



UNIVERSIDAD DE CUENCA

MODELO PARA REGULAR LA INTENSIDAD Y EL COMPORTAMIENTO DE LOS USOS DE SUELO EN EL ÁREA DE PRIMER ORDEN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Tesis previa a la obtención del Título de Arquitecto

Director: Arq. PhD. Victor Fernando Pauta Calle 0300528239

Autores: Ruth Estefanía Chuiza Inca 0106528383
Ruth Fabiola Sibre Llivisaca 0106550890

Cuenca, Junio del 2016



Resumen

Históricamente la ciudad de Cuenca es, ha sido y muy probablemente será un importante centro de desarrollo tanto para la provincia del Azuay, como para el país; dicho desarrollo tuvo su inicio en lo que hoy se conoce como Centro Histórico de la ciudad. No se puede dejar de lado el hecho de que este sector tiene el reconocimiento de Patrimonio Cultural de la Humanidad otorgado por la UNESCO en diciembre de 1999.

El presente trabajo de titulación se ha centrado en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca, con el objetivo principal de proponer un modelo de usos de suelo que ayude a regular tanto la intensidad como el comportamiento de las actividades humanas presentes en el área de estudio; así como la preservación del patrimonio edificado.

El camino para alcanzar dicho objetivo se dividió en cuatro etapas: la primera se centró en la recopilación de información tanto teórica como histórica; la segunda fue la elaboración del diagnóstico de la situación actual en lo referente a los usos de suelo; la tercera estuvo destinada a la formulación de una metodología que guíe la elaboración del modelo, basado en la información bibliográfica revisada con anterioridad, y finalmente en la última etapa se llevó a cabo la aplicación de lo propuesto para el área de análisis.

Palabras Claves: Centro Histórico, Área de Primer Orden, usos de suelo, patrimonio edificado.

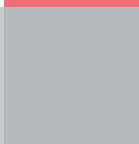
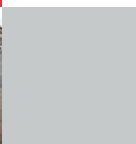
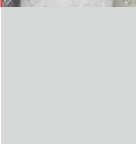
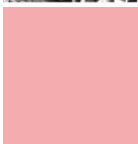
Abstract

Historically, the city of Cuenca has been, is and might probably be an important center of development not only for the province of Azuay, but also for Ecuador. This development had its beginning on the so called Historical Center of the city. It is important to take into account that this zone holds the Cultural Heritage of Humanity awarded by UNESCO on December, 1999.

This thesis work is focused on the First Order Area from the Historical Center of Cuenca. The main purpose of the thesis is to propose a land use model to regulate both the intensity and the behavior of human activities as well as the preservation of the built heritage present in the study area.

The pathway to reach such objective was divided in four stages. The first one was focused on collecting both theoretical and historical information. The second one refers to a diagnostic of the current situation concerning land uses. The third stage was aimed towards the formulation of a methodology to elaborate the model, based on the bibliographic information previously revised. Finally, in the last stage an application of the aforementioned model was carried out on the analysis area.

Keywords: Historical center, First order area, land use, built (edified) heritage.



INDICE

Índice

Resumen	005
Abstract	006
Clausulas	017
Agradecimientos	019
Dedicatoria	021
Objetivos	023
Introducción	025
Listado de abreviaturas	029

CAPÍTULO 1: ANTECEDENTES TEÓRICOS

1.1 Introducción	033
1.2 Planificación y gestión del uso de suelo en las áreas históricas y patrimoniales	035
1.2.1 Los Centros Históricos de América Latina	035
1.2.1.1 Antecedentes	035
1.2.1.2 Características y variables de los Centro Históricos de América Latina	035
1.2.1.3 Tipología de Centros Históricos	038
1.2.1.4 Actuación en áreas históricas patrimoniales	040
1.2.2 Plan maestro del centro histórico del Cusco	043
1.2.2.1 Antecedentes	043
1.2.2.2 Modelo de gestión: Plan maestro del Centro Histórico del Cusco	045
1.2.3 Plan especial del Centro Histórico de Quito	054
1.2.3.1 Antecedentes	054
1.2.3.2 Modelo de gestión: Plan especial del Centro Histórico de Quito	057
1.2.4 Conclusiones	069
1.2.4.1 Factores que implican en la pérdida de la densidad poblacional	069

1.2.4.2	Principios para la elaboración de los planes	070
1.2.4.3	Contenidos desarrollados para la elaboración de los planes	070
1.2.4.4	Objetivos principales para la elaboración de los planes.	071
1.2.4.5	Contenidos desarrollados en el proceso de generación de los planes	072
1.2.4.6	Usos de suelo	073
1.3	La planificación y regulación del uso de suelo	073
1.3.1	Los planes de ordenamiento territorial como instrumento de planificación del uso de suelo	073
1.3.1.1	Antecedentes	073
1.3.1.2	Metodología	074
1.3.2	Asignación de usos de suelo	075
1.3.2.1	Antecedentes	075
1.3.2.2	Metodología	075
1.3.3	Regular la intensidad de usos de suelo	077
1.3.3.1	Antecedentes	077
1.3.3.2	Metodología	077
1.3.4	Regular el comportamiento de los usos de suelo	079
1.3.4.1	Antecedentes	079
1.3.4.2	Metodología	080
1.3.5	Conclusiones	087

CAPÍTULO 2: ANTECEDENTES HISTÓRICOS

2.1	Introducción	091
2.2	Primer período año 1950-1982	093
2.2.1	Aspectos demográficos.	093
2.2.1.1	Tamaño Poblacional	093
2.2.1.2	Densidad poblacional	094
2.2.2	Aspectos económicos	095

2.2.2.1 Actividades económicas en los barrios tradicionales de Cuenca	096
2.2.3 Usos de suelo	109
2.2.3.1 Plan regulador urbanístico para la ciudad de Cuenca, año 1947.	109
2.2.3.2 Plan director de desarrollo urbano, año 1970.	112
2.2.3.3 Plan de Desarrollo Urbano del área metropolitana de Cuenca, (PDUAMC), año 1981	114
2.2.4 Cuenca Patrimonio Cultural.	117
2.2.4.1 Inventario patrimonial, año 1975.	117
2.2.4.2 Inventario patrimonial, año 1982.	119
2.2.4.3 Cuenca Patrimonio Cultural del Estado, año 1982.	122
3 Segundo período año 1983-2000	122
2.3.1 Aspectos demográficos.	122
2.3.1.1 Tamaño Poblacional	122
2.3.1.2 Densidad poblacional	124
2.3.2 Aspectos económicos	124
2.3.2.1 Actividades económicas de la población.	124
2.3.3 Usos de suelo	126
2.3.3.1 Ordenanza para el uso de suelo ente los años 1983 y 1998	126
2.3.3.2 Ordenanza que actualiza y complementa el Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Cuenca, año 1992.	129
2.3.3.3 Usos de suelo en el Centro Histórico, año 1994.	131
2.3.3.4 Ordenanza que sanciona el plan Ordenamiento territorial del cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo Urbano, año 1998.	134
2.3.4 Cuenca Patrimonio Cultural.	136
2.3.4.1 Cuenca Patrimonio Cultural de la humanidad, año 1999.	136
2.3.4.2 Inventario patrimonial, año 1999.	139
2.4 Tercer período año 2000-2014	140
2.4.1 Aspectos demográficos. (Censo del año 2001 y 2010)	140
2.4.1.1 Tamaño Poblacional	140
2.4.1.2 Densidad poblacional	142

2.4.2 Aspectos económicos	143
2.4.2.1 Actividades económicas de la población	143
2.4.3 Usos de suelo	145
2.4.3.1 Levantamiento de usos de suelo, año 2001 y 2010	145
2.4.3.2 Plan especial del Centro Histórico de Cuenca, año 2010 (Ordenanza del PECHC)	146
2.4.3.3 Ordenanza para la gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales	149
2.4.3.4 Registro e inventario de bienes inmuebles del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural	151
2.4.3.5 Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano	155
2.4.3.6 Usos de suelo año 2014 - Municipalidad de Cuenca	155
2.4.5 Cuenca Patrimonio Cultural	157
2.4.5.1 Actualización de inventario patrimonial, año 2009.	157
2.5 Conclusiones	158
2.5.1 Aspectos demográficos	158
2.5.1.1 Tamaño Poblacional	158
2.5.1.2 Densidad Poblacional	159
2.5.2 Aspectos económicos	160
2.5.2.1 Actividades ocupacionales de la población	160
2.5.3 Usos de suelo	161
2.5.4 Cuenca Patrimonio Cultural	162
CAPÍTULO 3: DIAGNÓSTICO	
3.1 Introducción	165
3.2 Levantamiento del uso de suelo	167
3.2.1 Antecedentes	167
3.2.2 Sectorización del área de estudio	169

3.2.3	Diseño y ejecución de la encuesta de usos de suelo	169
3.2.4	Procesamiento de la información	170
3.5.5	Distribución de las edificaciones patrimoniales en el área de estudio	173
3.3	Análisis del uso de suelo	177
3.3.1	Antecedentes	177
3.3.2	Vivienda	177
3.3.2.1	Viviendas en el Área de Primer Orden	177
3.3.2.2	Viviendas en las edificaciones patrimoniales	185
3.3.2.3	Conclusiones	194
3.3.3	Uso de suelo: Equipamiento	193
3.3.3.1	Equipamiento en el área de primer orden	193
3.3.3.2	Equipamientos en las edificaciones patrimoniales	202
3.3.3.3	Conclusiones	207
3.3.4	Uso de suelo: Comercio	210
3.3.4.1	Comercio en el área de primer orden	210
3.3.4.2	Comercio en las edificaciones patrimoniales	230
3.3.4.3	Conclusiones	224
3.3.5	Uso de suelo: Servicios personales y afines a la vivienda	232
3.3.5.1	Servicios personales y afines a la vivienda en el Área de Primer Orden	232
3.3.5.2	Servicios personales y afines a la vivienda en las edificaciones Patrimoniales	239
3.3.5.3	Conclusiones	245
3.3.6	Uso de suelo: Servicios generales	247
3.3.6.1	Servicios generales en el Área de Primer Orden	247
3.3.6.2	Servicios generales en las edificaciones patrimoniales	258
3.3.6.3	Conclusiones	266
3.3.7	Uso de suelo: Producción de bienes	268
3.3.7.1	Producción de bienes en el Área de Primer Orden	268
3.3.7.2	Producción de bienes en las edificaciones patrimoniales	277
3.3.7.3	Conclusiones	283
3.3.8	Uso de suelo: Gestión y Administración	285
3.3.8.1	Gestión y Administración en el Área de Primer Orden	285

3.3.8.2	Gestión y Administración en las edificaciones patrimoniales	292
3.3.8.3	Conclusiones	297
3.3.9	Uso de suelo: Usos especiales	299
3.3.9.1	Usos especiales en el Área de Primer Orden	299
3.3.9.2	Usos especiales en las edificaciones patrimoniales	307
3.3.9.3	Conclusiones	313
3.4	Síntesis del diagnóstico	315
3.4.1	Recapitulación del diagnóstico del Área de Primer Orden	315
3.4.1.1	Distribución general de los usos de suelo en el área de estudio.	315
3.4.1.2	Distribución de los usos de suelo por la asignación de usos de suelo de la actual normativa.	319
3.4.1.3	Determinación del modelo actual	323
3.4.2	Problemática general de los usos en el Área de Primer Orden	325
3.4.3	Matriz FODA y Prognosis	326
3.4.3.1	Análisis FODA	326
3.4.3.2	Balance de la matriz FODA	328
3.4.3.3	Prognosis	330
3.4.4	Conclusiones	331

CAPÍTULO 4: FORMULACIÓN DEL MODELO PARA REGULAR LA INTENSIDAD Y COMPORTAMIENTO DE USOS DE SUELO EN LAS ÁREAS HISTÓRICAS

4.1	Introducción	335
4.2	Esquema metodológico orientativo para la formulación del modelo de usos de suelo	337
4.3	Formulación del modelo de usos de suelo para el Área de Primer Orden	341
4.3.1	Objetivos	341
4.3.1.1	Objetivo General	341
4.3.1.2	Objetivos Específicos	341
4.3.2	Grupo de usos	342

4.3.3 Sectorización	348
4.3.3.1 Descripción de los sectores de planeamiento	352
4.3.4 Rangos de intensidad para los grupos de usos de suelo	358
4.3.5 Asignación de las categorías del uso de suelo y localización de los usos de acuerdo al valor patrimonial de las edificaciones.	361
4.3.5.1. Categorías de usos de suelo	361
4.4 Estrategias de gestión	378
4.4.1 Protección del patrimonio edificado: conservación y prevención	378
4.4.1.1 Mejorar las condiciones de habitabilidad de las edificaciones para que Puedan acoger los usos de suelo previstos en el modelo.	378
4.4.1.2 Rehabilitar las edificaciones inventariadas con prioridad para los usos previstos en el modelo	378
4.4.2 Diversidad de los usos de suelo: control de comportamiento y la intensidad de unidades de uso	379
4.4.2.1 Penalizar a las edificaciones ocupadas parcialmente o desocupadas en su totalidad	379
4.4.2.2 Llevar un control eficiente de las actuaciones urbanísticas en el Área de Primer Orden del Centro Histórico	379
4.4.2.3 Exonerar del pago de tributos municipales a los propietarios de predios que favorezcan la implantación del modelo de usos de suelo en sus predios, de conformidad con el Artículo 498 del COOTAD.	380
4.4.2.4 Fortalecer la organización barrial.	381
4.4.3 Revitalizar la residencia	381
4.4.3.1 Regular los cánones de arrendamiento en función de las disipaciones de la ley de inquilinato, con énfasis en la vivienda.	381
4.4.3.2 Regular la obligatoriedad de que todo predio debe destinar al menos el 30% 30% de su superficie construida al uso vivienda	381
4.4.3.3 Crear un sistema de subsidios para que familias de bajos ingresos económicos de la ciudad y estudiantes universitarios, puedan acceder a la vivienda del Centro Histórico.	382
4.4.3.4 Incentivar el emplazamiento de los usos de suelo complementarios a la	382

Vivienda: equipamientos de alcance local y locales de abastecimiento cotidiano y de Servicios personales y afines a la vivienda.	
4.4.3.5 Mejorar las condiciones de seguridad del centro histórico.	382
4.4.3.6 Disminuir de modo sensible los niveles de contaminación que afectan al Centro Histórico.	383

CAPÍTULO 5: APLICACIÓN DEL MODELO DE USOS DE SUELO EN LOS SECTORES

5.1 Introducción	387
5.2 Aplicación del modelo de usos de suelo en los sectores	389
5.2.1 Aplicación de los rangos intensidad en el Sector 01	389
5.2.2 Aplicación de los rangos de intensidad en el Sector 02	390
5.2.3 Aplicación de los rangos de intensidad en el Sector 03	391
5.2.4 Aplicación de los rangos de intensidad en el Sector 04	392
5.3 Aplicación del modelo de usos a nivel de manzana	393
5.3.1 Aplicación de los rangos de intensidad en una manzana del Sector 01	393
5.3.2 Aplicación de los rangos de intensidad en una manzana del Sector 02	394
5.3.3 Aplicación de los rangos de intensidad en una manzana del Sector 03	395
5.3.4 Aplicación de los rangos de intensidad en una manzana del Sector 04	396
5.4 Aplicación del modelo de usos en las edificaciones patrimoniales	397
5.4 Conclusiones	410
Conclusiones Generales	413
Anexos	421
3.5.1 Anexo 1: Ficha para el levantamiento de los usos de suelo	421
3.5.2 Anexo 2: Lista de usos de suelo urbanos	422
Bibliografía	429



Ruth Estefanía Chuiza Inca, autora de la tesis "Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca", reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de arquitecta. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autora.

Cuenca, 06 de Junio 2016

Ruth Estefanía Chuiza Inca

C.I: 010652838-3



Universidad de Cuenca
Clausula de propiedad intelectual

Ruth Estefanía Chuiza Inca, autora de la tesis "Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, 06 Junio 2016

Ruth Estefanía Chuiza Inca

C.I: 010652838-3



Ruth Fabiola Sibre Llivisaca, autora de la tesis "Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca", reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de arquitecta. El uso que la Universidad de Cuenca hiciera de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autora

Cuenca, 06 de Junio 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ruth Fabiola Sibre Llivisaca", written over a horizontal line.

Ruth Fabiola Sibre Llivisaca

C.I: 0106550890



Ruth Fabiola Sibre Llivisaca, autora de la tesis "Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, 06 de Junio 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ruth Fabiola Sibre Llivisaca', written over a horizontal line.

Ruth Fabiola Sibre Llivisaca

C.I: 0106550890

AGRADECIMIENTOS

A nuestro director Arq. PhD. Fernando Pauta Calle
Arq. Fausto Cardoso
Arq. Carlos Jaramillo
Arq. Enrique Flores
Arq. María Elisa Santa Cruz
Arq. Hugo Castillo
Sra. Andrea Ávila
A nuestros familiares y amigos

A la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca

A la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales
Dirección de Avalúos y Catastros
Dirección de Planificación Urbana
Fundación El Barranco
Al Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC
Instituto Nacional Patrimonio Cultural - INPC

A Verónica Sinchi, José Cobos, Josué Arévalo, Cristian Guamán, alumnos de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo; quienes nos ayudaron en el proceso de levantamiento de la información.

DEDICATORIA

A Dios, ya que por y para Él fueron hechas todas las cosas; además de ser mi fuerza en todo tiempo. A mis padres Luis Mario y Gina, por su esfuerzo, consejos, motivación y ayuda constante; porque me enseñaron a no rendirme a pesar de las circunstancias. A mis hermanos Keren y Alejandro porque cuando los he necesitado siempre han estado ahí y sé que eso no cambiará. A mis amigas y amigos más cercanos por estar presentes en todo tiempo.

A María Fernanda, quién un día soñó ser arquitecta.

Estefanía Chuiza

A Dios, por ser la guía en mis estudios y darme la fortaleza para levantarme cuando he caído. A mis padres y hermanas por brindarme todo su apoyo día a día; especialmente a ti mamá, hoy por tu gran esfuerzo he logrado llegar hasta aquí y convertirme en lo que soy. A David, por todas tus palabras de aliento, en este reto de mi vida fuiste una parte fundamental para seguir adelante.

A todos mis amigos: Jessy, Carlita, Diego, Paúl, Tefa, Vero, Jorge, Karen y Xavi por hacer de esta etapa universitaria llevable y divertida. Y a ti Fersita (+) finalmente cumplimos nuestro sueño.

Ruth Sibre

Objetivos

General:

- Formular un modelo que regule la intensidad y comportamiento de usos de suelo, que sirva de apoyo para la planificación y gestión municipal y apoye además la preservación del patrimonio y paisaje, manteniendo el equilibrio de los usos en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca.

Específicos:

- Elaborar antecedentes teóricos e históricos de usos de suelo que sirva de apoyo a la elaboración del diagnóstico y modelo.
- Analizar casos de estudio que apoyen a la metodología para la medir la intensidad y el comportamiento de uso de suelo.
- Recopilar la información referente a usos de suelo existentes en el área de estudio.
- Analizar y elaborar un diagnóstico de usos de suelo en el área de primer orden.
- Analizar los documentos de carácter legislativo y de control vigentes para la ciudad de Cuenca para el Área Histórica, emitidos por las diferentes autoridades competentes.
- Estudiar y analizar la metodología para elaborar un modelo regulador.
- Formular una propuesta de modelo que regule la intensidad y comportamiento de los usos de suelo.
- Evaluar el modelo de usos de suelo en un sector específico dentro del área de estudio.

INTRODUCCIÓN GENERAL

El Centro Histórico de la ciudad de Cuenca es considerado un bien patrimonial, que ostenta una serie de características y valores que deben ser resguardadas y adaptadas a los nuevos usos y funciones de una ciudad contemporánea. En diciembre de 1999, se declara al Centro Histórico de Cuenca como Patrimonio Cultural de la Humanidad, gracias a la gran influencia de las épocas colonial y republicana que se hacen evidentes en el entorno construido, lo que la llevó a ser modelada como una ciudad que tiene testimonios del paso del tiempo y su cultura.

Cambios políticos, económicos y sociales, han influenciado en el proceso de transformación y renovación urbana de la ciudad. Los usos de suelo destinados a gestión y administración predominan en su núcleo central, mientras que el uso residencial se ve desplazado hacia las zonas periféricas; obteniendo como resultado un desequilibrio en el proceso de expansión de las actividades humanas.

El Centro Histórico se ha convertido en un núcleo de comercio y servicios, que por un lado favorece al dinamismo de las actividades sociales y económicas, pero por otro no contribuye a que sus habitantes residan en él; la influencia de Cuenca como una ciudad patrimonial, ha sido otro factor determinante que ha provocado el constante incremento de los usos de suelo de servicios generales principalmente los relacionados al turismo. A pesar de que estas actividades permiten incrementar el dinamismo económico, la desmedida concentración de estos usos genera problemas en su entorno, causando impactos negativos tales como: tráfico vehicular, incremento de costos de suelo, amenazas a las edificaciones, entre otros. Como resultado se está obteniendo un Centro Histórico donde predominan los intereses económicos por sobre el bienestar de la población y la conservación del parque edificado, incrementando así el riesgo de que la densidad poblacional continúe en decadencia.

No se puede negar que los instrumentos elaborados a través del tiempo por los entes públicos han buscado regular el área de estudio, un claro ejemplo de ello es la “Ordenanza para el control y administración del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca” del año 1983 así como la “Ordenanza para la gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca” elaborada en el año

2010; sin embargo sus acciones se han centrado mayormente en la conservación de las estructuras siendo limitada su participación en lo relacionado a los usos de suelo, como resultado de ello en la actualidad, el Centro Histórico de la ciudad se ve afectado por un limitado control y regulación en el tema relacionado a la intensidad y comportamiento de las actividades humanas, lo que ha generado una alta especialización del suelo desplazando de manera considerable a la vivienda.

El límite del área de estudio de este trabajo de investigación, está contemplado por el Área de Primer Orden definida en la “Ordenanza para la gestión y conservación de las Áreas Históricas y patrimoniales del cantón Cuenca”; que abarca alrededor de 109 manzanas las mismas que se han segmentado en 2235 predio y forma parte del área declarada como patrimonio cultural de la humanidad, entre las características sobresalientes de este sector de la ciudad se puede mencionar que posee gran parte de los bienes arquitectónicos de gran representatividad.

Según el artículo 6 de la “Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento de Territorial del cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo” los usos de suelo establecidos para este sector de la ciudad son los siguientes:

- **Usos principales:** gestión y administración, comercio, servicios generales y vivienda.
- **Usos complementarios:** equipamientos comunitarios de alcance barrial o parroquial, comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y servicios personales y afines a la vivienda.
- **Usos compatibles:** comercio de maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios, comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor, comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor y producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda.

Por los factores antes mencionados, surge la necesidad de identificar aquellas variables que permitan medir la intensidad y comportamiento de los usos de suelo y de esa manera poder regularlos a través de la creación de un modelo; con el fin de controlar y evitar futuras afecciones que se puedan generar

en la ciudad. Los usos de suelo del Área de Primer Orden han sido el centro de este proceso investigativo que se ha dividido en cinco capítulos para alcanzar el objetivo principal planteado. Es así que en cada uno de ellos se podrá encontrar lo siguiente:

Capítulo 1.- referente a los antecedentes teóricos en donde se buscaron, estudiaron y analizaron varias fuentes bibliográficas en los temas relacionados a la planificación y gestión de los usos de suelo, en el que se examinaron las áreas históricas y patrimoniales en ciudades Latinoamericanas, además fue necesario enfocar el estudio en metodologías para la planificación y regulación de las actividades humanas.

Capítulo 2.- este punto se basó en el estudio del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca y en especial en el Área de Primer Orden, lugar donde se deseaba conocer de la manera más detallada posible los aspectos relacionados con la demografía, economía, usos de suelo y el carácter patrimonial que posee la ciudad. Para ello se dividió el estudio en tres periodos de tiempo el primero de 1950 a 1982, el segundo de 1983 al 2000 y el tercero desde el 2000 hasta el 2014, año en el que se inició este proyecto.

Capítulo 3.- se destinó única y exclusivamente para conocer la situación actual del área de estudio en lo estrictamente relacionado a las actividades humanas. Es aquí donde se desarrolló el análisis tanto para el Área de Primer Orden como para las edificaciones patrimoniales determinando la intensidad de cada uso a nivel de manzanas como en los predios con estructuras patrimoniales, además se estudió el comportamiento de los usos desde tres variables diferentes. Este punto concluyó con la síntesis del diagnóstico.

Capítulo 4.- aquí se trabajó de manera conjunta entre el diagnóstico y los antecedentes teóricos e históricos estudiados en un primer momento, con la finalidad de exponer una metodología que guíe el proceso para la formulación del modelo de usos de suelo. Este capítulo está compuesto además por las estrategias que harán posible el cumplimiento de los objetivos.

Capítulo 5.- Siendo necesaria la comprobación de lo propuesto en la etapa anterior, este último capítulo se destinó para la aplicación de cada uno de los planteamientos que componen el modelo.

En gráfico N°1, se ha esquematizado el proceso para el desarrollo de esta investigación, mismo que una vez finalizado sirvió para la generación de las conclusiones de la investigación.

Gráfico N° 1. Esquema metodológico del proceso de la investigación.



Fuente y elaboración: Chuiza Estefania, Sibre Ruth. 2016.

ABREVIATURAS

UNESCO	Organización de las Naciones Unidas para la Educación la Ciencia y la Cultura
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
PGDT	Plan General de Desarrollo Territorial
CHQ	Centro histórico de Quito
PUOS	Plan de usos y ocupación de suelo de Quito
COS	Coefficiente de ocupación del suelo
COOTAD	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
A.P.O.	Área de Primer Orden
CH	Centro Histórico
PR	Plan regulador
PDUAMC	Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca
PEA	Población económicamente activa
FONSAL	Fondo de salvamento
PECHC	Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca
E	Valor emergente
VAR A	Valor arquitectónico A
VAR B	Valor arquitectónico B
A	Valor ambiental
SV	Sin valor especial
N	Impacto negativo
FODA	Fortalezas, oportunidades debilidades y amenazas



CAPITULO I

ANTECEDENTES
TEÓRICOS



1.1 Introducción

El principal objetivo del Capítulo I es conocer los lineamientos adecuados de gestión y regulación del uso de suelo, que permitan avanzar con el desarrollo de la presente tesis, y obtener variables para determinar el comportamiento e intensidad de las actividades económicas y humanas, que apoyen al análisis del Área de Primer Orden en la etapa de diagnóstico, siendo el principal objetivo de este documento.

Este capítulo inicia con la investigación de las principales características y tipologías de los Centros Históricos en América Latina y algunos modelos de planificación y gestión del uso de suelo en ciudades patrimoniales, seleccionadas de acuerdo a su importancia en el conjunto patrimonial declarado por la UNESCO y su proximidad con el Área de Primer Orden de la ciudad de Cuenca, siendo estos el Centro Histórico de Quito y Centro Histórico del Cuzco respectivamente.

También se plantea el estudio de las fases que componen un plan de ordenamiento territorial, con el propósito de definir ciertos lineamientos a seguir para el desarrollo del proyecto de investigación de esta condición.

Finalmente el capítulo culmina con la investigación de métodos que ayuden a determinar el comportamiento y la intensidad de los usos de suelo, que posteriormente podrán ser aplicados al área de estudio y así regular las actividades humanas presentes.



1.2 La planificación y gestión del uso de suelo en las áreas históricas y patrimoniales.

1.2.1 Los Centros Históricos de América Latina

1.2.1.1 Antecedentes

Los Centros Históricos constituyen piezas fundamentales del paisaje urbano que necesitan de mayor atención y cuidado debido a su significación social e importancia como centros funcionales y arcaicos, pues dan memoria de su desarrollo e identifican y diferencian una ciudad de otra. Generalmente el término “Centro Histórico” no hace referencia a su localización geográfica sino a un lugar de desarrollo de funciones y actividades relacionadas al sector terciario.

José Moreno García define al Centro Histórico en uno de sus artículos denominado “La vivienda en los Centros Históricos” como un lugar que posee un tejido urbano coherente y significativo, monumentos importantes que resaltan la singularidad, con valores compactos, sólidos y cotidianos, que muestran el esfuerzo por mantener el valor de la historia a través de los siglos, adaptándose a condiciones climáticas y topográficas.

La pérdida de barrios residenciales en las áreas históricas se ha ido acrecentando en los diferentes centros de interés, provocados por la

dispersión urbana, el incremento de turistas que se establecen en esta zona desplazando a sus residentes, e incluso por la inapropiada administración local; desencadenando procesos de cambio de uso de suelo en el entorno.

Entre los problemas urbanos que comparten algunas ciudades de América Latina y el Caribe como lo explica Eduardo Rojas, en su publicación “Volver al centro. La recuperación de las áreas urbanas centrales”, se ubican el deterioro de estas áreas y en algunos casos la subutilización de estos espacios. Generalmente estas zonas están dotadas de servicios de infraestructura y espacios públicos urbanos, sin embargo, existe un gran número de edificaciones en estado de abandono o subutilización.

1.2.1.2. Características y variables de los Centros Históricos de América Latina, referente a las actividades humanas.

En torno al tema de los usos de suelo en las áreas históricas urbanas, se han analizado algunas acciones que se viene desarrollando en países de Sudamérica y el Caribe. Se considera que todos los Centros Históricos poseen características comunes independientemente del clima, la cultura, el medio ambiente o su antigüedad. Una de las cualidades que cita José Moreno García acerca de los Centros Históricos, es la variedad de usos que se presentan. Las áreas históricas de las ciudades han mantenido su valor representativo y simbólico en lo político y religioso y mayormente los usos residenciales han sido sustituidos por actividades terciarias.

La salida de la población en algunos de los casos está relacionada con el alza de precio de compra o arrendamiento en estos sectores centrales, ya que con el afán de buscar mejores condiciones de vida se desarrollan programas o proyectos de mejoramiento tanto en las vías como en las estructuras arquitectónicas generando una revalorización de estos sectores.

Entre las variables que deben ser analizadas en cada Centro Histórico, según lo menciona Fernando Carrión, en su publicación “Lugares o flujos centrales: los Centros Históricos urbanos” están:

- **El espacio.-** relaciona al espacio con su entorno o medio social, en donde se refleja las actividades de una población.
- **El tiempo.-** está estrechamente relacionado con los Centros Históricos, pues en ellos se muestra claramente el presente y el pasado del lugar. Con respecto a esta variable se han determinado tres tipos de actores: los funcionalistas, progresistas, y desarrollistas. Los primeros están interesados en adaptar la estructura de la ciudad a las actividades. Los progresistas ven a la historia presente en las estructuras como un freno para el desarrollo de lo moderno. Y finalmente los desarrollistas buscan el crecimiento económico por encima del valor del patrimonio.
- **Lo Patrimonial.-** es la herencia que se transmite con el tiempo a las generaciones de un lugar. Lo recomendable es que cada una de las políticas que planteen los gobiernos locales puedan sumar más historia al pasado.

Adicionalmente, el autor también menciona algunos criterios que deben ser considerados al momento de trabajar en las áreas históricas, mismas que se indican a continuación:

- **Los Centros Históricos no son una entelequia.-** El Centro Histórico tiene estrecha correlación con la ciudad, pues es la parte medular de la misma y se relaciona de manera directa con una sociedad.
- **Hay asimetrías en la relación Centro Histórico-ciudad.-** Los Centros Históricos presentan diferencias con el resto de la ciudad, en ámbitos sociales, y en la localización de usos de suelo, ya que la mayoría de los Centros Históricos son promotores de centralidades.
- **El todo de la ciudad y las ciudades son históricas.-** todo lo que se ha desarrollado en la ciudad es un producto histórico.

- **La delimitación de los Centros Históricos.-** se lo puede realizar basándose en sus atributos, urbanos arquitectónicos o tradicionales.
- **La pluralidad de los Centros Históricos.-** la ciudad puede poseer más de un centro, ya que los períodos de desarrollo son extensos y pueden existir varios lugares que narren la historia de la misma.
- **La integración de los Centros Históricos.-** cada uno se integra de manera diferente a la ciudad en la que se ha desarrollado, dependiendo de sus actividades y funciones.
- **El respeto a la lógica de las múltiples velocidades.-** cada uno de los planes o propuestas de intervención en estas áreas deben estar enfocados en el respeto de cada época del desarrollo histórico.
- **La dinámica del Centro Histórico.-** *“La centralidad histórica y urbana, así como sus periferias, tienen una dinámica que se la puede definir en dos órdenes: por un lado, en que cambian permanentemente en la historia, lo cual da lugar a la existencia de una historia de los centros históricos. Y, por otro, a que están en permanente movimiento y desplazamiento. Si algún momento fue centro histórico en otro puede ser periferia o viceversa”¹*
- **La compresión temporal.-** *“Esto significa que el centro histórico debe ser entendido como un proceso social que contiene distintas fases de la historia”²*, pero debe ser comprendido cada uno de sus períodos.
- **Los conceptos ordenadores.-** Estos hacen referencia a la historia, espacio, patrimonio, y procesos de rehabilitación.

1-2. Carrión, F. (2000). Lugares o flujos centrales: los centros históricos urbanos. Santiago de Chile: Naciones Unidas. p. 16.



Para la UNESCO, una de las características comunes que guardan las ciudades históricas es la posibilidad de verse afectadas por instalaciones eléctricas, grandes vallas publicitarias, y las diversas formas y tamaños en los edificios que pueden provocar a su vez afecciones al paisaje urbano.

Otra de las características de los Centros Históricos que se muestran a continuación son las expresadas en la conferencia sobre el manejo y gestión de Centros Históricos La Habana “Ciudades y Centros Históricos de América Latina y el Caribe”, siendo las siguientes:

- Presentan una estructura en damero o formas geométricas caprichosas e irregulares.
- Son espacios con diversas tipologías constructivas.
- Generalmente presentan una área densamente edificada y poblada.
- Suelen concentrar la actividad financiera, actividades económicas y centros de comunicaciones, así como las instituciones religiosas, los municipios, universidades, entre otros y en algunos casos las instituciones culturales como teatros y museos.
- La mayoría de los Centros Históricos retienen sus tesoros arquitectónicos y su utilización para fines culturales, lo que propicia el establecimiento de lazos positivos con el resto de la ciudad.
- Se presenta una reutilización de sus edificios para propósitos sociales y económicos.
- Gran parte de su población vive en condiciones de pobreza.
- Generalmente reciben la mayor parte de la afluencia turística interior y exterior.

Adicionalmente se puede mencionar que, los Centros Históricos presentan características propias que lo distinguen de los otros Centros Históricos, como son:

- Trazado físico con discontinuidades verticales y horizontales debido a diversos acontecimientos como terremotos (México DF., Quito, Cusco,

León), huracanes e inundaciones (La Habana, San Juan, diversas poblaciones de Honduras), etc.

- El costo del suelo es elevado y no necesariamente distribuido de forma uniforme.
- Es difícil establecer criterios de usos del suelo, pues la estructura de las edificaciones y del suelo es compleja y diversa.
- Las obras de infraestructura suelen estar completas (pavimentos, aceras, plazas, alcantarillado, sistemas de distribución y canalización del agua, iluminación, recogida de basura, etc.) pero con el tiempo, debido a la insuficiente gestión municipal y fenómenos externos se ha ido deteriorando. Considerándose un reto para los planes y programas de rehabilitación integral.
- Debido a la ausencia del propietario, y presencia de arrendatarios de bajos ingresos, el estado físico de muchos edificios antiguos es bastante deficiente sobre todo en edificaciones privadas. Esta situación es particularmente grave en los edificios destinados a la vivienda.

En casi todos los países de América Latina durante la segunda mitad del siglo XX se dio el fracaso de la ciudad moderna como espacio abierto para la población, por lo que *“la ciudad se ha convertido en una estructura propicia únicamente para determinadas clases sociales. Las otras clases, al llegar a la ciudad, no pueden entrar en ella y se organizan en sus márgenes, en forma de asentamientos irregulares, barriadas, favelas que crecen a mayor velocidad que los regulares...”*³

Durante varias épocas se han formulado planes y proyectos para la recuperación de los distintos Centros Históricos siendo el primer programa el desarrollado cerca de los años setenta en el área histórica de Brasil. Posteriormente se llevaron a cabo proyectos de conservación y

3. Mutal, S. (2003). Ciudades y Centros Históricos de América Latina y el Caribe: El futuro de las ciudades históricas. p. 7.

desarrollo del patrimonio urbano en diferentes Centros Históricos de América Latina y el Caribe, gracias al importante apoyo de instituciones financieras españolas como la Junta de Andalucía y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID). En este sentido el apoyo del BID queda claramente asentado en dotar de créditos financieros para "...inversiones públicas que se inscriban dentro de un plan maestro y de un marco regulatorio que favorece la inversión privada, que tengan una tasa de rentabilidad positiva (mínimo 12%) y que prioricen el mejoramiento de los espacios públicos y de la infraestructura"⁴

1.2.1.3 Tipología de Centros Históricos

A continuación se presentan las tipologías planteadas por René Coulomb en su estudio "Modelos de gestión en los Centros Históricos de América Latina y el Caribe", cuya clasificación es el resultado de numerosas investigaciones en estas áreas.

a. Centros Históricos por su funcionalidad (Troitiño 1992)

- *"Centros históricos que han dejado de ser el centro urbano a nivel económico-funcional pero que conservan la centralidad simbólica y cultural (Cáceres, Zaragoza, Barcelona, Oviedo).*
- *Centros históricos donde lo histórico y lo funcional mantienen diversos niveles de imbricación conservando elementos de centralidad (Madrid, Valladolid, Segovia, León, Guadalajara, Salamanca, Ávila).*
- *Centros históricos que continúan siendo el centro funcional de la ciudad actual (Toledo, Santiago, Teruel, Plasencia)"⁵*

b. Centros Históricos por su contexto urbano

Este criterio es aproximativo pues no existe una medida fija que determine el tipo de Centro Histórico al que pertenece cierta área de estudio, sin embargo la tipología es útil para determinar el grado en que se manifestarán o no los problemas en dichas áreas y la importancia que se asignará a la conservación o renovación, que dependerá del desarrollo urbano global. Esta categoría se clasifica en:

- Centros Históricos en áreas metropolitanas
- Centros Históricos en ciudades medias
- Centros Históricos en ciudades deprimidas

El método de conservación para el cuidado de un Centro Histórico no puede resolver todas las causas del deterioro del patrimonio construido, para ello se debería resolver una política de desarrollo urbano integral de conservación a nivel local.

A continuación en el cuadro N°1.1. se enlistan las 33 ciudades latinoamericanas que han sido declaradas como patrimonio de la humanidad por la UNESCO.

4. Coulomb, R. (1997). Modelos de gestión en los centros históricos de América Latina y el Caribe. En busca de la integralidad, la gobernabilidad democrática y la sostenibilidad, Revista Flacso. p. 89.

5. Martínez, E. (2001). Centros históricos en perspectiva. Observaciones sociológicas al análisis y la planificación territorial. Revista Catalana de Sociología, 14. p. 91.



Cuadro N°1.1. Centros Históricos de Latinoamérica inscritos en la UNESCO, por ciudad y año de inscripción, según el país de referencia.

CENTROS HISTÓRICOS EN LATINOAMÉRICA INSCRITOS EN LA LISTA DE PATRIMONIO MUNDIAL DE LA UNESCO		
PAÍS	CIUDAD	AÑO DE INSCRIPCIÓN
BOLIVIA	Ciudad de Potosí	1987
	Ciudad Histórica de Sucre	1991
BRASIL	Ciudad Histórica de Ouro Preto	1980
	Centro Histórico de la ciudad de Holanda	1982
	Centro Histórico de Salvador de la Bahía	1985
	Brasília	1987
	Centro Histórico de Sao Luis	1997
	Centro Histórico de Diamantina	1999
	Centro Histórico de la ciudad de Goias	2001
CHILE	Ciudad de Valparaíso	2003
COLOMBIA	Puerto, Fortalezas y conjunto monumental de Cartagena de Indias	1884
	Centro Histórico de Santa Cruz de Mompos	1995
ECUADOR	Centro Histórico de Quito	1978
	Centro Histórico de Santa Ana de los cuatro Ríos de Cuenca	1999
GUATEMALA	Antigua Guatemala	1979
MÉXICO	Centro Histórico de Oaxaca y Zona arqueológica de Monte Albán	1987
	Centro Histórico de México y Xochimilco	1987
	Centro Histórico de Puebla	1987
	Centro Histórico de Guanajuato	1988
	Centro Histórico de Morelia	1991
	Centro Histórico de Zacatecas	1993
	Ciudad Histórica fortificada de Campeche	1999
	Zona de monumentos Históricos de Querétaro	1996
	Zona de monumentos Históricos de Tlacotalpan	1998
	Ciudad prehispánica de Tajin	1992
PANAMÁ	Distrito Histórico de la ciudad de Panamá	1997
PERÚ	Ciudad de Cusco	1983
	Centro Histórico de Lima	1988
	Centro Histórico de la ciudad de Arequipa	2000
	Ciudad Sagrada de Caral-Supe	2009
REPÚBLICA DOMINICANA	Ciudad Colonial de Santo Domingo	1990
URUGUAY	Barrio Histórico de la Ciudad de Colonia de Sacramento	1995
VENEZUELA	Coro y su Puerto	1993

Fuente: Organización de las Naciones Unidas para la educación, la Ciencia y la Cultura UNESCO, (Año 2014).

Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

1.2.1.4. Actuación en áreas históricas patrimoniales

Es necesario conocer las normas internacionales establecidas por las diferentes instituciones encargadas de la protección, desarrollo y comportamiento de los usos de suelo en las edificaciones catalogadas con valor patrimonial.

De acuerdo al documento de la UNESCO, en el año 1968, se establecieron las siguientes recomendaciones de actuación en los Centros Históricos:

- Inventariar cada una de las edificaciones con valor histórico o arquitectónico representativo.
- El tratado de las áreas históricas debe ser encargado a personal especializado y capacitado.
- La conservación de las zonas con valor patrimonial deben anticiparse al desarrollo de proyectos de carácter público o privado.

En relación a los documentos internacionales publicados, referentes a la conservación de los centros patrimoniales están:

a. Carta de Atenas, 1931.- Fue planteada con el propósito de que los estados colaboraran en la conservación de sus bienes patrimoniales. Recomienda que la ocupación que se dé al bien, le permita continuar siendo útil respetando su carácter histórico.

Aprobó que el estado tenga la potestad de llevar a cabo procesos de conservación, así como también el uso de los materiales modernos únicamente de ser necesario. Es en este periodo en que se recomienda a los países la elaboración de un inventario con todos los bienes que debe ser sustentado en un archivo.

b. Carta de Nueva Delhi, 1956.- Está orientada al trabajo y mantenimiento de las excavaciones arqueológicas. Los principios generales que promueven son:

- Protección del Patrimonio arqueológico.
- Órgano de la protección de las excavaciones arqueológicas.
- Constitución de colecciones centrales y regionales.
- Educación del público.

c. Carta de París, 1962.- Los principios generales que presentó la carta de París fueron los siguientes:

- Los estudios que se realicen deben abarcar el total del territorio.
- Las medidas de protección deben ser de carácter preventivo y correctivo.
- Toda actividad de remodelación conlleva peligros tanto para la edificación como para la población.

d. Carta de Venecia, 1964.- El artículo 5 de dicha carta determina que los usos, actividades o costumbres desarrolladas en edificaciones patrimoniales, no debe afectar su ordenación o decoración.

El artículo 10 puntualiza la implementación de técnicas modernas en la remodelación, siempre y cuando las técnicas tradicionales no sean las más aptas, además considera que la representación de cada época histórica debe ser respetada.

e. Carta de Restauo, 1972.- Dicha carta está orientada a la conservación y restauración de las antigüedades, las medidas que se deben tomar en cuenta en las remodelaciones arquitectónicas, la restauración de pinturas y esculturas y la intervención en los Centros Históricos.

Uno de los anexos define como Centro Histórico a todos los asentamientos humanos o estructuras que dan testimonio del pasado, sin importar que hayan sido transformados parcialmente y todas las intervenciones que puedan realizarse con el fin de garantizar su permanencia en el tiempo. Las restauraciones deben considerar los aspectos formales, expresión arquitectónica, expresión ambiental y las



tipologías que han caracterizado los Centros Históricos a través del tiempo.

Previa a una intervención deben realizarse algunas investigaciones relacionadas a valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales, tipológicos y constructivos. Entre las principales intervenciones urbanísticas que pueden realizarse están la restauración urbanística, reordenación viaria y revisión del mobiliario urbano. Finalmente los instrumentos en los que se deben contemplar las intervenciones son los planes generales de ordenación, planes parciales y planes de ejecución sectorial.

f. Normas de Quito (1974).- Adoptan medidas de emergencia para los bienes patrimoniales y objetos valiosos del patrimonio cultural, tanto a nivel nacional como internacional. Las recomendaciones que presentan están dirigidas especialmente a la adecuada conservación y utilización de los monumentos y lugares de interés arqueológico, histórico y artístico a través de medidas legales y técnicas, a fin de evitar que se sigan deteriorando. Se plantean acciones de:

- Valoración económica de los monumentos
- La puesta en valor del patrimonio cultural
- Los monumentos en función de turismo
- El interés social y la acción cívica, entre otros.

g. Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural.- Con el fin de que cada país pueda conservar su patrimonio tangible como intangible recomienda:

- Adoptar las políticas necesarias para que el patrimonio pueda fusionarse a la vida colectiva de los ciudadanos.
- Desarrollar los estudios necesarios para prevenir los problemas que amenazan el patrimonio.
- Desarrollar centros de protección y conservación.

h. Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico, 1975.- Se desarrolló con el fin de proponer ideas y principios para el patrimonio europeo. Determinó que la conservación arquitectónica depende de los ciudadanos y de los planes de ordenación del territorio y de urbanismo.

i. Declaración de Ámsterdam, 1975.- El congreso determinó las siguientes consideraciones:

- El patrimonio comprende los edificios aislados, y los conjuntos conformados por ellos.
- Los elementos patrimoniales son riqueza total de la población.
- La planificación urbana debe contemplar como principal objetivo la conservación del patrimonio.
- Se debe tener en cuenta la composición de los barrios tradicionales, de modo que no se modifique su composición social histórica.
- Las medidas legislativas deben ser reforzadas.

j. Carta de Florencia, 1981.- Está orientada a salvaguardar los jardines históricos (estructuras arquitectónicas vegetales que contienen historia o arte). Para llevar a cabo trabajos en zonas semejantes a este, siempre se debe tener en cuenta todo el conjunto como una unidad. Según el artículo 12 de la carta, es necesario acotar que aunque la estructura tenga una amplia capa vegetal se deben considerar los usos que se dan en la misma. Si bien estos lugares están más orientados a los usos turísticos, su acceso debe ser controlado para evitar su deterioro.

k. Carta de Toledo, 1986.- Las intervenciones en estos lugares debe comprender los aspectos de sensibilidad, método, rigor y considerar los problemas específicos del área de intervención. Recomienda además la elaboración de un plan de conservación para cada una de estas áreas mencionadas.

l. Carta de Washington, 1987.- Elaborada para plantear los principios, métodos e instrumentos necesarios para la conservación de las áreas históricas, tales como los planes de conservación. Se promueven cuatro

factores que inciden en la conservación: la política coherente, el desarrollo social, el desarrollo económico y planeamiento territorial, sumado a esto la participación de la población. Entre los valores que se deben conservar se puede mencionar:

- La trama urbana
- La relación entre los espacios urbanos, arquitectónicos, áreas verdes, etc.
- Forma y aspecto de los edificios.
- Las relaciones entre la población, el área urbana y el entorno.
- Los diversos usos de suelo, funciones o actividades.

Las intervenciones que se realizan deben tener conciencia del entorno en el que se está trabajando. Por otra parte se planteó la metodología de: desarrollar estudios preliminares, dotar de un constante mantenimiento en las edificaciones, con el objetivo principal de la mejora en la calidad de vida de sus usuarios.

m. Carta de nueva Orleans, 1990-1991.- Entre los principios que plantean para la conservación de los bienes inmuebles están:

- Previo a la elaboración de los proyectos de remodelación es necesario realizar estudios adecuados que ayuden a su preservación.
- Los niveles de cuidado estarán a cargo de profesionales capacitados.
- Es necesario tener en cuenta los riesgos que puede tener antes y después de la intervención.
- Las nuevas adaptaciones deben permitir a los futuros usuarios que puedan apropiarse de las mismas.
- Las estrategias deben estar orientadas a las características y necesidades del área, entre otras.

n. Carta de Veracruz, 1992.- Expresa que, es responsabilidad de los gobiernos, instituciones especializadas y de la comunidad, mantener y conservar los lugares de valor patrimonial.

o. ICOMOS, Japón 1994.- Determina que para la autenticación del patrimonio se deben tener en cuenta las siguientes características: diseño, materiales, usos de suelo, función, tradiciones, técnicas, localización y ambiente.

p. Carta de Burra, 1999.- Dicta las normas de actuación en áreas patrimoniales. La carta de Burra define a los usos de suelo en los lugares patrimoniales como: *“las funciones de un sitio, así como las actividades y prácticas que pueden ocurrir en el mismo”*⁶.

Esta carta expresa que, el principio de la conservación es el respeto al uso, la fábrica y significados existentes, debiendo entenderse como fábrica al material físico de un sitio, sus componentes, contenidos y objetos. Otras de las concepciones en torno a los usos de suelo es que si el uso es de significación cultural es decir posee valor patrimonial, debe mantenerse, y únicamente se pueden desarrollar usos compatibles a este.

q. Carta de Cracovia, 2000.- De igual manera que en otras cartas y documentos, el principal objetivo de esta carta es preservar la conservación del patrimonio tanto cultural, arquitectónico o paisajístico con un mayor énfasis en las adaptaciones constructivas; determinando así ciertos métodos:

- El proyecto arquitectónico debe considerar estrategias que permitan la conservación a largo plazo.
- Debe evitarse la reconstrucción de la edificación en un estilo arquitectónico diferente al original. De igual manera, las adaptaciones que se realicen deben responder a la clase de patrimonio, clasificándose en: patrimonio arqueológico, paisajístico, etc.

6. INTERNET:

<http://www.munlima.gob.pe/images/descargas/programas/prolima/compendio-patrimonio-internacional/1999-Carda-Burra.pdf>



1.2.2 Plan Maestro del Centro Histórico del Cusco

1.2.2.1 Antecedentes

La ciudad del Cusco, conocida antiguamente como QOSQO cuya traducción al español es el *Centro del Universo*, está actualmente ubicada en la cordillera de los Andes Peruanos en la parte central del departamento del Cusco. Este lugar se encuentra asentada sobre el valle del río Catana, siendo este el principal motivo para la topografía sinuosa e irregular. (Ver gráfico N°1.1.)

En este sector del Perú se pueden identificar dos temporadas climáticas: la temporada lluviosa y la temporada seca; la primera con una duración de siete meses, y la segunda de cinco meses determinando así un clima templado. Puesto que la ciudad se encuentra rodeada por montañas cuenta con un aire frío-seco con bajos niveles de humedad. Además su altura promedio es de 2500 a 3500 msnm.

El Cusco tiene una alta representatividad histórica, ya que es la capital de la antigua civilización Inca y del territorio del Tawantinsuyo, algunos historiadores aseguran que la estructura urbana de la antigua ciudad tenía la forma de un mítico felino. Es importante mencionar que gran parte de la imagen urbana que posee en la actualidad, representa la época de la colonia, ya que después del terremoto en el año de 1650 fue necesario reconstruir la ciudad casi en su totalidad.

En 1983 fue designada por la UNESCO (Organización de las Naciones Unidas para la Educación la Ciencia y la Cultura), como patrimonio cultural de la humanidad, por poseer características relevantes del desarrollo de culturas ancestrales del Perú.

r. **Carta de Quebec, 2008.-** Este documento expresa un tratamiento consensuado en las áreas históricas. También, destaca la importancia de la promoción de la conservación mediante los usos masivos de comunicación. El principal objetivo de esta carta es “*definir los principios básicos de Interpretación y presentación como elementos esenciales de los esfuerzos de conservación del patrimonio*”⁷

Para lograr cada uno de los objetivos, esta carta dictó los siguientes principios:

- Acceso y Comprensión
- Fuentes de Información
- Atención al entorno y al contexto
- Preservación de la Autenticidad
- Plan de Sostenibilidad
- Preocupación por la inclusión y la participación
- Importancia de la Investigación, formación y evaluación

7. Asamblea General del ICOMOS. (2008). Carta ICOMOS para Interpretación y Presentación de sitios de Patrimonio Cultural. ICOMOS, 16, 1.

Gráfico N°1.1. Ubicación del Centro Histórico del Cusco – Perú



Fuente - INTERNET: <http://visitaperuturistico.blogspot.com/2011/09/region-cusco.html>, año 2014.

Gráfico N°1.2: Centro Histórico del Cusco



Fuente: Biblioteca privada del Arq. Carlos Jaramillo, sin referencia. (s.f).

El Centro Histórico del Cusco actualmente presenta problemas en la densidad poblacional (146 hab/ha.) pues la tendencia de desplazamiento de este sitio se ha ido incrementando, como se muestra el cuadro N°1.2. La población para el año 2003 aquí descrita, por el plan maestro.

Cuadro N°1.2. Centro Histórico del Cusco: Tendencia de desplazamiento de la población por años (Valores absolutos).

AÑO	1981	1993	1997	2003
Habitantes	27106	24846	16365	15000

Fuente: Biblioteca privada del Arq. Carlos Jaramillo – Municipalidad del Cusco
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014

Algunas de las causas que motivaron la salida de la población fueron la pérdida de la calidad de vida y el incremento de centros educativos y alumnos, pues provocó grandes aglomeraciones tanto peatonales como vehiculares.

Debido a las condiciones de hacinamiento provocadas por el notable cambio de usos en algunos sectores, se ha generado un dinamismo económico y concentración de la mayor parte de usos de servicios en el área histórica, principalmente los de turismo. Todo esto conlleva a las *“aglomeraciones peatonales, el comercio ambulatorio, el desplazamiento de los ciudadanos a las sedes de las principales entidades públicas y financieras, así con el caótico tránsito vehicular y la concentración de los servicios y actividades turísticas que agravan la congestión del Centro Histórico, atentando a la calidad ambiental al producir ruidos, olores desagradables, contaminación atmosférica y visual y por ende el grave deterioro del patrimonio”*.⁸

8. Municipalidad del Cusco. (2000). Plan maestro del centro histórico del Cusco. (pp. 30-31).



Entre los principios que inspiraron la elaboración del Plan Maestro del Centro Histórico están: la prevención, conservación, sostenibilidad, integralidad, responsabilidad, equidad, desconcentración, coordinación y cooperación inter-institucional, ciudad y permanencia.

1.2.2.2 Modelo de gestión: Plan maestro del Centro Histórico del Cusco

Uno de los propósitos para el año de elaboración del Plan Maestro, fue diagnosticar la realidad de la época y *“promover y regular la conservación, la gestión y desarrollo sostenible del Centro Histórico del Cusco”*⁹, buscando así evitar que se continúe con el deterioro del Centro Histórico. Además de llevar a cabo propuestas de rehabilitación, con este fin el plan desarrolló un conjunto de programas, proyectos y actividades.

*“Este proyecto de futuro, pasa tanto por una interpretación correcta de la realidad en su valoración histórica y patrimonial, como por el estudio funcional, de usos y actividades en el Centro Histórico”*¹⁰. Uno de los puntos más sobresalientes del plan es su deseo de restaurar el patrimonio edificado existente e impulsar el desarrollo de las actividades culturales y tradicionales.

Entre los procesos para la elaboración del Plan Maestro están los siguientes:

- La ciudad Histórica
- Características del Centro Histórico
- Plan de acción para la protección y revitalización del Centro Histórico
- Plan de acción por ejes de desarrollo

9. Municipalidad del Cusco. (2000). Plan maestro del centro histórico del Cusco. p.7.

10. Municipalidad del Cusco. (2000). Plan maestro del centro histórico del Cusco. (pp. 30-31).

a. Primera Parte: Diagnóstico

La etapa de diagnóstico puede entenderse como la caracterización del Centro Histórico, donde se analizaron algunos aspectos como:

- Demografía y Aspectos socio culturales
- Patrimonio Cultural
- Arqueología Inca
- Urbanística
- El uso de suelo
- Vialidad y transporte
- Medio ambiente
- Economía
- Turismo
- Protección Jurídica y competencias.

A continuación se analizarán los diagnósticos que mantienen relación con el tema de tesis, siendo estos: Urbanística, Patrimonio Cultural y Usos de suelo.

- Urbanística

En lo referente a Urbanística el plan del Cusco, trato temas como los espacios públicos y paisaje urbano, infraestructura de servicios básicos y equipamiento urbano.

- **Espacios públicos y paisaje urbano.**- en la mayoría de los espacios públicos del Cusco han sufrido alteraciones, que ha llevado a perder su identidad histórica. Ha esto se suma el poco control y mantenimiento de los mismos, generando un espacio poco agradable paisajísticamente.

La trama urbana se ha visto afectada constantemente, ya que las nuevas implantaciones que se realizan no están en armonía con el entorno, así como también la presencia de algunas edificaciones en

áreas con pendientes no aptas para la construcción. De igual manera las tipologías de las casas patio existentes se ha distorsionado con la implementación de usos no compatibles en las mismas, afectando sus estructuras arquitectónicas.

- **Infraestructura y servicios básicos.-** en su mayoría las infraestructuras se diagnosticaron en mal estado por su antigüedad, un alto porcentaje de los predios no poseen instalaciones al interior de los mismos. Algunos desagües desembocan en los ríos y las redes públicas se encuentran saturadas.
- **Equipamiento Urbano.-** por el cambio en los usos de suelo, fue necesario adaptar ciertas edificaciones para recibir los equipamientos, independientemente de si los sectores en los que se encuentran ubicados son los correctos o no.

- **Patrimonio Cultural: Patrimonio Edificado**

Debido al desplazamiento del uso vivienda por los usos de comercio o servicio en el Centro Histórico del Cusco, las edificaciones patrimoniales han sido mal utilizadas puesto que se han desarrollado usos incompatibles en ellas, que en algunos casos ha provocado la demolición o alteraciones notables generando la pérdida de edificaciones con valor patrimonial, siendo uno de los principales problemas que enfrenta la ciudad; así como también las divisiones que se realizan en las casonas sin tomar las medidas necesarias para la conservación arquitectónica.

Otro efecto del incremento de usos de servicio es el proceso de tugurización que se manifiesta en el 76% de las edificaciones tradicionales, provocando cambios y daños en el valor patrimonial de la edificación. Entre las edificaciones patrimoniales ubicadas en el área están el convento de San Francisco y la casa Bueno, fotografía N°1.1. y N°1.2. respectivamente.

Fotografía N°1.1. Centro Histórico del Cusco: Templo y convento de San Francisco



Fuente: Biblioteca privada del Arq. Carlos Jaramillo, (s.f).

Fotografía N°1.2. Centro Histórico del Cusco: Casa Bueno - Ejemplo del balcón Neoclásico



Fuente: Biblioteca privada del Arq. Carlos Jaramillo, (s.f).



La pérdida del patrimonio cultural edificado también es provocada por la falta de programas y acciones por parte de las entidades encargadas, el débil aprecio de la población por estas edificaciones y la falta de información y apropiación del lugar.

- **Usos de suelo**

Un gran porcentaje de las edificaciones emplazadas en el Centro Histórico del Cusco presentan alteraciones en el cambio de uso de suelo, debido a la rentabilidad del suelo en ciertos sectores, llevando a cabo extensas remodelaciones, rehabilitaciones y adecuación de locales, lo que ha generado variaciones en las estructuras y principalmente en las fachadas de las edificaciones, cambiando así la tipología que posee el lugar.

b. Segunda Parte: El plan de acción

El plan de acción se elaboró entorno a ocho ejes temáticos, detallados a continuación:

- La persona, el ciudadano y su cultura
- Protección del Patrimonio edificado
- Rehabilitación Urbanística Integral
- Revitalización de la Vivienda
- Turismo y Revitalización económica
- Accesibilidad y Movilidad
- Medio ambiente
- Seguridad Física

En cada uno de estos temas se promovieron programas, proyectos y actividades permanentes, para alcanzar los objetivos generales planteados en el plan maestro del Centro Histórico del Cusco.

- **Objetivos estratégicos**

En función a cada uno de los ejes temáticos se han planteado diferentes objetivos estratégicos, mismos que serán descritos únicamente aquellos relacionados al proyecto de tesis como: patrimonio edificado, revitalización económica y rehabilitación urbanística integral.

• **Protección del patrimonio edificado**

- *“Contar con un sistema de información, registro, catalogación y documentación del Patrimonio Edificado del Centro Histórico.*
- *Establecer Normas y actualizar Procedimientos Administrativos para una efectiva protección del Patrimonio Edificado.*
- *Poner en Valor el Patrimonio Cultural Edificado, promoviendo investigaciones y difusión del Patrimonio Edificado del Centro Histórico, dando la misma importancia a todas las épocas del proceso histórico de ocupación del Centro Histórico.*
- *Sensibilizar, convocar, comprometer e integrar al ciudadano y a sus autoridades en las labores de protección y conservación del patrimonio edificado”¹¹*

• **Revitalización económica**

- *“Ordenamiento y formalización de las actividades económicas en el Centro Histórico.*
- *Que el Centro Histórico del Cusco sea un espacio para la generación de nuevas inversiones en un contexto sostenido.*
- *Fortalecer el desarrollo de actividades tradicionales y artesanales, como complemento y soporte al uso de vivienda en el Centro Histórico.*
- *Acondicionar el hábitat urbano para el desarrollo de actividades económicas”¹²*

11. Municipalidad del Cusco. (2000). Plan maestro del centro histórico del Cusco. p.84.

12. Municipalidad del Cusco. (2000). Plan maestro del centro histórico del Cusco. p.144

- **Rehabilitación urbanística integral**

- *“Recuperar y conservar los patrones urbano-arquitectónicos característicos del Centro Histórico deteniendo los procesos de pérdida y deterioro de su patrimonio, a partir de la restitución del tejido urbano y social, ejecutando proyectos de micro-planificación y rehabilitación integral en áreas de intervención preferente así como implementando progresivamente la normatividad especial y el mejoramiento de la administración urbana.*
- *Rehabilitar el espacio público y revalorar la imagen del espacio del Centro Histórico, implementando acciones que mejoren el paisaje urbano y del marco natural circundante.*
- *Racionalizar el uso del suelo, privilegiando el uso de vivienda y el socio-cultural, desconcentrando las actividades comerciales y de servicio e implementando el equipamiento e infraestructura bariales coherentes con las características del centro histórico y con las necesidades de sus habitantes y usuarios.*
- *Renovar y modernizar la infraestructura de servicios del Centro Histórico, adecuando sus instalaciones a las características de un paisaje urbano de calidad, y extendiendo éstas al conjunto de edificaciones que lo conforman.*
- *Contar con programa integral de rehabilitación urbana integral para el Centro Histórico del Cusco.”¹³*

- **Patrimonio edificado**

El título III del reglamento del plan maestro trata sobre la catalogación de los bienes inmuebles que se realizó con el fin de identificar, registrar e inventariar las edificaciones con valor arquitectónico e histórico para así poder conservarlas.

Se inventariaron todas aquellas edificaciones que poseen elementos patrimoniales y cada unidad catalogada recibió un código con el fin de ser intervenida. De tal manera que se definieron cinco categorías de

catalogación, y se definieron las posibilidades de intervención de acuerdo a su valor:

- Edificaciones declaradas Patrimonio Monumental (CH-OM)
- Edificación con valor o características patrimoniales (CH-PI)
- Edificaciones con valor contextual (CH-VC)
- Inmuebles con algún elemento patrimonial o histórico (CH-EP)
- Inmuebles sin valor patrimonial específico o predios sin construcción (CH-SV)

Cuadro N°1.3. Centro Histórico del Cusco: Usos permitidos según las categorías de valoración patrimonial.

PARAMETROS ESPECIALES	
Edificación declarada patrimonio monumental (PM)	Serán permitidos solamente aquellos usos que sean compatibles con la tipología arquitectónica y permitan una adecuación sin alterar la autenticidad del bien cultural.
Edificios con valor o características patrimoniales (PI)	Serán permitidos solamente aquellos usos que sean compatibles con la tipología arquitectónica y permitan una adecuación sin alterar la autenticidad del bien cultural.

*Estará sujeto a la tabla de índices de compatibilidad

Fuente: Municipalidad del Cusco. (2000). Plan maestro del centro histórico del Cusco. Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014

- **Usos de suelo**

En lo relacionado a los usos de suelo el artículo 25 numeral 3 del Reglamento del Plan Maestro del Centro Histórico, explica que únicamente se admitirán los usos de suelo que estén acorde a las políticas de conservación, permitiendo automáticamente todos aquellos usos que promuevan el desarrollo del área histórica. El título V presenta de manera más amplia la asignación de los usos de suelo para el Centro Histórico del Cusco, destinado para regular los usos a nivel predial. Las actividades fueron asignadas de acuerdo a las zonas de división, buscando agrupar sus características comunes. A continuación en el cuadro N°1.4 se muestra la asignación de los usos de suelo de acuerdo a las zonas de delimitación del área central.

13. Municipalidad del Cusco. (2000). Plan maestro del centro histórico del Cusco. (p.p. 93-94).



Cuadro N°1.4. Centro Histórico del Cusco: Usos permitidos según zonas de uso urbano

ZONAS DE USO URBANO	USOS PERMITIDOS	
Zonas residenciales del Centro Histórico (R-CH)	Usos residenciales	Viviendas unifamiliares y multifamiliares
		Usos de hospedaje hasta en un 40% del área total del inmueble
	Usos comerciales	Locales comerciales
		Comercios Vecinales
		Picanterías
		Restaurantes en plazas
		Actividades productivas artesanales
Zona comercial y de servicios (CS-CH).- se pueden desarrollar usos compatibles con la vivienda, talleres y servicios públicos y privados	Usos comerciales	Revizar la tabla de índices de compatibilidad de Usos
	Usos residenciales	Viviendas unifamiliares y multifamiliares
		Usos de hospedaje hasta en un 40% del área total del inmueble
	Hospedaje	Albergues, Hostales, hoteles
Actividades productivas artesanales	Se otorgará los de acuerdo con el índice de compatibilidad de usos	
Zona comercial del Centro Histórico (C-CH)	Usos comerciales	Se otorgará los de acuerdo con el índice de compatibilidad de usos, se prohíben los locales con dimensiones mayores a 500 m2
	Usos residenciales	Viviendas unifamiliares y multifamiliares
		Usos de hospedaje hasta en un 40% del área total del inmueble
	Hospedaje	Albergues, Hostales, hoteles
Actividades productivas artesanales	Se otorgará los de acuerdo con el índice de compatibilidad de usos	
Zonas recreacionales		
Zona recreacional Barrial (ZR 1)	Plazas, parques, losas deportivas y parques infantiles	
Parque Zonal Distrital (ZR 2)	Instalaciones recreativas y/o deportivas a nivel distrital	
Zona de equipamiento urbano		
Zonas de Equipamiento de Educativo (E)	Desarrollarán los equipamientos para la educación primaria, secundaria y superior	
Zonas de Equipamiento de Salud (S)	Se definirán de acuerdo a su cobertura, pero se han podido definir los siguientes: Posta médica y Centro de Salud	
Zonas de Usos especiales	Están destinadas a recibir los equipamientos urbanos especializados como: terminales terrestres, museos etc. además acogerán los locales institucionales	

Fuente: Municipalidad del Cusco. (2000). Plan maestro del centro histórico del Cusco.
 Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014

Cuadro N°1.5. Centro Histórico del Cusco: Índice de compatibilidad de Usos.

INDICE DE COMPATIBILIDAD DE USOS	
USO	AREAS DE ESTRUCTURACIÓN
	I
Oficina de abogados	RCH, CSCH,CCH
Venta de abonos	CCH
Academia de artes	CSCH, CCH
Academia de instrucción comercial	
Venta de aceites y lubricantes	
Agencias de transporte (oficinas)	CSCH, CCH
Agencias de turismo	CSCD, CCH
Albergues	CSCD, CCH
Oficina de arquitectos	RCH, CSCH,CCH
Artesanías (Venta y producción)	RCH, CSCH,CCH
Instrucciones asistenciales	RCH, CSCH,CCH
Automóviles y repuestos	
Auditorios	CSCH, CCH, OUCH
Salones de baile	CSCH, CCH
Bancos	CSCH, CCH
Baños públicos	CSCH, CCH
Baños turcos	CSCH, CCH
Bares	CSCH, CCH
Venta de artículos de Bazar	RCH, CSCH,CCH
Venta al por mayor de bebidas alcohólicas	
Venta al por menor de bebidas alcohólicas	CSCH, CCH
Instituciones benéficas	CSCH, CCH
Alquiler de bicicletas	CCH
Bodegas (Venta de abarrotes al por menor)	CSCH, CCH
Boticas	CSCH, CCH
Café cafeterías	RCH. CSCH, CCH
Manufactura tradicional de calzado	RCH. CSCH, CCH
Venta de calzado	RCH. CSCH, CCH

Reparación de Calzado	RCH. CSCH, CCH
Fábrica de camisas	RCH. CSCH, CCH
Agencia de carga (Oficina)	CSCH, CCH
Carnicería	RCH. CSCH, CCH
Fábrica de cartera	RCH. CSCH, CCH
Casinos, casas de lujo	CSCH, CCH
Centro Educativo inicial	E1, OUCH
Depositos de cigarros	
Cinemas cerrados	CSCH, CCH
Club Nocturno con espectáculo, sin "parejas" de compañía	CSCH, CCH
Clubes Sociales	CSCH, CCH, OU
Clubes Socio-deportivos (Oficinas y sede social)	CSCH, CCH
Expendio y venta de comestibles	CSCH, CCH
Fabricación artesanal de comestibles.	RCH. CSCH, CCH
Comisarías	RCH. CSCH, CCH
Conservatorios	CSCH, CCH,E4
Consulados	RCH. CSCH, CCH
Oficina de contadores	RCH. CSCH, CCH
Casa de Correos	CSCH, CCH
Elaboración de Artículos de cuero	RCH. CSCH, CCH
Venta de Chica (ver bar)	CSCH, CCH
Fábrica Artesanal de Chocolate	RCH. CSCH, CCH
Oficina de decoraciones	RCH. CSCH, CCH
Grabación e impresión de discos	CSCH, CCH
Discotecas	CSCH, CCH
Distribución de equipo liviano	CSCH, CCH
Venta de dulces	RCH. CSCH, CCH
Venta de artículos eléctricos	CCH
Oficinas de Embajadas	CSCH, CCH
Casas de Empeños	CSCH, CCH
Agencias de empleos	CSCH, CCH
Encomenderías	
Fabricación de escobas	RCH. CSCH, CCH
Escuelas	E1,E2,E3



Elaboración de espejos y artículos con vidrio comprado	CCH
Establecimientos familiares de hospedaje	RCH. CSCH, CCH
Playas de estacionamiento	CSCH, CCH
Farmacias (Ver boticas)	CSCH, CCH
Ferreterías	CCH
Venta de fertilizantes	CCH
Florerías	RCH. CSCH, CCH
Agencias funerarias	
Galería de Arte	RCH. CSCH, CCH
Venta de gasolina (Estación de servicio)	
Venta de helados	RCH. CSCH, CCH
Hogares infantiles, maternos y de ancianos	RCH. CSCH, CCH
Talleres de hojalatería	
Hospitales, clínicas y dispensarios	S1, S2
Hostales *	RCH. CSCH, CCH
Hospedajes familiares	RCH. CSCH, CCH
Hoteles*	RCH. CSCH, CCH
Iglesias	OUCH, CSCH, CCH
Imprentas	CSCH, CCH
Oficinas de Informática e Internet	RCH. CSCH, CCH
Oficinas de ingenieros	RCH. CSCH, CCH
Jardines de infancia	RCH. CSCH, CCH, E1
Joyerías	CSCH, CCH
Juegos Nintendo, pimbolls	RCH. CSCH, CCH, E1
Venta de juguetes	CSCH, CCH
Juzgados	OUCH, CSCH, CCH
Venta de Kerosene industrial (grifos)	
Venta de Kerosene al por menor	CCH
Elaboración de lápidas	
Lavanderías (Oficinas)	RCH. CSCH, CCH
Lavanderías automáticas	CSCH, CCH
Lecherías (Venta)	RCH. CSCH, CCH
Librerías	RCH. CSCH, CCH

Venta de licores (Ver bebidas alcoholicas)	CSCH, CCH
Locales para educación y cultura	RCH. CSCH, CCH
Locales religiosos	OUCH, CSCH, CCH
Consultorios médicos	RCH. CSCH, CCH
Mercados de barrio	OUCH, CSCH, CCH
Talleres de modista	RCH. CSCH, CCH
Municipios	OUCH, CSCH, CCH
Agencias de noticias	CSCH, CCH
Venta de papel y cartón	CSCH, CCH
Panaderías (Ventas)	RCH. CSCH, CCH
Panaderías (hornos) TRADICIONALES	RCH. CSCH, CCH
Panaderías Industrial	CSCH, CCH
Parques y campos deportivos (privados)	ZRCH
Casa parroquial	RCH. CSCH, CCH
Peluquerías	RCH. CSCH, CCH
Venta de periódicos y revistas	CSCH, CCH
Picantería	RCH. CSCH, CCH
Oficinas de publicidad	RCH. CSCH, CCH
Pubs, peñas con espectáculo, sin parejas de compañía	CSCH, CCH
Alquiler y venta de radios	CSCH, CCH
Venta de refrescos	RCH. CSCH, CCH
Venta de refrigeradoras	CCH
Venta de relojes	CSCH, CCH
Repartos (Mensajeros)	CSCH, CCH
Restaurantes	CSCH, CCH
Venta de ropa	CSCH, CCH
Salon de baile	
Salones de belleza	RCH. CSCH, CCH
casinos	CSCH, CCH
Sastrerías	RCH. CSCH, CCH
Estación de Servicios (Automóviles)	
Compañía de Seguros	CSCH, CCH
Fuentes de Soda	CSCH, CCH

Sombrererías	RCH. CSCH, CCH
Fabricación de sombreros	CSCH
Teatros	CSCH, CCH, OUCH
Salón de té	RCH. CSCH, CCH
Tiendas, comercio de abarrotes al por menor	RCH. CSCH, CCH
Servicios de transportes (Oficina venta de pasajes)	CSCH, CCH
Universidades	
Fabricación de velas	RCH. CSCH, CCH
Venta de verduras	CSCH, CCH
Clínicas veterinarias	CSCH, CCH
oficinas)	CSCH, CCH
Video pubs y karaokes	CSCH, CCH
Venta de zapatos (Ver calzado)	CSCH, CCH
Reparación de zapatos (Ver Calzado)	RCH. CSCH, CCH
Fabricación de Zapatos (ver calzado)	RCH. CSCH, CCH
* hasta ocupar un máximo del 40% del área total del lote o predio matriz	

Fuente: Municipalidad del Cusco. (2000). Plan maestro del centro histórico del Cusco.
Elaboración: Grupo de Tesis.

- **Planes y proyectos de actuación**

• **Protección del patrimonio edificado**

- Programa: Protección del Patrimonio edificado

- Catalogación de bienes inmuebles del Centro Histórico.
- Catastro unificado informatizado. Lo que implica la actualización constante así como el permanente monitoreo de los cambios que se realizan en el lugar de estudio.
- Mejoramiento de los procedimientos y coordinación para la administración y control urbano.
- Modificación de la ley referente a la regularización de intervenciones físicas en las edificaciones.
- Intervenciones en área homogéneas con carácter prioritario.

- Intervención de emergencia para las edificaciones patrimoniales en peligro.
- Reingeniería en los procedimientos administrativos para la optimización de las instituciones tutelares del patrimonio cultural edificado del Centro Histórico del Cusco, la municipalidad del Cusco y el Instituto Nacional de Cultura.
- Mejoramiento del control urbano e implementación de sistema de vigilancia interinstitucional del Patrimonio del Centro Histórico.
- Prevención, control y seguimiento efectivo de estudios arqueológicos, acciones de conservación, restauración, rehabilitación u obra nueva en todos los inmuebles del Centro Histórico.
- Asesoramiento y orientación al ciudadano sobre la protección, mantenimiento y conservación del patrimonio.
- Promoción de la intervención pública y privada en la protección del patrimonio edificado.

- Programa: Puesta en valor del patrimonio edificado

- Investigación y puesta en valor de los Sistemas Históricos Patrimoniales Edificados.
 - Implementación de un Centro de Documentación Arqueológica e Histórica del Centro Histórico.
 - Adquisición de inmuebles de valor patrimonial que se encuentren en estado de abandono o peligro para su protección puesta en valor y reutilización para equipamiento social y cultural.
 - Gestión de Convenios de Cooperación Técnica financiera para la investigación y conservación.
- Programa: Sensibilización y capacitación para la protección y promoción del patrimonio edificado



- **Rehabilitación urbanística general**

- Programa: Rehabilitación integral del Centro Histórico
 - Rehabilitación urbana por áreas de intervención preferencial.
 - Mejoramiento de la imagen urbana.
 - Usos del suelo y racionalización del equipamiento urbano.
 - Diagnóstico de equipamiento urbano y barrial por sectores.
 - Reglamento de Compatibilidad de Usos.
 - Desarrollo de proyectos de equipamiento urbano y definición de mecanismos para su implementación.
 - Renovación y mejoramiento de la infraestructura de servicios.
 - Revitalización de la vivienda.
- Programa: promoción de la vivienda
 - Reglamento de Uso Residencial y de la Promoción de la Vivienda.
 - Incentivos para la inversión en vivienda en el Centro Histórico
 - Adquisición de inmuebles para construcción o rehabilitación de vivienda.
 - Gestión de financiamiento con el sector privado y público (Sponsors)
 - Asesoramiento legal para la formalización de la propiedad.
- Programa: Rehabilitación y construcción de viviendas
 - Rehabilitación física, económica y social de la vivienda en el Centro Histórico del Cusco, proyecto que se inscribe en el Programa de Rehabilitación Integral.
 - Protección e Intervención en inmuebles declarados en emergencia.
 - Rehabilitación Integral de la vivienda.

