. Retiros

Es el espacio que se encuentra entre la línea de construcción y el límite del terreno donde se ubica una edificación. Es una medida de distancia que establece la normativa urbana y arquitectónica en cada lugar. El objetivo de los retiros en edificaciones altas es garantizar una óptima relación entre la edificación, las construcciones aledañas y el espacio público, en temas de soleamiento, ventilación e iluminación natural, área verde, en si la relación con el entorno.

En San Sebastián, el 53% de los predios con retiro frontal poseen valores que van de 3 a 5 metros, mientras que el 69% de los predios con retiro posterior tienen un valor igual o inferior a 5 metros. El 52% de los

Retiro (m)				
Tipos	≥3	De >3 a 5 m.	De >5 a 7m	7<
Frontal	12	46	20	9
Posterior	26	28	11	13
Lateral Derecho	7	16	5	3
Lateral Izquierdo	11	13	6	3

Tabla 7. Retiro, parroquia San Sebastián. Elaboración Propia.

Retiro (m)				
Tipos	≥3	De >3 a 5 m.	De >5 a 7m	7<
Frontal	19	40	20	6
Posterior	22	30	6	8
Lateral derecho	12	9	0	0
Lateral Izquierdo	7	7	2	1

Tabla 8. Retiro, parroquia Sucre. Elaboración Propia.

predios con retiro lateral derecho mantienen un valor superior a tres y hasta 5 metros, y el 72% de los predios con retiro lateral izquierdo cuentan con un retiro de hasta 5 metros. (Ver Tabla 7).

En la Parroquia Sucre (ver Tabla 8) el 69% de los predios tienen retiro frontal y el 79% de los predios con retiro posterior tienen hasta 5 metros. El 57% de los predios con retiro lateral derecho y el 82% de los predios con retiro lateral izquierdo poseen un valor inferior o igual a tres.

En este trabajo, se considera el retiro frontal como el nexo directo entre el entorno y el predio, por lo que se dispone en dos tipos de uso: área recreativa y parqueadero.

## Área Recreativa

Son espacios diseñados para el disfrute y entretenimiento, esenciales para la calidad de vida de las personas, ya que promueven la actividad física y la interacción social en un entorno agradable y seguro.

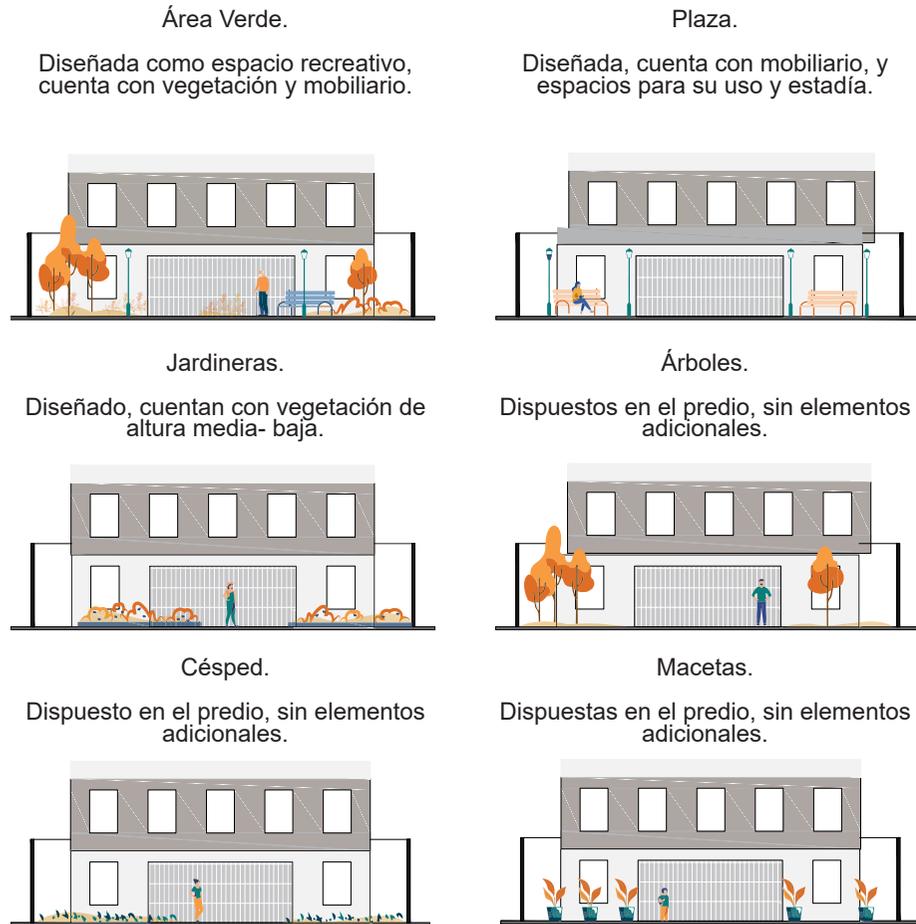


Gráfico 4.13. Tipos de área recreativas. Elaboración Propia.

La opción más frecuente de áreas recreativas en ambas parroquias urbanas son las macetas, como se muestra en la Tabla 9. En San Sebastián, el 18% de los predios cuentan con macetas, mientras que en Sucre este valor asciende al 38%. Sin embargo, es importante destacar que el 46% y el 48% de los predios en San Sebastián y Sucre, respectivamente, no cuentan con áreas recreativas definidas. (Ver Tabla 9 y Gráfico 4.13).

Tipos de área recreativa	Parroquia	
	San Sebastián	Sucre
Área Verde	11	6
Plaza	8	2
Jardineras	16	34
Árboles	5	3
Césped	0	1
Macetas	9	0
Sin áreas	42	44

Tabla 9. Área recreativa. Elaboración Propia.

## Acceso

Resulta relevante identificar si las áreas recreativas identificadas en este estudio son de libre acceso para la comunidad en general o si están restringidas y de uso exclusivo para los propietarios u ocupantes permanentes de la edificación. Para ello, se han definido grados de acceso, (ver Gráfico 4.14).



Gráfico 4.14. Figura ilustrativa de acceso. Elaboración Propia.

El grado alto implica un acceso libre, el grado medio-alto permite el acceso por un tiempo considerable, el grado medio-bajo solo permite el acceso si se hace uso de algún servicio en la edificación, y el grado bajo implica un acceso exclusivo para los propietarios u ocupantes permanentes y solo es posible con invitación, es así que la mayoría de predios con áreas recreativas mantienen un acceso restringido y controlado. En ambas parroquias urbanas, el acceso se limita a un grado bajo o medio-bajo, lo que representa un preocupante 66% en San Sebastián y un 84% en Sucre. Sin embargo, es importante destacar que el 11% de los predios en San Sebastián permiten un acceso libre, lo que significa que no todo está perdido (ver Tabla 10).

Acceso en áreas recreativas	Parroquia	
	San Sebastián	Sucre
Alto	10	2
Medio - alto	15	9
Medio - bajo	32	25
Bajo	28	51
No registrado	6	3

Tabla 10. Acceso en áreas recreativas. Elaboración Propia.

### Parqueaderos

En San Sebastián, se ha identificado la presencia de 62 predios que destinan sus retiros: frontal y laterales, en dirección a la vía, para el uso exclusivo de vehículos. De manera similar, en la parroquia de Sucre, se han encontrado 71 predios que utilizan sus retiros para este propósito. Esto representa una alta prioridad de los estacionamientos sobre la idea de espacios recreativos o áreas verdes.

### Cerramiento

El grado de permeabilidad visual en sus cerramientos permite conocer

el control visual de interacción interior-externo del edificio con el entorno, se ha evaluado y contabilizado las edificaciones en función de cuatro tipos de permeabilidad (ver Gráfico 4.15).

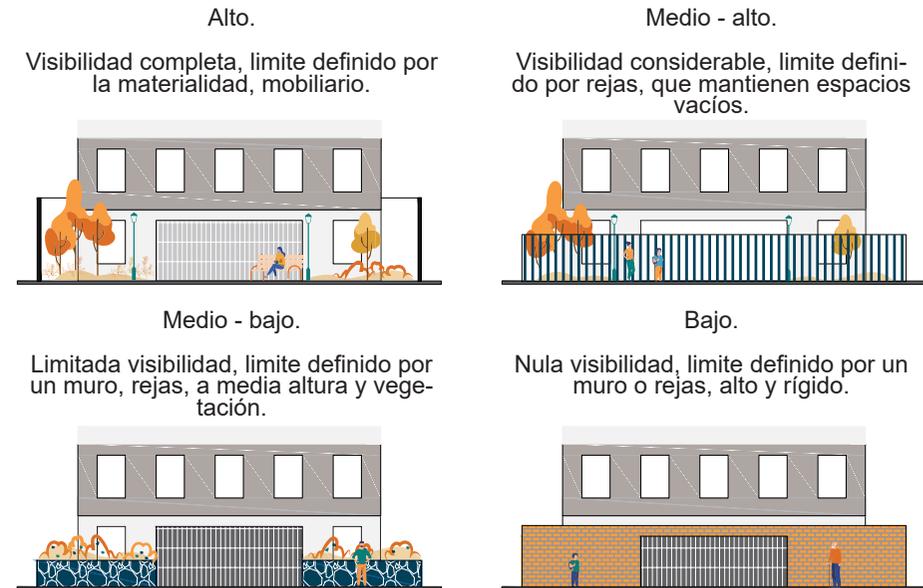


Gráfico 4.15. Tipos de permeabilidad visual del cerramiento. Elaboración Propia.

En la parroquia San Sebastián, el 24% de los predios tienen una permeabilidad visual medio-baja y baja, mientras que el 69% presentan un grado alto y medio-alto. Aunque el valor desfavorable representa una cuarta parte del total, los predios ocupan un extenso perímetro en la manzana y se encuentran en cierta proximidad unos con otros, lo que acentúa la nula relación entre las edificaciones y su contexto en largos tramos del sector. En la parroquia Sucre, el comportamiento es similar, con un 72% de los predios presentando un grado de permeabilidad visual alto y medio-alto, y un 11% con un grado bajo-medio bajo. En ambos casos, los valores no registrados corresponden a edificaciones que están en construcción. (Ver Tabla 11).

Permeabilidad visual del cerramiento	Parroquia	
	San Sebastián	Sucre
Alto	36	35
Medio - alto	27	30
Medio - bajo	11	13
Bajo	11	6
No registrado	6	6

Tabla 11. Permeabilidad visual del cerramiento. Elaboración Propia.

### h. Coeficiente de Ocupación del Suelo. (COS).

Se refiere a la proporción entre la superficie construida y la superficie del terreno disponible. En la parroquia San Sebastián, al igual que en Sucre, el coeficiente de ocupación de suelo mayoritario oscila entre el 60% y el 80%, con un 36% y un 38% en cada parroquia, respectivamente (ver Tabla 12).

Estos valores se encuentran entre lo favorable y lo preocupante. Si bien las construcciones altas deben obtener el mejor provecho posible del suelo, no deben imponerse negativamente a las construcciones bajas vecinas.

Coeficiente de ocupación del suelo	Parroquia	
	San Sebastián	Sucre
≥20%	9	7
>20% a 40%	13	11
>40% a 60%	24	20
>60% a 80%	33	35
80<	10	14
No registrado	2	3

Tabla 12. Coeficiente de ocupación del suelo. Elaboración Propia.

### i. Coeficiente de Uso de Suelo (CUS).

Es un indicador urbanístico que mide la relación entre el área construida y el área del terreno en el que se levanta una edificación. Es utilizado para determinar la densidad de población permitida en una zona, la altura máxima de las construcciones y el área máxima que puede ser destinada.

En los casos estudiados, se observa que la mayoría de construcciones altas tienen un coeficiente de uso de suelo que oscila entre dos y cuatro, con un porcentaje del 40% y 49% en las parroquias respectivas. Asimismo, un 31% y 27% de estas construcciones presentan valores mayores a cuatro hasta seis.

Estos datos se obtuvieron mediante la operación de datos del Geoport de la Alcaldía de Cuenca y del Anexo 1 correspondiente a cada parroquia. (Ver Tabla 13).

Coeficiente de uso del suelo	Parroquia	
	San Sebastián	Sucre
≥2	15	17
>2 a 4	36	44
>4 a 6	28	24
>6 a 8	8	1
8<	2	1
No registrado	2	3

Tabla 13. Coeficiente de uso del suelo. Elaboración Propia.

San Sebastián																				
Zonas	N° Pisos			Áreas Lote mínimo (m2)			Frente mínimo (m)			Retiros mínimos			COS max			Tipo de Implantación				
	Estado Actual	Norma 2003	Norma 2021, Borrador	Estado Actual	Norma 2003	Norma 2021, Borrador	Estado Actual	Norma 2003	Norma 2021, Borrador	Estado Actual	Norma 2003	Norma 2021, Borrador	Estado Actual	Norma 2003	Norma 2021, Borrador	Estado Actual	Norma 2003	Norma 2021, Borrador		
A1	17 pisos	5 o 6 pisos	max: 13 pisos	min: 500	500	120	min: 14	18	Frente min. 7m Frente (>20 metros) con lote mínimo (>500m) - Incorporar área verde en predios con frentes menores a 12 metros, los estacionamientos y accesos no superaran el 50%, frentes superiores a 12 metros, los espacios a estacionamientos y accesos no podrán ser mayores a 6 metros.	Frontal ≥3 12 predios De >3 a 5 m 46 predios De >5 a 7m 20 predios <7 9 predios	F: 5	L: 4	Fórmula de cálculo: Altura/Ta g 70*	75	En ningún caso se podrá superar el 70%	≥20%, 9 predios	75	Continúa, pareada y aislada con retiro frontal	Pareada con retiro Frontal y Aislada con retiro frontal	
		7 o 9 pisos			900			25			F: 6	L: 6								70
		10 a 12 pisos			1200			30			F: 8	L: 8								70
B1	10 pisos	5 o 6 pisos	max: 13 pisos	min: 268	500	120	min: 15	18	Frente min. 7m Frente (>20 metros) con lote mínimo (>500m) - Incorporar área verde en predios con frentes menores a 12 metros, los estacionamientos y accesos no superaran el 50%, frentes superiores a 12 metros, los espacios a estacionamientos y accesos no podrán ser mayores a 6 metros.	Lateral Derecho ≥3 7 predios De >3 a 5 m 16 predios De >5 a 7m 5 predios <7 3 predios	F: 5	L: 4	Fórmula de cálculo: Altura/Ta g 70*	75	En ningún caso se podrá superar el 70%	≥20%, 9 predios	75	Continúa, pareada y aislada con retiro frontal	Pareada con retiro Frontal y Aislada con retiro frontal	
		7 o 8 pisos			900			25			F: 6	L: 6								70
C1	16 pisos	5 o 6 pisos	max: 13 pisos	min: 317	500	120	min: 5	18	Lateral Derecho ≥3 7 predios De >3 a 5 m 16 predios De >5 a 7m 5 predios <7 3 predios	Lateral Derecho ≥3 7 predios De >3 a 5 m 16 predios De >5 a 7m 5 predios <7 3 predios	F: 5	L: 4	Fórmula de cálculo: Altura/Ta g 70*	75	En ningún caso se podrá superar el 70%	>20% a 40%, 13 predios	70	Continúa, pareada y aislada con retiro frontal, y continua, aislada sin retiro frontal	Pareada con retiro Frontal y Aislada con retiro frontal	
		7 o 8 pisos			900			25			F: 6	L: 6								70
C2	17 pisos	5 o 6 pisos	max: 13 pisos	min: 491	500	120	min: 18	18	Lateral Derecho ≥3 7 predios De >3 a 5 m 16 predios De >5 a 7m 5 predios <7 3 predios	Lateral Derecho ≥3 7 predios De >3 a 5 m 16 predios De >5 a 7m 5 predios <7 3 predios	F: 5	L: 4	Fórmula de cálculo: Altura/Ta g 70*	75	En ningún caso se podrá superar el 70%	>20% a 40%, 13 predios	70	Continúa, pareada y aislada con retiro frontal, y continua sin retiro frontal	Pareada con retiro Frontal y Aislada con retiro frontal	
		7 o 9 pisos			900			25			F: 6	L: 6								70
		10 a 12 pisos			1200			30			F: 8	L: 8								70
D1	10 pisos	1 o 2 pisos	max: 13 pisos	min: 579	100	120	min: 20	7	Lateral Derecho ≥3 11 predios De >3 a 5 m. 13 predios De >5 a 7m 6 predios	Lateral Derecho ≥3 11 predios De >3 a 5 m. 13 predios De >5 a 7m 6 predios	F: 5	L: 3	Fórmula de cálculo: Altura/Ta g 70*	85	En ningún caso se podrá superar el 70%	>40% a 60%, 24 predios	75	Continúa, pareada y aislada con retiro frontal, y aislada sin retiro frontal	Pareada con retiro Frontal y Aislada con retiro frontal	
		3 o 4 pisos			300			12			F: 5	L: 3								75
D2	7 pisos	5 o 6 pisos	max: 13 pisos	min: 256	500	120	min: 12	18	Lateral Derecho ≥3 11 predios De >3 a 5 m. 13 predios De >5 a 7m 6 predios	Lateral Derecho ≥3 11 predios De >3 a 5 m. 13 predios De >5 a 7m 6 predios	F: 5	L: 4	Fórmula de cálculo: Altura/Ta g 70*	75	En ningún caso se podrá superar el 70%	>40% a 60%, 24 predios	75	Continúa, pareada y aislada con retiro frontal, y aislada sin retiro frontal	Pareada con retiro Frontal y Aislada con retiro frontal	
		7 o 9 pisos			900			25			F: 6	L: 6								70
		10 a 12 pisos			1200			30			F: 8	L: 8								70
E1	7 pisos	5 o 6 pisos	max: 4 pisos	min: 152	500	120	min: 20	18	Posterior ≥3 26 predios De >3 a 5 m 28 predios De >5 a 7m 11 predios <7 13 predios	Posterior ≥3 26 predios De >3 a 5 m 28 predios De >5 a 7m 11 predios <7 13 predios	F: 5	L: 4	Fórmula de cálculo: Altura/Ta g 70*	75	En ningún caso se podrá superar el 70%	>60% a 80%, 33 predios	75	Continúa con retiro frontal, y aislada y continua sin retiro frontal	Pareada con retiro Frontal y Aislada con retiro frontal	
		7 o 8 pisos			900			25			F: 6	L: 6								70
E2	6 pisos	1 o 2 pisos	max: 4 pisos	min: 246	100	120	min: 13	7	Posterior ≥3 26 predios De >3 a 5 m 28 predios De >5 a 7m 11 predios <7 13 predios	Posterior ≥3 26 predios De >3 a 5 m 28 predios De >5 a 7m 11 predios <7 13 predios	F: 5	L: 3	Fórmula de cálculo: Altura/Ta g 70*	85	En ningún caso se podrá superar el 70%	>80%, 10 predios	75	Continúa y aislada con retiro frontal	Pareada con retiro frontal y sin retiro frontal	
		3 o 4 pisos			300			12			F: 5	L: 3								75

Las tablas 14 y 15 resumen los datos más relevantes de las características de ocupación de suelo obtenidas en esta investigación denominadas estado actual, la normativa del año 2003 y la norma borrador 2021.