- Asesoramiento y capacitación para la intervención y mantenimiento del Patrimonio Edificado.

- Programa: Vivienda productiva

- Hábitat productivo, apoyo y promoción de actividades económicas compatibles con la vivienda y el patrimonio, como sustento de Diagnóstico del estado físico, económico y social de la vivienda en el Centro Histórico del Cusco.
- Normatividad de zonas y actividades compatibles con el uso residencial y vivienda productiva.
- Asesoramiento y capacitación para el desarrollo de actividades económicas compatibles en las viviendas.

- **Revitalización económica**

- Programa: Desarrollo sostenido de actividades económicas

- Racionalización, desconcentración y formalización de actividades económicas.
- Reglamento de impacto ambiental para actividades económicas.
- Reubicación de actividades que saturan el CHC, fuera del ámbito.

- Programa: Promoción de inversión

- Oportunidades de inversión en el Centro Histórico.

- Programa: Actividades económicas tradicionales y empleo local

- Revitalización de actividades económicas tradicionales y vivienda productiva.
- Investigación y recuperación de Tecnologías productivas tradicionales.

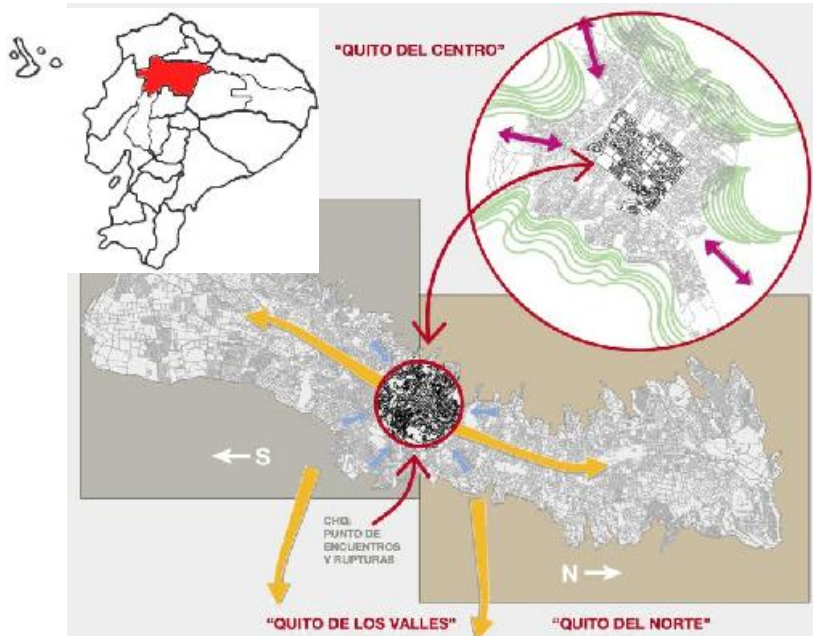
- Programa: Infraestructura económico

1.2.3 Plan especial del Centro Histórico de Quito

1.2.3.1 Antecedentes

El Centro Histórico de Quito está ubicado a 25km de la línea ecuatorial, en la ciudad capital del Ecuador "San Francisco de Quito" perteneciente a la provincia de Pichincha. Posee un clima de 7°C en las noches y 26°C durante el día. Tiene sólo dos estaciones visibles: invierno y verano. El verano dura aproximadamente 4 meses y la época de invierno 8 meses.

Gráfico N°1.3. Ubicación del Centro Histórico de Quito.



Fuente: Municipio del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito, (2003), Plan especial del centro histórico de Quito.

Fotografía N°1.3. Centro Histórico de la ciudad de Quito: Iglesia San Francisco.



Fuente - INTERNET: <http://baq-cae.ec>, año 2006.

Actualmente esta ciudad posee una densidad poblacional bruta de 135 Hab/ha, el núcleo Central (Centro Histórico) tiene 65.19 Hab/ha. y el envolvente barrial 176 Hab/ha.

A través de los siglos se han construido varios edificios de interés arquitectónico e histórico representativos de la arquitectura colonial de los siglos XVI, XVII y XVIII. Su belleza arquitectónica, el valor histórico, patrimonial y cultural, sirvieron para que la UNESCO declarara a la ciudad de Quito como Patrimonio de la Humanidad, en el año de 1978, pues es considerado como el "Centro histórico mejor conservado y menos alterado de toda América Latina"¹⁴

El crecimiento y desarrollo urbano en el área histórica a lo largo del tiempo ha sido reglamentado mediante la legislación nacional y municipal, junto con el emprendimiento de diversos planes municipales. Entre ellos están:

14. INTERNET: <http://whc.unesco.org/en/list/2>



- El Plan Jones Odriozola del año 1941.- proyecta un crecimiento poblacional cuatro veces mayor al de aquella época. Diferencia nueve centros funcionales siendo uno de ellos el Centro Histórico y recomienda la diferenciación espacial de los usos de suelo, generando una distribución funcional de la ciudad en tres actividades fundamentales: vivienda, esparcimiento y trabajo.
- Plan de Reordenamiento Urbano de Quito del año 1967.- El estudio y tratamiento del área se desarrolla como un cuerpo especial conocido como el Plan del Centro Histórico de Quito inspirado en la Carta de Venecia de 1964. Plantea nuevos intentos para ordenar el uso del suelo y mejorar la red de transporte urbano, sin embargo no se pudo aplicar pues excedió las predicciones para las que se planteó el plan.
- Normas de Quito (1967).- Impulsan el llamado Plan Piloto de Preservación Monumental de Quito en el año 1969, enfocado a la adecuada utilización de los monumentos de interés histórico y artístico.
- Plan denominado Quito y su Área Metropolitana.- Plan Director de los años 1973-1993 *“Los lineamientos de planificación intentaron limitar el crecimiento de Quito mediante la descentralización de funciones y la relocalización espacial. Este Plan nunca fue aprobado por el Concejo Municipal y nunca tuvo autoridad de ley”*¹⁵
- Posterior a la declaración de “Patrimonio Cultural de la Humanidad”, en el año de 1979 se proclama la Ley de Patrimonio Cultural y se emprende el Proyecto de Rehabilitación de la Vivienda en el Centro Histórico de Quito en un área de 23 hectáreas.
- El Plan Quito - Esquema Director en el año 1981.- El plan hizo recomendaciones generales sobre la organización territorial por distritos, propuestas en un documento de planificación del uso del suelo. Por otra parte el plan categoriza y delimita las áreas históricas a preservarse. A partir de 1988, se inicia una fase de planificación territorial sobre la base del proyecto de Distrito Metropolitano de Quito.
- En el año de 1989 se planteó el Plan Maestro de Rehabilitación Integral de las Áreas Históricas de Quito, para orientar a la municipalidad en el control del Centro Histórico como en las micro-centralidades urbanas.
- A partir de 1994, se desarrollaron once planes estratégicos zonales entre las que está el Plan Estratégico Yávirac Centro, para el Centro Histórico.
- En el período administrativo del año 2000 al 2004 se despliega el Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT). *“Este Plan es un instrumento operativo para orientar el desarrollo de la región metropolitana, la ciudad y sus centros poblados.... fortalece la propuesta de redefinición del modelo de crecimiento físico y la consolidación de la ciudad compacta”*¹⁶
- El Plan Especial del Centro Histórico de Quito del año 2003, cuya finalidad es conservar este bien patrimonial y restablecer un equilibrio de usos, funciones y condiciones de vida. Fue realizado por la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, durante el período de gestión del alcalde Paco Moncayo y en cooperación con la Junta de Andalucía.
- El plan equinoccio 21 (2004).- Presente en la reforma del PGDT desarrollado en el año 2006. Se desarrolla mediante 4 ejes fundamentales: político, económico, social y territorial y a través de siete programas, uno de ellos el de estructuración territorial y urbanismo sub-proyectos como el de la potenciación de todas las áreas históricas. A pesar de la existencia de este plan, se creyó conveniente analizar el Plan Especial del año 2003, debido al alcance que posee, ya que su análisis es detallado y destinado únicamente al área de interés “Centro Histórico de Quito”

15. INTERNET: <http://www.fao.org/docrep/W7445S/w7445s07.htm>

16. INTERNET: <http://quito.gob.ec>

a. Legislaciones nacionales e internacionales para la planificación del Centro Histórico.

Cuadro N°1.6. Centro Histórico del Cusco: Índice de compatibilidad de Usos.

LEGISLACIONES NACIONALES
Modus Vivendi (1937)
Ley de Patrimonio Artístico (1945)
Normas de Quito (1967)
Ley de Patrimonio Cultural (1979)
Ordenanza Municipal de Quito para el Centro Histórico (1984)
Constitución Política de la República del Ecuador (1998)
Constitución Política de la República del Ecuador (2008)
Código Penal
LEGISLACIONES INTERNACIONALES
Carta de Atenas de 1931
Carta de Venecia de 1964
Carta del Restauo de 1972
Declaración de Ámsterdam (1975)
Complemento de la Carta de Venecia (1983-1984)
Carta de Washington (1987)

Fuente: Municipio del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito, (2003), Plan especial del centro histórico de Quito.

Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

Durante la etapa de análisis (año 2003) el Centro Histórico de Quito presenta problemas de movilidad vehicular y peatonal, contaminación ambiental, delincuencia, pobreza y el deterioro de las edificaciones patrimoniales. Los habitantes de dicha ciudad han calificado a su Centro Histórico como una zona urbana peligrosa, pues en horas de la noche la delincuencia se incrementa y la convierte en un lugar inseguro, provocada a su vez por la escasez de la residencia y el cambio de usos en las

edificaciones destinadas a comercios, bodegaje y albergue para personas de bajos ingresos.

Fotografía N°1.4: Centro Histórico de la ciudad de Quito: Vista hacia el panecillo y Vista hacia la Basílica de Quito.



Fuente: <http://quitohistorico.blogspot.com> y <http://www.clave.com.ec>, (s.f).



1.2.3.2 Modelo de gestión: Plan especial del Centro Histórico de Quito

El plan especial del Centro Histórico de Quito elaborado en el año 2003, propone una reorganización total del manejo de usos de suelo presentes y futuros, que han generado desequilibrios en los espacios físicos del lugar, producidos por su desarrollo durante los últimos 50 años y por diversos problemas respecto de condiciones sociales, económicas y funcionales. Asume una estrategia de desarrollo, para potenciar y mejorar la calidad de vida de la población residente, sus visitantes y usuarios, basados en cinco ejes:

- Capitalidad.- revalorizar los espacios y símbolos que proyectan la capitalidad de Quito.
- Residencia.- recuperar la residencia y habitabilidad en el lugar.
- Cultura.- prestar condiciones favorables para la cultura, el ocio y la recreación.
- Actividad Económica.- reordenamiento de las actividades económicas (comerciales y productivas).
- Turismo.- mejorar la oferta de productos para el impulso del turismo.

Entre los procesos para la elaboración de Plan especial están los siguientes:

- Encuadre histórico.
- Principales características de la situación actual del Centro Histórico de Quito.
- Visión del futuro hasta el año 2010.
- Ámbito y lineamientos estratégicos
- Población
- Estructura territorial y urbana del CHQ.
- Uso de suelo
- Las edificaciones

- Sistemas de servicios, equipamientos e infraestructuras
- Programa de actuaciones
- Gestión del Plan

a. Primera parte: Diagnóstico

En esta etapa se analizó la situación que presentaba el Centro Histórico en el año 2003, con el objetivo de servir como soporte a las autoridades locales y técnicas en la determinación y ejecución de estrategias para el desarrollo del Plan Especial. El estudio se enfocó en diversos temas como son:

- Límites
- Estructura Urbana y Espacio Público
- Usos de suelo
- Características de la población
- Características de la vivienda
- Red vial movilidad y transporte
- Patrimonio edificado
- Seguridad
- Aspectos económicos en el Centro Histórico
- Equipamientos públicos
- Infraestructura y redes técnicas
- Medio ambiente y riesgos

A continuación se analizará únicamente los temas relacionados al proyecto de tesis: estructura urbana y espacio público, usos de suelo y patrimonio edificado.

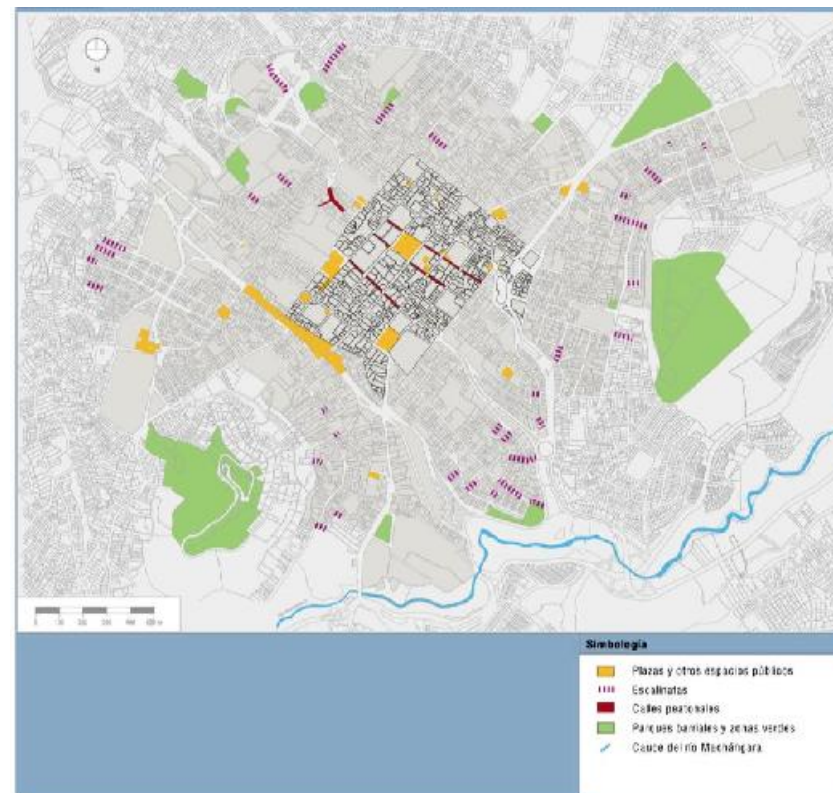
- Estructura urbana y espacio público

- Análisis de los resultados obtenidos a través de las encuestas ejecutadas a residentes, transeúntes y personas que acuden al lugar

para realizar distintas actividades, cuya finalidad fue identificar las distintas percepciones sobre el lugar, y obtener una idea global mucho más detallada, conociendo las amenazas y oportunidades del Centro Histórico.

- En base al análisis histórico se identificó la diversa intensidad entre el vínculo funciones-actividades debido a las diferentes intervenciones urbanas desde los años 60 que han provocado cambios de usos de suelo en los barrios que lo rodean, dando lugar a modificaciones en la estructura edificada, morfología y condiciones de ocupación, provocando en algunos casos el pronto deterioro de las edificaciones.
- Gracias al estudio urbanístico se determinó las diferentes relaciones entre población-uso. En base a ello se estableció que, en las áreas con mayor uso poblacional existe menor número de equipamientos y servicios, y en las áreas de menor población residente hay mayor concentración de equipamiento.
- Análisis por tiempos, específicamente en horarios de trabajo de 08h00 a 17h00 se logró concluir que las actividades realizadas durante este tiempo producen usos del espacio de gran intensidad, mientras que por las noches existe el abandono de ciertas zonas causadas por el deterioro de la calidad residencial (provocada por la conversión de algunas edificaciones a actividades comerciales, bodegaje o albergues provisionales para personas de bajos recursos económicos), lo que promueve el surgimiento de una zona urbana peligrosa.
- A estos estudios se suma el análisis del espacio público, mediante el reconocimiento del mismo, cuyos elementos han estructurado el espacio urbano como plazas, parques, sendas, entre otros elementos articuladores de la trama urbana.

Gráfico N°1.4. Centro Histórico de Quito: Espacio público.



Fuente: Municipio del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito, (2003), Plan especial del centro histórico de Quito.

- Usos de suelo

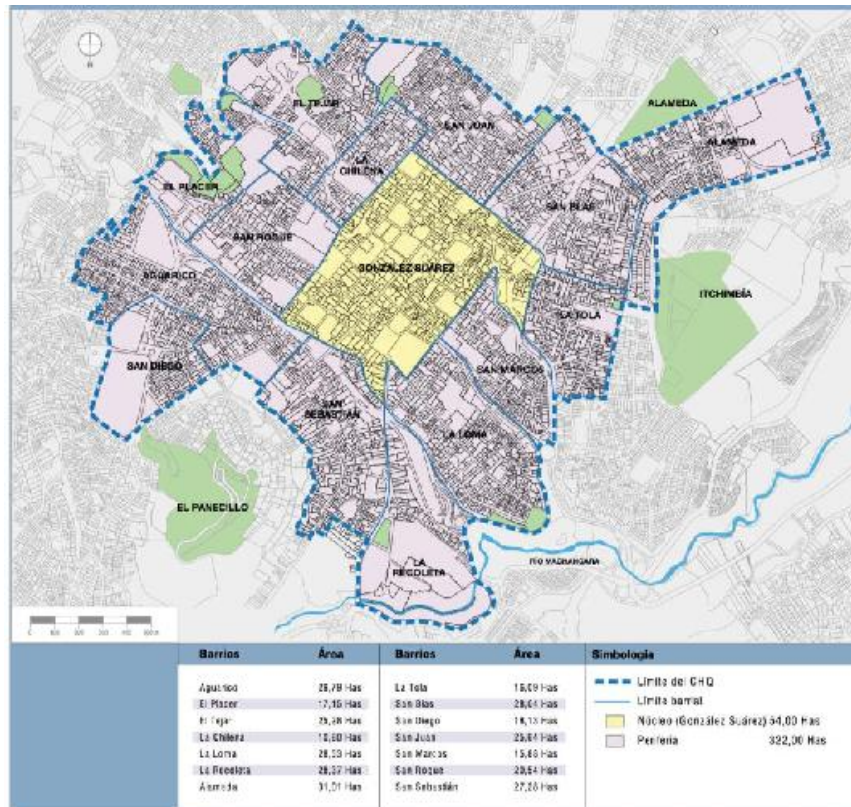
El núcleo del Centro Histórico posee usos comerciales, servicios y administrativos, mientras que en el área barrial (alrededor del núcleo) predomina el uso vivienda. Ver gráfico N°1.5.

Estas dos zonas presentan un comportamiento diferente pues el núcleo central es activo por la mañana y tarde, disminuyendo su intensidad de



actividad por la noche. En la zona barrial es diferente, ya que la actividad es muy intensa al inicio del día y por las noches, mientras que por las tardes disminuye notablemente. Este desequilibrio de usos entre las zonas del Centro Histórico provoca cambios negativos de habitabilidad y rupturas en la imagen urbana.

Gráfico N°1.5. Centro Histórico de Quito: Límite y estructura barrial.



Fuente: Municipio del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito, (2003), Plan especial del centro histórico de Quito.

Los principales problemas con respecto a los usos de suelo en el Centro Histórico de Quito son:

- “Concentración de actividades en edificaciones que cambiaron sus funciones originales.
- Saturación de funciones y actividades económicas y de servicios, que en muchos casos amenazan con llevar al colapso la estructura física.
- Desorden y deterioro de la calidad de las actividades comerciales y productivas.
- Comercio de mercado que genera problemas de accesibilidad y de gestión en la vía pública”¹⁷

- Patrimonio edificado

El uso cultural implantado en las edificaciones patrimoniales se ha incrementado con el pasar del tiempo, debido a una serie de programas emprendidos por el Distrito Metropolitano de Quito, que han promovido su demanda en el lugar.

Gran número de edificaciones patrimoniales, catalogadas por DMQ (Distrito Metropolitano de Quito, organismo encargado del registro patrimonial) están en condiciones deficientes debido a la degradación de su estructura, provocado por la sobreocupación de sus espacios por instituciones educativas, usos residenciales y de servicios, así como también de funciones comerciales, tránsito y contaminación.

b. Segunda parte: Plan de acción

En esta parte del plan, se proyectan ciertos ejes estratégicos en base a la capitalidad, residencia, cultura, actividad económica y turismo, con la condición de que exista diversidad social, económica, política y cultural, y

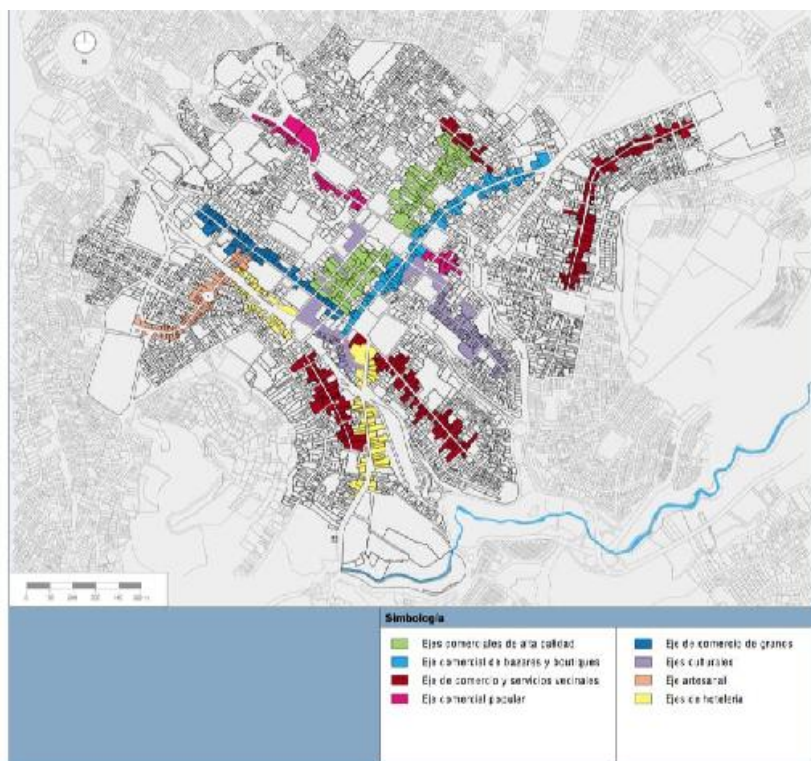
17. Municipio del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito, (2003), Plan especial del centro histórico de Quito. p. 56.

a su vez garantice otras condiciones adicionales necesarias como la articulación, accesibilidad, seguridad, imagen urbana y control. (Ver gráfico N°1.6.)

- Estrategias del Plan Especial del Centro Histórico de Quito

- Desarrollar intervenciones en los contornos del centro histórico de Quito, mediante proyectos ambientales y rehabilitación de zonas urbanas, y así evitar el surgimiento de áreas residuales.

Gráfico N°1.6. Centro Histórico de Quito: Ejes vocacionales.



Fuente: Municipio del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito, (2003), Plan especial del centro histórico de Quito.

- Fortalecer las intervenciones en ejes y zonas prioritarias, de manera que se conviertan en ejes vinculantes.
- Mejorar la accesibilidad y la movilidad, facilitando los flujos de personas y vehículos. Basados en la recuperación y creación de nuevos accesos hacia el centro histórico.
- Fortalecer la capacidad habitacional del CHQ para lograr la estabilidad de residentes. Se plantea realizar proyectos en los barrios de acuerdo a sus potencialidades y condiciones actuales para recuperar sus funciones residenciales.
- Intervenciones en el espacio público para aprovechar las potencialidades de estos lugares, mediante proyectos de delimitación de ejes vocacionales, circuitos de visitas, recreación activa y la oferta turística.

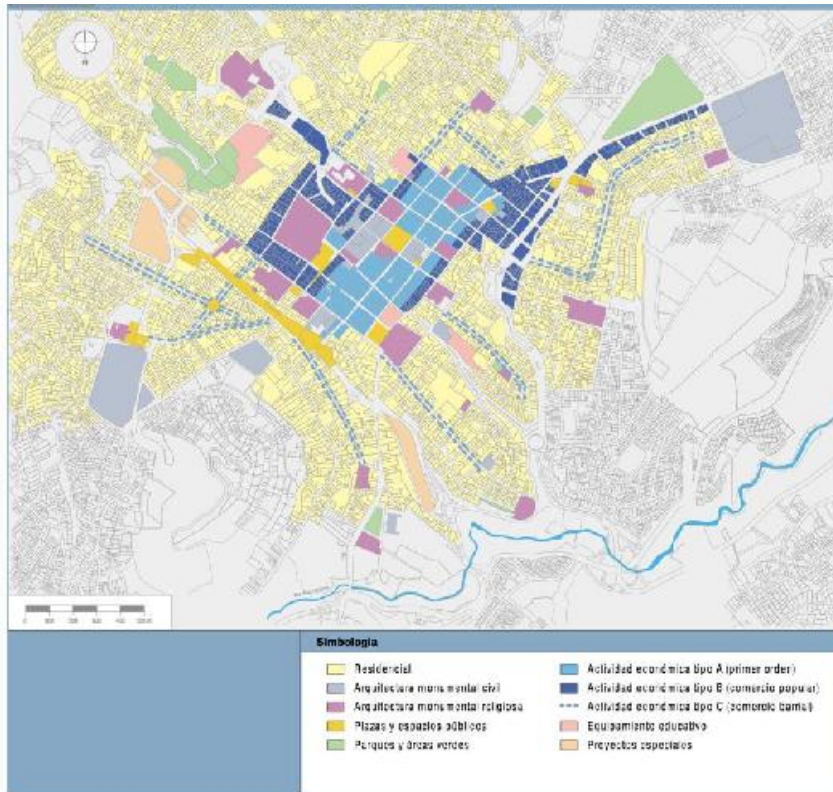
- Usos de suelo

Para la asignación de usos de suelo se consideró la situación actual del Centro Histórico, mediante un análisis de usos de suelo realizado en las plantas bajas y altas de las edificaciones emplazadas en el lugar, como se muestra en los gráficos N°1.7. y N°1.8. así como también las tendencias y opciones de usos deseados para reparar el lugar sin descartar los planes que establecen las normativas a esta zona de la ciudad:

- Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT)
- Régimen de suelo
- Plan de usos y ocupación de suelo (PUOS)
- Normas de arquitectura y urbanismo.

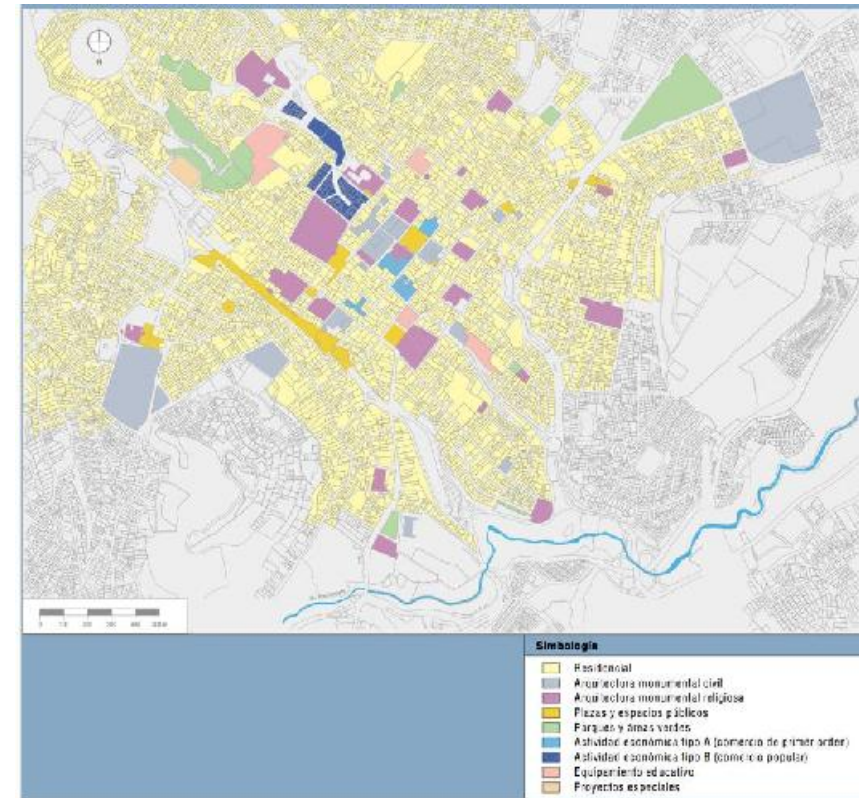


Gráfico N°1.7. Centro Histórico de Quito: Usos de suelo propuestos en planta baja.



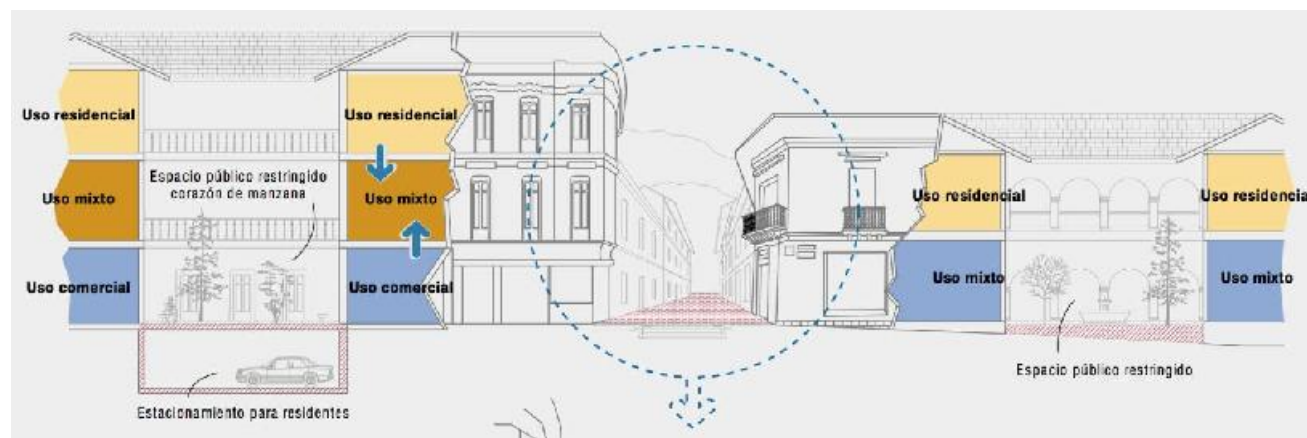
Fuente: Municipio del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito, (2003), Plan especial del centro histórico de Quito.

Gráfico N°1.8. Centro Histórico de Quito: Usos de suelo propuestos en planta alta.



Fuente: Municipio del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito, (2003), Plan especial del centro histórico de Quito.

Gráfico N°1.9. Centro Histórico de Quito: Modelo conceptual de diseño en los pisos de las edificaciones.



Fuente: Municipio del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito, (2003), Plan especial del centro histórico de Quito.

Los usos establecidos para el Centro Histórico de Quito están orientados hacia la heterogeneidad, entre la residencia con el comercio y servicios. Es así que para el núcleo central se asignó el uso de servicio y comercio en planta baja, y el uso residencial es privilegiado para las plantas altas; mientras que en los barrios se asigna como uso principal el residencial, con la posibilidad de la presencia de usos comerciales, prestación de servicios y actividades terciarias, compatibles con el uso principal.

De forma prioritaria se plantea la relocalización de los usos comercio y actividades económicas que generan impactos negativos en el lugar, con el fin de reducir conflictos; actuando en relación con las nuevas zonas y categorías de comercio trazadas, en cuyo espacio liberado se prevé usos para el espacio público y edificado.

Las unidades de uso son asignadas por área, por manzana y las condiciones de oferta de bienes y servicios, para controlar la expansión comercial y mejorar la calidad de estas actividades.

El plan proyecta medidas para el control de las actividades comerciales emplazadas en la vía pública y en locales, productivas y de servicios en edificios y en el espacio público. En los cuadros N°1.7 y N°1.8 se presentan los usos de suelo admisibles para el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito y sus áreas históricas respectivamente, según lo planteado en las normativas que lo regulan, ya antes mencionado.

En el cuadro N°1.8. se presenta una síntesis de los usos de suelo, planteados en el Plan de usos y ocupación de suelo – PUOS para la planificación en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito, mientras que el cuadro N°1.9. hace referencia a los usos de suelo no permitidos, según la ordenanza de áreas patrimoniales, expedida en el año 2008 como complemento del Plan de usos y ocupación de suelo.



Cuadro N°1.7. Ciudad de Quito: Usos de suelo permitidos y prohibidos según el tipo de actividad, para las áreas urbanas.

USOS DE SUELO Y SUS RELACIONES DE COMPATIBILIDAD		
PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
R1	Residencial: R Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, EES, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS. Protección ecológica: PE Patrimonio Cultural: H Comercial y Servicios: CB1, CB2, CB3, CB4	Industrial: I11, I12, I13, I14 Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETZ, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EPZ, EPM Recursos naturales renovables: RNR Recursos naturales no renovables: RNNR Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ, CM Agrícola Residencial: AR Pirotecnia artesanal: II1A
R1A - Unifamiliar	Residencial: R Equipamiento: EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, EGB, EIB, EIS. Comercial y de servicios: CB1A	Industrial: I11, I12, I13, I14 Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETZ, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EPZ, EPM Pirotecnia ecológica: PE Patrimonio Cultural: H Recursos Naturales Renovables: RNR Recursos Naturales No Renovables: RNNR Agrícola Residencial: AR Comercial y servicios: CB1B, CB2, CB3, CB4, CS, CZ, CM. Pirotecnia artesanal: II1A
R2	Residencial: R Industrial: I11 Equipamiento: EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, EGB, EIB, EIS. Protección ecológica: PE Patrimonio Cultural: H Comercial y Servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS5, CS6, CS7, CS8	Industrial: I11, I12, I13, I14 Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETZ, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EPZ, EPM Recursos naturales renovables: RNR Recursos naturales no renovables: RNNR Comercial y de servicios: CZ, CM. Agrícola Residencial: AR Pirotecnia artesanal: II1A
R3	Residencial: R Industrial: I11 Equipamiento: EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, EGB, EIB, EIS. Protección ecológica: PE Patrimonio Cultural: H Comercial y Servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5, CM4.	Industrial: I11, I12, I13, I14 Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETZ, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EPZ, EPM Recursos naturales renovables: RNR Recursos naturales no renovables: RNNR Comercial y de servicios: CZ1, CZ2B, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM5. Agrícola Residencial: AR Pirotecnia artesanal: II1A

Múltiple M	Residencial: R Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS. Protección ecológica: PE Patrimonio Cultural: H Comercial y Servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5, CM4.	Industrial: II1, II2, II3, II4 Equipamiento: EBM, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM Recursos naturales renovables: RNR Recursos naturales no renovables: RNNR Comercial y de servicios: CM1, CM3, CM5. Agrícola Residencial: AR Pirotecnia artesanal: II1A
Industrial 2 I2	Industrial: II1, II2 Equipamiento: ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, ERB, ERS, ERM, EG. Protección ecológica: PE Patrimonio Cultural: H Agrícola Residencial: AR Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1A, CSAB, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM.	Residencia: R Industria: II3, II4 Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ESS, ESZ, ESM, ECB, ECS, ECZ, ECM, EBB, EBS, EBZ, EDZ, EDM, EAZ, EAM, EFM, EPZ, EPM. Recursos naturales renovables: RNR Recursos naturales no renovables: RNNR Comercial y de servicios: CB4, CS6, CS7, CZ6. Pirotecnia artesanal: II1A
Industrial 3 I3	Industrial: II1, II2, II3 Equipamiento: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, ETM, EI, EPZ. Protección ecológica: PE Patrimonio Cultural: H Recursos naturales renovables: RNR Agrícola Residencial: AR Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1A, CSAB, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM.	Residencia: R Industria: II4 Equipamiento: EE, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, EDZ, ER, EA, EPM. Comercial y de servicios: CB4, CS6, CS7, CZ6. Pirotecnia artesanal: II1A
Industrial 4 I4	Industrial: II3, II4. Equipamiento: EG, ETB, ETS, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, EPZ, EPM Protección ecológica: PE Patrimonio Cultural: H Comercial y de servicios: CM2, CM3, CM5.	Residencia: R Industria: II1, II2. Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EA, EF, ETZ1. Recursos naturales renovables: RNR Recursos naturales no renovables: RNNR Agrícola Residencial: AR Comercial y de servicios: CB, CS, CZ, CM1, CM4. Pirotecnia artesanal: II1A
Agrícola residencial AR	Residencial: R Industrial: II1, II2 Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ECB, ECS, ESB, ESS, ESZ, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM1, ERB, EGB, EGS, EAS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS, EIZ. Protección ecológica: PE Patrimonio Cultural: H Recursos naturales renovables: RNR Agrícola Residencial: AR Comercial y de servicios: CB, CS3, CS5, CS7A, CS7B. Comercio restringido: CM1	Residencia: R2, R3. Industria: II3, II4 Equipamiento: ECM, ESM, ECZ, ERS, ERM, EDM2, EGZ, EGM, EAZ, EAM, EF, ETZ2, ETM, EIM, EP. Recursos naturales no renovables: RNNR Comercios y de servicios: CS1A, CS1B, CS2, CS4, CS6, CS8, CZ, CM2, CM3, CM4, CM5.



<p>Protección Ecológica PE</p>	<p>Una vivienda por predio Equipamiento: EEZ2, ECB, EI, EDM1, EGB, EFZ, EFM, EDS, EDZ2. Protección ecológica: PE Patrimonio Cultural: H Recursos naturales renovables: NR2, NR4B, NR5B, NR4C. Agrícola Residencial: AR Comercial y Servicios: CB1B, CS1B, CS7A, CS7B.</p>	<p>Residencia: R1, R2, R3. Industrial: II1, II2, II3, II4 Equipamiento: EEB, EESM EEZ1, EEM, ECS, ECZ, ECM, ES, EB, EDB, EDZ1, EDM2, ER, EGZ, EGM, EA, EFS, ETS, ETB, ETZ1, ETZ2, ETM, EP. Recursos naturales no renovables: RNNR Recursos naturales renovables: NR1, NR3, NR4A, NR5A. Comercial y de servicios: CB1A, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS8, CZ, CM. Pirotecnia artesanal: II1A</p>
<p>Recursos Naturales Renovables RNR</p>	<p>Vivienda bifamiliar por predio. Industrial: II1, II2 Equipamiento: EE, ECB, ECS, EF, ECZ, ESB, ESS, ESZ, ED, EGB, EGS, EA, ETB, ETS, ETZ1, EB, ERB, EIB, EIS, EIZ, EIM, EP. Protección ecológica: PE Patrimonio Cultural: H Recursos naturales renovables: RNR Agrícola Residencial: AR Comercial y servicios: CB, CS1B, CS5, CS7A, CS7B, CZ2, CZ4, CZ6. Pirotecnia artesanal: II1A</p>	<p>Residencia: R Industria: II3, II4 Equipamiento: ECM, ERS, ERM, EGZ, EGM, ETZ2, ETM, ESM. Recursos Naturales No Renovables: RNNR Comercial y de servicios: CM, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS6, CS8, CZ1, CZ3, CZ5.</p>
<p>Recursos Naturales no renovables RNNR</p>	<p>Una vivienda por predio Equipamiento : EP, EGB, EGZ, EGM, EI Recursos Naturales no Renovables: RNNR Recursos naturales renovables: RNR Patrimonio Cultural: H Agrícola Residencial: AR Comercio restringido: CM1</p>	<p>Residencial: R Industrial: II Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EGS, EA, EF, ET Protección ecológica: PE Comercial y de servicios: C Comercio restringido: CM2, CM3, CM4, CM5. Pirotecnia artesanal: II1A</p>

Fuente: Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial – Plan de Uso y Ocupación de Suelo, Ordenanza 447. (Año 2013).

Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014

Cuadro N°1.8. Ciudad de Quito: Simbología de usos de suelo del Plan de usos y ocupación de suelo - POUS.

SIMBOLOGÍA DE USOS DE SUELO DEL POUS	
R : Residencial	EFM: Equipamiento de Servicios funerarios de ciudad o metropolitano
M : Múltiple	EBB: Equipamiento de Bienestar social barrial
II1: Industrial de bajo impacto	EBS: Equipamiento de Bienestar social sectorial
II2: Industrial de mediano impacto	EBZ: Equipamiento de Bienestar social zonal
II3: Industrial de alto impacto	EBM: Equipamiento de Bienestar social de ciudad o metropolitano
II4: Industrial de alto riesgo	EIB: Equipamiento de Infraestructura barrial
EEB: Equipamiento Educativo barrial	EIS: Equipamiento de Infraestructura sectorial
EES: Equipamiento Educativo sectorial	EIZ: Equipamiento Especial zonal
EEZ1: Equipamiento Educativo zonal	EIM: Equipamiento Especial de ciudad o metropolitano
EEM: Equipamiento Educativo de ciudad o metropolitano	PE: Protección
ECB: Equipamiento Cultural barrial	H: Áreas Patrimoniales
ECS: Equipamiento Cultural sectorial	NR1: Recurso naturales renovables Agrícola y Pecuario
ECZ: Equipamiento Cultural zonal	NR4B: Recurso naturales renovables Forestal
ECM: Equipamiento Cultural de ciudad o metropolitano	NR5A: Recurso naturales renovables Piscícola
ESB: Equipamiento de Salud barrial	CB1A: Comercios Barrial básico
ESS: Equipamiento de Salud sectorial	CB2: Comercio Barrial de Servicios Básicos
ESZ: Equipamiento de Salud zonal	CB3: Comercio Barrial de Oficinas Administrativas
ESM: Equipamiento de Salud de ciudad o metropolitano	CB4: Comercio Barrial de alojamiento doméstico
EBB: Equipamiento de Bienestar social barrial	CS1A: Comercio Sectorial de comercios especializados.
EBS: Equipamiento de Bienestar social sectorial	CS2: Comercio Sectorial de servicios especializados.
EBZ: Equipamiento de Bienestar social zonal	CS3: Comercio Sectorial de servicios
EBM: Equipamiento de Bienestar social de ciudad o metropolitano	CS4: Comercio Sectorial de menor escala
EDB: Equipamiento Recreativos y deportivos barrial	CS5: Comercio Sectorial de comercio temporal
EDS: Equipamiento Recreativos y deportivos sectorial	CS6: Comercio Sectorial de oficinas administrativas.
EDZ: Equipamiento Recreativos y deportivos zonal	CS7A – CS7B: Comercio Sectorial de alojamiento
EDZ1: Equipamiento Recreativos y deportivos zonal	CS8: Comercio Sectorial de centros de juego
EDZ2: Equipamiento Recreativos y deportivos	CZ1A – CZ1B: Comercio Zonal de centros de Diversión
EDM1: Equipamiento Recreativos y deportivos de ciudad o metropolitano	CZ2A: Comercio Zonal de comercio y servicios.
EDM2: Equipamiento Recreativos y deportivos de ciudad o metropolitano	CZ3: Comercio Zonal de venta de vehículos y maquinaria liviana
ERB: Equipamiento Religioso barrial	CZ4: Comercio Zonal de almacenas y bodegas.
ERS: Equipamiento Religioso sectorial	CZ5: Comercio Zonal de centros de comercio
ERM: Equipamiento Religioso de ciudad o metropolitano	CZ6: Comercio Zonal de alojamiento
EGB: Equipamiento de Seguridad barrial	CM1: Comercio de Ciudad o metropolitano restringido
EGS: Equipamiento de Seguridad sectorial	CM2: Comercio de Ciudad o metropolitano de venta de vehiculos y maquinaria pesada
EGZ: Equipamiento de Seguridad zonal	CM3: Comercio de Ciudad o metropolitano de talleres de servicio y venta especializada
EGM: Equipamiento de Seguridad de ciudad o metropolitano	CM4: Comercio de Ciudad o metropolitano de centros comerciales.
EAS: Equipamiento de Administración pública sectorial	CM5: Comercio de Ciudad o metropolitano de Comercios especializados
EAZ: Equipamiento de Administración pública EAM: Equipamiento de Administración pública de ciudad o metropolitano	NN1: Recurso naturales no renovables Minería
EFB: Equipamiento de Servicios funerarios sectorial	AR: Agrícola Residencial
EFZ: Equipamiento de Servicios funerarios zonal	

Fuente: Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial – Plan de Uso y Ocupación de Suelo, Ordenanza 447. (Año 2013).

Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014



Cuadro N°1.9. Ciudad de Quito: Actividades no admitidas en las áreas patrimoniales por zonas y según las categorías de usos de suelo.

EXCEPCIÓN DE USOS DE SUELO		
USOS	ZONAS	ACTIVIDADES NO PERMITIDAS
Uso comercial y servicios	Áreas patrimoniales en general	lavadoras de autos
		lubricadoras
		gasolineras
		estaciones de servicio
		bodegaje de artículos de reciclaje
		billares con venta de licor
		salas de proyección de videos para adultos y casinos independientes
		talleres mecánicos pesados y enderezados
		mecánicas de semipesados
		mecánicas de motos
		distribuidores de materiales petreos y acabados de construcción
		centros de lavado en seco
		patios de vehículos de transporte pesado
		maquinaria pesada
		agencias y patios de vehículos
	central de abastos	
	centrales frigoríficas	
	Centro histórico y núcleo histórico de Guápulo	distribuidoras de gas
	Centro histórico, núcleo central y barrios la chilena, san juan, la alameda, etc. que constan en la delimitación del plan especial del chq	Usos permanentes u ocasionales en zaguanes de acceso a las edificaciones
Equipamientos de servicios sociales y públicos	Áreas patrimoniales en general	equipamiento de ciudad nuevo o metropolitano en todas las tipologías
		escuelas
		colegios secundarios
		unidades educativas
		clinica - hospital
		hospital general
		consultorios mayores a 20 unidades de consulta
		polideportivos especializados
		centros deportivos públicos y privados
		cuartel de policía
		cementerios
		servicios de cremaciones y/velación y osarios fuera de cementerios
		estacion de transporte de carga y maquinaria pesada
		centros de revisión vehicular
administración pública		
Uso industrial	Áreas patrimoniales en general	industrias catalogadas como I2, I3 e I4

Fuente: Ordenanza 260, de las Áreas y Bienes Patrimoniales, (Año 2008).

Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014

Adjunto a estos usos se menciona que el uso de bodega o almacenaje de productos no podrán superar el 20 % del COS total, y en ningún caso el uso residencial será menor al 60 % del COS total, excepto edificaciones destinadas a equipamientos de servicios sociales y servicios públicos y alojamientos donde estos usos podrán ocupar hasta el 100%.

- **Edificaciones**

El plan adopta criterios claros para los posibles usos y funciones que se puedan desarrollar en las edificaciones, con el fin de defender y potenciar el patrimonio arquitectónico, sobre todo de aquel que se encuentra en estado de abandono o en posible riesgo de sufrir alteraciones para adaptar usos no acordes con su calidad patrimonial. Es así que se establece la aplicación de las normas de Arquitectura y Urbanismo (referidos a condiciones de espacios mínimos de habitabilidad) para un correcto desarrollo del uso principal asignado “vivienda”.

El plan especial también permite ciertas modificaciones en las edificaciones con la finalidad de aumentar la capacidad residencial, considerando la mezcla de sectores sociales para obtener una zona equilibrada, a esto se suma también la protección para los monumentos religiosos y civiles, por ser elementos de alto valor arquitectónico-patrimonial.

- **Planes y proyectos de actuación.**

Sobre este contenido, se presentaran únicamente los proyectos relacionados al proyecto de tesis.

- Programa 1: Economía, Comercio y Trabajo.
Objetivo: Equilibrar los usos y actividades generados por la actividad económica en el CHQ, que hoy se manifiestan como sobre-cargas en el uso del espacio público y espacio edificado.
 - Proyecto de sectorización.
 - Proyecto de sistema de mercados.

- Proyecto de reubicación del comercio callejero.

- Programa 2: Edificación

Objetivo: Lograr la optimización de uso de las edificaciones, adecuándolas a usos apropiados que potencien las iniciativas, programas y proyectos del Plan.

- Proyecto de control y mantenimiento de la edificación.
- Proyecto de control del uso de las edificaciones.
- Proyecto de edificaciones religiosas.
- Proyecto de edificaciones civiles.
- Integración de edificaciones recientes.

- Programa 3: Vivienda y habitabilidad

Objetivo: Recuperar la función para devolver la habitabilidad y la condición barrial a los diversos sectores del CHQ.

- Proyecto de mejoramiento de vivienda.
- Proyecto de rehabilitación de vivienda.
- Proyecto de viviendas en nueva planta.
- Proyecto de otras formas de residencia.

- Programa 4: Proyectos especiales

Objetivo: Recuperar la función para devolver la habitabilidad y la condición barrial a los diversos sectores del CHQ.

- Proyecto de usos de suelo pormenorizados.
- Proyecto de áreas piloto.



1.2.4 Conclusiones

Es necesario realizar una serie de comparaciones entre los casos de estudio con el objetivo de encontrar resultados que a futuro puedan ser aplicados o implementados en el modelo de usos de suelo del Centro Histórico de Cuenca.

Previo al análisis comparativo, se puede mencionar que aún a pesar de la semejanza entre estas áreas históricas al ser designado por la UNESCO como Patrimonio Cultural, existen diferencias entre ellos pues el Plan Maestro del Centro Histórico del Cusco desarrolla un mayor énfasis en la recuperación de su valor histórico y patrimonial con la finalidad de incrementar el turismo, mientras que para la ciudad de Quito se desarrolló en base a un interés de recuperar e impulsar a la población a restablecer su residencia en las áreas centrales.

Inicialmente las actividades para el desarrollo de los planes fueron similares, pues se da comienzo al proceso elaborando una reseña histórica de la ciudad y posteriormente se marcan las actividades en base a un diagnóstico del estado actual de su área de estudio. Consecuente a esta etapa se puede marcar ciertos contenidos que nos permitirá conocer las similitudes y diferencias entre ellos.

- Factores que implican en la densidad poblacional.
- Principales problemas del área de estudio.
- Principios de elaboración del Plan.
- Contenidos del Plan
- Objetivos del Plan
- Estrategias del Plan
- Usos de Suelo

1.2.4.1 Factores que implican en la pérdida de la densidad poblacional.

La pérdida poblacional en el Centro Histórico del Cusco y Quito se ha visto especialmente afectada por el desplazamiento de sus habitantes en búsqueda de mejorar sus condiciones de vida, pues generalmente las edificaciones emplazadas en estas zonas presentan escenarios similares que hacen de ellas lugares poco cómodos para habitarlos.

Como se muestra en el cuadro N° 1.10 existen también diferencias entre estos factores, si bien para el Cusco el incremento de la actividad turística y el emplazamiento de los centros educativos han promovido la pérdida de la población, para Quito su crecimiento o expansión y el incremento de los usos de comercio y servicio son los factores que influyeron en la decadencia de la densidad poblacional. En base a ello, se puede decir que los Centros Históricos presentan comportamientos diferentes con sus propias deficiencias que deben ser tratados como elementos únicos.

Cuadro N°1.10. Factores que implican en la pérdida de la densidad poblacional por lugares de aplicación.

FACTORES QUE IMPLICAN EN LA PÉRDIDA DE LA DENSIDAD POBLACIONAL	LUGARES DE APLICACION	
	CUSCO	QUITO
Busqueda de mejores condiciones de vida	x	x
Incremento de la actividad turística	x	
Falta de diversidad socio - económico		x
Crecimiento o expansión del centro histórico		x
Provocado por el incremento de los centros educativos y alumnos en el área.	x	
Provocado por el incremento de usos más rentables: comercio y servicios.		x

Fuente: Plan Maestro del Centro Histórico del Cusco – Plan especial del Centro Histórico de Quito.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014

1.2.4.2 Principios para la elaboración de los planes

La dirección que sigue el plan del Cusco está orientada al incremento del turismo, y la desconcentración de los usos de residencia, comercio y servicios. Mientras que en el plan de Quito se proyecta recuperar el uso de vivienda y reubicar los usos de comercio y servicios de forma más equilibrada, eliminando de su área aquellos usos incompatibles.

Cuadro N°1.11. Principios para la elaboración del Plan, por lugares de aplicación.

PRINCIPIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN	LUGARES DE APLICACIÓN	
	CUSCO	QUITO
Capitalidad		x
Residencia		x
Cultura		x
Actividad Económica		x
Turismo	x	x
Prevención	x	x
Conservación	x	x
Sostenibilidad	x	
Integralidad	x	x
Responsabilidad	x	x
Equidad	x	x
Desconcentración	x	
Coordinación y cooperación interna	x	x
Continuidad y permanencia	x	

Fuente: Plan Maestro del Centro Histórico del Cusco – Plan especial del Centro Histórico de Quito.

Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014

1.2.4.3 Contenidos desarrollados para la elaboración de los planes.

En el cuadro N°1.12 se presentan los contenidos que fueron planteados para la elaboración de los planes. Cada plan inicia el proceso con un análisis histórico de la ciudad, y continúa con la elaboración de un diagnóstico, en el que se muestran las características propias de los centros poblados. Para determinar estas características se analizaron los siguientes tópicos: demografía y aspectos sociales, patrimonio cultural, usos del suelo, medio ambiente, turismo, entre otros.

Cuadro N°1.12. Contenidos planteados para la elaboración de los planes, por lugares de aplicación.

CONTENIDOS DE LOS PLANES	LUGARES DE APLICACIÓN	
	CUSCO	QUITO
Análisis Históricos	x	x
Principales características de la situación actual del Centro histórico de Quito	x	x
Plan de acción para la protección y revitalización del Centro Histórico	x	x
Objetivos	x	x
Metodología	x	x
El plan como instrumento técnico	x	
Plan de Acción	x	x
Visión del futuro hasta el año 2010		x
Ejes temáticos o ambitos y lineamientos estratégicos	x	x
Ejes transversales	x	
Normatividad	x	
Gestión de programas y proyectos	x	x
Sensibilización y educación ciudadana	x	

Fuente: Plan Maestro del Centro Histórico del Cusco – Plan especial del Centro Histórico de Quito.

Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014



Las ciudades de Cusco y Quito al poseer Centros Históricos de gran envergadura, ambos planes contemplan entre sus principios la prevención, conservación, responsabilidad, y sostenibilidad para esta área de gran importancia, donde cada uno determino ejes o ámbitos principales de desarrollo, en el que se enmarcarían los programas o proyectos.

Entre las principales diferencias se puede mencionar que el plan desarrollado para la ciudad de Quito planteó como año horizonte de acción el 2010, mientras que en el Plan especial del Centro Histórico del Cusco no determina con exactitud el año horizonte de aplicación.

1.2.4.4 Objetivos principales para la elaboración de los planes.

En el cuadro N°1.13 se han comparado los objetivos planteados en cada uno de los planes. Como ya se dijo anteriormente cada uno de ellos posee un énfasis diferente y los objetivos responden a este interés. Es así que para el Centro Histórico del Cusco, los objetivos planteados fueron direccionados a impulsar las actividades turísticas, mientras que el Centro Histórico de Quito busca principalmente el desarrollo de las actividades residenciales.

Finalmente los dos planes culminan con propuestas de programas y proyectos, con el afán de alcanzar los objetivos planteados. No obstante, los planes presentan cierta similitud en sus objetivos, pues las dos ciudades buscan conservar y proteger el patrimonio tangible e intangible, a través de programas de conservación y mejorar la calidad de vida de sus moradores; además han reconocido la necesidad de ordenar las actividades relacionadas al comercio y servicio.

Cuadro N°1.13: Objetivos principales planteados para la elaboración de los planes, por lugares de aplicación

OBJETIVOS DE LOS PLANES	LUGARES DE APLICACIÓN	
	CUSCO	QUITO
Salvaguardar el patrimonio cultural tangible e intangible.	X	X
Mejorar la calidad de vida de los habitantes del Centro	X	X
Establecer instrumentos y acciones para frenar y revertir el deterioro, destrucción y transformación inapropiada del Centro Histórico.	X	
Proponer programas y proyectos priorizados en función de las propuestas de conservación.	X	X
Proponer un Plan de Contingencia o programa de acciones urgentes a corto plazo.	X	
Proponer un modelo de gestión democrático, solidario y sostenible, basado en el fortalecimiento institucional y la participación ciudadana.	X	
Incorporar al habitante de toda la ciudad en el proceso de recuperación del Centro Histórico y evitar el desarraigo del que habita en él.	X	
Poner en valor los espacios públicos.		X
Consolidar al CHQ como referente de identidad.		X
Recuperar y cualificar el carácter residencial.		X
Asegurar las condiciones de aseo.		X
Recuperar y potenciar el desarrollo de la cultura, el ocio y la recreación.	X	X
Consolidar las medidas de seguridad ciudadana y de disminución de los riesgos naturales.		X
Ordenar, reorientar y potenciar las actividades comerciales y de servicios.	X	X
Mejorar su accesibilidad.		X
Consolidar los recursos y productos para el turismo.	X	X
Garantizar un adecuado control de edificaciones.		

Fuente: Plan Maestro del Centro Histórico del Cusco – Plan especial del Centro Histórico de Quito.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014

1.2.4.5 Problemática de las áreas de estudio

Es obvio que al momento de diagnosticar un asentamiento, no solo se pueden destacar aquellas cualidades positivas del lugar, sino que es necesario considerar todos los problemas presentes en el mismo, por lo que se ha desarrollado un análisis comparativo entre los problemas de cada urbe, que podrán ser identificados en el cuadro N°1.14.

Cuadro N°1.14. Problemas diagnosticados, por lugares de aplicación.

PROBLEMAS PRESENTES	LUGARES DE APLICACIÓN	
	CUSCO	QUITO
PATRIMONIO EDIFICADO		
Deterioro de espacios, símbolos y estructuras representativas del Centro Histórico	X	X
Modificaciones al trazado vial de la ciudad antigua que han provocado "rupturas" en la trama urbana.	X	X
La existencia de edificios que con desafortunadas características causan fuertes alteraciones en la continuidad estilística y morfológica de la estructura urbana y arquitectónica tradicional.	X	X
Escasa utilización de espacios para la cultura, el ocio y la recreación, y poca oferta de productos para el turismo local, nacional y extranjero.		X
Graves alteraciones en las fachadas de las edificaciones existentes	X	
No se aplican las normas de manera estricta, dando como resultado la poca protección a las edificaciones patrimoniales	X	
USOS DE SUELO		
Concentración de actividades en edificaciones que cambiaron sus funciones originales.	X	X
Saturación de funciones y actividades económicas y de servicios, que en muchos casos amenazan con llevar al colapso la estructura física	X	X

Desorden y deterioro de la calidad de las actividades comerciales y productivas	X	X
Incremento en el costo del suelo por el incremento de actividades de turísticos.	X	
Alto porcentaje de cambios de los usos de suelo destinados a la vivienda por usos relacionados a servicios de turismo, generando un gran dinamismo de actividades.	X	X
Comercio de mercado que genera problemas de accesibilidad y de congestión en la vía pública.	X	X
URBANÍSTICA Y PAISAJE URBANO		
Bajo control al momento de realizar intervenciones en los espacios abiertos del área central	X	
No se respeta el marco normativo y No se controlan las invasiones	X	
Desarrollo de construcciones en áreas no aptas para la construcción	X	
Las tipologías arquitectónicas (Casas patio) se han visto afectadas por la incorporación de nuevos elementos constructivos.	X	
La infraestructura se encuentra en mal estado.	X	X
Problemas en cuanto a la tenencia de los predios y las edificaciones.	X	

Fuente: Plan Maestro del Centro Histórico del Cusco – Plan especial del Centro Histórico de Quito.

Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014



En lo referente al patrimonio edificado, en las dos ciudades se han visto afectadas las estructuras con valor patrimonial generando también el deterioro del paisaje, pues los cambios realizados en los bienes inmuebles han impulsado la pérdida de sus características históricas, desarrollando una estructura urbana un tanto confusa.

El cambio en los usos de suelo ha sido inevitable en los dos casos, siendo este uno de los problemas mayores, ya que se ha puesto en riesgo las estructuras arquitectónicas, al pretender implantar usos de suelo en edificaciones que no están preparadas para recibirlos. La especialización de los usos de suelo en ciertos sectores ha generado el incremento de los problemas de circulación tanto peatonal como vehicular.

1.2.4.6 Usos de suelo

Una diferencia notable es la existencia de normativa de usos no permitidos para las áreas históricas de Quito, cuyo alcance es más completo y detallado que el que se figura en el Plan del Cusco, pues los usos están descritos de forma más general, lo que provocaría un contraste en los resultados obtenidos debido a la aplicación de las normativas respectivas.

Cuadro N°1.15. Usos de Suelo, por lugares de aplicación.

USOS DE SUELO	LUGARES DE APLICACIÓN	
	CUSCO	QUITO
Usos para edificaciones declarada patrimonio monumental	X	
Usos para edificaciones con valor o características patrimoniales	X	X
Usos no permitidos para edificaciones patrimoniales		X
Usos no permitidos para el área urbana	X	X

Fuente: Plan Maestro del Centro Histórico del Cusco – Reglamento del Plan Maestro del Centro Histórico del Cusco – Plan especial del Centro Histórico de Quito.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014

1.3 La planificación y regulación del uso de suelo

1.3.1 Los planes de ordenamiento territorial como instrumento de planificación del uso de suelo

1.3.1.1. Antecedentes

El ordenamiento territorial debe ser entendido como *“La proyección en el espacio de las políticas económica, social, cultural y ambiental de una sociedad y el sistema territorial, como el resultado de aquellas”*¹⁸

En el Ecuador los gobiernos autónomos descentralizados (regional, provincial, cantonal y parroquial) deben elaborar sus respectivos Planes de ordenamiento territorial – POT, pero es el gobierno municipal el organismo que tiene la competencia exclusiva en el ejercicio del control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, de acuerdo a lo establecido en el Art. 55 del COOTAD.

Para el caso exclusivo de la ciudad de Cuenca, específicamente el área de estudio “Área de Primer Orden del Centro Histórico” la normativa vigente que regula los usos de suelo es la “Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la ordenanza Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y ocupación del Suelo urbano” que será analizada posteriormente en el Capítulo II de este proyecto.

18. Gómez, D. (2008). Ordenación territorial. España: Mundi-Prensa. pág. 53

Bajo estos antecedentes, se creyó conveniente definir de forma simplificada las fases que componen un plan de ordenamiento territorial. Para ello se mencionará aquellas citadas por Domingo Gómez Orea en su ejemplar "Ordenación territorial".

De acuerdo a lo planteado por el autor, el plan de ordenamiento territorial está conformado por cuatro fases: fase preparatoria, fase de información y diagnóstico, planificación territorial y gestión territorial, que conjuntamente constituyen un método sistemático que servirá de hilo conductor para el desarrollo del trabajo, muy a pesar del enfoque o problemática particular del lugar de análisis.

1.3.1.2. Metodología

a. Fase de preparación.- Es el punto en el que se define con claridad el área a planificar. Se considera una oportunidad para entender la problemática existente y definir las oportunidades con las que cuenta el área de estudio, además, permite establecer con claridad el equipo de trabajo necesario para la elaboración del plan. Por otra parte en esta fase se define la forma de actuación o metodología que se seguirá para la elaboración del mismo, entre otras actividades.

b. Fase de información y diagnóstico.- En esta fase es posible determinar a nivel de detalle la situación actual real del área de estudio, con ayuda de su pasado histórico además es posible conocer la tendencia de desarrollo a la que se podría dirigir. Esta etapa se ha dividido en dos partes, la primera se la denomina diagnósticos sectoriales y la segunda es el diagnóstico integrado.

En los diagnósticos sectoriales, se analizan diversos puntos tales como el medio físico, la población y sus actividades, el marco legal entre otros. Mientras que el diagnóstico integrado, busca sintetizar de la forma más clara posible la información obtenida en el diagnóstico brindándole una mayor profundidad.

Algunos de los instrumentos que pueden tomar parte en esta etapa son los siguientes:

- Modelo territorial actual, representado en un mapa
- Los problemas detectados, representados mediante un árbol de problemas, esquemas o gráficos. Sin importar que método se siga, es necesario que siempre estén expresados tanto las causas como los efectos que generan el problema.
- Una tabla descriptiva de los recursos que posee el área de estudio.
- Planos tanto de potencialidades como de problemas.
- La matriz FODA, que ayudará a definir las estrategias necesarias a seguir en el plan y una etapa previa a la planificación.
- Todo lo mencionado anteriormente debe acompañarse por una memoria descriptiva para un mejor entendimiento.

c. Fase de planificación.- conformado por un conjunto de actividades tales como la definición y análisis de los objetivos, mismos que deben plantearse en base al diagnóstico, buscando resolver los problemas actuales y previniendo los futuros.

Otra de las actividades necesarias en esta etapa es la identificación y selección de las propuestas orientadas a lograr los objetivos planteados, donde interviene la creatividad del equipo técnico. Además, otros conceptos que deben considerarse es el control de los usos de suelo, las intervenciones positivas y la gestión del plan; cada una de las actividades mencionadas puede sostenerse mediante la elaboración de normas, planes, programas, cronogramas, entre otros.

d. Fase de gestión.- etapa en la que se debe ejecutar lo planificado en la fase de planificación. A la par que se implementa el plan es necesario que sea valorado, dicha responsabilidad recae sobre el ente gestor (entidad responsable de la correcta aplicación y funcionamiento del plan).



Finalmente “cuando se den las causas previstas en el programa de seguimiento, se ha de proceder a la revisión y actualización del plan.”¹⁹

1.3.2 Asignación de usos de suelo

1.3.2.1. Antecedentes

Se debe entender a los usos de suelo como la representación de las actividades humanas en un territorio determinado. Estas actividades están estrictamente relacionadas con las características socio-económicas, políticas y ambientales de cada urbe.

La diversidad de actividades que se desarrollan en los Centros Históricos permite disfrutar de la variedad de sus tradiciones, ofreciendo espacios alternativos.

1.3.2.1. Metodología

A continuación se analizará la teoría de asignación de usos de suelo presente en el Documento docente del Arq. Fernando Pauta, profesor de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca. Generalmente, al instante de diagnosticar o asignar los usos de suelo en ciertos sectores se puede determinar los siguientes:

- **“Usos principales.-** *son aquellos que representan una actividad principal, asignada a un determinado sector de planeamiento.*
- **Usos complementarios.-** *son aquellos usos de suelo necesarios para el normal funcionamiento de los usos principales.*

- **Usos compatibles.-** *son aquellos usos que generan impactos ambientales que no afectan de modo sustancial al desarrollo de las actividades que suponen los usos de suelo principales y complementarios y que en algunos casos generan impactos ambientales positivos.”²⁰*

La asignación de los usos de suelo debe estar orientada a lograr una mezcla de actividades que no interfieran con el uso vivienda, y que estén relacionadas a las características y vocaciones de cada sector de planeamiento, ya que dichas actividades imponen un modelo de ocupación y desarrollo.

En el cuadro N°1.16, se muestran las principales categorías o grupos de usos de suelo, con sus respectivas definiciones y algunos ejemplos de las actividades que lo conforman.

19. Gómez, D. (2008). Ordenación territorial. España: Mundi-Prensa. pág. 180

20. Pauta, F. (2009-2010). Teoría de la planificación II documento docente. Cuenca. pp. 8-9.

Cuadro N°1.16. Definición y ejemplos de los usos de suelo, según la clasificación de las actividades.

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO	DEFINICIÓN	EJEMPLOS
Gestión y Administración	Son entidades administrativas publicas, privadas o religiosas	Gobiernos autónomos Descentralizados Municipales Cantonales o Parroquiales
Usos de suelo vinculados al comercio	A estos usos se los puede definir como uno de los motores de la ciudad, ya que en base a estos se desarrollan mayormente las actividades. Pueden ser clasificados en comercio de abastecimiento cotidiano a la vivienda y comercio ocasional.	Comercio de abastecimiento cotidiano a la vivienda
		- Lecherías
		- Carnicerías
		Comercio ocasional liviano
Usos de suelo vinculados a los servicios	Son todos aquellos que prestan servicios a la comunidad y pueden ser clasificados en: personales y afines a la vivienda y servicios generales	-Artículos del hogar, joyerías.
		Comercio ocasional pesado
		Servicios personales y afines a la vivienda
		- Peluquerías, gimnasios.
		Servicios Generales
		- S. financieros.- Bancos casas de cambio
		- S. Profesionales.- oficinas
		- S. Alimenticios.- restaurantes, heladerías
- S. Turismo, recreación y afines.- Hoteles, cines		
Usos de suelo vivienda		- S. Industriales
		- S. de Seguridad.- cuarteles, oficina de policía
		- S. Transporte y comunicación.- aeropuertos, teléfonos públicos
Usos de suelo vinculados a la producción de bienes	Son aquellas actividades que se encargan de la transformación de la materia prima. Pueden dividirse en producción artesanal y manufacturera e industrial	Artesanías y manufacturas
		-Elaboración de sombreros.
		Producción Industrial

Fuente: Pauta, F. (2009-2010). Teoría de la planificación II documento docente. Cuenca.
 Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.



1.3.3 Regular la intensidad de los usos de suelo

1.3.3.1 Antecedentes

La intensidad es uno de los factores que reflejan abundancia o secuencia de ciertas clases de uso desarrollados en un determinado lugar. El principio fundamental de medir la intensidad de usos de suelo es dotar a la ciudad de una racional mezcla de estos elementos, que contribuyan a la diversidad según la vocación y categoría de los distintos sectores, y permitan el disfrute del espacio público generando un impacto sobre la movilidad y uso de este lugar.

El manejo de las transformaciones y tendencias de usos de suelo permite visualizar las variaciones de los usos existentes y los planteados en la normativa, y así obtener una mejor visión para su planificación y gestión.

Generalmente la intensidad de usos de suelo se ve reflejada en el condicionado desarrollo de las actividades cotidianas, degradación de las edificaciones y contaminación ambiental provocada por varios aspectos, entre ellos el excesivo flujo vehicular y peatonal.

Han existido varios intentos por definir una medida de intensidad de uso de suelo, pero éstos no han sido del todo exitosos, puesto que es difícil fijar un índice universal o medidas de intensidad de usos de suelo que sean aplicables a casos de estudio, ya que cada territorio presentan distintas características dependientes del contexto que influyen en el análisis. Sin embargo a continuación se analizarán algunas metodologías que permitan obtener variables que apoyen al desarrollo de esta investigación.

1.3.3.2 Metodología

Se iniciará con el análisis de casos de estudios en ciudades donde se ha desarrollado este tema de forma global y a mayor escala, para determinar posteriormente una evaluación cuantitativa de la intensidad de las actividades humanas, aplicada al área de estudio. Entre los casos de estudio están:

- Determinación y cuantificación de la extensión y distribución geográfica de usos de suelo, en un período de tiempo determinado (“Cambios de uso del suelo y crecimiento urbano”. Estudio de caso en los municipios conurbados de la Mancomunidad Metrópoli de Los Altos, Quetzaltenango, Guatemala).
- Índice de diversidad Shannon y Weaver (Aplicación de índices para la cuantificación del “Urban Sprawl” en Valladolid y su entorno).
- La peatonalización del núcleo central urbano de Cuenca.

a. Determinación y cuantificación de la extensión y distribución geográfica en un período de tiempo determinado

En la Mancomunidad de los Altos, Quetzaltenango y Guatemala, se analizó la intensidad para determinar el “grado de compatibilidad del territorio de acuerdo con su capacidad de uso potencial”²¹.

El procedimiento consistió en el análisis de fotografías aéreas de los años sesenta, setenta, ochenta, noventa y ortofotos de los años 2002 y 2006 para conocer los cambios de usos de suelo durante diferentes periodos. Con la ayuda del programa ARCGIS se realizó una fotointerpretación (redibujo de los predios que se presentaban en las fotografías) mediante un análisis de llenos-vacíos. A través de estos mapas generados de los

21. Alvarado, H., Araya, F. (2013). Cambios de uso del suelo y crecimiento urbano. Estudio de caso en los municipios conurbados de la Mancomunidad Metrópoli de Los Altos, Quetzaltenango, Guatemala. En Tecnología en marcha. p. 106.

diferentes años planteados se cuantifico el área para cada uso de suelo; posteriormente se realizó el análisis del crecimiento urbano definiendo el incremento del área en el período de estudio, así como un análisis de correlación entre los años de referencia para elaborar un modelo del crecimiento tendencial de los centros poblados para los años 2014, 2024 y 2034.

La calificación para determinar el grado de intensidad fue apreciativa considerando los usos adecuados, sobreuso y sub-uso, en función de cada tipo de tierra presente en las mancomunidades, es así que, la calificación de intensidad máxima será aquella que posea el uso soportable sin causar deterioro físico del suelo.

b. Índice de diversidad Shannon y Weaver

Es un indicador que se utiliza sobre todo en ecología para cuantificar la riqueza de los ecosistemas, sin embargo en el análisis de “Aplicación de índices para la cuantificación del Urban Sprawl en Valladolid y su entorno” se empleó para cuantificar la riqueza de los diferentes usos de suelo en un espacio concreto de análisis.

El estudio se realizó para los distintos años: 1990, 2000 y 2006 según el número de manchas de usos de suelo con relación a tres categorías de tipos de usos: usos urbanos, usos no urbanos, y conjunto, como se muestra en el cuadro N°1.17.

- Usos urbanos: Trata de aquellas áreas con el tejido urbano continuo y discontinuo, las redes e infraestructuras, las zonas en construcción, las áreas industriales y comerciales.
- Usos no urbanos: Usos como bosques o cultivos.
- Conjunto: trata de los datos homogéneos en cuanto al índice.

Cuadro N°1.17. Índice de Shannon según categoría de usos de suelo por tiempos.

USOS DE SUELO	1990		2000		2006	
	Nº DE ESPACIOS	INDICE DE SHANNON	Nº DE ESPACIOS	INDICE DE SHANNON	Nº DE ESPACIOS	INDICE DE SHANNON
Usos urbanos	80	1,478	120	1,578	182	1,597
Usos No Urbanos	215	2,271	217	2,284	212	2,266
Conjunto	295	2,642	337	2,684	394	2,648

Fuente: Aplicación de índices para la cuantificación del urban sprawl en Valladolid y su entorno, año 2006.

Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014

Para determinar el índice de Shannon y Weaver se aplicó la fórmula:

$$H = - \sum_{i=1}^s p_i * \ln(p_i)$$

Donde P_i es la probabilidad de ocurrencia, “ S ” es el número total de manchas. Cuanto mayor sea el valor obtenido, mayor será la diversidad de usos del suelo.

Finalmente se llega a la conclusión que el incremento de la diversidad es el resultado del crecimiento del espacio urbano, y tiene relación con otros cálculos desarrollados en el mismo caso de estudio, pues existe mayor diversidad en espacios que más han variado en otros indicadores como:

- Cálculos de densidades netas
- Distancias entre las manchas de los usos de suelo y el punto central (Valladolid).
- Cálculo de compacidad de las diferentes manchas de usos de suelo.
- Cálculo de la complejidad de las manchas de usos de suelo.



c. La peatonalización del núcleo central urbano de Cuenca

Trata del proyecto de tesis previa a la obtención del título de Arquitecto, realizada por alumnos de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad en el año de 1993. Este proyecto analiza la problemática de la circulación en el Centro Histórico de la ciudad. Como parte del diagnóstico, para el reconocimiento de la situación actual se elaboraron estudios referidos al uso y ocupación del suelo, tráfico vehicular, tráfico peatonal, trama vial y transporte público.

A continuación se realizará el análisis únicamente relacionado a usos de suelo, siendo el principal tema relacionado al proyecto de tesis del área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca.

Mediante el uso y ocupación de suelo se determinó la preferencia de ubicación de las diferentes actividades que darán a conocer los principales lugares con elevada circulación peatonal. El estudio consistió en el análisis del número de usos por manzana (unidad mínima de análisis) definidos en tres rangos: alto, medio y bajo. Los rangos fueron establecidos dividiendo el número de unidades totales para tres. Como ejemplo se presenta a continuación el análisis del uso vivienda en el cuadro N°1.18.

Cuadro N°1.18. Valores absolutos y relativos de manzanas con uso de vivienda según el rango establecido.

RANGO / Nº DE VIVIENDA	Nº DE MANZANAS	%
Bajo 1 - 40	86	49,4
Medio 41 - 80	71	40,8
Alto 81 - 124	17	9,8
TOTAL	174	100,00

Fuente: Capa, P., Flores, E., & Ortiz, E. (1994). La peatonalización del núcleo central urbano de Cuenca. Tesis profesional de Arquitectura, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.

Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014

“Prevalecen las manzanas con menor número de vivienda en un 49,4% de las 174 manzanas ocupadas con este uso, les sigue las de rango medio 40,8% y las de alto número de viviendas se presentan tan solo en un 9,8%”²²

Se siguió el mismo método para los otros grupos de usos de suelo. Una vez identificados las actividades humanas en el área se procedió a seleccionar las manzanas y posteriormente sectores con actividades homogéneas, para lo cual se trabajó únicamente con los rangos altos y en algunos casos con valores medios de cada actividad.

Finalmente, en base a ello se pudo establecer seis sectores homogéneos que ayudarían a definir el área donde existe una mayor concentración de usos de: intercambio, servicios generales, equipamiento y gestión y administración, determinándose así las zonas con elevada circulación peatonal.

1.3.4 Regular el comportamiento de los usos de suelo

1.3.4.1 Antecedentes

Se entenderá por comportamiento al desarrollo del uso de suelo en una edificación y su funcionamiento frente al dinamismo de las actividades humanas. Es necesario realizar este análisis para identificar la metodología adaptable al área de estudio, así como también las normas que regulan la actuación en las áreas históricas patrimoniales ya

22. Capa, P., Flores, E., & Ortiz, E. (1994). La peatonalización del núcleo central urbano de Cuenca. Tesis profesional de Arquitectura, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador. p. 71.

analizadas en el numeral 1.2.1.4. que permitan mejorar el comportamiento de los usos, y por tanto las condiciones de habitabilidad y de trabajo de la población asentada en estos territorios, lo que garantizará el desarrollo óptimo y equilibrado de las actividades emplazadas en la ciudad.

1.3.4.2 Metodología

Se iniciará con el análisis del proyecto de tesis “Modelo de usos de suelo para la gestión y administración municipal de las áreas residenciales de Cuenca”, y la teoría expresada en el texto de Domingo Gómez Orea “Ordenación territorial” con el fin de obtener indicadores necesarios que permitan el desarrollo del comportamiento de los usos de suelo.

a. Modelo de usos de suelo para la gestión y administración municipal de las áreas residenciales de Cuenca.

El procedimiento para medir el comportamiento de los usos de suelo en las áreas residenciales de Cuenca inicio con el levantamiento y procesamiento de información de los mismos. Se planteó un análisis de los usos complementarios, compatibles y la determinación de los usos incompatibles a la vivienda en relación con el estatus económico: bajo, medio y alto, asignando para las dos primeras categorías de usos indicadores que ayuden a medir el comportamiento.

- Usos compatibles y complementarios

- Número de usos por cada 100 viviendas.- Estudio de los actividades en cada 100 viviendas de las diferentes áreas residenciales, con la finalidad de comparar el comportamiento de los usos de suelo para cada una de ellas.
- Densidad de usos.- Para obtener este dato se midió el número de usos por hectárea de cada área residencial.
- Diversidad de usos.- Este indicador relaciona el tipo de usos de suelo y el número de usos de suelo existentes. De igual manera se han

considerado las medidas de tendencia central como la media, la mediana y medidas de dispersión como la desviación estándar.

- Densidad de usos y densidad de la población.- Se realiza un análisis comparativo entre estos dos factores, para determinar si la densidad poblacional es un factor principal en la presencia de usos de suelo.

Adicionalmente, se examinaron los equipamientos comunitarios, de apoyo a la producción, y su radio de influencia puesto que al ser una zona residencial la población del lugar, se sirve para el diario desenvolvimiento de sus actividades existentes.

En base a un análisis comparativo entre los resultados obtenidos de los diferentes estatus económicos se pudo determinar que el índice del comportamiento de usos de suelo varía de acuerdo al estatus socio económico, pues mientras más elevado es el estatus, más bajo son sus indicadores y disminuye la presencia de usos. Estas consecuencias emergen porque la sociedad de estatus socioeconómico alto no demandan usos para el desarrollo de sus actividades, muy contrario de los de estatus socioeconómico medio y bajo.

- Normas para regular el comportamiento de los usos de suelo

Posteriormente se procedió a dotar de normas para la regulación del comportamiento de usos de suelo mediante los siguientes campos:

- Código del uso de suelo
- Nombre del uso de suelo
- Área de suelo.- Superficie de suelo donde funcionan las actividades. Se proponen área máximas y mínimas para regular el comportamiento de los usos de suelo. “...está en función de espacios complementarios que necesitan los usos para funcionar como estacionamientos y zona de maniobra para carga y descarga de productos”²³

23. Santacruz, M., & Mera, M. (2011). Modelo de usos de suelo para la gestión y administración municipal de las áreas residenciales de Cuenca. Tesis profesional de Arquitectura, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador. p. 355.



- Superficie de construcción. Se proponen áreas máximas y mínimas de construcción, con el propósito de regular el tamaño de los espacios destinados para las actividades a desarrollarse “...esta determinación está en función de las zonas que necesita cada uno de los usos de suelo para su correcto funcionamiento”²⁴
- Localización.- Se plantea una nueva localización como recomendación en caso de existir usos incompatibles en el lugar.
- Influentes.- Se refiere a servicios públicos y combustibles necesarios para el adecuado funcionamiento de la actividad.
- Requisitos Administrativos.- Se deberá presentar los permisos necesarios por parte de diferentes entidades públicas, necesarios para el desarrollo de la actividad.
- Normas a observar.- Listado de normativas y reglamentos vigentes de diferentes entidades del país, necesarias para el correcto funcionamiento de la actividad.
- Efluentes.- Se especifica algún tipo de tratamiento especial para los desechos que genera la actividad desarrollada, así como las medidas necesarias a considerar para evitar la generación de impactos ambientales negativos.
- Horarios de funcionamiento.- Se plantean horarios de funcionamiento para los diferentes tipos de uso, con el fin de mitigar problemas de ruido y otros relacionados al desarrollo de la actividad.
- Espacios complementarios.- Hace referencia a todos aquellos espacios o dependencias adicionales con las que deben contar los locales para su funcionamiento, estos están en función del tipo de actividad que se realiza.

A más de estos parámetros se plantearon otros criterios para obtener normas más completas en relación al uso de vivienda, sin dejar a un lado las normas relacionadas a salud, sanidad, normas ambientales, construcción, etc. Adicionalmente se formularon algunas sanciones necesarias a considerarse en caso de incumplimiento con los usos de

suelo dispuestos en la normativa, así como también las sanciones existentes determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca.

Para alcanzar el modelo de usos de suelo, se formularon algunas estrategias que permitan regular el comportamiento de las actividades en las áreas residenciales, que se mencionarán a continuación.

- **Estrategias de gestión**

- Estrategias para la relocalización de los usos de suelo para las áreas residenciales de Cuenca.
- Estrategias para regular el comportamiento de los usos de suelo.
- Estrategias complementarias para alcanzar el modelo de usos.

- **Estrategias para la relocalización de los usos de suelo**

- Reforma de la Ordenanza actual.
- Mejorar la planificación con respecto al equipamiento público y privado.
- Acelerar los procesos de consolidación urbanística de los barrios de la ciudad de Cuenca.
- Crear canales de información y de venta de productos en los barrios residenciales.
- Utilización de una red de internet gratuito para la consulta de localización de bienes y servicios.
- Crear incentivos de localización en conformidad al Art. 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- Estimular la creación de convenios con productores de bienes y servicios.

24. Santacruz, M., & Mera, M. (2011). Modelo de usos de suelo para la gestión y administración municipal de las áreas residenciales de Cuenca. Tesis profesional de Arquitectura, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador. p. 355.

- Buscar alternativas de localización y nuevas ofertas para el pago de servicios.
- Crear sistemas de centralidad barrial que recepten los usos que se han de desconcentrar del Centro Histórico de Cuenca.
- Incentivar a la zonificación de la matrícula escolar en establecimientos públicos y privados.
- Impulsar la implementación del sistema de teletrabajo en instituciones públicas y privadas, empresas y demás empleadores.
- Destinar sitios específicos de la ciudad para la implantación de usos de suelo incompatibles con la vivienda e informar a la población sobre las sanciones que podrían acreditarse de no cumplir con la relocalización.

- **Estrategias para regular el comportamiento de los usos de suelo**

- Gestionar la implementación de las Guías de Prácticas Ambientales.
- Implantar un control municipal bajo una nueva concepción que le vuelva más eficaz.
- Locales municipales para brindar asesoría a la población acerca de las buenas prácticas ambientales que pueden implementar en sus negocios.
- Información sobre los usos de suelo existentes en el barrio o en el territorio inmediato a los asentamientos residenciales.
- Formular convenios con los gremios de producción de bienes y servicios para regular el comportamiento de los usos de suelo en sus locales comerciales y de servicios.
- Crear adecuados sistemas de información sobre las obligaciones y derechos que adquiere la población al implantar actividades económicas en la ciudad.
- Incentivar una cultura de respeto y orden por las normativas, así como la consolidación y la institucionalización, la participación ciudadana activa y responsable.

- Promover marcos regulatorios urbanísticos claros, concisos, prescriptivos y basados en incentivos y drásticas sanciones.
- Promover una gestión de trámites claros, simplificados y sencillos.
- Crear incentivos de para el cumplimiento de las regulaciones de las actividades, en conformidad al Art. 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- Otorgamiento de un Certificado de Calidad de Uso de Suelo.
- Establecer sanciones dirigidas al incumplimiento de las normas de regulación para cada actividad.

- **Estrategias complementarias para alcanzar el modelo**

- Incentivar los desplazamientos a pie o con medios no motorizados.
- Mejorar el servicio de transporte público, horarios de funcionamiento.

b. Ordenación Territorial: Metodología basada en el modelo conceptual de ordenación territorial.

Es necesario entender con claridad a que nos referimos cuando se habla de un modelo para los usos de suelo. En la actual investigación se ha abordado este tema desde el punto de vista de la ordenación territorial. Domingo Gómez Orea, en su texto "Ordenación Territorial" define al modelo como *"una imagen simplificada de un sistema, cuya calidad depende no tanto de la fidelidad con que representa el sistema modelizado cuanto de su capacidad para ayudar a la interpretación de la estructura y de su funcionamiento"*²⁵

Es pertinente establecer cuáles son los componentes o pasos a seguir para desarrollar un modelo de usos de suelo óptimo para un determinado lugar, por lo que a continuación se analizará la metodología basada en el modelo conceptual de ordenación territorial - determinación de la capacidad de acogida del medio físico, misma que trata de dar respuestas

25. Gómez, D. (2008). Ordenación territorial. España: Mundi-Prensa. pág. 4

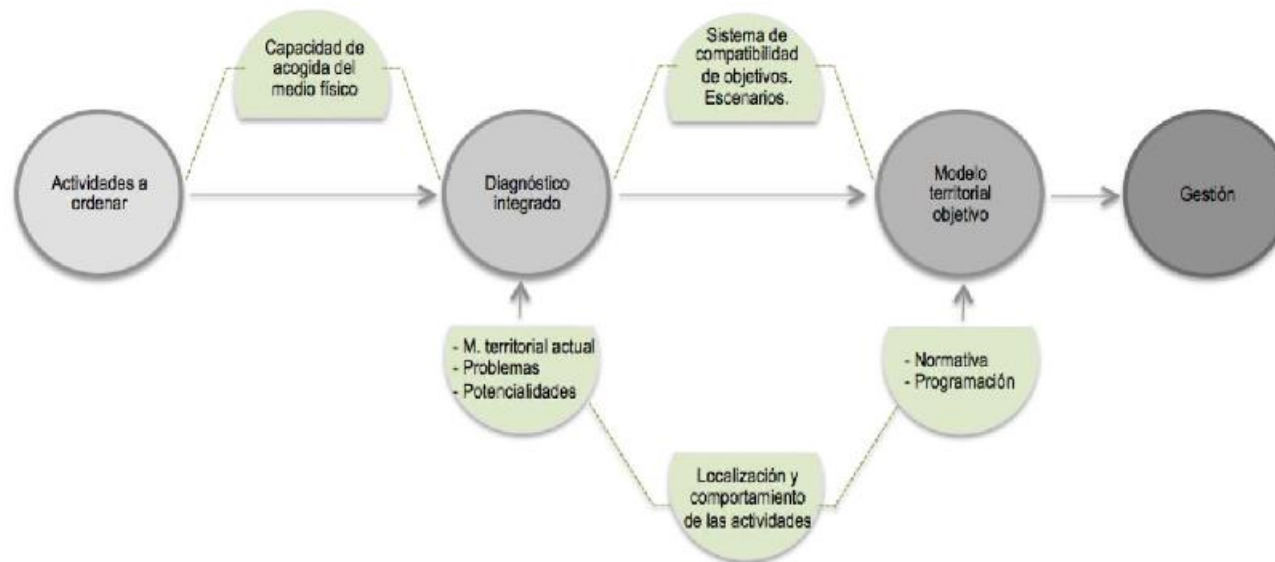


a algunas de las interrogantes que actúan de forma directa en el modelo territorial objetivo (Ver gráfico N°1.10). Ciertamente estas interrogantes están relacionadas a las actividades existentes en el área: ¿Cuáles son estas actividades?, ¿Donde se localizan? y ¿Cómo se comportan?

- **Actividades a ordenar.**- Corresponde a las actividades que necesitan ser ordenadas y aquellas que requieran ser impulsadas en el caso de un plan de desarrollo. Esta pregunta deberá ser realizada por un equipo de expertos, cuya respuesta será dada a través de la identificación de las actividades existentes, actividades externas al modelo, recursos propios del área, problemas y aspiraciones de la población, entre otros.

- **Localización de las actividades.**- La segunda pregunta corresponde a determinar donde se ubican de las actividades respecto al medio físico, ya que esto ayudará a identificar aquellos usos que podrán coexistir a través del tiempo, cuales son las incompatibles y cuales mantienen una correlación entre ellas. Para analizar la localización de los usos o actividades humanas, es importante tener en cuenta tres aspectos: *“la capacidad de acogida, la funcionabilidad del uso y la búsqueda del uso múltiple de los ecosistemas”*²⁶

Gráfico N°1.10: Metodología basada en el modelo conceptual de ordenación territorial.

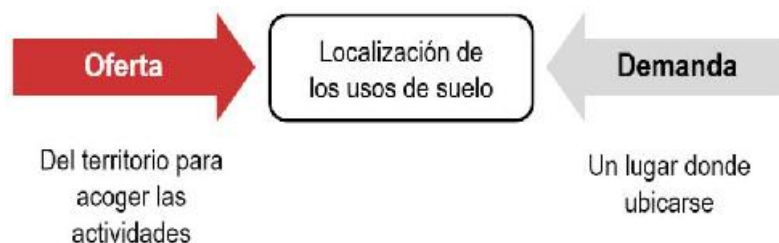


Fuente: Gómez, D. (2008). Ordenación territorial. España: Mundi-Prensa.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014

26. Gómez, D. (2008). Ordenación territorial. España: Mundi-Prensa. pág. 78

- **Capacidad de acogida:** referida al grado de idoneidad del área para recepcionar los diversos usos de suelo o actividades humanas, tomando en cuenta las características propias del lugar y el impacto que podrían tener dichas actividades en el entorno, es decir se busca las condiciones más favorables. Ver gráfico N°1.11.

Gráfico N°1.11. Definición grafica de la capacidad de acogida.



Fuente: Gómez, D. (2008). Ordenación territorial. España: Mundi-Prensa.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014

Generalmente la capacidad de acogida suele ser representada mediante una matriz que trata de *“cuadros de doble entrada en una de las cuales se disponen las unidades de integración en que se estructura el territorio y en la otra las actividades que se juzgan, las casillas de cruce se rellenan con códigos numéricos o símbolos expresivos del grado de idoneidad de la unidad ambiental para la actividad correspondiente”*²⁷

Para la asignación de los códigos se considera si la unidad de integración cubre los requisitos para la realización de la actividad y los efectos que pudiera producir la actividad a la unidad de integración. Como ejemplo se ha representado una pequeña parte de la matriz de capacidad de acogida planteada para el medio físico en libro de ordenación territorial, en el Gráfico N°1.12.

Adicionalmente, es importante mencionar las metodológicas para definir la capacidad de acogida, entre ellos están: los métodos sistemáticos con el modelo impacto /aptitud y no sistemáticos o empíricos.

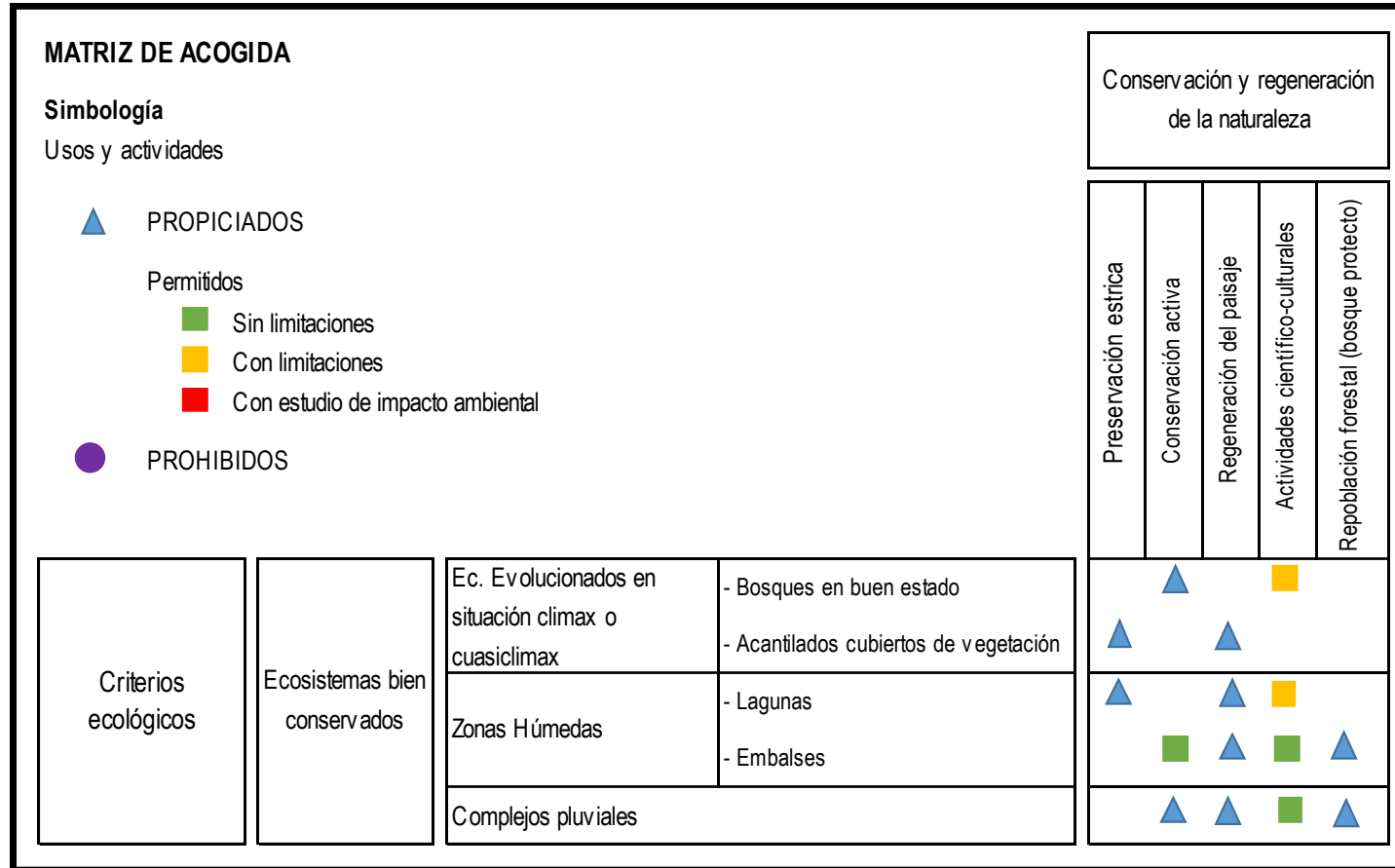
- Modelo impacto/aptitud: Este modelo es más detallado, relaciona el impacto como el *“efecto de una actividad sobre el territorio”* y la aptitud como *“medida en que el medio cubre los requisitos vocacionales de una actividad”*²⁸. El modelo se desarrolla en dos fases: la primera trata de la formulación de matrices de aptitud e impacto para cada unidad de integración y la segunda, donde se fijan criterios para determinar la capacidad de acogida y su determinación.
- Modelo empírico: Basado en la experiencia del grupo de trabajo, cuyo desarrollo implica la ejecución de la matriz de capacidad de acogida, con cuadros de doble entrada donde se cruzan las unidades de integración y en la otra las actividades definidas en el plan, que generalmente expresan su relación en términos de vocacional, compatibles o incompatibles.

27. Gómez, D. (2008). Ordenación territorial. España: Mundi-Prensa. pág. 79

28. Gómez, D. (2008). Ordenación territorial. España: Mundi-Prensa. pág. 242



Gráfico N°1.12. Extracto de la matriz de capacidad de acogida.



Fuente Gómez, D. (2008). Ordenación territorial. España: Mundi-Prensa.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014

- **Funcionabilidad del uso:** referida a la optimización o forma ideal de las relaciones entre las diferentes actividades a localizar, cuyo fin es alcanzar un sistema territorial funcional y armónico, que permita a partir de aquí plantear la imagen objetivo del territorio. Las unidades de integración entre las actividades podrán fijarse en base a las mismas categorías influyentes en determinar la capacidad de acogida como son:
 - **Vocacionales.**- *“constituye un ideal al que tender a la hora de distribuir las actividades en el espacio y de diseñar los canales que las relacionan.”*²⁹
 - **Compatibles.**- *“dos actividades pueden coexistir en el mismo espacio y al mismo tiempo sin que merme ninguna de ellas,”*³⁰ estas pueden o no tener algún tipo de restricción
 - **Incompatibles en el tiempo.**- *“Las actividades pueden practicarse en el mismo lugar pero no en el mismo tiempo”*³¹
 - **Incompatibles en el tiempo y en el espacio.**- *“Dos actividades no pueden coexistir en el mismo tiempo y espacio”*³²
 - **Disfuncionales.**- referidas a las actividades que *“disminuyen la calidad de los factores que determinan la otra”*³³

- **Búsqueda del uso múltiple de los ecosistemas:** todo lugar de análisis o ecosistemas recepta distintas formas de usos y aprovechamiento de todas ellas. Para la ordenación territorial es importante que el aprovechamiento sea alcanzado, considerando las categorías influyentes analizadas en el punto anterior.
 - **Regulación de las actividades.**- Corresponde a *“...la regulación del comportamiento de las actividades en relación con su entorno, ésta requiere el conocimiento de conceptos tan difíciles de determinar cómo tasas de renovación de recursos renovables, ritmo de consumo o intensidad de uso de los recursos no renovables y capacidad de asimilación”*³⁴. Gómez Orea, además recalca que al ser difícil identificar los conceptos antes mencionados, es importante generar una medida que marquen los límites al funcionamiento de las actividades, sin llegar al extremo control de ellas y deberán ser definidos en el plan de acuerdo a la situación en que se encuentran y el lugar. Finalmente la ordenación del territorio continúa con el proceso del modelo territorial objetivo y las medidas de gestión.

29. Gómez, D. (2008). Ordenación territorial. España: Mundi-Prensa. pág. 79

30. Gómez, D. (2008). Ordenación territorial. España: Mundi-Prensa. pág. 84

31, 32 y 33. Gómez, D. (2008). Ordenación territorial. España: Mundi-Prensa. pág. 84

34. Gómez, D. (2008). Ordenación territorial. España: Mundi-Prensa. pág. 88



1.3.5 Conclusiones

En base al modelo de planificación territorial analizado al inicio de esta sección, se pudo definir la secuencia o procesos a seguir para el desarrollo del presente proyecto de tesis, seleccionado por su aplicabilidad a cualquier sistema territorial y diagnóstico sectorial, como el Área de Primer Orden de Cuenca y los usos de suelo respectivamente.

Con respecto a la asignación de usos de suelo, es importante acotar que las diferentes categorías de actividades presentadas corresponden a la actual distribución que regula el uso de suelo en la ciudad de Cuenca, por lo tanto las agrupaciones de usos principales, complementarios y compatibles, serán aplicadas durante la etapa de diagnóstico al Área de Primer Orden para definir la situación actual del lugar.

En relación al comportamiento del uso de suelo, en la primera metodología se pudo definir al factor económico y aquellas actividades que atraen mayor cantidad de usuarios, como puntos influyentes en el comportamiento de las actividades. Sin embargo, el modelo es inaplicable para el caso de estudio, por las diferencias de usos de suelo que acogen las áreas residenciales y áreas históricas, así como también la normativa que los regula, ya que el área histórica ostenta de normas especiales por el valor que posee. Finalmente se opta por el segundo método analizado en esta etapa, citado por Domingo Gómez Orea, a través de la localización de las actividades presentes en el área de estudio, ya que está basada en la experiencia del autor y posee flexibilidad con el entorno a aplicarse.

Para la intensidad se analizaron algunos métodos con el afán de determinar una medida o coeficiente ideal que permita equilibrar las unidades de usos de suelo en cada una de las zonas que conforman un Centro Histórico y evitar el desequilibrio de actividades provocadas por las diferentes actividades. No obstante, en el trabajo realizado se pudo constatar que no existe una medida o coeficiente universal adecuado que determine la cantidad ideal o exacta de usos de suelo, pues cada ciudad presenta características diferentes de otras.

A pesar de ello, se seguirá la metodología planteada en el tercer caso de estudio “La peatonalización del núcleo central urbano de Cuenca”, que contempla el análisis de unidades de usos por manzana, determinados en rangos, culminando con la definición de medidas propias para el área de estudio, pues se considera que el análisis es individual y la medida de intensidad que se disponga para determinado lugar no podrá ser aplicable a otro.

Es importante acotar que de ser necesario una actualización, o reestructuración de agrupaciones de usos de suelo una vez definido el comportamiento y la intensidad de las actividades en el área de estudio, en la etapa de propuesta se optará por seguir los lineamientos planteados en el modelo conceptual de ordenación territorial de Domingo Gómez Orea, específicamente el referido al impacto/aptitud, por la estrecha relación con el método elegido para definir el comportamiento de usos de suelo y por ser el más detallado para determinar la capacidad de acogida de una edificación para receptor un uso de suelo.



CAPITULO II

ANTECEDENTES
HISTÓRICOS DEL CENTRO
HISTÓRICO DE CUENCA
(1950-2014)



2.1 Introducción

En el capítulo II se analiza las principales transformaciones socio y físico espaciales que ha sufrido el Centro Histórico de Cuenca, principalmente en el Área de Primer de Orden desde los años 50 hasta el año 2014.

Para facilitar el análisis se dividió al capítulo en tres periodos, definidos de acuerdo a los años en los que se desarrollaron los diferentes levantamientos de usos de suelo, los años en los que se elaboraron los planes de ordenamiento y las ordenanzas para la ciudad, así como los censos de población y vivienda nacionales.

En cada periodo se procedió al análisis de:

- Las principales características demográficas.
- Aspectos económicos en función de la variable de la rama de actividad, como medida de aproximación a los usos de suelo existentes en las edificaciones.
- También se analizaron los usos de suelo mediante los diferentes levantamientos de información obtenidos de planes municipales, ordenanzas, proyectos particulares y tesis de arquitectura.
- Los inventarios patrimoniales.

Mediante este análisis se pondrá en evidencia los principales cambios suscitados en las diferentes etapas de tiempo, no solo en el Área de Primer Orden sino también del Centro Histórico de Cuenca, con la finalidad de obtener indicadores referidos especialmente a los usos de suelo y así alcanzar un conocimiento más preciso de la problemática y su desarrollo a través del tiempo.



2.2. Primer período, año 1950 - 1982

2.2.1. Aspectos Demográficos.

2.1.1.1 Tamaño Poblacional

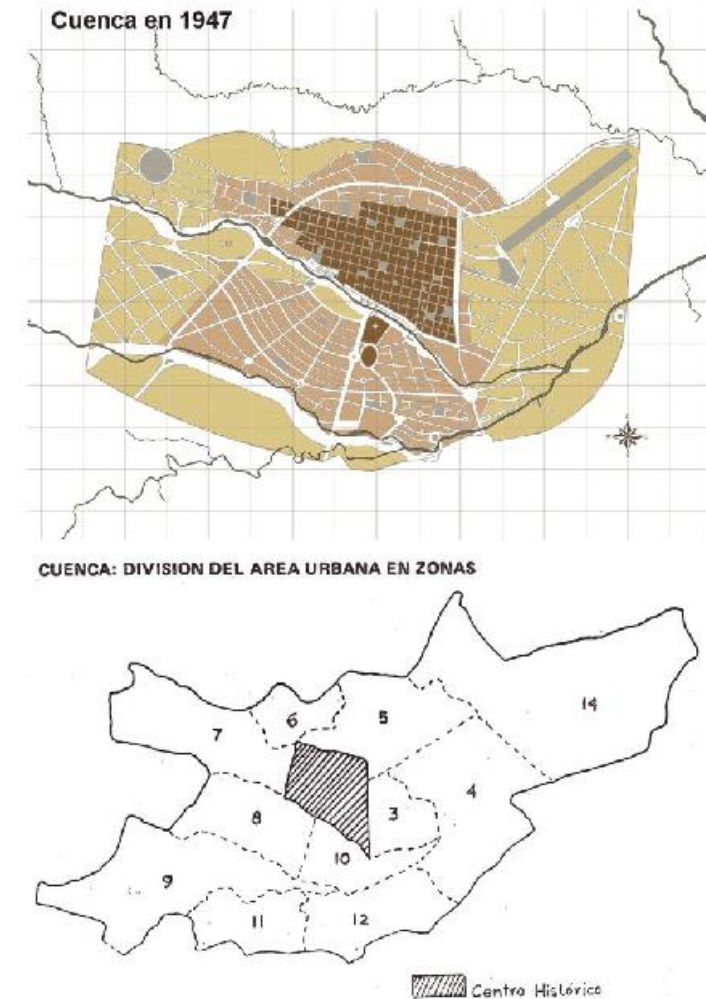
En el censo de 1950, se registró que en la ciudad de Cuenca habitaban 40,274 personas. Según una publicación de la secretaria municipal de 1949, la ciudad no se había expandido más allá de los límites de lo que hoy se denomina Centro Histórico. (Ver gráfico N° 2.1).

Por tal motivo, no es posible establecer una clara diferencia territorial entre el Centro Histórico y el área urbana total. Además desde la fecha de la fundación hasta el primer censo nacional *"...no experimenta un crecimiento considerable que sea determinante en su funcionamiento"*

El gráfico 2.1 muestra la forma en la que se ubicó la ciudad de Cuenca en el año 1947, fecha en la que se elaboró el plan regulador y 1982 donde se llevó a cabo el Plan del Área metropolitana de Cuenca. Claramente se puede ver la expansión que tuvo la ciudad durante treinta y cinco años, donde rebasó los límites de lo que en la actualidad se conoce como Centro Histórico.

1. Capa, P. Flores, E., Ortiz E. (1994). La peatonalización del núcleo central Urbano de Cuenca. (Tesis profesional de arquitectura). Facultad de Arquitectura, Universidad de Cuenca. p. 19.

Grafico N° 2.1. Ciudad de Cuenca: Área urbana de la ciudad, años 1947 y 1982.



Fuente: Barrera, J., Cabrera, L., Guerrero, L., Lazo, H., Pérez, Iván. (2008). Cuenca Urbana (Tesis profesional de arquitectura). Universidad de Cuenca, Cuenca, Cordero, F. Pauta, F. La renovación urbana como posibilidad de mejoramiento habitacional (El caso de Cuenca). Ecuador en Debate.

Cuadro N° 2.1. Ciudad de Cuenca – Centro Histórico: Población de la ciudad por lugares de estudio según años. (Valores absolutos)

AÑOS	CIUDAD DE CUENCA	CENTRO HISTÓRICO
1950	40,274	40,274
1962	60,402	-
1974	104,662	-
1982	152,406	71372

Fuente: INEC IV censo de población, (1982), Libro Cuenca y su Geografía Urbana. Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

El cuadro N° 2.1, indica el incremento poblacional que tuvo el área urbana de la ciudad de Cuenca y el Centro Histórico de la misma. Puesto que no fue posible obtener la información por sectores censales referente a los años 1962 y 1974 no se pudo determinar el número de población que vivía en el núcleo central.

Durante los primeros 32 años de análisis la población cuencana casi se cuadruplico, mientras que en el Centro Histórico incrementó en 31.098 habitantes. A diferencia del año 1950, para los años 80 los ciudadanos prefirieron dejar la zona central y establecerse en sectores más amplios en los que se desarrollaron edificaciones con mayor accesibilidad a áreas verdes.

2.1.1.2 Densidad poblacional

Se ha definido a la densidad poblacional como el número de habitantes presentes en una unidad espacial. Previo al año 1950, la densidad poblacional en el Centro Histórico fue de 250 hab/ha, según los datos obtenidos en la tesis Cuenca Urbana de la Universidad de Cuenca. Para 1971, la densidad que se registró fue de 400 hab/ha, uno de los factores de este incremento fue la salida de la población del área rural, estableciéndose mayormente en el centro de la ciudad, esta decisión

provoco la turgurización en ciertos sectores, además de la degradación de las condiciones de habitabilidad para ciertos grupos poblacionales.

Cuadro N° 2.2. Ciudad de Cuenca – Centro Histórico: Densidad poblacional según años. (Valores absolutos)

AÑO	DENSIDAD
	Hab/Ha.
1947	250
1971	400
1982	800

Fuente: - Barrera, J., Cabrera, L., Guerrero, L., Lazo, H., Pérez, Iván (2008). Cuenca urbana (Tesis previa a la obtención del título de arquitecto). Universidad de Cuenca.
- Capa, P. Flores, E., Ortiz E. (1994). La peatonalización del núcleo central Urbano de Cuenca. (Tesis profesional de arquitectura). Facultad de Arquitectura, Universidad de Cuenca.

Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

Finalmente, en el año 1980 y en consecuencia de los problemas de hacinamiento y turgurización que sufre el área central se registraron densidades de hasta 800 hab/ha. Siendo el porcentaje de ocupación de 96.7% en algunas manzanas del Centro Histórico. Ver cuadro N° 2.2 de la densidad poblacional en este primer periodo.





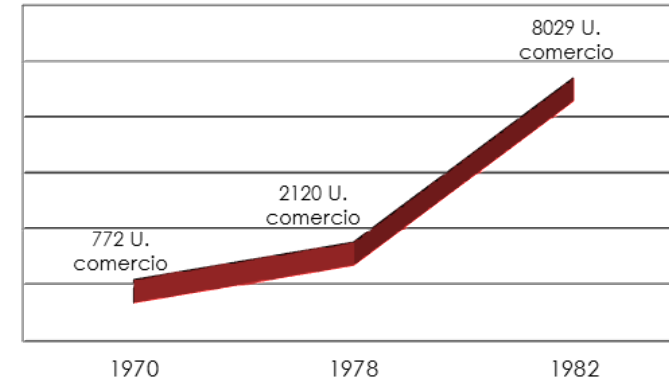
2.2.2 Aspectos económicos

La actividad comercial, fue la principal fuente de ingresos económicos que se desarrolló en el Centro Histórico, de acuerdo con los registros de la cámara de comercio entre 1970 y 1978 se incrementaron 1348 nuevos comercios mientras que entre 1978 y 1982 se sumaron 5909 al área central como se ha representado en el gráfico N° 2.2.

De acuerdo con el IV Censo de Población y III de Vivienda realizado en 1982, la población que habitaba el área urbana de Cuenca se dedicaba mayormente a la prestación de servicios, la industria manufacturera obtuvo también un alto porcentaje. Como se mencionó anteriormente, no fue posible obtener la información por sectores censales lo que ha limitado el análisis relacionado directamente con el Centro Histórico, por lo tanto los datos presentados en el cuadro N° 2.3 hacen referencia a toda el área urbana.



Grafico N° 2.2. Centro Histórico de Cuenca: Actividades comerciales en los años 1970 a 1982.



Fuente: Tesis La peatonalización del núcleo central urbano, año 1994.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

Cuadro N° 2.3: Ciudad de Cuenca: Número de habitantes según rama de actividad (Valores absolutos y relativos)

RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA	Nro	%
Agricultura, silvicultura, caza y pesca	1221	2,49
Explotación de minas y canteras	27	0,06
Industrias manufactureras	10704	21,83
Electricidad, gas, y agua	456	0,93
Construcción	2600	5,30
Comercio	8029	16,37
Transporte, almacenamiento y comunicación	2423	4,94
Establecimientos financieros y seguros	1229	2,51
Servicios	19393	39,55
Actividades no bien especificadas	1854	3,78
Trabajador nuevo	1104	2,25
TOTAL	49040	100,00

Fuente: IV Censo de Población y III de vivienda, año 1982.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

2.1.2.1 Actividades económicas en los barrios tradicionales de Cuenca.

La declaración de Ámsterdam de 1975, sugiere que es necesario conocer la composición de los barrios tradicionales que conforman la ciudad, y a partir de estos desarrollar el planeamiento de la misma, para evitar que se modifique las estructuras y su composición morfológica e histórica.

En base a los antes mencionado, es necesario el estudio y análisis de los barrios presentes en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca. Según el diccionario de la Real Academia Española, se define a los barrios como: *“cada una de las partes en que se dividen los pueblos grandes o sus distritos”*². En el caso específico de Cuenca, los barrios reflejan las costumbres y tradiciones de sus habitantes.

Es necesario mencionar que los barrios van más allá de una mera división política o espacial, sino que se conforman en base a un sentido de pertenencia, de vecindad o hermandad. Bajo estas características la población se agrupa en ciertas zonas en las que realizan sus actividades cotidianas, teniendo un profundo respeto y apropiación por el lugar; en dichas áreas la población tiende a encontrar o desarrollar ciertas tradiciones típicas.

Con la conquista española, uno de los factores afectados fue la distribución espacial de la población, pues el 06 de junio de 1580 los barrios de San Blas y San Sebastián, acogieron a la población indígena de la ciudad, convirtiendo al sector central como el de la clase de mayor poder económico de la época. (Ver gráfico 2.3)

Además por decisión del cabildo, los artesanos que realizaran la misma actividad deberían asentarse en el mismo sector mediante una disposición aprobada el 24 de diciembre de 1563. Los barrios artesanales de Cuenca empezaron a tomar fuerza a mediados del siglo XVII y se fortalecieron con el abandono de las actividades mineras. Estos barrios se caracterizaban por asentarse alrededor de una iglesia u orden religiosa.

A mediados de los siglos XVII Y XVIII *“Cuenca debía ser la única ciudad del país que funcionaba a través de barrios artesanales fuertemente consolidados y que a partir de esta premisa se reproducía, o más bien se mantenía un sistema de trabajo”*³ Los trabajos artesanales se realizaron en talleres que se ubicaban en cada barrio *“... bajo la responsabilidad de un maestro, mestizo en la mayoría de los casos, dueño de experiencia, local y herramientas...”*⁴

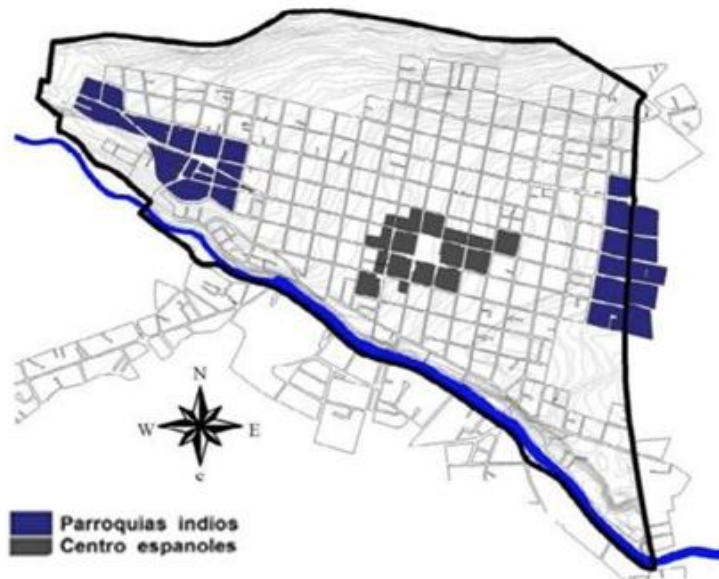
2. INTERNET: <http://lema.rae.es/drae/?val=barrio>

3. Fundación Paul Rivet. (1991). Cuenca: Barrios de tierra y fuego (Desintegración de los barrios artesanales). Cuenca: Monsalve-Moreno. p. 7.

4. Fundación Paul Rivet. (1991). Cuenca: Barrios de tierra y fuego (Desintegración de los barrios artesanales). Cuenca: Monsalve-Moreno. p. 23.



Grafico N° 2.3. Ciudad de Cuenca – Centro Histórico: Distribución espacial de la población, año 1580.



Fuente: Plan especial del Centro Histórico, 2010
 Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

Se cree pertinente estudiar los barrios existentes en el área de primer orden, partiendo de un análisis histórico hasta determinar cuáles fueron los usos de suelo tradicionales y predominantes en los mismos.

En el mapa 2.1 se han representado los barrios que en la actualidad conforman el área de primer orden. Es necesario mencionar que para el año de 1983, gran parte del área central no tenía una organización barrial, por tal motivo en el mapa 2.1 existe un área en la que no se encuentra clara identificación barrial.

De acuerdo con la información proporcionada por la Fundación el Barranco, a lo largo del tiempo se han ido incrementando las organizaciones barriales, es por esta razón se han representado más barrios de los que se mencionaron en el cuadro 2.4.

Es oportuno aclarar que debido a la escasa información referente a los barrios del área de primer orden, no se ha podido realizar un análisis de cada uno de ellos, sin embargo a continuación se muestra las características de algunos de ellos. Adicionalmente, la información que se presenta no está enarcada únicamente a partir del año 1950 ya que no se tiene una referencia solamente desde esta fecha.



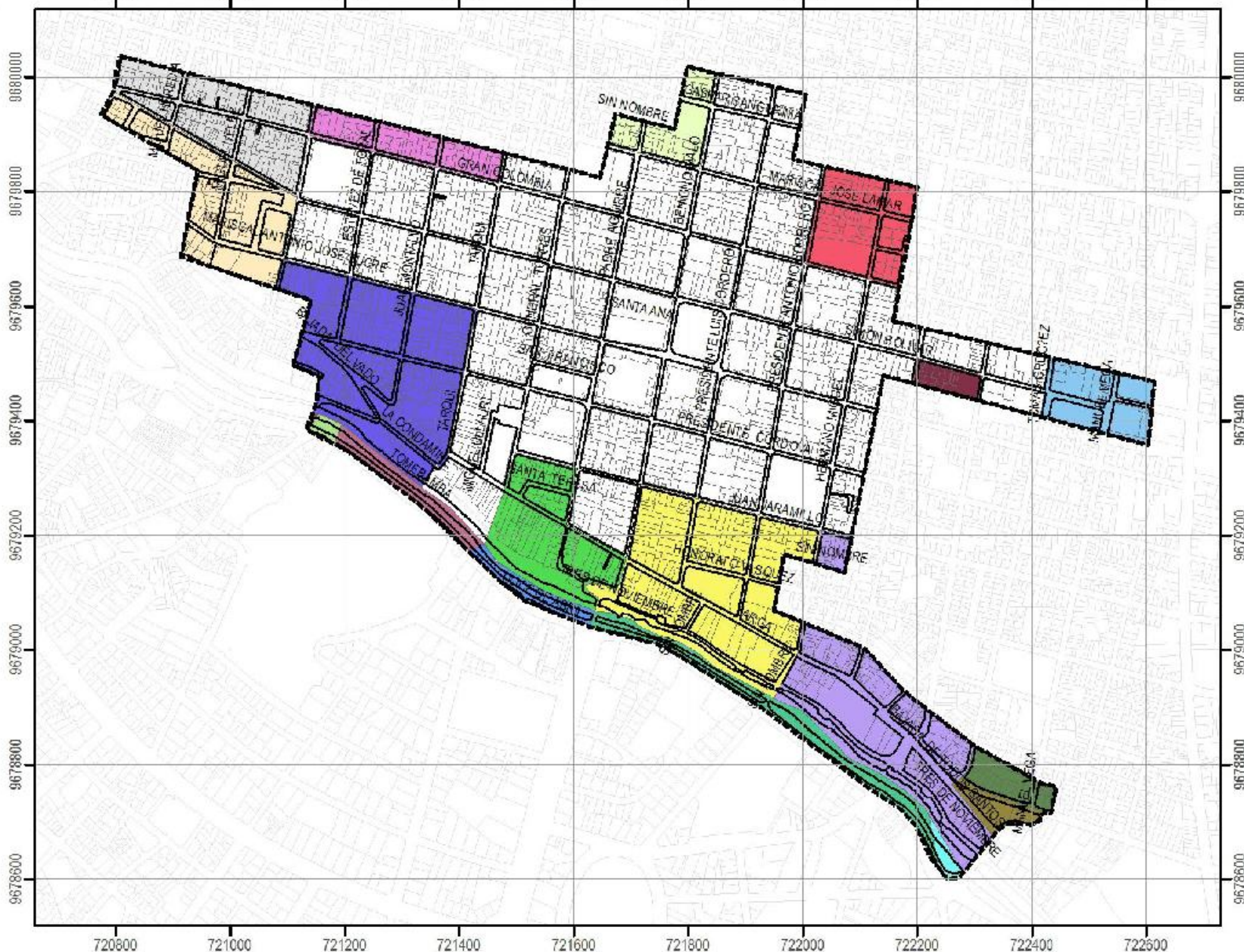
720800 721000 721200 721400 721600 721800 722000 722200 722400 722600

Simbología

- Limite del A.P.O
- Manzanas
- Predios
- Vías

Barrios en el A.P.O

- Sin definición barrial
- Cruz del Vado
- El Padrón
- El Vergel
- Gran Cove
- La Merced
- La Salle
- La Zucloría
- Luis Cordero
- Maria Auxiliadora
- Nueve de Octubre
- San Blas
- San Roque
- San Sebastián
- Sector "A"
- Sector "D"
- Sector "F"
- Cdla. Universitaria
- S. P. de la Madre y Estadio
- Todos Santos
- Zona Rosa



Mapa 2.1
Fecha: Cuenca, Enero del 2015

0 100 200 400 600 800 Metros

Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

Contenido:

Distribución barrial en el Área de Primer Orden

CAPÍTULO II



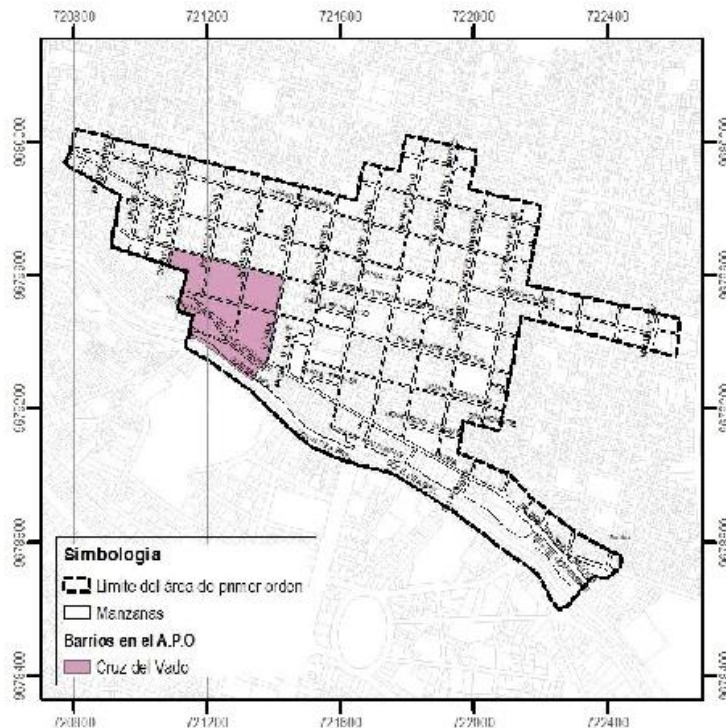


a. El Vado

- Ubicación

La Real Academia Española define la palabra Vado como: “Lugar de un río con fondo firme, llano y poco profundo, por donde se puede pasar andando, cabalgando o en algún vehículo.”⁵. En la actualidad es una de los sectores de acceso a la segunda terraza de la ciudad, ubicada al suroeste del área de primer orden como se indica en el gráfico N° 2.4.

Grafico N° 2.4. Centro Histórico: Localización del barrio del Vado en el Área de Primer Orden.



Fuente: Fundación el Barranco, 2014
 Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

- Contexto Histórico

Después de la llegada de los españoles, fue necesario determinar los límites de la nueva ciudad, además era preciso representar la nueva cultura religiosa que se iba a implantar en la población conquistada, por tal motivo se colocaron cruces en zonas estratégicas de la ciudad, una de ellas fue en el sector del Vado. (Ver fotografía 2.2)

La cruz del Vado fue construida en mármol, sobre una antigua cruz de la época colonial en el año 1888, pero no es sino hasta inicios del siglo XX donde se construye la caseta que la protege, según dichos de algunos moradores del lugar, brindaba protección para las personas que debían cruzar el temido río Julián Matadero ahora conocido como río Tomebamba.

Según Adolfo Parra Moreno en su libro Rostros de los Barrios de Cuenca, desde la esquina de la calle Juan Montalvo y la calle de la Cruz, las tropas del Gral. Eloy Alfaro, disparaban sus armas en dirección de San Roque, donde estaba ubicadas las tropas del Gral. Vega.

- Leyendas y tradiciones

Una de las tradiciones que se realizan comúnmente en el barrio son las festividades del 3 mayo, en honor a la cruz emplazada en la plaza de El Vado. Este barrio, es uno de los principales promotores en la realización del pase del niño viajero, que reúne a un gran porcentaje de la población cuencana en el mes de diciembre.

5. INTERNET: <http://dle.rae.es/?id=bFVAOtK>

- Usos o actividades tradicionales

En este sector de la ciudad, se establecieron una serie de actividades tradicionales, tales como las famosas panaderas del Vado. Otra de las actividades que se desarrollaron con fuerza fue la elaboración de artesanías como los sombreros de paja toquilla, cuyo iniciador fue el señor Miguel Pulla, (fotografía N° 2.2.)

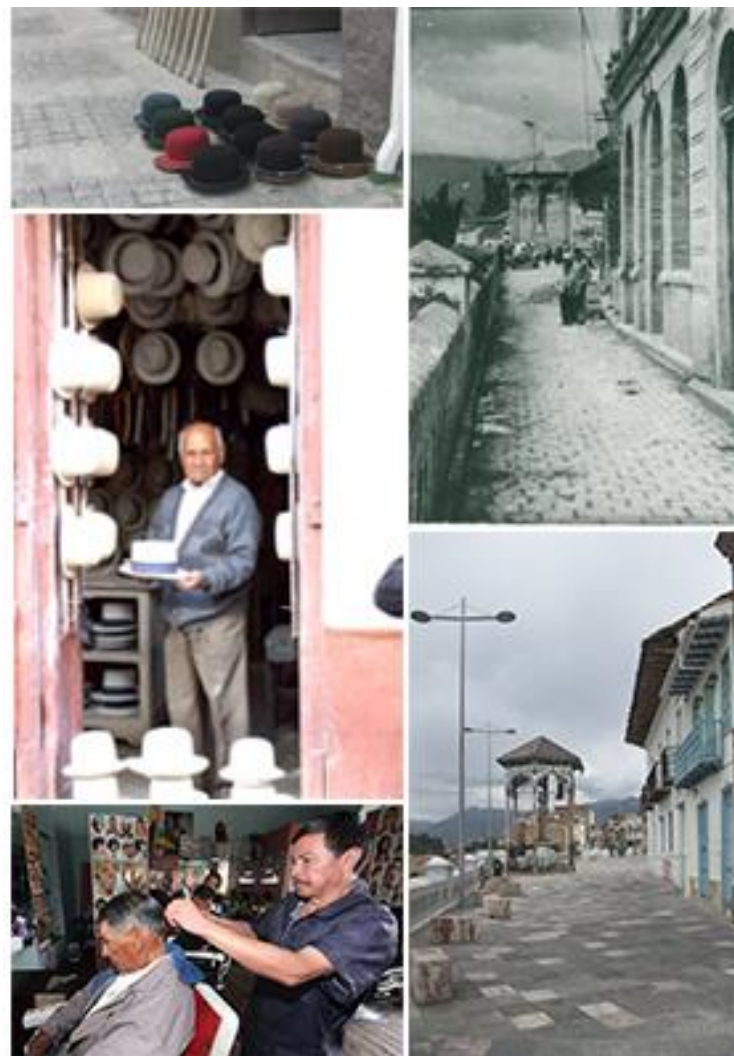
Según el señor Luis Mendieta, morador de la zona, *“El Vado fue y siempre será un mundo dentro de la gran ciudad. En el pasado usted encontraba de todo en ese lugar: artesanos, peluqueros, panaderas, talabarteros, hojalateros, chatarreros, cantineros”*⁶.

Algunas de estas tradiciones fueron transmitidas de generación en generación hasta nuestros días, al mismo tiempo que los hábiles artesanos aprendieron nuevas técnicas para mejorar su trabajo.

Actualmente, cada una de las actividades artesanales antes mencionadas, harían referencia a la producción de bienes a nivel artesanal, otras como las peluquerías están estrechamente relacionadas con los servicios personales y afines a la vivienda, mientras que las tiendas de abarrotes se enmarcan en los usos de comercio. Uno de los usos de suelo principales que han perdurado con el tiempo en esta zona de la ciudad, es el de la vivienda.

El collage fotográfico N° 2.2 representar algunas de las actividades tradicionales que hasta la actualidad se pueden encontrar, también se han expuesto imágenes de la cruz del vado en su estado anterior y actual.

Fotografía N° 2.2. Centro Histórico de Cuenca: Actividades tradicionales y la Cruz del El Vado



6. Caldas, R. (2014). El Vado y Las Herrerías, espacios que sobreviven en la modernidad. El Tiempo, 1.

Fuente: Grupo de tesis, INTERNET: <https://elvado.wordpress.com>, www.eltiempo.com.ec, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC).

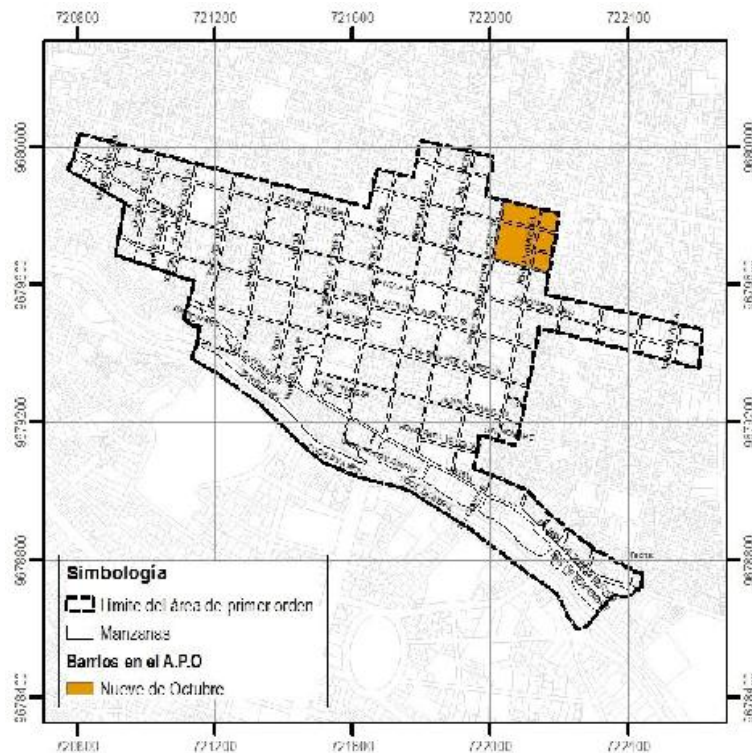


b. Barrio Nueve de Octubre

- Ubicación

Este barrio, es uno de los más emblemáticos de la ciudad, ubicado al noroeste del área de primer orden, se enmarca entre las calles Hermano Miguel y Gran Colombia hasta la Sangurima, y desde la calle Vargas Machuca y Gran Colombia hasta la Vega Muñoz. Ver Gráfico N° 2.5

Grafico N° 2.5. Centro Histórico de Cuenca: Localización del Barrio 9 de octubre en el Área de Primer Orden.



Fuente: Fundación el Barranco y El Proyecto Vllir.
Elaboración: Grupo de Tesis

- Contexto Histórico

A través del tiempo, el barrio nueve de octubre se ha mantenido como un eminente punto de comercio en la ciudad de Cuenca, no solo por la existencia del mercado del mismo nombre sino por la presencia de otros centro comerciales como la Plaza de artesanías Rotary, la bahía nueve de octubre, además de un sin número de tiendas de abarrotes y abacerías.

Adolfo Parra Moreno, menciona en su libro Rostros de los Barrios de Cuenca, que hasta hace algunos años, este mercado era uno de los más concurridos de la ciudad, y a decir del mismo autor, tiempo atrás fue uno de los sectores más seguros de la ciudad, a tal punto que esta zona se emplazó el hotel Colombia, residencia de un alto porcentajes de turistas.

- Leyendas y tradiciones

En la plaza, al pie del mercado, se desarrollarían una de las leyendas conocida como el ratoncito Gutiérrez, a este conocido deportista de la época se lo denominó así por su pequeña estatura, al mismo tiempo que en cada una de sus presentaciones vestía una pantaloneta de color azul.

Los promotores de eventos pugilísticos, aprovecharon el interés de la población por el boxeo, ya que cada viernes en este lugar se desarrollaban exhibiciones de este deporte, y con el pasar del tiempo a esta plaza se le adjudicó el nombre de Coliseo de la nueve. Frente a este coliseo, se llevaban a cabo las tan afamadas peleas de gallos, en la casa del señor Alejo Avecillas.

Otros de los personajes emblemáticos de la zona eran el Polaco y el Manco, el primero recordado por ser un hombre corpulento, que trabajaba cargando productos en el mercado. El Manco Molina, fue un trabajador de la empresa Semería, quien con su voz ronca animaba a los viajeros con destino a la ciudad de Guayaquil a viajar en esta empresa, estos dos personajes eran recordados por los moradores, por las acaloradas peleas que protagonizaban día tras día.

- Usos o actividades tradicionales

Como se mencionó anteriormente, en esta zona se llevaban a cabo un sin número de actividades comerciales, principalmente el comercio o intercambio de productos de primera necesidad, además de localizarse en esta zona la tan prestigiosa plaza Rotary, en la que aún se expenden productos elaborados por hábiles cuencanos. (Ver fotografía N° 2.3).

Es necesario mencionar que esta zona también fue denominada como el primer terminal terrestre de la ciudad, ya que la actual plaza era el punto de llegada de las empresas de transporte inter-cantonal.

Fotografía N° 2.3. Centro Histórico de Cuenca: Actividades tradicionales en el barrio Nueve de Octubre.

En una casa ubicada en las calles Mariano Cueva entre la Gran Colombia y Mariscal Lamar, se llevaba a cabo las actividades relacionadas a la producción de bienes y servicios a nivel artesanal, ya que se dispuso un taller bajo la tutela del maestro Guillermo Larrazábal, quien fue contratado para la elaboración de los vitrales de la catedral “La Inmaculada”. En el taller se fabricó también el vitral del apóstol Santiago, para el cantón Gualaceo.



Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC)

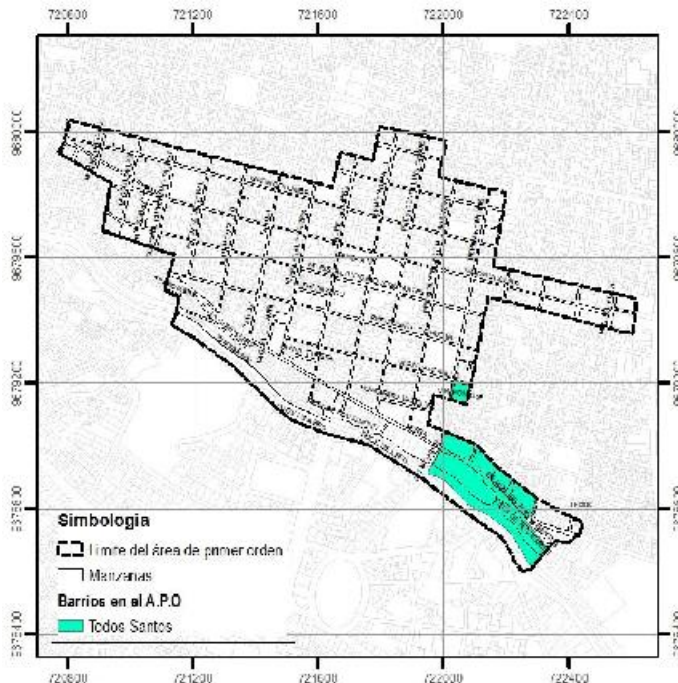


c. Todos Santos

- Ubicación

“El histórico barrio de Todos los Santos “está ubicado en el primer piso de la terraza fluvial o Barranco del río Tomebamba”⁷, este lugar fue de gran importancia para la antigua población Cañari e Inca y posteriormente Española. Fue y es uno de los puntos de conexión entre el Centro Histórico y el área rural, y aún en la actualidad comunica el sector del Ejido con el área histórica de la ciudad de Cuenca.

Grafico N° 2.6. Centro Histórico de Cuenca: Localización del Barrio de Todos Santos en el Área de Primer Orden.



Fuente: Fundación el Barranco y El Proyecto Vllir.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

- Contexto Histórico

En 1820 el obispo Miguel León Garrido, fue encargado de la construcción de un templo, cuyo nombre original era la Ermita del Usno, este nombre hace referencia a una capilla o iglesia dedicada a un santo ubicada en un valle fértil. Con el pasar del tiempo la iglesia recibiría el nombre de Todos Santos debido a que la población la llamaba así por la variada galería de Santos existentes en su interior.

El barrio de Todos Santos fue otro de los lugares escogidos por los españoles para implantar las cruces, que servían para delimitar la misma. En el libro “Rostros de los Barrios de Cuenca” se relata que la cruz estaba ubicada originalmente a la orilla del molino de agua, entre la calle Larga y Vargas Machuca. Otro de los monumentos que se puede reconocer con facilidad es el afamado Puente Roto de Cuenca, el primer puente se construyó en el año 1849, mientras que el actual se inauguró en 1961.

- Leyendas y tradiciones

Uno de los hechos reales, que fue convertido en leyenda, al que se le atribuye el nombre de Julián Matadero, tendría su inicio la noche del 3 de abril de 1950, alrededor de las nueve de la noche, cuando el enfurecido río Tomebamba, destruyó gran parte de las zonas cercanas a su cauce. Generándose a partir de aquella noche el tan afamado puente roto de Cuenca. Acompañaron a esta noche oscura las oraciones de un grupo de religiosas quienes pedían la ayuda del Todopoderoso, para que cesara la tormenta y no causaran más daños.

7. INTERNET: <http://www.eltiempo.com.ec/noticias-cuenca>

- **Usos o actividades tradicionales**

En la tesis Cuenca Urbana de la Universidad de Cuenca, se relata que a mediados del siglo XVI y XVII, algunos herreros se establecieron en la zona, además aprovechando la cercanía a las riberas del río Tomebamba se ubicaron algunos molinos de granos, los mismos que se pueden admirar hasta nuestros días en las ruinas arqueológicas de Todo Santos

No se puede dejar de mencionar, las tan afamadas panaderas de todos Santos, ya que en este sector de la urbe, se podía encontrar con facilidad pan elaborado en hornos de leña, y era común visualizar largas filas de personas por las mañanas para obtener este delicioso producto, sin

mencionar que en la temporada de carnaval, las familias cuencanas preparaban pan en sus hogares y acudían a las panaderías, para poder cocinarlos en los hornos de leña. Sumado a la elaboración de pan, es necesario recordar los bocadillos elaborados por las religiosas.

Una de las actividades que tuvo gran apogeo a mediados de siglo XVI, fue la producción de productos industriales, representados en la minería, la misma que únicamente se mantuvo hasta mediados del siglo XVII

Otro de los usos prominentes que se han mantenido con el pasar del tiempo, es el equipamiento comunal, ya que en este sector se encuentra una de las iglesias más antiguas de Cuenca.

Fotografía N° 2.4. Centro Histórico de Cuenca: Puente roto.



Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), año 2014

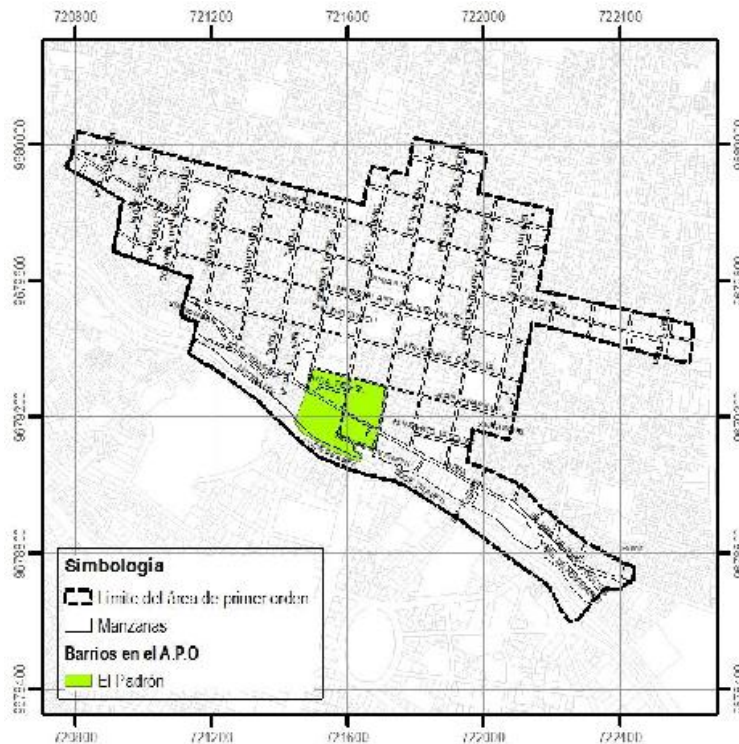


d. El Padrón

- Ubicación

El Barrio El Padrón está ubicado entre las actuales calles Padre Aguirre y Calle Larga, y sin duda es uno de los barrios con fuerte representatividad en el Centro Histórico, ya que era y aún en la actualidad es un punto de comunicación entre el área central y el Ejido. Ver gráfico N° 2.7.

Grafico N° 2.7. Centro Histórico de Cuenca: Localización del Barrio El Padrón en el Área de Primer Orden.



Fuente: Fundación el Barranco, 2014.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

- Contexto Histórico

El lingüista Oswaldo Encalada, en una entrevista realizada por el diario el Mercurio expresa que: *“en esta callecita vivía un señor de apellido Padrón y parece que ese es el origen, ... en términos etimológicos, padrón es una derivación de patrón”*⁸ Este barrio se popularizó, porque en algunas de las tiendas del sector se podría encontrar con facilidad largas filas de jóvenes esperando su turno para poder alquilar una bicicleta, los mejores “clientes”, eran premiados con minutos extras.

- Leyendas y tradiciones

Unas de las tradiciones que se llevaban a cabo en este sector, era la procesión del Cristo Agonizante, la misma que se iniciaba en la iglesia de San Francisco, y buscaba representar la religiosidad y convicción cristiana. Era una tradición que los jueves santos, el sonido de las campanas se sustituía por matracas, pero el sábado de gloria se dejaba salir a los “Perros locos”, eran perros cubiertos con latas, que resonaban mientras se movilizaban por las calles del barrio. *“Si no das los capillos, el guagua se ha de morir”*⁹. De esta frase tomaban provecho los niños que asistían los sábados a la celebración del bautismo, ya que los padrinos se veían obligados a llevar monedas para lanzarlas a la puerta de la Iglesia de las iglesias, y los pequeños aprovechaban para recogerlas.

- Usos o actividades tradicionales

Aquí funcionaba la cooperativa de transporte Azuay, en las instalaciones de dicha cooperativa, se encontraban unas bodegas en las que se podía asegurar el bienestar de algunos de los productos que venían desde el Perú. Buscando brindar un mejor servicio a los pasajeros de la cooperativa Azuay, los vecinos se organizaron para poner en funcionamiento una pensión, más conocida como la pensión Norte.

8. INTERNET <http://www.elmercurio.com.ec/>

9. Parra, A. (2010). Rostros de los Barrios de Cuenca. Cuenca: C + C Color print. p. 100

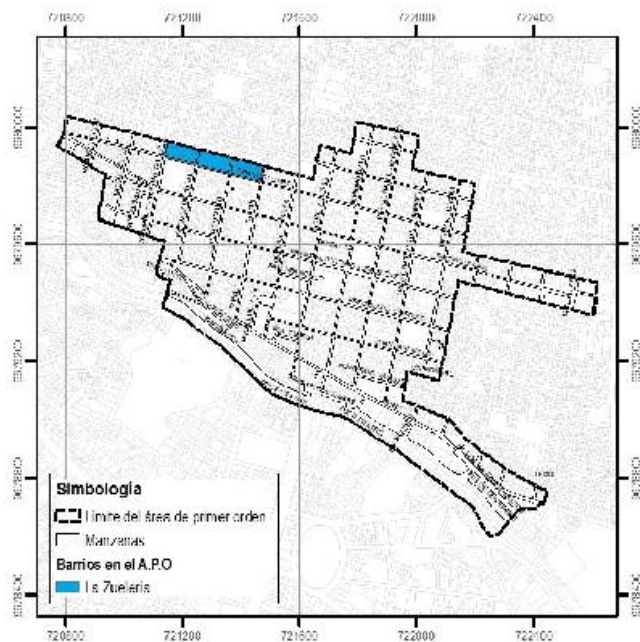
Sumada a esta actividad estaba la presencia de taxis a la salida de la oficina de la cooperativa, para movilizar a los visitantes. Alrededor de 50 años atrás, se generó una fuerte actividad comercial, a partir de la elaboración de fideos, yeso, además la fabricación de bombas de agua y la existencia de pulperías.

e. La Zuelería

- Ubicación

Este es otro de los barrios tradicionales de la ciudad de Cuenca, ubicado entre las calles Mariscal Lamar, Sangurima y Juan Montalvo, como se muestra en el gráfico N° 2.8.

Grafico N° 2.8. Centro Histórico de Cuenca: Localización del Barrio La Zuelería en el Área de Primer Orden.



Fuente: Fundación el Barranco y El Proyecto Vllir. 2014.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

Contexto Histórico

Se lo denominó de esta manera, por la existencia de los talleres que se dedicaban a curtir el cuero, en dichos talleres se obtenía también las suelas para los zapatos. Otro de los factores que inciden en este nombramiento, es la gran cantidad de artesanías que se realizaban en cuero.

- Leyendas y tradiciones

La esquina del movimiento, así se denominó a la esquina comprendida entre las calles Juan Montalvo y Mariscal Lamar, ya que en la temporada navideña y de fin de año en esta zona se realizaban los festejos.

- Usos o actividades tradicionales

Como ya se mencionó anteriormente, la principal actividad de este barrio tradicional de la ciudad fue la elaboración de artesanías en cuero, el escritor Adolfo Parra Moreno, explica brevemente el proceso de trabajo en cuero que realizaban los hábiles artesanos *“recibidas las pieles de res, iniciaban el proceso del curtido, el clásico bombo, el limón, la sal y los infaltables productos químicos, como los taninos que quitaban el pelaje y de acuerdo a la calidad del cuero que querían obtener, continuaba el proceso, para luego tinturarlo, templarlo y posteriormente secarlo que lo hacían a la intemperie”*¹⁰

Una actividad diferente que se realizaba hace algunos años en este sector eran las comunicaciones, pues aquí funcionaba la radio Voz del Río Tarqui.

10. Parra, A. (2010). Rostros de los Barrios de Cuenca. Cuenca: C + C Color print.

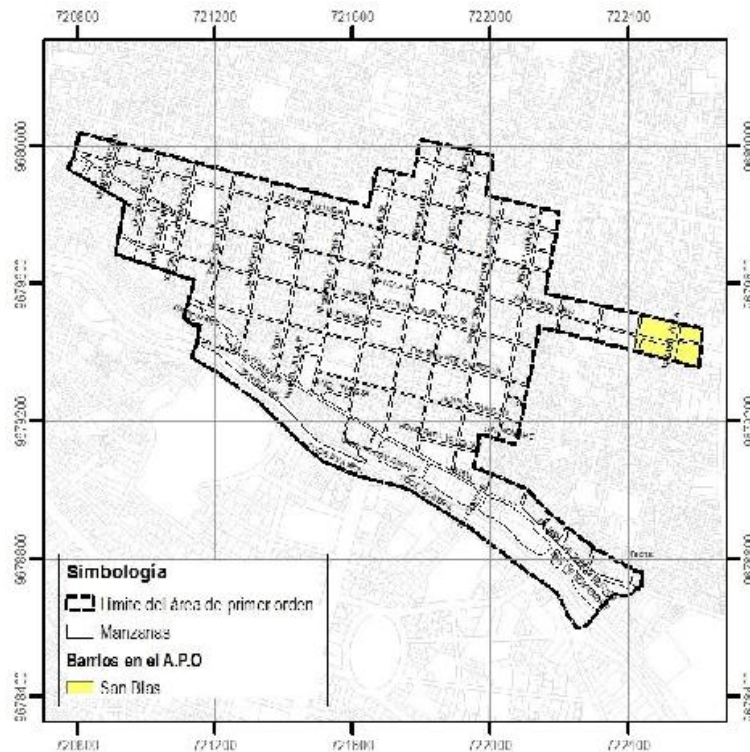


f. San Blas

- Ubicación

El barrio de San Blas, forma parte de la parroquia del mismo nombre. Se encuentra limitada por las calles: Al Norte: Gaspar Sangurima, al Sur: Calle Larga, al Este: calle Guapondelig y al Oeste: Mariano Cueva.

Grafico N° 2.9. Centro Histórico de Cuenca: Localización del Barrio San Blas en el Área de Primer Orden.



Fuente: Fundación el Barranco.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

- Contexto Histórico

Veinte y dos días después de que la ciudad de Cuenca fue fundada, se inició la primera construcción de la iglesia de San Blas, esta responsabilidad le fue otorgada al licenciado y sacerdote Juan Muñoz Galán. El barrio de aquel momento no poseía una gran población, más bien se conformaba por una o dos casas en la misma cuadra. (Ver fotografía N° 2.5)

Desde la época de la república, este sector de la ciudad fue de gran importancia, ya que este era uno de los puntos de salida de la naciente ciudad hacia Quito. Desde el año 1935 llega el párroco Luis Sarmiento Abad, quien llevo a cabo procesos de restauración tanto de la Iglesia como del convento de San Blas.

Fotografía N° 2.5. Centro Histórico de Cuenca: Iglesia de San Blas



Fuente: INTERNET: <http://www.latarde.com.ec/2014/02/04/iglesia-de-san-blas>

- Usos o actividades tradicionales

Unas de las actividades que se realizaban en este sector del Centro Histórico, era la alfarería, aquí se establecieron talleres para elaborar artesanía utilitaria. Como este sector era uno de los puntos de ingreso y salida de la ciudad, se desarrollaron los llamados arrieros y el cuidado de tambos, definidos como: *“Establecimiento ganadero destinado al ordeño de vacas y a la venta, generalmente al por mayor, de su leche.”*¹¹ según la Real Academia de la Lengua.

Otras definiciones que se pueden adjuntar a esta actividad es *“Posada que se encuentra en los caminos, en especial para viajeros que transportan animales”*¹² Adicionalmente otro de los usos que se llevaba a cabo en la plaza frente a la iglesia, era la venta de ganado los días jueves.

g. San Sebastián

- Ubicación

El barrio de San Sebastián se encuentra ubicado en el noreste del área de primer orden, como se puede observar en el gráfico N° 2.10.

- Contexto Histórico

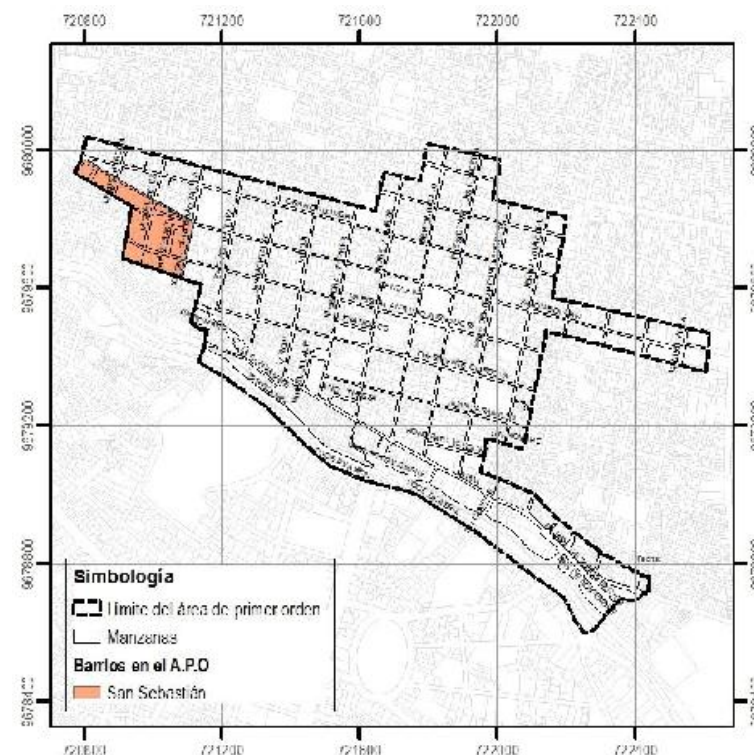
Este es uno de los barrios más antiguos de la ciudad de Cuenca, ya que juntamente con el barrio de San Blas, acogió a la población indígena de la ciudad a partir del 06 de junio de 1580.

Este barrio, de igual manera que los anteriormente mencionados, posee como hito una iglesia, que en este caso lleva el mismo nombre del barrio. Esta iglesia se encuentra en la intersección de las calles Simón Bolívar y coronel Talbot. (Ver fotografía N° 2.6)

En 1876, bajo la orden del obispo Miguel León Garrido, se funda la “casa de la Temperancia”, en esta se acogerían a personas con problemas de

alcoholismo, al mismo lugar se lo denominaría también como la “Casa de los Ebrios” (Ver fotografía N° 2.6)

Grafico N° 2.10. Centro Histórico de Cuenca: Localización del Barrio San Sebastián en el Área de Primer Orden.



Fuente: Fundación el Barranco y El Proyecto Vllr.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

11. INTERNET: <http://lema.rae.es/drae/?val=tambo>

12. INTERNET: <http://www.wordreference.com/definicion/tambo>



Fotografía N° 2.6. Centro Histórico de Cuenca: Iglesia de San Sebastián y Museo de arte Moderna



Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (INPC)

- **Leyendas y tradiciones**

En el actual parque de San Sebastián, antiguamente tenía varias funciones, como cementerio, estadio y una pequeña plaza de toros.

En una de las corridas de toros, uno de los integrantes de la misión geodésica francesa, Juan Seniergues, fue asesinado por un pretendiente de la señorita Manuela Quezada, a partir de aquí se conoció al sector como “Chucha de la soledad”, ya que este hecho provocó temor en las personas que fueron testigos del atentado.