Si bien la incidencia de número de pisos en las parroquias San Sebastián y Sucre no resulta alarmante bajo la Norma borrador 2021, En San Sebastián se plantea 120m2 de área de lote mínimo en todas las zonas con tendencia de crecimiento identificadas, lo que permite un mayor fraccionamiento de suelo.

Este valor resulta preocupante considerando que en varios lotes colindantes a edificios altos (que pueden ser hasta de 13 pisos), se construirá edificaciones de menor altura que se vean afectadas por las construcciones altas ante una menor privacidad, menor soleamiento, saturación en los servicios, entre otros.

A diferencia en la parroquia Sucre el lote mínimo se plantea con 300m2 en la mayoría de zonas con tendencia de crecimiento identificadas, es importante resaltar que se puede construir hasta 7 pisos, lo que incita a mejores condiciones de habitabilidad.

Tabla 14. Tabla resumen de las características de ocupación de suelo parroquia San Sebastián. Fuentes: Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca. Año 2003, Plan borrador de Uso y Gestión del Suelo año 2021. Elaboración Propia.

Zonas	N° Pisos			Áreas Lote mínimo (m2)			Frente mínimo (m)			Retiros mínimos			COS max			Tipo de Implantación			
	Estado Actual	Norma 2003	Norma 2021 Borrador	Estado Actual	Norma 2003	Norma 2021 Borrador	Estado Actual	Norma 2003	Norma 2021 Borrador	Estado Actual	Norma 2003	Norma 2021 Borrador	Estado Actual	Norma 2003	Norma 2021 Borrador	Estado Actual	Norma 2003	Norma 2021 Borrador	
A1	7 pisos	5 o 6 pisos	max: 7 pisos	min: 288	500	300	min:11	18	18	Frontal ≥3 19 predios De >3 a 5 m 40 predios De >5 a 7m 20 predios 7< 6 predios	F: 5	L: 4	Fórmula de cálculo: Altura/Ta g 70 F:5 L: 3 Sobre ejes urbanos, el retiro frontal deberán tener jardines no menores al 50% del área y deberá definirse como prolongación de la acera sin construir cerramientos frontales ni laterales, tampoco destinados para estacionamientos.	75	70	Pareada y continua con y sin retiro frontal	Aislada con retiro frontal y pareada con retiro frontal		
B1	6 pisos	5 o 6 pisos			900						500	120							min: 8
C1	7 pisos	5 o 6 pisos	max: 3 pisos	min: 316	500	300	min: 18	18	18	F: 5	L: 4	P: 4	75	70	75	70	Continúa y pareada con retiro frontal y pareada sin retiro frontal	Aislada con retiro frontal y pareada con retiro frontal	
D1	8 pisos	5 o 6 pisos			900														
D2	7 pisos	5 o 6 pisos	max: 7 pisos	min: 200	500	120	min: 10	18	18	Lateral Derecho ≥3 12 predios De >3 a 5 m 9 predios	F: 5	L: 4	En ningún caso se podrá superar el 70%	75	70	Continúa y aislada con retiro frontal	Continúa con retiro frontal, pareada con retiro frontal		
D3	7 pisos	5 o 6 pisos			900						500	120							min: 11
E1	5 pisos	5 o 6 pisos	max: 7 pisos	min: 614	500	300	min: 20	18	18	Lateral Izquierdo ≥3 7 predios De >3 a 5 m. 7 predios De >5 a 7m 2 predios	F: 5	L: 4	80<, 14 predios	75	70	Continúa y pareada con retiro frontal, y continua sin retiro frontal	Aislada con retiro frontal y pareada con retiro frontal		
E2	7 pisos	5 o 6 pisos			900						500	300							min: 16
E3	5 pisos	5 o 6 pisos	max: 7 pisos	min: 211	500	120	min:10	18	18	Posterior ≥3 22 predios De >3 a 5 m 30 predios De >5 a 7m 6 predios 7< 8 predios	F: 5	L: 4	75	70	75	Continúa con retiro frontal	Continúa con retiro frontal, pareada con retiro frontal		
E4	7 pisos	5 o 6 pisos			900						500	120							min: 20

El frente mínimo contempla restricciones en un intento por mejorar accesos, área verde y estacionamientos.

Pese a que no existe una propuesta de incremento en altura, si existe un incremento de zonas que pueden crecer hasta 13 y 7 pisos. Esto significaría que el cumplimiento de los retiros deberá ser completamente riguroso, con la propuesta de definir una fórmula, si no se establecen rangos próximos, los resultados de los retiros necesarios pueden ser manipulables.

En el estado actual se identifica COS mayores a 75% (valor límite), en ambas parroquias, se propone los mismos valores, pero es evidente que existe un completo irrespeto de la normativa.

El tipo de implantación recurrente es continua y pareada, en un alivio de construir espacios de mayor calidad se plantea restringir el tipo de implantación continua.

El estado actual refleja un completo desinterés hacia varios campos, específicamente en generar espacios de calidad en retiros, diseño y permeabilidad en fachada, accesos, entre otros.

Tabla 15. Tabla resumen de las características de ocupación de suelo parroquia Sucre. Fuentes: Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca. Año 2003, Plan borrador de Uso y Gestión del Suelo año 2021. Elaboración Propia.

## 4.2.2. Uso de Suelo

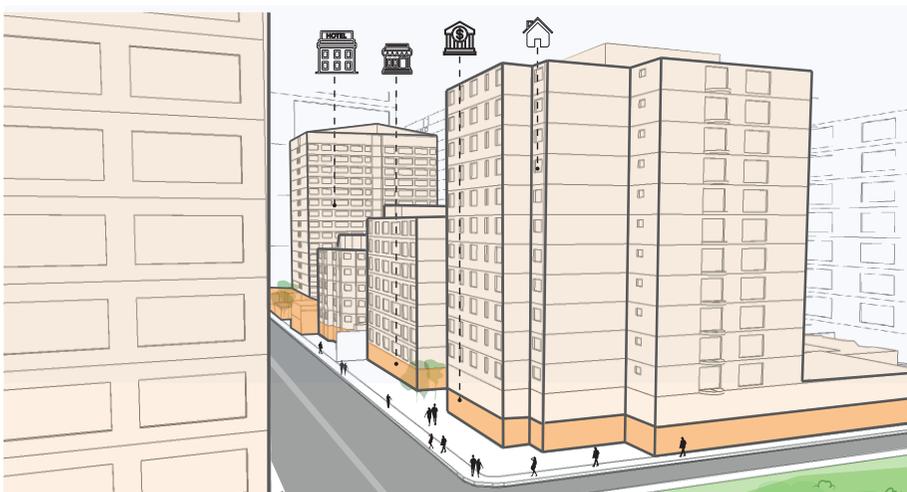


Gráfico 4.16. Figura ilustrativa, sección de la Av. Ordoñez Lasso, uso del suelo. Elaboración Propia.

Se analizan los usos que se desarrollan en las edificaciones en la planta baja con el objetivo de determinar su compatibilidad con el entorno y su contribución al contexto en general.

También se contabiliza el número de edificios residenciales en las dos parroquias urbanas, con el fin de evaluar el grado en que se está logrando el objetivo de incrementar la vivienda en altura para contrarrestar la dispersión.

Asimismo, se identifica la combinación de usos presente en construcciones menores o igual a cuatro pisos colindantes a edificaciones en altura, en consideración a que se espera que la vivienda en altura promueva una diversidad de actividades y usos, y acorte la distancia que se necesita recorrer para adquirir los bienes necesarios para una vida digna. En este apartado define rangos de combinación establecidos como alto, medio-alto, medio-bajo, bajo.



Gráfico 4.17. Figura ilustrativa usos de suelo. Elaboración Propia.

En San Sebastián, se registraron 139 usos, y en la parroquia Sucre 155 en planta baja (ver Tabla 16).

Tipo de usos en planta baja	Parroquias	
	San Sebastián	Sucre
200 Producción de bienes artesanal	1	2
300 Producción de servicios generales	26	34
400 Servicios personales y afines a la vivienda	17	5
500 Intercambio	39	61
600 Equipamiento comunal	13	16
700 Vivienda	29	26
800 Usos rústicos y especiales	13	7
900 Gestión	1	4

Tabla 16. Usos en planta baja. Elaboración Propia.

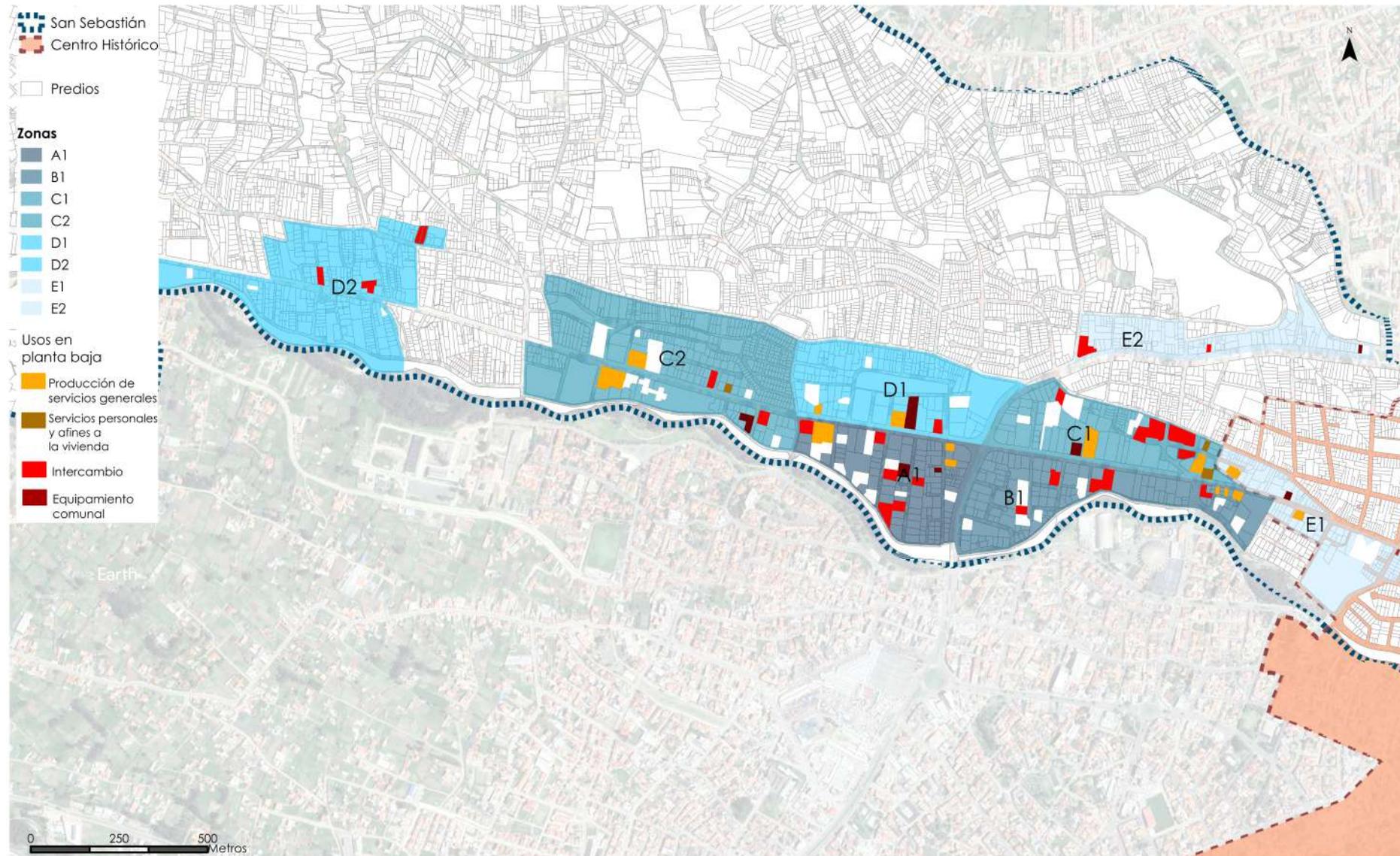


Gráfico 4.18. Usos en planta baja, parroquia San Sebastián. Elaboración Propia.

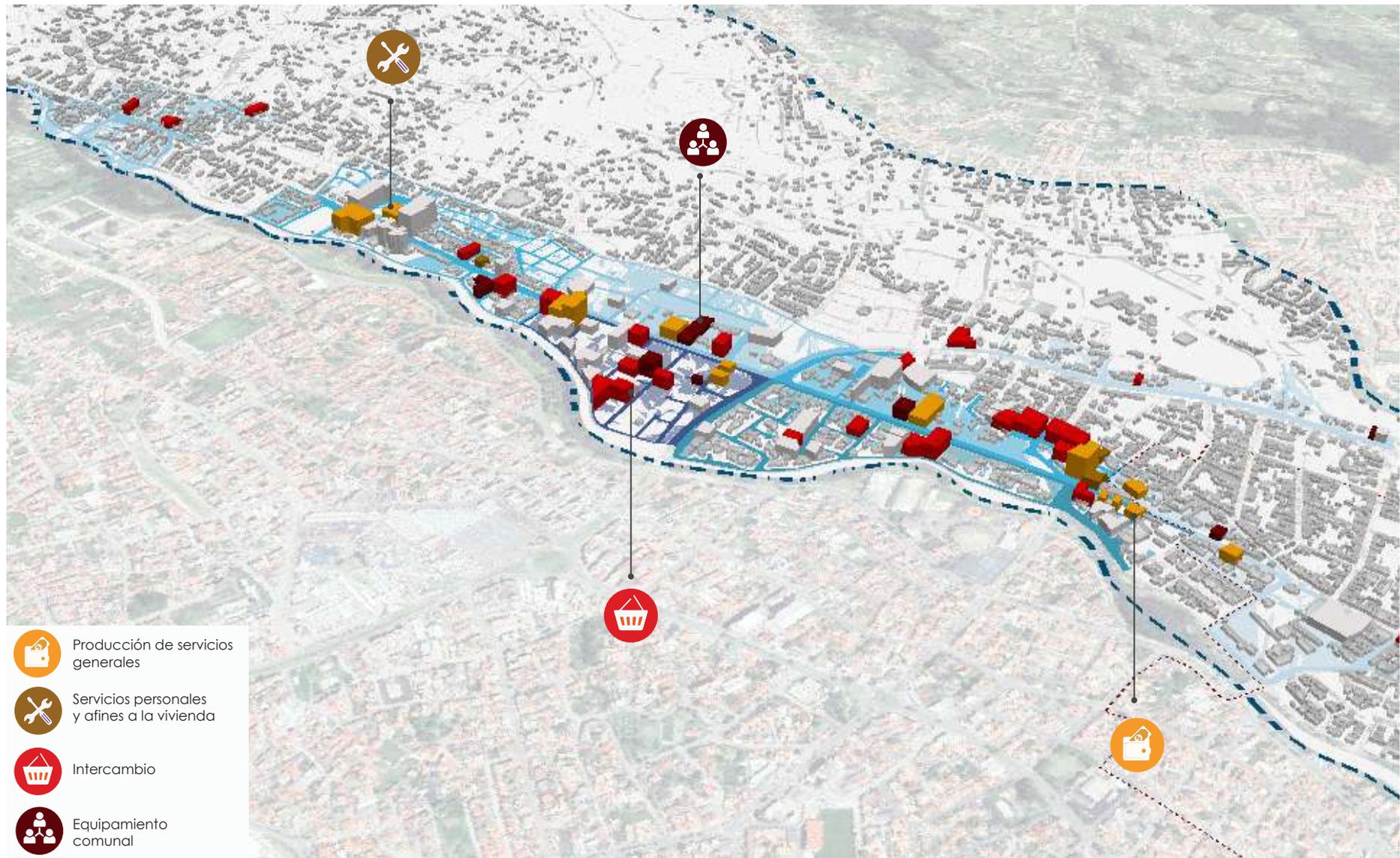


Gráfico 4.19. Usos en planta baja, parroquia San Sebastián, perspectiva. Elaboración Propia.

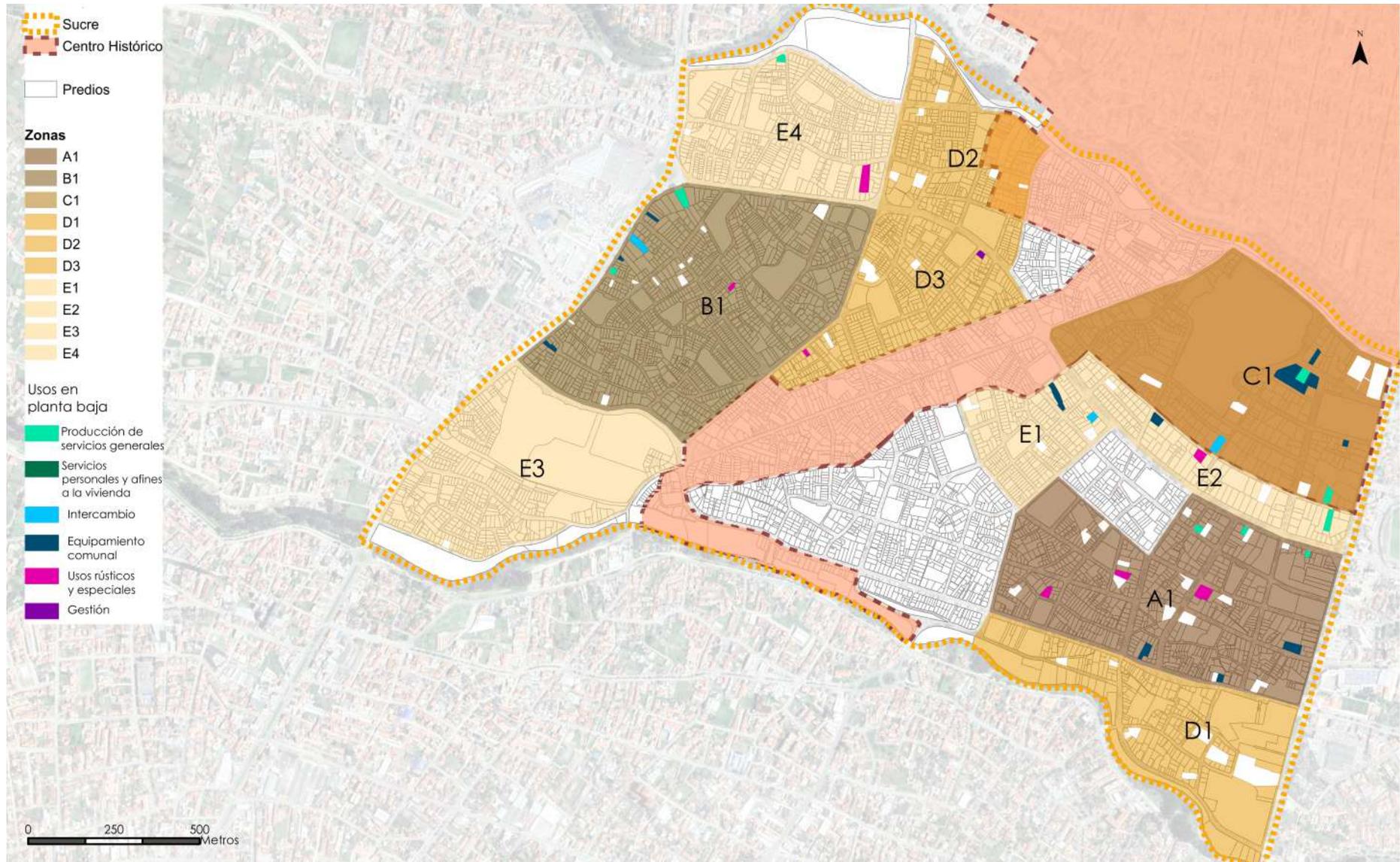


Gráfico 4.20. Usos en planta baja, parroquia Sucre. Elaboración Propia.

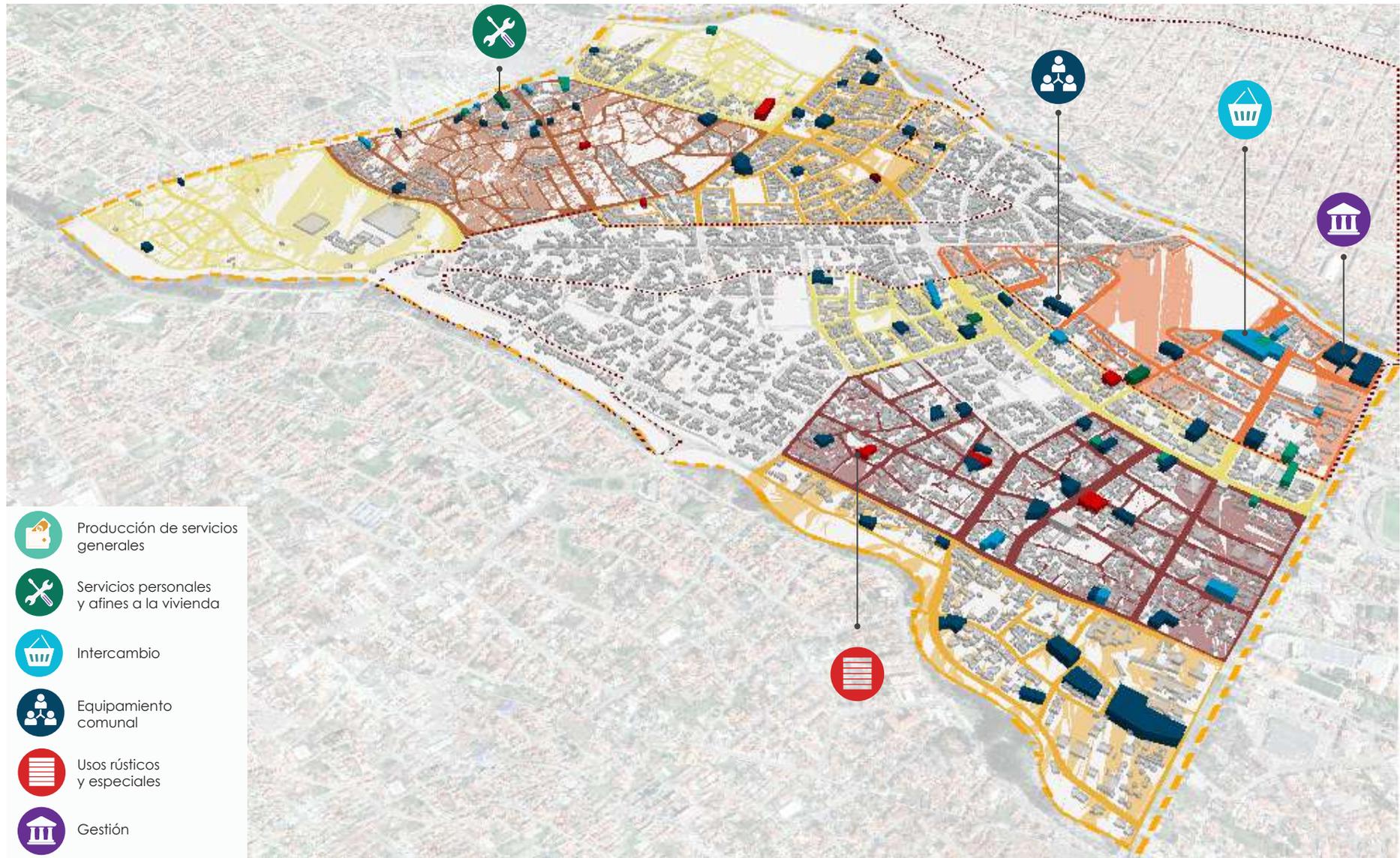


Gráfico 4.21. Usos en planta baja, parroquia Sucre, perspectiva. Elaboración Propia.

Existen 39 usos de intercambio y 26 para la producción de servicios generales en la parroquia San Sebastián, la mayoría de usos se concentra en la zona de crecimiento A1, definida por la Av. Ordoñez Lasso, Av. De las Américas, los Cedros y Paseo tres de Noviembre, donde predominan usos de Intercambio. (Ver Gráfico 4.18 y 4.19)

En la parroquia Sucre se registra 61 usos de intercambio en planta baja y 34 de producción de servicios generales, la mayor concentración en la zona B1 definido por la Av. Remigio Crespo, Unidad Nacional, Av. México y la Av. de las Américas, con mayor incidencia de usos de Intercambio en planta baja. (Ver Gráfico 4.20 y 4.21)

Los datos reflejan que la actividad comercial está presente de forma activa en las zonas mencionadas. Además, se observa una escasa versatilidad en las edificaciones estudiadas, donde varias de ellas están destinadas a un solo tipo de uso.

Edificios residenciales	Parroquia	
	San Sebastián	Sucre
700 Vivienda	71	60

Table 17. Edificios residenciales. Elaboración Propia.

Las edificaciones destinadas para uso residencial en este estudio, son: 71 en la parroquia San Sebastián lo cual representa el 78% del total inventariado y 60 en la parroquia Sucre que significa el 67% del total de edificios en altura (ver Gráfico 4.22 y 4.23).

En este análisis no se ha observado una concentración de edificaciones de uso exclusivo residencial, ya que, en ambas zonas de crecimiento estudiadas, se han identificado hasta tres edificaciones de este tipo en cada una de ellas. Este hallazgo sugiere que no se están creando áreas especializadas en viviendas únicamente, sino que se busca

integrarlas con la ciudad, lo que representa un valor positivo a destacar y precautelar.

Combinación de usos aledaños a la edificación	Parroquia	
	San Sebastián	Sucre
Alto	22	28
Medio - alto	18	21
Medio - bajo	16	18
Bajo	35	23

Tabla 18. Combinación de usos aledaños a la edificación. Elaboración Propia.

El 38% de edificaciones en altura tienen en sus alrededores construcciones de hasta 4 pisos de altura con baja combinación de usos, mientras que el 18% alcanza el grado medio-bajo, el 20% medio-alto y el 24% alto, solo en la parroquia de San Sebastián (ver Gráfico 4.24).

El 31% de edificaciones en altura con construcciones de hasta 4 plantas tienen construcciones con alta combinación de usos, el 23% medio-alta, el 20% media-baja y el 26% baja, en la parroquia Sucre (ver Gráfico 4.25).

Las parroquias urbanas bajo estudio presentan una limitada combinación de usos en los alrededores de las edificaciones en altura, lo que implica una modesta contribución al incremento de actividades económicas en construcciones de menor altura cercanas. Este fenómeno evidencia que el desarrollo hacia el entorno es limitado.

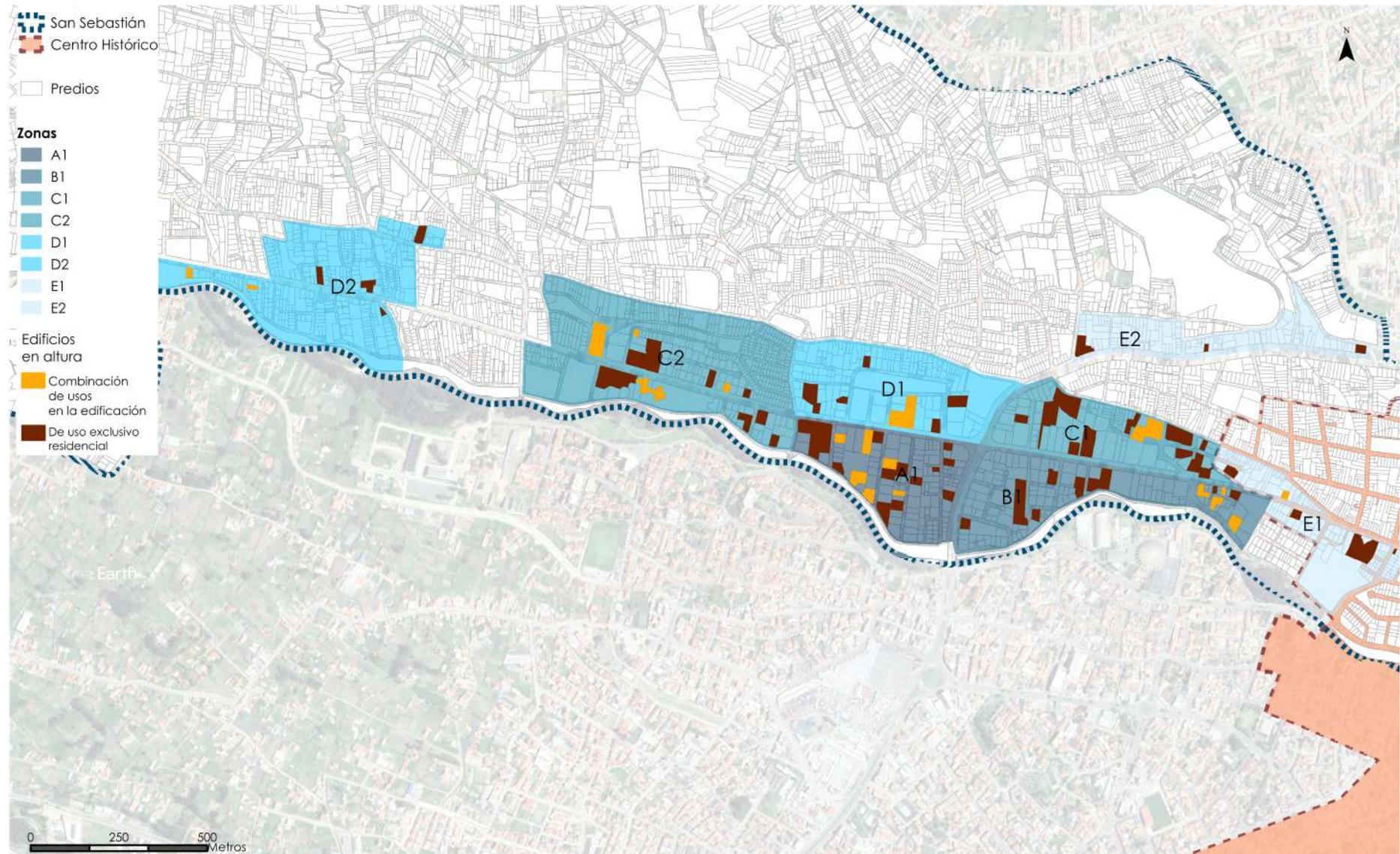


Gráfico 4.22. Edificaciones que combinan usos en planta baja y de uso residencial, parroquia San Sebastián. Elaboración Propia.

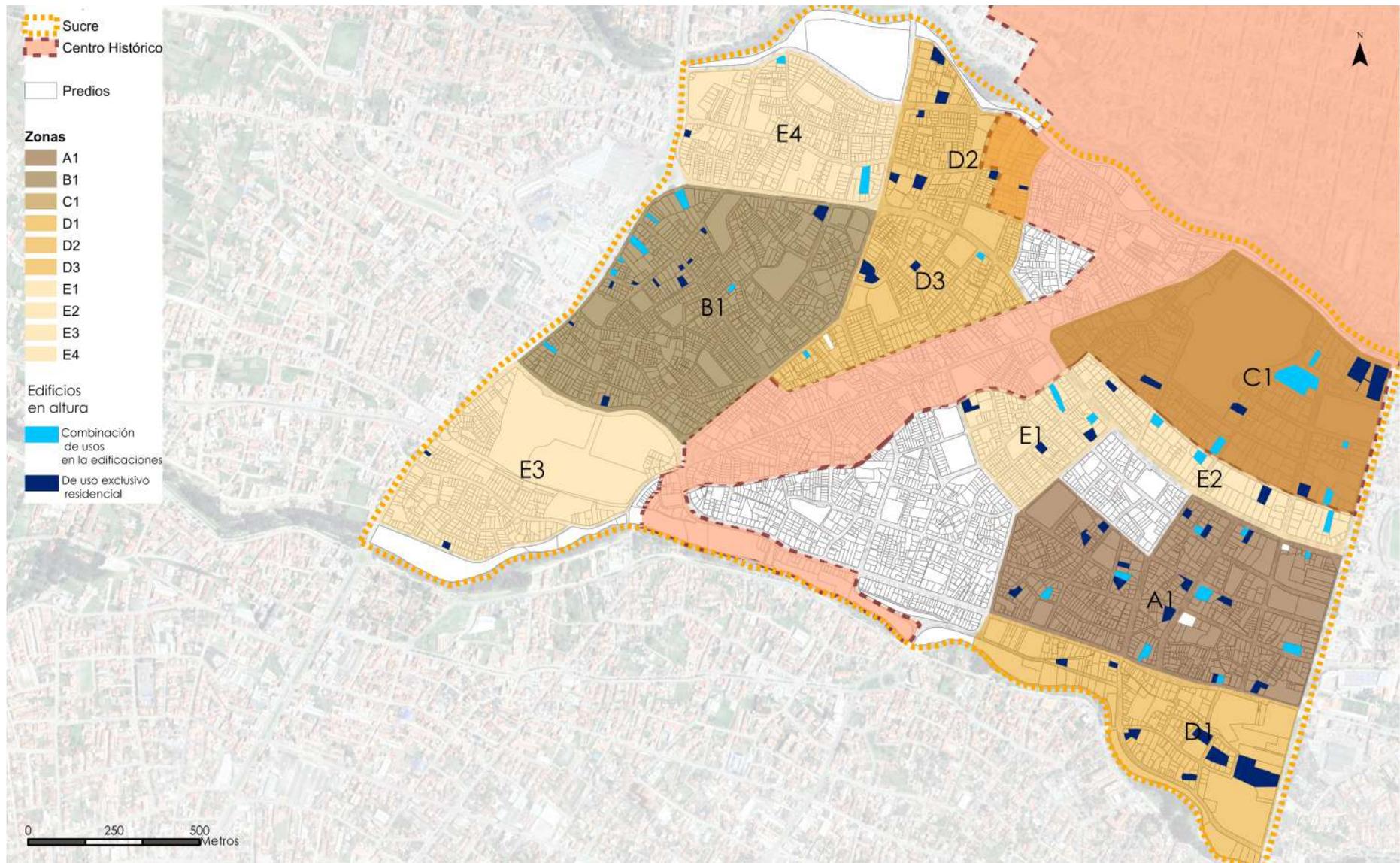


Gráfico 4.23. Edificaciones que combinan usos en planta baja y de uso residencial, parroquia Sucre. Elaboración Propia.