13. Sobral, G. (1947). Anteproyecto del Plan Regulador de Cuenca. Quito. p. 10.

2.2.3 Usos de suelo

2.2.3.1 Plan regulador Urbanístico para la ciudad de Cuenca, año de 1947.

Se definió como plan regulador a *“Un conjunto de propósitos organizados bajo directivas técnicas y establecido en gráficos memorias descriptivas, propaganda ilustrada...”*¹³

Al momento de la elaboración del diagnóstico no se determinaron lugares en los que se haya especializado las funciones, por el contrario se habían desarrollado de manera dispersa en la ciudad.

Los principios en los que se fundamentó el plan fueron los siguientes:

- “Ordenación, localización y proporción de las funciones activas y pasivas”¹⁴
- El trazado vial estaría sometido a las características topográficas de la ciudad.
- Coordinación de los servicios de transporte público.
- Sentido económico en el planeamiento de las obras.
- Principios higiénicos en la ubicación de las actividades.
- La estética paisajística y arquitectónica estarían regidas por la propuesta de ordenanza que sancionaba el plan.

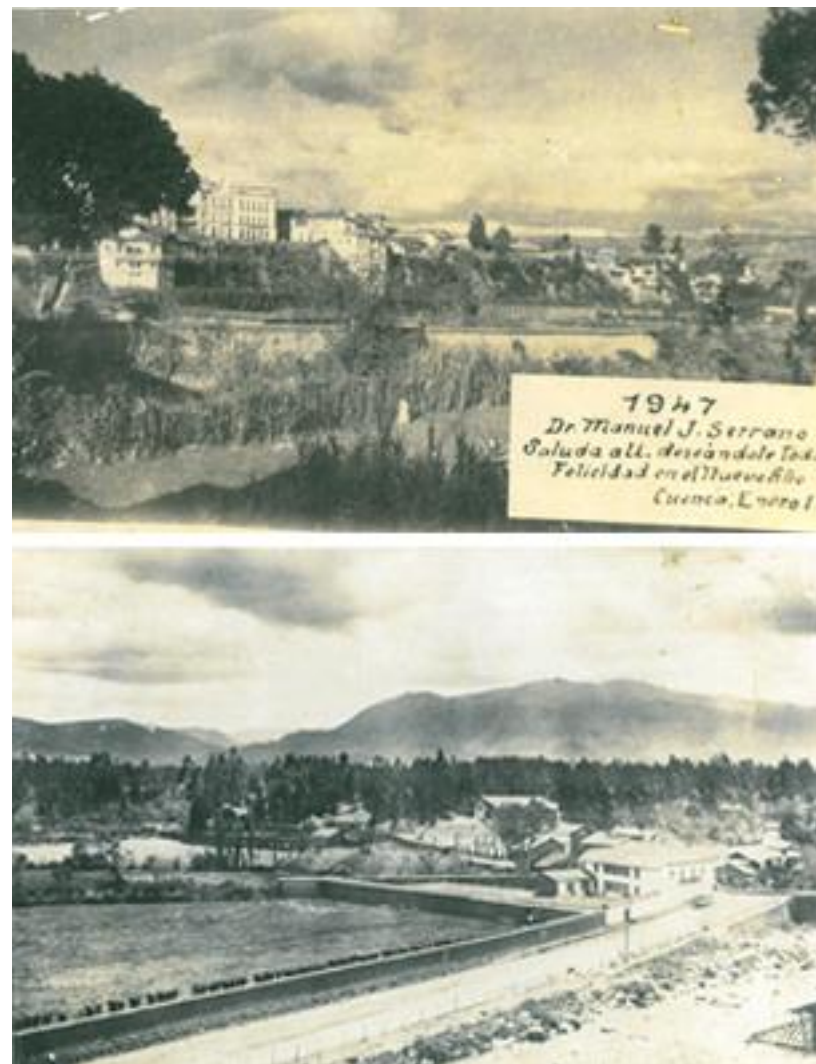
En el gráfico N° 2.11 se hace una diferenciación entre las actividades o usos que se realizaban en la ciudad de Cuenca antes de la elaboración del PR47, y los usos que se plantearon al momento de la elaboración del mismo.

Antes que el plan fuera elaborado, la ciudad no seguía un camino definido en cuanto a la distribución de las actividades humanas. Al momento de su desarrollo el uso vivienda fue mayormente privilegiado en la ubicación en los distintos sectores.

En lo que en la actualidad se denomina Centro Histórico, fueron asignadas principalmente los usos de comercio y gobierno así como la vivienda y la elaboración de artesanías de menor magnitud.

14. Sobral, G. (1947). Anteproyecto del Plan Regulador de Cuenca. Quito. pp. 20 y 21

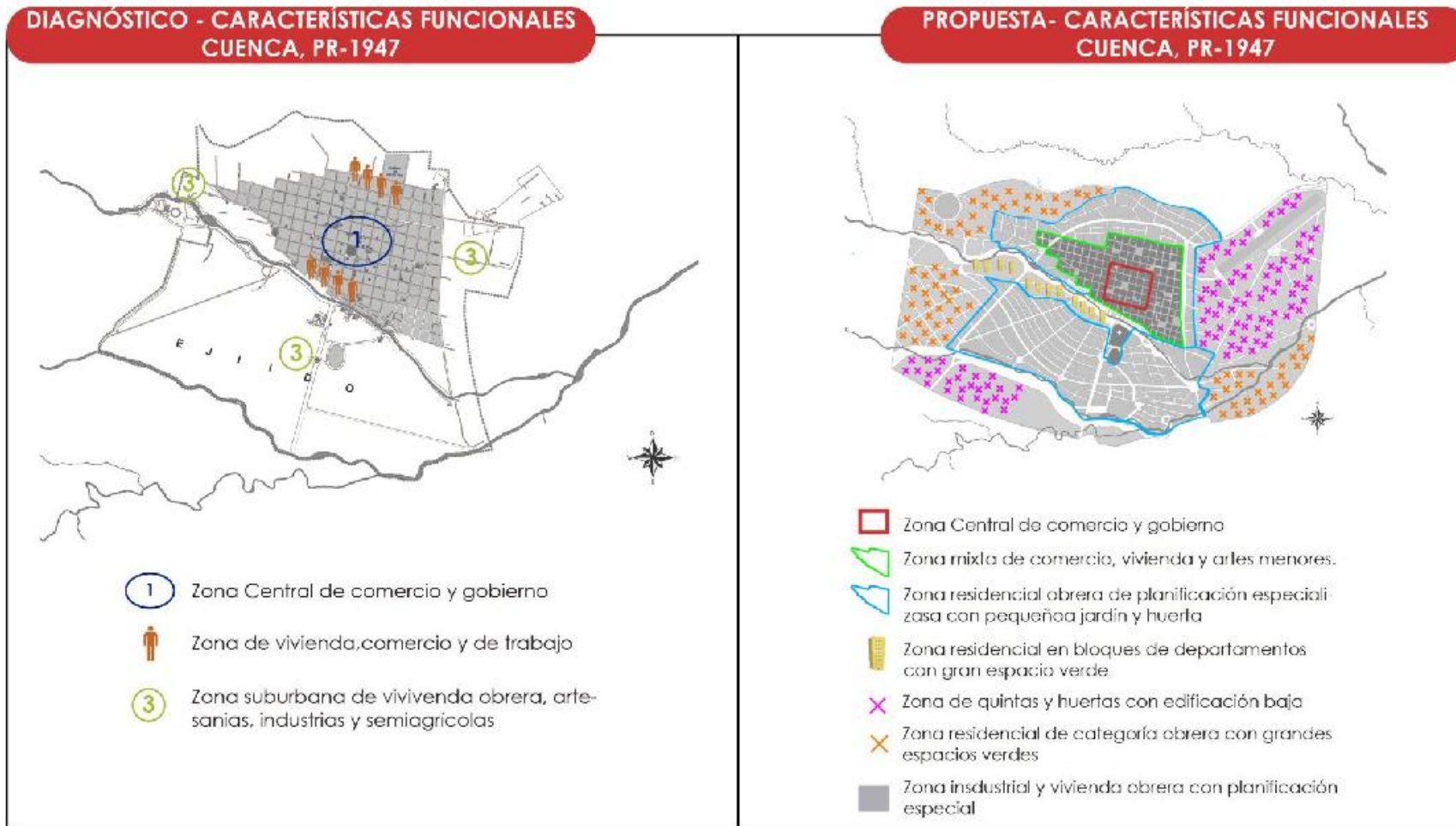
Fotografía N° 2.7. Centro Histórico de Cuenca: Barranco del Río Tomebamba – año 1947 y Vista del Ejido.



Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (INPC)



Grafico N° 2.11. Ciudad de Cuenca - Centro Histórico: Diagnóstico y propuesta de las categorías funcionales del Plan Regulador de 1947



Fuente: Soblar, G, (1947) Anteproyecto del Plan regulador de la ciudad de Cuenca, Barrera, J., Cabrera, L., Guerrero, L., Lazo, H., Pérez, Iván. (2008). Cuenca Urbana (Tesis previa a la obtención del título de arquitecto). Universidad de Cuenca, Cuenca. Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

2.2.3.2 Plan director de desarrollo Urbano, 1970.

En la medida en que la ciudad se expandía, se generaron también algunos problemas en lo relacionado al ordenamiento, ya que el plan elaborado en 1947 no fue aplicado en su totalidad, en consecuencia los problemas se hicieron más visibles.

Con el fin de responder a este problema, la municipalidad encargó la elaboración del Plan director de desarrollo urbano en 1970, al arquitecto Hugo Castillo, elaborado en las siguientes etapas: *“Memoria descriptiva, plano director de zonificación, plano director de vías y equipamientos, plano director de estructuración urbana, plano director de densidad de la población, plano director básico de desarrollo urbano y documentos técnicos legales que complementan el PDDU”*¹⁵

Se definió como Plan director *“al conjunto de planos, ordenanzas, memorias y más documentos técnicos y legales que reglamentan el proceso de crecimiento urbano de la ciudad”*¹⁶ La propuesta que se aplicaría de acuerdo con el Plan director zonificó a la ciudad de la siguiente manera:

- Zona de núcleo urbano
- Zona de vivienda
- Zona de industrias
- Zonas de comercio
- Zonas de artesanías
- Zonas de interés arquitectónico y monumental
- Zona del aeropuerto
- Zonas verdes y de uso comunal
- Zonas de uso agrícola
- Zonas de cinturón verde periférico.

De acuerdo con la ordenanza que sancionó el plan regulador, los usos de suelo que se permitían en el núcleo central fueron: Oficinas administrativas, fiscales o municipales y particulares; edificios de vivienda y/o comerciales; hoteles y otros servicios urbanos; talleres de artesanía en general; viviendas aisladas, multifamiliares; Oficinas de profesionales; Oficinas con fines docentes, religiosos y de carácter social. Algunas de las normas que dictó la ordenanza del Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Cuenca en 1971 para el centro de la ciudad están resumidas en el cuadro N° 2.5.

Cuadro N° 2.5. Centro Histórico de Cuenca: Normas del plan director según el tipo de construcción y la zona de ubicación (Valores absolutos y relativos)

ZONA	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA		FRENTE	INTENSIDAD DE USO (%)				ALTURAS			
		Min	Max	Min	COS		CUS	Área	MIN		MAX	
					P.B.%	O.P.%			PISOS	Mts.	PISOS	Mts.
Núcleo Urbano	Oficinas administrativas, fiscales o municipales, particulares, institucionales museos y otros edificios de carácter educacional	36		6	100				2			
		50		6	85				3			
	Edificios de Viviendas y/o comerciales	150		12	85				4			
	Hoteles y otro servicios urbanos similares	300		15	80				5			
	Talleres y artesanías en general	más de 300							más de 5			
	Viviendas aisladas tipo villa											
	Viviendas Unifamiliares											
	Equipamiento educativo, religioso y de carácter social											
	Vivienda multifamiliar											

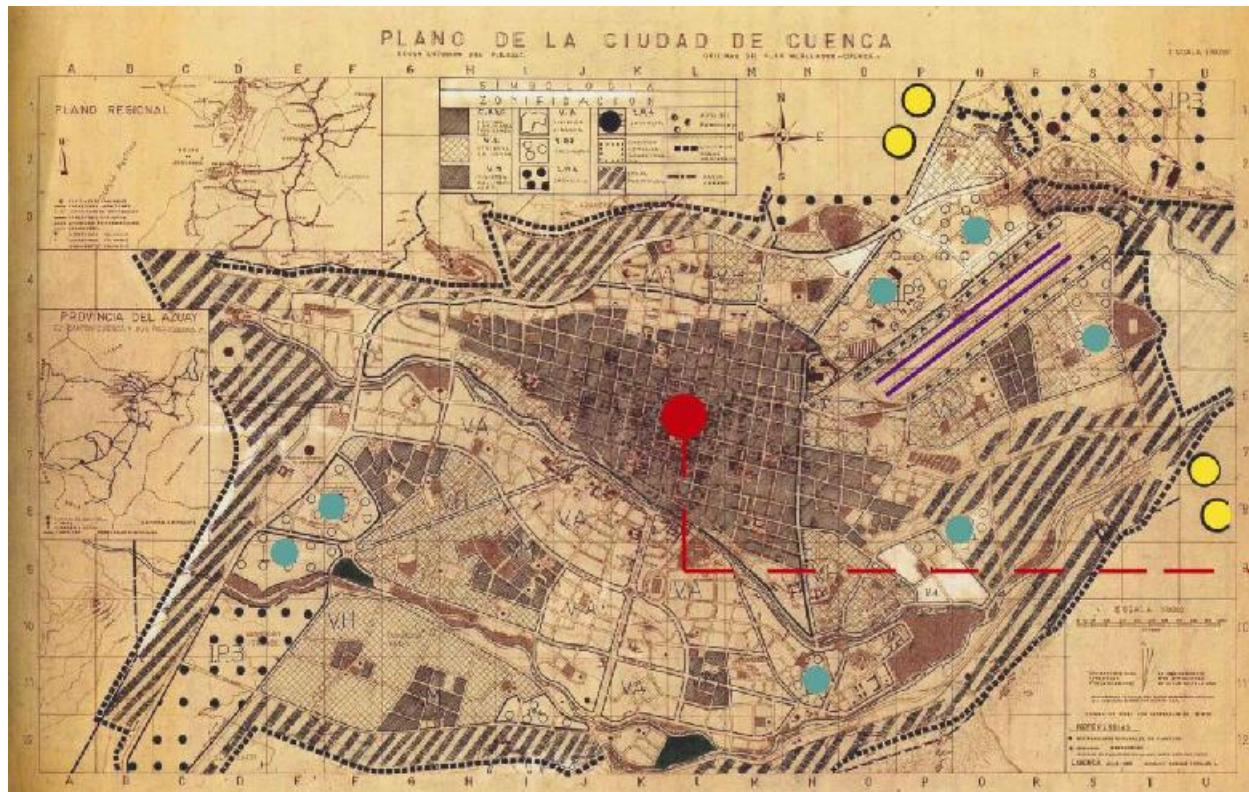
Fuente: Consulplan, (1981) Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca, Barrera, J., Cabrera, L., Guerrero, L., Lazo, H., Pérez, Iván. (2008). Cuenca Urbana (Tesis previa a la obtención del título de arquitecto). Universidad de Cuenca, Cuenca
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

15. Albornoz, B. (2008). Planos e imágenes de Cuenca. Cuenca: Monsalve Moreno. p. 202.

16. I. Municipalidad de Cuenca. (1971). Ordenanza y reglamento del Plan Director de desarrollo Urbano de la Ciudad de Cuenca. Cuenca. p. 5.



Grafico N° 2.12. Centro Histórico de Cuenca: Zonificación y Usos de suelo permitidos en el núcleo central, de acuerdo con la ordenanza de 1971.



ZONIFICACIÓN - 1971

- Zona Agrícola
- Zona Industrial IP4
- Zona Industrial
- Zona de vivienda tipo villa
- Zona de vivienda multifamiliar
- Zona Industrial IR2
- Zona del aeropuerto

Usos de suelo en el Núcleo Central

- Oficinas administrativas, fiscales o municipales, o particulares
- Edificios de vivienda y/o comerciales
- Hoteles y otros servicios Urbanos
- Talleres de artesanía en general
- Viviendas aisladas, multifamiliares
- Oficinas de profesionales
- Oficinas con fines docentes, religiosos y de carácter social.

Fuente: Ordenanza y reglamento del plan directos de desarrollo urbano de la ciudad de Cuenca. Libro, Planos e imágenes de cuenca.
 Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

2.2.3.3 Plan de Desarrollo Urbano del área metropolitana de Cuenca (PDUAMC), año 1981.

a. Diagnóstico

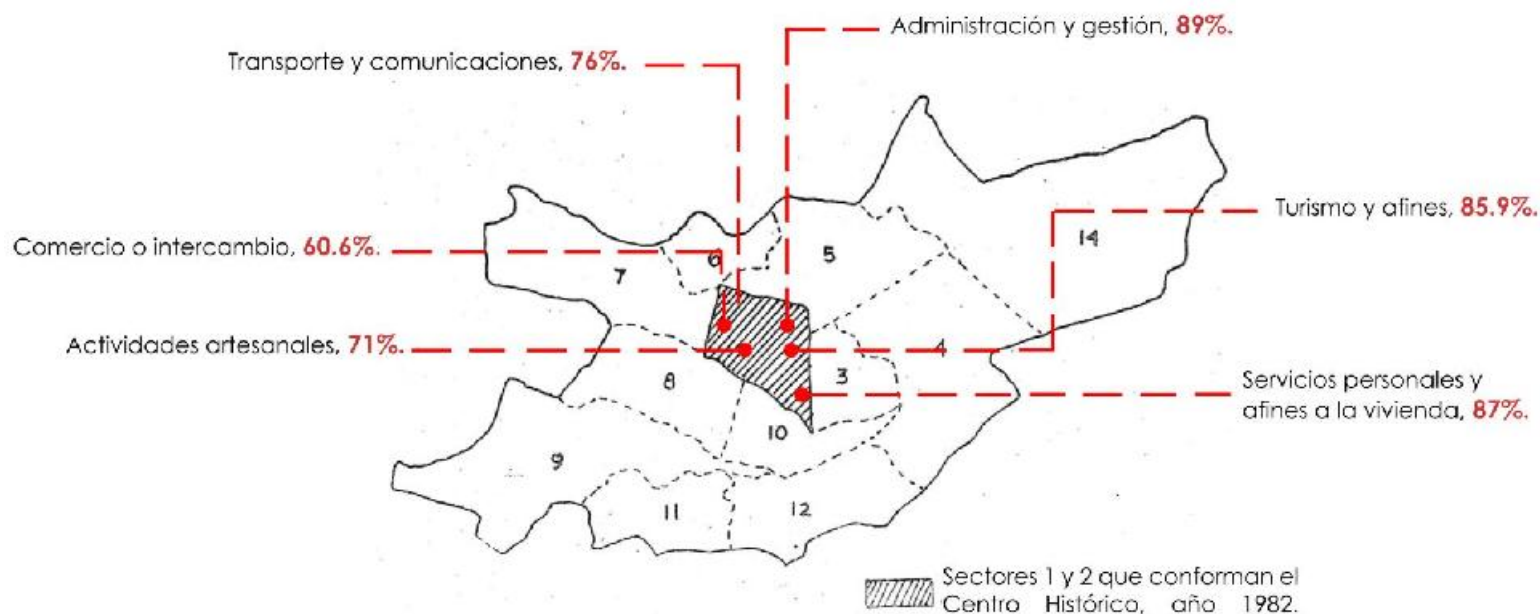
De acuerdo con el PDUAMC, el análisis de los usos de suelo permite entender la estructura urbana de la ciudad, sin ser únicamente una mera recopilación y tabulación de datos. El levantamiento de la información se realizó en 1535.6 ha del área urbana, y comprendía 84.5% del total de la población. Además se establecieron 135 usos de suelo urbanos diferentes.

Para el análisis de los usos de suelo se denominó al Centro Histórico como zonas urbanas con alto y medio grado de ocupación correspondientes a 976.9 has.

En el gráfico N° 2.13 se han representado los usos de suelo que se diagnosticaron previo a la elaboración del Plan de Desarrollo Urbano. Todas las actividades representadas obtuvieron gran presencia en el Centro Histórico pues sobrepasan el 50% en todos los casos.

El núcleo urbano se desarrolló como un área generadora de centralidad, ya que la población tenía la necesidad de dirigirse hacia él para realizar la mayoría de sus actividades.

Grafico N° 2.13. Centro Histórico de Cuenca: Usos de Suelo encontrados, año 1981.



Fuente: Consulplan. (1981). Diagnóstico definitivo de aspectos Físicos. Volumen XII. Cordero, F. Pauta, F. La renovación urbana como posibilidad de mejoramiento habitacional (El caso de Cuenca). Ecuador Debate. Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.



De acuerdo con una publicación realizada por la revista Ecuador en debate, de las 10.899 vivienda existentes, únicamente 4181 se encontraban en buenas condiciones de habitabilidad, es decir el 38.4%, mientras que seis de cada diez eran deficitarias. Los factores que definieron como deficitarias fueron la estabilidad, la insuficiencia de dormitorios y de área.

Mientras tanto un alto porcentaje de las edificaciones inventariadas como patrimoniales, debido a sus características morfológicas facilitaron la sobreutilización de las mismas, ya que en algunos casos se alojaron entre 10 y 30 familias en cada una.

b. Propuesta del plan de Desarrollo Urbano del área metropolitana de Cuenca, año 1982.

Los parámetros que guiaron la propuesta para el Centro Histórico en el PDUAMC fueron:

- Conservar la estructura urbana
- Articular funcional y orgánicamente el núcleo central en la ciudad y región.

Para poder conservar la estructura urbana existente, se planteó que una posible solución sería la descentralización de los usos de suelo que afectan su preservación.

Se plantearon tres alternativas de intervención, la primera fue la creación de incentivos y normativa, el trabajo conjunto entre la empresa privada y pública, y finalmente la participación directa de los organismo que tienen relación directa con la conservación del patrimonio. Entre los objetivos que se trazaron para la propuesta de actuación en el Centro Histórico están los siguientes:

- *“Integrar orgánicamente el patrimonio histórico cultural de Cuenca en el contexto socio-económico de la ciudad y el territorio dándole una función activa y compatible con sus características*
- *Descentralizar la estructura urbana... creando nuevos polos en otras zonas de la ciudad para disminuir la presión existente ...*
- *Dotar al Centro Histórico de las normas urbanísticas y habitacionales necesarias para lograr niveles similares a otras área de la ciudad”¹⁷* entre otros.

Al momento de elaborar el plan se determinaron las zonas que conformarían el área histórica, mismas que serán estudiadas en el siguiente período.

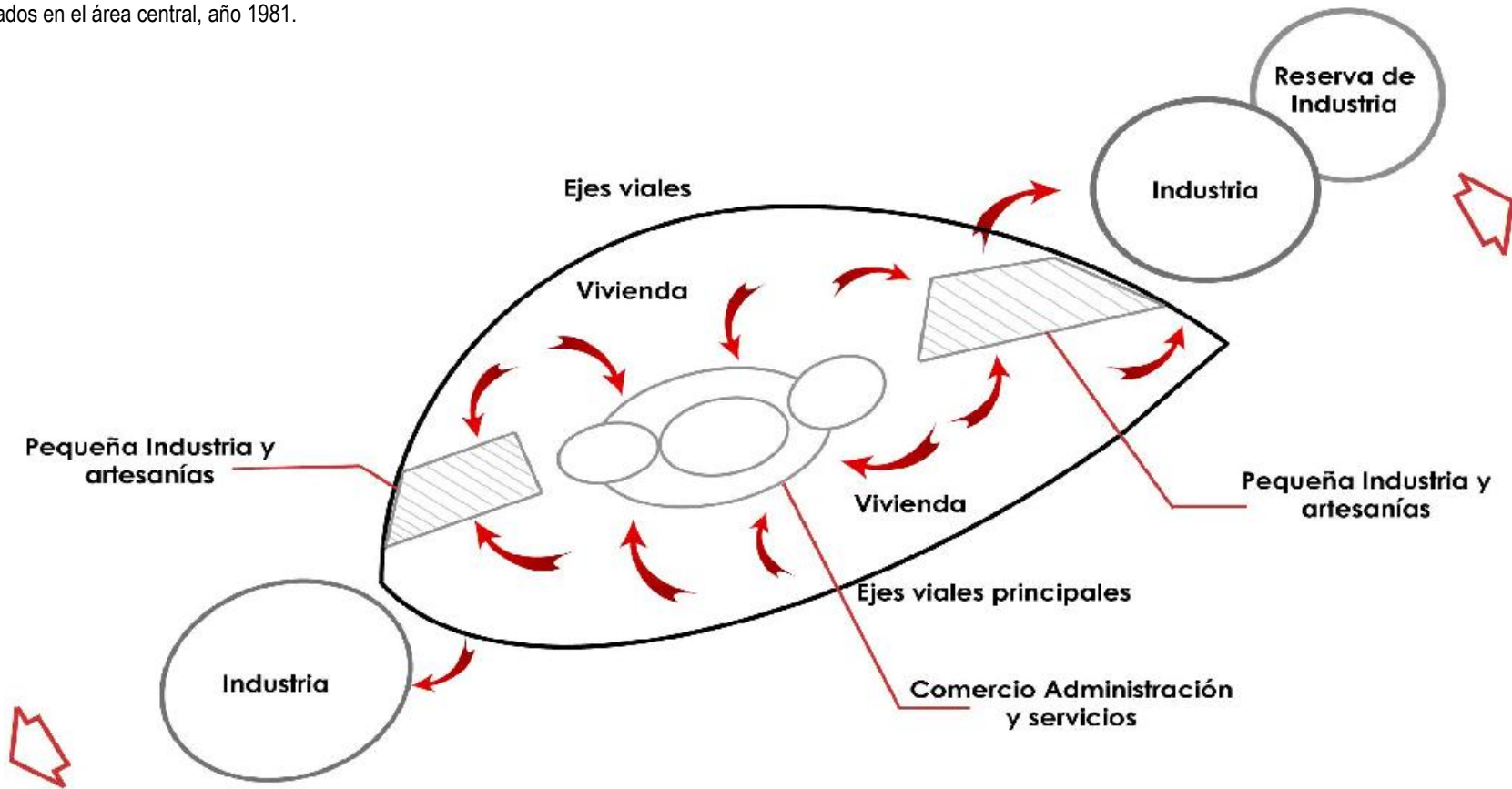
Dentro del análisis del Centro Histórico se establecieron tres zonas con características similares: el núcleo central, núcleo de San Blas y San Sebastián, las dos últimas tenían un alto porcentaje de viviendas, mientras que el núcleo central se caracterizaba principalmente por ser un generador de centralidades tanto comerciales como administrativas.

En lo referente a los usos de suelo sería necesario que en este sector se mantengan las actividades comerciales, y a futuro debían ser trasladadas hacia otros sectores. Otras de las medidas que se tomaron fue la descentralización del equipamiento urbano menor y sería necesaria la salida de los mercados del Centro Histórico, ya que estos eran los principales generadores de centralidades. Como parte de la propuesta de zonificación se planteó que alrededor del área comercial se desarrollaran las viviendas, y así obtener una mejor interrelación de las actividades poblacionales.

Por otra parte los usos industriales se dirigirían hacia las zonas exteriores de la ciudad, conectando las principales vías. Las pequeñas industrias y talleres de elaboración de artesanías podrían establecerse en los mismos sectores que la vivienda, siempre y cuando no causaran molestias a los moradores.

17. Consulplan. (1983). Plan Integral el Área de actuación especial.

Grafico N° 2.14. Centro Histórico de Cuenca: Esquema de los Usos de Suelo encontrados en el área central, año 1981.



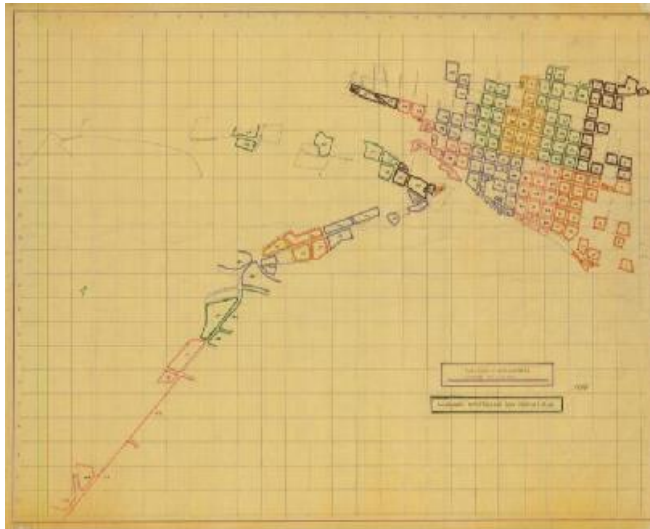
Fuente: Consulplan. (1981). Plan Integral el Área de actuación especial.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.



2.2.4. Cuenca Patrimonio Cultural

Se puede definir un inventario como “... un procedimiento primario de investigación que brinda información que permite evaluar y controlar los bienes culturales, en función de su protección”¹⁸ En la ciudad de Cuenca se han desarrollado tres inventarios, el primero entre los años 1975 y 1978, el segundo con una duración de dos años desde 1980 a 1982, y finalmente en 1999 se desarrolló el último inventario de dichos bienes. Es necesario realizar el análisis de los inventarios patrimoniales realizados en la ciudad, ya que posteriormente en el modelo de usos de suelo que se desarrollará para el área de primer orden, se proporcionará un tratamiento especial a dichas edificaciones.

Fotografía N° 2.8. Centro Histórico de Cuenca: Manzanas inventariadas que poseían edificaciones patrimoniales.



Fuente: GAD Cantonal de Cuenca, Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales.

2.2.4.1. Inventario patrimonial, año 1975

Este inventario poseía una duración aproximada de tres años, y se realizó entre 1975 y 1978. La Dirección de Patrimonio Artístico de la Casa de la Cultura Ecuatoriana núcleo del Azuay estuvo a cargo de la elaboración de dicho trabajo, bajo la dirección del arquitecto Patricio Muñoz Vega.

En contraposición a las técnicas modernas que se lleva a cabo en América Latina, en la ciudad de Cuenca se inician procesos de conservación con el fin de encontrar, desarrollar e impulsar la “arquitectura cuencana”. Bajo el nombre de “Ciudad de Cuenca, Patrimonio Monumental”, se elaboraron las fichas para el levantamiento de la información de tal manera que se registraron 1018 fichas.

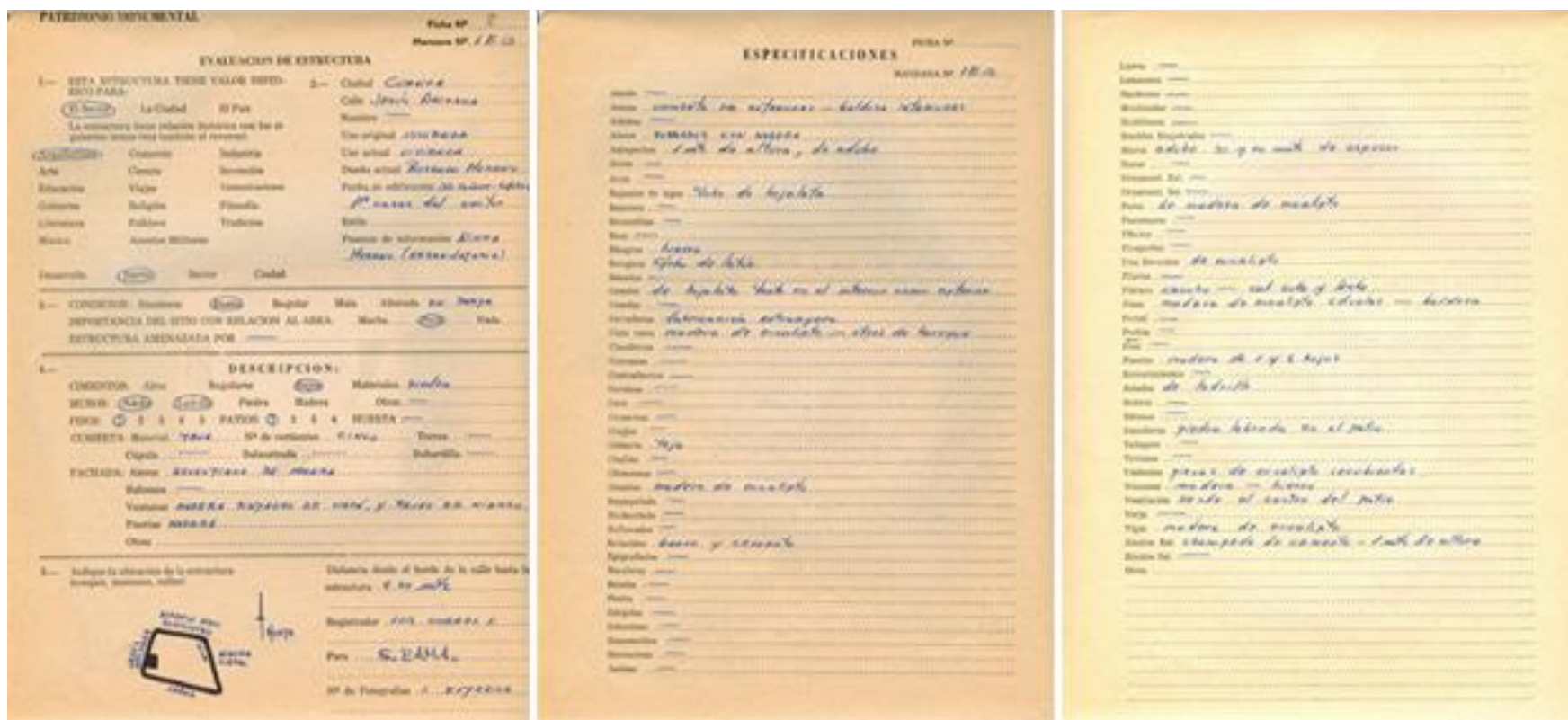
La fotografía N° 2.8, muestra las manzanas que fueron investigadas y que poseían estructuras o edificaciones patrimoniales.

El número total de manzanas encuestadas fue de 168, el único respaldo que existe de este inventario son las fichas que se levantaron, ya que no se elaboró una memoria técnica. Según algunos comentarios sitúan a este inventario “en un nivel de excesiva generalidad y subjetividad”¹⁹

18. Gómez, L. (2004) Documentos para la Maestría en Conservación de Monumentos y Sitios, Universidad de Cuenca, Ecuador, (Citado por Facultad de Arquitectura 50 años, Universidad de Cuenca). p. 223

19. Jaramillo, D., Astudillo, S. (2008). Análisis de los inventarios del patrimonio cultural edificado en la ciudad de Cuenca. En Facultad de Arquitectura 50 años (p. 226). Cuenca: Monsalve Morena. p. 227.

Fotografía N° 2.9. Centro Histórico de Cuenca: Fichas de levantamiento de Bienes patrimoniales.



Fuente: GAD Cantonal de Cuenca, Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales. 1975

La fotografía N° 2.9 es un ejemplo de las fichas en las que se levantó la información referente a los bienes patrimoniales de la ciudad. Este mecanismo para recolectar información permitió obtener un amplio conocimiento sobre los materiales de los diferentes elementos de las edificaciones.

Este primer esfuerzo de inventariar las edificaciones, permitió iniciar nuevos caminos de conservación, a la vez que desarrollo una cultura de respeto y conservación hacia la arquitectura de la ciudad.



Entre las características que consultaba la ficha están las siguientes:

- El valor y la relación histórica de la edificación.
- La ubicación, fecha de construcción, el propietario, etc.
- La condición de la edificación, es decir el estado en el que se encontraba el inmueble (excelente, buena, mala, etc.)
- La descripción de ciertos elementos como: cimientos, muros, pisos, cubierta y fachada.
- Dentro de las especificaciones, se puede encontrar de manera más detallada el material de cada uno de los elementos de la edificación.

Es necesario mencionar, que en este período de tiempo se logró realizar un levantamiento referente a los usos de suelo de las edificaciones patrimoniales, ya que en el punto número 2 de la encuesta una de las preguntas hacía referencia al uso original y actual del elemento arquitectónico.

Es pertinente destacar que aunque se realizó un inventario de las edificaciones existentes, muchas de éstas no pudieron perdurar a través del tiempo. Como ejemplo algunas de las edificaciones de la Av. Loja no fueron conservadas, una de las razones para que se diera este hecho pudo ser; *“... una débil estructura legal e institucional”*²⁰.

2.2.4.2. Inventario patrimonial, año 1982

Se desarrolló durante el proceso de elaboración del Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de la Ciudad de Cuenca y tenía como base una serie de estudios previos a su ejecución.

En el Capítulo 4 del volumen XII del Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de la Ciudad de Cuenca, se realizó el análisis de la edificación: Inventario y estudio de tipologías.

- Para la elaboración de este inventario *“los parámetros establecidos fueron: Valor Histórico*

- *Tipología y valor estructural*
- *Valor estético”*²¹

Para entender de una manera más clara el inventario de 1982, es necesario mencionar que las estructuras fueron divididas en dos grupos:

- a. **Grupo 1.-** en este grupo se levantó información de 41 edificaciones y se subdividió el análisis en tres categorías:
- Edificios polarizados únicos,
 - Edificios polarizados complejos y Edificios polarizados simples. (Ver cuadro N° 2.6

Cuadro N° 2.6. Centro Histórico de Cuenca: Características de los bienes inmuebles según su clasificación.

CLASIFICACIÓN	CARACTERÍSTICAS
Edificios polarizados únicos	Son aquellas edificaciones que en su organización de espacios, formas y funciones conforman y delimitan manzanas enteras, ejemplo: Monasterio de las Conceptas
Edificios polarizados complejos	Se conforman por la integración de varios elementos polarizados simples, ejemplo: Iglesia de la Merced, Vecino y convento.
Edificios polarizados simples	Son las iglesias, capillas, edificios públicos, etc.

Fuente: I. Municipio de Cuenca, Consulplan. (1983) Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de la Ciudad de Cuenca. Cuenca. Volumen XII.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

20. Jaramillo, D., Astudillo, S. (2008). Análisis de los inventarios del patrimonio cultural edificado en la ciudad de Cuenca. En Facultad de Arquitectura 50 años (p. 226). Cuenca: Monsalve Morena. p. 228.

21. I. Municipio de Cuenca, Consulplan. (1983) Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de la Ciudad de Cuenca. Cuenca. Volumen XII. p. 52

a. **Grupo 2.-** se inventariaron las edificaciones que tenían función residencial, el levantamiento se realizó utilizando el mismo mecanismo que para el caso anterior, siendo el número total de edificaciones encuestadas de 346.

Forman parte de este grupo los análisis tipológicos y formales, internos y externos de las edificaciones, y para el análisis fueron subdivididas en tres categorías.

- **Grupo 2A: Edificios especializados en serie**

En esta categoría se tomaron en cuenta las edificaciones que tenían una serie de divisiones que formaban espacios y mayormente se localizaban alrededor de plazas o parques.

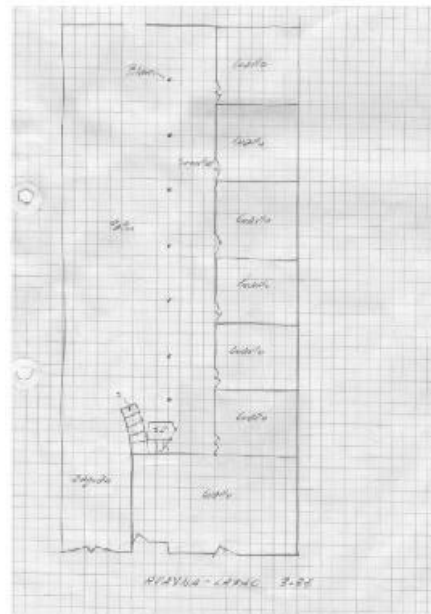
- **Grupo 2B: Edificios residenciales**

Estas estructuras generalmente se organizaban en torno a uno o varios patios, los parámetros analizados en esta categoría están detallados en el cuadro N° 2.7. La fotografía N° 2.10, muestra las fichas en las que se inventariaron las edificaciones patrimoniales de la ciudad. La mayoría de las edificaciones de esta categoría correspondían al siglo XIX.

Cuadro N° 2.7: Centro Histórico de Cuenca: Clasificación de los bienes inmuebles según sus categorías.

Fuente: I. Municipio de Cuenca, Consulplan. (1983) Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de la Ciudad de Cuenca. Cuenca. Volumen XII.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

PARAMETROS	
1.- Tipo de ocupación del suelo	
2.- Número de patios o espacios abiertos	
3.- Número de pisos	
4.- Ubicación del acceso	

Fotografía N° 2.10: Centro Histórico de Cuenca: Fichas de levantamiento de Bienes patrimoniales, año 1982.

Fuente: GAD Cantonal de Cuenca, Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales. 2014

La altura promedio de las edificaciones era de dos pisos, mientras que las fachadas se caracterizaban por el ritmo que les proporcionaba los balcones. Los paramentos regularmente se presentaban de color blanco acompañado de carpinterías en material de madera. Las ventanas se conforman por carpintería en madera, generando simetrías claramente definidas en las fachadas. Los materiales predominantes en las estructuras estaban conformados por muros de adobe, madera y tabiques de bahareque. Finalmente la cubierta se enmarcaba por aleros conformados por canchillos dispuestos de manera.

En esta categoría están enmarcadas “las edificaciones que no son de tipología tradicional o las que se han alterado”²², estas representan el 16% del total de los bienes inmuebles. Como parte del inventario se definieron cuatro grados de protección para las edificaciones.

- **G.P.1 Protección directa total.-** Conservación íntegramente, restauración científica, manteniendo las características distributivas estructurales y decorativas.
- **G.P.2 Protección directa parcial.-** edificaciones que han sufrido sucesivas transformaciones y sólo algunas partes justifican la protección, mientras que el resto puede ser transformado.
- **G.P.3 Protección referencial (parcial).-** edificaciones que eventualmente pueden ser demolidas y sustituidas por otras, siempre que no contrasten con el entorno.
- **G.P.4 Protección de referencia.-** edificaciones cuya demolición sin reconstrucción sería recomendable por haber alterado el equilibrio de volúmenes primitivos.²³

22. I. Municipio de Cuenca, Consulplan. (1983) Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de la Ciudad de Cuenca. Cuenca. Volumen XII. p. 56.

23. I. Municipio de Cuenca, Consulplan. (1983) Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de la Ciudad de Cuenca. Cuenca. Volumen XII. pp. 68-69.

2.2.4.3. Cuenca Patrimonio Cultural del Estado

Cuenca es un claro ejemplo de la cultura ecuatoriana. La belleza de su Centro Histórico, con un tipo particular de arquitectura colonial y republicana y la armonía que guarda con su entorno geográfico permitió que la UNESCO la reconozca como Patrimonio Cultural del Estado Ecuatoriano el 9 de marzo de 1982.

Es importante también reconocer el movimiento interno de la Municipalidad de Cuenca, por intermedio de su alcalde Pedro Córdova Álvarez, quien solicitó la declaratoria del Centro Histórico como bien perteneciente al Patrimonio Cultural de la Nación, fundamentada en los estudios realizados por la consultora Consulplan.

2.3. Segundo período año 1983 - 2000

La ciudad de Cuenca para la época de 1980 presentaba un crecimiento en su Centro Histórico, pues es aquí donde se desarrollaban la mayor parte de las actividades económicas y administrativas.

El Área de Primer Orden delimitada en este periodo se localizó alrededor del núcleo de la fundación española; en este sector de la ciudad se localizaban elementos con alto valor ambiental y arquitectónico.

Para el año de 1998 mediante el plan de Desarrollo Urbano del Área metropolitana de Cuenca, se determinó una organización metropolitana para el territorio en base a varios núcleos, en donde la mayor concentración estaría en el Centro Histórico, buscando así una distribución equilibrada de los usos de suelo y los equipamientos.

2.3.1. Aspectos demográficos

2.3.1.1. Tamaño poblacional

Para los años 90 la población en el área urbana de Cuenca ascendió un 22% con respecto al censo anterior de 1982, es decir de 152.406 habitantes se incrementa en aproximadamente 10 años a 194.981 según datos del V censo de población y VI de vivienda, mientras que en 350,41 has que conformaban el Centro Histórico se registraron 34772 habitantes, el área en la que se encontraba en esta población está delimitada en el mapa 2.2.

De la misma forma para el año 2000 y en base a datos de la Municipalidad de Cuenca, el número de habitantes se acrecentó a 331.038 en el área urbana es decir un 41% en relación a los datos de 1990.

Cuadro N° 2.8. Ciudad de Cuenca - Centro Histórico: Número de habitantes en el área urbana y el Centro Históricos, según años. (Valores absolutos)

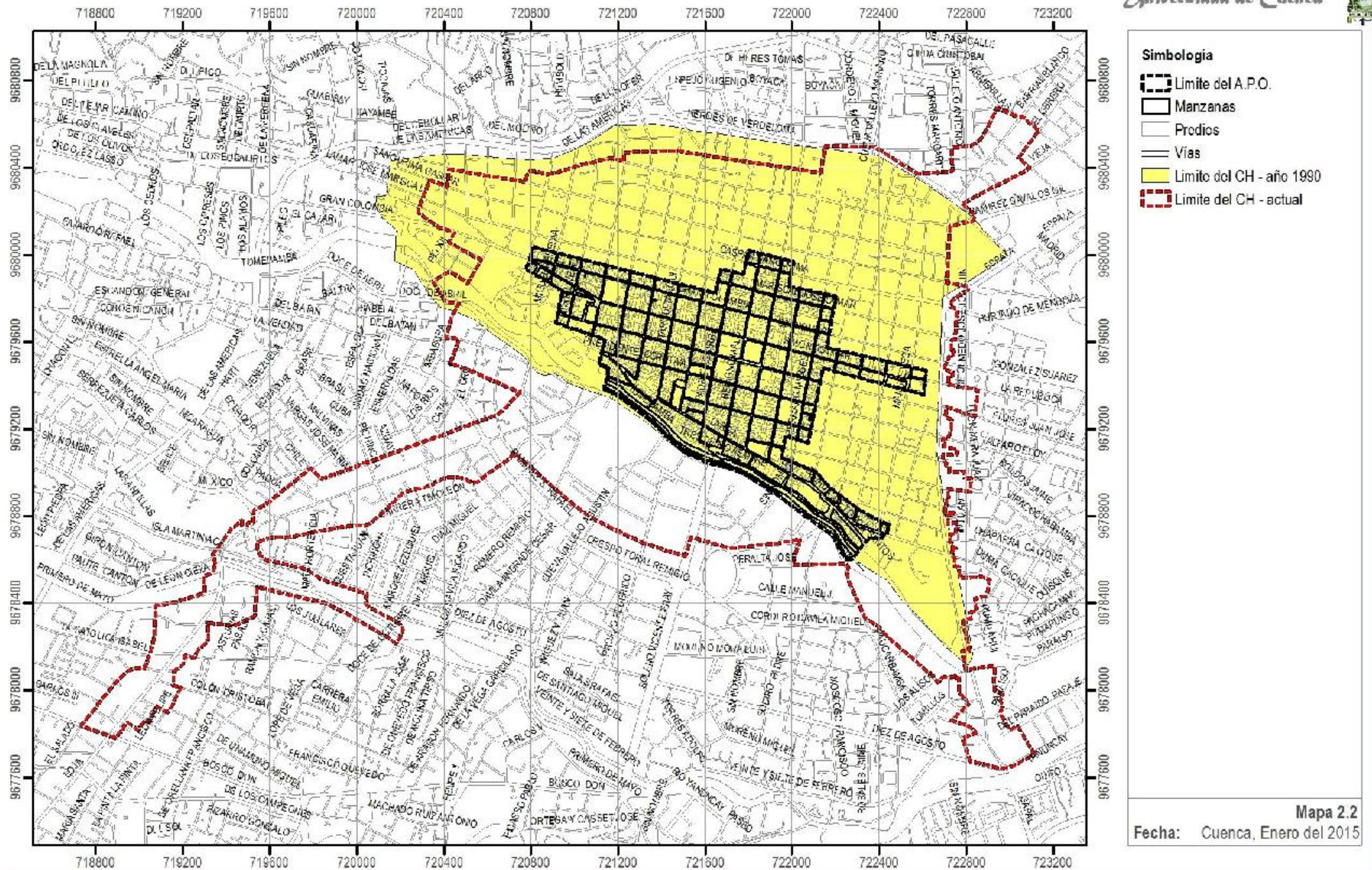
AÑOS	ÁREA URBANA		CENTRO HISTÓRICO	
	Nro. De Habitantes	Área (Ha)	Nro. De Habitantes	Área (Ha)
1990	194981	5046,35	34772	350,41
2000	331038	6754	-	-

Fuente: Barrera, J., Cabrera, L., Guerrero, L., Lazo, H., Pérez, Iván. (2008). Cuenca Urbana (Tesis profesional de arquitectura). Universidad de Cuenca, Cuenca.

- V Censo de Población y IV Censo de Vivienda, Plan de Ordenamiento Urbano del Cantón Cuenca año - 1998

- Municipalidad de Cuenca. (2011). Plan especial del Centro Histórico. Cuenca.

Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibire Ruth; año 2014.

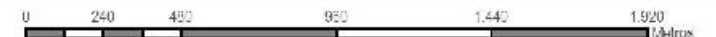


Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO II

Contenido:

Limite del Centro Histórico tomado para obtener los datos de densidad y población - año 1990



Coordenadas:

Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

UTM Zona 17 Sur

2.3.2. Aspectos económicos

2.3.1.2. Densidad poblacional

El crecimiento acelerado de esta área histórica en la década de los años 80 produjo la densificación en la ciudad sobre todo en el núcleo central. De la misma manera que las décadas anteriores, disminuyendo la densidad en las periferias, provocado así el incremento de las actividades económicas en consecuencia el tráfico vehicular y peatonal aumentó.

La industria también influyó en la densificación pues se presentó un incremento en la elaboración de productos alimenticios, tejidos, licores, cerámicos, etc. lo que demandaba mano de obra que provenía de otros lugares del país.

Para los años 90, luego de la declaración de Cuenca como Patrimonio Cultural de la Humanidad, existieron algunos cambios en el uso residencial, pues las restricciones que se imponía al tratarse de una ciudad histórica logro el traslado de gran parte de la población a las áreas periféricas, apoyado también por el inicio de nuevas áreas residenciales y programas de vivienda que fueron impulsados por el gobierno.

De acuerdo a la información obtenida en el Plan especial del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca para el año 90, la densidad poblacional fue de aproximadamente 97 hab/ha. Esto de acuerdo al área delimitada en el mapa 2.2. En función a esta información se puede verificar que específicamente en el Centro Histórico sufrió gran pérdida de la población permanente a través del tiempo.

Durante los años 80 el Ecuador se vio afectado por las crisis económica internacional, pues sus principales productos de exportación experimentaron bajas en sus precios, lo que ocasionó el desempleo en el país y en nuestra ciudad de forma alarmante “...el desempleo ocupa el 12% de la PEA y según el CONADE, el 55% de la PEA esta subempleada, 2 de cada 3 ecuatorianos tienen dificultad de conseguir empleos empeorando las condiciones de vida”²⁴ A raíz de este problema para el año de 1990, en la ciudad de Cuenca las plazas de empleo decrecieron por lo que la mayoría de la población inicio la búsqueda de nuevas fuentes de ingreso para sus hogares. Muchas de estas familias optaron por iniciar su propio negocio como tiendas, bazares, boutiques, etc. Estas actividades se desarrollaron principalmente en el Centro Histórico especialmente en las plantas bajas de las edificaciones con frente a la calle.

2.3.2.1. Actividades económicas de la población

Las actividades más importantes de la población económicamente activa en el área urbana fueron los servicios comunales, sociales y personales, la industria y el comercio. Ver cuadro N° 2.9.

Para los años 90 la ciudad de Cuenca se convierte en un punto muy importante para la región, pues es ahí donde convergen los productos agrícolas o ganaderos de los pueblos que se ubican alrededor, cuya comercialización se realizaba en los mercados y supermercados ubicados en el área histórica y barrios de la ciudad.

24. Capa P., Flores E., Ortiz E., (1994). La peatonalización del núcleo central urbano de Cuenca, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.



El polo de atracción hacia Cuenca ayudo a su desarrollo y al incremento de las actividades económicas como los servicios comunales, sociales y personales, la industria y el comercio como se muestra en el cuadro N° 2.9.

En el Centro Histórico, específicamente el área comprendida entre las calle Vega Muñoz, Larga, Av. Huayna Capac y Coronel Talbot se concentraban la actividad comercial y administrativa, mientras que la industria se localizaba al Norte de la ciudad o en ciertos ejes de vía como son Av. Huayna Capac, Av. España, Gil Ramírez, Circunvalación y Av. Don Bosco.

Cuadro N° 2.9: Ciudad de Cuenca: Número de habitantes según rama de actividad, año 1990 (Valores absolutos y relativos)

Fuente: V Censo de Población y IV Censo de Vivienda, año de 1990.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

RAMA DE ACTIVIDAD		Nro. Habitantes	%	% agrupado
Agricultura, silvicultura y pesca	Agricultura y caza	2429	3,10	3,17
	Silvicultura y extracción de madera	14	0,02	
	Pesca	42	0,05	
Minas	Explotación de minas de carbón	37	0,05	0,22
	Producción de petróleo crudo y gas natural	28	0,04	
	Extracción de minerales metálicos	56	0,07	
	Extracción de otros minerales	48	0,06	
Industrias	Productos alimenticios, bebidas y tabaco	1493	1,90	20,34
	Textiles, prendas de vestir e industria del cuero	5097	6,50	
	Industria y productos de la madera incluidos muebles	2604	3,32	
	Fabricación de papel y productos de papel: imprentas y editoriales	519	0,66	
	Fabricación de sustancias químicas y de productos químicos derivados del petróleo	718	0,92	
	Fabricación de productos minerales no metálicos, excepto los derivados	1306	1,67	
	Industrias metálicas básicas	217	0,28	
	Fabricación de productos metálicos, maquinaria y equipo	1732	2,21	
	Otras industrias manufactureras	2269	2,89	
Electricidad	Electricidad, gas y vapor	390	0,50	0,50
Construcción	Obras hidráulicas y suministro de agua	90	0,11	4,68
	Construcción	3577	4,56	
Comercio	Comercio al por mayor	845	1,08	19,38
	Comercio al por menor	14356	18,30	
Servicios	Restaurantes y hoteles	1527	1,95	23,34
	Bienes inmuebles y servicios prestados a las empresas	1784	2,27	
	Servicios de saneamiento y similares	4885	6,23	
	Servicios sociales y otros servicios comunales conexos	40	0,05	
	Servicios de diversión y esparcimiento y servicios culturales	9559	12,19	
	Servicios personales y de los hogares	510	0,65	
Transporte y comunicaciones	Transporte y almacenamiento	10926	13,93	18,41
	Comunicaciones	3510	4,48	
E. Financiero	Establecimientos financieros	270	0,34	2,14
	Seguros	1410	1,80	
Otros	Actividades no bien especificadas	2880	3,67	7,83
	Administración pública y defensa	98	0,12	
	Organizaciones internacionales y otros organismos extraterritoriales	10	0,01	
	No declarados	3156	4,02	
TOTAL		78432	100	100

2.3.3 Usos de suelo

2.3.3.1. Ordenanzas para el Uso de suelo entre los años 1983 y 1998

Posterior al Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca de 1982 descrito en el anterior periodo, se impulsaron algunos planes, programas y ordenanzas que han regido al Centro Histórico con el objetivo de generar una sociedad armónica y eficientes que satisfaga las necesidades de los pobladores, sin embargo a continuación se presentan únicamente las normas relacionadas a los usos de suelo, estas fueron realizadas entre los años 1983 y 1998

Cuadro N° 2.10. Ciudad de Cuenca - Centro Histórico: Marco legislativo que norma al Área Urbana de Cuenca y su Centro Histórico entre los años 1983 y 1998.

MARCO LEGISLATIVO	
PLANES Y ORDENANZAS QUE SANCIONAN AL ÁREA URBANA DE CUENCA Y SU CENTRO HISTÓRICO	AÑO
Primera ordenanza para el Centro Histórico	1983
Ordenanza que actualiza y complementa el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Cuenca	1992
Rehabilitación del Centro Histórico	1994
Ordenanza que sanciona el Plan de ordenamiento territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano	1998
Plan de desarrollo urbano de Cuenca	1998

Fuente: Municipalidad de Cuenca.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

a. Primera ordenanza para el Centro Histórico, año 1983.

De acuerdo al Artículo 15 de la ley de Patrimonio Cultural: “es deber de la municipalidad dictar ordenanzas o reglamentos para preservar esta área protegida”. Por tal motivo fue necesario desarrollar la Ordenanza para el control y administración del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca. Es así que se emprende la ordenanza para tomar conciencia sobre la preservación del Centro Histórico de la ciudad e implantar un cuerpo normativo que permita el adecuado manejo y conservación de la riqueza patrimonial, *“a raíz de la elaboración del Estudio de Pre factibilidad del Centro Histórico con un inventario previo del patrimonio”*²⁵

Mediante esta ordenanza se define la sectorización en el área central, en respuesta a la concentración de bienes inmuebles patrimoniales de la siguiente manera (Ver mapa 2.3):

- **Área de Primer Orden:** considerada como bien perteneciente al Patrimonio Cultural. Está conformada mayormente por elementos representativos, es decir por edificaciones con alta valoración histórica y arquitectónica. El área queda limitada por la calle Larga, la calle de la Condamine, por las Avenidas 12 de abril y Huayna Capac, además de los puentes del Vergel y del Vado, como se indica en las fotografías N° 2.11.
- **Área de Respeto:** se forma circundante al área de primer orden, donde se han llevado a cabo las mayores transformaciones tanto arquitectónicas como urbanas.
- **Área Arqueológica:** se desarrolla en torno a las zonas arqueológicas de Pumapungo y Todos los Santos.

25. Rivera G., Serrano E. (2013). Estudio para la formulación de un modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis de Arquitectura no publicada, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.



- **Áreas especiales:** que abarcan los cordones de preservación. *“Son áreas desprendidas de la Zona Central, localizadas en las primitivas vías de acceso a la ciudad; y que presentan características homogéneas tanto morfológicas como cronológicas que brindan en conjunto la imagen de la ciudad de antaño. Se incluyen entonces en esta categoría las “Zonas Especiales” que comprenden los cordones de preservación”*²⁶

- El capítulo III, en siete artículos determina el mantenimiento y conservación que debe darse a los bienes inmuebles patrimoniales.
- En el capítulo IV, se plantea los incentivos y sanciones para los propietarios de edificios patrimoniales con el fin de llevar a cabo un mejor mantenimiento de los mismos.
- Mientras que el capítulo V y VI, determina las disposiciones generales y transitorias de la normativa

Fotografía N° 2.11. Centro Histórico de Cuenca: Calles que limitan el Área de Primer Orden.



Fuente: - Revista Cuenca Ilustre – Ecuador
 - INTERNET: <http://www.skyscrapercity.com/>

Adicionalmente se establecieron categorías de los inmuebles en el ámbito arquitectónico y urbano.

El Título III, trata las normas de actuación en el Centro Histórico, el mismo está conformado por seis capítulos.

- El capítulo I sanciona los trabajos y tipos de intervención que pueden efectuarse en las edificaciones patrimoniales.
- El capítulo II sanciona las normas de actuación y las condiciones de volumen, es decir los coeficientes de ocupación del suelo.

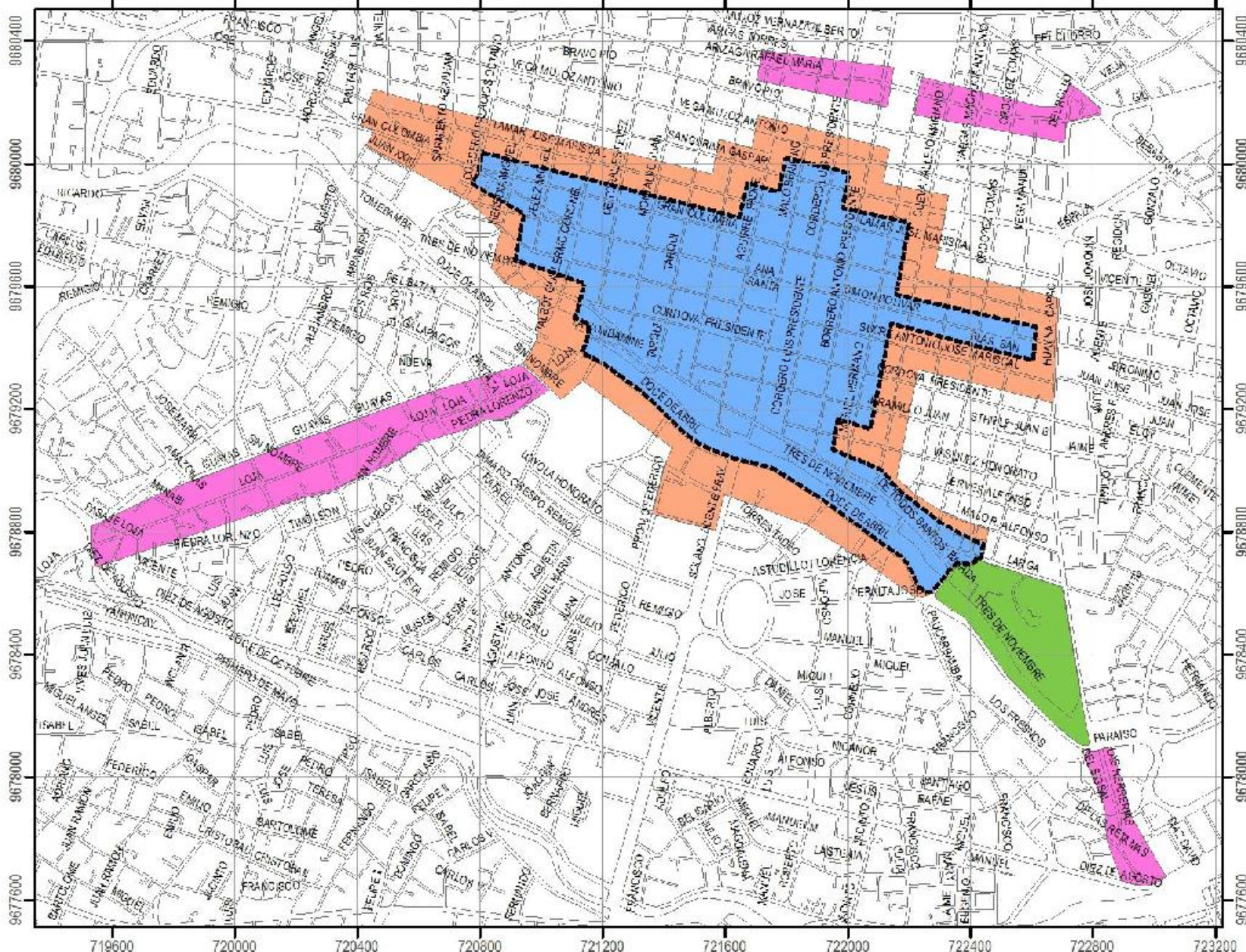
Finalmente, es necesario mencionar que la sectorización estudiada anteriormente únicamente corresponde a la delimitada para el Centro Histórico de ciudad de Cuenca, ya que a nivel nacional cada ente rector cantonal ha sectorizado y denominado sus centros históricos dependiendo de cada caso y necesidad.

26. Rivera G., Serrano E. (2013). Estudio para la formulación de un modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis de Arquitectura, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador. p.34.



719600 720000 720400 720800 721200 721600 722000 722400 722800 723200

- Simbología**
- Limite del A.P.O.
 - Manzanas
 - Vías
- Delimitación del CH - año 1982**
- Área de primer orden
 - Área de respeto
 - Área arqueológica
 - Áreas especiales



Mapa 2.3
Fecha: Cuenca, Enero del 2015

0 190 380 760 1.140 1.520 Metros

Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO II
Contenido: Delimitación del Centro Histórico de Cuenca - año 1982





En relación a los usos de suelo, estarían regulados por las características de ocupación establecidas en el Plan Director de Desarrollo Urbano, de forma tal que garanticen el respeto a los diferentes espacios y forma de la edificación.

Además se plantea que los usos de las edificaciones del Centro Histórico corresponderán a la tipología y estructura del sector que lo rodea. Como parte de las normas que se establecen para la preservación del patrimonio, se prohíbe el comercio ambulante y el desarrollo de usos comerciales en zaguanes de las diferentes edificaciones.

2.3.3.2 Ordenanza que actualiza y complementa el Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Cuenca, año 1992.

Esta ordenanza se aplica a las zonas urbanas que incluye el área de protección del Centro Histórico y la zona de expansión urbana, esta última no será analizada pues no forma parte del tema de interés. En el gráfico N° 2.15 se presenta la clasificación de los usos de suelo únicamente para las zonas urbanas.

A continuación se muestra el listado de usos según categorías que fueron asignados para este año. (Ver cuadro N° 2.11).

Gráfico N° 2.15. Ciudad de Cuenca - Centro Histórico de Cuenca: Usos de suelo para las zonas urbanas



Fuente: Ordenanza que actualiza y complementa el Plan de ordenamiento Urbano de la Ciudad de Cuenca, (1983).
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

Cuadro N° 2.11. Ciudad de Cuenca: Usos de suelo según categorías de usos, año de 1992.

USOS DE SUELO		
USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL 1	Vivienda unifamiliar aislada, de baja densidad neta de hasta 250 habitantes por hectárea.
	RESIDENCIAL 2	Vivienda unifamiliar continua, de mediana densidad neta de hasta 400 habitantes por hectárea.
	RESIDENCIAL 3	Vivienda multifamiliar aislada, con densidades netas de hasta 500 habitantes por hectárea, combinada con otros usos compatibles; comercio y equipamiento, dependiendo de su ubicación en el contexto urbano.
USO COMERCIAL	COMERCIAL 1	Corresponde al comercio vecinal y es compatible con la vivienda.
	COMERCIAL 2	Corresponde al comercio de carácter urbano para uso exclusivo de intercambio de productos y de servicios.
	COMERCIAL 3	Corresponde al comercio de productos pesados y de industrias.
USO INDUSTRIAL	INDUSTRIAL 1	Corresponde a los locales industriales y artesanales de bajo impacto, que no generan molestias ocasionadas por ruidos, malos olores, atracción de insectos, roedores, movimiento excesivo de personas y vehículos, y que no requieran de instalaciones especiales de energía eléctrica, agua potable y canalización, para el funcionamiento de maquinaria. Por su naturaleza este tipo de industria es compatible con la vivienda por lo que es permisible su localización en la zona urbana de la ciudad.
	INDUSTRIAL 2	Corresponde a las industrias de mediano impacto que ocasionan molestias al vecindario, ya sea por ruidos, movimiento excesivo de personas, vehículos y por instalaciones especiales de infraestructura. Se establece su ubicación dentro de la zona urbana en sectores designados en el poano de zonificación.
	INDUSTRIAL 3	Corresponde a las industrias de alto impacto que pueden producir ruido, vibración y olores no compatibles con uso de suelos residenciales. Su localización se ha determinado en el parque industrial y en los sectores que previo estudio determine el I. Concejo Cantonal.
	INDUSTRIAL 4	Corresponde a las industrias peligrosas, que por el manejo de productos radioactivos, tóxicos, combustibles y explosivos, generan riesgo en las áreas vecinas. Su localización se sujetará a un estricto cumplimiento de condiciones especiales.
EQUIPAMIENTOS	E. SECTORIAL	Es complementario con uso de suelo residencial y comprende los usos de suelo de educación, salud, bienestar social, recreación, cultura y religión.
	E. ZONAL	Engloba a establecimientos especializados en educación, salud, religión, mercados, recreación, etc.
	E. GENERAL	Es el equipamiento especializado que da servicio a nivel de ciudad y engloba usos de suelo administrativos, culturales, recreacionales, cementerios, terminales de transporte, caiales, centros de rehabilitación social, etc.

Fuente: Ordenanza que actualiza y complementa el Plan de ordenamiento Urbano de la Ciudad de Cuenca, (1993).

Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.



2.3.3.3 Usos de suelo en el Centro Histórico, año 1994.

La tesis realizada en 1994 bajo el tema “La peatonalización del núcleo central urbano de Cuenca” de la Universidad de Cuenca en los usos de suelo del núcleo urbano de Cuenca, como parte de su estudio principal “la peatonalización”. Los usos de suelo fueron levantados en el año de 1993, identificados por cada manzana y en planta baja, ubicados interna o externamente de la edificación (con vista a la calle).

Se registró una aglomeración de usos de gestión, administración, servicios, intercambio y vivienda que saturaron los espacios debido a la variedad de actividades que estas generan, para los cuales no fueron concebidos ni diseñados. La atracción hacia el centro de la ciudad para esta época, se debió también a la presencia de sala de exposiciones, museos, plazas, parques, iglesias, establecimientos financieros y sobre todo los equipamientos educativos que concentran gran número de personas a determinadas horas del día.

Como se puede observar en el cuadro N° 2.12 el uso vivienda es el más representativo en el área histórica con un 52%. Esta zona es habitada principalmente por personas con niveles económicos menos favorables, que generalmente residen en condiciones de hacinamiento con varias familias en los denominados conventillos, mientras que aquellas con niveles económicos elevados o estables construyeron sus viviendas en zonas periféricas como El Ejido.

Se pudo determinar que del 52,5% de usos que representan la vivienda, el 85,6% de estas se desarrolla en las plantas bajas internas de las edificaciones y el 14,4% en plantas bajas externas. La mayor parte de las viviendas están ubicadas en el sector del Vado, las áreas próximas al mercado 10 de Agosto y 9 de Octubre y la Rotary.

Cuadro N° 2.12. Centro Histórico de Cuenca: Número de usos en planta baja por códigos según categorías de usos. (Valores absolutos y relativos)

USOS DE SUELO	CÓDIGO	Nro. DE USOS EN PLANTA BAJA	%
Producción de bienes industriales	100	120	0,79
Producción de bienes artesanales	200	632	4,16
Producción de servicios generales	300	2126	13,98
Producción de servicios personales y afines a la vivienda	400	422	2,78
Intercambio	500	2955	19,43
Equipamiento comunal	600	242	1,59
Vivienda	700	7990	52,55
Usos no urbanos y especiales	800	637	4,19
Gestión	900	81	0,53
TOTAL		15205	100

Fuente: Capa P., Flores E., Ortiz E, (1994). La peatonalización del núcleo central urbano de Cuenca, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

Las manzanas con una intensidad media de vivienda se presentan en la periferia del área histórica. (Ver mapa 2.3). El uso de comercio experimentó un constante crecimiento de locales comerciales, lo que provocó el desalojo de algunas viviendas, que posteriormente fueron reutilizadas para esta actividad. El incremento de estas actividades promovió la expansión de la ciudad hacia otras zonas como Huayna Capac, la Av. España, Ordoñez Laso entre otras. Este uso ocupa el segundo lugar como uso más desarrollado en todo en el Centro Histórico según datos del cuadro N° 2.12.

El uso de gestión y administración mantiene su normal desarrollo en esta zona de la ciudad, por razones históricas o por la carencia de financiamiento para poder reubicarse. Los locales de producción y de la pequeña industria se localizaban junto a la vivienda de clase media ubicada en los alrededores del Centro Histórico, especialmente en los barrios próximos a esta área. La industria también obtuvo un desarrollo significativo para la ciudad. Este tipo de uso se desarrolló en los extremos de la ciudad, fuera del Centro Histórico de Cuenca. A continuación se realizara el análisis de los usos de suelo con mayor porcentaje, para el año de 1993 pero con respecto a nuestra área de análisis "área de primer orden". La finalidad es obtener datos que permitan definir de forma más precisa los cambios suscitados en esta área y posteriormente compararlos con otros años.

a. Análisis de uso vivienda

En el gráfico N° 2.16 se presenta el levantamiento de usos de vivienda por manzana, en base a tres rangos como antes se lo menciona. Estos son:

- Alto: 81 - 124 viviendas /manzana.
- Medio: 41 - 80 viviendas /manzana.
- Bajo: 1 - 40 viviendas /manzana.

Además se graficó con línea azul el límite del área de estudio, determinándose los siguientes datos presentados en el cuadro N° 2.13.

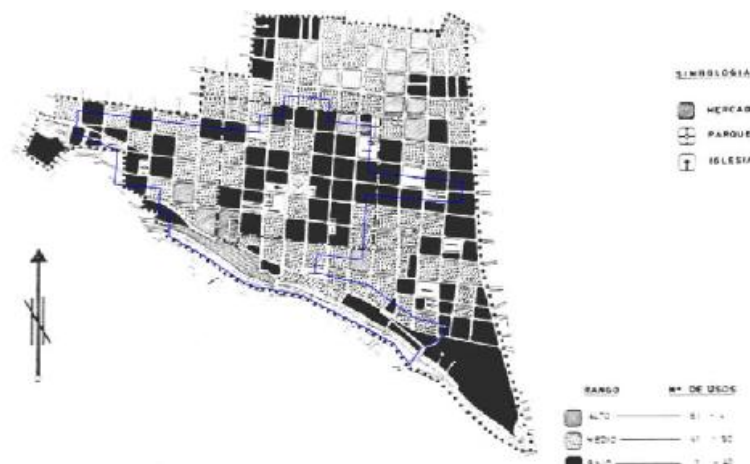
Cuadro N° 2.13: Centro Histórico de Cuenca: Número de manzanas según rangos (Valores absolutos y relativos)

RANGO	Nro. DE MANZANAS	%
Alto (81 - 124 viviendas/manzanas)	6	4,69
Medio (41 - 80 viviendas/manzana)	36	28,13
Bajo (1 - 40 viviendas/manzana)	51	39,84
Sin uso vivienda	35	27,34
TOTAL	128	100

Fuente: Capa P., Flores E., Ortiz E., (1994). La peatonalización del núcleo central urbano de Cuenca, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

Para el área de primer orden en 1993 (año en el que se realizó el levantamiento de información), el 39% de las manzanas abarcan un nivel de uso bajo de vivienda, con un promedio de 1 a 40 viviendas por manzana.

Gráfico N° 2.16. Centro Histórico de Cuenca: Levantamiento de uso de suelo: vivienda por manzanas, año 1993.



Fuente y elaboración: Capa P., Flores E., Ortiz E., (1994). La peatonalización del núcleo central urbano de Cuenca, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.



Gráfico N° 2.17. Centro Histórico de Cuenca: Levantamiento de uso de suelo: usos de intercambio por manzanas, año 1993.



Fuente y elaboración: Capa P., Flores E., Ortiz E., (1994). La peatonalización del núcleo central urbano de Cuenca, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.

b. Análisis de uso de intercambio

De la misma forma en el gráfico N° 2.17 se muestra los usos de intercambio por manzana. Los rangos establecidos para este uso son:

- Alto: mayores a 61 usos de intercambio /manzana.
- Medio: 31 - 50 usos de intercambio /manzana.
- Bajo: 1 - 30 usos de intercambio /manzana.

Cuadro N° 2.14. Centro Histórico de Cuenca: Número de manzanas según rangos de usos (Valores absolutos y relativos)

Rango	N. de manzanas	%
Alto (> 61 u.intercambio /manzana)	2	1,56
Medio (31 - 60 u. intercambio/manzana)	24	18,75
Bajo (1 -30 u. intercambio/manzana)	67	52,34
Sin uso	35	27,34
Total	128	100,00

Fuente: La peatonalización del núcleo central urbano, año 1994.
Elaboración: Grupo de Tesis

En el cuadro N° 2.14 se puede observar que el uso comercial se da en menor rango en el 52% de manzanas, cuyo desarrollo está presente en la periferia de nuestra área, mientras que en términos medios e incluso altos se emplazan en la zona próxima al Parque Calderón.

c. Análisis de uso de servicios generales

Los rangos establecidos para su análisis fueron:

- Alto: mayores a 51 usos de servicio/ manzana.
- Medio: 26 - 50 usos de servicio / manzana.
- Bajo: 1 - 25 usos de servicio / manzana.

En el gráfico N° 2.18 se define el área de estudio con línea azul, obteniendo los siguientes resultados: la mayor parte de los servicios se ubican alrededor de la plaza central, mientras que para las zonas del Vado, San Blas este uso es muy disperso.

Cuadro N° 2.15. Centro Histórico de Cuenca: Número de manzanas según rangos de usos (Valores absolutos y relativos).

RANGO	Nro. DE MANZANAS	%
Alto (> 51 u. de servicio/manzana)	9	7,03
Medio (26 - 50 u. de servicio/manzana)	11	8,59
Bajo (1 - 25 u. de servicio/manzana)	73	57,03
Sin uso	35	27,34
TOTAL	128	100

Fuente: Capa P., Flores E., Ortiz E, (1994). La peatonalización del núcleo central urbano de Cuenca, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

Gráfico N° 2.18. Centro Histórico de Cuenca: Levantamiento de uso de suelo de servicio por manzanas, año 1993.



Fuente y elaboración: Capa P., Flores E., Ortiz E, (1994). La peatonalización del núcleo central urbano de Cuenca, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.

2.3.3.4 Ordenanza que sanciona el plan Ordenamiento territorial del cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo Urbano, año 1998.

Uno de los objetivos planteados en el Plan de Desarrollo Urbano de Cuenca realizado en el año 1998 con respecto al Centro Histórico de Cuenca y en relación a los usos de suelo fue ayudar a la sostenibilidad del área central, conservando, preservando y potenciando el área definida con un alto valor cultural, arquitectónico y urbano.

Para esto fue necesario realizar una correcta distribución de los usos de suelo, que cumpla con las demandas de la población y de las actividades socio económicas, es así que se plantearon los siguientes usos principales complementarios y compatibles, los mismos que están contemplados en la Ordenanza que sanciona el plan Ordenamiento territorial del cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo Urbano. (Ver cuadro N° 2.16).