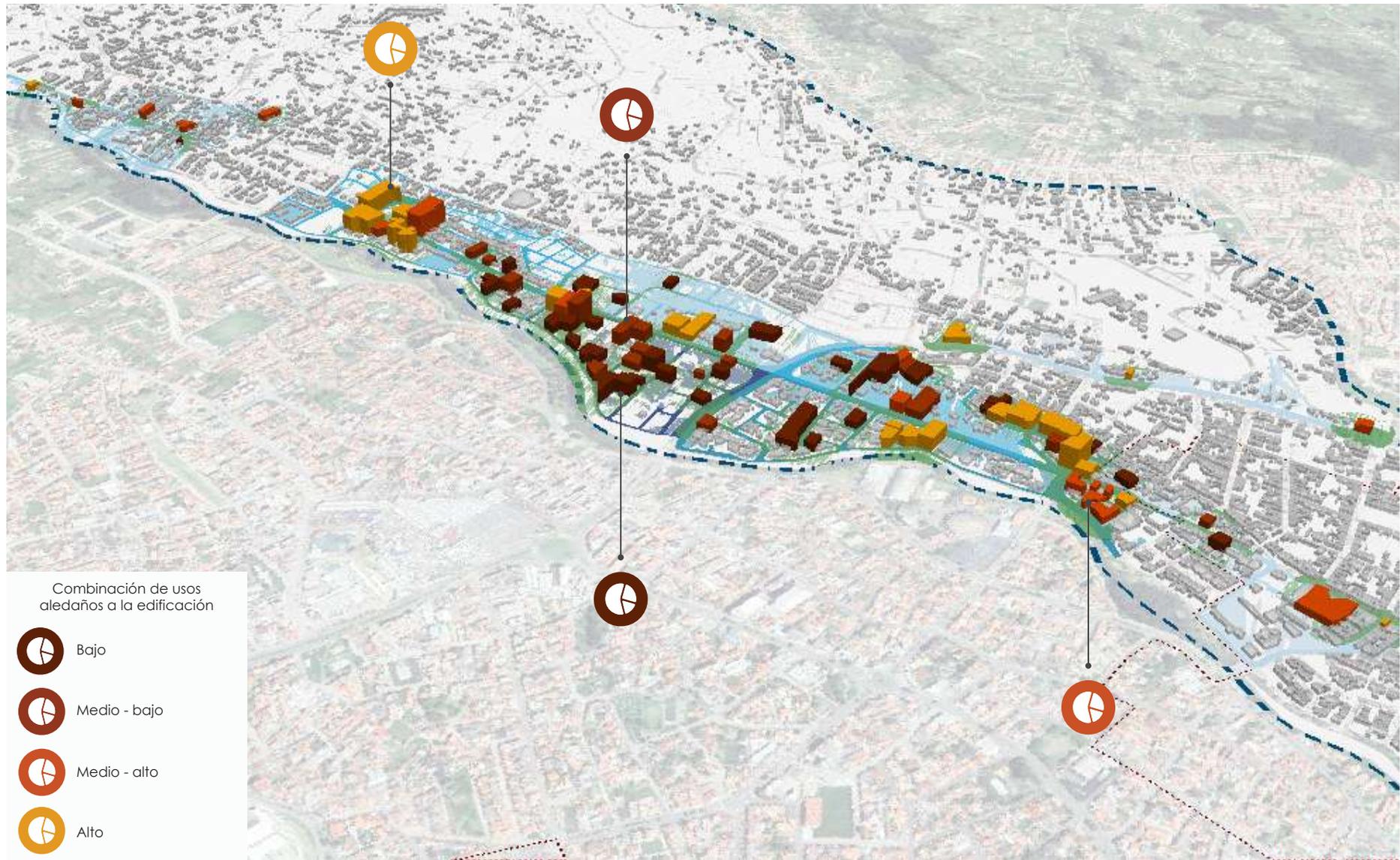


Gráfico 4.24. Combinación de usos alrededor de la edificación, parroquia Sucre. Elaboración Propia.

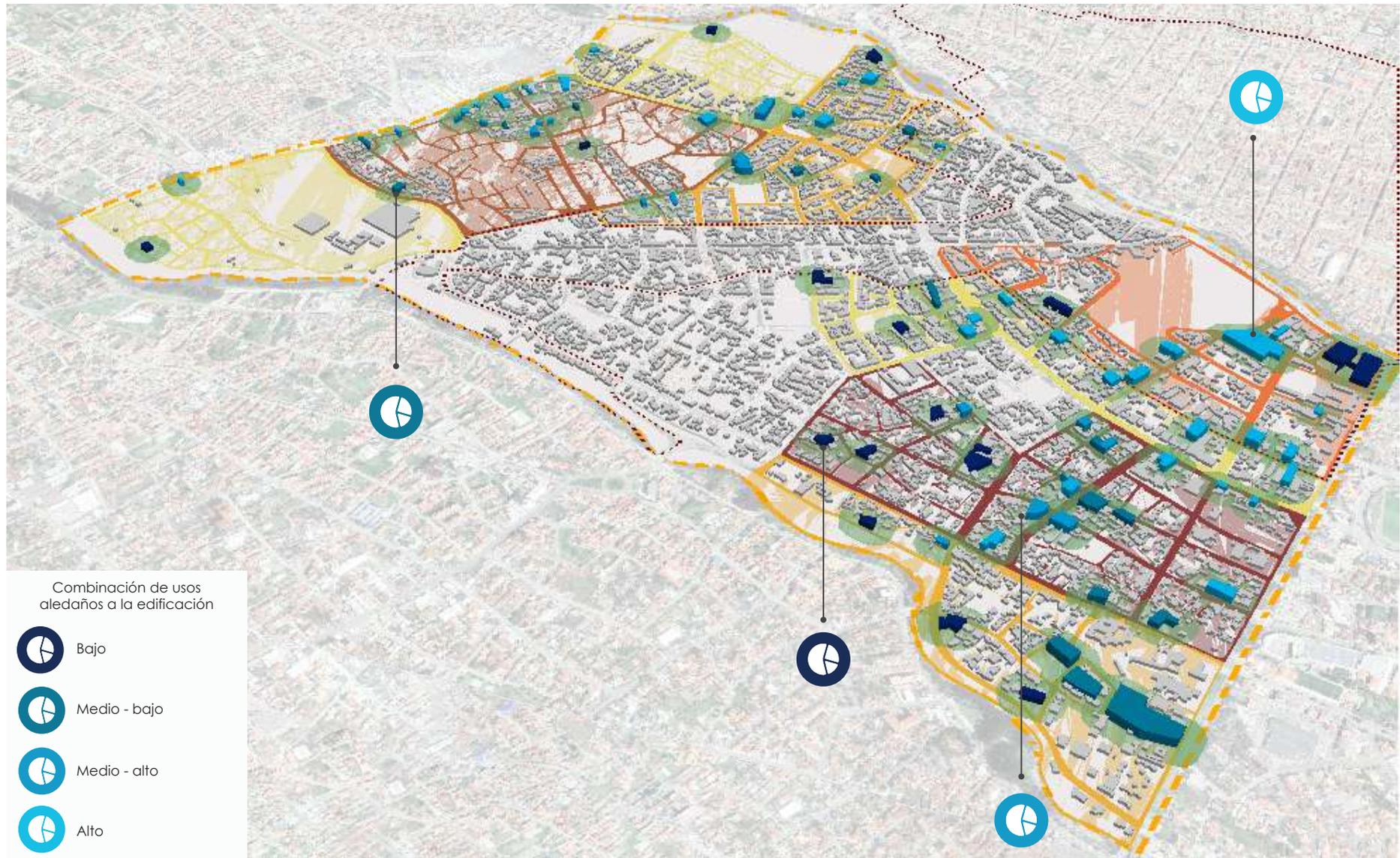


Gráfico 4.25. Combinación de usos alrededor de la edificación, parroquia Sucre, perspectiva. Elaboración Propia.

### 4.2.3. Factores externos de la edificación

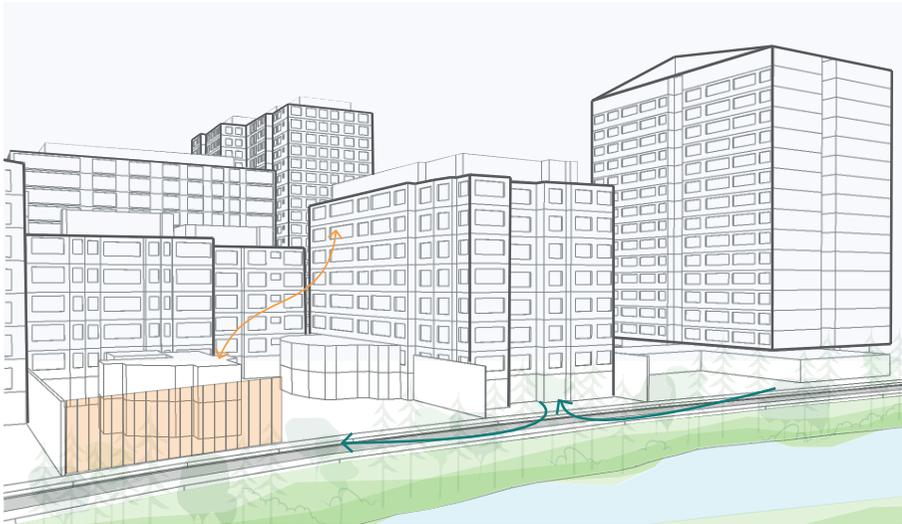


Gráfico 4.26. Figura ilustrativa, sección de la Av. Ordoñez Lasso, factores externos de la edificación. Elaboración Propia.

Al ser el crecimiento en altura una de las estrategias urbanas aplicadas para mitigar la expansión de las ciudades hacia las periferias, la planificación y diseño arquitectónico son de gran importancia.

La disposición del predio en términos de ocupación y uso de suelo no es el único factor a considerar. El diseño exterior de la edificación forma parte del paisaje urbano y, por lo tanto, ciertos aspectos externos deben ser cuidadosamente considerados. Estos incluyen la relación de la edificación con construcciones menores en términos de ingreso vehicular, ingreso a la edificación, nivel de fachada, privacidad, contaminación, percepción de seguridad en los exteriores, y a que estrato social pertenecen los usuarios del edificio.

Estos aspectos están enlazados con varios análisis dispuestos con anterioridad.

#### a. Ingreso

<p><b>Avenida</b></p> <p>Vía importante de comunicación dentro de la ciudad</p> 	<p><b>Local Tipo 1</b></p> <p>Conectan avenidas, son de doble sentido y alto tránsito.</p> 
<p><b>Local Tipo 2</b></p> <p>Conectan avenidas, y son de tránsito moderado</p> 	<p><b>Local Tipo 3</b></p> <p>Permiten el acceso a predios y son de bajo tránsito.</p> 

Gráfico 4.27. Tipo de vía que da al ingreso. Elaboración Propia.

Se proponen cuatro categorías considerando dos indicadores del sistema vial: la longitud vial y la jerarquía funcional de vías (Juca, 2016), además del grado de circulación: avenidas, local tipo 1, local tipo 2, local tipo 3. La mayoría de los accesos en ambas parroquias están planificados hacia avenidas. (Ver Gráfico 4.27).

En San Sebastián, hay accesos planificados hacia vías local tipo 2, en tanto que en Sucre los accesos dan hacia vías local tipo 1. (Ver Tabla 19).

Tipo de vía que dá al ingreso.	Parroquia	
	San Sebastián	Sucre
Avenidas	52	60
Local Tipo 1	6	21
Local Tipo 2	22	8
Local Tipo 3	11	1

Tabla 19. Tipo de vía que da al ingreso. Elaboración Propia.

### Tráfico

Las avenidas y vías secundarias transitadas son elementos importantes en la estructura urbana, pero junto con el aumento del parque automotor, generan problemas cada vez más graves de tráfico. El crecimiento en altura puede reducir la distancia a recorrer y fomentar el uso de alternativas de movilización gracias a la proximidad a la ciudad. En este análisis, se considera el nivel de tráfico presente en el ingreso de cada predio.

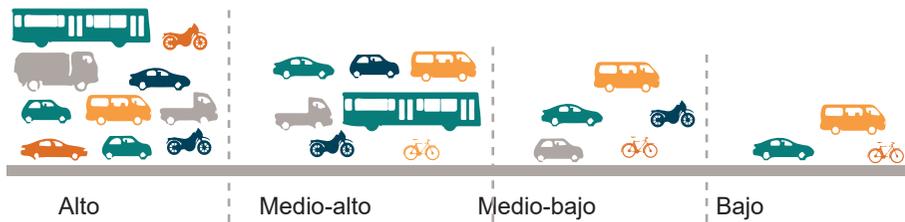


Gráfico 4.28. Ilustración de tráfico. Elaboración Propia.

En este estudio se contabilizó el número de vehículos en una hora, en un horario entre las 12 horas hasta las 14 horas del día. En ambas parroquias, se observa un alto tráfico vehicular en las vías que dan al ingreso de las edificaciones. En concreto, el 53% de edificaciones San Sebastián y el 67% en Sucre de edificaciones mantienen un nivel alto y medio-alto de tráfico en las vías de los ingresos de las edificaciones. Teniendo en cuenta que las edificaciones estudiadas son de uso

residencial, el alto nivel de tráfico representa un riesgo a considerar. Por lo tanto, es necesario contemplar alternativas en el diseño de los ingresos que tomando en cuenta este parámetro y planificar alternativas de movilidad en las rutas más transitadas para descongestionar y mantener la seguridad vial. (Ver Tabla 20).

Tráfico vehicular	Parroquia	
	San Sebastián	Sucre
Alto	33	37
Medio - alto	15	23
Medio - bajo	16	9
Bajo	27	21

Tabla 20. Número de edificios con tráfico vehicular en su ingreso. Elaboración Propia.

### b. Relación con construcciones menores

Los proyectos arquitectónicos a gran escala tienen un gran impacto en el paisaje urbano. Dado que la ciudad de Cuenca se compone en su mayoría de construcciones menores que intentan relacionarse entre sí, las construcciones altas deben esforzarse por pertenecer e incorporarse al contexto urbano de una manera amigable y estratégica.

### Fachadas

En este análisis se han identificado similitudes y particularidades entre las parroquias urbanas. Se han establecido cuatro tipos de relación en fachadas.

El primer tipo de relación predominante entre las edificaciones altas y las construcciones menores en fachada es la altura entre pisos, que suele ser similar en los primeros pisos y varía en los pisos superiores. El segundo tipo recurrente es la materialidad utilizada, que en la ciudad de Cuenca se caracteriza por el uso de ladrillo, piedra y teja, cuya

disposición en las fachadas contribuye a la uniformidad del entorno urbano (ver Gráfico 4.29 y Tabla 21).

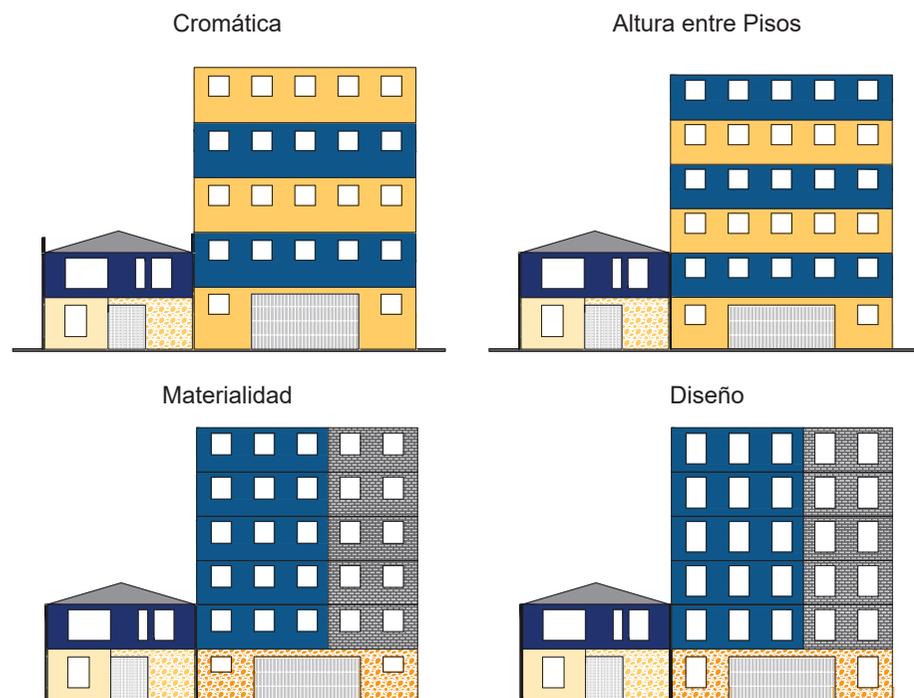


Gráfico 4.29. Tipos de relación en fachadas. Elaboración Propia.

Fachada	Parroquia	
	San Sebastián	Sucre
Diseño fachada	2	3
Materialidad	18	25
Altura entre pisos	53	38
Cromática	15	22
No registrado	3	2

Tabla 21. Tipos de relación en fachadas. Elaboración Propia.

## Contaminación

La construcción de edificios altos puede tener un impacto positivo o negativo en su entorno, dependiendo de cómo se utilicen materiales, formas y diseños contextualizados y sustentables. En esta investigación se contempla la contaminación visual, y se mide con cuatro factores: expresión, sensación, percepción y construcción propuestos por Romero y Cruz (2006). Reflejadas en:

Factores			
Expresión	Sensación	Percepción	Construcción
Color y composición	Armonía	Positivo o negativo	Intención

Tabla 22. Criterios de contaminación. Elaboración Propia.

En las dos parroquias urbanas consideradas en esta investigación, se ha clasificado la contaminación en un grado medio-bajo, principalmente debido a la discrepancia en la materialidad y cromática, y la limitada relación de diseño con el entorno. A pesar de esto, se han identificado algunos predios con construcciones que presentan un mayor nivel de contaminación, especialmente en la parroquia Sucre. (Ver Tabla 23). Dicha contaminación se evidencia en elementos de la fachada que no tienen relación con el contexto en el que se desarrolla.

Grado de contaminación	Parroquia	
	San Sebastián	Sucre
Alto	1	4
Medio - alto	8	12
Medio - bajo	28	36
Bajo	51	36
No registrado	3	2

Tabla 23. Rango de contaminación. Elaboración Propia.

## Privacidad

En este análisis se considera la privacidad existente entre construcciones menores y edificaciones altas. Este aspecto es fundamental en la relación entre la construcción de edificios y construcciones menores, se debe garantizar que los residentes puedan disfrutar de un espacio privado y seguro (ver Gráfico 4.30).

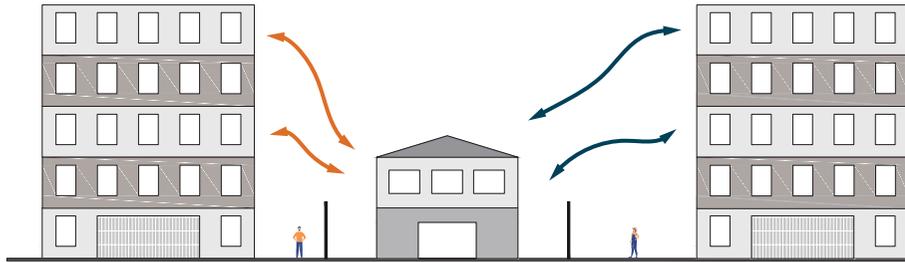


Gráfico 4.30. Privacidad. Elaboración Propia.

Gran parte de las edificaciones altas tienen ventanas que se abren hacia dos o más lados del predio, lo que permite que construcciones colindantes menores mantengan una relación visual directa. En este apartado se contabiliza el grado de privacidad que ofrecen las construcciones altas y se registra que el 12% y 10% de las construcciones inventariadas no propician en su totalidad este derecho (ver Tabla 24).

Sensación de privacidad	Parroquia	
	San Sebastián	Sucre
Alto	49	67
Medio - alto	31	14
Medio - bajo	10	7
Bajo	1	2

Tabla 24. Sensación de privacidad. Elaboración Propia.

## c. Seguridad

La sensación de seguridad se considera en función de la percepción personal en los exteriores de cada predio con edificaciones altas y sus alrededores. Para cuantificar la percepción personal se toma en cuenta atributos espaciales (Sillano, 2006), altura y permeabilidad del cerramiento, afluencia de personas, iluminación, control visual, definiendo una sensación: alta, medio-alta, medio-baja, baja.

El 64% de los predios en San Sebastián y Sucre mantienen un rango alto o medio-alto de sensación de seguridad, mientras que el 36% están dentro de un rango bajo o medio-bajo. Estos datos muestran una sensación personal in situ, la cual considera la combinación de características desfavorables descritas en los apartados anteriores, como los cerramientos con permeabilidad visual nula, los ingresos planificados en vías de alto tránsito, los usos que generan lugares inhóspitos a ciertas horas del día, la falta de áreas recreativas y el uso de parqueos en el retiro frontal, entre otros, elevan la inseguridad y propician sitios poco transitables (ver Tabla 25).

Es preciso atender todas estas estas realidades para incrementar el nivel de seguridad en las zonas identificadas.

Sensación de seguridad	Parroquia	
	San Sebastián	Sucre
Alto	28	31
Medio - alto	30	27
Medio - bajo	24	26
Bajo	7	5
No registrado	2	1

Tabla 25. Sensación de seguridad. Elaboración Propia.

#### d. Estrato

El estrato social es un concepto que se refiere a la posición o nivel que una persona ocupa dentro de una sociedad. Este nivel se determina a partir de factores como el ingreso económico, la educación, el trabajo, la vivienda y el acceso a recursos y servicios. Esta diferenciación social puede tener impactos significativos en la calidad de vida y en las posibilidades de desarrollo personal y profesional de las personas. Para poder entender a qué sector de la población están dirigidas las construcciones de edificios analizadas, es necesario identificar el estrato social al que pertenecen los usuarios.

Tipo de Estrato	Parroquia	
	San Sebastián	Sucre
Alto	59	11
Medio - alto	17	41
Medio - bajo	14	32
Bajo	0	4
No registrado	1	2

Tabla 26. Estrato. Elaboración Propia.

En este análisis se considera información sobre valores de compra y renta de departamentos en estos sectores y en ocasiones particularidades personales de usuarios como el tipo de vehículo que dispone, a que se dedica, y actividades de entretenimiento prefiere, ubicándoles en un tipo: alto, medio-alto, medio-bajo, bajo. Según los datos obtenidos, el 83% de los edificios en San Sebastián corresponden a usuarios de estado socioeconómico alto y medio-alto, por su parte en Sucre este porcentaje disminuye al 57% del total de edificios (ver Tabla 26). Se puede inferir que debido a la disponibilidad de recursos, las mejoras que puedan sugerirse a nivel constructivo, y urbano podrían ser una realidad.

### •4.3 Conclusiones

En cada sección del análisis, se examinan diversos factores inquietantes que surgen de la concentración de edificios en altura y su individualidad como construcciones. Por tanto, se ha considerado enlazar ciertos análisis e identificar aquellas edificaciones que presenten al menos tres características positivas: una óptima relación con el entorno en términos de permeabilidad de cerramiento, presencia de áreas verdes que generen buenas visuales, versatilidad de usos y la generación de una mixtura de usos en sus alrededores (ver Gráficos 4.31 y 4.32). Estos aspectos son el resultado de las reflexiones extraídas de las experiencias ilustrativas expuestas en el capítulo dos.

En relación a la ocupación del suelo, es necesario reevaluar la forma en que se seleccionan las características de ocupación y realizar un análisis más profundo de cada caso. Además, es importante examinar conjuntamente los componentes de la ocupación del suelo para determinar la forma más adecuada de implantación, retiros, coeficiente de ocupación del suelo (COS), altura y cerramientos, que demuestren un buen entendimiento del espacio y promuevan la convivencia y el sentido de comunidad en el territorio.

Por otra parte, resulta conveniente generar múltiples usos en la planta baja, no solo en el ámbito comercial, sino también para conformar zonas de esparcimiento. Estos espacios permiten que las edificaciones se relacionen de forma más directa con la ciudad, con el propósito de atenuar las desigualdades espaciales y contribuir a la conformación de una ciudad donde se fortalezcan aspectos como la seguridad, el confort, la identidad y el paisaje urbano. Asimismo, las edificaciones de uso residencial deben concebirse como nodos de la ciudad en los barrios, con el fin de crear espacios que fomenten la cohesión y la co-

munidad, evitando ser recintos autodenominados exclusivos. De esta manera, será posible que las construcciones circundantes presenten una combinación de usos que satisfagan las necesidades de quienes habitan estas zonas de crecimiento en altura.

Cada edificación debe considerar cuidadosamente, desde la fase de diseño y proyecto, aspectos como los accesos o ingresos, la relación con las construcciones cercanas, la contaminación, la seguridad y la privacidad. Estos elementos no deben ser vistos únicamente como requisitos para la aprobación del cliente o para cumplir con las regulaciones, sino que deben ser cuestionados en cuanto a cómo se pueden mejorar y controlar los impactos en el paisaje mediante estrategias de diseño conscientes del entorno y del impacto que estas grandes edificaciones pueden tener.

Resulta preocupante que varios datos reflejen una precariedad evidente en los retiros de los edificios, ya que la mayoría se retira solo la distancia mínima y utiliza el espacio disponible para parqueaderos, lo cual demuestra un completo desinterés por generar áreas verdes. De la misma manera, los cerramientos limitan la visibilidad tanto desde el interior como desde el exterior, anulando la relación entre lo público y lo privado. Aunque esto se debe en parte a consideraciones de seguridad, es importante recordar que uno de los atributos cuantificables de un espacio es el control visual.

Así también, la forma de implantación de los edificios adapta al proyecto de manera interna, descuidando las construcciones colindantes. El incumplimiento de la normativa y la falta de conciencia sobre el grado en que se perjudica a la ciudad son muy evidentes. Es un hecho que varias edificaciones priorizan la construcción de espacios que pueden ser rentados o vendidos, pero no necesariamente óptimos en términos

de habitabilidad.

Por lo tanto, es necesario plantear mejoras en estas áreas con el objetivo de garantizar un desarrollo urbano sostenible y equitativo que beneficie tanto a la ciudad como a sus habitantes.

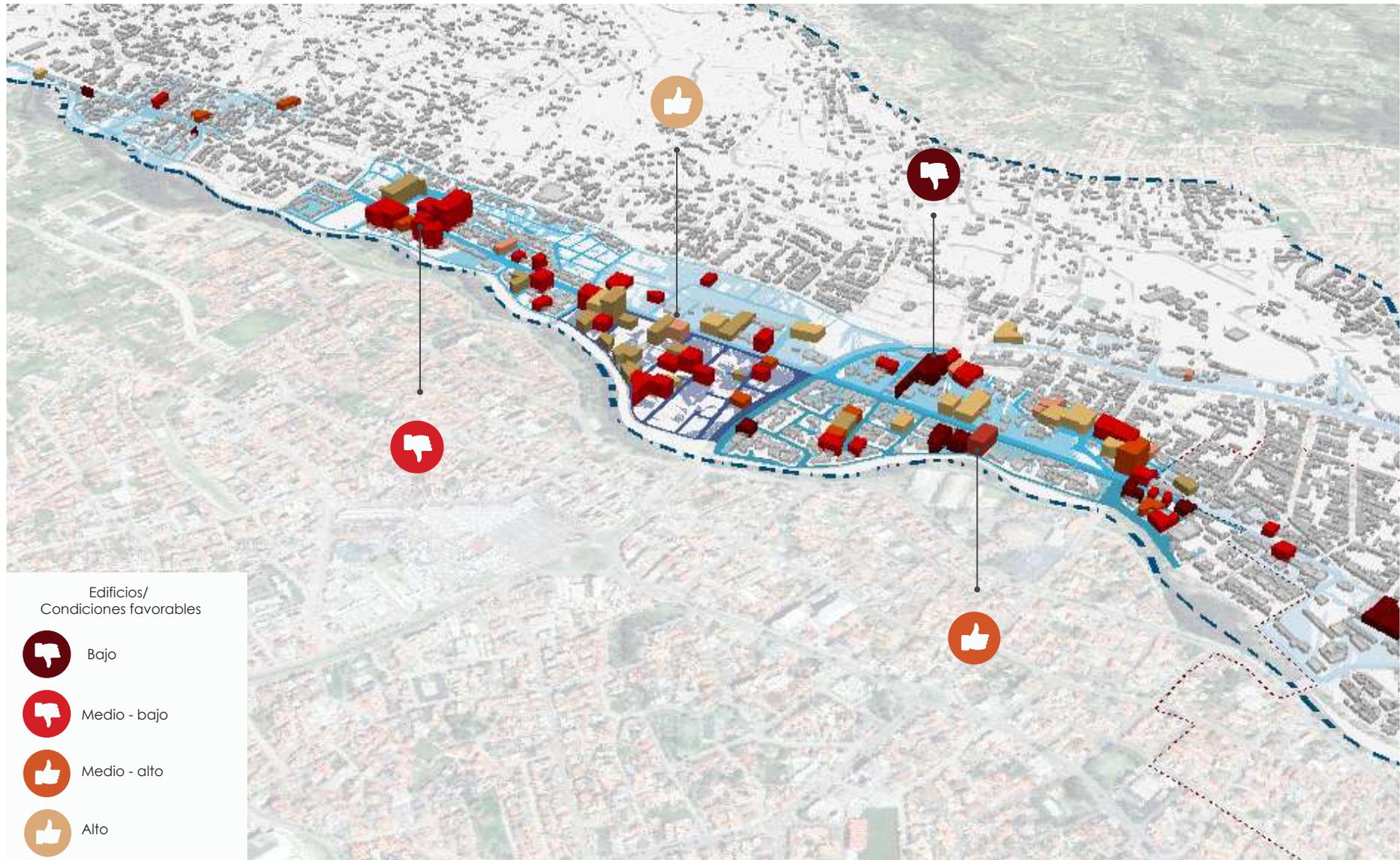


Gráfico 4.31. Condiciones favorables de las edificaciones altas, parroquia San Sebastián. Elaboración Propia.

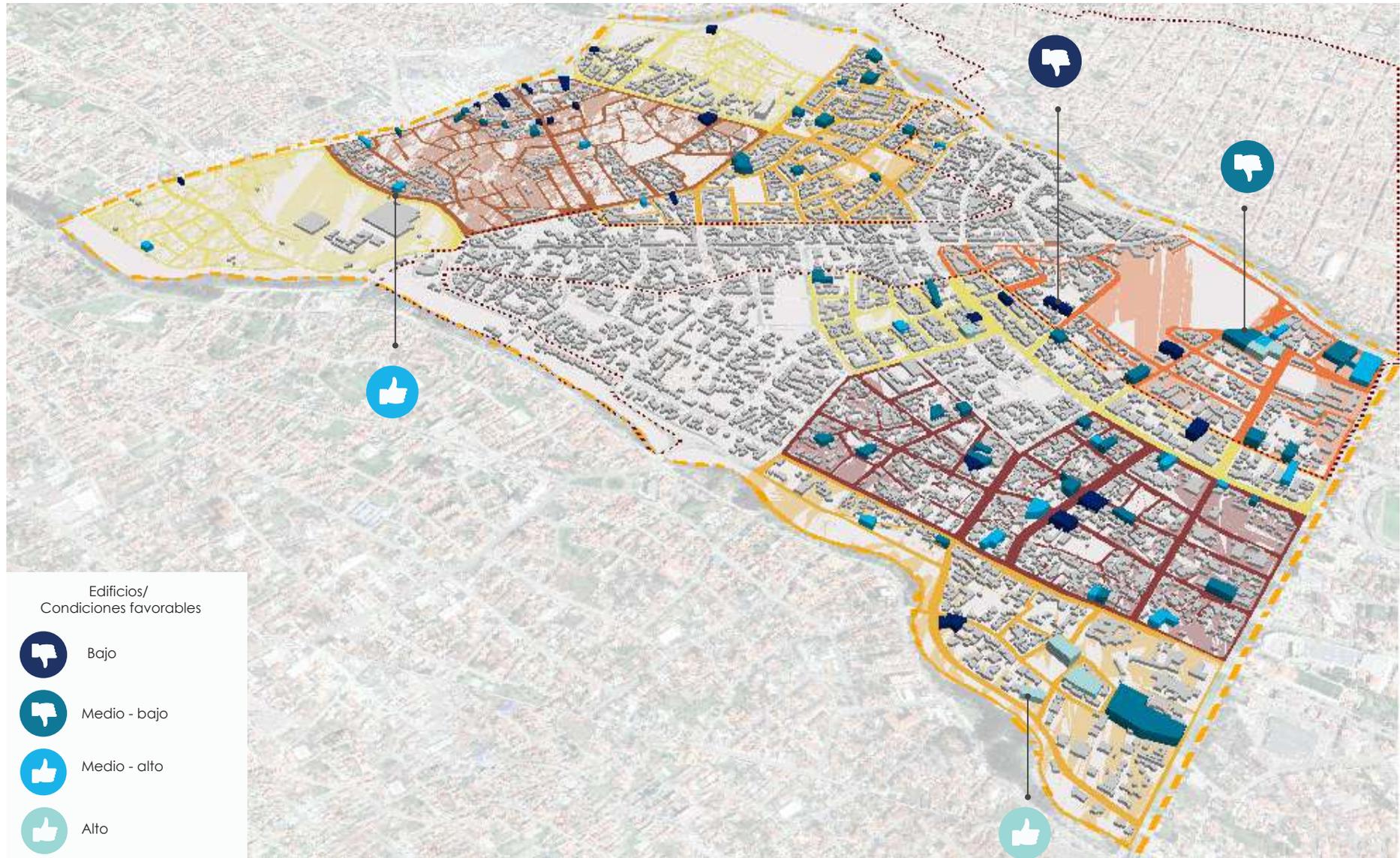


Gráfico 4.32. Condiciones favorables de las edificaciones altas, parroquia Sucre. Elaboración Propia.