Es claro que el principal objetivo de este listado de usos permitidos, además de regular las actividades era generar la multiplicidad de actividades, combinándolos unos con otros sin llegar a su especialización y así conservar el carácter diverso que siempre ha tenido el Centro Histórico. La regulación de estas actividades fue cumplida de forma parcial debido a la falta de personal que apoye al control municipal.



Cuadro N° 2.16. Centro Histórico de Cuenca: Usos de suelo permitidos, según usos principales

USOS DE SUELO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA, 1998		
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS COMPATIBLES
Gestión y administración pública (regional, provincial, cantonal), privada, religiosa y sedes de organismos de gobiernos extranjeros.	Los de equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial: Escuelas, colegios, academias, guarderías, museos, bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, iglesias, mercados y ferias, parques de recreación, seguridad pública, centros de salud y clínicas.	Tales como el de comercio de maquinaria liviana, repuestos y accesorios, insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor, productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, editores y distribuidores de libros, producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda como zapaterías, sastrerías, talleres de costura, sombrererías, talabarterías
Comercio y Servicios Generales: Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor: centros comerciales, supermercados, comisariatos, joyerías y relojerías, ópticas, librerías, floristerías, perfumerías, cristalerías; almacenes de: artículos de arte, ropa, cuero, muebles, electrodomésticos, música e instrumentos musicales, colchones, plásticos, etc.		
Servicios financieros: bancos, cambiarias, mutualistas, de crédito, mandatos y bienes raíces, arrendamientos mercantiles, bolsa y casas de valores, cooperativas de ahorro y crédito. financieras, oficinas de seguros y reaseguros, tarjetas	Los de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor: tiendas de abarrotes, despensas, mini-mercados, lecherías, carnicerías, heladerías, boticas, farmacias, papelerías, depósitos de distribución de cilindros de gas con capacidad de máximo de 100 cilindros.	
Transporte y comunicaciones: Oficinas y agencias de viajes, servicios de empaques y mudanzas, correos, telefonía celular, periódicos, radiodifusoras, oficinas y estudios de televisión, oficinas de aviación, arrendamiento de vehículos, grúas, garajes y estacionamientos.		
Servicios de turismo y recreación: Oficinas y agencias de turismo, hoteles, hostales, discotecas, sala de recepciones y de bailes, peñas, casinos, orquestas y conjuntos musicales.		
Servicios de alimentación: Restaurantes, picanterías, pollerías, pizzerías, cafés, bares, cantinas, licorerías.	Los de servicios personales y afines a la vivienda: peluquerías y salones de belleza, salas de masajes y gimnasios laboratorios y estudios fotográficos, funerarias, salas de velaciones, lavanderías y tintorerías, talleres de plomeros.	
Servicios profesionales: Consultorios médicos, odontológicos, jurídicos, de arquitectos, ingenieros, topógrafos, economistas, contadores y auditores, laboratorios clínicos, agencias de modelos, talleres de pintores, etc.		
Servicios de seguridad: Oficinas de empresas de seguridad privada.		
Vivienda: Casas de habitación.		

Fuente: Transformaciones espaciales urbano del Centro Histórico de Cuenca partir de 1950, (Tesis profesional de Filosofía), año 2009.
 Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

2.3.4 Cuenca Patrimonio Cultural

Se entiende por patrimonio cultural al conjunto de monumentos y sitios que tenemos derecho a heredar, que deben ser conservados para las generaciones futuras y como bienes al servicio de la humanidad.

La UNESCO es el único organismo especializado de las Naciones Unidas encargado de la protección jurídica internacional del patrimonio cultural. Entre sus propósitos están el *"identificar la herencia, darle un significado el cual quizá refleja la diversidad y solidaridad humana y alimentar nuestro futuro a través de nuestro pasado común"*²⁷ como lo realizaron en la ciudad de Cuenca.

2.3.4.1 Cuenca Patrimonio Cultural de la humanidad, año 1999

El patrimonio cultural se puede subdividir en patrimonio cultural tangible constituido por los bienes materiales realizados por el hombre y el patrimonio intangible referido a las manifestaciones de la cultura y sus expresiones como: tradiciones, costumbres, música, gastronomía, folklore, danzas populares, etc.

La ciudad de Cuenca posee un innumerable patrimonio tangible representado por sus variadas edificaciones, utensilios líticos, piezas de cerámicas de las culturas Cañaris e Incas, entre otros. (Ver la fotografía N° 2.23).

Mientras que forman parte del patrimonio intangible de la ciudad, todas aquellas tradiciones, fiestas, las ceremonias, leyendas, usos o actividades tradicionales que se realizan año tras año en la ciudad. Entre las que se puede mencionar está el famoso Corpus Cristi, el pase del niño viajero, etc. (Ver la fotografía N° 2.24).

27. INTERNET: <http://www.cinu.org.mx/eventos/cultura2002/unesco.htm>

Fotografía N° 2.23. Centro Histórico de Cuenca: Catedral de la ciudad de Cuenca



Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (INPC)

Fotografía N° 2.24. Centro Histórico de Cuenca: Procesión de semana santa – San Roque



Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (INPC)

Es por todas estas razones que el 1 de diciembre de 1999 la UNESCO declaró al Centro Histórico de Cuenca como Patrimonio Cultural de la Humanidad, pues *“se consideró que la urbe ha consolidado un auténtico sitio en el que la mano del hombre ha desarrollado importantes edificaciones unificadas con un espacio geográfico natural excepcional y un grupo humano con sólidas tradiciones culturales que otorgan identidad a nuestra comunidad”*²⁸

Las áreas que están demarcadas como patrimonio de la humanidad son: el Centro Histórico, el área arqueológica de Pumapungo, y tres cordones periféricos al área central, que en conjunto conforman 224 has.

- Centro histórico.- está conformada por las cuatro quintas partes del área declarada patrimonial, es decir 178 hectáreas.
- Áreas arqueológicas.- se configura a través del parque Pumapungo y las ruinas arqueológicas de Todos Santos, como se muestra en la fotografía N° 2.25.
- Áreas especiales.- representan un total de 30 hectáreas, que en su mayoría se conformaron en el siglo XIX, a lo largo de ejes viales tales como la Avenida Loja, Calle de las herrerías, y la calle Rafael María Arizaga.

Fotografía 2.25. Centro Histórico de Cuenca: Vista aérea de la ciudad de Cuenca y del parque arqueológico de Pumapungo



Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (INPC)

28. INTERNET: http://www.cuenca.gov.ec/?q=page_cuencapatrimonio



Simbología

--- Limite del A.P.O.

--- Manzanas

== Vías

Delimitación del CH - año 1982

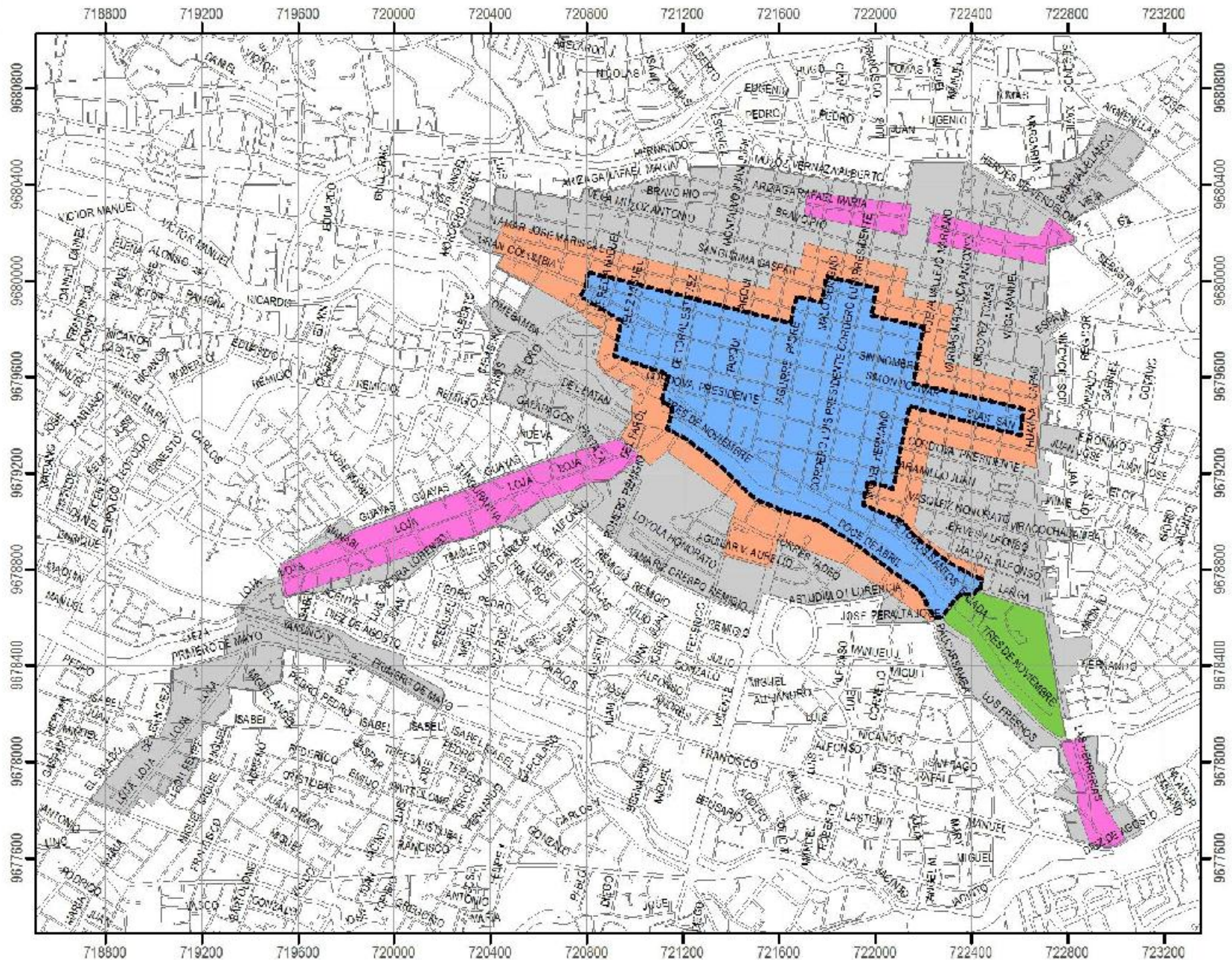
■ Área de primer orden

■ Área de respoto

■ Área arqueológica

■ Áreas especiales

■ Área incorporada al CH



Mapa 2.4
Fecha: Cuenca, Enero del 2015

0 255 510 1020 1530 2040
Metros

Coordenadas: UTM Zona 17 Sur

Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015

Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO II

Contenido:

Áreas que conforman el Centro Histórico de Cuenca





2.3.4.2 Inventario patrimonio edificado, año 1999.

El tercer inventario se llevó a cabo en el mes de mayo de 1999, con la finalidad de fortalecer su candidatura como ciudad patrimonial y mejorar la conservación y la investigación.

El proyecto tomó el nombre de *“Catastro monumental Urbano: actualización, complementación y sistematización del inventario de edificaciones patrimoniales del Centro Histórico”*²⁹. Se logró obtener un inventario actualizado y sistematizado.

Hasta el año 2000 se inventariaron 1017 edificaciones con una superficie total de 559.300 m². Se estimaba continuar con el inventario para el año 2001, pero no fue posible realizarlo, lo que provocó el incumplimiento de los objetivos para los que fue planteado el nuevo inventario. Entre los que están:

- *“Contar con un inventario actualizado y sistematizado de las edificaciones patrimoniales.”*
- *Proporcionar información precisa para la ejecución de proyectos de conservación, preservación y rehabilitación de las edificaciones con valor patrimonial.*
- *Contribuir con las iniciativas privadas para fortalecer y mantener la imagen urbana de la ciudad.*
- *Coadyuvar con la ejecución de proyectos destinados a mejorar las condiciones de habitabilidad de los moradores del Centro Histórico”*³⁰

El inventario se realizó con el financiamiento de la Municipalidad y con el fondo de salvamento (FONSAL). Para su desarrollo se consideró los límites del Centro Histórico planteado en la Ordenanza para el Control y la Administración del Centro Histórico de 1983 y de acuerdo con las categorías de valoración histórica VHIAR 1, VHIAR 2 Y VHIAR 3, se elaboraron dos tipos de fichas, una destinada a levantar información de las edificaciones con valor 1 y 2 y una diferente para analizar las

edificaciones con valor 3. Para aquel entonces no se consideró que los espacios públicos del Centro Histórico debían ser inventariados. La ficha destinada a inventariar las edificaciones con valoración 1 y 2 (VHIAR 1 y VHIAR 2) reunía las siguientes características:

- Localización del predio
- Clave catastral
- Dirección y número de la edificación
- Identificación de la edificación.- edad de la edificación, y época de construcción, ubicación en la delimitación del Centro Histórico.
- Registro fotográfico.- se debía fotografiar las fachadas, los patios, detalles constructivos u ornamentales, del tramo de la manzana.
- Descripción de las relaciones lleno vacío en las fachadas, de la existencia de pilastras, columnas canchillos etc.
- Ubicación del acceso, escaleras, número de huertos, etc.
- Además de manera visual se realizó un reconocimiento del color a nivel de fachada.
- Grado de conservación y alteración, estado general de la edificación en lo referente a: estructuras, fachadas, cubierta, bajo la codificación de bueno, regular y malo.
- Grado de alteración en la estructura, organización espacial, fachadas cubierta, elementos interiores.
- Materiales de los diferentes elementos.
- Uso original y específico actual por locales de la edificación.
- Datos históricos de la estructura.

La ficha para la catalogación de los bienes definidos con VHIAR 3, presenta una estructura menos compleja que la anteriormente mencionada, ya que su análisis se limitaba únicamente a la fachada y cubierta.

29. Jaramillo, D. Astudillo, S. (2008) Análisis de los inventarios del patrimonio cultural edificado en la ciudad de Cuenca. p. 238.

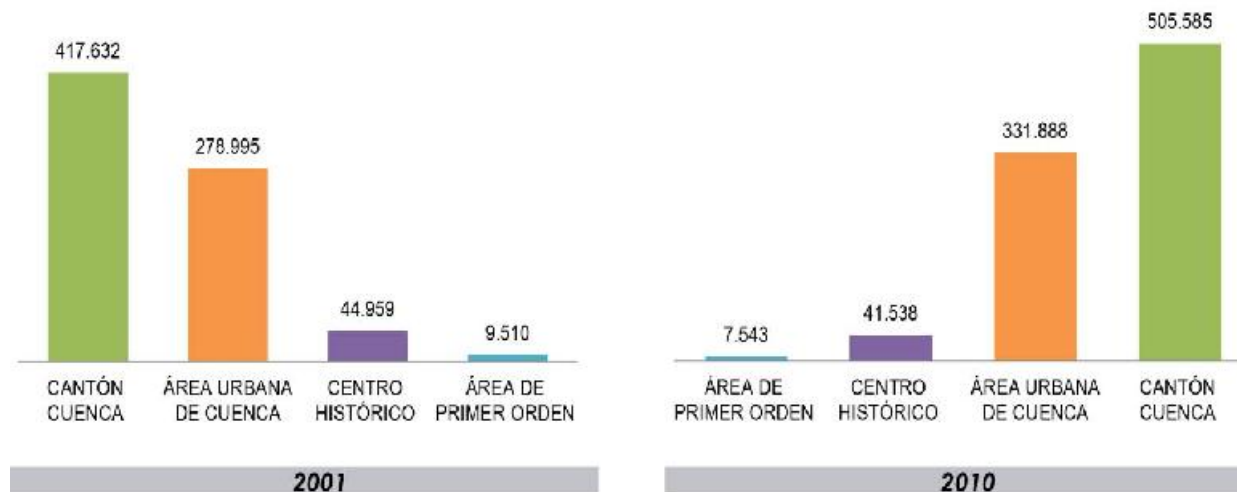
30. Jaramillo, D. Astudillo, S. (2008) Análisis de los inventarios del patrimonio cultural edificado en la ciudad de Cuenca. p. 238.

En la ficha se incorporaron los siguientes temas:

- Localización
- Identificación del propietario.
- Fotografías
- Características de la fachada
- Estado de conservación
- Alteración o intervenciones a nivel de la fachada
- Obras emergente.

Gráfico N° 2.18. Ciudad de Cuenca - Centro Histórico de Cuenca: Tamaño poblacional según censos nacionales

Fuente: INEC VII Censo de Población y VI de Vivienda - 2010, VI Censo de Población y V de Vivienda 2001.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

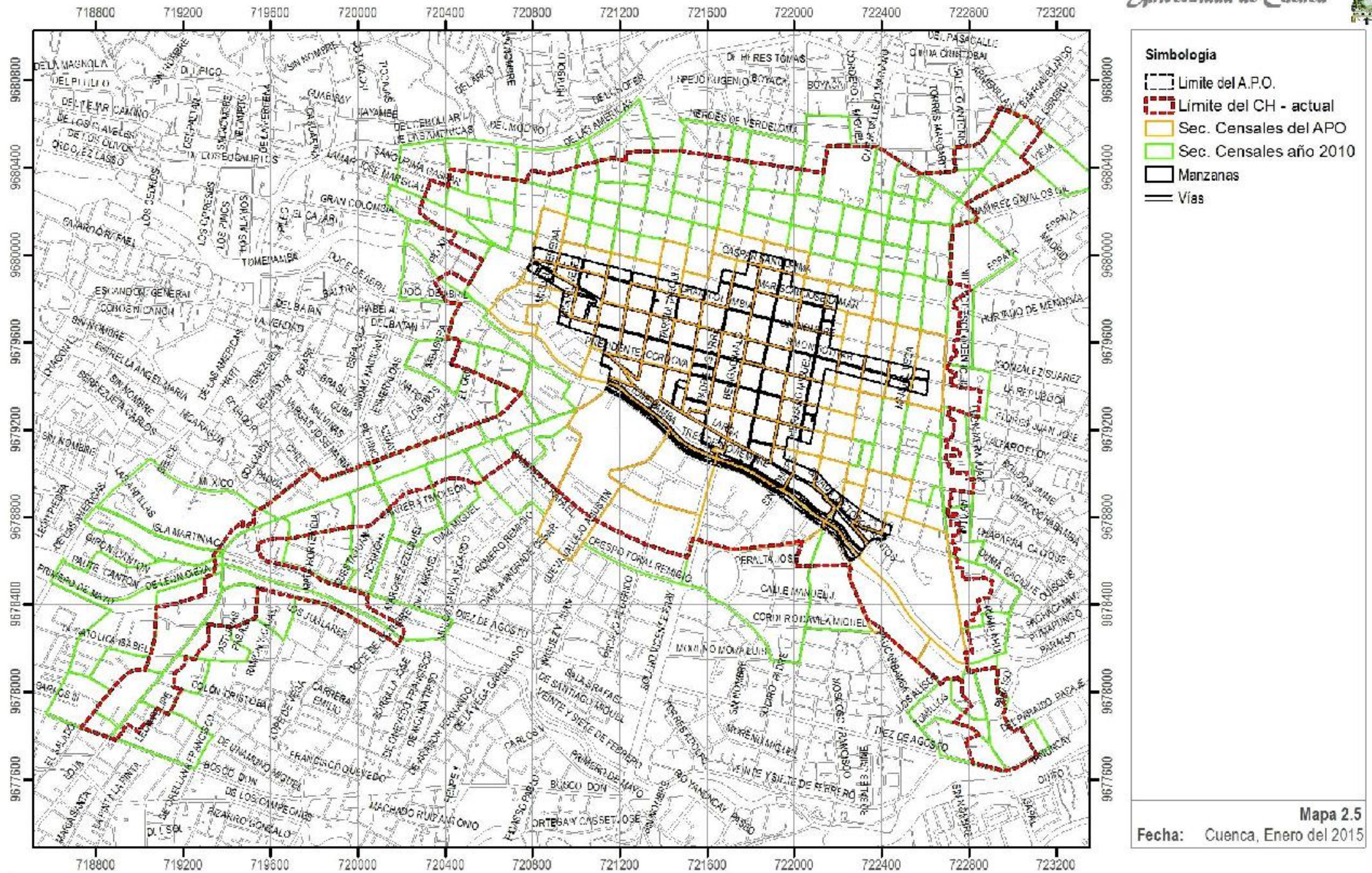


2.4. Tercer período, año 2000 – 2014

2.4.1 Aspectos demográficos

2.4.1.1 Tamaño Poblacional

El gráfico N° 2.18 indica el cambio que ha tenido la ciudad de Cuenca entre los años 2001 y 2010, fecha en la que se llevaron a cabo los censos nacionales de población y vivienda. Después de haber analizado los datos obtenidos de las bases de datos proporcionadas por el INEC, se puede concluir que en el lapso de nueve años el área urbana incrementó su número poblacional, sin embargo desciende en el Centro Histórico pasando de 44.959 habitantes en 2001 a 41.538 en el año 2010. Por otra parte, entre los límites del Área de Primer Orden la población paso de 9510 a 7543, disminuyendo en total 1967 habitantes.



Mapa 2.5
Fecha: Cuenca, Enero del 2015



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO II
Contenido: Sectores censales año 2010



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

Es pertinente mencionar, que los sectores censales no coinciden completamente con los límites del Centro Histórico y del área de primer orden, como lo muestra el mapa 2.5. Sin embargo se ha trabajado en función a las densidades poblacionales en relación a la superficie tanto del sector censal como del Área de Primer Orden y del Centro Histórico.

2.4.1.2 Densidad Poblacional

Según la información publicada en el congreso internacional “La ciudad viva como URBS”, llevado a cabo en la ciudad de Quito en julio de 2009, el 17% de la población total de la ciudad de Cuenca se concentra en el Centro Histórico.

De acuerdo a la misma fuente, la densidad promedio para todo el Centro Histórico, variaba ente 130 a 170 hab/ha., disminuyendo drásticamente en las áreas periféricas que rodeaban la plaza central llegando hasta densidades de 0 a 50 hab/ha., por el contrario se ve grandes incrementos en las franjas aledañas a mercados o donde se intensifica la actividad comercial, un claro ejemplo es el sector del mercado 9 de Octubre. Esta situación es similar en las cercanías de la mayoría de mercados tradicionales.

Según el Plan Especial del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca en el año 2001, el Centro Histórico poseía una población de 44959 habitantes como se muestra en el grafico N° 2.18, al relacionar esta población con el área de estudio se ha obtenido una densidad de 93,95 hab/ha. (Ver cuadro N° 2.17).

Se contempla una densidad de aproximadamente 125 habitantes/ha, esta medida varía de acuerdo a la ubicación en el Centro Histórico “...hacia el

Núcleo Central, Ciudad Jardín y Av. Solano se registran densidades por debajo de 120 hab/ha. En San Blas, María Auxiliadora, El Batán y Av. Loja 2 sobresalen densidades medias y altas, es decir ≥ 121 hab/ha. En el Barranco se registran densidades bajas hacia la Av. 12 de Abril y densidades medias y altas hacia la Calle Larga. Dentro de lo que corresponde a las piezas Av. Loja 1 y Herrerías sobresalen densidades medias, es decir entre 121-200 hab/ha. Las mayores densidades (≥ 201 hab/ha) resaltan en la pieza 9 de Octubre, Barrial Blanco, Rafael María Arízaga y Plaza del Arte...”³¹

Para el año 2010 y según los resultados del VII censo de población y VI de vivienda, el Área de Primer Orden contaba aproximadamente con 7543 habitantes, con una composición familiar de 3.2 hab. A partir de esta información se determinó que 73,9 fue la densidad aproximada de población.

Cuadro N° 2.17. Centro Histórico de Cuenca: Número de habitantes en el Área de Primer Orden por años 2001 y 2010.

AÑOS	CENTRO HISTÓRICO	ÁREA DE PRIMER ORDEN
	DENSIDAD hab/ha	
2001	120	93,29
2010	86,18	73,9

Fuente: - VI Censo de población y V de vivienda, año 2001 – VII Censo de población y VI de vivienda, año 2010.

- Municipalidad de Cuenca. (2011). Plan especial del Centro Histórico. Cuenca Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

31. Municipalidad de Cuenca. (2011). Plan especial de Centro Histórico de Cuenca. Cuenca: Cuenca. p. 167.

32. Rodas, C. Segarra, M. (2010). La Evolución del manzano y el espacio público en el Centro Histórico de Cuenca. Tesis previa a la obtención del título de arquitecto, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador. p. 108.



2.4.2 Aspectos económicos

Fotografía N° 2.26. Centro Histórico de Cuenca: Actividades existentes en el área de estudio.



Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (INPC)

2.4.2.1 Actividades económicas de la población

Desde el momento en que se iniciaron los procesos censales en el Ecuador, las variables de las encuestas han ido evolucionando. Por ejemplo en lo referente a la rama de actividad para el año 2001 se dividieron de manera más extensa, es así que registraron 95 categorías diferentes, mientras que para el año 2010 este número disminuyó a 23 actividades. No se pudo discriminar de manea específica para el Centro Histórico y el Área de Primer Orden las actividades económicas de la población ya que los sectores censales considerados sobrepasan los límites de las áreas anteriormente mencionada. Sin embargo los datos expuestos presentan de manera aproximada la situación que atravesaba el área de estudio.

En el año 2001 las actividades que mayormente realizaba la población eran la industria manufacturera y el comercio al menor y mayor, como lo muestra el cuadro N° 2.18, sin embargo en el cuadro N° 2.19 se ha realizado la comparación entre las actividades que mayor y menor presencia tuvieron en el Centro Histórico en el año 2010. En lo referente al área urbana de la ciudad las actividades realizadas preferentemente eran las comerciales y la enseñanza. El comercio se mantuvo con gran fuerza tanto en el Centro Histórico como en el Área de Primer Orden, ya que representan el 26.94% y 27.12% respectivamente. (Ver cuadro N° 2.19)

Las industrias manufactureras figuran un alto porcentaje también, a la vez que las actividades relacionas con la agricultura, silvicultura y extracción de minas no simbolizaban actividades muy apreciadas por la población.

Cuadro N° 2.18. Ciudad de Cuenca Centro Histórico de Cuenca: Número de habitantes por áreas de estudio, según la rama de actividad – Censo del año 2001.

RAMA DE ACTIVIDAD	ÁREA URBANA		CENTRO HISTÓRICO		ÁREA DE PRIMER ORDEN	
	Nro	%	Nro	%	Nro	%
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	4676	3,90	387	2,28	119	1,99
Explotación de minas y canteras	126	0,10	14	0,08	5	0,08
Industrias manufactureras	22637	18,86	2336	13,74	781	13,08
Reciclamiento	71	0,06	9	0,05	2	0,03
Suministros de Electricidad, Gas, Vapor y Agua Caliente	415	0,35	40	0,24	15	0,25
Construcción	5877	4,90	502	2,95	148	2,48
Captación, Depuración y Distribución de Agua	-	-	14	0,08	5	0,08
Venta, Mantenimiento y Reparación de Vehículos Automotores	4925	4,10	481	2,83	125	2,09
Comercio al Por Mayor y en Comisión	1638	1,36	228	1,34	71	1,19
Comercio al por menor, excepto el comercio de vehículos	23277	19,40	4026	23,69	1578	26,44
Hoteles y restaurantes	3169	2,64	845	4,97	343	5,75
Transporte	6008	5,01	487	2,87	108	1,81
Actividades de transporte complementarias y auxiliares	520	0,43	87	0,51	30	0,50
Correo y telecomunicaciones	470	0,39	99	0,58	34	0,57
Intermediación financiera	1227	1,02	208	1,22	56	0,94
Financiación de planes de seguros y de pensiones	162	0,13	21	0,12	7	0,12
Actividades auxiliares de la intermediación financiera	85	0,07	10	0,06	1	0,02
Actividades inmobiliarias.	250	0,21	52	0,31	11	0,18
Alquiler de maquinaria y equipo sin operarios	153	0,13	27	0,16	14	0,23
Informática y actividades conexas.	378	0,31	74	0,44	24	0,40
Otras actividades empresariales.	3275	2,73	623	3,67	226	3,79
Administración pública y defensa, planes de seguridad social	6276	5,23	691	4,07	251	4,21
Enseñanza	8278	6,90	1568	9,23	496	8,31
Actividades de servicios sociales y de salud.	4311	3,59	847	4,98	242	4,05
Eliminación de desperdicios y de aguas residuales, saneamiento	28	0,02	5	0,03	2	0,03
Actividades de asociaciones N.C.P.	448	0,37	117	0,69	82	1,37
Actividades de esparcimiento y actividades culturales	1147	0,96	253	1,49	89	1,49
Otras actividades de tipo servicio.	2424	2,02	354	2,08	146	2,45
Hogares privados con servicio doméstico.	5003	4,17	871	5,12	301	5,04
Organizaciones y órganos extraterritoriales.	12756	10,63	1721	10,13	657	11,01
TOTAL	120010	100,00	16997	100,00	5969	100,00

Fuente: INEC VI Censo de Población y IV de Vivienda - 2001.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

Cuadro N° 2.19. Ciudad de Cuenca - Centro Histórico de Cuenca: Número de habitantes por áreas de estudio, según la rama de actividad – Censo del año 2010.

RAMA DE ACTIVIDAD	ÁREA URBANA		CENTRO HISTÓRICO		ÁREA DE PRIMER ORDEN	
	Nro	%	Nro	%	Nro	%
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	3895	2,44	410	1,37	81	0,96
Explotación de minas y canteras	247	0,15	31	0,10	11	0,13
Industrias manufactureras	26431	16,55	3944	13,19	1159	13,69
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	572	0,36	71	0,24	19	0,22
Distribución de agua, alcantarillado y gestión de desechos	576	0,36	108	0,36	42	0,50
Construcción	8861	5,55	1336	4,47	341	4,03
Comercio al por mayor y menor	40932	25,63	8059	26,94	2296	27,12
Transporte y almacenamiento	7975	4,99	969	3,24	189	2,23
Actividades de alojamiento y servicio de comidas	7555	4,73	1928	6,45	679	8,02
Información y comunicación	2429	1,52	484	1,62	133	1,57
Actividades financieras y de seguros	3033	1,90	586	1,96	158	1,87
Actividades inmobiliarias	502	0,31	97	0,32	32	0,38
Actividades profesionales, científicas y técnicas	4924	3,08	1053	3,52	332	3,92
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	5307	3,32	1010	3,38	295	3,48
Administración pública y defensa	8841	5,54	2204	7,37	402	4,75
Enseñanza	11724	7,34	2454	8,20	709	8,37
Actividades de la atención de la salud humana	6822	4,27	1357	4,54	399	4,71
Artes, entretenimiento y recreación	1195	0,75	309	1,03	118	1,39
Otras actividades de servicios	4192	2,63	879	2,94	304	3,59
Actividades de los hogares como empleadores	4218	2,64	850	2,84	243	2,87
Actividades de organizaciones y órganos extraterritoriales	103	0,06	35	0,12	19	0,22
No declarado	5212	3,26	991	3,31	295	3,48
Trabajador nuevo	4129	2,59	745	2,49	210	2,48
Total	159675	100,00	29910	100,00	8466	100,00

Fuente: VII Censo de Población y V de Vivienda, año 2010.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.



2.4.3 Usos de suelo

2.4.3.1 Levantamiento de usos de suelo, año 2001 y 2010

El análisis de los usos de suelos en este período de tiempo se realizará en base a los diferentes levantamientos de información ejecutados durante los años 2001, 2010 y la base de datos manejada por la Municipalidad de Cuenca del año 2014.

En relación a las unidades de usos con mayor presencia en los años 2001 y 2010, está la vivienda con un 33% y 43% respectivamente, a pesar del descenso de las unidades de vivienda, según lo muestra el cuadro N° 2.20.

Por otro lado el uso de gestión y administración presentó un pequeño incremento, aun así representa el menor porcentaje con respecto al total de unidades de uso. De manera general la mayoría de los usos de suelo obtuvieron un descenso en sus porcentajes, es así que los usos especiales y no urbanos disminuyeron considerablemente en 336 unidades con respecto al año 2001.

En las fotografías N° 2.26, se muestran algunos ejemplos de los usos de suelo que se han podido identificar en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca.

Cuadro N° 2.20. Centro Histórico de Cuenca: Número de unidades de usos de suelo por años, según categorías de usos de suelo.

USOS DE SUELO	2001		2010	
	Nro	%	Nro	%
Gestión y administración	77	0,87	82	1,45
Comercio o Intercambio	2604	29,56	1470	25,98
Producción de servicios	2198	24,95	1094	19,33
Producción de bienes	310	3,52	223	3,94
Vivienda	2919	33,13	2465	43,56
Equipamiento	177	2,01	136	2,40
Usos especiales y no urbanos	525	5,96	189	3,34
TOTAL	8810	100	5659	100

Fuente: Rivera, G., Serrano, E. (2012-2013) Estudio para la formulación de un modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis profesional de Arquitectura, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

A partir del año 2008, año en el que entró en vigencia la constitución del Ecuador, es competencia de los gobiernos cantonales “Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines”, por lo que años después se generaron ordenanzas para garantizar su cuidado.

En este último período de análisis se desarrollaron dos ordenanzas para el CH, la primera en el año 2010 junto con la elaboración del Plan Especial para el Centro Histórico. (En la actualidad el plan especial se encuentra en una etapa de actualización para su aprobación) y la segunda que está en vigencia denominada Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca.



Gráfico N° 2.20. Centro Histórico de Cuenca: Plano de usos de suelo predominante en los predios del Centro Histórico de Cuenca, año 2009.



Fuente y Elaboración: PECHC, año 2010.

En el gráfico N° 2.21 se ha representado el área de primer orden en intersección con las piezas urbanas definidas en el presente plan, con la finalidad de analizar únicamente aquellas zonas que abarcan el área de estudio, definiéndose así:

- Pieza urbana 1 – Núcleo urbano
- Pieza urbana 2 – San Blas
- Pieza urbana 3 – 9 de Octubre
- Pieza urbana 6 – María Auxiliadora
- Pieza urbana 7 – Plaza del Arte
- Pieza urbana 8 – El Batán
- Pieza urbana 9 – Barranco

- Servicios Financieros
 - De transporte y telecomunicaciones
 - De turismo y recreación
 - De alimentación. Profesionales
- f.** Personales y afines a la vivienda Producción Artesanal (Manufactura de bienes compatibles con la vivienda).
- g.** Usos no urbanos y especiales:
- Huertos, jardines, cultivos y áreas verdes
 - Edificación abandonada
 - Lote Vacante
 - Edificación en construcción
 - Bodegas en general
 - Edificación en restauración
 - Locales desocupados y en arriendo
- h.** Espacio público³⁴

El gráfico N° 2.20 muestra los usos de suelo predominantes de acuerdo al Plan Especial del Centro Histórico.

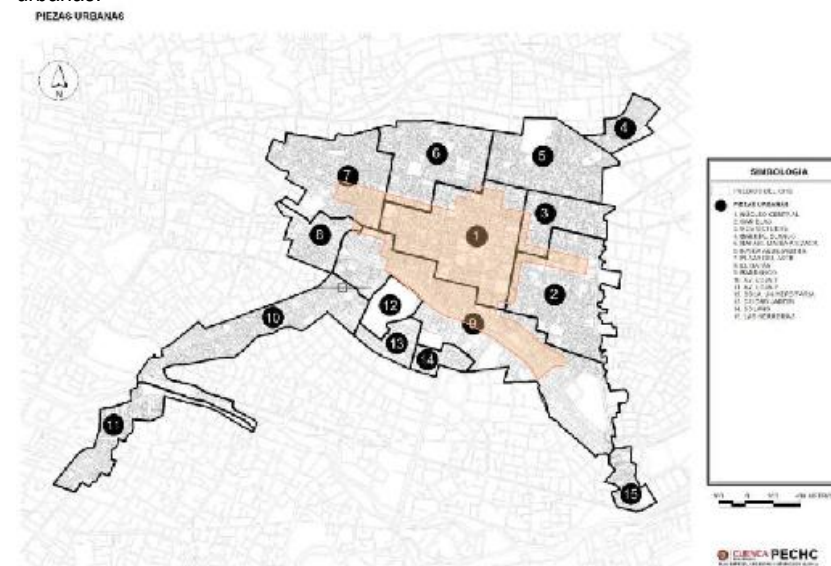
34. Municipalidad de Cuenca (2011). Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca. p. 140.

La pieza urbana 1, abarca la mayor parte del área de primer orden, aquí se encuentra la centralidad principal de la ciudad, donde se desenvuelve principalmente los usos de comercio, vivienda, servicios (profesionales y de alimentación), gestión y equipamientos, en porcentajes más elevados comparados con otras piezas urbanas. Según datos del plan especial en esta zona se presentan problemas socio-económicos debido al Comercio Informal, especialmente en las calles Luis Cordero y Gran Colombia; Presidente Córdova entre Padre Aguirre y Tarqui.

En el Área de Primer Orden existen tres tipos de usos que se han desarrollado con mayor énfasis: comercio, vivienda, y servicios, como se muestra en el cuadro N° 2.22.

En la pieza urbana 2 una vez más los tres usos principales son los que ya se mencionaron anteriormente: comercio, vivienda y servicios; y de manera adicional se emplazan los usos no urbanos con un porcentaje mayor del 8,48% en comparación con las otras piezas urbanas.

Gráfico N° 2.21. Centro Histórico de Cuenca: El área de primer orden y las piezas urbanas.



Fuente: PECHC, año 2010.
Elaboración: PECHC, año 2010 y Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

Uso	Pieza 1	Pieza 2	Pieza 3	Pieza 6	Pieza 7	Pieza 8	Pieza 9
	Núcleo Central	San Blas	9 de Octubre	María Auxiliadora	Plaza del Arte	El Batán	Barranco
Gestión y Administración	5,03%	1,12%	2,17%	0,70%	0,08%	0,00%	1,75%
Comercio	51,02%	34,40%	60,30%	22,33%	17,64%	10,95%	17,60%
Vivienda	53,67%	72,48%	65,94%	82,12%	85,87%	84,80%	74,24%
Equipamiento	5,27%	2,48%	1,52%	3,16%	1,92%	0,71%	4,49%
Servicios	36,92%	27,76%	33,62%	20,56%	15,81%	14,49%	18,75%
Producción Artesanal	5,98%	4,88%	5,64%	7,11%	3,75%	2,12%	2,82%
Usos no urbanos y especiales	4,46%	8,48%	6,51%	4,05%	4,71%	5,50%	5,25%
No registrados	31,66%	48,40%	24,30%	59,98%	70,24%	81,27%	75,08%
Total	200,00%	200,00%	200,00%	200,00%	200,00%	200,00%	200,00%

Cuadro N° 2.21. Centro Histórico de Cuenca: Porcentajes de usos de suelo por piezas urbanas, según categorías de usos. (Números relativos)

Fuente: Inventario de edificaciones patrimoniales en el CHC. DAHP, año 2009.
Elaboración: Grupo de Tesis



La pieza urbana 3 perteneciente al mercado 9 de Octubre en donde mayormente se ha ubicado el uso de comercio en mayor número de edificaciones.

Para el área de la plaza de arte o pieza urbana 7, se desenvuelve principalmente el uso de vivienda. Finalmente para la pieza 6, 8 y 9 se encontraron en mayor cantidad los usos de comercio, vivienda y servicios una vez más.

2.4.3.3 Ordenanza para la gestión y conservación de las Áreas Históricas y patrimoniales del Cantón Cuenca, año 2010.

La ordenanza está conformada por seis títulos, los que a su vez se han desarrollado en capítulos.

En el Título I de las áreas históricas y patrimoniales enmarca la delimitación del Centro Histórico, misma que está conformada por el área delimitada en la ordenanza de 1983, el área de influencia y zona tampón del El Ejido, todos los sitios declarados patrimonio cultural del estado y todas las zonas, sitios, sectores y demás de carácter público o privado declarados como Patrimonio cultural del Cantón.

Como se mencionó anteriormente el área del Centro Histórico que se contempla en la actual ordenanza es diferente a la que se delimito en el año de 1983. Además determina también los instrumentos para la gestión y conservación del Centro Histórico de Cuenca:

- El Plan estratégico del Cantón
- Plan de ordenamiento territorial del Cantón Cuenca
- Planes especiales, entre otros.

En el Título II, desde el artículo 5 hasta el 11 se desarrolla los deberes y atribuciones que tiene la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales.

Mientras que el Título III enmarca las normas de actuación en las zonas patrimoniales, refiriéndose estrictamente a las edificaciones y espacios públicos. Se define también los seis tipos de valoración de las edificaciones patrimoniales y la clase de intervenciones que se pueden desarrollar de acuerdo a su valoración. (Ver gráfico N° 2.22)

Desde el artículo 30 al 41 se han determinado las condiciones de uso y ocupación, volumen y funcionamiento en toda el área del CH. Entre las que se contempla la altura de las edificaciones y las normas que deben acatarse para la construcción de nuevas estructuras.

El capítulo VI define el mantenimiento y conservación para las edificaciones patrimoniales en los temas referentes a:

- Mantener las fachadas originales
- Los zócalos y elementos decorativos deben guardar sus características originales.
- Se prohíbe el uso de las fachadas para la exhibición de mercadería.
- Los colores y materiales utilizados deben ser regulados. Etc.

Finalmente el artículo 51 establece que la línea de fábrica existente en el Centro Histórico no puede ser alterada, con el fin de preservar la antigua traza urbana de la ciudad, de existir alteraciones será necesario tomar las medidas pertinentes para la recuperación de este sector.

Gráfico N° 2.22. Centro Histórico de Cuenca: Categorización de las edificaciones.



VALOR EMERGENTE (E)

Son aquellas edificaciones que por sus características estéticas, históricas, de escala o por su especial significado para la comunidad, cumplen con un rol excepcional dominante, en el tejido urbano o en el área en la que se instalen.



VALOR ARQUITECTÓNICO A (VAR A)

Son las edificaciones que cumpliendo un rol constitutivo en la morfología del tramo, de la manzana o del área en la que se insertan por sus características estéticas, históricas o por su significación social, cuentan con valores sobresalientes, los que les confieren un rol especial dentro de su propio tejido urbano o área.



VALOR ARQUITECTÓNICO B (VAR B)

Consolidan un tejido coherente con la estética de la ciudad o el área y pueden estar enriquecidos por atributos históricos o de significados importantes para la comunidad local, su organización espacial expresa con claridad formas de vida que reflejan la cultura y uso del espacio de la comunidad.



VALOR AMBIENTAL (A)

Se caracterizan por permitir y fortalecer una legibilidad coherente de la ciudad o del área en la que se ubican. Son edificaciones cuyas características estéticas, históricas o de escala, no sobresalen de una manera especial, siendo un complemento para la lectura global del área. Los materiales, tecnología, construcción, reflejan la expresión de la cultura popular.



SIN VALOR ESPECIAL (SV)

Carecen de significado particular para la ciudad o el área. A pesar de no ser una expresión de la tradición arquitectónica, no ejercen una acción desconfiguradora que afecte significativamente la trama urbana y su integración es admisible.



IMPACTO NEGATIVO (N)

Son aquellas razones de escala, tecnología utilizada, carencia de cualidades estéticas en su concepción, deterioran la imagen urbana del barrio de la ciudad o del área, su presencia es una clara afección a la trama urbana.

Fuente: Ordenanza para la gestión y regulación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca. (2010)
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.



Gráfico N° 2.23. Centro Histórico de Cuenca: Intervenciones según la categoría patrimonial.



Fuente: Ordenanza para la gestión y regulación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca. (2010)
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

35. GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2010). Ordenanza para la gestión y administración de las áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca. Cuenca. p. 33.

Es necesario conocer cómo ha definido cada una de las intervenciones la normativa vigente:

- *“Conservación.- intervención que permite el mantenimiento y cuidado permanente de los bienes patrimoniales, incluido el ambiente en el que están situados, a fin de garantizar su permanencia.*
- *Restauración.- Intervención de carácter excepcional, cuya finalidad es recuperar los valores arquitectónicos del bien, devolviendo sus características originales.*
- *Rehabilitación arquitectónica.- intervención en un bien o conjunto patrimonial en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar o permitir condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas materialidad o integración en su entorno.”³⁵*

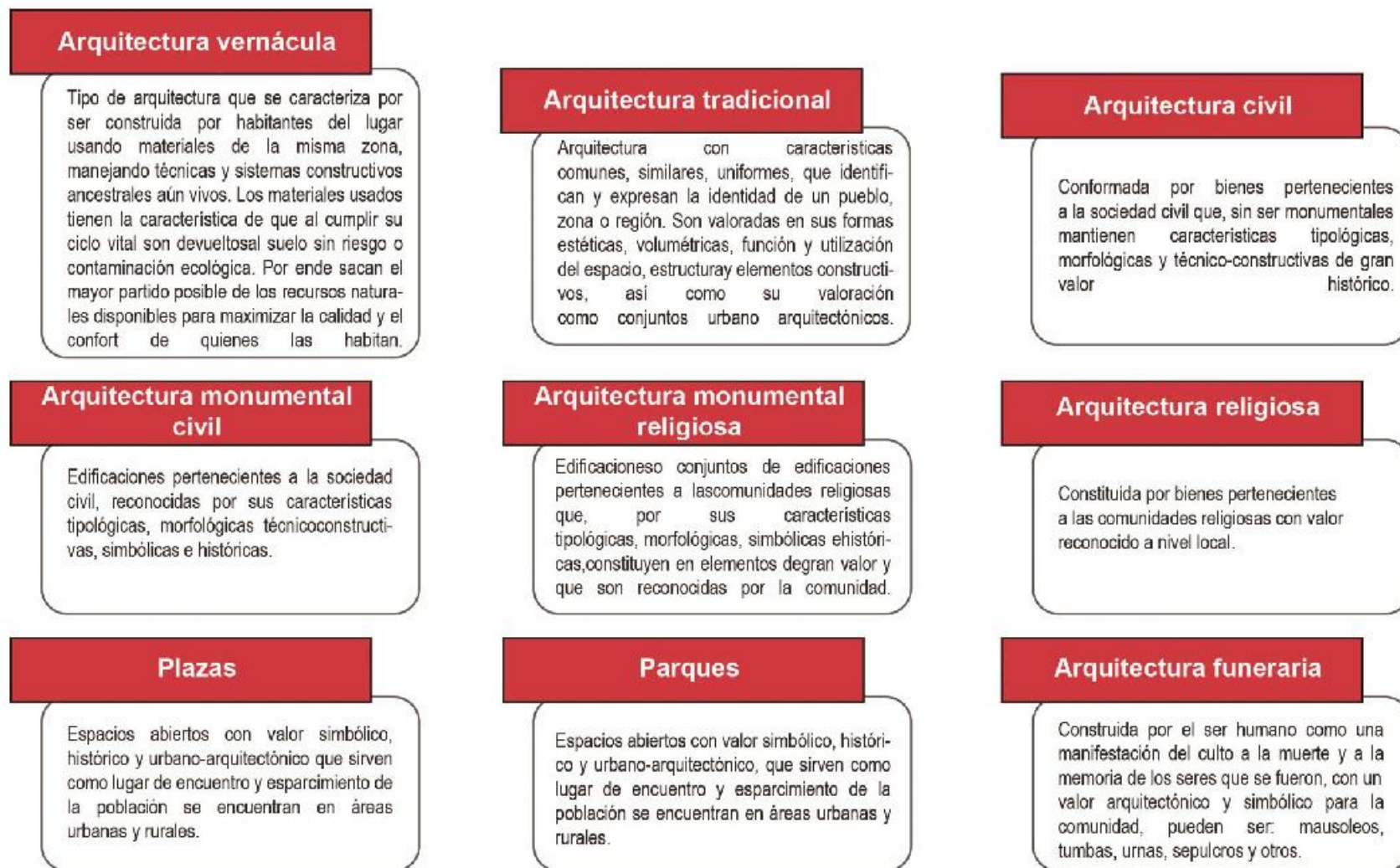
2.4.3.4 Registro e inventario de bienes inmuebles del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural es una institución pública de alcance nacional, *“encargada de investigar, asesorar, ejecutar y controlar los procesos que inciden en forma concomitante en la preservación, apropiación y uso adecuado del patrimonio cultural material e inmaterial.”³⁶*

Con la finalidad de manejar un sistema unificado de información, el INPC ha determinado el uso de fichas como una herramienta para llevar a cabo el inventario y catalogación de los bienes inmuebles edificados. Cada una de estas categorías se expone en el gráfico 2.24

36. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2011). Instructivo para fichas de registro e inventario Bienes inmuebles Serie Normativas. Quito-Ecuador: Ediecuatorial

Gráfico N° 2.24. Categoría de los bienes inmuebles de acuerdo al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.



Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2011).
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibire Ruth; año 2014.



2.4.3.5 Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano, año 2010.

a. Usos de suelo

La normativa que se encuentra en vigencia para la ciudad de Cuenca en el artículo 6 ha definido los usos de suelo principales complementarios y compatibles para el sector de planeamiento especial del Centro Histórico.

De tal manera que los usos principales son:

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

Usos complementarios:

- *Los equipamientos comunitarios de alcance barrial o parroquial.*
- *El comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.*
- *Los servicios personales y afines a la vivienda,*

Usos compatibles:

- *El comercio de maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios, comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, comercio de insumos para la producción agropecuaria y*

forestal al por menor, el comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.

- *La producción artesanal y manufacturera de bienes compatible con la vivienda.”³⁷*

Los usos mencionados en esta punto son similares a los establecidos en el cuadro N° 2.16 del numeral 2.2.3.4 ya que la normativa actual fue una actualización de la que se realizó años atrás. Algo importante es que tanto para 1998 como para el año 2010, los usos de suelo propuestos para el sector del Centro Histórico buscan generar diversidad de actividades, tratando de mantener un área central viva tanto en la gestión, comercio, servicios, etc.

b. Estudios de impacto

Será la necesaria la realización de estudios de impacto ambiental siempre y cuando se encuentre usos de suelo que no están permitidos por la normativa, y sea necesaria su relocalización. Esta actividad deberá realizarse de manera conjunta entre la Comisión de Gestión Ambiental, la Dirección de Control Municipal y la empresa Municipal ETAPA, será necesario tomar en cuenta el código de salud y la ley de gestión ambiental vigente.

“Como parte sustancial de la Auditoría Ambiental, se diseñará e implementará un Programa de Medidas Correctoras.”³⁸ Para la integración del uso estando bajo la dirección de las instituciones anteriormente mencionadas.

37. Municipalidad de Cuenca. (2010). Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el plan de ordenamiento territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano. Cuenca. p. 15

38. Municipalidad de Cuenca. (2010). Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el plan de ordenamiento territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano. Cuenca. p.20

La ley mencionada anteriormente ha dividido las actividades en tres categorías para monitorear los estudios que deben realizarse.

- **Categoría I.-** aquellas actividades que no generan ningún impacto
- **Categoría II.-** son aquellas que al implantarse generan impactos ambientales significativos y deben someterse a los instrumentos de control mencionados, además necesariamente deberán obtener una licencia ambiental, otorgada por la entidad encargada.
- **Categoría III.-** son aquellas que generan un potencial riesgo, previo al inicio del trámite, deberán ser registradas en Ministerios del ambiente de Ecuador.

De acuerdo a la ley de Gestión Ambiental se ha definido como evaluación de impacto ambiental al *“procedimiento administrativo de carácter técnico que tiene por objetivo determinar obligatoriamente y en forma previa, la viabilidad ambiental de un proyecto, obra o actividad pública o privada. Los instrumentos de control de impacto ambiental para las diversas categorías son: ficha ambiental, estudio de impacto ambiental, estudio de impacto ambiental expost o diagnóstico ambiental y la auditoría ambiental.”*³⁹

- **Ficha ambiental.-** es un documento que asegura que la obra, proyecto o actividad no genera impactos negativos significativos.

- **Estudios de Impacto ambiental.-** son estudios que identifican los futuros impactos ambientales, y deben establecer medidas para prevenir, controlar, mitigar, compensar las alteraciones ambientales significativas.
- **Diagnósticos ambientales.-** la diferencia con los estudios de impacto, es que esta actividad puede realizarse en cualquiera de las etapas de ejecución de la obra, proyecto o actividad. Debe establecer los efectos tanto positivos como negativos y de la misma manera que el instrumento anterior debe establecer medidas para prevenir, controlar, mitigar, compensar las alteraciones ambientales significativas.
- **Auditorías ambientales.-** Sirve para verificar el cumplimiento de las normas de protección del ambiente, serán necesarias para aquellas actividades que se encuentran en las categorías II y III mencionadas anteriormente.

Adicionalmente, la ley de gestión ambiental ha definido tanto las sanciones como los incentivos para los propietarios o representantes legales de las obras o actividades.

39. Ilustre Consejo Cantonal. (2009). Ordenanza para la aplicación del subsistema de evaluación de impacto ambiental, dentro de la jurisdicción del cantón Cuenca. Cuenca: p. 3.



2.4.3.6 Usos de suelo año 2014 - Municipalidad de Cuenca.

El análisis de esta etapa, se desarrolló en base a los datos proporcionados por la Municipalidad de Cuenca a través del Departamento de Planificación Urbana y Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales con fecha de corte de diciembre del 2014.

La información proporcionada fue aquella relacionada a las actividades que funcionan en toda el área del Centro Histórico en base a los permisos de funcionamiento inscritos en el registro municipal obligatorio para el ejercicio de actividades económicas en el Cantón de Cuenca.

A continuación se analizarán únicamente las actividades que se han emplazado en el área de primer orden. (Ver cuadro N° 2.22 y mapa 2.6) Los resultados obtenidos fueron que en 2333 predios hasta el año 2014 se registraron 1286 actividades. Los usos comerciales son los que se encuentran en mayor número con 728 unidades, seguido por los servicios con el 20,15% en tercer lugar se encuentra la producción de bienes a nivel artesanal con 77 unidades.

Cuadro N° 2.22. Centro Histórico de Cuenca: Unidades de uso del año 2014, según usos de suelo.

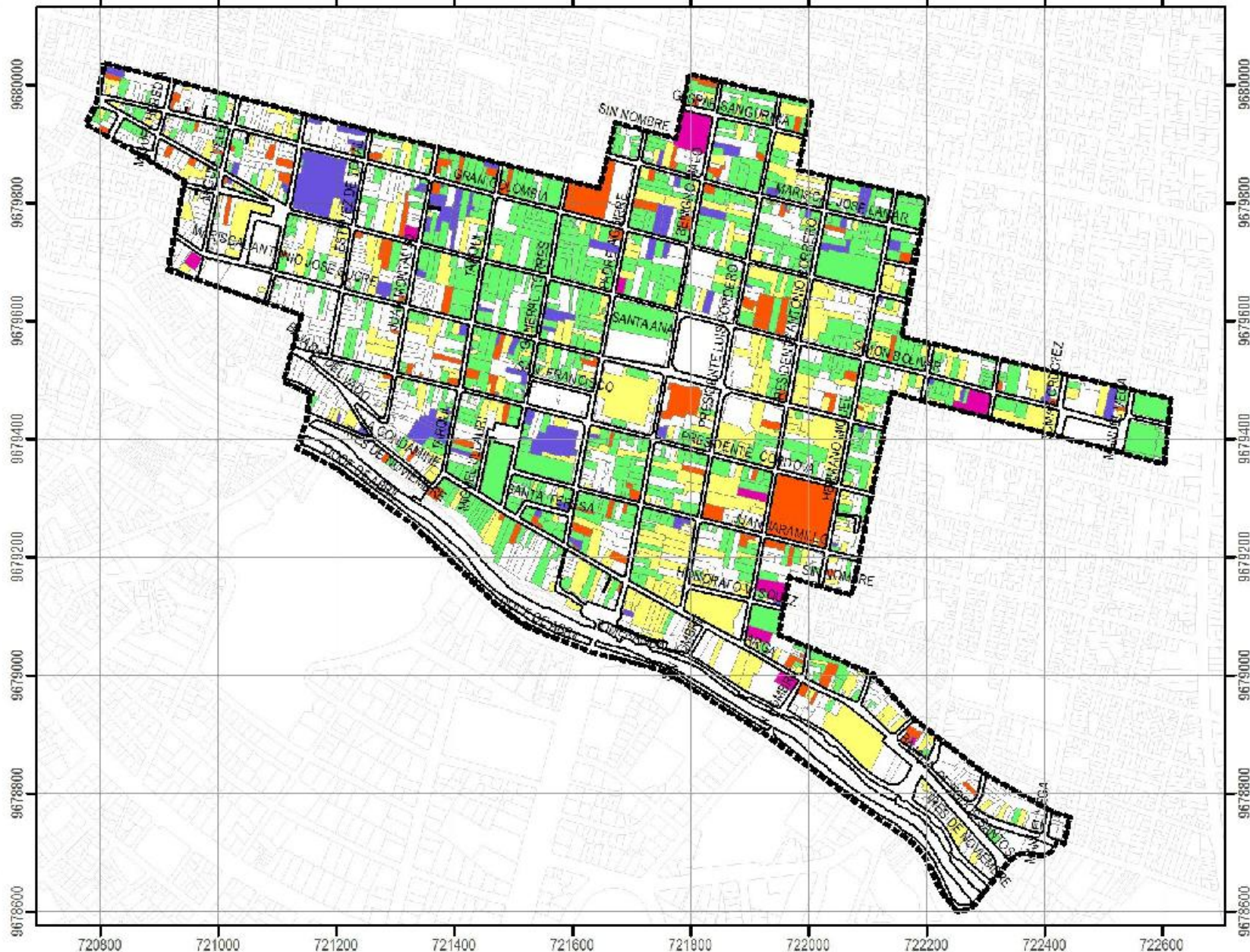
CATEGORIAS DE USOS	UNIDADES DE USO DE SUELO	
Comercio	728	31,20
Equipamiento comunal	10	0,43
Gestión y administración	1	0,04
Producción de bienes a nivel artesanal	77	3,30
Servicios	470	20,15
Uso especiales	1047	44,88
TOTAL	2333	100

Fuente: Municipalidad de Cuenca, año 2014.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.



720800 721000 721200 721400 721600 721800 722000 722200 722400 722600

- Simbología**
- Limite del A.P.O.
 - Manzanas
 - Predios
 - Vias
- Usos de suelo - año 2014**
- Comercio
 - Equipamiento
 - Producción de bienes
 - Servicios generales
 - Ser. por. y afines a la vivienda



Mapa 2.6
 Fecha: Cuenca, Enero del 2015

0 100 200 400 600 800 Metros

Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

Contenido:

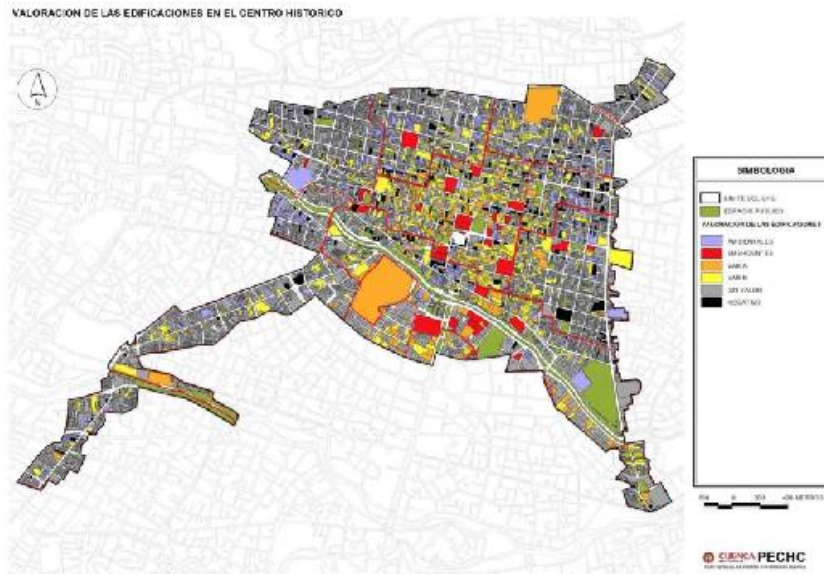
CAPÍTULO II
 Usos de suelo de acuerdo a los permisos de funcionamiento año - 2014





Finalmente y en base a la revisión de los diferentes planes y ordenanzas realizadas en este tercer período, se han definido los principales problemas de usos de suelo de la época de análisis. Entre ellos están:

1. Degradación paisajística provocada por la desordenada disposición de ciertas actividades.
2. Disminución de la densidad poblacional en el CH, lo que ha generado la subutilización de las estructuras construidas y de la infraestructura.
3. Desequilibrada distribución de la población, ya que en las manzanas cercanas al parque Calderón se han ubicado con mayor fuerza las actividades comerciales, mientras que en las zonas de San Sebastián, Todos Santos hay mayor presencia del uso vivienda.
4. La alta concentración de ciertas actividades en ciertos sectores del Centro Histórico, están generando alta concentración de tráfico vehicular y peatonal, lo que al mismo tiempo puede ser una ventaja si se la aprovecha de la manera correcta, a largo plazo podría generar consecuencias negativas para el área de estudio.



2.4.5 Cuenca Patrimonio Cultural

2.4.5.1 Actualización del inventario patrimonial, año 2009

En el año 2009, se realiza la actualización del inventario del Centro Histórico por parte del Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales de la Municipalidad de Cuenca. El nuevo límite abarca el área urbana que mantiene la traza en damero correspondiente al área consolidada de 1950. El área de actualización comprende 482,25ha, que abarca 492 manzanas y 9932 edificaciones. Este inventario no solo estudia las edificaciones patrimoniales sino también los inmuebles del Centro Histórico, basados en el principio de análisis de todo un conjunto urbano y no únicamente de edificaciones como un objeto aislado. Entre sus objetivos están: evaluar los cambios que han sufrido los bienes inmuebles y monumentos, así como también identificar los valores arquitectónicos que poseen las edificaciones que conforman esta área.

Respecto al análisis del conjunto urbano se definió que de cada diez edificaciones del Centro Histórico, aproximadamente tres son patrimoniales y de cada seis edificaciones una de ellas es de valor negativo. Generalmente las edificaciones patrimoniales se distribuyen en el núcleo central forman parte de este inventario las iglesias, plazas, colegios, etc. Como se puede observar en el gráfico N°2.25 la mayoría de las edificaciones no son patrimoniales. Del 33% de edificaciones patrimoniales gran número corresponden al VAR B y ambientales que habitualmente se encuentran destinados al uso de vivienda.

Gráfico N° 2.25: Centro Histórico de Cuenca: Valoración de las edificaciones en el Centro Histórico, año 2009.

Fuente: Actualización del Inventario del CHC, año 2009.

Elaboración: Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca, año 2010

2.5. Conclusiones

2.5.1 Aspectos Demográficos

2.5.1.1 Tamaño poblacional

En el cuadro N° 2.24 se han comparado los datos obtenidos en lo referente al tamaño poblacional en los tres periodos de análisis. Como se indicó anteriormente, no fue posible obtener la información por sectores censales de todos los años.

Entre los años 1950 y 1982, la población urbana de Cuenca se incrementó en 112.132 habitantes. El crecimiento poblacional entre los años 80 y 90 no representó un gran incremento, sin embargo al compararlos con el último periodo, la población se amplió en un 40%, es decir 133.498 habitantes para el año 2010.

Por otro lado, el proceso en el Centro Histórico iba en incremento entre 1950 y 1982, no así para el año 1990, en el que la población se redujo de 71.372 a 34.772 habitantes, es decir hubo una disminución en poco más del 50% de la población en el núcleo central. Sin embargo esta curva descendente cambió en sentido positivo para el último periodo ya que en el 2001 hubo un aumento de 10187, a pesar del ligero incremento para el año 2010 la población disminuye una vez más en el Centro Histórico. Este mismo fenómeno sucedió en el Área de primer orden en los años 2001 y 2010.

Cuadro N° 2.23. Ciudad de Cuenca - Centro Histórico de Cuenca: Población por periodos de análisis según, años. (Valores absolutos)

Año	PRIMER PERÍODO			SEGUNDO PERÍODO			TERCER PERÍODO		
	Área Urbana	Centro Histórico	Área de Primer	Área Urbana	Centro Histórico	Área de Primer	Área Urbana	Centro Histórico	Área de Primer
1950	40.274	40.274	-						
1962	60.402	-	-						
1974	104.662	-	-						
1982	152.406	71.372	-						
1990				198.390	34772	-			
2001							278.995	44.959	9.510
2010							331.888	41.538	7.543

Fuente: INEC - IV censo de población, 1982, Libro Cuenca y su Geografía Urbana, INEC - V Censo de Población y IV de Vivienda-1990, INEC - VI Censo de Población y IV de Vivienda - 2010, VI Censo de Población y IV de Vivienda - 2001
- Municipalidad de Cuenca. (2011). Plan especial del Centro Histórico. Cuenca
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.



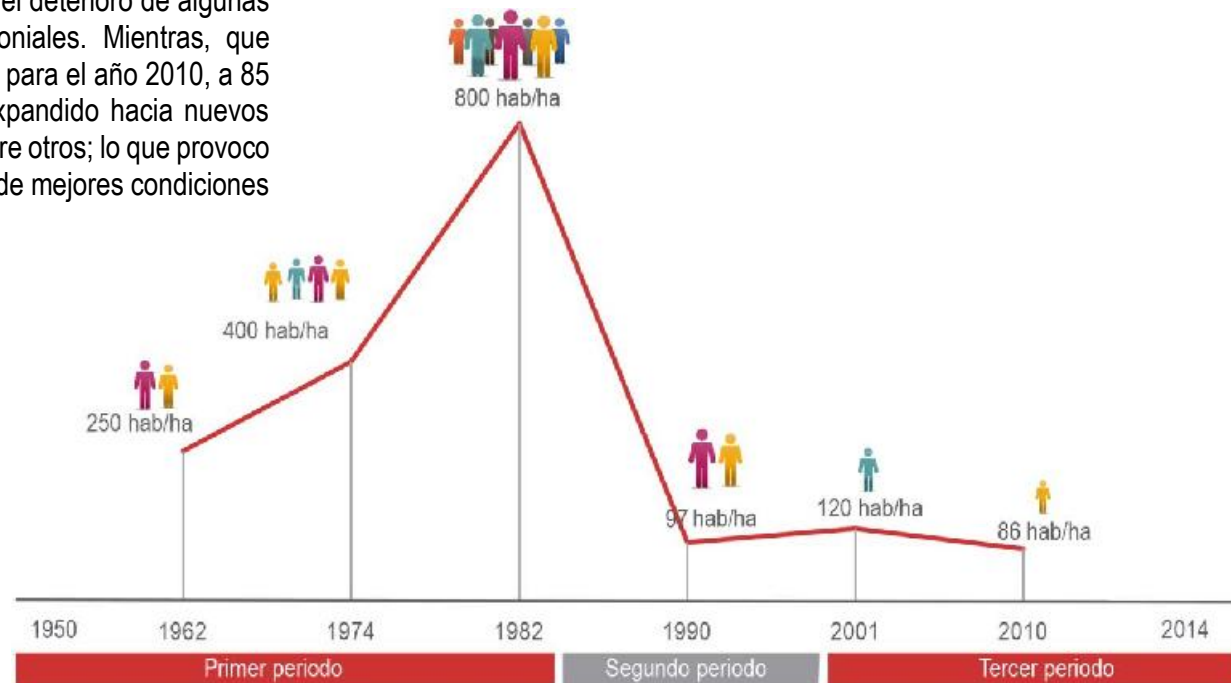
2.5.1.2 Densidad poblacional

La densidad poblacional en el núcleo central, fue en crecimiento entre los años 50 y 80, sin embargo esta decrece de manera drástica de acuerdo con los datos del censo nacional del 2001.

La contradicción es evidente, puesto que para el año 1982, se registraron hasta 800 hab/ha, esto debido a los cambios nacionales y locales que influyeron en el abandono de las áreas rurales y de las actividades relacionadas con ellas, en consecuencia se generaron problemas de hacinamiento en el núcleo central, lo que provoco el deterioro de algunas de las edificaciones inventariadas como patrimoniales. Mientras, que según los datos analizados la densidad disminuyó para el año 2010, a 85 hab/ha, esto debido a que la ciudad se había expandido hacia nuevos sectores como toloracocha, el paraíso, el ejido, entre otros; lo que provoco la salida de la población del área central en busca de mejores condiciones de habitabilidad y una vivienda propia.

Es necesario aclarar que las densidades expuestas en el gráfico 2.26, corresponden únicamente a las relacionadas con el Centro Histórico y no al área urbana.

Gráfico N° 2.26. Centro Histórico de Cuenca: Curva de desarrollo de la densidad poblacional en el Centro Histórico Cuenca



Fuente: INEC - IV censo de población, 1982, Libro Cuenca y su Geografía Urbana, INEC - V Censo de Población y IV de Vivienda-1990, INEC - VI Censo de Población y IV de Vivienda - 2010, VI Censo de Población y IV de Vivienda - 2001 - Municipalidad de Cuenca. (2011). Plan especial del Centro Histórico. Cuenca Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

2.5.2 Aspectos Económicos

2.5.2.1 Actividades ocupacionales de la población

Con respecto a las actividades ocupacionales en el área urbana de la ciudad, se han observado principalmente dos tendencias, la primera está relacionada con las actividades manufactureras las mismas que han disminuido con el paso del tiempo, y la segunda representa el comercio al por mayor y menor, el mismo que se ha incrementado del 16.37% al 25.63%.

En el cuadro N° 2.25 se han comparado las actividades con mayor presencia en el Centro Histórico y el Área de Primer Orden. Como se explicó en el primer período las actividades artesanales o manufactureras han tenido gran representatividad con el pasar del tiempo, y esto se confirma con los datos proporcionados por los censos.

De una manera obvia las actividades relacionadas con la agricultura y explotación de minas, no representan altos porcentajes puesto que el núcleo central no posee áreas en las que se pueda realizar estas actividades.

Finalmente, y algo que llama la atención es q los usos relacionados con las actividades de organizaciones y órganos extraterritoriales disminuyeron desde 2001 al 2010 tanto en el Centro Histórico como en el Área de Primer Orden.

Cuadro N° 2.24. Centro Histórico de Cuenca: Porcentajes de las actividades por años de análisis según ramas de actividad. (Valores relativos)

RAMA DE ACTIVIDAD	1982	1990	2001	2010
PORCENTAJES ALTOS (%)				
Industrias manufactureras	21,83	20,35	18,86	16,55
Comercio	16,37	19,38	20,76	25,63
PORCENTAJES BAJOS (%)				
Explotación de minas y canteras	0,06	0,22	0,1	0,15
Agricultura, silvicultura, caza y pesca	2,49	3,17	3,86	2,44

Fuente: INEC - IV censo de población, 1982, INEC - V Censo de Población y IV de Vivienda-1990, INEC - VI Censo de Población y IV de Vivienda - 2010, VI Censo de Población y IV de Vivienda - 2001
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

Cuadro N° 2.25. Centro Histórico de Cuenca: Número de actividades por años y áreas de estudio según rama de actividad (Valores absolutos y relativos)

RAMA DE ACTIVIDAD	CENTRO HISTÓRICO		ÁREA DE PRIMER ORDEN	
	2001	2010	2001	2010
	Nro.	%	Nro.	%
ACTIVIDADES CON MAYOR PORCENTAJE				
Comercio al por mayor, excepto el comercio de vehículos	25,03	26,94	27,63	27,12
Industrias manufactureras	13,74	13,19	13,08	13,69
ACTIVIDADES CON MENOR PORCENTAJE				
Explotación de minas y canteras	0,08	0,1	0,08	0,13
Actividades de organizaciones y órganos extraterritoriales	10,13	0,12	11,01	0,22
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	2,25	2,25	1,98	0,96

Fuente: INEC - VI Censo de Población y IV de Vivienda - 2010, VI Censo de Población y IV de Vivienda - 2001.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.



2.5.3 Usos de suelo

La ciudad de Cuenca ha sufrido una serie de cambios a lo largo del tiempo que se han visto reflejados en su estructura urbana, social y económica. Entre los cambios que generaron un fuerte impacto en el Centro Histórico está la declaratoria de Cuenca como patrimonio cultural del estado y posteriormente como patrimonio cultural de la Humanidad en el año de 1999.

En relación a los usos de suelo, previo al año 2001 se adquirió información a nivel general por unidad barrial, pues se carece de una base de datos cualitativos y cuantitativos concisos que permita compararlos con los años posteriores, sin embargo de forma global se puede decir que las actividades con mayor énfasis que se desarrollaban en esta área fueron: la manufactura, vivienda, la producción de bienes a nivel artesanal, ratificando uno de las citas del libro Barrios de tierra y fuego, *“Cuenca debía ser la única ciudad del país que funcionaba a través de barrios artesanales fuertemente consolidados y que a partir de esta premisa se reproducía, o más bien se mantenía un sistema de trabajo”*⁴⁰

La mayoría de las actividades determinadas en el área de primer orden durante los años han experimentado un decrecimiento considerable influenciando en algunos casos por los cambios externos como el desarrollo de la industria y algunos cambios internos como el crecimiento de la ciudad y desplazamiento de la población.

40. Fundación Paul Rivet. (1991). Cuenca: Barrios de tierra y fuego (Desintegración de los barrios artesanales). Cuenca: Monsalve-Moreno. p. 7

Cuadro N° 2.26: Centro Histórico de Cuenca: Usos de suelo tradicionales según Barrios.

BARRIOS	USOS DE SUELO TRADICIONALES
El Vado	Panaderías
	Elaboración de sombreros de paja toquilla
9 de Octubre	Mercado
	Venta de artesanías
	Primer terminal terrestre
Todos Santos	Molinos de granos
	Panaderías
	Herrerías
El Padrón	Cooperativa de transporte
	Bodegas
	Pensión
	Cooperativa de taxis
	Elaboración de fideos, yeso y pelperías
La Zuelería	Elaboración de artesanías en cuero
	Radio la voz del Río Tarqui
San Blas	Alfarería
	Venta de ganado
San Sebastián	La gota de leche
	Centro de rehabilitación

Fuente: Rostros de los Barrios de Cuenca. Cuenca, Barrios de Tierra y Fuego
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

Cuadro N° 2.27: Centro Histórico de Cuenca: Usos de uso de suelo por años de estudio, según unidades de uso (Valores absolutos y relativos)

GRUPOS DE USOS	AÑO 2001		AÑO 2010	
	Nro.	%	Nro.	%
Gestión y administración	77	0,87	82	1,45
Comercio o intercambio	2604	29,56	1470	25,98
Producción de servicios	2198	24,95	1094	19,33
Producción de bienes	310	3,52	223	3,94
Vivienda	2919	33,13	2465	43,56
Equipameinto	177	2,01	136	2,40
Usos especiales y no urbanos	525	5,96	189	3,34
TOTAL	8810	100	5659	100

Fuente: Estudio para la formulación de un modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el centro histórico de cuenca, Tesis profesional de Arquitectura, 2012-2013, Proyecto Vllir y Libro Cuenca y su Geografía Urbana, 1979.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2014.

Los usos de producción de bienes a nivel industrial y producción de servicios generales, fueron tabulados conjuntamente en la categoría de producción de bienes, pues para los años anteriores se estableció una única categoría, de igual manera sucede con la categoría de servicios, ya que aquí se englobaron los usos de producción de servicios generales y producción de servicios personales afines a la vivienda

2.5.4 Cuenca Patrimonio Cultural

Finalmente los inventarios de los bienes inmuebles patrimoniales han fortalecido a la ciudad, ya que con su ayuda se han desarrollado procesos de desarrollo y conservación.

Cada uno de los inventarios guarda diferencia entre sí, el primero realizado en 1975 sirvió como base para el desarrollo de los futuros inventarios, y con el pasar del tiempo cada uno se fue complementando.

Según el último inventario del año de 1999, se catalogaron 1017 edificaciones patrimoniales, pero es importante mencionar que este inventario nunca se culminó por lo que sería de gran importancia terminarlo para poseer un tercer inventario actualizado, que ayude a llevar a cabo procesos de conservación en todas las edificaciones emblemáticas e importantes de la ciudad de Cuenca.

CAPITULO III

DIAGNÓSTICO





3.1. Introducción

En el Capítulo III se analiza la situación actual que presenta el Área de Primer Orden en relación a los usos de suelo. La elaboración del diagnóstico consistió en el procesamiento y análisis de la información obtenida a través de la encuesta predial aplicada al área de estudio, mediante la cual se han obtenido datos numéricos y porcentuales, así como mapas y gráficos descriptivos para un mejor entendimiento.

Cada grupo de uso fue analizado en función de dos aspectos: el primero, estudia los usos registrados en toda el Área de Primer Orden y el segundo analiza únicamente los usos de suelo ubicados en las edificaciones patrimoniales. El estudio se realizó de esta manera con la finalidad de analizar la intensidad y el comportamiento de los usos de forma independiente, para lo cual se plantearon diferentes indicadores.

La intensidad se estudió en base a rangos de unidades de usos presentes en las manzanas, con el fin de determinar tendencias de localización y predominancia de cada grupo de usos.

Por otra parte, se plantearon tres indicadores para examinar el comportamiento, el primero es la distribución espacial de las actividades, el segundo trata la ubicación de los usos en el predio, este último hace referencia a si tienen o no acceso directo desde un lugar o vía pública y la última variable hace referencia a la localización de los usos en los diferentes niveles de las edificaciones. Estas variables también fueron aplicadas para el estudio en las edificaciones patrimoniales.

Para finalizar, cada grupo de uso de suelo fue comparado con lo que dicta la normativa vigente, con el objetivo de conocer si los usos actuales están respondiendo o no a lo establecido por la normativa municipal.

Posteriormente se desarrolló la síntesis del diagnóstico para obtener conclusiones que serán útiles al momento de construir el modelo de usos y así dar cumplimiento al objetivo planteado para la elaboración de la actual investigación.



3.2. Levantamiento del Uso del Suelo

3.2.1. Antecedentes

Para la elaboración de este capítulo se realizó el inventario de los usos de suelo existentes en cada uno de los predios que conforman el Área de Primer Orden, cuyos resultados serán de vital importancia para diagnosticar la intensidad y comportamiento de los mismos.

En el cuadro N° 3.1, se presentan los datos generales del área que será analizada durante esta etapa. Es importante aclarar que el análisis excluye diecisiete manzanas ubicadas en los alrededores del Río Tomebamba, pues no contienen predios edificados. (Ver mapa 3.1)

Cuadro N° 3.1. Centro Histórico de Cuenca: Datos generales del área de estudio. (Valores absolutos)

DATOS GENERALES DEL "ÁREA DE PRIMER ORDEN"	
Área	101,94 ha.
Número de manzanas	109
Número de predios	2235
Número de predios con edificaciones patrimoniales	1505
Número total de edificaciones	2662

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.






Fotografía N° 3.1: Lugares aledaños al Río Tomebamba.

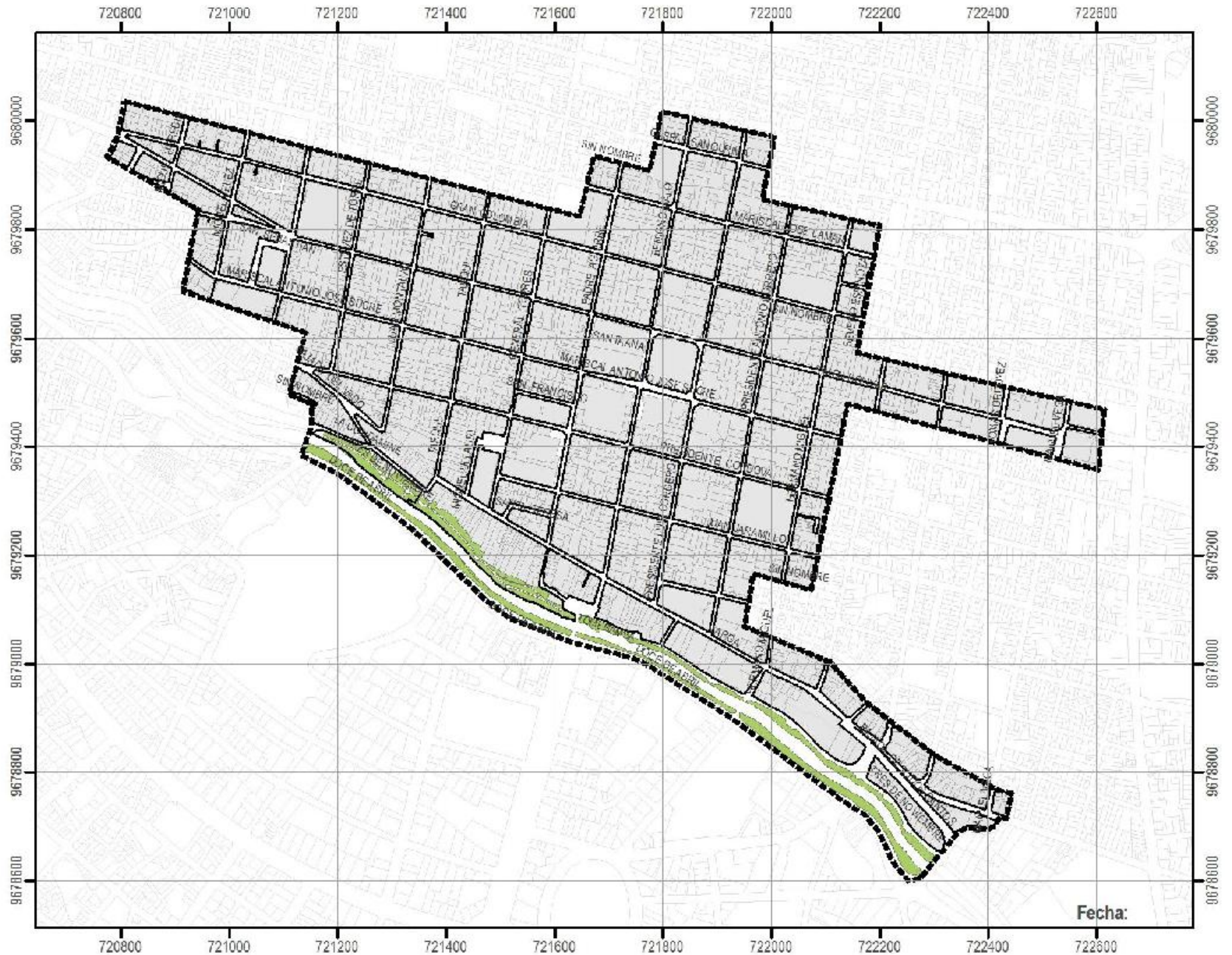


Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Simbología

-  Límite del área de primer orden
-  Manzanas
-  Predios
-  Vías
-  Manzanas y predios con área verde



Mapa 3.1
Fecha: Cuenca, Agosto del 2015

Fecha:



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
 Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
 Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III
 Contenido: Área de primer orden



3.2.2. Sectorización del área de estudio

Con fines del levantamiento de la información fue necesario contar con una sectorización del área de estudio, misma que se realizó en base a un primer recorrido.

Después de este primer acercamiento se definieron cuatro sectores a partir de la concentración de usos homogéneos detectados en el área de estudio como se puede ver en el mapa 3.2.

- **Sector 1:** predomina la vivienda y los servicios personales.
- **Sector 2:** predomina las actividades comerciales, los servicios generales y la gestión y administración.
- **Sector 3:** predomina el uso de suelo de servicios de alimentación y turismo, así como la administración y gestión.
- **Sector 4:** se detectó una diversidad de usos, tales como: comercio, transporte y turismo, servicios personales y profesionales.

3.2.3. Diseño y ejecución de la encuesta de usos de suelo

Con el fin de obtener la información necesaria para la elaboración del modelo de usos, se desarrolló el levantamiento de información a nivel predial y en cada uno de los pisos de las edificaciones. Los datos que conformaron la ficha para el levantamiento de la información fueron los siguientes: (Ver anexo 1)

- Clave Predial

- Dirección
- Unidades de Usos
- Código de Uso (con respecto al Anexo 2)
- Ubicación del uso en el predio (Interior o Exterior). Entiéndase como exterior aquellos lugares donde existen acceso directo desde una calle o espacio público, e interior aquellos en donde los usos se desarrolla hacia el interior de las edificaciones, cuyo acceso es mediante pasillos, corredores o patios internos. (Ver fotografía 3.2)
- Localización de los usos en los diferentes pisos de las edificaciones.
- Nombre del local comercial o actividad.
- Si el predio posee o no una edificación patrimonial.

Fotografía N° 3.2: Área de Primer Orden: Modelo de levantamiento de usos de suelo en las edificaciones.



Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Para la codificación de usos de suelo se consideró la tabla de usos de suelo de la “Reformas, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca. Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo urbano” (Ver anexo 2) la misma que fue actualizada con los nuevos usos de suelo detectados. En este listado, se marcan con letra de color rojo los usos agregados a la tabla y con letra de color azul aquellos que han sido modificados de alguna manera, con la finalidad de abarcar mayor cantidad de usos y así evitar una innecesaria especialización del suelo.

La encuesta se desarrolló durante los meses de Marzo y Abril del 2015, con la colaboración de cuatro estudiantes de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca que se encontraban realizando las 60h de trabajo comunitario, capacitados y supervisados por el grupo de tesis. En el mapa 3.3 se presentan la sectorización para el levantamiento de información que fue asignada a cada uno de los estudiantes, en base al número equilibrado de manzanas y a la concentración de usos homogéneos detectados previamente.

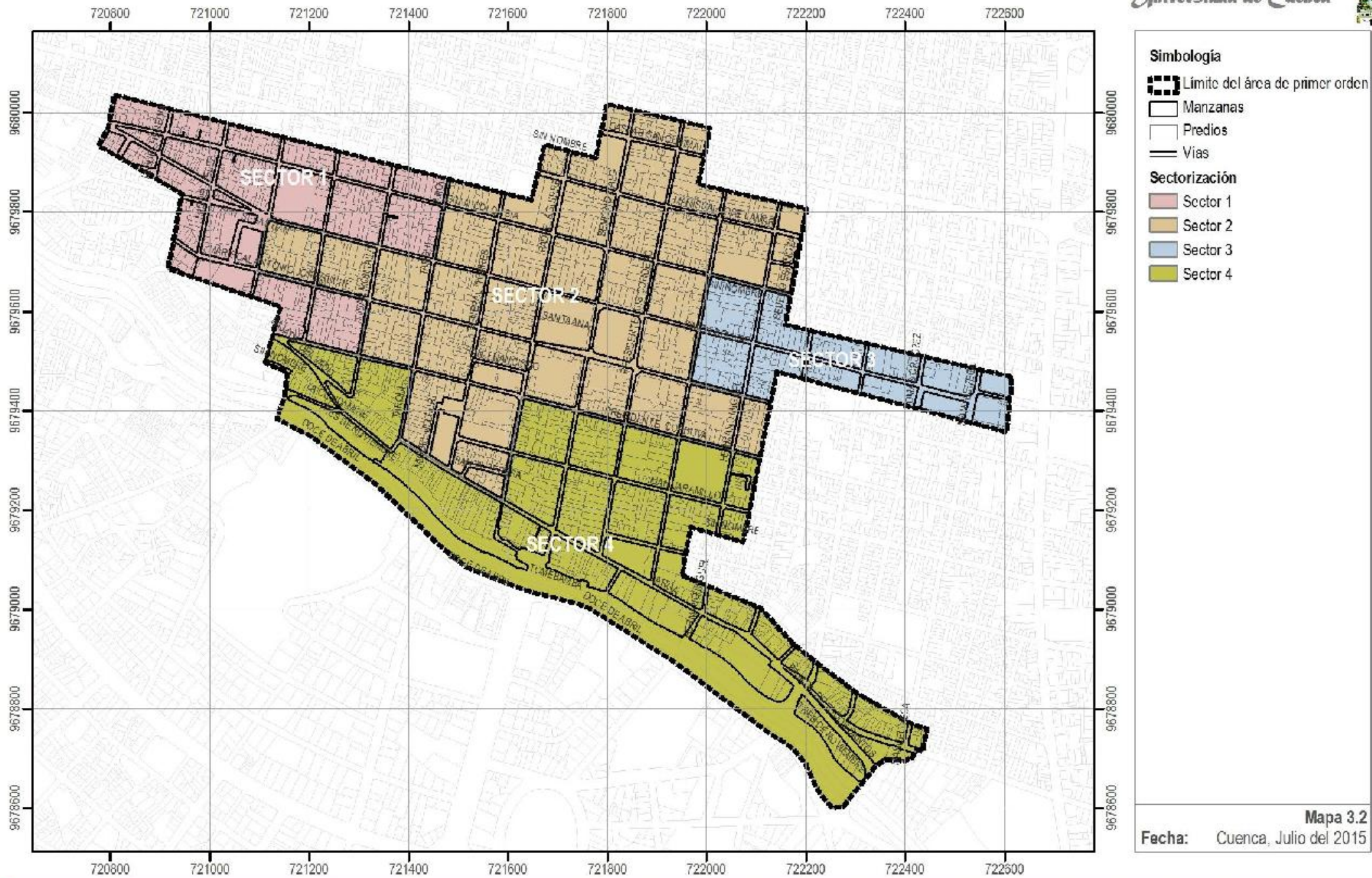
3.2.4. Procesamiento de la información

Entre las herramientas y técnicas para el procesamiento de la información de los usos de suelo levantados están:

- Base de datos diseñada en ACCESS 2007.
- Sistema de Información Geográfico (SIG).

A través de ACCESS se registró toda la información obtenida en campo mediante las fichas de usos de suelo, que permitirá la representación de resultados cartográficos en el Sistema de Información Geográfico.

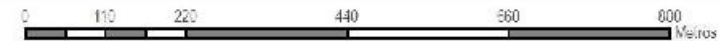
Finalmente en la base de datos se realizaron las diversas consultas de la información registrada para la elaboración de gráficos, cuadros y mapas.



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

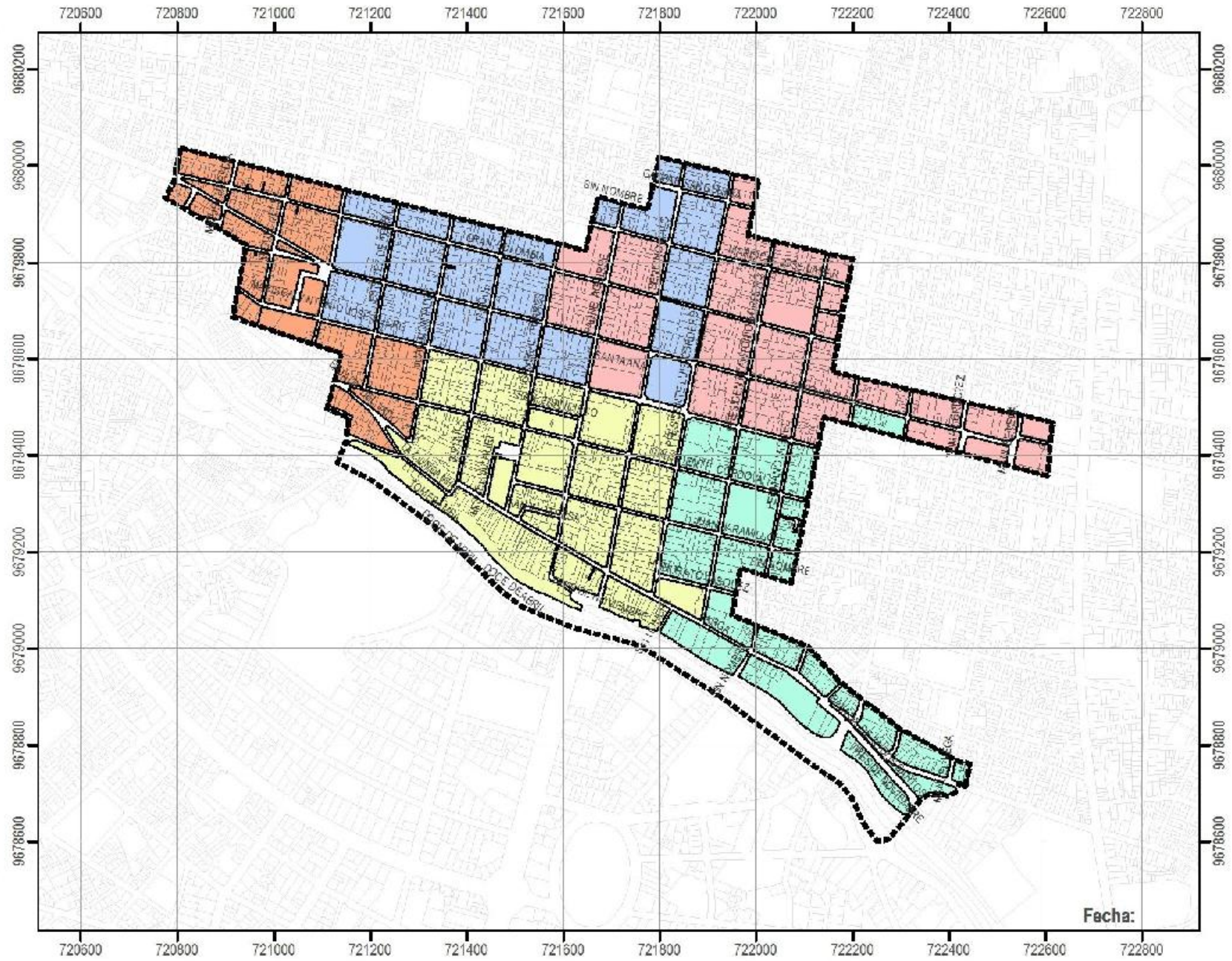
Contenido: Sectorización para fines de levantamiento de información



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

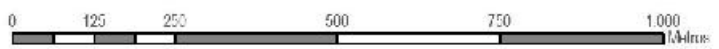


- Simbología**
- Limite del área de primer orden
 - Manzanas
 - Predios
 - Vías
- Sectorización**
- Persona 1
 - Persona 2
 - Persona 3
 - Persona 4
 - Grupo de tesis



Mapa 3.3
 Fecha: Cuenca, Julio del 2015

Fecha:



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido: Asignación de áreas para levantamiento de información





3.2.5. Distribución de las edificaciones patrimoniales en el área de estudio.

Esta información fue proporcionada por el Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales de la Municipalidad de Cuenca, referente a su último inventario. Dicha información ha catalogado a cada edificación del Área de Primer Orden en seis categorías diferentes: valor emergente (E), valor arquitectónico A (VAR A), valor arquitectónico B (VAR B), valor ambiental (A), sin valor especial (SV) y edificaciones de impacto negativo (N), cada una de estas categorías fue explicada en el capítulo II.

Dicho inventario se realizó tanto para el Área de Primer Orden como para toda el área que conforma en Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, de tal manera que a nivel general se catalogaron 9967 edificaciones mientras que todas las edificaciones del área de estudio también se les asignó una valoración, dando como resultado 2222 edificaciones, donde no se incluyeron los predios destinados a plazas o parques en el área de primer orden.

En la información procesada no se ha tomado en cuenta las plazas y parques, los mismos que representan el 0,58% del total de los predios encuestados, adicionalmente algunas de las edificaciones no presentan ninguna valoración por parte de la entidad, estas estructuras en total representan el 62.54%, en todo el Centro Histórico como se ve en el cuadro N° 3.2.

A nivel general prevalecen las edificaciones sin valor, mientras que aquellas con valor histórico y estético representativo para la ciudad de Cuenca presentan un bajo porcentaje con un total de 44 unidades en todo el Centro Histórico.

Para el área de estudio estos porcentajes cambian ya que principalmente se encontraron edificaciones con valor arquitectónico B seguidas por aquellas sin valor especial, afortunadamente aquellas de valor negativo representan únicamente el 6,53% de las existentes en el Área de Primer Orden.

En los mapas 3.4 y 3.5 se han representado las edificaciones de acuerdo a la valoración que poseen tanto para el área de estudio como para el Centro Histórico en general.

Finalmente, es necesario mencionar que el análisis de los usos de suelo se ha realizado únicamente para cinco de las categorías exceptuando aquellas sin valor especial y las plazas. Sin embargo las plazas y parques fueron tomadas en cuenta por su carácter de equipamiento.

Cuadro N° 3.2. : Área de Primer Orden: Predios con edificaciones patrimoniales por lugar de análisis, según categorías patrimoniales (Números absolutos y relativos)

CATEGORÍAS DE LAS EDIFICACIONES PATRIMONIALES	EN EL A.P.O.		EN EL C.H.	
	Nro.	%	Nro.	%
Valor emergente	26	1,16	44	0,44
Valor arquitectónico A	125	5,59	202	2,03
Valor arquitectónico B	731	32,71	1543	15,48
Valor Ambiental	477	21,34	1492	14,97
Sin valor especial	717	32,08	6233	62,54
Valor negativo	146	6,53	453	4,54
Plazas y parques	13	0,58	-	-
TOTAL	2235	100	9967	100

Fuente: Departamento de áreas Históricas y Patrimoniales de la Municipalidad de Cuenca, año 2009.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Simbología

--- Limite del A.P.O

--- Limite del C.H.

□ Manzanas

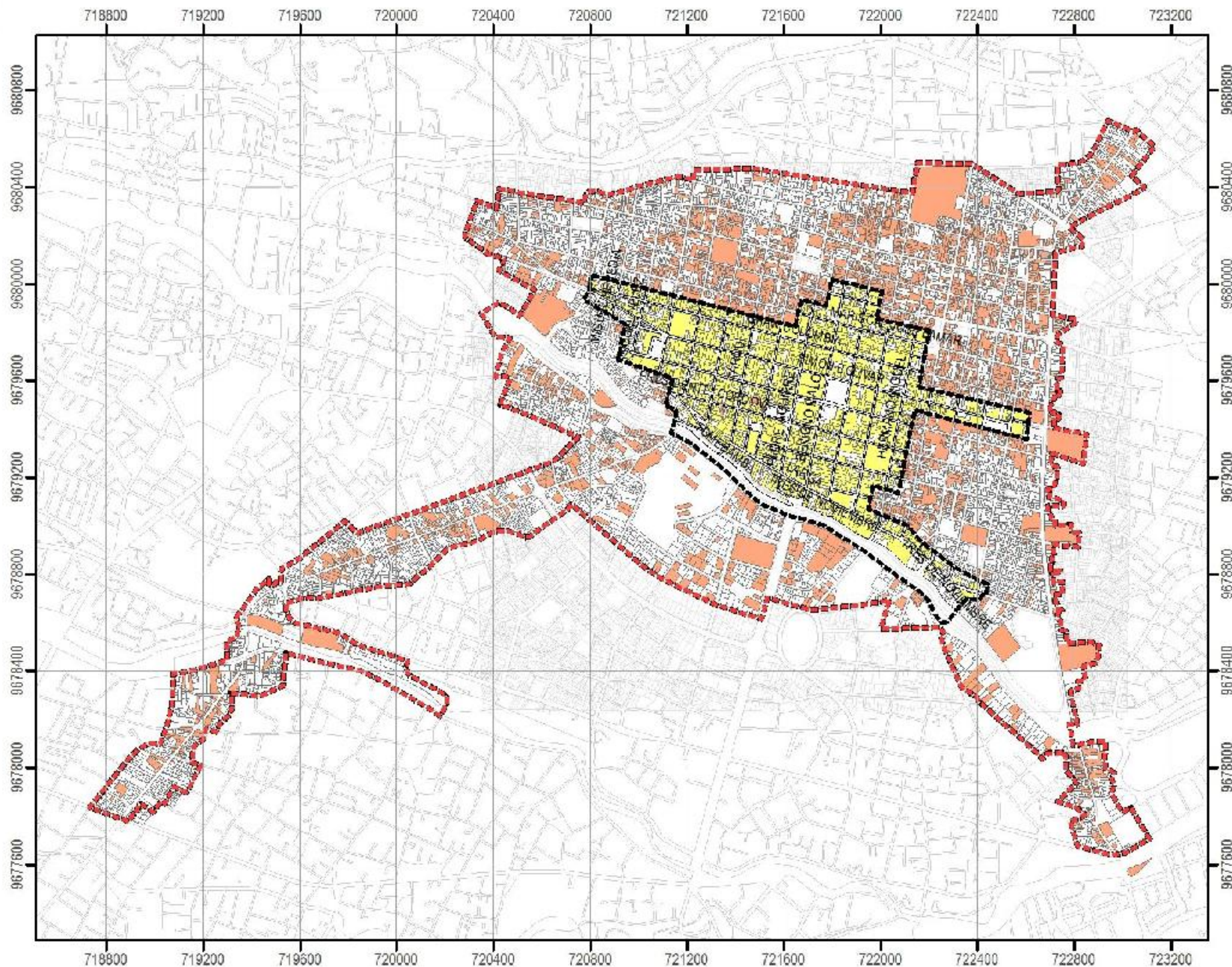
— Vías

Edificaciones patrimoniales

■ Ed. patrimoniales en el A.P.O.

■ Ed. patrimoniales en el C.H.

□ Ed. sin valor



Mapa 3.4
Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur

Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015

Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

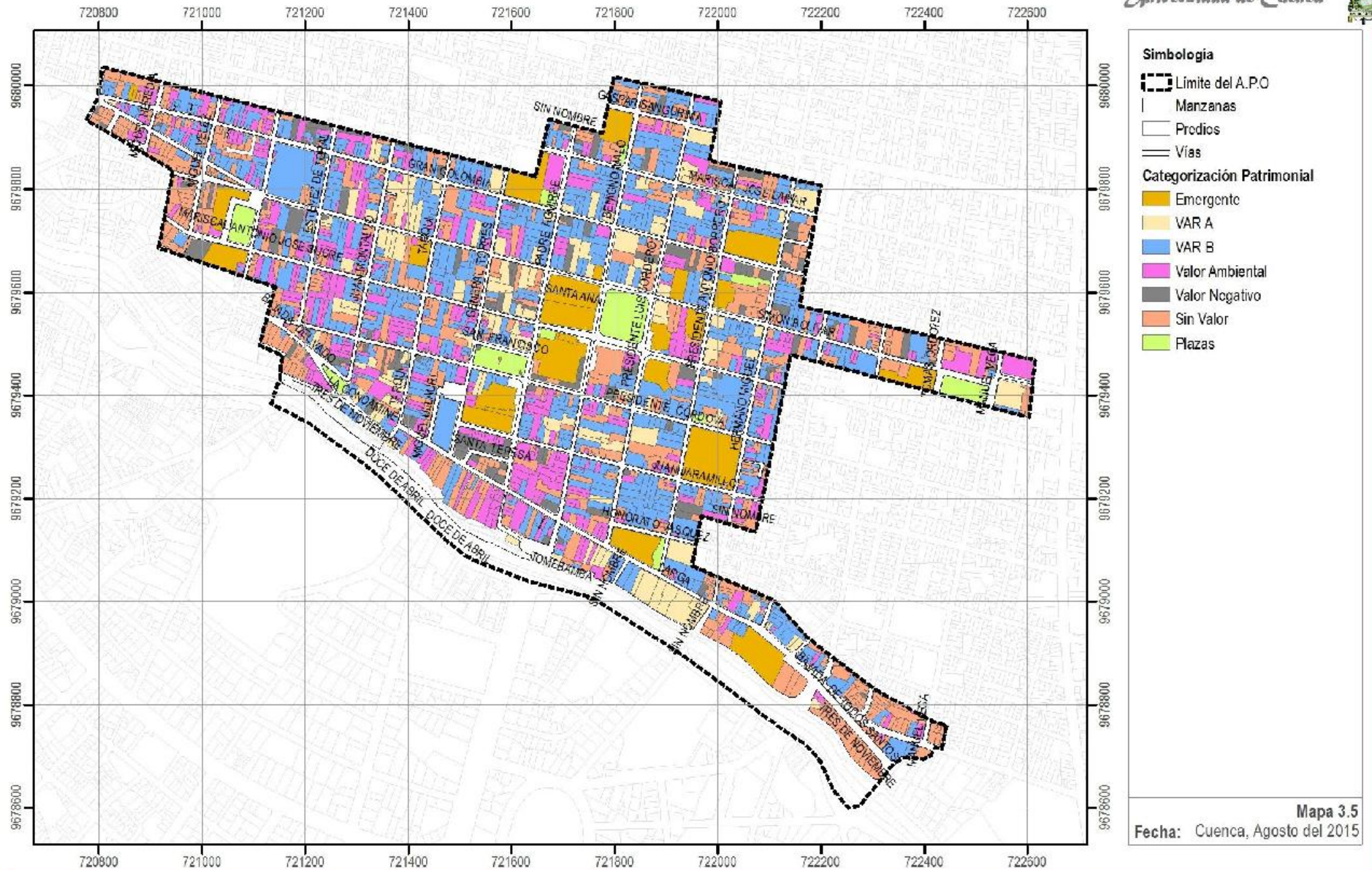


Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido: Edificaciones patrimoniales en el Centro Histórico y el A.P.O





Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

Contenido:

CAPÍTULO III

Categorización patrimonial de las edificaciones en el Área de Primer Orden



0 100 200 400 600 800 Metros

Coordenadas:

UTM Zona 17 Sur

Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015

Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

Fotografía N° 3.3: Área de Primer Orden: Edificaciones patrimoniales.

Fuente y Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.





3.3. Análisis del uso de suelo

3.3.1. Antecedentes

Los objetivos que han motivado la elaboración del diagnóstico de usos de suelo en el área de estudio son los siguientes:

- Identificar las actividades o usos de suelo existentes en el Área de Primer Orden.
- Conocer su distribución espacial, determinando la intensidad y tendencias de localización de usos.
- Establecer la existencia o no de incompatibilidad entre usos de suelo.
- Determinar la compatibilidad o incompatibilidad de las actividades humanas con el parque edificado.
- Saber el grado de combinación de usos.
- Finalmente, analizar cómo se han comportado los usos de suelo en las edificaciones catalogadas como patrimoniales de acuerdo a su grado de valoración.

Con el fin de responder a estos objetivos, se encuestaron 2235 predios en 109 manzanas mediante fichas, las mismas que se explicaron en la sección anterior. A partir del levantamiento de usos de suelo, se ha determinado que en el Área de Primer Orden existen 5336 unidades de usos distribuidas entre las actividades de vivienda, comercio, equipamientos, servicios, etc.

1. Municipalidad de Cuenca. (2002). Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano. Cuenca. Pág. 361

3.3.2. Vivienda

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), se ha definido a la vivienda como un espacio de alojamiento estructurado, dispuesto para ser habitado por una o más personas, que además posea un acceso independiente desde una vía o espacio público. Por otro lado, la normativa vigente ha determinado que la vivienda es aquel espacio en el que *“conste por lo menos una sala de estar, un dormitorio, cocina, cuarto de baño y áreas de servicio”*¹

3.3.2.1. Viviendas en el Área de Primer Orden

a. Características del comportamiento de la vivienda.

- Distribución espacial

De acuerdo con la información procesada en la base de datos, en el Área de Primer Orden existen 1383 viviendas, localizadas en 96 manzanas; las mismas que representan el 86.3% de las manzanas del área de estudio. Por otra parte, a nivel de predio las viviendas se han ubicado en 1218, que constituyen el 54,50% del total de predios encuestados.

A partir de los datos expuestos anteriormente se puede concluir que en aproximadamente el 14% de las manzanas no existe el uso vivienda; mientras que a nivel de predio el porcentaje que no posee viviendas es igual al 45,50%. Ver gráfico N° 3.1 y el mapa 3.6.



Simbología

▬ Limite del A.P.O.

□ Manzanas

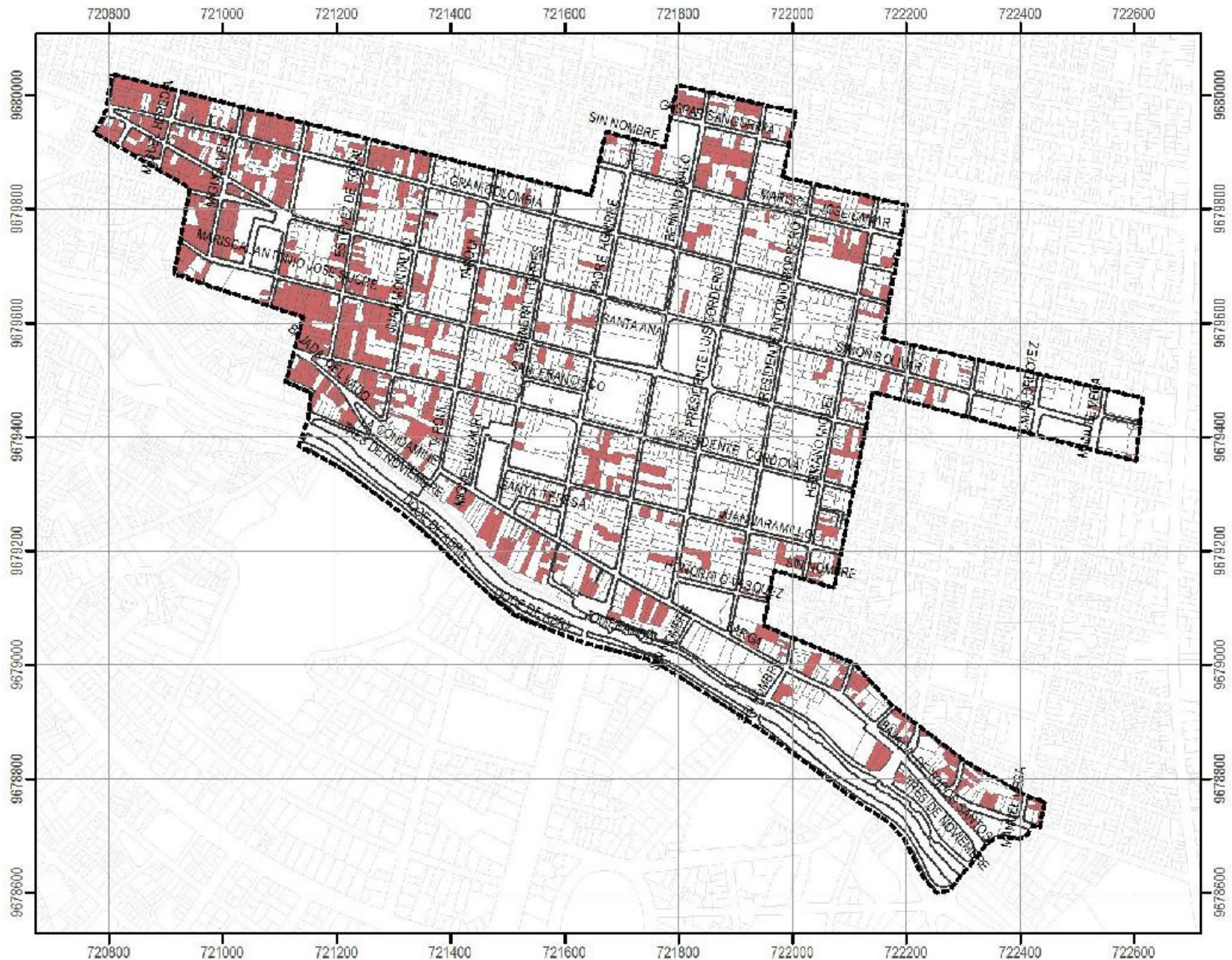
□ Predios

— Vías

Localización en el predio

□ Predios sin vivienda

■ Predios con vivienda



Mapa 3.6
Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur

Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015

Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

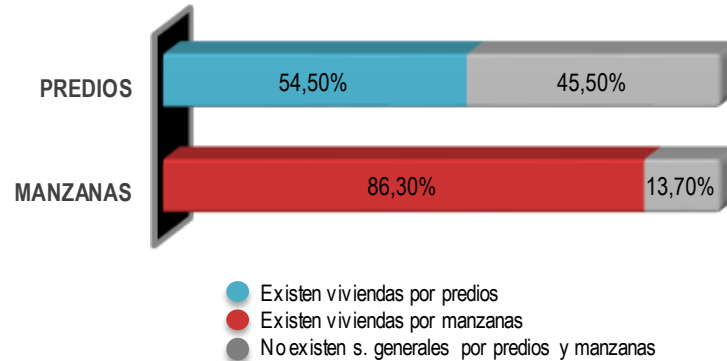
Contenido:

Distribución espacial de la vivienda





Gráfico N° 3.1: Área de Primer Orden: Viviendas en el área de estudio. (Valores relativos en predios y manzanas).



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Fotografía 3.4: Viviendas en el área de estudio.



Fuente y Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Localización en el predio

Como ya se explicó al inicio de este capítulo, el comportamiento de las viviendas con respecto al predio se realizará en aquellas que se encuentran en la planta baja, estudiando los datos con respecto a si tiene o no acceso directo desde una vía o espacio público.

De las 1383 viviendas, el 45.10% se encuentran en las plantas bajas de las edificaciones, es decir 624 unidades de uso. Del total de viviendas que se encuentran en planta baja 173 tienen acceso directo desde un lugar público; mientras que a 451 se debe acceder mediante pasillos de circulación u otros medios como se ha representado en el mapa 3.7.

- Localización en los pisos de las edificaciones

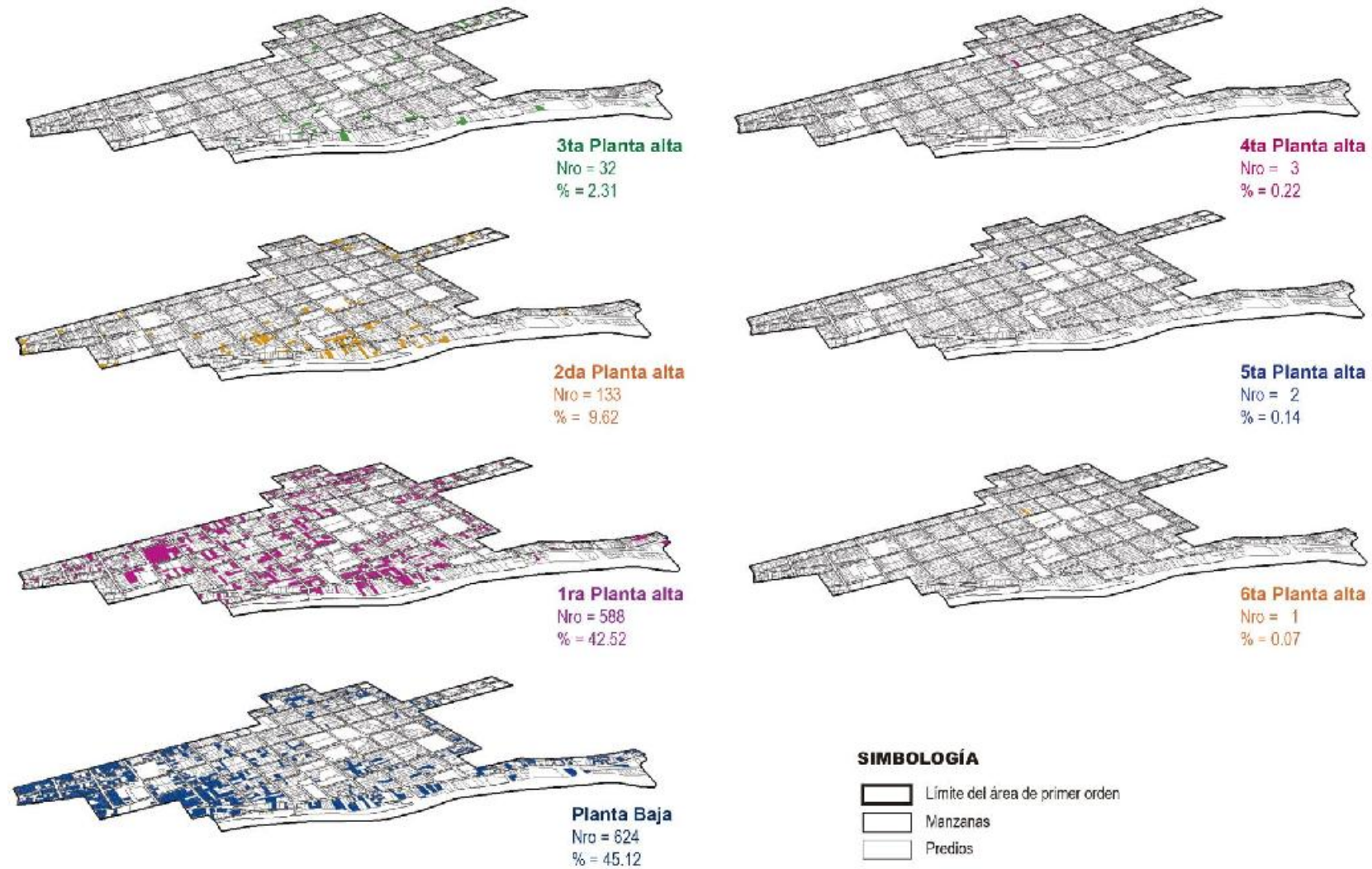
En el gráfico N° 3.2 se ha representado como se han localizado las viviendas en los diferentes pisos de la edificación, siendo esta una de las razones por las que se han encontrado hasta 45 unidades en una sola manzana.

El 45% de las viviendas se han ubicado en las plantas bajas, es decir 624 unidades; sin embargo este porcentaje va disminuyendo conforme se incrementan los pisos en las edificaciones del Área de Primer Orden, alcanzando incluso uno de los usos de vivienda hasta la sexta planta alta de una edificación ubicada entre las calles Simón Bolívar, Gran Colombia, Padre Aguirre y Benigno Malo.

El segundo porcentaje más alto se ha localizado en las primeras plantas altas, con un total de 588 unidades que representa el 42.52% con respecto al total de viviendas. En las segundas plantas altas se han emplazado 133 unidades representando el 9.62%, este número disminuye a 32, 3, 2 y 1 en las terceras, cuartas, quintas y sextas plantas respectivamente. Al sumar las viviendas en cada piso, se obtiene un total de 1383 que es el total de unidades encontradas.



Gráfico N° 3.2. Área de Primer Orden: Localización de las viviendas en los diferentes pisos de las edificaciones.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
 Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

- **Número de pisos ocupados por una unidad de vivienda**

En la sección anterior se analizó la localización de las viviendas en los diferentes pisos de las edificaciones, sin embargo con la finalidad de procesar la información y para evitar duplicar el número de viviendas no se han tabulado aquellas que se encuentran en más de un piso.

Generalmente las viviendas se han localizado en más de un nivel, como se muestra en el cuadro N° 3.3. El 50% de las viviendas se han emplazado en una planta; mientras que el 35.86 % están en dos pisos, este porcentaje disminuye conforme incrementa el número de pisos, de tal manera que ocho unidades de vivienda ocupan hasta cinco niveles. Un ejemplo claro, es la existencia de una vivienda que ocupa seis niveles de una edificación, y representa el 0.07% con respecto al total.

Cuadro N° 3.3: Área de Primer Orden: Viviendas según número de pisos (Valores absolutos y relativos)

NUMERO DE PISOS	VIVIENDAS	
	Nro.	%
1	697	50,40
2	496	35,86
3	158	11,42
4	23	1,66
5	8	0,58
6	1	0,07
TOTAL	1383	100,00

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

b. Intensidad

En el cuadro N° 3.4 se ha tabulado los datos referentes al número de viviendas en las manzanas y sus rangos. En aquellas próximas a la calle Larga el rango de viviendas es bajo, ya que está en el orden de 1 a 10 unidades, de igual manera sucede en las manzanas cercanas al parque Calderón, como se puede observar en el mapa 3.8.

Es necesario mencionar que el número máximo de viviendas que fueron registradas en una de las manzanas del Barrio Cruz del Vado con 45 unidades, específicamente ubicada en las calles Simón Bolívar, Mariscal Sucre, Estévez de Toral y Juan Montalvo.

Las manzanas con predominancia de este uso se ubican entre los sectores de El Vado y San Sebastián, ya que en algunas de ellas se pueden encontrar desde 31 a 40 viviendas. Finalmente, en 13 manzanas no se determinó la existencia de viviendas, ubicadas principalmente en zonas cercanas al parque central.

Como se puede ver en el mapa 3.8, existe predominancia del uso vivienda en ciertas manzanas; para determinar esto se han tomado los tres últimos rangos planteados en el cuadro 3.4 es decir de 21 a 30, 31 a 40 y más de 40 viviendas.

El cuadro N° 3.4 y el grafico N° 3.3, representan las manzanas en las que se encuentra mayor número de viviendas; de acuerdo a los seis rangos planteados, en el 22 % de las manzanas hay una mayor localización de viviendas, en este porcentaje se han agrupado 24 manzanas. Poco más del 66% son aquellas con bajos rangos de intensidad de manzanas, mientras que en 11,93% no hay ninguna intensidad.

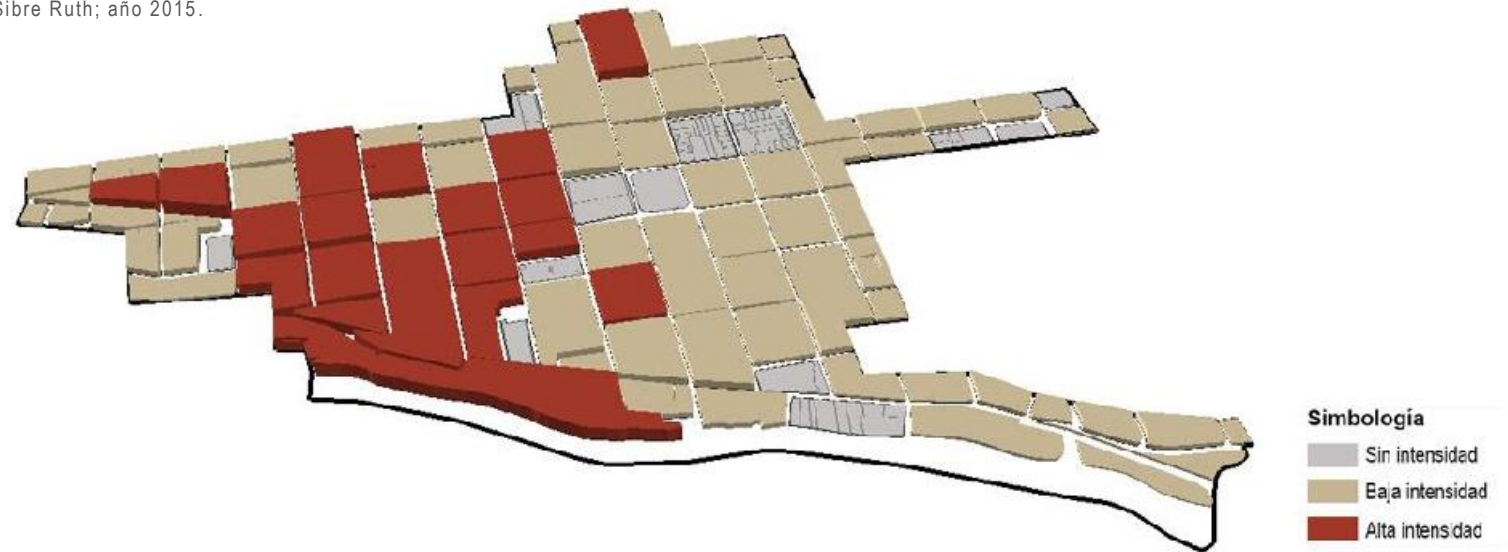


Cuadro N° 3.4. Área de Primer Orden: Número de viviendas según los rangos de intensidad de vivienda (Números absolutos y relativos)

RANGOS DE VIVIENDAS	MANZANAS		
	Nro.	%	Intensidad
Sin viviendas	13	11,93	Sin intensidad
De 1 a 10	37	33,94	Baja Intensidad
De 11 a 20	35	32,11	
De 21 a 30	16	14,68	Alta Intensidad
De 31 a 40	7	6,42	
Más de 40 viviendas	1	0,92	
TOTAL	109	100	-

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Gráfico N° 3.3. Área de Primer Orden: Tendencias de localización y predominancia de las viviendas.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

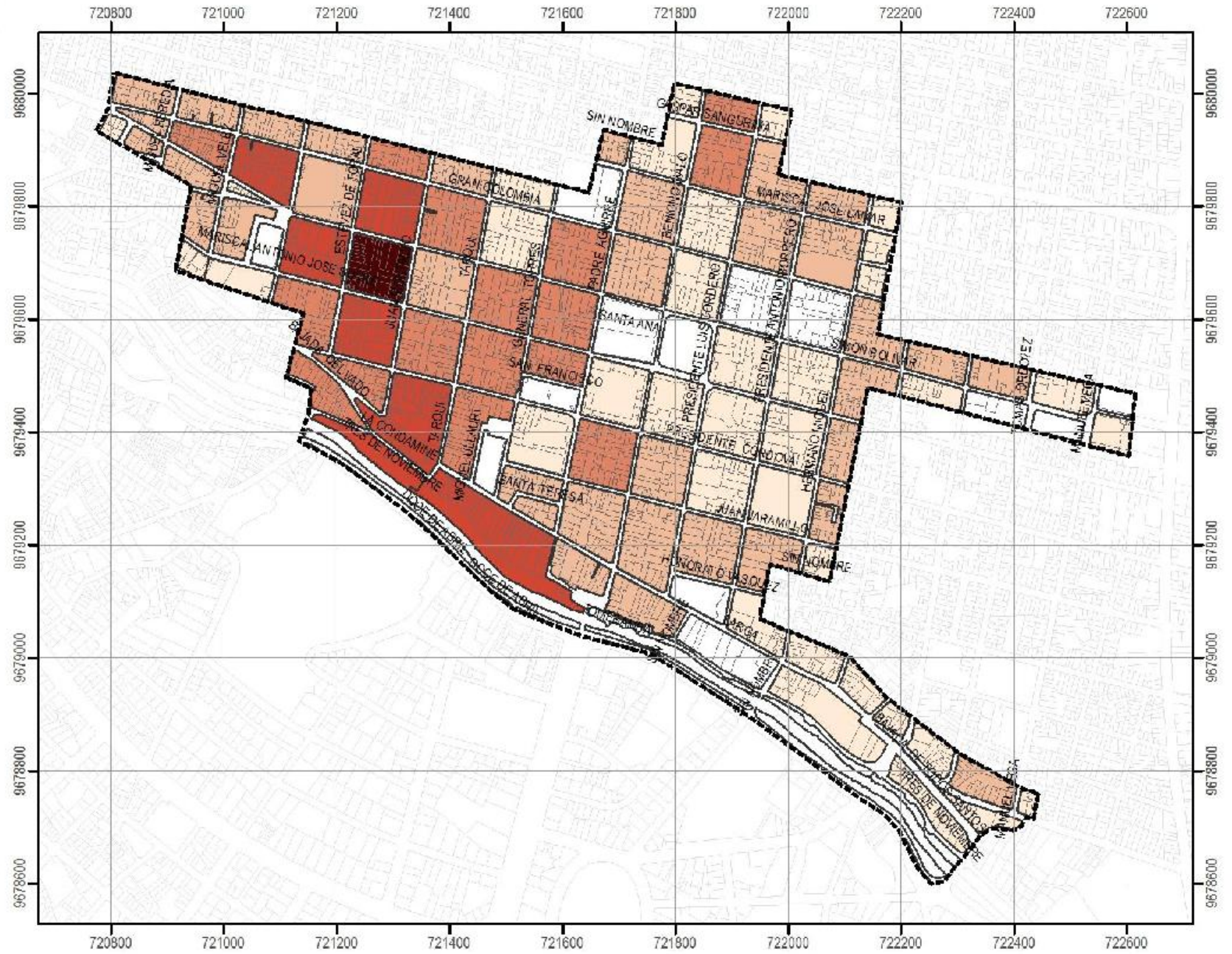


Simbología

- Límite del A.P.O.
- Manzanas
- Predios
- Vías

Rangos de Intensidad

- Sin viviendas
- De 1 a 10 viviendas
- De 11 a 20 viviendas
- De 21 a 30 viviendas
- De 31 a 40 viviendas
- Más de 40 viviendas



Mapa 3.8
Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
 Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
 Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido: Rangos de intensidad de las viviendas





c. Confrontación con la normativa

De acuerdo con la normativa vigente, la vivienda es uno de los usos principales asignados al sector de planeamiento especial del Centro Histórico, de tal manera que al ubicarse en el área de estudio se está cumpliendo con lo estipulado en la ordenanza.

Sin embargo, y una vez analizados los datos, las viviendas en el Área de Primer Orden han perdido su representatividad ya que en alrededor del 45% de los predios este uso se ha extinguido, siendo este un indicador fuerte de la salida de la población permanente.

Como resultado de esta disminución de uso, se ha generado áreas con bajos porcentajes poblacionales, principalmente en las manzanas cercanas al parque Calderón donde actualmente se registraron bajas unidades de vivienda; llegando incluso a que en algunas de ellas no exista ninguna vivienda como se puede observar en el mapa 3.8.

3.3.2.2. Vivienda en las edificaciones patrimoniales

a. Características del comportamiento

- Distribución espacial en las edificaciones patrimoniales

De los 1505 predios que contienen edificaciones con valoración patrimonial, en 775 predios se han registrado 841 unidades de vivienda, que representan el 60,80 % con respecto al total. De acuerdo a la valoración arquitectónica asignada en la “Ordenanza para la Gestión y Administración de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca”, la vivienda se extiende sobre todo en aquellas de valor

Arquitectónico B – VAR B, es decir las que cuentan con atributos históricos o significativos para la comunidad. (Ver cuadro N° 3.5).

Los datos obtenidos en el levantamiento de información se presentan en el mapa 3.8 que representan específicamente las viviendas existentes en el área de estudio, mientras que en el mapa 3.9 se hallan las viviendas de acuerdo a la valoración patrimonial.

Cuadro N° 3.5. Área de Primer Orden: Viviendas según valor de las edificaciones patrimoniales. (Números absolutos y relativos)

CATEGORIZACIÓN PATRIMONIAL	VIVIENDAS	
	Nro. DE PREDIOS	%
Valor emergente	3	0,36
Valor arquitectónico A	46	5,47
Valor arquitectónico B	376	44,71
Valor ambiental	309	36,74
Valor negativo	107	12,72
TOTAL	841	100

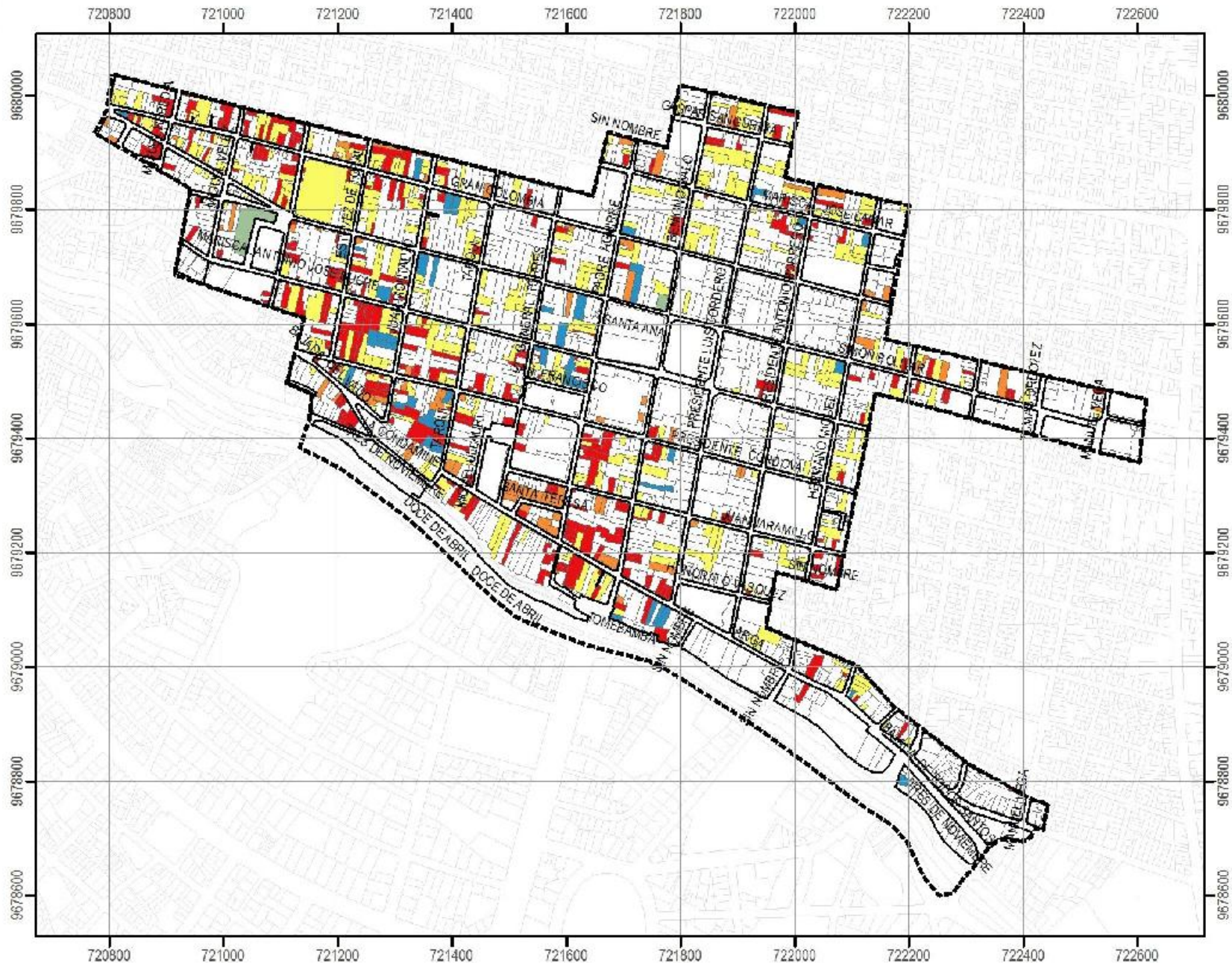
Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

- Localización en los predios con edificaciones patrimoniales.

Del número total de registros del uso vivienda que se encuentran en las edificaciones patrimoniales, 385 están ubicadas en las plantas bajas. Sin embargo, 107 de ellas tienen acceso directo desde un lugar o vía exterior; mientras que 278 viviendas se desarrollan hacia el interior de las edificaciones, es decir su acceso es mediante un pasillo interior, patios internos, etc. Ver mapa 3.10.



- Simbología**
- Límite del A.P.O
 - Manzanas
 - Predios
 - Vías
- Viviendas según categorización patrimonial**
- Valor emergente
 - VAR A
 - VAR B
 - Valor ambiental
 - Valor negativo



Mapa 3.9
 Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
 Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
 Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



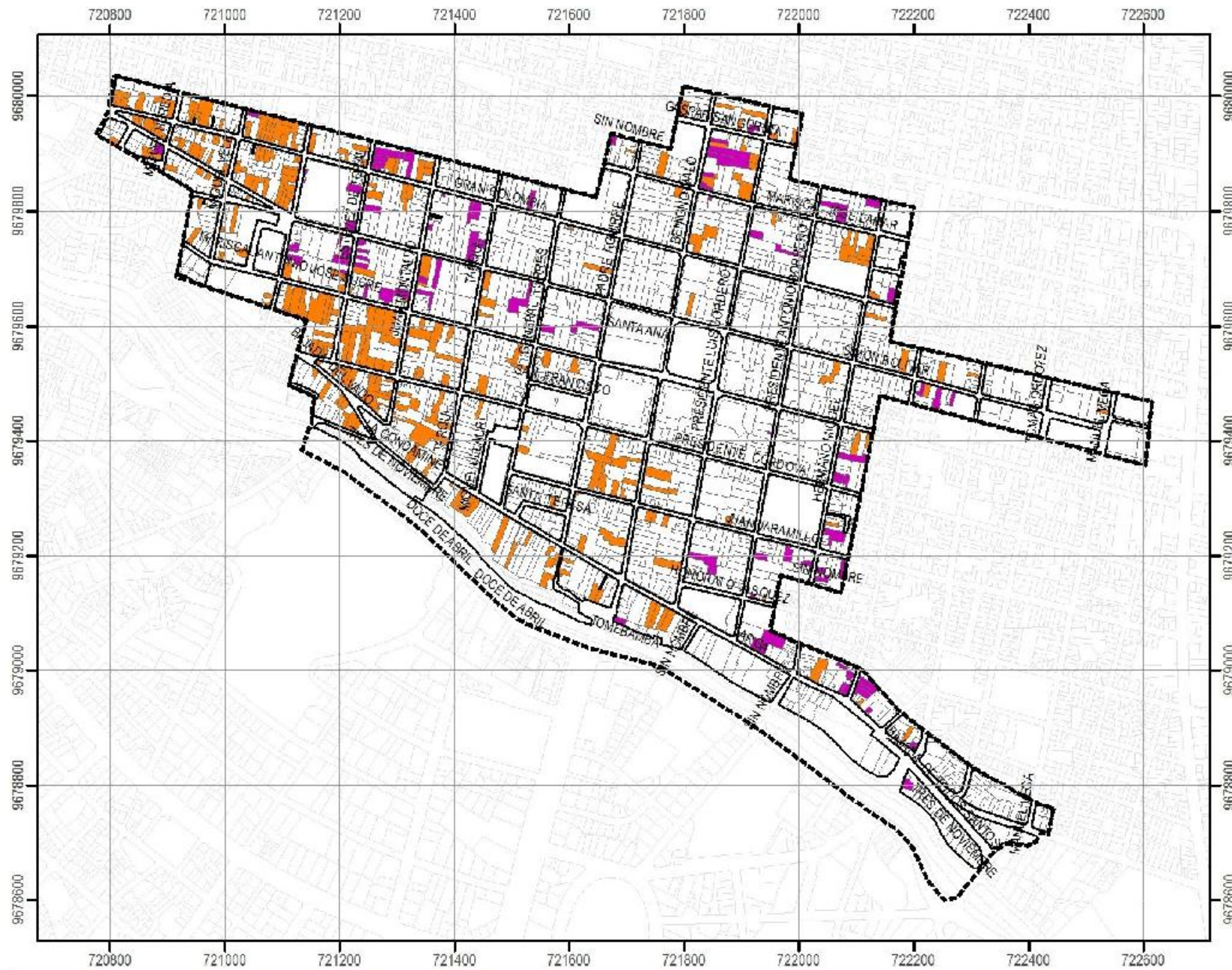
Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

Contenido:

Distribución espacial de las viviendas según la categorización de las edificaciones patrimoniales

CAPÍTULO III





Simbología

- Límite del A.P.O.
- Manzanas
- Predios
- Vías

Localización en edific. patrimoniales

- Hacia el exterior
- Hacia el interior

Mapa 3.10
 Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido: Localización de las viviendas en las edificaciones patrimoniales



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

- **Localización en los pisos de las edificaciones patrimoniales**

En los predios con edificaciones patrimoniales, el uso vivienda se encuentra distribuido en los diferentes niveles, como se puede identificar en el gráfico N° 3.4. Sin embargo, a nivel de las edificaciones patrimoniales se encuentran hasta la quinta planta alta de ciertas estructuras. En las plantas bajas se registraron 385 viviendas que representan el 45,77%, en las primeras plantas altas se encuentra el 44,11% y en los siguiente niveles el uso va disminuyendo conforme incrementan los pisos.

De tal manera que en la tercera, cuarta y quinta planta alta los porcentajes disminuyen a 2.26%, 0,35% y 0,12% respectivamente. Finalmente, para este análisis se tabularon los datos correspondientes al nivel en donde inicia la vivienda; con el fin de evitar que se dupliquen los datos, más no se ha analizado el número de pisos en los que se ubican las mismas.

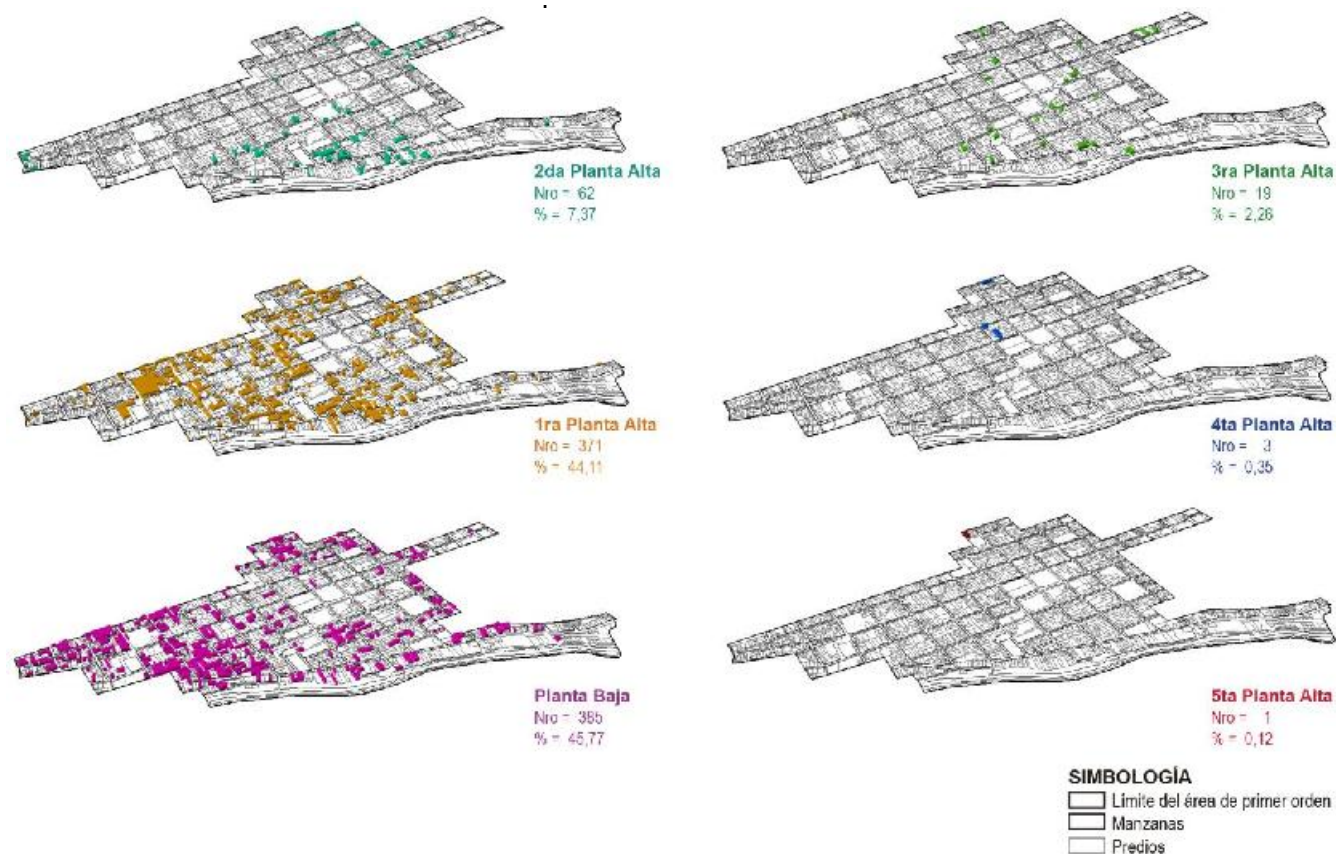


Gráfico N° 34. Área de Primer Orden: Ubicación de las viviendas en los diferentes pisos de las edificaciones patrimoniales.

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo - Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



- **Número de pisos ocupados por una unidad de vivienda en las edificaciones patrimoniales**

De la misma manera que en las viviendas en el Área de Primer Orden, para las edificaciones patrimoniales se han ubicado hasta el sexto nivel.

En el cuadro N° 3.6 se han expuesto los datos referentes al número de pisos en el que se desarrollan las viviendas, cuyos datos indican que aproximadamente el 55% de unidades de uso se encuentran en una sola planta de las edificaciones patrimoniales, mientras que el 33,65% se ubican en dos pisos, los porcentajes más bajos aquellas viviendas que han utilizado cuarto o seis pisos con el 1,88 y 0,12 % cada uno.

Cuadro N° 3.6. Área de Primer Orden: Viviendas según número de pisos que ocupa una unidad de uso (Valores absolutos y relativos)

NÚMERO DE PISOS	VIVIENDAS	
	Nro	%
1	456	54,22
2	283	33,65
3	86	10,23
4	15	1,78
5	-	-
6	1	0,12
TOTAL	841	100,00

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

b. Intensidad en las edificaciones patrimoniales

La intensidad de las viviendas en los predios con edificaciones patrimoniales muestra claras diferencias con respecto al análisis por manzanas ya que en este punto se ha realizado el estudio a nivel de predio y la densidad se plantea mediante rangos de acuerdo al número de viviendas que se encuentran en cada edificación.

Las viviendas están entre uno y cuatro unidades de uso. Principalmente en el área de estudio se localizó un uso de vivienda por predio, dicha condición está presente en 725 edificaciones que representa el 48,17%. Sin embargo, este porcentaje disminuye drásticamente pues existen pocos predios que albergan 2, 3 y 4 viviendas a la vez como se indica en el cuadro N° 3.7 y el mapa 3.11.

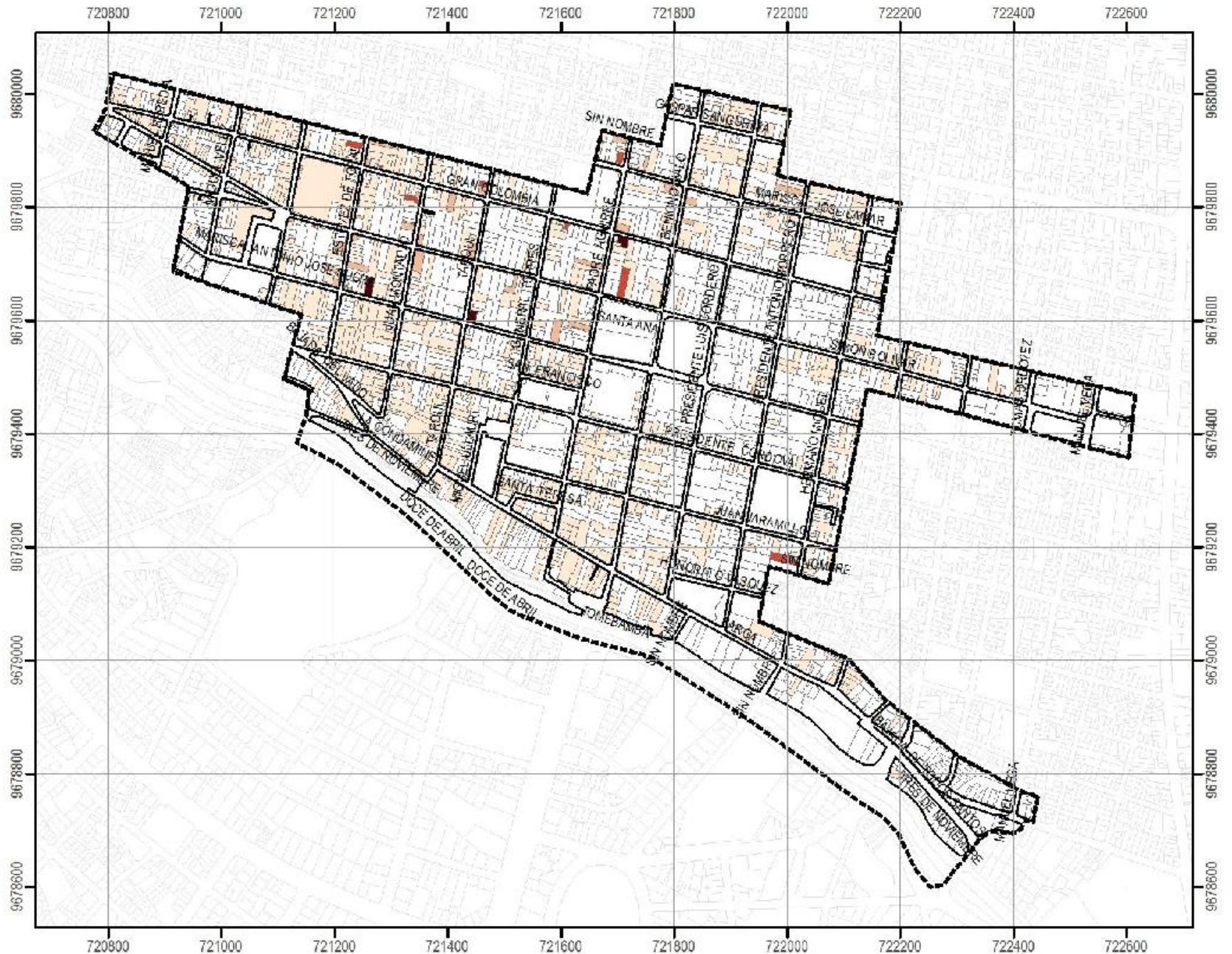
Cuadro N° 3.7. Área de Primer Orden: Predios según número de viviendas (Números absolutos y relativos)

NÚMERO DE VIVIENDAS	PREDIOS		
	Nro	%	INTENSIDAD
Sin viviendas	730	48,50	Sin intensidad
1	725	48,17	Baja Intensidad
2	37	2,46	
3	10	0,66	Alta Intensidad
4	3	0,20	
TOTAL	1505	100,00	-

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



- Simbología**
- Límite del A.P.O
 - Manzanas
 - Predios
 - Vías
- Intensidad en edific. patrimoniales**
- Sin viviendas
 - Con una vivienda
 - Con 2 viviendas
 - Con 3 viviendas
 - Con 4 viviendas



Mapa 3.11
 Fecha: Cuenca, Agosto del 2015

0 100 200 400 600 800 Metros

Coordenadas: UTM Zona 17 Sur

Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015

Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

Contenido:

Rangos de intensidad de las viviendas en las edificaciones patrimoniales

CAPÍTULO III





Gráfico N° 3.5. Área de Primer Orden: Predominancia de las viviendas en las edificaciones patrimoniales



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

3.3.2.3. Conclusiones

En el cuadro N° 3.8, se han resumido algunos de los factores destacados en el presente análisis; es interesante mencionar que del total de unidades de usos existentes en toda el área de estudio el 25.9% representan las viviendas. Otro de los factores importante es que poco más del 60% de estas viviendas se encuentran en edificaciones patrimoniales.

Por otro lado, tanto las viviendas ubicadas en edificaciones patrimoniales y no patrimoniales, se han distribuido en 96 manzanas, lo que indica que en este número de manzanas al menos

existe una edificación con algún tipo de valoración. A nivel general las viviendas se han establecido desde las plantas bajas hasta las sextas plantas altas, tal y como sucede en las edificaciones de valor patrimonial.

Finalmente y de acuerdo con la información expuesta en el capítulo anterior, se han comparado los datos de usos de suelo desde el año 2001 hasta el levantamiento actual, en donde la curva que representa las viviendas se encuentra de manera descendente entre el 2001 y 2010, disminuyendo aún más hasta la fecha del levantamiento de la información que se ha empleado en esta investigación.

Cuadro N° 3.8. Área de Primer Orden: Viviendas por áreas de estudio según aspectos analizados

ASPECTOS ANALIZADOS	VIVIENDA	
	EN EL A.P.O	EN LAS EDIFICACIONES PATRIMONIALES
Número de usos	1383	841
Número de manzanas	96	86
Número de predios	1218	775
En cuantos niveles está ubicado	Desde la PB hasta la 6ta PA	Desde la PB hasta la 6ta PA
Piso con predominancia de usos	Planta baja	Planta baja
Número de usos en la planta baja	624	384
Número de usos hacia el exterior	173	107
Número de usos hacia el interior	439	278
Tipo de uso predominante	-	-
Tipo de uso menos predominante	-	-
Rangos predominantes	21 - 40 usos/vivienda	4 - 6 usos/predio

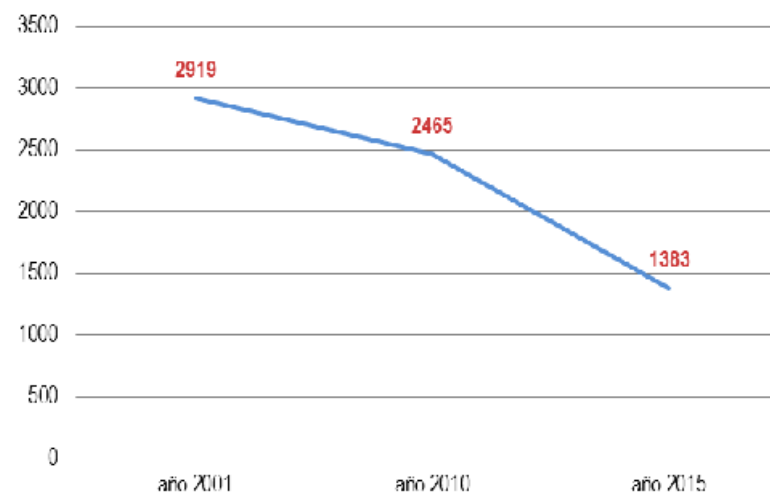
Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Cuadro N° 3.9: Área de Primer Orden: Cuadro resumen del número de usos de viviendas por el número de pisos, según el área de análisis. (Valores absolutos y relativos)

TIPO DE ANÁLISIS	NÚMERO DE PISOS													
	PB		1ra PA		2ra PA		3ra PA		4ta PA		5ta PA		6ta PA	
	Nro.	%	Nro.	%	Nro.	%	Nro.	%	Nro.	%	Nro.	%	Nro.	%
General	624	45,12	588	42,5	133	9,62	32	2,31	3	0,22	2	0,14	1	0,07
En edificaciones patrimoniales	384	45,77	371	44,11	62	7,37	19	2,26	3	0,35	1	0,12	-	-

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Grupo de Tesis.

Gráfico N° 3.6: Área de Primer Orden: Número de viviendas por años.

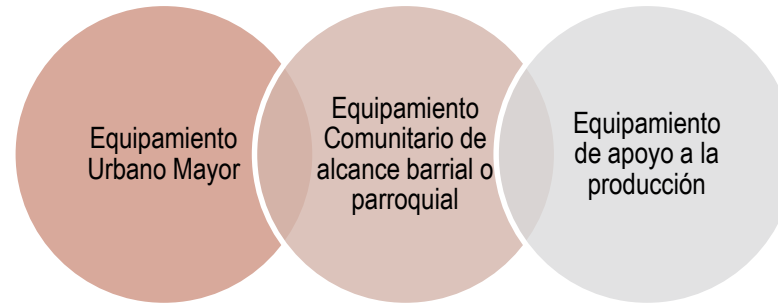


Fuentes: - Rivera, G. & Serrano, E. (2012 - 2013) Estudio para la formulación de un modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca. (Tesis previa a la obtención del título de Arquitecto) Universidad de Cuenca, Cuenca.

- Carpio, J. (1979). Cuenca: Su geografía urbana. Ecuador: Monsalve.
- Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



3.3.3 Uso de suelo: Equipamiento



Se pueden definir a los equipamientos como: “todas las instalaciones que prestan servicios que son básicos y de carácter público, sin referirse a la calidad de los servicios”²

3.3.3.1. Equipamientos el Área de Primer Orden

a. Características del comportamiento

- Distribución espacial

Forman parte de este diagnóstico los equipamientos urbanos mayores, equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial, y equipamiento de apoyo a la producción, mismos que serán analizados a continuación.

Según la base de datos de usos de suelo, se ha determinado 174 unidades de equipamientos en el Área de Primer Orden, distribuidos en 71 manzanas, que representan el 65,13%, mientras que a nivel de predio únicamente se han ubicado en 6,84%, es decir en 153.

Cuadro N° 3.10. Área de Primer Orden: Unidades según usos de suelo de equipamientos (Números absolutos y relativos)

CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS	Nro. USOS	%
Equipamiento urbano mayor	14	7,95
Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial	161	91,48
Equipamiento de apoyo a la producción	1	0,57
TOTAL	176	100

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

2. Pauta, F., Opción de planificación territorial. (2009-2010). *Teoría de la Planificación II, Documento docente*. Cuenca: Facultad de Arquitectura. p. 41.