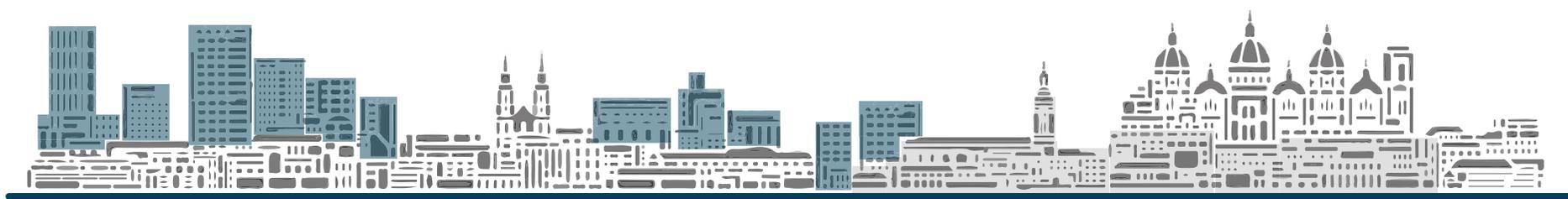


Gráfico 5.1. Ilustración capítulo 5.

## **05 FORMULACIÓN DE ESTRATEGIAS**

---

## •5.1 Objetivos

Antes de formular las estrategias correspondientes, se enumeran a continuación una serie de objetivos que se consideran necesarios una vez que se ha completado el estudio, ya que representan escenarios óptimos que se esperarías lograr en las zonas de la ciudad destinadas al crecimiento en altura.

Metodológicamente, estos objetivos se han derivado de la deducción de las problemáticas identificadas en el estudio, así como de las condiciones que se esperarías alcanzar en estas áreas. Cada objetivo ha sido considerado en los tres ámbitos de estudio: ocupación de suelo, uso de suelo y relación con el contexto. Para mantener la coherencia entre las estrategias y los objetivos, cada uno de ellos está acompañado por una lista preliminar de ideas que posteriormente servirán como base para estos objetivos.



Gráfico 5.2. Figura ilustrativa, sección de la Av. Ordoñez Lasso. Elaboración Propia.

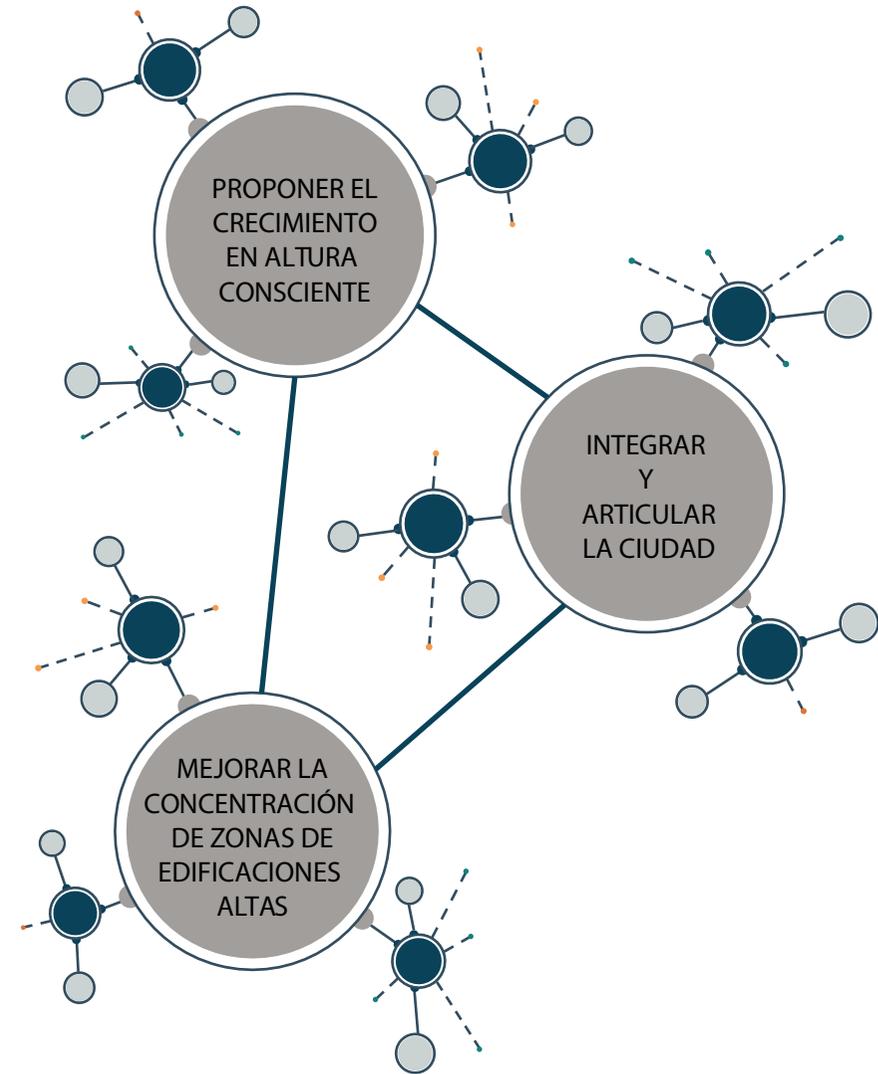


Gráfico 5.3. Objetivos. Elaboración Propia.

## Integrar y articular la ciudad

El primer desafío es abordar el impacto que los edificios altos tienen en el territorio, en base a la información recopilada y los factores preocupantes identificados en esta investigación.

Inicialmente, se ha planteado la integración y articulación de la ciudad en relación a la ocupación del suelo, procurando optar por el tipo de implantación aislada asumida para lograr una homogenización que permitirá la conformación de áreas verdes integradas entre predios colindantes y por lo tanto permitirá una revitalización del espacio abierto (Benenaula, et al. 2020), así también definir las actividades que se pueden desarrollar en los retiros y controlar la invasión visual. De esta manera, la inserción de edificios altos debe relacionarse completamente con su entorno.

Además, para lograr una integración con el entorno, se deben considerar los usos complementarios a la vivienda en la planta baja de los edificios altos. Se espera crear un entorno social seguro, con un tránsito moderado que despierte el interés de un barrio o sector y que permita relaciones sociales duraderas para hacer una vida urbana y convivencia saludable. Mejorar los espacios en planta baja especialmente los retiros, como áreas comunitarias refuerza lo anterior y se apoya en diseños amigables con el entorno comunes, denominados semipúblicos y sostenibles. Asimismo, se debe repensar la idea de privacidad para lograr un diseño de cerramientos y fachadas menos evasivo.

Otro punto de igual importancia es que la disposición de zonas de crecimiento debe definirse en áreas céntricas en las que exista una concentración de población de diferentes economías, en donde se procure la asequibilidad. Este recurso puede dar paso a nutrir de características favorables como el incremento en la economía, y la diversidad.

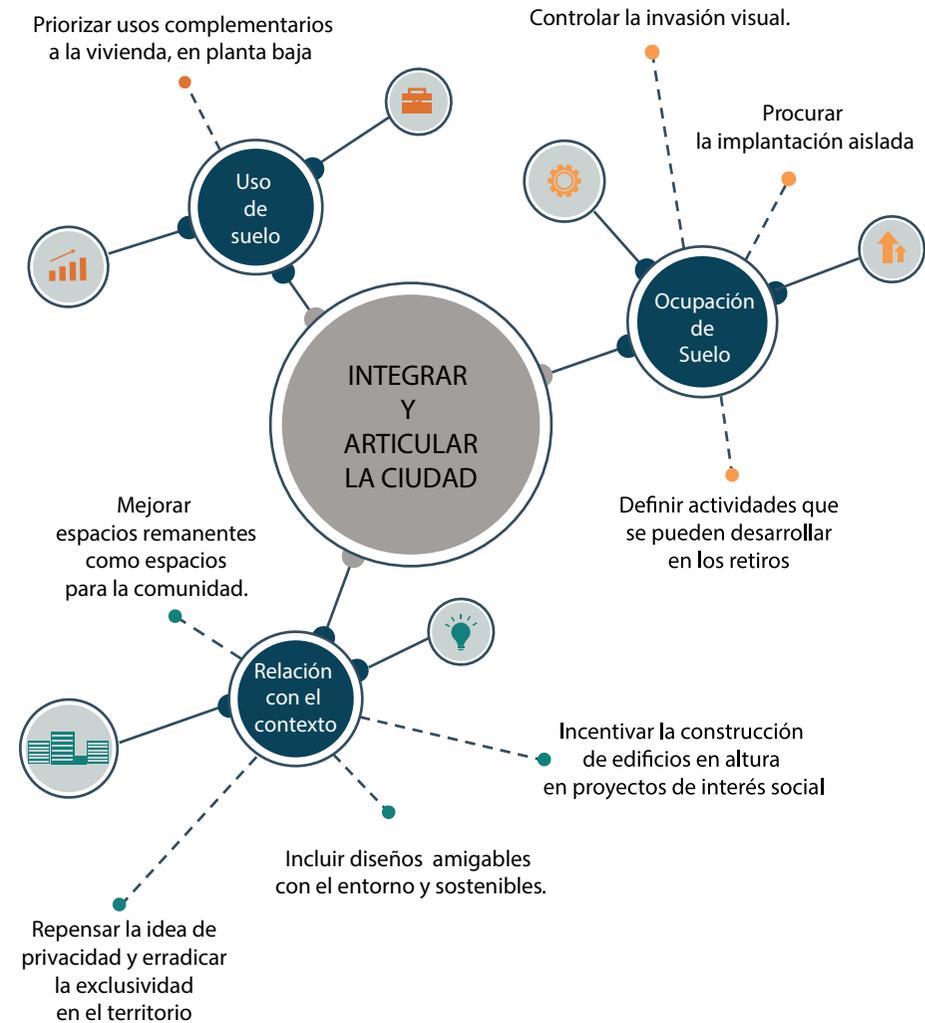


Gráfico 5.4. Estructura objetivo 1. Elaboración Propia.

## Proponer el crecimiento en altura consciente.

Para garantizar un crecimiento en altura consciente, es fundamental reconocer la importancia de establecer un reajuste en la estrecha relación entre la Municipalidad, los ejecutores inmobiliarios y la ciudadanía, quienes deben velar por el interés común de la ciudad por encima de los intereses personales.

Al analizar ciudades que han experimentado un rápido crecimiento en altura, se han identificado problemas derivados de la construcción indiscriminada y la falta de planificación en las zonas de crecimiento económico, o lo que podemos definir como un urbanismo a la carta que ajusta la normativa en beneficio de los intereses particulares del lobby. Es crucial controlar estrictamente la construcción de edificios en altura para asegurar un crecimiento adecuado en estas zonas. Este control se puede incrementar si se plantea aumentar la longitud en retiros y reducir el coeficiente de ocupación de suelo (COS) asignado en las zonas planificadas para el crecimiento vertical. Asimismo, es necesario asignar usos compatibles con la vivienda a todo el sector, con el fin de evitar la incursión de actividades que puedan perturbar la tranquilidad y, a su vez, generar abandono.

De igual manera, es importante mejorar los accesos y precautelar la seguridad vial, así mismo se debe optar por un diseño arquitectónico que tenga en cuenta las alturas de las edificaciones colindantes, así como las características de uso, ocupación. La planificación detallada y la integración con el entorno asegurarán un mayor grado de conciencia y calidad en las construcciones futuras. Es importante cuestionarse si los edificios que se construyen son realmente de buena calidad o si la materialidad se utiliza para ocultar su precariedad. Aunque la planificación urbana propone un “orden” a escala de ciudad, es responsabi-

lidad del constructor o ejecutor registrarse a la normativa sin excepción, la cual está impuesta por el orden público en representación del conjunto de la sociedad.



Gráfico 5.5. Estructura objetivo 2. Elaboración Propia.

## Mejorar la concentración de zonas de edificaciones altas.

Existen afectaciones a las condiciones de habitabilidad de las viviendas, evidenciando saturación y pérdida de calidad ambiental. Es fundamental reconocer que aún es posible generar un impacto positivo en las áreas ya consolidadas con edificios altos.

Las construcciones en altura están estrechamente vinculadas al crecimiento económico de las ciudades, y este crecimiento se extiende a diversas áreas de suelo consolidado. Para definir los puntos o ejes en los que se desarrollará este crecimiento, es necesario realizar un estudio previo que considere las diferentes economías que podrían verse beneficiadas de este cambio. Paralelamente, se puede establecer un seguimiento riguroso para controlar de manera gradual esta progresión, evaluando aciertos y desaciertos de manera adecuada.

En cuanto a las zonas ya consolidadas de concentración de edificios altos, se pueden plantear proyectos parciales de mejora basados en un conocimiento exhaustivo de su estado actual. Esto permitirá dar luz verde al crecimiento con mayor certeza o redefinir las áreas de concentración hacia sectores más adecuados, así como identificar las flaquezas en la normativa y en la práctica que necesitan atención urgente. Hay que considerar que los usuarios de las edificaciones altas corresponden a un estrato social alto y medio-alto, capaz de invertir en la ciudad.

Mejorar la concentración de zonas de edificación alta es un paso importante en favor de la densificación de la ciudad. Pese a que la accesibilidad a la vivienda en altura es un tema social, económico y político complejo, articular las funciones que los edificios en altura pueden desempeñar en la ciudad genera vínculos entre diferentes estratos sociales.

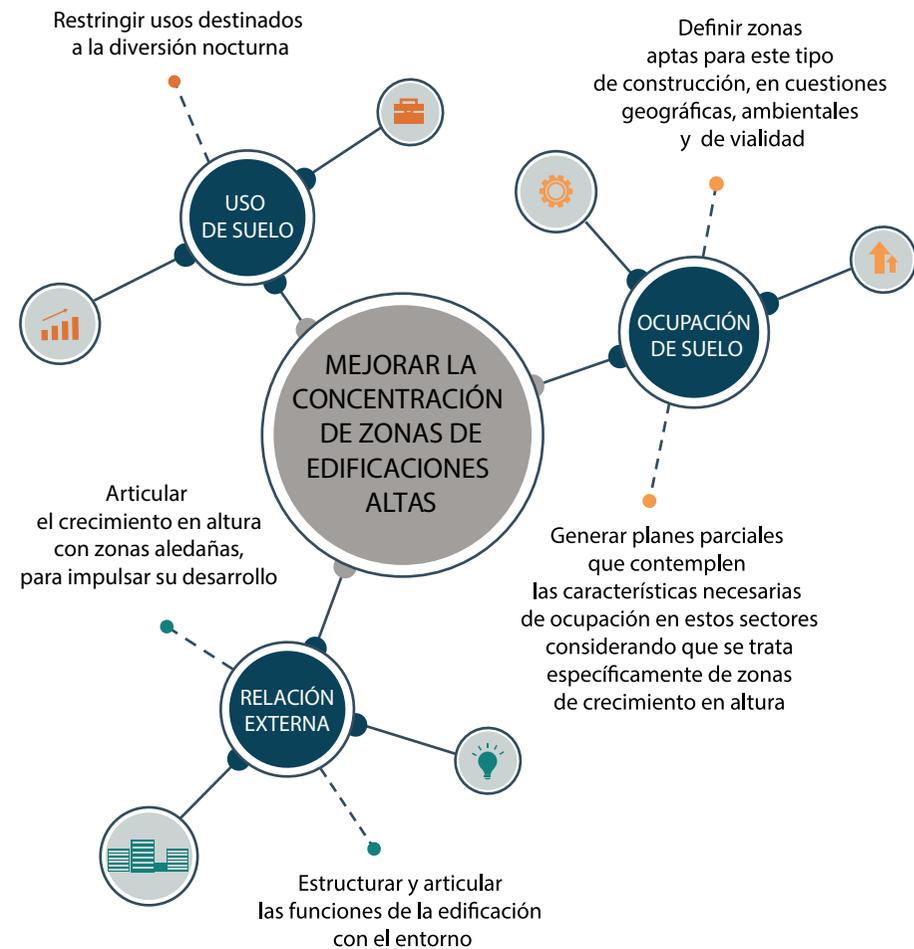


Gráfico 5.6. Estructura objetivo 3. Elaboración Propia.