Simbología

▬ Limite del A.P.O

▭ Manzanas

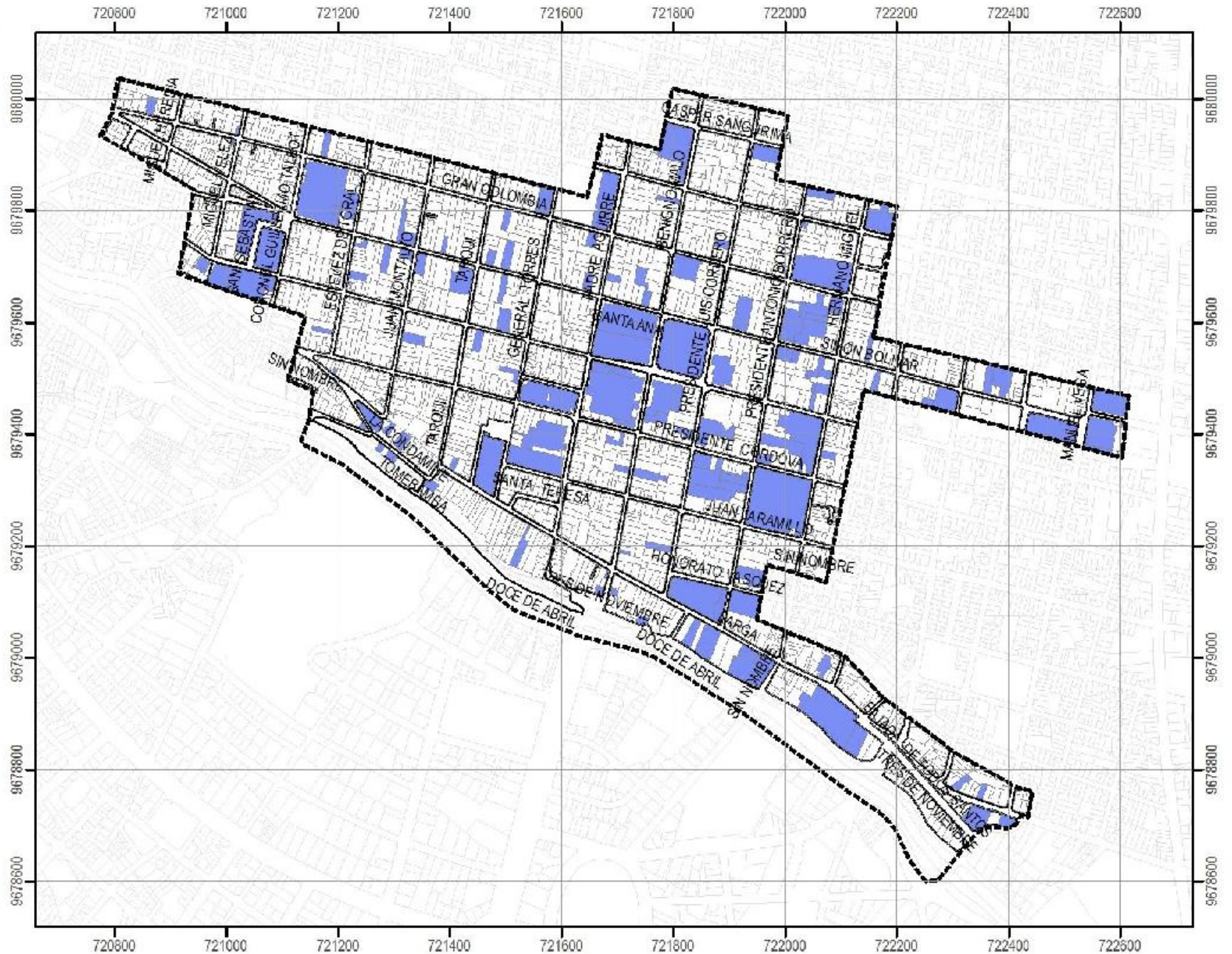
▭ Predios

▬ Vías

Distribución espacial

▭ Predios sin equipamientos

▭ Predios con equipamientos



Mapa 3.12
Fecha: Cuenca, Agosto del 2015

0 100 200 300 400 500 600 Metros

Coordenadas: UTM Zona 17 Sur

Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015

Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

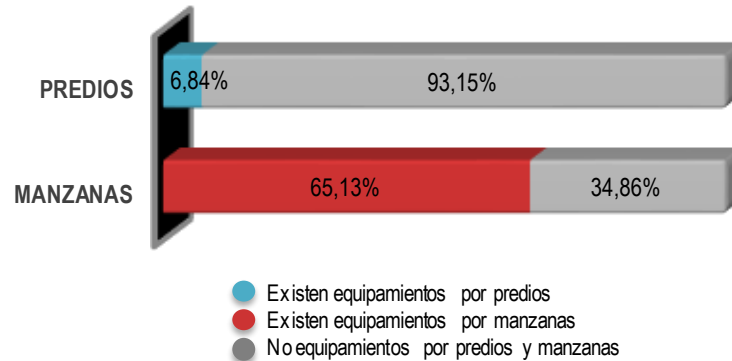
Contenido:

Distribución espacial de los equipamientos





Gráfico N° 3.7. Área de Primer Orden: Equipamientos en el área de estudio. (Valores relativos en predios y manzanas).



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

En el cuadro N° 3.11 se ha representado los números y porcentajes de usos relacionados a los equipamientos los mismos que se han distribuido de la siguiente manera: el 91,48% son equipamientos comunitarios de alcance barrial o parroquial con un total de 159 unidades, en la categoría de equipamiento urbano mayor se han encontrado 14 unidades, las mismas que representan el 7,95%; y finalmente el 0.57% simboliza los equipamientos de apoyo a la producción, siendo este un centro de capacitación.

De acuerdo al cuadro N° 3.11, en los equipamientos urbanos mayores con los más altos porcentajes son los de abastecimiento de servicios públicos básicos, es decir las oficinas de ETAPA, las de la empresa eléctrica, entre otras; mientras que los de educación en los que se han contabilizado las universidades representan el 2.27%. El 1.14% son los equipamientos culturales, los mercados - ferias y finalmente el 0.57% están relacionados con los establecimientos de recreación y los religiosos. En los equipamientos comunitarios de alcance barrial o parroquial, aquellos con mayor presencia son: los de educación, cultural

y religioso con el 27%, 21% y 15% respectivamente. Mientras que las actividades relacionadas con la seguridad pública y el transporte están representadas por bajos porcentajes.

Cuadro N° 3.11. Área de Primer Orden: Unidades de uso, según la clasificación de los equipamientos (Valores absolutos y relativos)

CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS	UNIDADES	
	Nro.	%
Equipamiento urbano mayor		
Abastecimiento: De servicio públicos básicos	4	2,27
Abastecimiento: Mercados y ferias.	2	1,14
Cultural.	2	1,14
Educación.	4	2,27
Recreación.	1	0,57
Religioso.	1	0,57
Equipamiento de apoyo a la producción.		
Centros de capacitación.	1	0,57
Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial.		
Asistencia social: Guarderías.	10	5,68
Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.	38	21,59
Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros	49	27,84
Organización social: Casas comunales.	7	3,98
Recreación: plazas, parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.	12	6,82
Religioso: Iglesias y casas parroquiales.	27	15,34
Salud: Estación de primeros auxilios; puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.	5	2,84
Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.	7	3,98
Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.	5	2,84
Transporte.	1	0,57
TOTAL	176	100,00

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

- **Localización en el predio**

De las 175 unidades de equipamientos, el 76.58% se encuentran en las plantas bajas de las edificaciones es decir 135 unidades, de las cuales 96 tienen acceso directo desde una vía o espacio público, mientras que únicamente a 39 se puede acceder mediante pasillos o patios, lo que supone ser un factor positivo ya que facilita la prestación del servicio o desarrollo de la actividad. Ver mapa 3.13

Entre los equipamientos que cuentan con acceso directo desde un espacio público se pueden mencionar el Museo de la identidad Cañari, Museo Arqueológico de las culturas aborígenes, el Centro de Desarrollo Pascal, entre otros. Mientras que como ejemplo de los equipamientos que se desarrollan hacia el interior de las edificaciones se puede mencionar la Casa de la Curia, las oficinas de la Empresa Eléctrica Centro Sur, etc.

Fotografía N° 3.5. Área de Primer Orden: Diferentes equipamientos en el área de estudio.



Fuente: Galería personal Ing. Fernanda Yunga – Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Cuadro N° 3.12. Área de Primer Orden: Ubicación en el predio según usos de suelo de equipamientos. (Números absolutos y relativos)

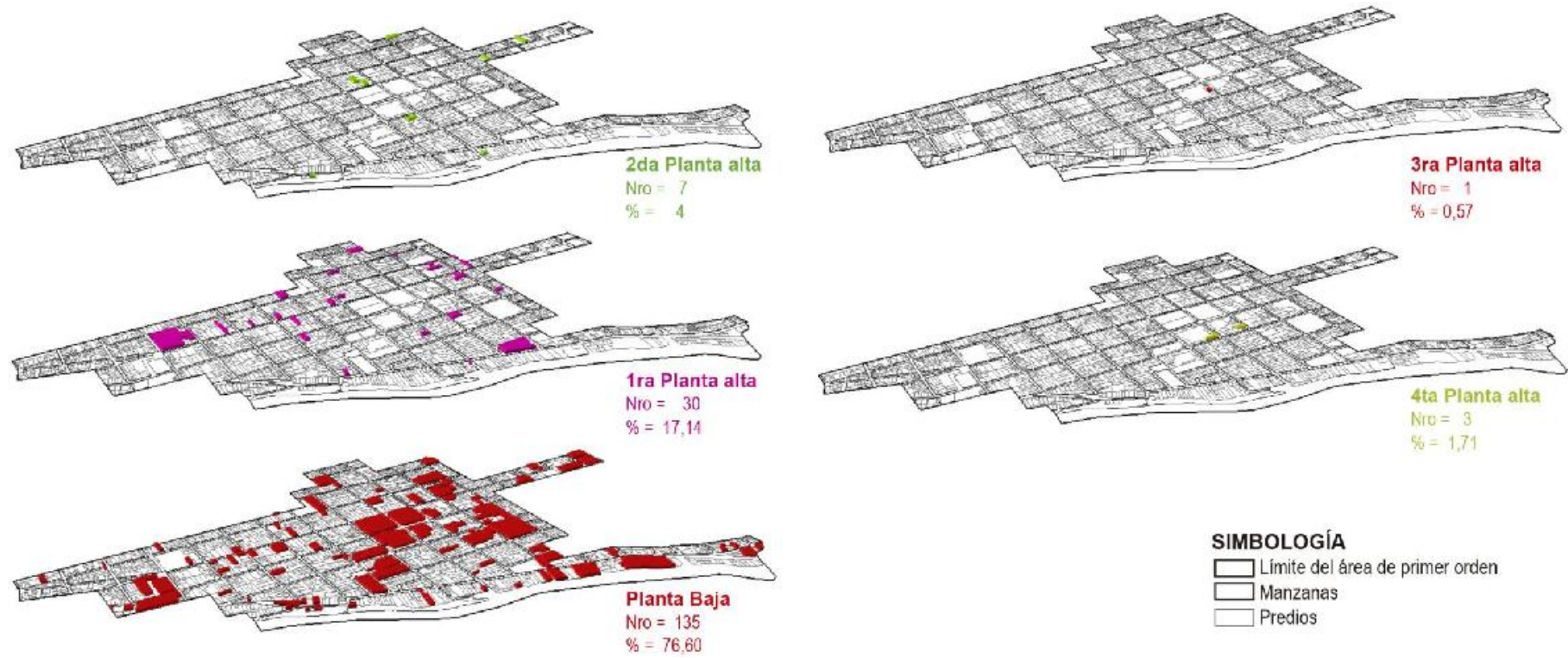
USOS DE SUELO DE EQUIPAMIENTOS	UBICACIÓN EN EL PREDIO	
	HACIA EL INTERIOR	HACIA EL EXTERIOR
Equipamiento urbano mayor.	6	6
Equipamiento urbano menor.	-	1
Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial.	33	89
TOTAL	39	96

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

- **Localización en los pisos de las edificaciones.**

Los equipamientos en el área de primer orden se han ubicado desde la planta baja hasta la cuarta planta alta de las edificaciones en diferentes porcentajes.

Gráfico N° 3.8. Área de Primer Orden: Localización de los equipamientos en los diferentes niveles de las edificaciones.



En la planta baja se localiza el mayor número de equipamientos con 135 unidades que representan el 76.60%, este porcentaje decrece drásticamente mientras ascienden los niveles, es así que el 17,14%, 4%, 0.57% y 1.71% están en los siguientes niveles respectivamente. Como se muestra en el gráfico 3.8.

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



- **Número de pisos ocupados por una unidad de equipamiento**

De igual manera que en el caso de la vivienda, en los equipamientos se ha realizado un estudio extra para determinar el número de pisos que está ocupado por unidad de equipamiento. Como ejemplo se puede mencionar claramente al equipamiento de los servicios públicos básicos de ETAPA que ocupa los tres pisos de la edificación. En el cuadro N° 3.13 se exponen los datos totales de los equipamientos encontrados en el área de estudio.

Mayormente están ocupando únicamente un piso de las edificaciones con alrededor de 56%, por otra parte el 26,70% ocupan dos niveles, sin ser necesariamente la planta baja y la primera planta alta. En tercer lugar están aquellos que usan cuatro niveles, con el 3.41%.

De los equipamientos que han ocupado hasta la tercera planta alta se pueden mencionar los siguientes: La clínica Bolívar, las oficinas de la Universidad de Cuenca, la Casa de la Cultura, la empresa eléctrica Centro Sur entre otras. Finalmente, El IESS es el único equipamiento que ha ocupado hasta el sexto nivel.

Es necesario mencionar que tanto en las segundas como las terceras plantas altas se han ubicado mayormente los equipamientos relacionados a academias de belleza, o instituciones especializadas en la enseñanza de idiomas extraeros principalmente el inglés.

En los equipamientos que están presentes en tres niveles son algunas unidades educativas tales como el colegio Santa Mariana de Jesús, el colegio Octavio Cordero Palacios, Las Catalinas, el Colegio Dolores J. Torres entre otros. Uno de los problemas que podría suscitarse al encontrarse este tipo de equipamientos ubicados en estos pisos es que en algún momento desafortunado en el que se dé algún tipo de catástrofe natural, la evacuación de los estudiantes y trabajadores sería difícil y conllevaría varios riesgos.

Cuadro N° 3.13. Área de Primer Orden: Equipamientos según número de pisos (Valores absolutos y relativos)

NUMERO DE PISOS	EQUIPAMIENTOS	
	Nro.	%
1	99	56,25
2	47	26,70
3	23	13,07
4	6	3,41
5	-	-
6	1	0,57
TOTAL	176	100

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

b. Intensidad

El análisis de la intensidad de los equipamientos se lo ha realizado a nivel de manzana, para ello se han determinado seis rangos de acuerdo al número de unidades presentes en cada una. Desde uno a siete son las unidades de equipamientos registrados en 71 manzanas como se ha expresado el cuadro N° 3.14.

Adicionalmente en el cuadro N° 3.15, presenta el número manzanas en las que se ubican los equipamientos de acuerdo a su clasificación según el número de unidades. De tal manera que los destinados al apoyo a la producción se registran únicamente en una manzana, mientras que los equipamientos de alcance barrial o parroquial están presentes en 68 y finalmente los 14 equipamientos urbanos mayores se ubican en 12 manzanas.

Como ya se mencionó anteriormente, se plantearon 6 rangos de intensidad, de estos rangos el 34.86% de las manzanas no presentan ningún equipamiento, mientras que el mayor porcentaje lo obtienen

aquellas manzanas que registraron un uso de equipamiento con el 23,85% y conforme se incrementa el número de unidades el número de manzanas que los reciben disminuye. Para determinar las manzanas con predominancia de equipamientos se han tomado los rangos con 4 y más de 5 equipamientos, obteniendo así el 13,76% del total de usos con mayor intensidad.

Cuadro N° 3.14. Área de Primer Orden: Manzanas según los rangos de equipamientos (Valores absolutos y relativos)

RANGOS DE EQUIPAMIENTOS	MANZANAS		
	Nro.	%	Intensidad
Sin equipamientos	38	34,86	Sin intensidad
Con 1 equipamiento	26	23,85	Baja Intensidad
Con 2 equipamientos	21	19,27	
Con 3 equipamientos	9	8,26	
Con 4 equipamientos	4	3,67	Alta Intensidad
Más de 5 equipamientos	11	10,09	
TOTAL	109	100,00	-

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Cuadro N° 3.15. Área de Primer Orden: Clasificación de equipamientos por número de manzanas, según unidades de uso. (Valores absolutos y relativos)

NÚMERO DE UNIDADES	EQUIPAMIENTO URBANO MAYOR	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE ALCANCE BARRIAL O PARROQUIAL	EQUIPAMIENTO DE APOYO A LA PRODUCCIÓN
	MANZANAS		
	Nro.	Nro.	Nro.
1	10	26	1
2	2	20	-
3	-	8	-
4	-	6	-
5	-	3	-
6	-	2	-
7	-	3	-
TOTAL	12	68	1

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

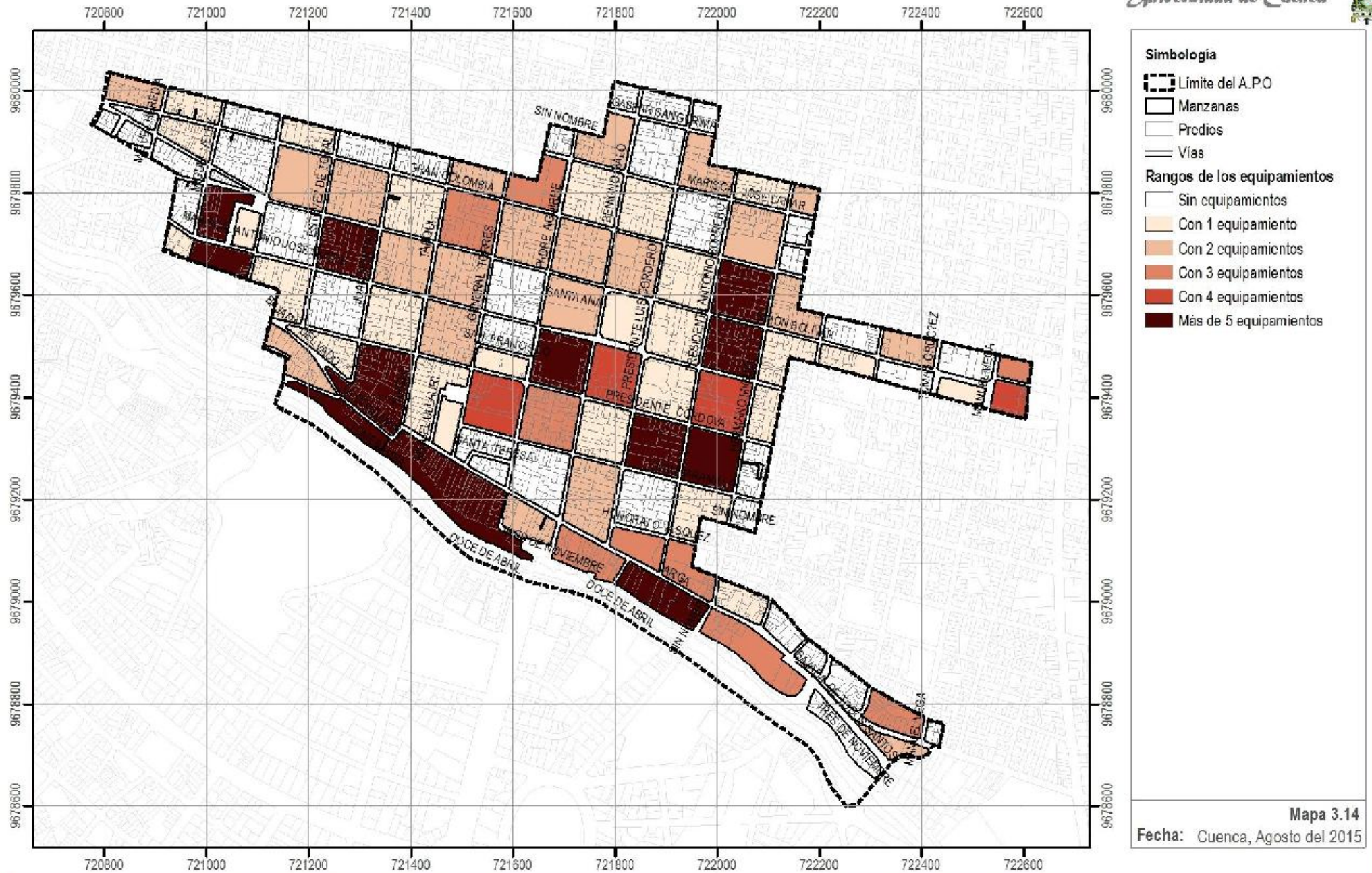
Los equipamientos se han ubicado sobre todo en las zonas cercanas al parque central y en sectores como San Blas y la calle Larga, y de forma más dispersa en el sector de San Sebastián como la plaza, la Iglesia de San Sebastián y el museo de arte moderno.

Finalmente hacia la calle larga la tendencia de localización está orientada mayormente a los museos y galerías.

Gráfico N° 3.9. Área de Primer Orden: Tendencias de localización y predominancia de los equipamientos.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo - Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido: Rangos de intensidad de los equipamientos



0 100 200 400 600 800 Metros

Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

c. Confrontación con la normativa

En la asignación de usos de suelo de la actual ordenanza se han permitido los equipamientos de carácter comunitario de alcance barrial o parroquial en el sector de planeamiento especial del Centro Histórico, a pesar de ello, se han encontrado otros tipos de equipamiento como: equipamiento urbano mayor y de apoyo a la producción. Este último podría no presentar un gran problema puesto que en el área de estudio se ha registrado una unidad que está orientada a la capacitación de la población.

Adicionalmente, y en base al levantamiento de información se determinó que el 91,43% de los equipamientos son de alcance barrial o parroquial, mientras que alrededor del 8% son equipamientos urbanos mayores, a pesar de no estar permitidos en la “Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para El uso y ocupación del Suelo Urbano” y como ya se mencionó anteriormente en esta categoría se enmarcan las oficinas de ETAPA, Empresa Eléctrica, Universidad Católica, entre otras.

Uno de los problemas que se podrían suscitar al estar presentes estos equipamientos en el área de estudio, es el incremento de tránsito vehicular, este hecho se hace aún más evidente en los sectores cercanos a los mercados como el 10 de agosto y el 9 de octubre. Otro de los posibles resultados negativos podría ser la contaminación generada por la emisión de gases de los vehículos, afectando a los usuarios e incrementando el deterioro de las edificaciones. No obstante, es importante reconocer que el emplazamiento de estos equipamientos en el Área de Primer Orden apoya la conservación del carácter de centralidad del mismo, motivo por el cual es necesario controlar su desarrollo y ubicación.

3.3.3.2. Equipamientos en las edificaciones patrimoniales

a. Características del comportamiento

- Localización en los predios con edificaciones patrimoniales

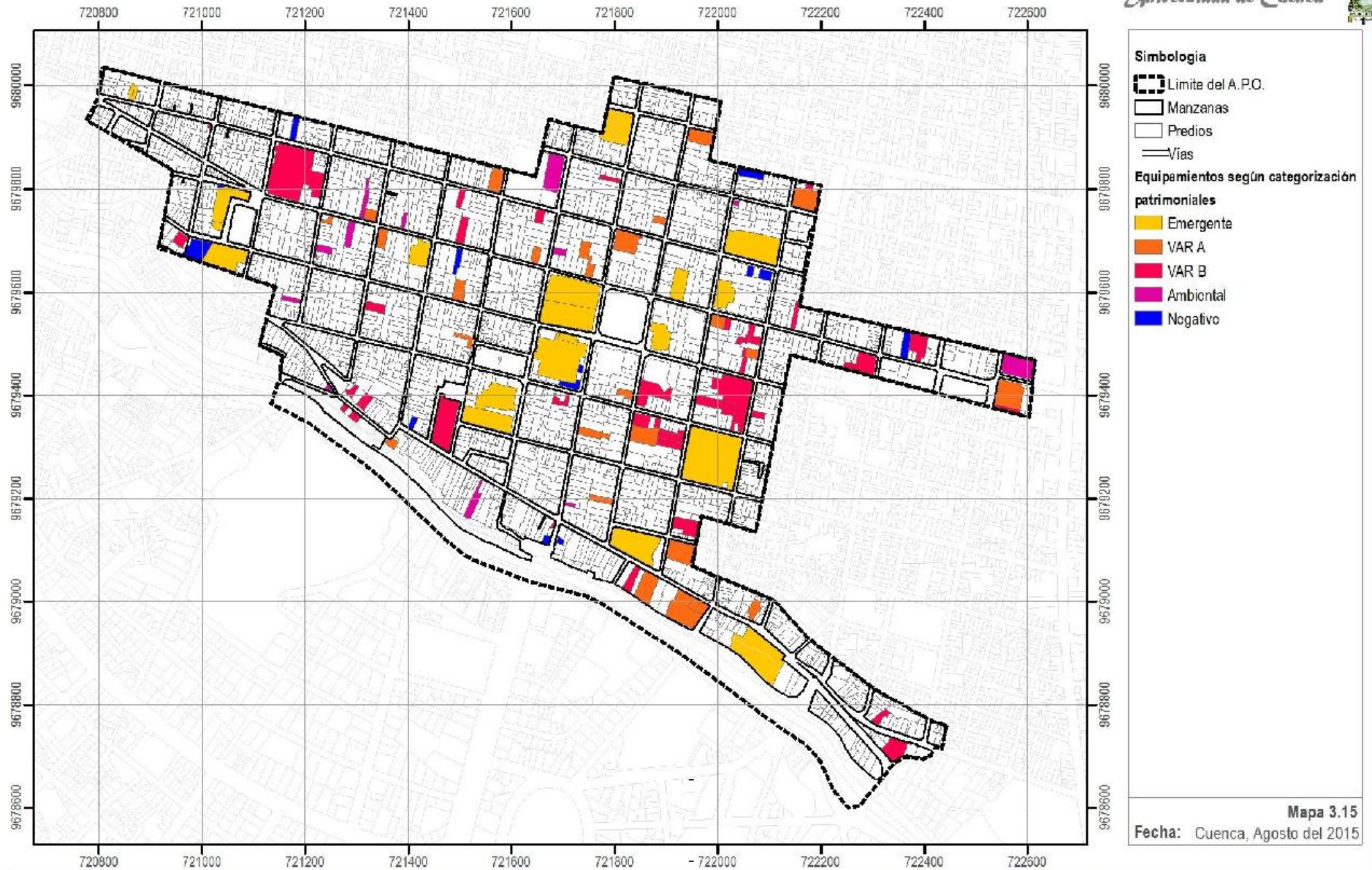
Se han registrado 138 equipamientos en 115 predios con edificaciones patrimoniales. El número total de unidades de equipamientos existentes se han distribuido en las edificaciones de valor arquitectónico B preferentemente representando el 34,78%, a partir de ahí las edificaciones con mayor acogida para esta actividad son las de valor emergente estas especialmente destinadas a recibir las iglesias y conventos de la ciudad, en tercer lugar se encuentran aquellas de valor arquitectónico A con el 20,19%, (Ver cuadro N° 3.16).

Finalmente, las estructuras de valor ambiental y negativo son las que menores equipamientos poseen con 16 y 14 respectivamente.

Cuadro N° 3.16. Área de Primer Orden: Número de equipamientos según categorización patrimonial (Valores absolutos y relativos)

CATEGORIZACIÓN PATRIMONIAL	EQUIPAMIENTOS	
	Nro	%
Valor emergente	32	23,19
Valor arquitectónico A	28	20,29
Valor arquitectónico B	48	34,78
Valor ambiental	16	11,59
Valor negativo	14	10,14
TOTAL	138	100

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

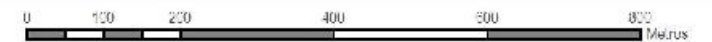


Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido:

Distribución espacial de los equipamientos según la categorización patrimonial de las edificaciones



Coordenadas:

UTM Zona 17 Sur

Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015

Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

- **Localización en los predios con edificaciones patrimoniales**

Poco más del 75% de los equipamientos se han ubicado en las plantas bajas de las edificaciones patrimoniales es decir 107 unidades; de las cuales 75 equipamientos tienen acceso directo desde un espacio o vía pública, mientras que a los restantes se accede desde un pasillo o conducto interior, como lo muestra el mapa 3.16.

Cuadro N° 3.17. Área de Primer Orden: Ubicación en el predio según los usos de suelo de equipamientos (Números absolutos y relativos)

USOS DE SUELO DE EQUIPAMIENTOS	UBICACIÓN EN EL PREDIO	
	HACIA EL INTERIOR	HACIA EL EXTERIOR
Equipamiento urbano mayor.	5	4
Equipamiento urbano menor.	-	1
Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial.	27	70
TOTAL	32	75

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

- **Localización en los diferentes niveles de las edificaciones patrimoniales.**

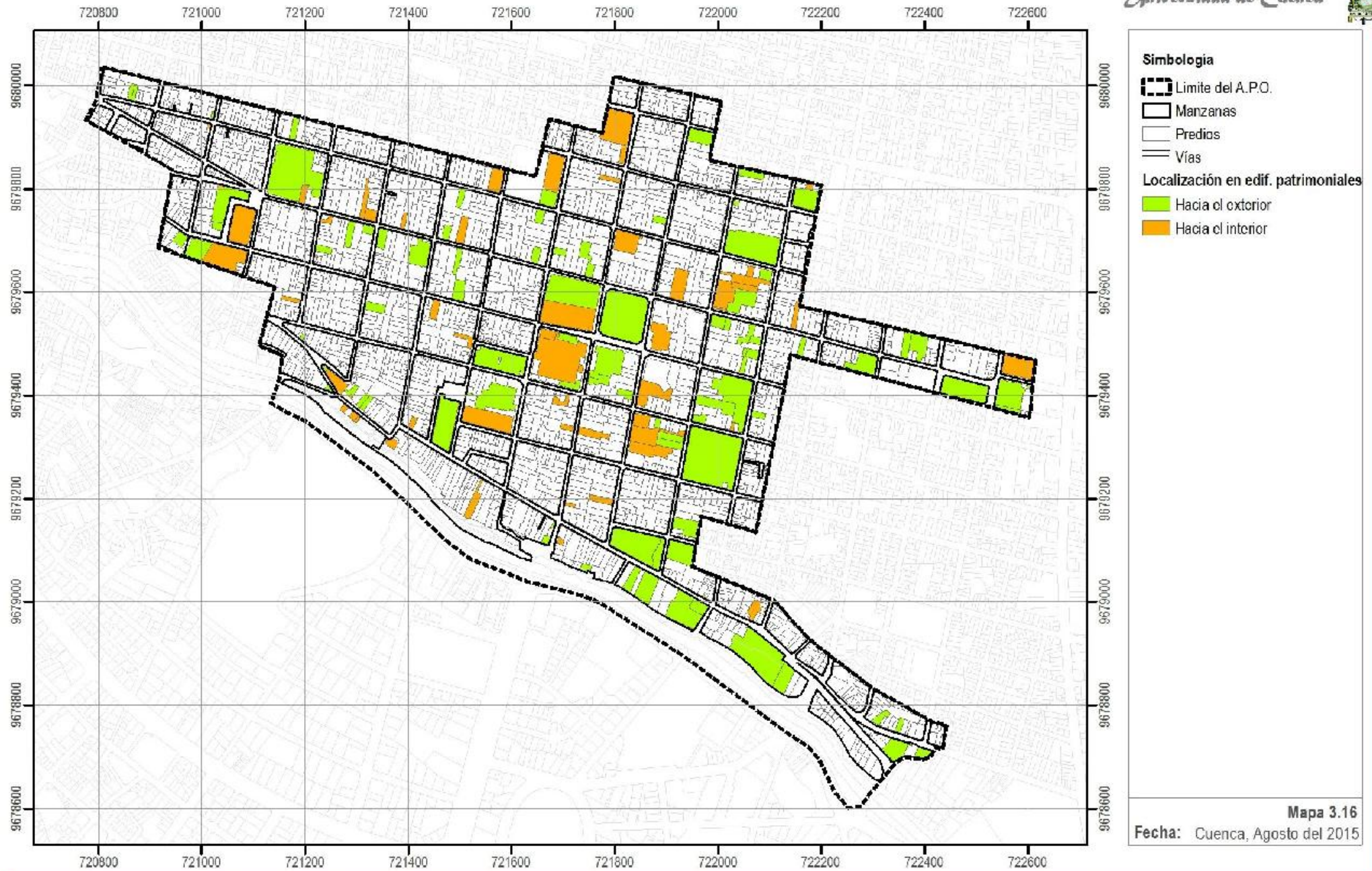
Como ya se mencionó, la mayoría de los equipamientos se encuentran en las plantas bajas, sin embargo algunos de ellos se han ubicado en los niveles superiores como lo muestra el gráfico N° 3.10 pero en menores cantidades.

Las primeras plantas altas albergan alrededor el 17% de los equipamiento, disminuyendo en las segundas y cuartas plantas altas a 2.17%; finalmente en la tercera planta alta se registró un equipamiento ubicado en la calle Luis Cordero entre Sucre y Presidente Córdova.

Gráfico N° 3.10. Área de Primer Orden: Localización de los equipamientos en los diferentes niveles de las edificaciones patrimoniales.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

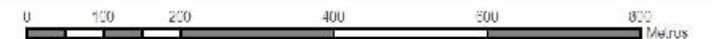


Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido:

Localización de los equipamientos en las edificaciones patrimoniales



Coordenadas:

UTM Zona 17 Sur

Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015

Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

b. Intensidad del uso de suelo en las edificaciones patrimoniales

Únicamente un predio posee siete unidades; todos ellos están relacionados con los equipamientos comunitarios de alcance barrial o parroquial, mientras que en dos de los predios con edificaciones patrimoniales se han encontrado hasta tres unidades; en trece de los ciento quince predios se pueden encontrar hasta dos unidades. Adicionalmente se ha registrado un equipamiento en aproximadamente el 6,58% de los predios, como se presenta en el cuadro N° 3.18.

Cuadro N° 3.18. Área de Primer Orden: Predios según número de equipamientos (Números absolutos y relativos)

RANGOS DE EQUIPAMIENTOS	PREDIOS		INTENSIDAD
	Nro.	%	
Sin equipamientos	1390	92,36	Sin intensidad
1	99	6,58	Baja intensidad
2	13	0,86	
3	2	0,13	Alta intensidad
7	1	0,07	
TOTAL	1505	100	-

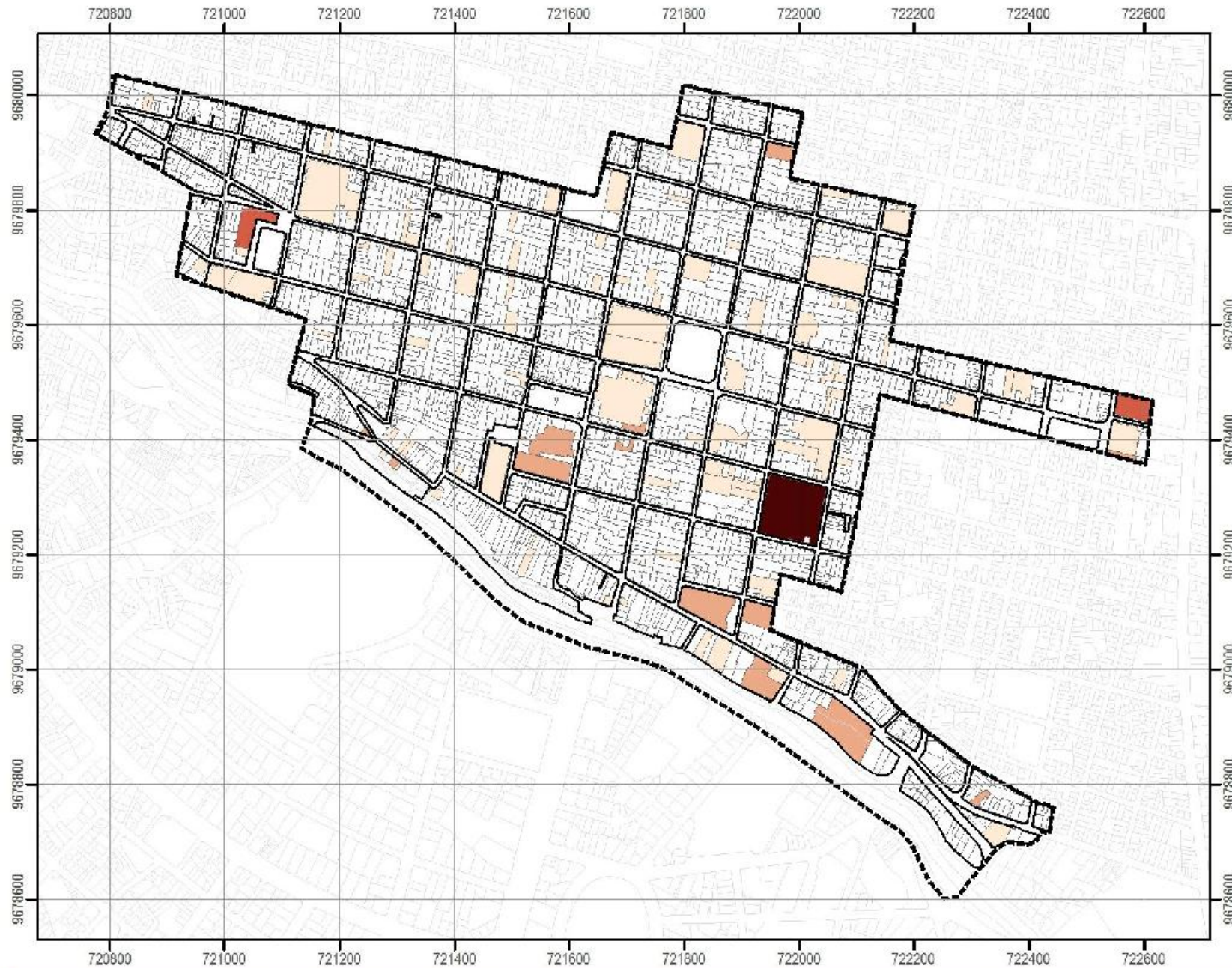
Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

En el mapa 3.17 se han representado los rangos de intensidad de los equipamientos en las edificaciones patrimoniales, y en la manzana ubicada entre las calles Juan Jaramillo, Presidente Córdova, entre Borrero y Hermano Miguel se han presentado mayores unidades de usos en edificaciones patrimoniales.

Gráfico N° 3.11. Área de Primer Orden: Tendencias de localización y predominancia de los equipamientos en los bienes patrimoniales.

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.





Simbología

- Limite del A.P.O.
- Manzanas
- Predios
- Vías

Intensidad en ediff. patrimoniales

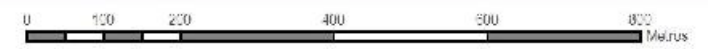
- 1 equipamiento
- 2 equipamientos
- 3 equipamientos
- 7 equipamientos

Mapa 3.17
 Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III
 Contenido: Rangos de intensidad de los equipamientos en las edificaciones patrimoniales



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

3.3.3.3. Conclusiones

Los cuadros N° 3.19 y N° 3.20 han resumido los datos más representativos encontrados en el presente análisis. Existen 176 unidades de equipamientos, de las cuales el 78,40% están ubicadas en los predios con edificaciones patrimoniales.

El uso de equipamiento está presente en 71 manzanas, mientras que aquellos en edificaciones patrimoniales se ubican en 67. Tanto a nivel general como en los bienes patrimoniales edificados los equipamientos se encuentran desde las plantas bajas hasta las cuartas plantas altas.

En los dos análisis, los equipamientos comunitarios de alcance barrial o parroquial son los que se encuentran en mayor porcentaje. El gráfico N° 3.12 se halla representada la curva del comportamiento de los equipamientos a través del tiempo, es así que entre los años 2001 y 2010 desciende desde 177 a 136 unidades, sin embargo y de acuerdo a la información obtenida en el levantamiento de usos de suelo hasta junio de 2015 se localizaron 176 unidades.

De manera general el mayor problema que se encontró fue que algunos equipamientos relacionados con la educación se encuentran en las plantas altas de las edificaciones, lo que conlleva un mayor desgaste físico tanto para los alumnos como para el personal que ahí labora.

Por otro lado, la mayoría de los equipamientos que se encuentran en edificaciones patrimoniales son instituciones educativas con un total de 49 unidades de uso entre las que se pueden mencionar está el Colegio Julio Matovelle, Las Salesianas, etc. Además los institutos de baile o idiomas han preferido mayormente localizarse en estas edificaciones.

Cuadro N° 3.19. Área de Primer Orden: Equipamientos por áreas de estudio, según aspectos analizados.

EQUIPAMIENTO		
DESCRIPCIÓN	ANÁLISIS GENERAL	ANÁLISIS EN E.P.
Número de usos	176	138
Número de manzanas	71	67
Número de predios	149	65
En cuantos niveles esta ubicado	Desde la planta baja hasta la 4ta planta alta	Desde la planta baja hasta la 4ta planta alta
Piso con predominancia de usos	Planta baja	Planta baja
Número de usos en planta baja	135	107
Número de usos hacia el exterior	96	75
Número de usos hacia el interior	39	32
Tipo de uso predominante	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial
Tipo de uso menos predominante	Equipamiento de apoyo a la producción	Equipamiento urbano mayor
Rangos predominantes	4 y más de 5 unidades/manzana	3 y 7 unidades/predio

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Cuadro N° 3.20. Área de Primer Orden: Cuadro resumen del número de usos de equipamiento por el número de pisos, según el área de análisis. (Valores absolutos y relativos)

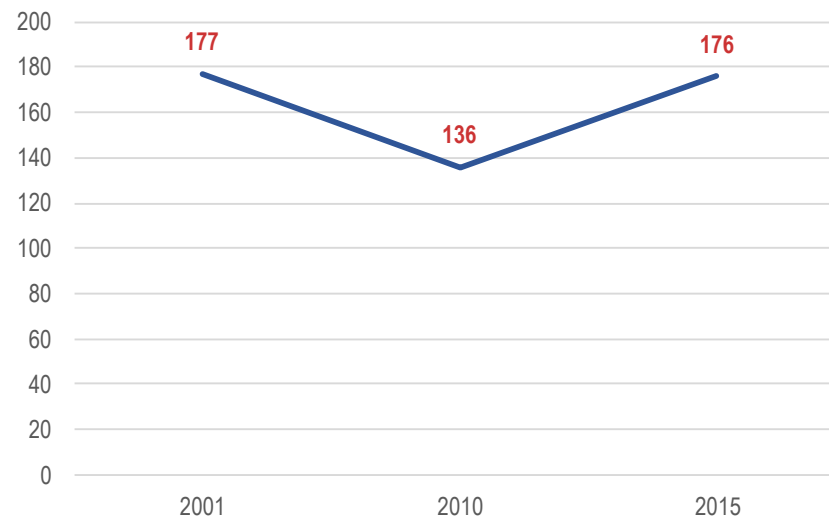
AREA DE ANÁLISIS	NÚMERO DE PISOS									
	PB		1ra PA		2ra PA		3ra PA		4ta PA	
	Nro.	%	Nro.	%	Nro.	%	Nro.	%	Nro.	%
En el A.P.O	135	76,6	30,00	17,14	7	4	1	0,57	3	1,71
En edificaciones patrimoniales	107	77,53	24	17,4	3	2,17	1	0,72	3	2,17

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Fotografía N° 3.6. Área de Primer Orden: Diferentes equipamientos en el área de primer orden

Gráfico N° 3.12. Área de Primer Orden: Número de equipamientos por años



Fuentes: - Rivera, G. & Serrano, E. (2012 – 2013) Estudio para la formulación de un modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca. (Tesis previa a la obtención del título de Arquitecto) Universidad de Cuenca, Cuenca.

- Carpio, J. (1979). Cuenca: Su geografía urbana. Ecuador: Monsalve.

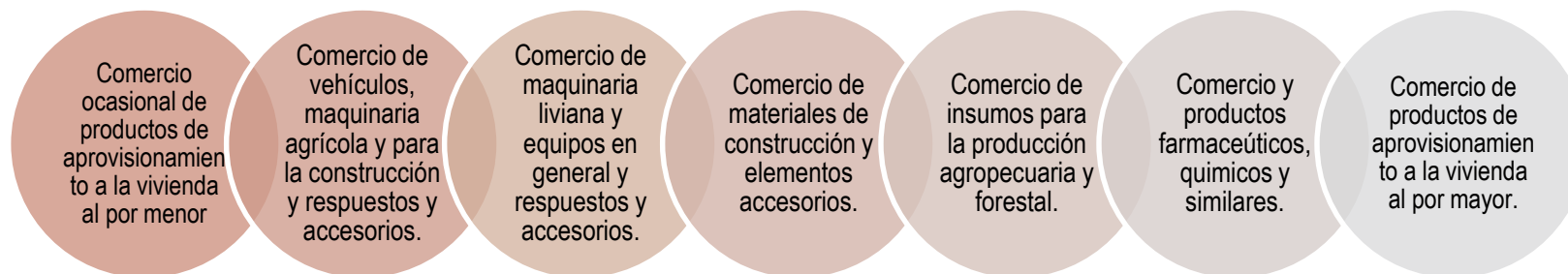
- Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.

Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Fuente y elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.
 , www.cuencano.com

3.3.4 Uso de suelo: Comercio



La Real academia española ha proporcionado varias definiciones para las actividades de comercio, entre las que se pueden mencionar las siguientes:

- “Negociación que se hace comprando y vendiendo o permutando géneros o mercancías.
- Tienda, almacén, establecimiento comercial.
- En algunas poblaciones, lugar en que, por abundar las tiendas, suele ser grande la concurrencia de gentes.”³

3.3.4.1. Comercio en el Área de Primer Orden

a. Características del comportamiento

- Distribución espacial

Se presenta a continuación, el número de unidades de usos de comercio por sus grupos en el cuadro N° 3.21 y por subcategorías en el cuadro N° 3.22.

Comercio ocasional de productos de aprovisionamientos a la vivienda al por menor.- esta es la actividad comercial que tiene mayor porcentaje en relación al total de unidades comerciales. La que tiene mayor representatividad es la venta de ropa confeccionada en general puesto que existen 383 unidades, en segundo lugar se encuentran los locales destinados a la venta de calzado con 101 usos.

Es importante aclarar que esta última es nueva en relación al listado de usos urbanos con la que se realizó el levantamiento. Otra de las actividades que tiene alta porcentaje son las joyerías, relojerías y bisutería con 93 unidades.

La venta de gorras, loterías y gafas también son nuevas actividades, a pesar de ello su presencia numérica es baja con dos y diez unidades, los almacenes de colchones, comisariatos y supermercados son otros usos que no tienen gran presencia en la zona de estudio.

1. INTERNET: <http://buscon.rae.es/drae/srv/search?id=JJJaDQoXa1DXX2CGIb5tv>



Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.- esta categoría es la segunda en representatividad numérica y porcentual con el 28,61% del total. En esta clasificación los bazares y las tiendas de abarrotes son las que tienen mayor presencia con 142 y 122 unidades respectivamente, a partir de ahí estos valores descienden drásticamente ya que los mini mercados, locales destinados para la venta de bebidas no alcohólicas y droguerías únicamente presentan una unidad en el Área de Primer Orden.

Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.- esta actividad cuenta con 35 unidades que representa el 2,12% del total de comercio registrados. De las 35 unidades 18 están relacionadas con la venta de equipos de computación, por otro lado la venta de equipos y efectos para médicos y odontólogos presentan 7 unidades. Finalmente todos aquellos almacenes destinado para la venta de bombas de agua, equipos y repuestos para refrigeración comercial e industria, herramientas manuales y eléctricas y almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios han alcanzado una unidad.

Tanto el **comercio de materiales de construcción y elementos accesorios** como el **Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor**, están presentes en el Área de Primer Orden con 28 unidades. Las ferreterías son las que muestran mayor presencia. En el caso de los productos de aprovisionamiento, las tiendas distribuidoras de artículos de belleza se han implantado con fuerza en el área de estudio, ya que esta actividad también forma parte de los usos nuevos detectados, con un total de 15 unidades.

Tanto el comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal, comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios y el comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor presentan los porcentajes más bajos de las actividades comerciales. Con el 0,54, 0,67 y 0,06 respectivamente como lo muestra el cuadro N° 3.21.

Cuadro N° 3.21. Área de Primer Orden: Unidades de comercio, según usos de suelo de comercio. (Valores absolutos y relativos)

CLASIFICACIÓN DEL COMERCIO	UNIDADES	
	Nro.	%
Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.	473	28,61
Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.	9	0,54
Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.	35	2,117362
Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.	28	1,69
Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.	28	1,69389
Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.	1	0,060496
Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios.	11	0,67
Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.	1068	64,61
TOTAL	1653	100

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Cuadro N° 3.22. Área de Primer Orden: Unidades según usos de suelo de comercio

USOS DE SUELO DE COMERCIO	UNIDADES	
	Nro.	%
Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.		
Centros comerciales en general.	22	2,06
Supermercados.	2	0,19
Comisariatos.	3	0,28
Joyerías, relojerías y bisutería.	93	8,71
Ópticas.	27	2,53
Librerías.	18	1,69
Floristerías.	7	0,66
Perfumerías y cosméticos.	19	1,78
Productos naturales.	36	3,37
Almacenes de artículos de arte.	19	1,78
Almacenes de artesanías.	41	3,84
Almacenes de ropa confeccionada en general.	383	35,86
Almacenes de artículos de cuero.	29	2,72
Almacenes de textiles.	15	1,40
Almacenes de muebles.	42	3,93
Almacenes de electrodomésticos.	48	4,49
Almacenes de música y de instrumentos musicales.	10	0,94
Almacenes de colchones.	1	0,09
Almacenes de juguetes y afines.	13	1,22
Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.	12	1,12
Almacenes de plásticos.	7	0,66
Almacenes de hilos.	5	0,47
Almacenes de artículos de fiesta y disfraces.	11	1,03
Venta de calzado.	101	9,46
Venta de celulares y accesorios.	56	5,24
Venta de gorras.	1	0,09
Venta de videos y Cd's.	33	3,09
Venta de loterías.	10	0,94
Venta de Gafas.	2	0,19
Venta de Pañales.	2	0,19
TOTAL	1068	100

USOS DE SUELO DE COMERCIO	UNIDADES	
	Nro.	%
Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.		
Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.	1	2,86
Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.	18	51,43
Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.	2	5,71
Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.	2	5,71
Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.	7	20,00
Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.	1	2,86
Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.	2	5,71
Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.	1	2,86
Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.	1	2,86
TOTAL	35	

USOS DE SUELO DE COMERCIO	UNIDADES	
	Nro.	%
Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.		
Almacenes de distribución de jabones.	2	7,14
Depósitos de gaseosas y licores.	2	7,14
Tiendas distribuidoras de artículos de belleza.	15	53,57
Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.	9	32,14
TOTAL	28	100



USOS DE SUELO DE COMERCIO	UNIDADES	
	Nro.	%
Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.		
Tiendas de abarrotes.	122	25,79
Despensas.	33	6,98
Minimercados.	1	0,21
Bebidas no alcohólicas.	1	0,21
Carnicerías.	10	2,11
Panaderías.	32	6,77
Confiterías.	12	2,54
Heladerías.	19	4,02
Pastelerías.	5	1,06
Farmacias.	37	7,82
Boticas y droguerías.	7	1,48
Bazares.	142	30,02
Papelerías y útiles escolares.	33	6,98
Centros de copiado de documentos y planos.	19	4,02
TOTAL	473	100

USOS DE SUELO DE COMERCIO	UNIDADES	
	Nro.	%
Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios.		
Almacenes de compra y venta de vehículos y afines	4	36,36
Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.	7	63,64
TOTAL	11	100

USOS DE SUELO DE COMERCIO	UNIDADES	
	Nro.	%
Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.		
Distribuidoras de productos farmacéuticos.	1	100
TOTAL	1	100

USOS DE SUELO DE COMERCIO	UNIDADES	
	Nro.	%
Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.		
Almacenes de productos para veterinarios.	2	77,78
Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.	7	22,22
TOTAL	9	100

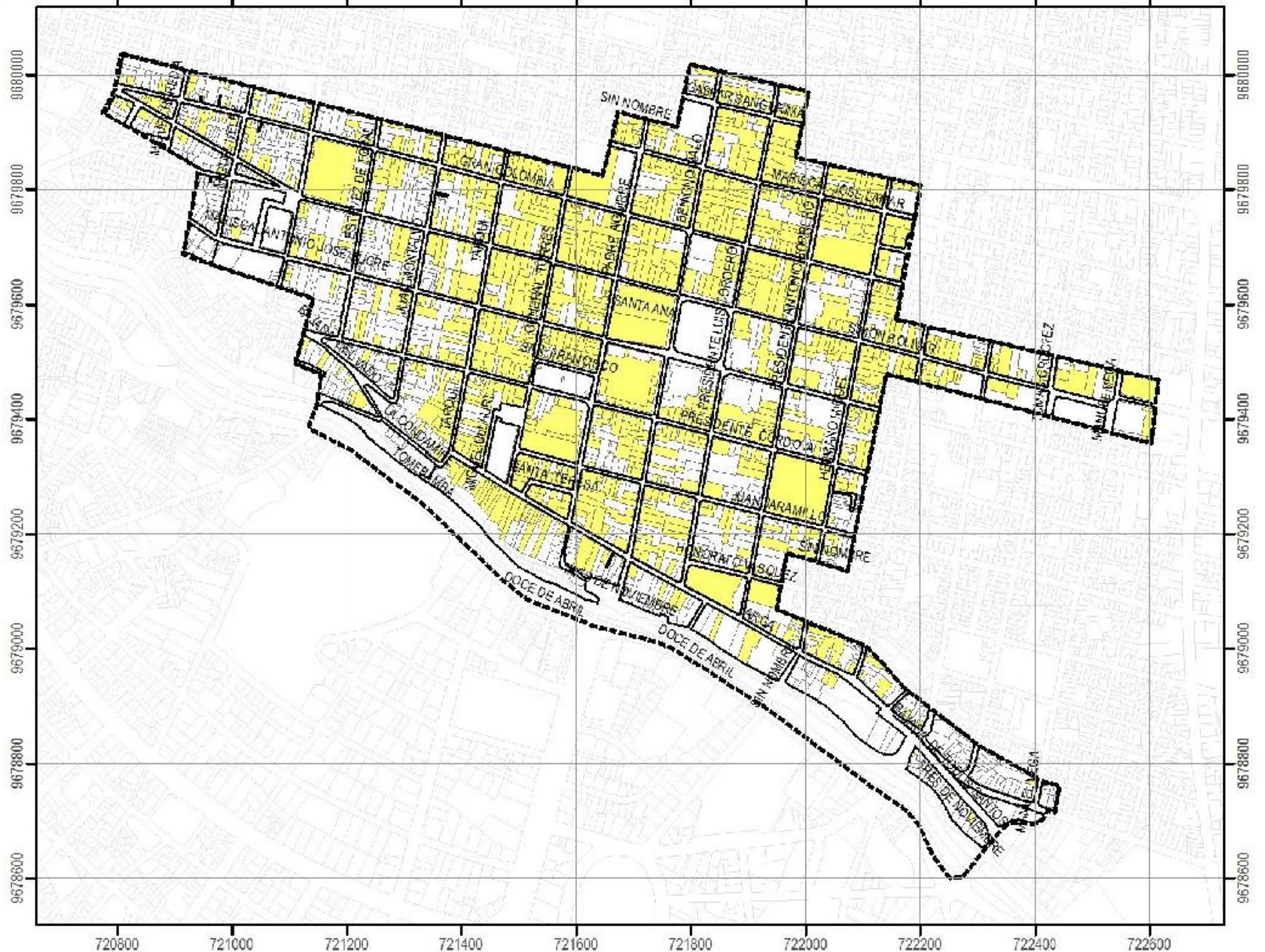
USOS DE SUELO DE COMERCIO	UNIDADES	
	Nro.	%
Comercio de materiales de construcción y elementos		
Almacenes de artículos de madera.	3	10,71
Almacenes de cortinas.	5	17,86
Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.	3	10,71
Almacenes de productos cerámicos para la construcción.	1	3,57
Ferreterías.	13	46,43
Vidrierías.	3	10,7
TOTAL	28	100

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



720800 721000 721200 721400 721600 721800 722000 722200 722400 722600

- Simbología**
- Límite del A.P.O
 - Manzanas
 - Predios
 - Vías
- Distribución espacial**
- Predios sin comercio
 - Predios con comercio



Mapa 3.18
 Fecha: Cuenca, Agosto del 2015

720800 721000 721200 721400 721600 721800 722000 722200 722400 722600

0 100 200 400 600 800 Metros

Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido:

Distribución espacial de los comercios





Localización en el predio

1618 unidades de comercio se ubican en las plantas bajas, que representan el 97,82% del total de actividades comerciales, de las cuales el 96,85% tienen acceso directo desde una vía o espacio público, mientras que el 3.14% se han desarrollado hacia el interior de las edificaciones. Como se ve en el cuadro N° 3.23 las actividades que más se desarrollan tanto al interior como al exterior son las relacionadas al comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor con el 61,99% hacia el exterior y con el 2,53% hacia el interior.

Cuadro N° 3.23. Área de Primer Orden: Localización en el predio, según la clasificación de los comercios. (Valores absolutos y relativos)

CLASIFICACIÓN DE LOS COMERCIOS	LOCALIZACIÓN EN EL PREDIO			
	HACIA EL INTERIOR		HACIA EL EXTERIOR	
	Nro.	%	Nro.	%
Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.	7	0,43	459	28,37
Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.	-	-	9	0,56
Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.	-	-	33	2,04
Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.	2	0,12	26	1,61
Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.	-	-	26	1,61
Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.	-	-	1	0,06
Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios.	1	0,06	10	0,62
Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.	41	2,53	1003	61,99
SUBTOTAL	51	3,14	1567	96,85
TOTAL	1618		100	

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.







Fotografía N° 3.7. Área de Primer Orden: Comportamiento de los comercios hacia el interior y exterior

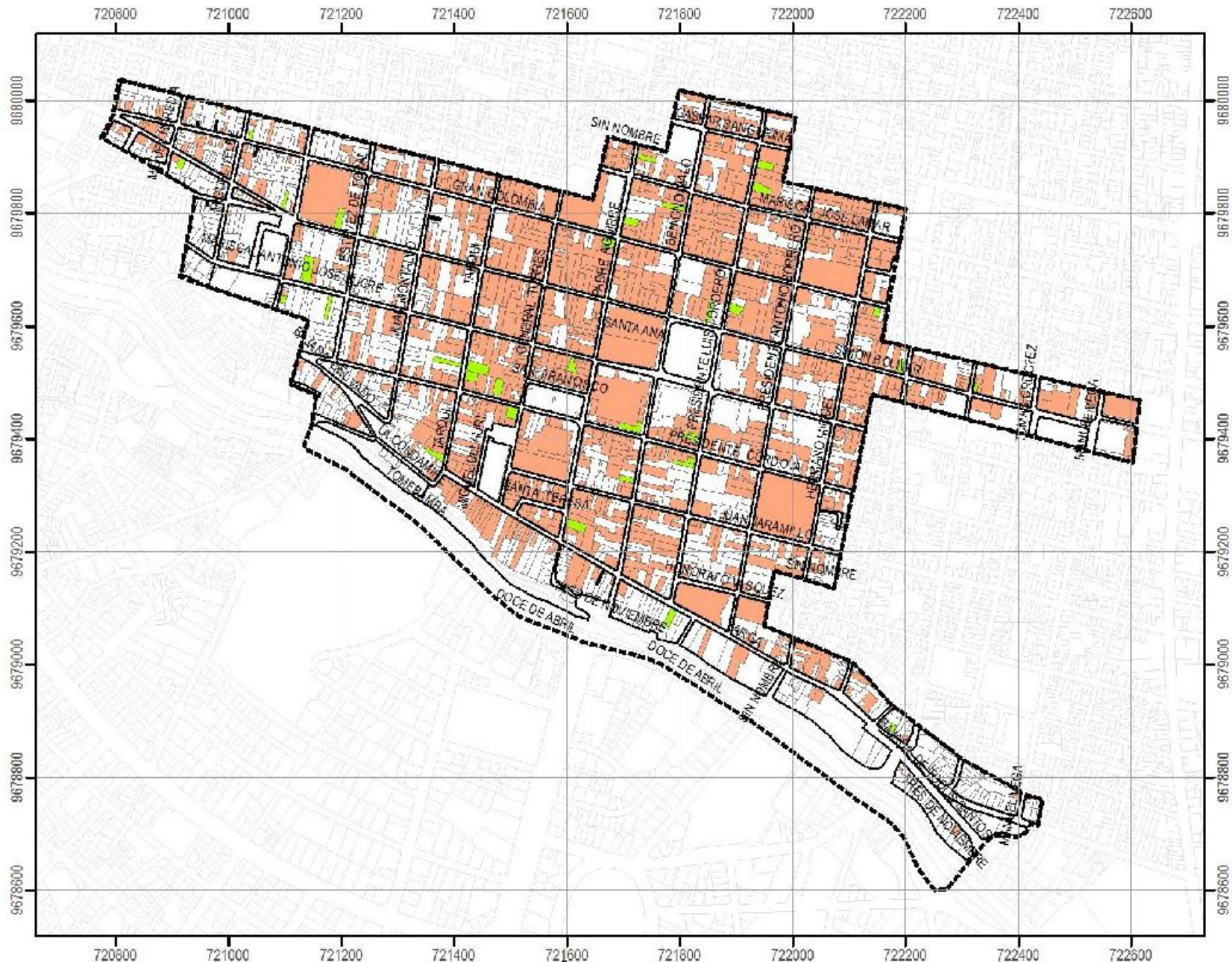


Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Simbología

-  Límite del área de primer orden
 -  Manzanas
 -  Predios
 -  Vías
- Localización en el predio**
-  Hacia el interior
 -  Hacia el exterior



Mapa 3.19
 Fecha: Cuenca, Agosto del 2015

0 100 200 400 600 800 Metros

Coordenadas: UTM Zona 17 Sur

Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015

Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido:

Localización de los comercios en el predio



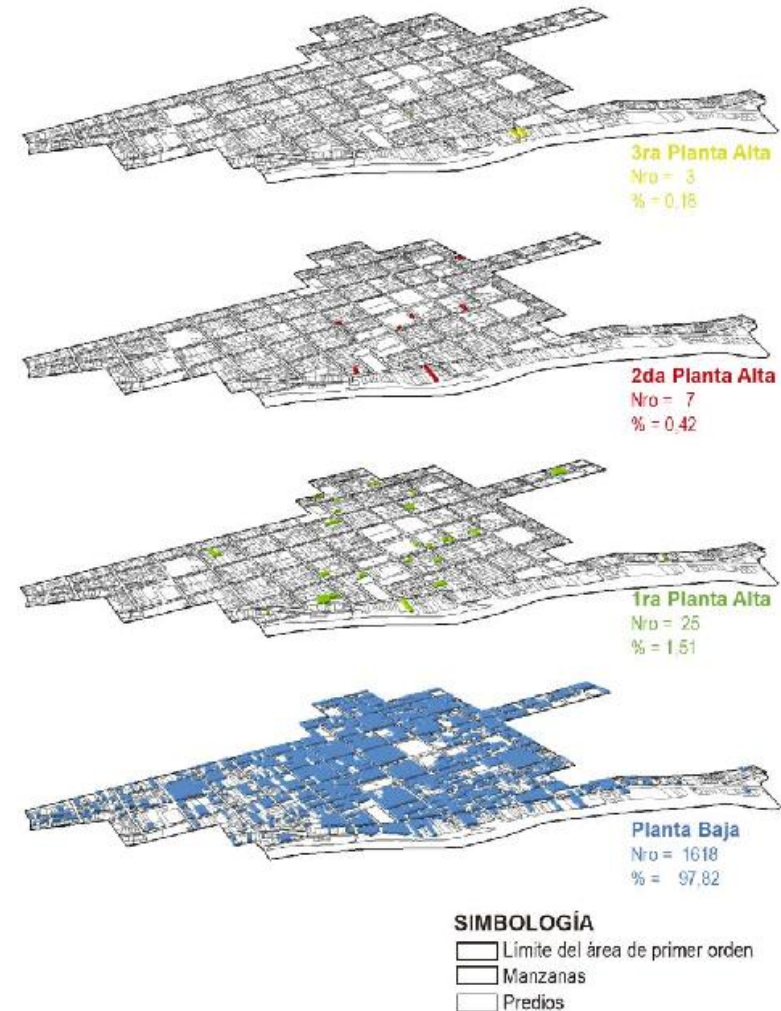


Gráfico N° 3.13. Área de Primer Orden: Localización de los comercios en los diferentes niveles de las edificaciones.

- **Localización en los pisos de las edificaciones.**

Las actividades de comercio se han ubicado desde las plantas bajas hasta las cuartas plantas altas de las edificaciones; como ya se mencionó anteriormente la mayor parte están en el primer nivel con el 97,82%, es decir 1618 unidades, esto en respuesta a la rápida accesibilidad para realizar la compra-venta de los productos, a pesar de ello algunas de las actividades comerciales se han ubicado en los niveles altos sin embargo este porcentaje disminuye conforme se incrementan los niveles.

El 1,51% representan 25 unidades de comercio ubicados en las primeras plantas altas, el 0,42% están en las segundas plantas altas de las edificaciones; principalmente se han ubicado tiendas naturistas o locales para la venta de cosméticos y en las terceras plantas altas se han ubicado tres bazares que representan el 0.18% del total. Ver gráfico N° 3.13.

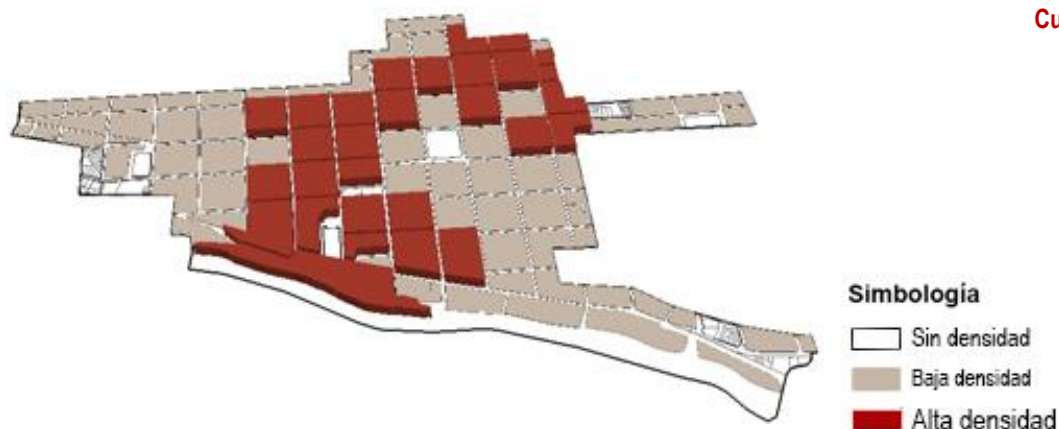


Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

b. Intensidad del uso de suelo

Los comercios se han ubicado en 95 manzanas desde una a cincuenta y un unidades. En el cuadro N° 3.24 se han planteado seis rangos de intensidad. El 33,94% de las manzanas tienen de una a diez unidades, después de este porcentaje el 27,52% de las manzanas se pueden encontrar entre 11 a 20 unidades, a partir de aquí y aunque los rangos de intensidad incrementan numéricamente, la presencia de los usos comerciales en las manzanas del área de estudio disminuye, es así que en el 11,01% se han encontrado más de 41 unidades que alcanzan hasta los 51 usos en una manzana. Los rangos con menores porcentajes están entre 21 a 30 y 31 a 40 unidades, las mismas que al sumarlas representan el 14,68% del total de comercios.

Gráfico N° 3.14. Área de Primer Orden: Tendencias de localización y predominancia del comercio.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Para determinar las manzanas en las que el comercio es predominante, una vez más se han tomado los tres últimos rangos planteados, es así que los que se han utilizado son: de 21 a 30, de 31 a 40 y más de 41 unidades. Al sumar estos rangos, únicamente el 25,69% de las manzanas se pueden catalogar con predominancia del uso como se ve en el gráfico N° 3.14.

Finalmente en el cuadro N° 3.24 se ha registrado el número de unidades por manzana de cada uso de suelo de comercio de tal manera que el comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor está presente en 90 de las manzanas, en segundo lugar se sitúa el comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor presente en 84.

Las actividades que tienen menor presencia son las de comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal y el comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares ya que se encuentran en 5 y 1 manzana respectivamente.

Cuadro N° 3.24. Área de Primer Orden: Manzanas, según los rangos de comercio (Valores absolutos y relativos)

RANGOS DE COMERCIO	MANZANAS		
	Nro.	%	Intensidad
Sin comercio	14	12,84	Sin intensidad
De 1 a 10	37	33,94	Baja Intensidad
De 11 a 20	30	27,52	
De 21 a 30	9	8,26	Alta Intensidad
De 31 a 40	7	6,42	
Más de 41	12	11,01	
TOTAL	109	100,00	-

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Cuadro N° 3.25. Área de Primer Orden: Manzanas por clasificación de los comercios, según número de unidades.

NÚMERO DE UNIDADES	1	2	3	4	4	6	7	8
	MANZANAS							
	Nro.	Nro.	Nro.	Nro.	Nro.	Nro.	Nro.	Nro.
1	14	4	18	13	14	1	6	8
2	12	-	5	6	4	-	1	13
3	12	-	1	1	-	-	1	4
4	9	-	1	-	-	-	-	4
5	6	-	-	-	-	-	-	5
6	8	-	-	-	6	-	-	6
7	3	-	-	-	-	-	-	4
8	5	1	-	-	-	-	-	2
9	3	-	-	-	-	-	-	4
10	2	-	-	-	-	-	-	2
11	1	-	-	-	-	-	-	3
12	1	-	-	-	-	-	-	3
13	1	-	-	-	-	-	-	2
14	-	-	-	-	-	-	-	4
15	2	-	-	-	-	-	-	2
16	1	-	-	-	-	-	-	1
17	1	-	-	-	-	-	-	3
18	-	-	-	-	-	-	-	2
19	-	-	-	-	-	-	-	1
20	2	-	-	-	-	-	-	4
24	-	-	-	-	-	-	-	1
25	-	-	-	-	-	-	-	1
26	1	-	-	-	-	-	-	-
27	-	-	-	-	-	-	-	1
34	-	-	-	-	-	-	-	3
35	-	-	-	-	-	-	-	1
37	-	-	-	-	-	-	-	2
39	-	-	-	-	-	-	-	2
46	-	-	-	-	-	-	-	1
50	-	-	-	-	-	-	-	1
TOTAL	84	5	25	20	24	1	8	90

1 = Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

2 = Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.

3 = Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.

4 = Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

5 = Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.

6 = Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.

7 = Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios.

8 = Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Simbología

--- Límite del área de primer orden

□ Manzanas

□ Predios

— Vías

Rangos de comercio

□ Sin comercio

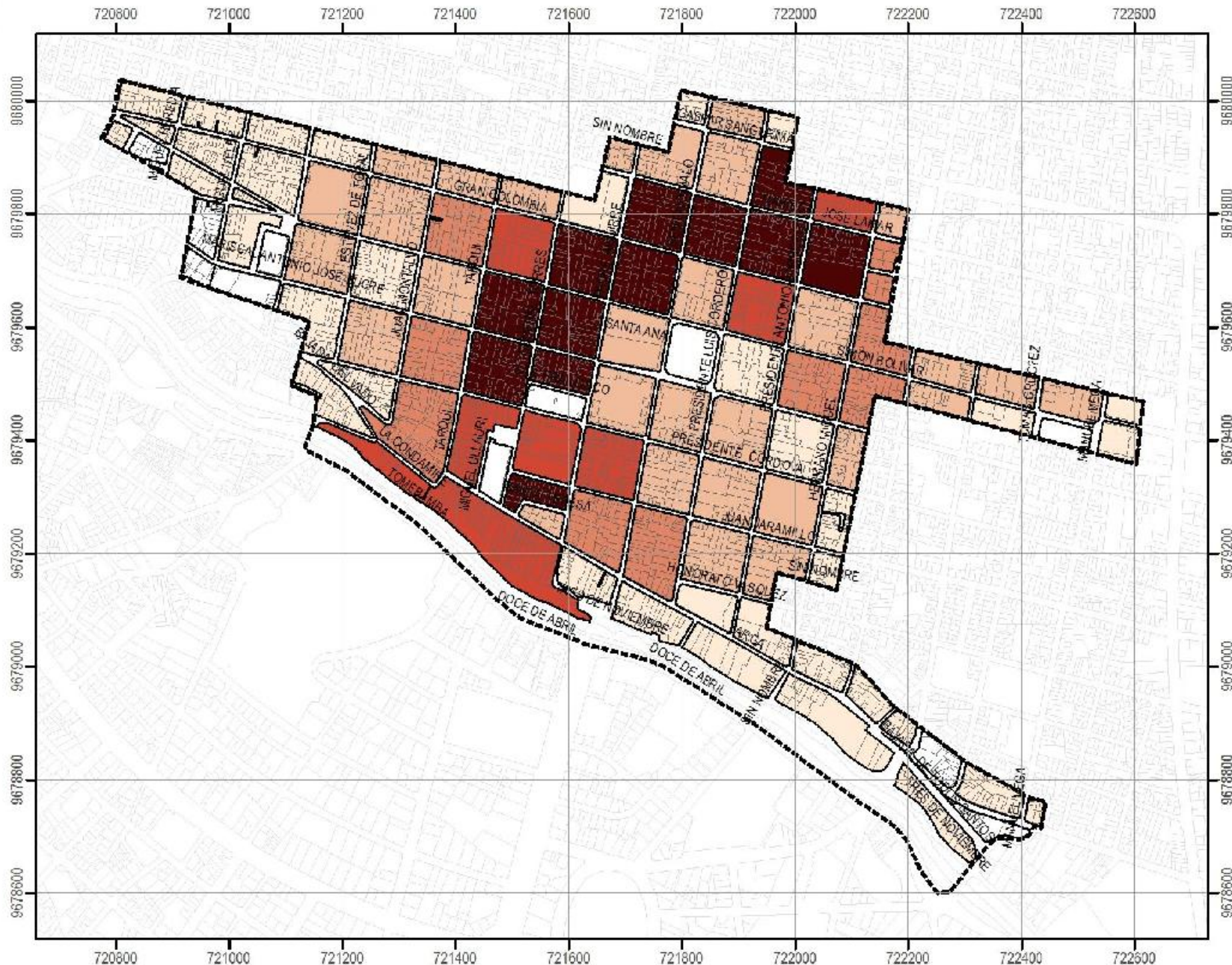
□ De 1 a 10 comercios

□ De 11 a 20 comercios

□ De 21 a 30 comercios

□ De 31 a 40 comercios

□ Más de 41 comercios



Mapa 3.20
Fecha: Cuenca, Agosto del 2015

0 100 200 400 600 800 Metros

Coordenadas: UTM Zona 17 Sur

Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015

Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido:

Rangos de los comercios

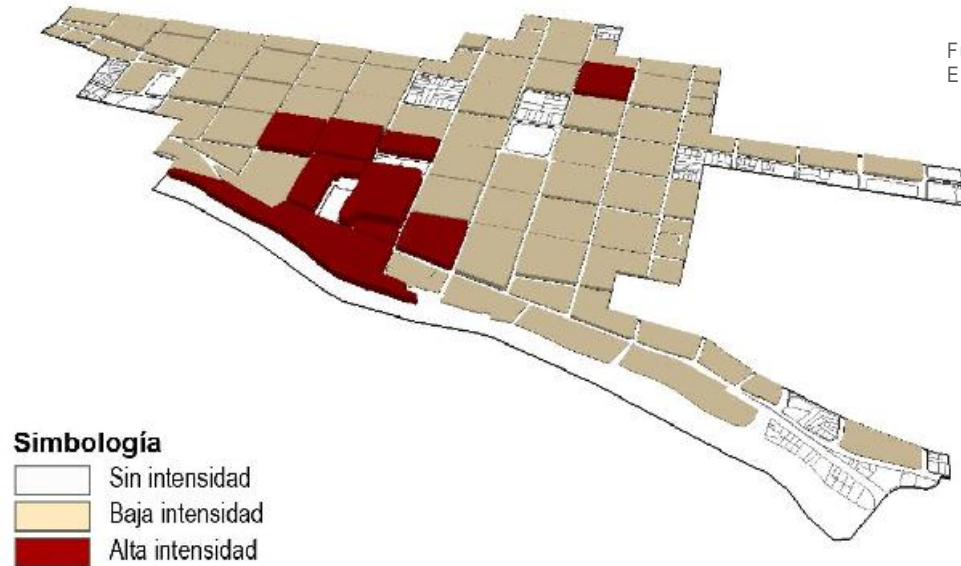




Para el caso del comercio se ha subdividido la intensidad, de tal manera que se han planteado unos rangos para los comercios cotidianos de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, y otros para todos los comercios que se realizan de manera ocasional por la población.

- **Rangos de intensidad para el comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

En el cuadro N° 3.26 se han establecido nuevos rangos para esta actividad, los mismos que están en función de 1 a 26 unidades. El comercio cotidiano se ha ubicado en 86 de las 109 manzanas del análisis, de tal manera que en 76 de ellas se pueden encontrar bajas intensidades es decir de 1 a 10 unidades, a pesar de ello las bajas intensidades son las que mayormente se localizan en el Área de Primer Orden.



Por otra parte el 9,18% de las manzanas presentan altas intensidades con rangos que varían entre 11 a 26 unidades.

Finalmente el 21,10% no presentan ningún tipo de intensidad ya que no se registró ninguna unidad de comercio cotidiano en 23 de las manzanas.