## •5.2 Definición de estrategias.

Las estrategias son el medio a través del cual se pueden llevar a cabo diversas acciones para alcanzar los objetivos propuestos. En este sentido, las siguientes estrategias permitirán una evaluación gradual de los cambios en la ciudad y las dificultades presentes que pueden surgir de la toma de decisiones en la planificación territorial. Estas estrategias se derivan de la integración de las ideas generales bosquejadas en la fase previa, teniendo en cuenta que muchas de ellas abarcan varios objetivos de manera transversal.



Asegurar una comprensión precisa de la evolución del panorama, actualizando la información de las características de uso y ocupación en plataformas digitales de forma paulatina.

01

La obtención de información precisa y actualizada sobre la realidad urbana es un recurso fundamental para identificar problemas, sus causas y la interrelación entre las diferentes áreas de acción. La actualización constante de esta herramienta permite un seguimiento meticuloso que facilita la toma de decisiones en el momento oportuno, evitando escenarios no deseados o irreversibles, como el aumento de la altura de las edificaciones sin prever la infraestructura vial y los servicios básicos necesarios.

La información recopilada puede ser utilizada para realizar investigaciones y puede estar a disposición de la ciudadanía para que la actualice como requisito para ciertos trámites. Los agentes participativos, que incluyen la Dirección General de Planificación Territorial, la Municipalidad de Cuenca, la academia, el sector constructor y la ciudadanía,

deben trabajar juntos para garantizar la recopilación y el uso efectivo de esta información.



Articular el crecimiento en altura con las zonas de concentración de la población mediante un estudio que lo respalde, y definir las zonas en base a las posibles mejoras para el sector.

02

La concentración de la población en áreas específicas obedece a intereses económicos, ya que algunos sectores tienden a densificarse debido a su cercanía a zonas de empleo, así como a la calidad del paisaje, la proximidad al centro histórico y una buena infraestructura vial.

Un estudio previo es necesario para identificar dónde y en qué medida se pueden llevar a cabo mejoras sin comprometer otras áreas, y para determinar dónde se puede aumentar la altura y dónde es necesario detener su crecimiento. Los agentes participantes en esta estrategia incluyen la Dirección General de Planificación Territorial y la Ilustre Municipalidad de Cuenca, quienes deben presentar el estudio para identificar las áreas de mayor densidad poblacional y establecer mejoras que se adapten a las necesidades locales.



Propiciar transparencia en la planificación incluyendo los criterios con los que se prevé el crecimiento en altura en determinados sectores, además dichos documentos deben ser de dominio público.

03

La difusión de documentos estatales es fundamental no solo para informar a la ciudadanía, sino también para fomentar la cultura y el co-

nocimiento acerca de los agentes teóricos y prácticos que conforman la estructura de la planificación urbana. Esta acción disminuirá la incertidumbre y motivará a la ciudadanía a comprometerse con su ciudad. A pesar de que se realizan talleres de difusión, estos medios actuales no son suficientes, ya que solo un grupo selecto de personas tiene acceso inmediato a la información, en tanto que la mayoría de la población solo tiene acceso a ella cuando los lineamientos ya se encuentran en proceso de aprobación.

Por lo tanto, es necesaria la participación de la Dirección General de Planificación Territorial, la Ilustre Municipalidad de Cuenca, los medios de comunicación, la academia y la ciudadanía en general en esta tarea.



Considerar la edificación en altura como objeto de desarrollo, por medio de un proyecto que vincule su uso y funcionamiento con el entorno.

04

La construcción de edificios de gran altura es un recurso que puede tener un impacto positivo o negativo en el contexto urbano en el que se desarrolla. Cada edificio forma parte del entorno y construye una dinámica única que puede fomentar mejoras en un área mucho más allá de sus límites. La vinculación del uso de los edificios altos con el entorno puede mejorar la economía, la seguridad y el sentido de pertenencia, fomentando una comunidad que tenga conciencia del valor del suelo.

Es importante tener en cuenta que todo en la ciudad está interrelacionado y que priorizar mejoras en un sector y descuidar otro puede llevar a un desequilibrio que deberá ser afrontado en el futuro. Por lo tanto, es esencial que los sectores menos favorecidos se beneficien de las

características positivas que ofrecen las áreas con mejor habitabilidad, sin crear una sensación de favoritismo, sino con una plena conciencia de que en una ciudad siempre habrá desigualdades sociales profundas. Por ello, los organismos competentes deben trabajar en la generación de equidad y espacios de interacción para construir una ciudad más justa.

Los agentes participantes en esta estrategia son la Dirección General de Planificación Territorial y la Ilustre Municipalidad de Cuenca.



Intervenir los retiros existentes, a través de un plan de mejoramiento y renovación que sustente criterios favorables para con la ciudad y establecer una normativa para construcciones futuras.

05

La ciudad de Cuenca enfrenta una realidad preocupante debido a la falta de compromiso y desinterés de las autoridades, lo que plantea un futuro poco alentador. En consecuencia, es indispensable mejorar el panorama existente en términos de características de ocupación y diseño, lo cual implica realizar una evaluación previa y detallada de los criterios mencionados en este estudio, para determinar desde qué punto es posible remediar la negligencia de muchos años.

Además, se debe considerar la implementación de normativas que eviten la desvinculación de las construcciones en altura con el contexto, y que se ajusten a los criterios de diseño y respeto por el entorno. Los agentes participantes en este proceso incluyen la Dirección General de Planificación Territorial, la Ilustre Municipalidad de Cuenca, la academia, el sector constructor y el planificador.

### •5.3 Conclusiones finales

Ante el acelerado crecimiento de las zonas periféricas, es imperativo incrementar la altura en diversos sectores de la ciudad. Sin embargo, la planificación actual presenta varias debilidades que requieren atención urgente. Aunque el aumento en la altura ha sido moderado en la ciudad, la altura máxima alcanzada en las áreas de estudio es de diecisiete pisos, aproximadamente cincuenta y cinco metros de altura. Este incremento se debe a un intento de optimización del espacio urbano en lugares más cercanos a la ciudad y, por lo tanto, más reducidos.

En San Sebastián, el crecimiento se concentra en una zona de la parroquia que tiende a expandirse a sus alrededores inmediatos y mediodos. Por otro lado, en la parroquia Sucre, el crecimiento se concentra en zonas de alto interés económico y tráfico, lo que causa una ligera dispersión. La tendencia identificada indica que el crecimiento se dirige hacia puntos de poder económico de diferente índole, así como también a los ejes de aprovechamiento urbanístico, si bien este criterio data desde los años ochenta, se debe tomar en cuenta en qué medida tal aprovechamiento no supone una saturación considerando las preocupantes características de ocupación en relación al coeficiente de ocupación y retiros, y un neto favoritismo.

Al analizar cada edificación, se reconoce una deficiente relación favorable con el territorio y una priorización exclusiva de los detalles internos, dejando de lado la riqueza de una verdadera arquitectura. Se evidencia que las edificaciones apuestan por lo mínimo para explotar al máximo el suelo y sacar el mayor número de departamentos, comercios y parqueaderos, sacrificando la habitabilidad. Este comportamiento se agrava en zonas de edificaciones altas, donde las viviendas mediocres conforman sectores indeseables que se vuelven poco

atractivos y se abandonan si la economía de la zona se ve en riesgo o si solo hay una modificación a nivel social. También es preocupante la falta de información en portales institucionales, lo que limita la investigación, evaluación y control en la toma de decisiones de planificación.

Es evidente que las zonas de crecimiento en altura se ubican en áreas de estratos altos. Se debería que indagar si el pertenecer a un grupo selecto facilita la aprobación e infringir ciertas normas, considerando que construir en altura implica una gran inversión económica que no todas las personas pueden costear, además la adquisición o renta de un inmueble en estas edificaciones implica un alto costo monetario basado en una falsa exclusividad y privacidad disfrazada, un confort justo pero un desinterés evidente por construir comunidad, un monopolio social y económico que obvia algunos términos sociales.

Es preciso tener presente la responsabilidad y el compromiso de articular la ciudad, mediante una planificación adecuada del crecimiento en altura, por lo cual se debe considerar que el crecimiento en altura requiere de una reevaluación y renovación, ya que la ciudad de Cuenca reclama por un mejor aprovechamiento de suelo en lugar de un mayor aprovechamiento. Por ello se motiva a la continua investigación con el fin de precautelar, visibilizar y poner sobre la mesa temas como el impacto visual que generan dichas edificaciones desde y hacia el Centro Histórico, el impacto socioeconómico que significa y la brecha de desigualdad que supone este escenario.

En los parámetros analizados las edificaciones en altura dejan una deuda con la ciudad disfrazada de una idea de desarrollo, se debe considerar que densificar no necesariamente significa verticalización. La construcción es un acto de plena responsabilidad que debe atender a

todos los aspectos que la componen, tanto en lo estructural, funcional como social en pleno compromiso de hacer ciudad.

## Referencias bibliográficas

- Alarcón, J. (abril de 2020). La ciudad compacta y la ciudad dispersa: Un enfoque desde las perspectivas de convivencia y sostenibilidad. *Revista San Gregorio*(39). Obtenido de [http://scielo.senescyt.gob.ec/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2528-79072020000200001#B16](http://scielo.senescyt.gob.ec/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2528-79072020000200001#B16)
- Alcaldía Mayor de Bogotá, S. G. (2019). Historia de Bogotá | Archivo de Bogotá. Archivo de Bogotá. <https://archivobogota.secretariageneral.gov.co/content/historia-bogota>
- Alfonso, Ó. (2012). Bogotá segmentada Reconstrucción histórico-social de la estructuración residencial de una metrópoli latinoamericana. Universidad externado de Colombia. <https://publicaciones.uexternado.edu.co/gpd-bogota-segmentada-reconstruccion-de-las-estructuracion-residencial-de-una-metropoli-latinoamericana-9789587108507.html>
- Álvarez, A., & Serrano, J. (2010). Cuenca: su crecimiento urbano y paisajístico en los años de 1950- 2008 . Repositorio Institucional Universidad de Cuenca. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/1969/1/thg384.pdf>
- Álvarez, N. (2012). Análisis y documentación de edificios en altura en la ciudad de Cuenca 1990-2010. Repositorio Institucional Universidad de Cuenca. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/591>
- Ángel, J. P., García, D. A., & Cuervo, N. (2018, diciembre). La construcción de vivienda en altura en Bogotá (2012-2017): determinantes de su importancia y localización (J. A. Domínguez Moreno, Ed.). In *Estudios de Región: Crecimiento urbano, mercado laboral e instituciones* (1era ed.). Bogotá, Colombia. file:///C:/Users/USER/Downloads/AngelGarciaCuervo-2018ConstruccionviviendaalturaBogota2012-17Dominguez2018Estudios-deregionsemillerosU\_Sergio.pdf
- Arango, G., Peláez, P., & Wolf, G. (2013). La poética de la vivienda. Universidad Nacional de Colombia. <https://repositorio.unal.edu.co/bitstream/handle/unal/51504/LaPoeticaVivienda.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Baer, L., & Kauw, M. (mayo de 2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. Buenos Aires, Argentina. Obtenido de [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612016000200001](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612016000200001)
- Braumheir, R. (1991). Ordenamiento Territorial y Planificación Regional: tareas, organismos encargos e instrumentos. BBAUBL, 340-345. [https://www.bivica.org/files/2811\\_ordenamiento-territorial-planificacion.pdf](https://www.bivica.org/files/2811_ordenamiento-territorial-planificacion.pdf)
- Briñez, A. (2018). La verticalización de la vida urbana: la configuración del orden socio-espacial de Bogotá a partir de la introducción de la vivienda en altura. In Universidad Nacional de Colombia. <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/76276>
- Burgos, H. (2003). La identidad del pueblo Cañari. De-construcción de una nación ética. [https://downloads.arqueo-ecuatoriana.ec/ayhpwxgv/bibliografia/Burgos\\_LaIdentidadDelPuebloCanari.pdf](https://downloads.arqueo-ecuatoriana.ec/ayhpwxgv/bibliografia/Burgos_LaIdentidadDelPuebloCanari.pdf)
- Bustamante, B., & Herrero, S. (2017). La clase dominante como determinante de la forma de Quito. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 27(3), 81-90. <https://www.redalyc.org/journal/748/74853485009/html/#:~:text=La%20clase%20dominante%20ha%20dispuesto,y%20en%20la%20ejecuci%C3%B3n%20p%C3%BAblica.>
- Cámara de Comercio, B. (2014). DECRETO 562 / ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. Recursos/ Cámara de Comercio de Bogotá. <http://recursos.ccb.org.co/ccb/pot/PC/files/4alcance.html>
- Camino, F. (2016). El coste de la «ciudad dispersa». *Paisaje Transversal*. Obtenido de <https://paisajetransversal.org/2016/02/el-coste-de-la-ciudad-dis->

persa-arquitas/

- Caporossi, C. (2008). Planificación y crecimiento urbano en la ciudad de Córdoba. Acuerdos, disonancias y contradicciones. *Café de las ciudades*, (67). [https://cafedelasciudades.com.ar/planes\\_normativas\\_73.htm](https://cafedelasciudades.com.ar/planes_normativas_73.htm)
- Carpio, J. (1976). Las etapas de crecimiento de la ciudad de Cuenca, Ecuador. *Revista Geográfica*, (84), 77-101. <https://www.jstor.org/stable/40992302>
- Castro, P., Espinoza, T., Oltra, J., Otero, M., & Sanahuja, E. (2003, agosto 1). ¿QUÉ ES UNA CIUDAD? APORTACIONES PARA SU DEFINICIÓN DESDE LA PREHISTORIA. *Scripta Nova REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES*, Vol. VII(146(010)). [https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(010\).htm#3](https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(010).htm#3)
- Chavoya, J., García, J., Rendón, H. (2009). Una reflexión sobre el modelo urbano: ciudad dispersa-ciudad
- Compacta. Centro Universitario de la Costa. Jalisco, México. <https://core.ac.uk/download/pdf/301203688.pdf>
- Córdoba. (2022). RESEÑA – Córdoba Turismo. Córdoba Turismo. <https://www.cordobaturismo.gov.ar/resena/>
- Corti, M. (mayo de 2018). El estado de las ciudades latinoamericanas. Nueva Sociedad. Obtenido de Nueva Sociedad: <https://nuso.org/articulo/el-estado-de-las-ciudades-latinoamericanas/>
- Corti, M. (S.F.). El espacio público puede ayudar a reducir desigualdades. Mercado & Empresas. Obtenido de <https://mercadoyempresas.com/web/aporte-tecnico.php?id=134>
- Cuberes, D. (2021). El origen y crecimiento de las ciudades. Funcas. <https://www.funcas.es/articulos/el-origen-y-crecimiento-de-las-ciudades/>
- de Coss, A. (2017, April 25). La densificación urbana y sus límites: una visión

desde la Ciudad de México. La brújula. <https://labrujula.nexos.com.mx/la-densificacion-urbana-y-sus-limites-una-vision-desde-la-ciudad-de-mexico/>

- de Holanda, F. (2015). Brasilia ciudad moderna, ciudad eterna. Universidad Mayor Real y Pontificia de San Francisco Xavier de Chuquisaca. [https://handbook.usfx.bo/nueva/areas/Tecnologicas%20y%20Agrarias/Arquitectura/Handbook\\_Vol\\_II\\_Ciencias\\_Tecnologicas\\_y\\_Agrarias\\_Arquitectura/Art\\_4\\_TII.pdf](https://handbook.usfx.bo/nueva/areas/Tecnologicas%20y%20Agrarias/Arquitectura/Handbook_Vol_II_Ciencias_Tecnologicas_y_Agrarias_Arquitectura/Art_4_TII.pdf)
- de la Paz, V., & Cáceres, M. (julio de 2018). Iniciativas de densificación urbana en tres países latinoamericanos. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. Obtenido de [https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/25713/2/BCN\\_Densificacion\\_urbana\\_Mexico\\_Colombia\\_y\\_Brasil\\_DEF.pdf](https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/25713/2/BCN_Densificacion_urbana_Mexico_Colombia_y_Brasil_DEF.pdf)
- Dirección General de Planificación Territorial. (1982). Ordenanza de División de las Parroquias Urbanas de la Ciudad de Cuenca 1982. GAD Municipal de Cuenca. <https://www.cuenca.gob.ec/node/8780>
- Dirección General de Planificación Territorial. (2021). ANEXO 2 PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO COMPONENTE ESTRUCTURANTE Y COMPONENTE URBANÍSTICO. GAD Municipal de Cuenca. [https://www.cuenca.gob.ec/sites/default/files/planificacion/2\\_1\\_Componente%20estructurante%20y%20urban%C3%ADstico%20PUGS\\_0.pdf](https://www.cuenca.gob.ec/sites/default/files/planificacion/2_1_Componente%20estructurante%20y%20urban%C3%ADstico%20PUGS_0.pdf)
- Domínguez, K., Morejón, J., & Rodas, A. (2019). Segregación en los conjuntos habitacionales en la periferia de la ciudad de Cuenca, Ecuador. *DAYA*, 99-120. Obtenido de [https://revistas.uazuay.edu.ec/html/revistas/DAYA/07/articulo06/uazuay\\_segregacion\\_en\\_los\\_conjuntos\\_habitacionales\\_en\\_la\\_periferia\\_de\\_la\\_ciudad.html](https://revistas.uazuay.edu.ec/html/revistas/DAYA/07/articulo06/uazuay_segregacion_en_los_conjuntos_habitacionales_en_la_periferia_de_la_ciudad.html)
- Ekos. (2022, January 6). La “verticalización” de Quito está en debate. Ekos

Negocios. <https://www.ekosnegocios.com/articulo/la-verticalizacion-de-quito-esta-en-debate>

Ferrás, C. (1 de agosto de 2000). Ciudad dispersa, aldea virtual y revolución tecnológica. Reflexión acerca de sus relaciones y significado social. 69. Barcelona, Cataluña, España. Obtenido de <https://www.ub.edu/geocrit/sn-69-68.htm#:~:text=Tambi%C3%A9n%2C%20la%20ciudad%20dispersa%20conlleva,funcional%20y%20el%20impacto%20ambiental>.

Fiederer, L. (s.f) Clásicos de Arquitectura: Pruitt-Igoe / Minoru Yamasaki. <https://www.archdaily.cl/cl/895079/clasicos-de-arquitectura-pruitt-igoe-minoru-yamasaki>

Flores, E. (2016). La Ordenación de la Red Vial El Cantón Cuenca. Cuenca, Azuay, Ecuador: Universidad de Cuenca. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/libro/719507.pdf>

Frutos, N., German, A., Omar, D. H., & Fratini, N. (2017). El crecimiento espacial de la ciudad de Córdoba durante el período 2001-2015. Departamento de Geografía. Facultad de Filosofía y Humanidades. Universidad Nacional de Córdoba. <https://bibliotecavirtual.unl.edu.ar/publicaciones/index.php/revistalocale/article/download/8310/11734/>

Gehl, J. (2014). Ciudades para la gente - Jan Gehl.pdf (1a ed. ed.). Infinito. <https://docs.google.com/viewer?a=v&pid=sites&srcid=ZGVmYXVsdGRvbW-Fpbxlc2N1ZWxhZGVkaXNlbn9kZWxwYWl3YWplfGd4OjRmMTMxMTB-jYjQxOTQ3MTI>

Gómez, S., & Collazos, J. (2015). Consecuencias del crecimiento demográfico sobre la calidad de vida en la ciudad de Bogotá, periodo 1985 - 2015 la vida en la ciudad de Bogotá, periodo 1985 - 2015. Bogotá: Ciencia Unisalle. Obtenido de <https://ciencia.lasalle.edu.co/cgi/viewcontent.cgi?article=1288&context=economia#:~:text=El%20aumento%20poblacional%20que%20>

[ha,inseguridad%2C%20deterioro%20ambiental%2C%20etc.](https://ciencia.lasalle.edu.co/cgi/viewcontent.cgi?article=1288&context=economia#:~:text=El%20aumento%20poblacional%20que%20)

Hernández, A. (1997). La ciudad de los ciudadanos -- 1 La ciudad estructurada. La ciudad de los ciudadanos. Ciudades para un Futuro más Sostenible. [http://habitat.aq.upm.es/aciudad/lista\\_1.html](http://habitat.aq.upm.es/aciudad/lista_1.html)

Herrera, L., Pecht, W., & Olivares, F. (1976). Crecimiento Urbano de América Latina. Repositorio CEPAL. [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/7415/S301361H565V1\\_es.pdf?sequence=1](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/7415/S301361H565V1_es.pdf?sequence=1)

Hurtado Vásquez, D. (2020, June 27). Densificar la ciudad ¡Sí! Pero con reglas claras. FAU EDITORIAL. <https://editorialfau.wordpress.com/2020/06/27/densificar-la-ciudad-si-pero-con-reglas-claras/>

Indovina, F. (2007). La ciudad de baja densidad. Barcelona: Diputación de Barcelona. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=327434>

Instituto de la Ciudad. (S.F.). Dispersión urbana, centralidades y compacidad en el DMQ. Instituto de la Ciudad. Obtenido de <https://institutodelaciudad.com.ec/dispersion-urbana-centralidades-y-compacidad-en-el-dmq/#:~:text=La%20acelerada%20expansi%C3%B3n%20del%20%C3%A1rea,problemas%20de%20disfuncionalidad%20y%20segregaci%C3%B3n>.

Iñiguez, J. (2008). Diseño de una ruta de barrios tradicionales de Cuenca. Dspace de la Universidad del Azuay. <https://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/7460>

Jacobs, J. (1961). Muerta y vida de las grandes ciudades. <https://www.u-cursos.cl/fau/2015/2/AE4062/1/foro/r/Muerte-y-Vida-de-Las-Grandes-Ciudades-Jane-Jacobs.pdf>

Jácome, E. (2022, January 2). Quito crece en altura: Recorrido por el desarrollo vertical de la ciudad. El Comercio. <https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/quito-crece-altura-recorrido-desarrollo-vertical.html>

Jerez, J. (2017, September 6). Bogotá lanza nueva aplicación para conocer su

evolución urbana en los últimos 20 años. ArchDaily. <https://www.archdaily.co/co/879187/bogota-lanza-nueva-aplicacion-para-conocer-su-evolucion-urbana-en-los-ultimos-20-anos>

José, S. (2008). Bogotá: los planes y sus proyectos 1940-2000. DEARQ - Revista de Arquitectura, (1), 4-15. <https://www.redalyc.org/pdf/3416/341630310001.pdf>

Le Corbusier, & Sert, J. L. (1933-1942). Carta de Atenas. CIAM. [https://blogs.ead.unlp.edu.ar/planificacionktd/files/2013/08/1942\\_carta\\_de\\_atenas-1933.pdf](https://blogs.ead.unlp.edu.ar/planificacionktd/files/2013/08/1942_carta_de_atenas-1933.pdf)

Libertun, N. (2019, October 11). Las ciudades como catalizadoras del desarrollo económico y social a escala masiva. Blogs iadb. <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/urbanizacion-ciudades-desarrollo-economico-social/>

Macdonald, H. (11 de mayo de 2019). Los diez mandamientos de la ciudad habitable. El País. Obtenido de [https://elpais.com/elpais/2019/05/07/eps/1557221012\\_340665.html](https://elpais.com/elpais/2019/05/07/eps/1557221012_340665.html)

Machado, J. (2020, January 2). 104 focos de inseguridad en el eje vial de la avenida 10 de Agosto. Primicias. <https://www.primicias.ec/noticias/sociedad/edificios-abandonados-quito-corredor-metropolitano/>

Malecki, J. S. (2014). La ciudad dislocada. El proceso de urbanización en la ciudad de Córdoba, 1947-1970. Cuadernos de Historia. Serie economía y sociedad, (13/14). <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/cuadernosdehistoria/raeys/article/view/11288>

Metro Cuadrado. (2021, agosto 31). ¿Cuántos pisos se puede construir actualmente en Bogotá? Metro Cuadrado.com. <https://www.metrocuadrado.com/noticias/actualidad/cuantos-pisos-se-pueden-construir-actualmente-en-bogota-3704/>

Miller, P. (2019). La Parroquia de San Roque Un espacio de inspiración de

poetas y músicos. Revista Cuenca Ilustre – Ecuador. <https://patomiller.wordpress.com/2019/10/25/la-parroquia-de-san-roque-un-espacio-de-inspiracion-de-poetas-y-musicos/>

Miller, P. (2020). La Parroquia San Sebastián: su historia y sus aspectos turísticos. Revista Cuenca Ilustre - Ecuador. <https://patomiller.wordpress.com/2020/02/01/la-parroquia-san-sebastian-su-historia-y-sus-aspectos-turisticos/>

Motoa, F. (2019, May 5). Los edificios adefesios que dejó el Decreto 562 del 2014. ELTIEMPO.COM. <https://www.eltiempo.com/bogota/los-edificios-adesios-que-dejo-el-decreto-562-del-2014-en-bogota-357212>

NEO Arquitectos. (2017, May 2). Modelo de expansión vertical en ciudades – Neoarquitectos. Neo Arquitectos. <https://www.neoarquitectos.es/modelo-de-expansion-vertical-en-las-ciudades/>

Novoa, V. (2022). LA redensificación urbana de la ciudad de México y el covid 19. Scielo ISSN 0718-3607 [https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-36072022000200078&script=sci\\_arttext](https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-36072022000200078&script=sci_arttext)

ONU-Habitat. (2017, Octubre 14). Hacer de la densidad una variable fundamental. ONU-Habitat. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/hacer-de-la-densidad-una-variable-fundamental>

ONU, N. (2019, Septiembre 18). Las ciudades, “causa y solución” del cambio climático. Obtenido de <https://news.un.org/es/story/2019/09/1462322>

ONU-Habitat. (2020, Febrero 24). Componentes del Derecho a la Ciudad. ONU-Habitat. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/componentes-del-derecho-a-la-ciudad>

Paredes, C., y Salas, M. (2006). Plan de renovación urbano-arquitectónica del sector de San Roque de Cuenca. Universidad de Cuenca. Cuenca. Ecuador. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/6163>

- PDOT 2003. (2003). GAD Municipal de Cuenca. <https://www.cuenca.gob.ec/content/pdot-2003>
- PDOT 2015. (2015). GAD Municipal de Cuenca.
- PDOT Borrador (2021). GAD Municipal de Cuenca. Plan de Uso y Gestión del Suelo
- Peñañiel, G., Pérez, G., Pérez, I. (2012). Densificación de la ciudad. Aproximación desde la Arquitectura. Universidad de Cuenca. Cuenca-Ecuador.
- Ramírez, J. L. (1998, octubre 1). LOS DOS SIGNIFICADOS DE LA CIUDAD O LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD COMO LÓGICA Y COMO RETÓRICA. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales., (27). <https://www.ub.edu/geocrit/sn-27.htm>
- Ríos, J. (1 de abril de 2019). Política habitacional en Córdoba: la vivienda como mercancía. La Izquierda Diario. Obtenido de <https://www.laizquierdadiario.com/Politica-habitacional-en-Cordoba-la-vivienda-como-mercancia>
- Rodrigues, P. (2007). Investigación sobre la urbanización dispersa en Brasil. Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, Brasil. <https://www.ub.edu/geocrit/b3w-721.htm>
- Romero, C., & Cruz, M. (2006). Unidad de Medida para la Contaminación Visual. Cali: Universidad Autónoma de Occidente. Obtenido de <https://red.uao.edu.co/bitstream/handle/10614/5973/T03962.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Rueda, S. (2005). El Urbanismo Ecológico. Cátedra Municipios Sostenibles. Obtenido de <https://www.upv.es/contenidos/CAMUNISO/info/UrbanismoEcologicoSRueda.pdf>
- Rueda, S. (2007). Un nuevo urbanismo para una ciudad más sostenible: Centre Ernest Lluch - CUIIMPB. Obtenido de [https://cuimpb.cat/politiquesurbanes/docs/Num\\_19\\_Un\\_nuevo\\_urbanismo\\_para\\_una\\_ciudad\\_mas\\_sostenible\\_Salva\\_Rueda.pdf](https://cuimpb.cat/politiquesurbanes/docs/Num_19_Un_nuevo_urbanismo_para_una_ciudad_mas_sostenible_Salva_Rueda.pdf)
- Rueda, S. (2008). Plan Especial de Indicadores de Sostenibilidad Ambiental de la Actividad Urbanística de Sevilla. <https://www.upv.es/contenidos/CAMUNISO/info/U0681581.pdf>
- Salazar, J. (2008). Bogotá: los planes y sus proyectos 1940-2000. DEARQ Revista de Arquitectura, (1), 4-15. <https://www.redalyc.org/pdf/3416/341630310001.pdf>
- Saldarriaga, A. (2019). ¿Cómo se habita el hábitat? Los modos de habitar. Procesos Urbanos. Obtenido de <https://revistas.cecar.edu.co/procesos-urbanos/article/download/454/462#:~:text=Los%20modos%20de%20habitar%20se,individuo%20o%20de%20la%20colectividad>.
- Sánchez, C. (2019). Las ciudades más sostenibles son compactas, según informe. Opinión y Divulgación - IEU. Obtenido de <http://ieu.unal.edu.co/medios/noticias-del-ieu/item/las-ciudades-mas-sostenibles-son-compactas-segun-informe>
- Sarquis, J. (2006, January 25). Arquitectura y modos de habitar – ARQA. Sociedad Central de Arquitectos. <https://arqa.com/actualidad/colaboraciones/arquitectura-y-modos-de-habitar.html>
- Sillano, M., Greene, M., & Ortúzar, J. d. (2006). Cuantificando la Percepción de Inseguridad Ciudadana en Barrios de Escasos Recursos. EURE. Obtenido de [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612006000300002](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612006000300002)
- Smolka, M., & Mullahy, L. (2007). Perspectivas urbanas. Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra. Cambridge, Massachusetts, Estados Unidos: Lincoln Institute of Land Policy. Obtenido de <https://www.lincolnst.edu/publications/articles/informalidad-pobreza-urbana-precios-la-tierra>

Soto Cortés, J. J. (2015). El crecimiento urbano de las ciudades: enfoques desarrollista, autoritario, neoliberal y sustentable. *Paradigma económico*, (1). <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5926288>

Sumay Rey, J. (2015) Hilbersemer: de la Hochhausstadt a la New City, Cambio social, vivienda y metrópoli. *Revista Cuaderno de Notas* N°16 (pp79-96). Ed. ETSAM Universidad Politécnica de Madrid. Madrid.

UTPL. (14 de febrero de 2023). Cuenca, un modelo a seguir para el turismo nacional. Obtenido de UTPL Blog: <https://noticias.utpl.edu.ec/cuenca-un-modelo-a-seguir-para-el-turismo-nacional>

Yunda, J. (5 de noviembre de 2019). Densificación y estratificación social en Bogotá: distribución sesgada de la inversión privada. *EURE*, 45. Obtenido de <https://www.redalyc.org/journal/196/19657710011/html/>

•Anexos

Anexo A.

Barrios de la Parroquia urbana San Sebastián

1. Convencion del 45,
2. Tres de Mayo,
3. Corazón de Jesús,
4. Daniel Alvarado,
5. 4 Esquinas de San José de Balsay,
6. San Sebastián,
7. San Vicente de las Caleras,
8. Cayambe,
9. El Paltan,
10. Los Alisos del Cebollar,
11. El Lirio de Racar,
12. Los Olivos de Balzay,
13. Los Tanques de Agua Potable,
14. Zona Rosa,
15. Daniel Alvarado,
16. Daniel Toral,
17. El Cebollar,
18. El Tejar,
19. Gran Cove,
20. La Y de Balzay,
21. La Churonita,
22. Unión Las Caleras,
23. Las Pencas,
24. Las Pencas Altas,
25. Los Arupos,
26. Los Tubos,
27. María Auxiliadora de Racar,
28. Palacios Bravo,
29. Reina del Cisne,
30. Riquetti,
31. San Martin,
32. Santa María de Sayausí,
33. Tandacatu,
34. Virgen del Milagro,
35. Bomba Eloy Alfaro,
36. Bosque de Sacay,

37. Colegio Ecuador,
38. San Mateo de la Cerámica,
39. La Cumbre,
40. La Libertad,
41. Los Geráneos,
42. Plaza del Arte,
43. Río Amarillo,
44. San José de Balzay,
45. Playa Chica,
46. Sector Oro Verde
47. La Dolorosa de Racar.

Anexo B.

		UNIVERSIDAD DE CUENCA Análisis de las tendencias de conformación de zonas en altura en la ciudad de Cuenca Casos: Parroquias Urbanas San Sebastián y Sucre					
CLAVE PREDIAL	<input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/>				PARROQUIA	SAN SEBASTIÁN SUCRE	<input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/>
1. DATOS GENERALES DEL PREDIO			2. DATOS DEL LOTE				
1.1. PROPIEDAD  1.Pública 2.Privada 3.Comunitaria 4.Otros 5. Sin información  Otros: .....		2.1. LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA  1.Lote esquinero 2.Lote intermedio 3.Lote en cabecera 4.Lote manzanero 5.Lote hacia callejón 6.Lote interior		2.2. IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN  1.Continua con retro frontal 2.Continua sin retiro frontal 3.Aislada con retiro frontal 4.Aislada sin retiro frontal 5.Pareada con retiro frontal 6.Pareada sin retiro frontal 7. Continua con portal 8. Interior			
3. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES							
<b>VISOR</b>	<b>Nº PISOS</b>	<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>RETIROS</b>		PARQUEADEROS	SUBTERRANEOS	
			FRONTAL		<b>ÁREA RECREATIVA</b>		
<b>AÑO</b>	<b>FRENTE</b>	<b>ÁREA CONSTRUIDA</b>	POSTERIOR		ÁREA VERDE	ÁRBOLES	
			L. DERECHO		PLAZA	CÉSPED	
			L. IZQUIERDO		JARDINERAS	MACETAS	
NOMBRE					COS	CUS	