Cuadro N° 3.26. Área de Primer Orden: Manzanas, según rangos de intensidad de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor (Valores absolutos y relativos)

RANGOS DE COMERCIO COTIDIANO	MANZANAS		
	Nro.	%	Intensidad
Sin comercio	23	21,10	Sin Intensidad
De 1 a 5	53	48,62	Baja intensidad
De 6 a 10	23	21,10	
De 11 a 15	5	4,59	Alta intensidad
De 16 a 20	4	3,67	
De 21 a 26	1	0,92	
TOTAL	109	100	-

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Gráfico N° 3.15. Área de Primer Orden: Tendencias de localización y predominancia del comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

- **Rangos de intensidad para el comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.**

Es necesaria la determinación de los nuevos rangos ya que tanto el comercio ocasional como el cotidiano no se desarrollan de forma homogénea en el área de estudio, de la misma manera la demanda que tienen por la población y la capacidad de almacenaje que cada uno necesita no son las mismas.

En el cuadro N° 3.27 se establecieron una vez más seis rangos de intensidad; se ha encontrado mayormente manzanas con baja intensidad dichas manzanas representan alrededor de 68% del total, Sin embargo en el 11,95% se determinó altas intensidades es decir en 13 de ellas. Las intensidades altas están desde 21 a 51 unidades como la máxima dando un total de 93 manzanas en las que se encuentra esta actividad. De manera positiva únicamente en el 16,51% de las manzanas no fue encontrada esta actividad comercial.

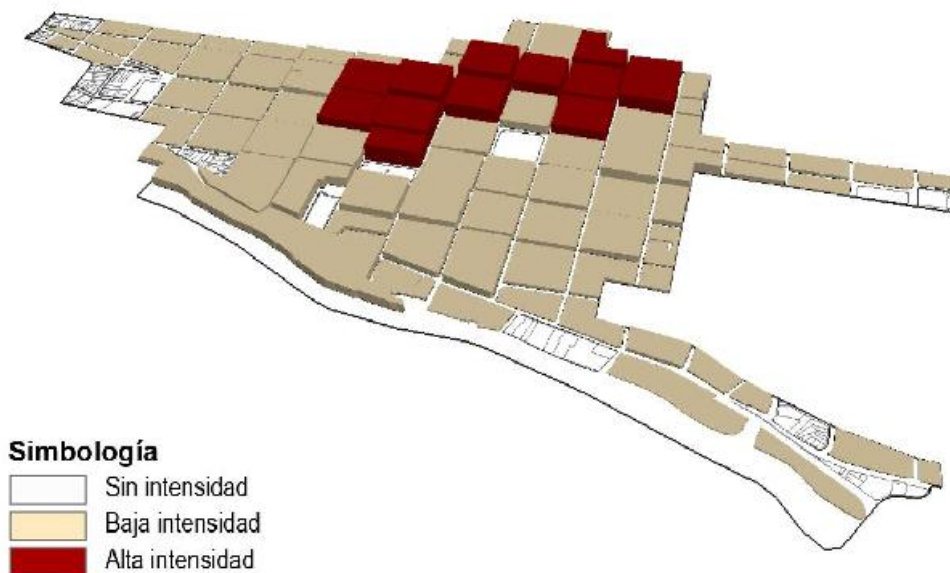
Cuadro N° 3.27. Área de Primer Orden: Manzanas, según rangos de intensidad de comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor (Valores absolutos y relativos)

RANGOS DE COMERCIO OCASIONAL	MANZANAS		
	Nro.	%	Intensidad
Sin comercio	18	16,51	Sin intensidad
De 1 a 10	51	46,79	Baja intensidad
De 11 a 20	27	24,77	
De 21 a 30	3	2,75	Alta intensidad
De 31 a 40	8	7,34	
De 41 a 51	2	1,83	
TOTAL	109	100	-

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Gráfico N° 3.16. Área de Primer Orden: Tendencias de localización y predominancia del comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.





c. Confrontación con la normativa

La actual normativa ha permitido como uno de los usos principales el comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a las vivienda al por menor, como complementarios el comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y finalmente como compatibles se ha permitido la comercialización de maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios, así también está previsto el comercio de materiales de construcción y elementos accesorios, el comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor, el comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, debiendo ser compatibles con la vivienda ya que este es el uso principal para este sector.

Cada una de las actividades mencionadas anteriormente se han ubicado en el Área de Primer Orden en diferentes porcentajes, sin embargo a más de las que permite la normativa se han detectado un par de actividades que no son aprobadas por la misma, estas son el comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares; a pesar de que esta actividad representa únicamente el 0,06% del total de usos.

La segunda categoría que se encontró y no es permitida es el comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios con el 0,67% de representatividad. En los locales en los que se encontró esta actividad son principalmente los que se dedican a la venta de repuestos o similares.

3.3.4.2 Comercio en las edificaciones patrimoniales

a. Características del comportamiento

- Distribución espacial en las edificaciones patrimoniales

Se han ubicado 1266 actividades comerciales en 767 predios con edificaciones patrimoniales. Los usos comerciales se encuentran en las cinco categorías de valoración aunque de manera desequilibrada como se ve en el cuadro N° 3.28.

Mayormente se han establecido en aquellas de valor arquitectónico B (VAR B) en aproximadamente el 50%, y en menor porcentaje en aquellas de valor emergente con el 1,56%, esto es comprensible por la gran representatividad que estas edificaciones poseen. De manera positiva solamente el 10,17% son edificaciones de valor negativo en las que se encuentran comercios.

Cuadro N° 3.28. Área de Primer Orden: Número de predios según categorización de las edificaciones patrimoniales. (Valores absolutos y relativos)

CATEGORIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES PATRIMONIALES	PREDIOS	
	Nro.	%
Valor emergente	12	1,56
Valor arquitectónico A	69	9,00
Valor arquitectónico B	384	50,07
Valor Ambiental	224	29,20
Valor negativo	78	10,17
TOTAL	767	100

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



- **Localización en los predios con edificaciones patrimoniales.**

De igual manera que sucedió en el análisis de comercio a nivel general, los comercios han optado por ubicarse preferentemente en las plantas bajas registrando 1242 unidades de uso.

De estas unidades, 1201 tienen acceso directo desde un lugar público, llámese vía, plazas, plazoletas etc., a las 41 unidades restantes se debe acceder mediante pasillo internos, o patios. El comercio ocasional de productos de aprovisionamiento es el que presenta mayor unidades con acceso directo del exterior con 781 unidades, de igual manera hacia el interior tienen mayor predominancia con 35 actividades comerciales diferentes. Mientras que el comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal y el comercio de vehículos únicamente tienen acceso desde algún espacio público como se ha representado en el cuadro N° 3.29.

Fotografía N° 3.8: Área de Primer Orden: Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.



Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Cuadro N° 3.29. Área de Primer Orden: Localización en el predio según la clasificación de los comercio

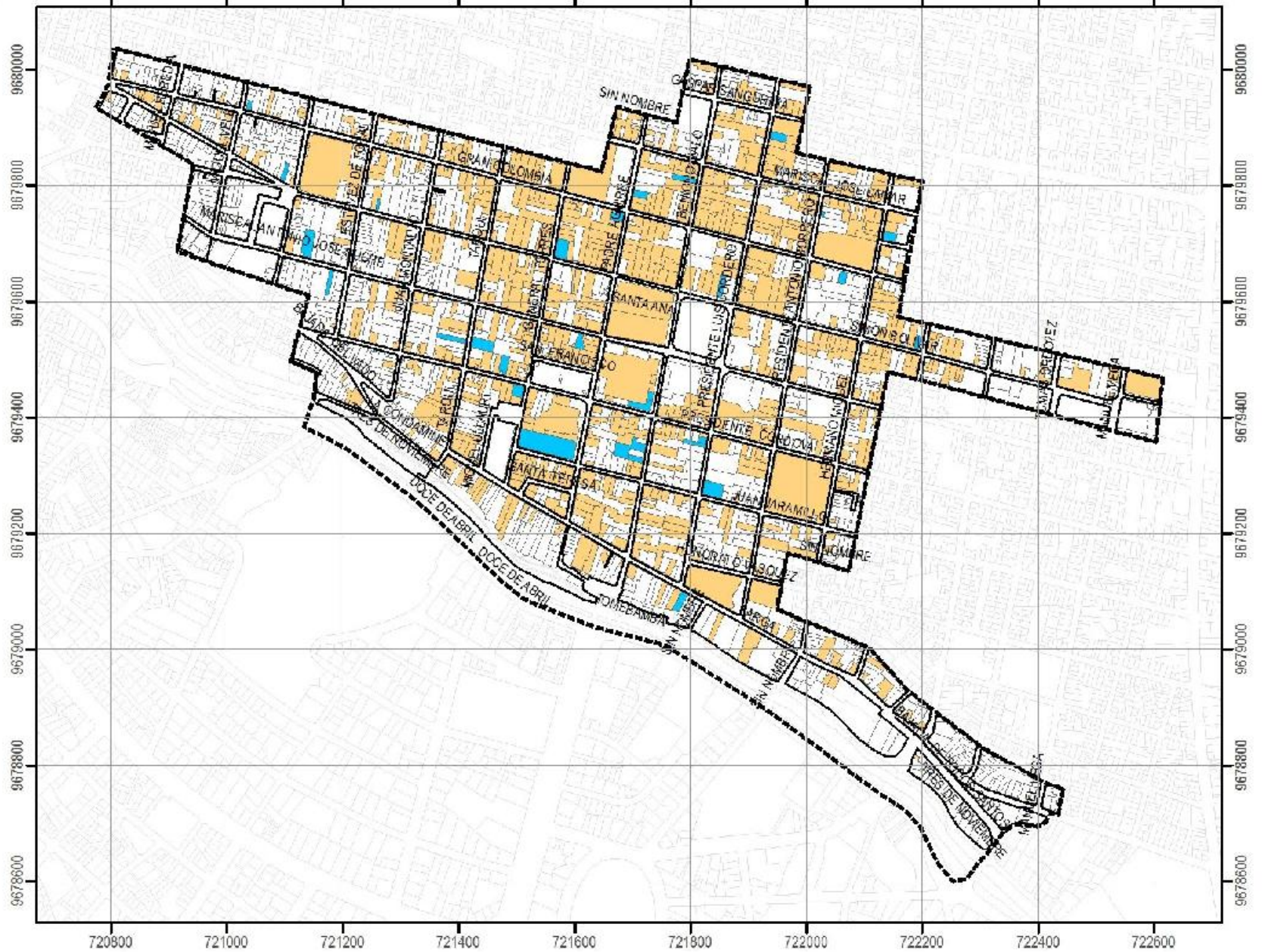
CLASIFICACIÓN DE LOS COMERCIO	LOCALIZACIÓN EN EL PREDIO			
	HACIA EL INTERIOR		HACIA EL EXTERIOR	
	Nro.	%	Nro.	%
Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.	5	0,40	348	28,02
Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.	-	-	9	0,72
Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.	-	-	19	1,53
Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.	1	-	20	1,61
Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.	-	-	18	1,45
Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.	-	-	1	0,08
Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios.	-	-	5	0,40
Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.	35	2,82	781	62,88
TOTAL	41	3,221	1201	96,70
	1242		100	

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



720800 721000 721200 721400 721600 721800 722000 722200 722400 722600

- Simbología**
- Límite del A.P.O.
 - Manzanas
 - Predio
 - Vías
- Localización en edif. patrimoniales**
- Hacia el Interior
 - Hacia el exterior



9680000
9679800
9679600
9679400
9679200
9679000
9678800
9678600

9680000
9679800
9679600
9679400
9679200
9679000
9678800
9678600

720800 721000 721200 721400 721600 721800 722000 722200 722400 722600

Mapa 3.22
Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido: Localización de los comercios en los predios con edificaciones patrimoniales





- **Localización en los pisos de las edificaciones patrimoniales.**

De igual manera que en el análisis en toda el área de estudio, el comercio en las edificaciones patrimoniales se encuentra desde las plantas bajas hasta las terceras plantas altas de las mismas.

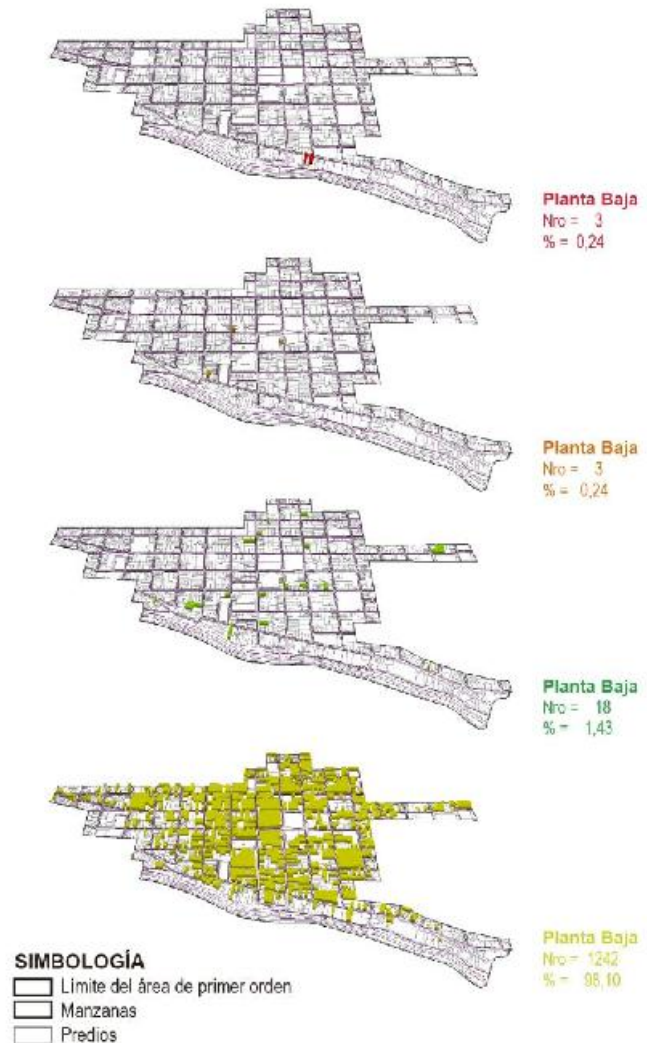
Como ya se mencionó en el punto anterior, mayormente estas actividades se han implantado a nivel de planta baja representando el 98% del total de comercios en edificaciones con valoración, el 1,43% se han ubicado en las primeras plantas altas, en los dos siguientes niveles los porcentajes disminuyen a 0,24% respectivamente. Ver gráfico N° 3.17.

Fotografía N° 3.9. Área de Primer Orden: Comportamiento de los comercios hacia el interior y exterior



Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Gráfico N° 3.17. Área de Primer Orden: Ubicación de los comercios en los diferentes niveles de las edificaciones patrimoniales.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Gráfico N° 3.18. Área de Primer Orden: Tendencias de localización de los comercios en las edificaciones patrimoniales.

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



b. Intensidad del uso de suelo en las edificaciones patrimoniales

Como ya sucedió en los análisis anteriores la intensidad en las edificaciones patrimoniales se ha analizado a nivel de predio. En el caso específico de los comercios se han encontrado hasta 21 unidades de uso en una misma estructura.

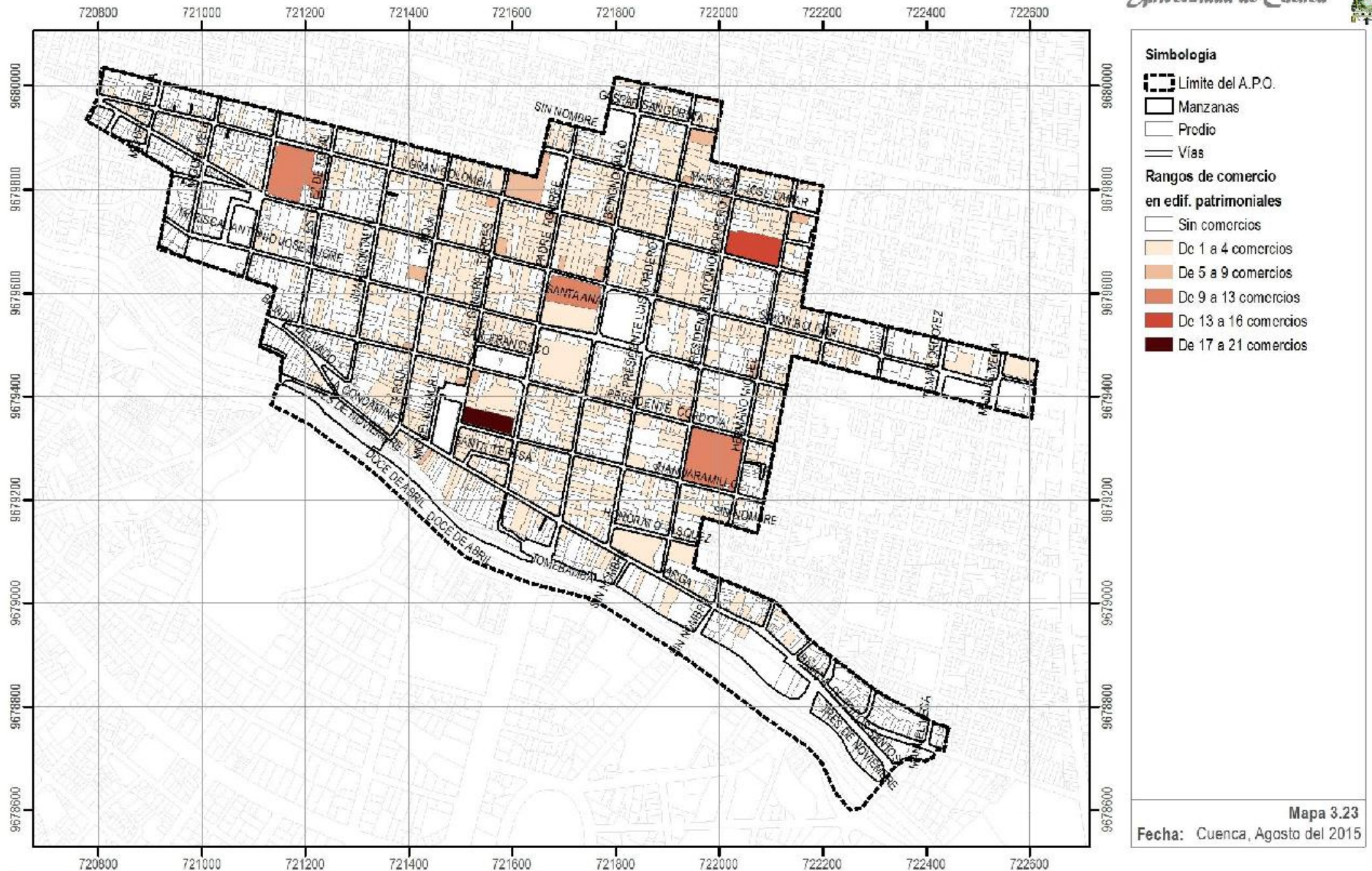
En 738 del total de predios no se registró ninguna actividad comercial, mientras que en tres predios se encuentran entre 10 a 13 y en 2 se han identificado más de 13 actividades comerciales; siendo estos los rangos que representan las altas intensidades.

De 1 a 4 y de 5 a 9 unidades comerciales poseen baja intensidad en las edificaciones patrimoniales, en conjunto dan un total de 50,63%. En el gráfico N° 3.18 se hallan los porcentajes mencionados en el cuadro N° 3.30.

Cuadro N° 3.30. Área de Primer Orden: Predios según rangos de comercio (Valores absolutos y relativos)

RANGOS DE COMERCIOS	PREDIOS		
	Nro.	%	INTENSIDAD
Sin intensidad	738	49,04	Sin intensidad
De 1 a 4 comercios	743	49,37	Baja intensidad
De 5 a 9 comercios	19	1,26	
De 10 a 13 comercios	3	0,20	Alta intensidad
De 13 a 17 comercios	1	0,07	
De 17 a 21 comercios	1	0,07	
TOTAL	1505	100	-

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido:

Rangos de intensidad de los comercios en las edificaciones patrimoniales



Coordenadas:

UTM Zona 17 Sur

Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015

Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

3.3.4.2. Conclusiones

Las actividades comerciales son las que mayor porcentaje representan del total de usos detectados en el levantamiento, excediendo al uso vivienda con un 5%. Otro factor importante que se ha definido es que más del 75% de estas actividades se encuentran en edificaciones con valoración patrimonial, dichos usos están mayormente orientados a la venta de ropa confeccionada en general; es necesario mencionar que al momento de levantar la información se determinó que estas actividades usan las plantas altas como bodegas de la mercadería que expenden y en otros casos se han utilizado como vivienda de los dueños de los locales.

Es interesante resaltar que tanto los comercios como las viviendas se han emplazado en casi el mismo porcentaje de manzanas. Sin embargo el número de manzanas en las que se encuentran edificaciones inventariadas disminuye a 91, aunque mantiene cierta similitud. A nivel general como en el de las edificaciones patrimoniales los comercios se han ubicado desde las plantas bajas hasta los terceros niveles, siendo principalmente las plantas bajas los lugares que reúnen mayor porcentaje de comercios. Ver cuadro N° 3.32.

Como ya se mencionó a lo largo de la descripción del diagnóstico, algunas actividades son nuevas en el Área de Primer Orden entre las que se pueden mencionar están las siguientes: Almacenes de hilos, almacenes de artículos de fiesta y disfraces, venta de calzado, venta de celulares y accesorios, venta de gorras, venta de videos y CD's, venta de loterías, venta de gafas, lo que da como resultado la diversificación de los usos comerciales, así como a una excesiva especialización del suelo en ciertos sectores. Ver cuadro N° 3.31.

Entre los años 2001 y 2010 la curva que representan las actividades comerciales disminuyó en 1197 unidades, a pesar de ello de acuerdo al último inventario de los usos de suelo en el Área de Primer Orden pasó de 1470 a 1653 unidades como se muestra en el gráfico N° 3.19.

Cuadro N° 3.31. Área de Primer Orden: Comercios por áreas de estudio según aspectos analizados

COMERCIO		
DESCRIPCIÓN	EN EL A.P.O.	EN LAS EDIFICACIONES PATRIMONIALES
Número de usos	1653	1266
Número de manzanas	95	91
Número de predios	1040	767
En cuantos niveles esta ubicado	Desde la planta baja hasta la 3ra planta alta	Desde la planta baja hasta la 3ra planta alta
Piso con predominancia de usos	Planta baja	Planta baja
Número de usos en planta baja	1618	1242
Número de usos hacia el exterior	1567	1201
Número de usos hacia el interior	51	41
Tipo de uso predominante	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
Tipo de uso menos predominante	Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.	Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.
Rangos predominantes	21 a 51 unidades/manzana	9 a 21 unidades/predio

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

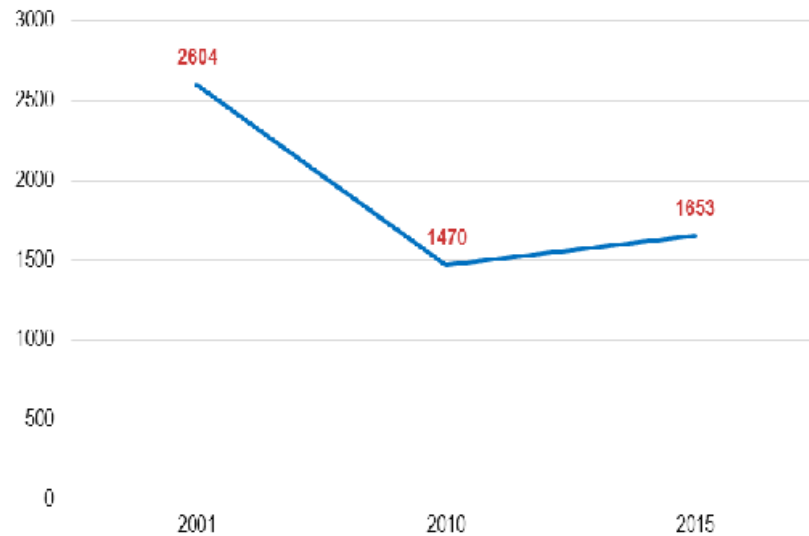


Cuadro N° 3.32. Área de Primer Orden: Cuadro resumen del número de usos de comercios por el número de pisos, según el área de análisis. (Valores absolutos y relativos)

TIPO DE ANÁLISIS	NÚMERO DE PISOS							
	PB		1ra PA		2ra PA		3ra PA	
	Nro.	%	Nro.	%	Nro.	%	Nro.	%
En el A.P.O.	1618	98,06	25	1,52	7	0,42	3	0,18
En edificaciones patrimoniales	1242	98,10	18	1,43	3	0,24	3	0,24

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Grupo de Tesis.

Gráfico 3.19: Área de Primer Orden: Número de comercios por años



Fuentes: - Rivera, G. & Serrano, E. (2012 – 2013) Estudio para la formulación de un modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca. (Tesis previa a la obtención del título de Arquitecto) Universidad de Cuenca, Cuenca.

- Carpio, J. (1979). Cuenca: Su geografía urbana. Ecuador: Monsalve.
 - Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
- Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibire Ruth; año 2015.

Fotografía N° 3.10. Área de Primer Orden: Nuevas actividades comerciales en el área de estudio



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibire Ruth; año 2015.

3.3.5 Uso de suelo: Servicios personales y afines a la vivienda

3.3.5.1. Servicios personales y afines a la vivienda el Área de Primer Orden

Entre algunos de los usos que contiene la presente categoría están los laboratorios fotográficos, cajeros automáticos, servicios de internet, lugares de pagos de los diferentes servicios, peluquerías, gimnasios, entre otros.

a. Características del comportamiento

- Distribución espacial

En total se han encontrado 274 unidades de servicios personales que representan únicamente el 5,14% del total de unidades registradas en toda el área de estudio. En esta categoría el 30,66% pertenecen a las peluquerías, y salones de belleza, en segundo lugar se encuentran las cabinas telefónicas e internet con el 28,10% y en tercer lugar están los laboratorios y estudios fotográficos con 27 unidades, ver gráfico N° 3.20.

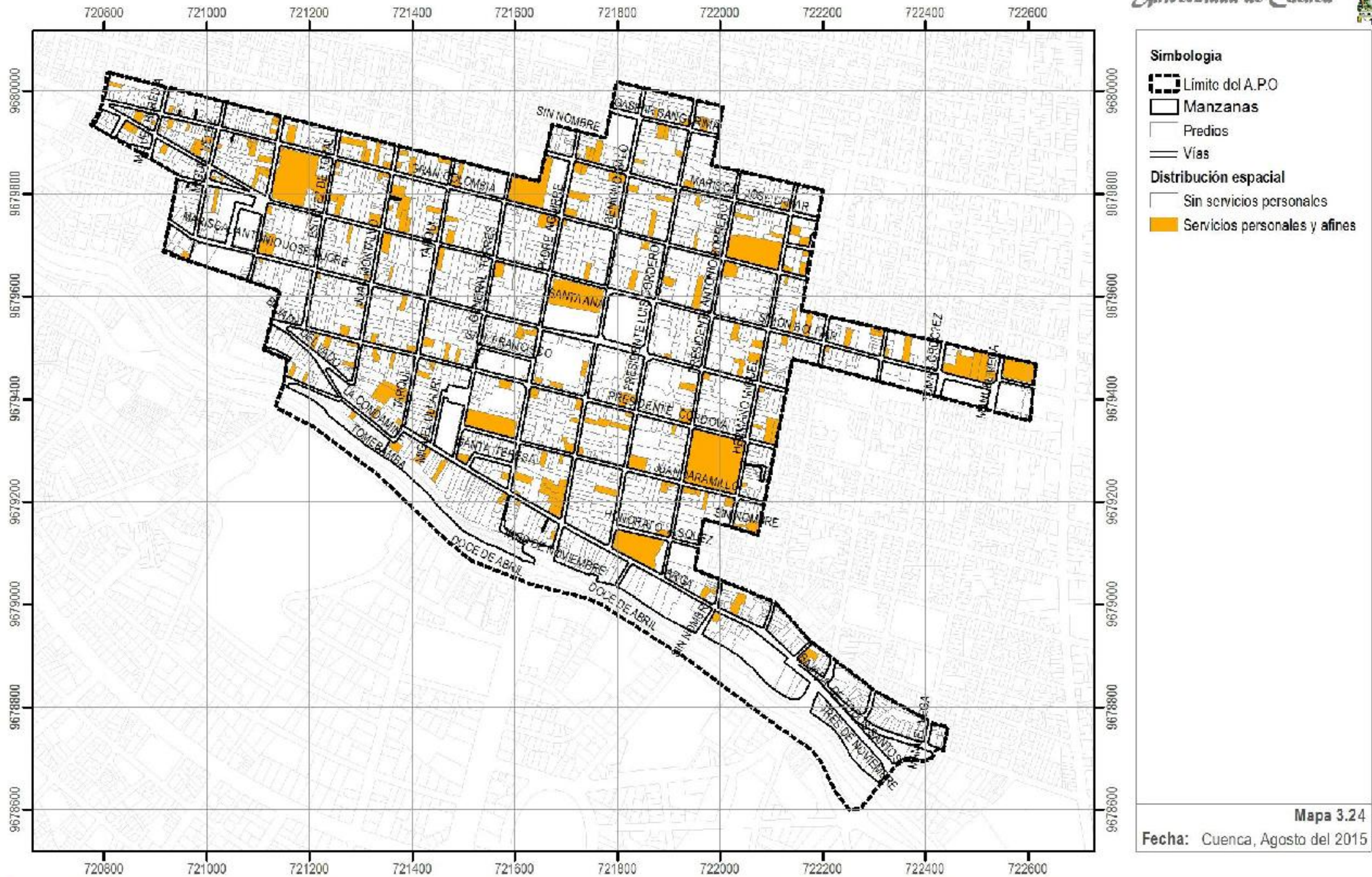
Entre los porcentajes más bajos están las mecánicas automotrices, talleres eléctricos con una sola unidad, seguidos de los talleres electricistas, de relojeros y salas de velaciones con el 0,73% cada uno, por otra parte hay tres unidades de usos para los locales de pago de servicios básicos y los talleres dedicados a la reparación de bicicletas, bicimotos y motonetas.

Forman parte de la actualización de usos urbanos o nuevas actividades los usos de decoración de uñas que registró en el levantamiento de información alrededor de 14 unidades lo que representa el 5,11% del total de servicios personales y con el mismo porcentaje se han encontrado las lavanderías y tintorerías; aunque esta última no es una actividad nueva. Ver cuadro N° 3.33.

Cuadro N° 3.33. Área de Primer Orden: Unidades de usos de suelo según la clasificación de los servicios personales y afines a las viviendas (Valores absolutos y relativos)

CLASIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA	UNIDADES	
	Nro.	%
Cabinas telefónicas e internet	77	28,10
Decoración de uñas	14	5,11
Funerarias y afines	12	4,38
Laboratorios y estudios fotográficos.	27	9,85
Lavanderías y tintorerías.	14	5,11
Locales de pago de servicios públicos	3	1,09
Mecánicas automotrices, talleres eléctricos y estaciones de lubricación y cambio de aceites,	1	0,36
Peluquerías y salones de belleza.	84	30,66
Salas de lectura de tarot	1	0,36
Salas de masajes y gimnasios.	15	5,47
Salas de velaciones.	2	0,73
Talleres automotrices, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas ,etc	3	1,09
Talleres de electricistas.	2	0,73
Talleres de relojeros.	2	0,73
Talleres de reparación de radio, televisión	17	6,20
TOTAL	274	100,00

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

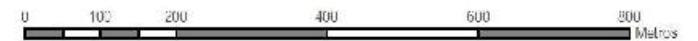


Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido:

Distribución espacial de los servicios personales y afines a la vivienda



Coordenadas:

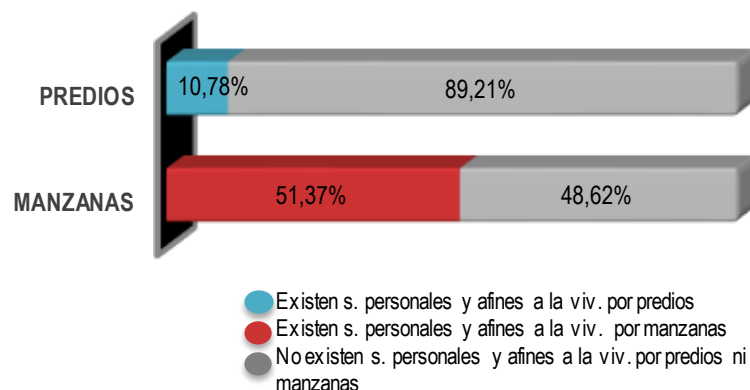
UTM Zona 17 Sur

Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015

Autores:

Estefania Chuiza y Ruth Sibre

Gráfico N° 3.20. Área de Primer Orden: Servicios personales y afines a la vivienda en el área de estudio (Valores relativos en predios y manzanas).



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
 Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

- **Localización en el predio**

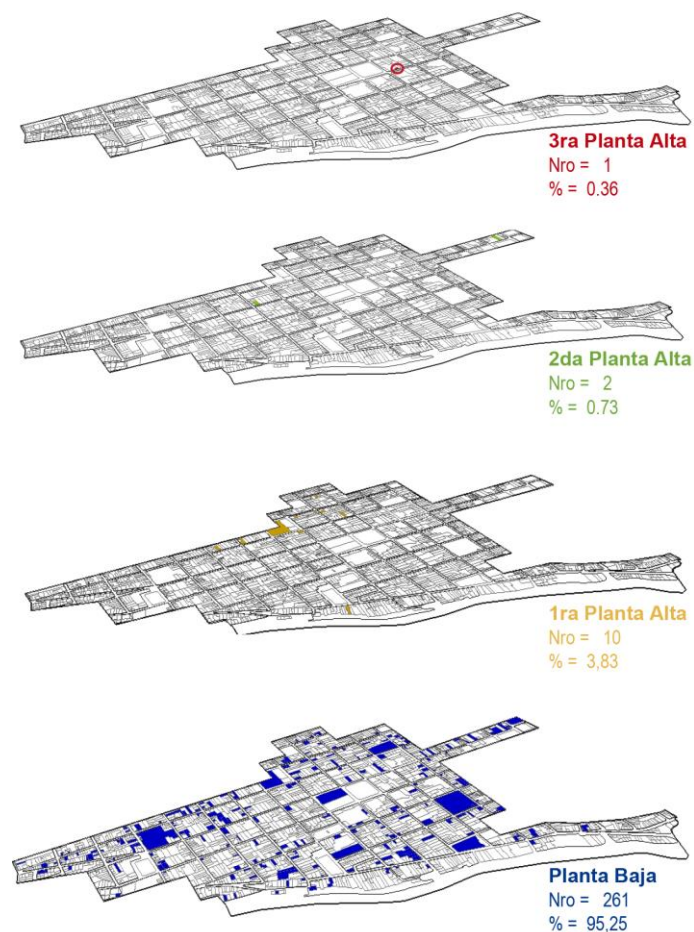
En la actualidad 261 unidades de servicios personas y afines a la vivienda se han ubicado en las plantas bajas de las edificaciones, de las cuales 247 unidades tienen accesibilidad directa es decir el 95%, lo que supone una gran ventaja tanto para los usuarios como para los locales ya que pueden brindar y recibir el servicio de manera cómoda, directa y efectiva, mientras que únicamente el 5% de las mismas presentan una accesibilidad restringida en cierto modo es decir 13 unidades. Ver mapa 3.25.

- **Localización en los niveles de las edificaciones.**

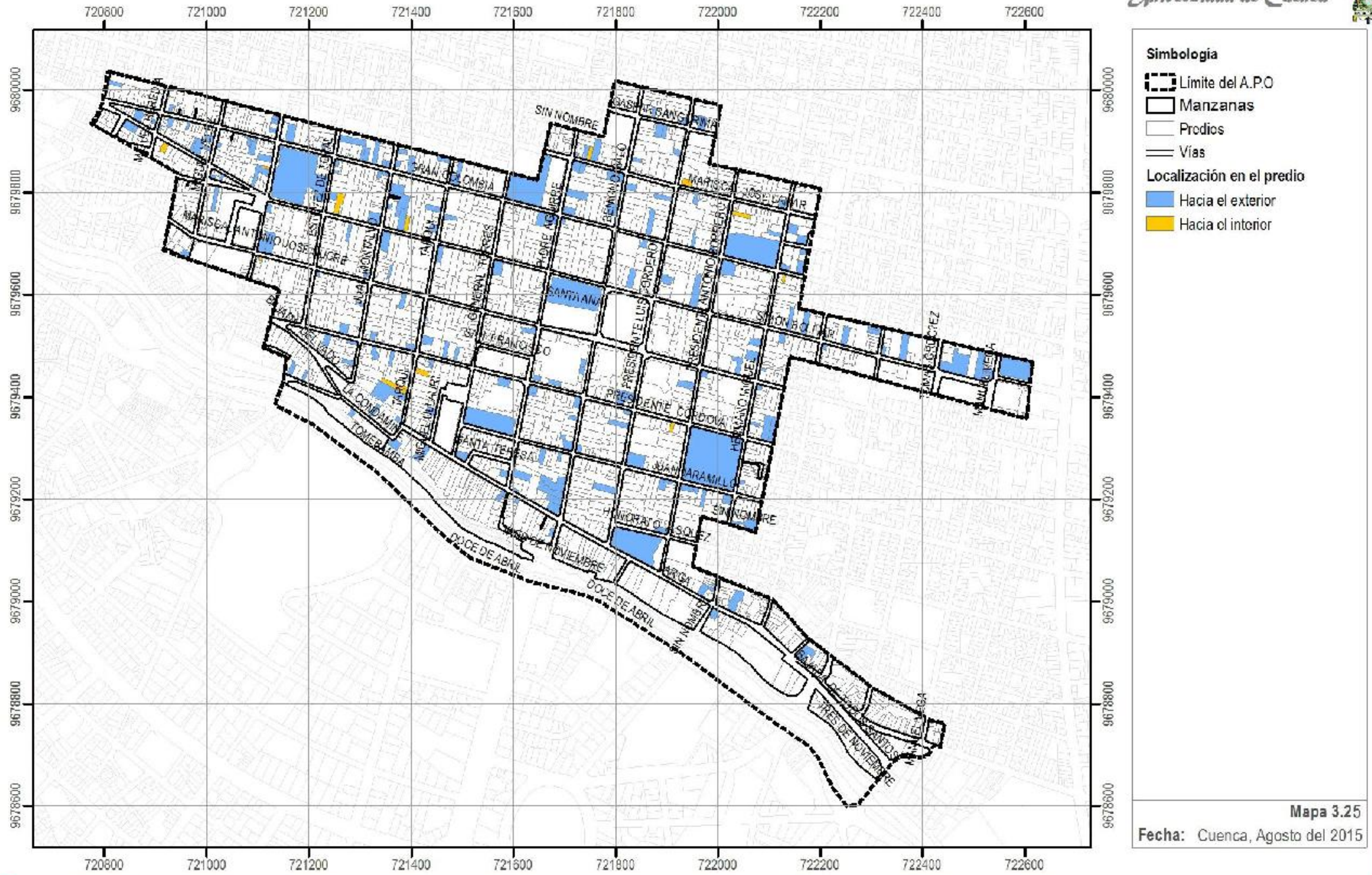
Como ha sido tendencia en los tres análisis anteriores, preferencialmente las distintas actividades se han ubicado en las plantas bajas, lo mismo sucede en el presente uso analizado. Una vez más mientras se incrementan los pisos de las edificaciones, disminuye el porcentaje de usos presentes en los mismos, tanto que del 95,25% de las plantas bajas

disminuye al 3,83% en la primera planta alta, a 0,73% y al 0,36% en los siguientes niveles como se ha representado en el gráfico N° 3.21.

Gráfico N° 3.21. Área de Primer Orden: Ubicación de los servicios personales y afines a la vivienda en los diferentes niveles de las edificaciones.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
 Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido:

Localización de los servicios personales y afines a la vivienda en el predio



0 100 200 400 600 800 Metros

Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefania Chuiza y Ruth Sibre

b. Intensidad de los servicios

La intensidad se ha medido en las 86 manzanas en las que se han localizado los servicios personales ya fines a la vivienda, donde se pueden encontrar desde una a diez unidades. Puesto que se han encontrado pocas unidades de servicio a nivel de manzanas, se han planteado únicamente cinco rangos como se ve en el cuadro N° 3.34, obteniéndose así los siguiente resultados: el 53,21% de las manzanas tiene entre 1 y 3 servicio, en segundo lugar está el 18,35% que poseen desde 4 a 6 unidades y como ya se mencionó anteriormente únicamente una de las manzanas alberga hasta 10 servicios.

Hasta este momento del estudio, este uso es el que menor número de manzanas ocupa, en consecuencia en el 21,10% de las 109 manzanas no se localizan servicios personales y afines a la vivienda.

Para este caso particular solo se han considerado para la predominancia los dos últimos rangos es decir aquellas manzanas en las que se encuentran entre 7 a 9 y en las que hay 10 unidades o más de servicios, todo esto a partir de que se plantearon menos rangos que en los casos anteriores.

Cuadro N° 3.34. Área de Primer Orden: Manzanas según rangos de servicios personales ya fines a la vivienda (Valores absolutos y relativos)

RANGOS DE SERVICIOS PERSONALE Y AFINES A LA VIVIENDA	MANZANAS		
	Nro.	%	INTENSIDAD
Sin servicios	23	21,10	Sin intensidad
De 1 a 3	58	53,21	Baja intensidad
De 4 a 6	20	18,35	
De 7 a 9	7	6,42	Alta intensidad
Mas de 10	1	0,92	
TOTAL	109	100,00	-

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

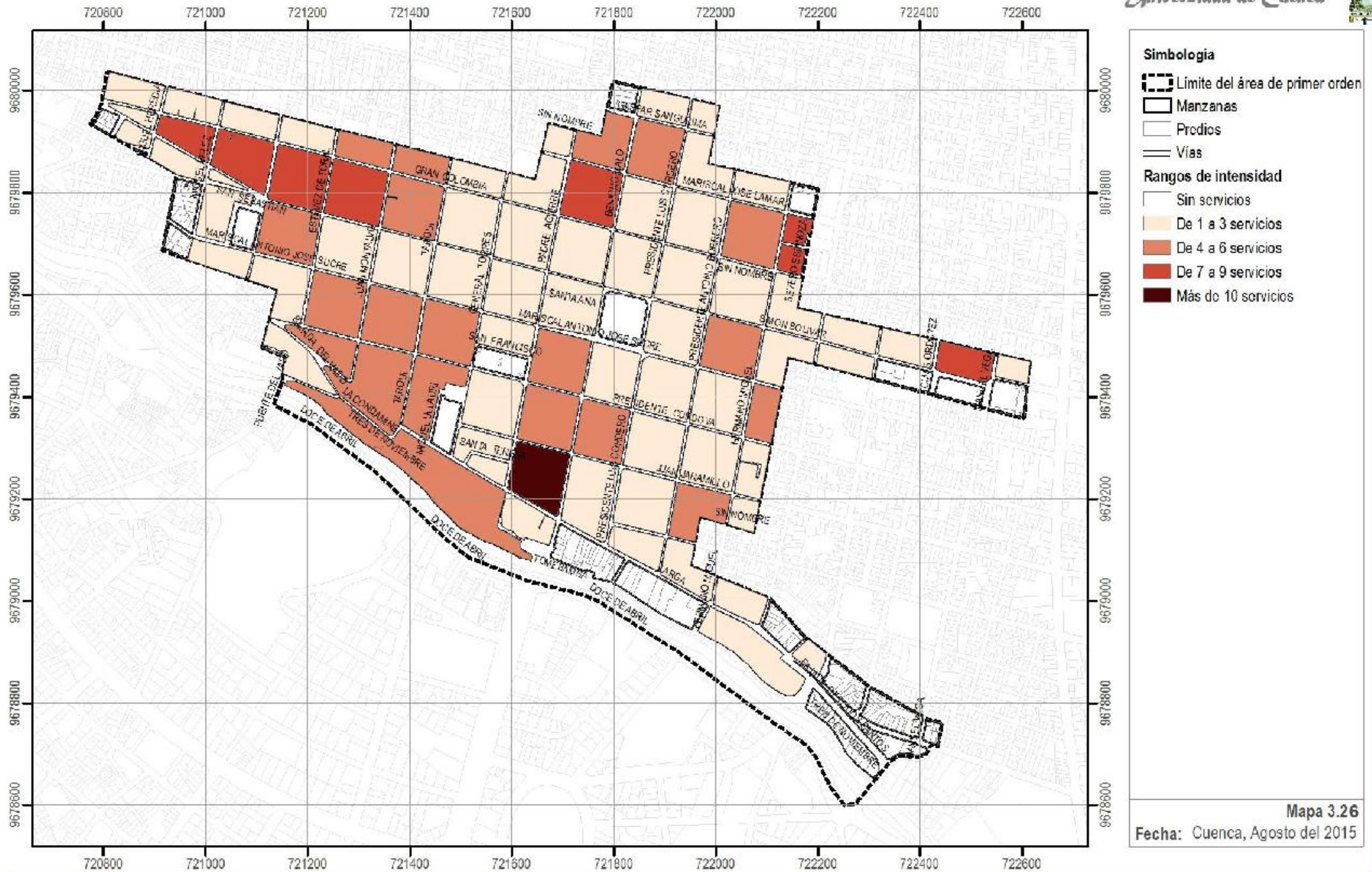
Con base en lo anteriormente mencionado se ha llegado a determinar que únicamente 8 de las 86 manzanas presentan mayor unidades de servicios, estas manzanas representan el 7.34%. Ver el grafico N° 3.22.

Principalmente los servicios se han ubicado a lo largo de las calles Sucre y Bolívar en dirección al sector de San Sebastián, y de manera dispersa en los sectores de la calle Larga, 9 de Octubre y San Blas.

Fotografía N° 3.11: Área de Primer Orden: Servicios personales y afines a la vivienda – Peluquerías y salones de belleza



Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Mapa 3.26
Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

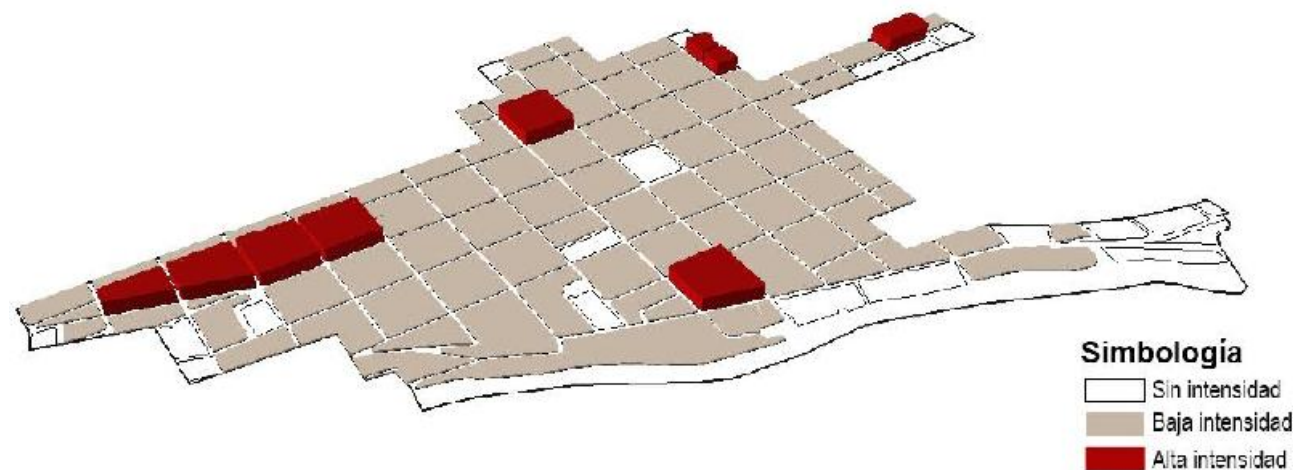
CAPÍTULO III
Contenido: Rangos de intensidad de los servicios personales y afines a la vivienda



0 100 200 400 600 800 Metros

Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

Gráfico N° 3.22. Área de Primer Orden: Tendencias de localización y predominancia de los servicios personales y afines a la vivienda en las manzanas.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

c. Confrontación con la normativa

Los servicios personales y afines a la vivienda están en la categoría de usos complementarios para el sector de planeamiento especial del Centro Histórico según lo estipula la actual ordenanza, al encontrarse en el área de estudio están cumpliendo con su propósito, por lo que no generarían incompatibilidad con los demás usos.

De igual manera que en los comercios, los servicios personales también han incrementado algunas actividades tales como los locales dedicados a la decoración de uñas, pago de servicios públicos, además de los locales que ofertan servicio de catering.

Los nuevos servicios encontrados han generado multiplicidad de estas actividades y de no controlarse podría generarse una alta especialización de la misma manera que sucede con algunas de las actividades comerciales.



Cuadro N° 3.35: Área de Primer Orden: Número de servicios personales y afines a la vivienda según la categorización de las edificaciones patrimoniales (Números absolutos y relativos)

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

3.3.5.2. Servicios personales y afines a la vivienda en las edificaciones patrimoniales

a. Características del comportamiento

- Distribución espacial

De los 274 servicios detectados, 195 de ellos se ubican en 175 predios con edificaciones patrimoniales, de igual manera que en los casos anteriores la mayor cantidad de usos se han ubicado en las edificaciones con valoración arquitectónico B (VAR B) con el 52%, el 23,43 % de los servicios personales y afines a la vivienda están en aquellas de valor ambiental; en el cuadro N° 3.34 y el mapa 3.26 se ha representado esta actividad por cada una de las categorías patrimoniales. Las 175 edificaciones representan el 11,62% del total de estructuras patrimoniales.

En el cuadro N° 3.36 se puede observar que en las edificaciones patrimoniales mayormente se han ubicado las cabinas telefónicas e internet con 57 unidades, en segundo lugar están las peluquerías y salones de belleza con 6 unidades, de manera opuesta las actividades que tienen menor presencia son los talleres de electricistas, salas de velaciones y los salones de lectura de tarot con una unidad respectivamente; esta última es una nueva actividad registrada.

CATEGORIZACIÓN PATRIMONIAL	SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA	
	Nro. de predios	%
Valor emergente	6	3,43
Valor arquitectónico A	14	8,00
Valor arquitectónico B	91	52,00
Valor ambiental	41	23,43
Valor negativo	23	13,14
TOTAL	175	100

Cuadro N° 3.36. Área de Primer Orden: Unidades según usos de suelo relacionados con los servicios personales y afines a la vivienda.

CLASIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA	UNIDADES DE USOS	
	Nro.	%
Cabinas telefónicas e internet	57	29,23
Decoración de uñas	10	5,13
Funerarias y afines	9	4,62
Laboratorios y estudios fotográficos.	22	11,28
Lavanderías y tintorerías.	11	5,64
Peluquerías y salones de belleza.	56	28,72
Salas de lectura de tarot.	1	0,51
Salas de masajes y gimnasios.	9	4,62
Salas de velaciones.	1	0,51
Talleres automotrices, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas ,etc	3	1,54
Talleres de electricistas.	1	0,51
Talleres de relojeros.	3	1,54
Talleres de reparación de radio, televisión	8	4,10
Locales de pago de servicios públicos	3	1,54
Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites	1	0,51
TOTAL	195	97,95

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

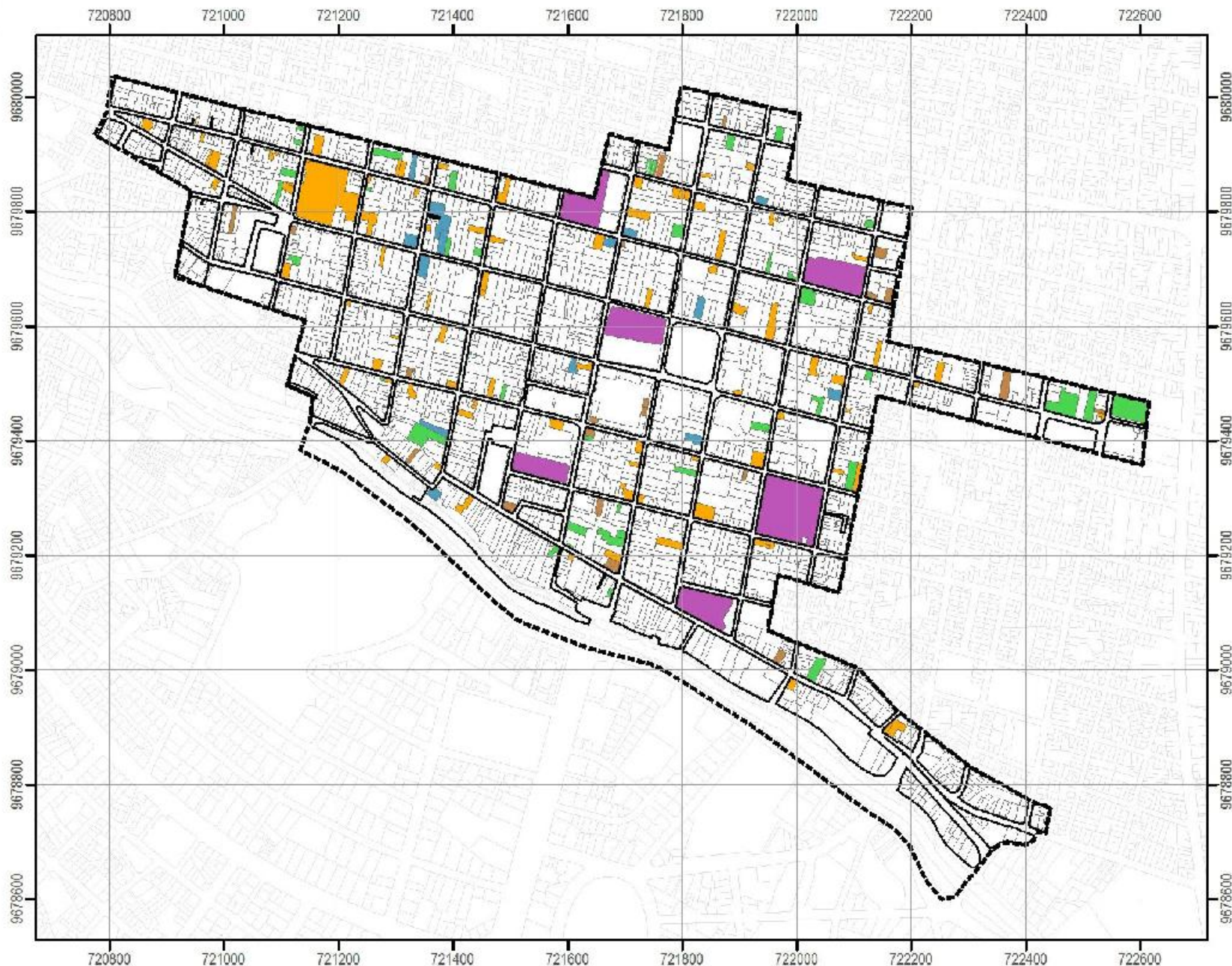


Simbología

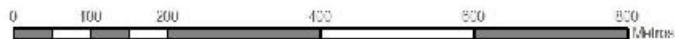
- Limite del A.P.O.
- Manzanas
- Predios
- Vías

Distribución espacial según categorización patrimonial

- Valor emergente
- VAR A
- VAR B
- Valor ambiental
- Valor negativo



Mapa 3.27
 Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido:

Distribución espacial de los servicios personales y afines a la vivienda según la categorización patrimonial





Gráfico N° 3.23. Área de Primer Orden: Comportamiento de los servicios en los diferentes niveles.

- **Localización en los predios con edificaciones patrimoniales.**

Existen 187 servicios personales y afines a la vivienda ubicados en las plantas bajas de las edificaciones con valoración patrimonial que representan el 95,89% del total de estos usos.

En estos servicios que están en las plantas bajas, 178 usos es decir el 94,18 % tienen fácil accesibilidad, mientras que el 8,81% tiene accesibilidad limitada por pasillos y demás como lo muestra el mapa 3.28.

- **Localización en los niveles de las edificaciones patrimoniales.**

Únicamente en tres de los niveles de las edificaciones patrimoniales emplazadas en el Área de Primer Orden se han distribuido estos usos, esto es en: las plantas bajas, las primeras plantas altas y una actividad de servicio está ocupando a tercera planta alta de una edificación representando el 0,80% de los servicios.

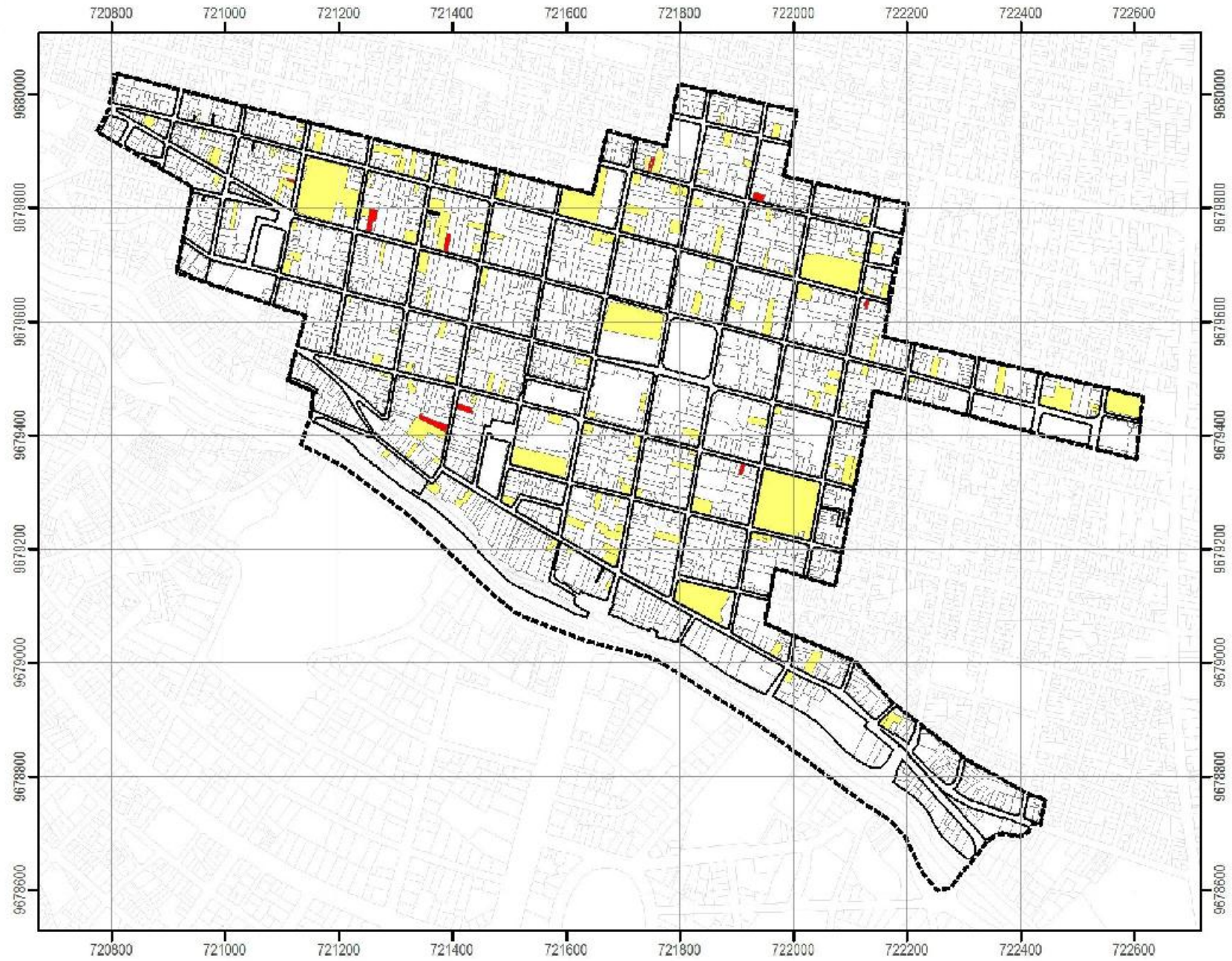
Las actividades que están a nivel de planta baja representan el 95,85% del total de usos que están en edificios con valoración patrimonial, mientras que en las primeras plantas altas únicamente se encuentra el 3.59% es decir 7 unidades como se aprecia en el gráfico N° 3.23.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibire Ruth; año 2015.



- Simbología**
- Limite del A.P.O.
 - Manzanas
 - Predios
 - Vías
- Localización en edif. patrimoniales**
- Hacia el interior
 - Hacia el exterior



Mapa 3.28
 Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido: Localización de los servicios personales y afines a la vivienda en las edificaciones patrimoniales





b. Intensidad del uso de suelo en las edificaciones patrimoniales

Hasta el momento los servicios personales y afines a la vivienda se encuentran en menor porcentaje con referencia al total de usos levantados, lo que ha provocado que tanto en toda el Área de Primer Orden como en las edificaciones patrimoniales rangos de intensidad bajos.

Para el caso de las edificaciones patrimoniales la intensidad va desde una unidad como la mínima hasta tres como la máxima. Mayormente en un predio se han ubicado una unidad de servicios con el 10,21%, este porcentaje disminuye a 0.86% y a 0,07% en los predios con dos y tres unidades respectivamente. Ver cuadro N° 3.37 y mapa 3.29.

Cuadro N° 3.37. Área de Primer Orden: Predios según unidades de usos por rangos (Números absolutos y relativos)

UNIDADES DE USO POR RANGOS	PREDIOS		
	Nro.	%	INTENSIDAD
Sin intensidad	1331	88,44	Sin
1 unidad de servicio	159	10,56	Baja
2 unidades de servicios	13	0,86	intensidad
3 unidades de servicios	1	0,07	Alta
7 unidades de servicios	1	0,07	intensidad
TOTAL	1505	100	-

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Gráfico N° 3.24: Área de Primer Orden: Tendencias de localización y predominancia de los servicios personales y afines a la vivienda en los predios con edificaciones patrimoniales.

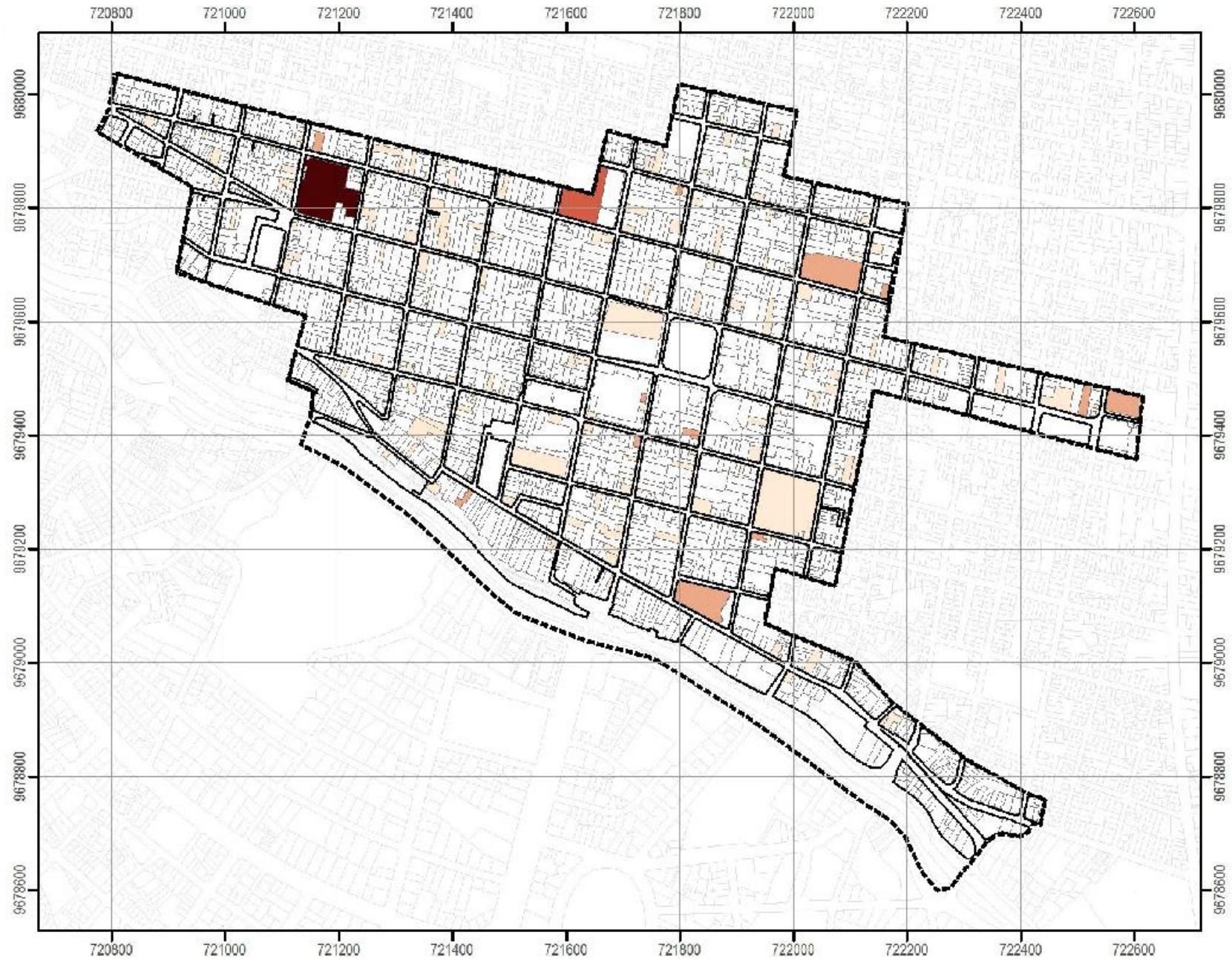
Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Simbología

- Sin intensidad
- Baja intensidad
- Alta intensidad



- Simbología**
- Límite del A.P.O.
 - Manzanas
 - Predios
 - Vías
- Intensidad en edific. patrimoniales**
- Sin servicios
 - Con 1 servicios
 - Con 2 servicios
 - Con 3 servicios
 - Más de 7 servicios



Mapa 3.29
 Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido: Rangos de intensidad de los servicios personales y afines a la vivienda en las edificaciones patrimoniales





3.3.5.3. Conclusiones

El 71,16 % de los servicios analizados se han ubicado en 175 edificaciones con cierta valoración patrimonial, mientras que a nivel general están ubicados en 242 predios. De igual manera que en los usos anterior hay mayor preferencia por las plantas bajas para su ubicación.

Cuadro N° 3.38. Área de Primer Orden: Servicios personales y afines a la vivienda por áreas de estudio según aspectos analizados

SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA		
DESCRIPCIÓN	ANÁLISIS GENERAL	ANÁLISIS EN E.P.
Número de usos	274	195
Número de manzanas	86	75
Número de predios	242	175
En cuantos niveles esta ubicado	Desde la planta baja hasta la 3ra planta alta	Desde la planta baja hasta la 3ra planta alta, a excepción de la 2da planta alta
Piso con predominancia de usos	Planta baja	Planta baja
Número de usos en planta baja	261	187
Número de usos hacia el exterior	247	178
Número de usos hacia el interior	13	9
Tipo de uso predominante	Peluquerías y salones de belleza.	Cabinas telefónicas e internet
Tipo de uso menos predominante	Mecánicas automotrices, talleres eléctricos y estaciones de lubricación y cambio de aceites, etc.	Salas de lectura de tarot, Talleres de electricistas,
Rangos predominantes	7-9 y más de 10 unidades/manzana	7 unidades/predio

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Los usos que mayormente se encuentran en las edificaciones inventariadas son las cabinas telefónicas y en menor n están los talleres electricistas y salas de velaciones. Ver cuadro N° 3.38.

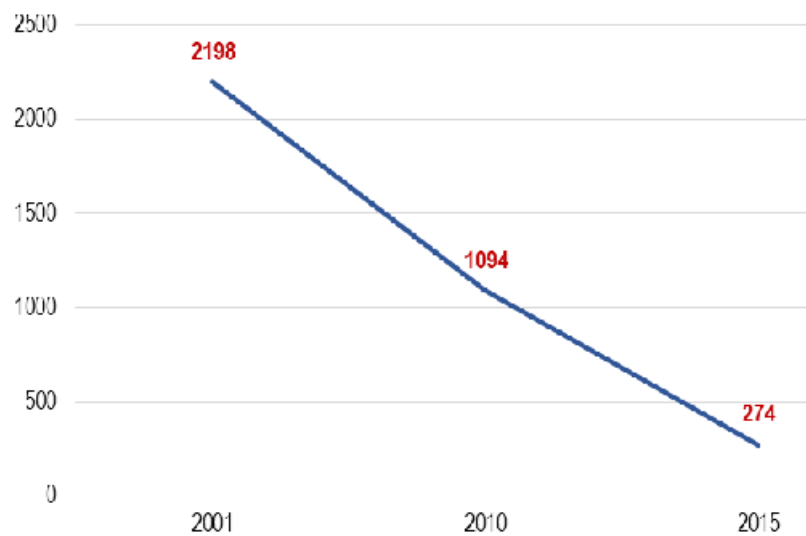
Tanto para las edificaciones patrimoniales como a nivel general los servicios se han ubicado mayormente en las plantas bajas, sin embargo en las edificaciones valoradas como patrimoniales no se ha registrado unidad alguna de servicio. Desde el año 2001 hasta la actualidad, la prestación de servicios ha descendido de manera permanente pasando desde 2198 a 274 para el año 2015. Ver gráfico N° 3.25.

Cuadro N° 3.39. Área de Primer Orden: Cuadro resumen del número de usos de servicio personales y afines a la vivienda por número de pisos, según el área de análisis (Valores absolutos y relativos)

ÁREA DE ANÁLISIS	NÚMERO DE PISOS							
	PB		1ra PA		2ra PA		3ra PA	
	Nro.	%	Nro.	%	Nro.	%	Nro.	%
En el A.P.O	261	95,3	10	3,65	2	0,73	1	0,36
En las edificaciones patrimoniales	178	95,5	7	3,59	-	-	1	0,51

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Gráfico N° 3.25. Área de Primer Orden: Número de servicios personales y afines a la vivienda por años.



Fuentes: - Rivera, G. & Serrano, E. (2012 – 2013) Estudio para la formulación de un modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca. (Tesis previa a la obtención del título de Arquitecto) Universidad de Cuenca, Cuenca.

- Carpio, J. (1979). Cuenca: Su geografía urbana. Ecuador: Monsalve.

- Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.

Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

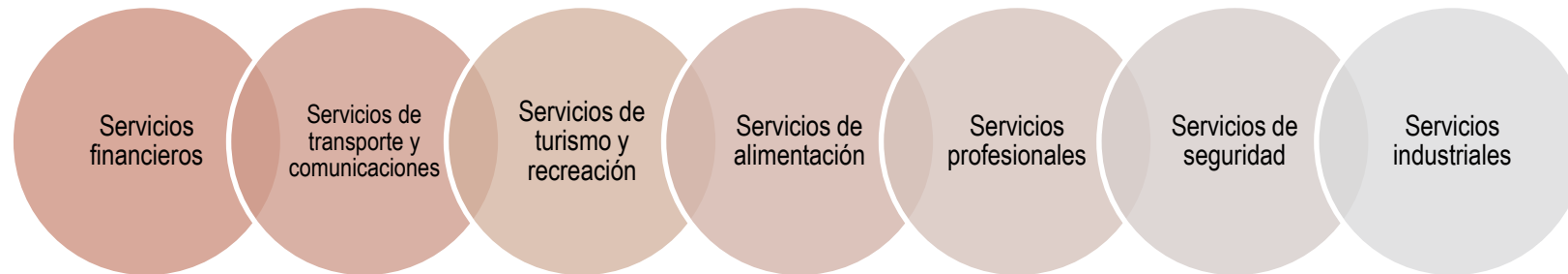
Fotografía N° 3.12. Área de Primer Orden: Servicios personales y afines a la vivienda en el área de estudio.



Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



3.3.6 Uso de suelo: Servicios Generales



3.3.6.1 Servicios generales en el Área de Primer Orden.

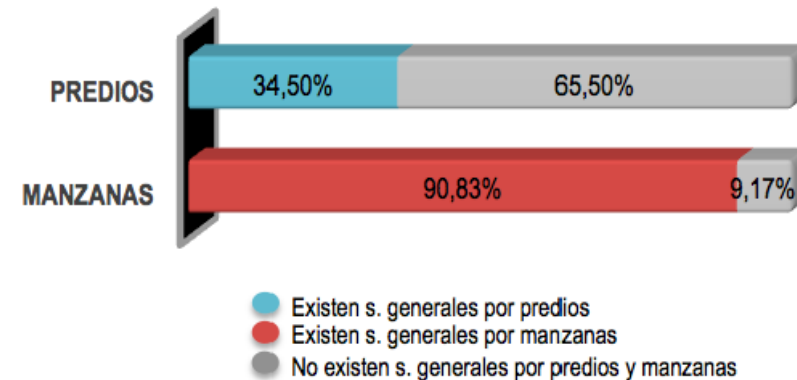
a) Características del comportamiento

- Distribución espacial

En el área de estudio existen 1230 unidades de servicios generales, que representan el 23,06% del total de actividades existentes. Este uso se encuentra de forma dispersa en 771 predios localizados en 99 manzanas, como se puede observar en el gráfico 3.26 cuyos valores (en porcentajes) fueron comparados con respecto al número total de predios y manzanas existentes respectivamente en el área de estudio.

En relación a los usos de suelo que conforman este grupo, el mayor porcentaje de unidades de uso lo obtienen los servicios profesionales con un 41,95% especialmente los consultorios jurídicos con un registro de 222 unidades y en menor cantidad los servicios de seguridad y las oficinas de selección de personal, entre otros con un valor del 0,08%. Los valores se exponen en el cuadro 3.40 y cuadro 3.41.

Gráfico 3.26: Servicios Generales en el área de estudio (valores relativos en predios y manzanas).



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo, Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Cuadro 3.40: Unidades de uso por valores absolutos y relativos, según usos de suelo de servicios generales.

USOS DE SERVICIOS GENERALES	Unidades de Usos	
	Nº	%
Servicios financieros		
Bancos	25	2,03
Cooperativas de ahorro y crédito	19	1,54
Mandatos y corredores de bienes raíces	9	0,73
Mutualistas	1	0,08
Servicios de transporte y comunicaciones		
Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda	7	0,57
Bodegas, con excepción de las de materiales tóxicos, etc.	17	1,38
Correos privados	2	0,16
Garajes y estacionamientos	97	7,89
Locales de arrendamiento de vehículos	1	0,08
Oficinas de empresas de telefonía celular	5	0,41
Oficinas y agencias de viajes	22	1,79
Oficinas y estudios de televisión	2	0,16
Periódicos	3	0,24
Radiodifusoras	4	0,33
Servicios de turismo y recreación		
Discotecas	9	0,73
Hoteles, hostales y hosterías	91	7,40
Oficinas y agencias de turismo	12	0,98
Pensiones y residenciales	17	1,38
Salas de recepciones y de baile	7	0,57
Servicios de alimentación		
Bares	59	4,80
Cafés	50	4,07
Cantinas	1	0,08
Licorerías	2	0,16
Picanterías	25	2,03
Pizzerías	4	0,33
Pollerías	2	0,16
Restaurantes	181	14,72

Servicios profesionales		
Clinicas y mecánicas dentales	5	0,41
Clinicas veterinarias	5	0,41
Consultorios Jurídicos	222	18,05
Consultorios médicos y odontológicos	161	13,09
Laboratorios clínicos	16	1,30
Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos	77	6,26
Oficinas de consultores	2	0,16
Oficinas de decoradores de interiores y afines	7	0,57
Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores, etc.	15	1,22
Oficinas de selección de personal, asesorías laboral, societaria y capacitación	1	0,08
Oficinas de servicios de planificación familiar.	1	0,08
Talleres de pintores.	4	0,33
Servicios de seguridad		
Oficinas y empresas de seguridad privada	1	0,08
Servicios industriales		
Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.	1	0,08
Mecánicas automotrices, talleres eléctricos y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos pesados y semipesados.	4	0,33
Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.	6	0,49
Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.	1	0,08
Talleres de soldaduras.	2	0,16
Talleres electrónicos.	24	1,95
Talleres mecánicos y electromecánicos.	1	0,08
TOTAL	1230	100

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Cuadro 3.41: Unidades de uso de suelo por valores absolutos y relativos, según clasificación de los servicios generales.

CLASIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS GENERALES	UNIDADES	
	Nº	%
Servicios financieros	54	4,39
Servicios de transporte y comunicaciones	160	13,01
Servicios de turismo y recreación	136	11,06
Servicios de alimentación	324	26,34
Servicios profesionales	516	41,95
Servicios de seguridad	1	0,08
Servicios industriales	39	3,17
TOTAL	1230	100

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

- Localización en el predio

De acuerdo a la información procesada de la base de datos, alrededor de 822 unidades de servicios generales se ubican en las plantas bajas, que representa el 66,82% de las 1230 unidades presentes en toda el área de estudio. Estas actividades se localizan principalmente hacia el exterior con un registro de 675 unidades y en menor número hacia el interior de los predios con 147 unidades. Ver ubicación en el mapa 3.30.

En el cuadro 3.42 se indica el emplazamiento de las diferentes actividades que conforman los servicios generales con respecto al predio. Como se puede observar los servicios de alimentación están presentes en mayor cuantía en las plantas bajas de las edificaciones, mientras que los servicios de seguridad y servicios industriales obtienen un registro menor.

Cuadro 3.42: Unidades de uso por ubicación en el predio según clasificación de los servicios generales.

CLASIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS GENERALES	UBICACIÓN EN EL PREDIO	
	HACIA EL INTERIOR	HACIA EL EXTERIOR
Servicios financieros	8	36
Servicios de transporte y comunicaciones	44	94
Servicios de turismo y recreación	24	89
Servicios de alimentación	14	298
Servicios profesionales	56	127
Servicios de seguridad	-	1
Servicios industriales	1	30
TOTAL	147	675

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Fotografía 3.13: Servicios generales - Servicios profesionales. Calle Juan Jaramillo.



Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Fotografía 3.14: Servicios generales existentes de uno a siete pisos.



- **Localización en los pisos de las edificaciones**

Esta clasificación de usos de suelo se ha desarrollado sobre todo en el primer piso de las edificaciones alcanzando las 822 unidades de uso, y en menor cantidad en el sexto piso con 10 unidades registradas.

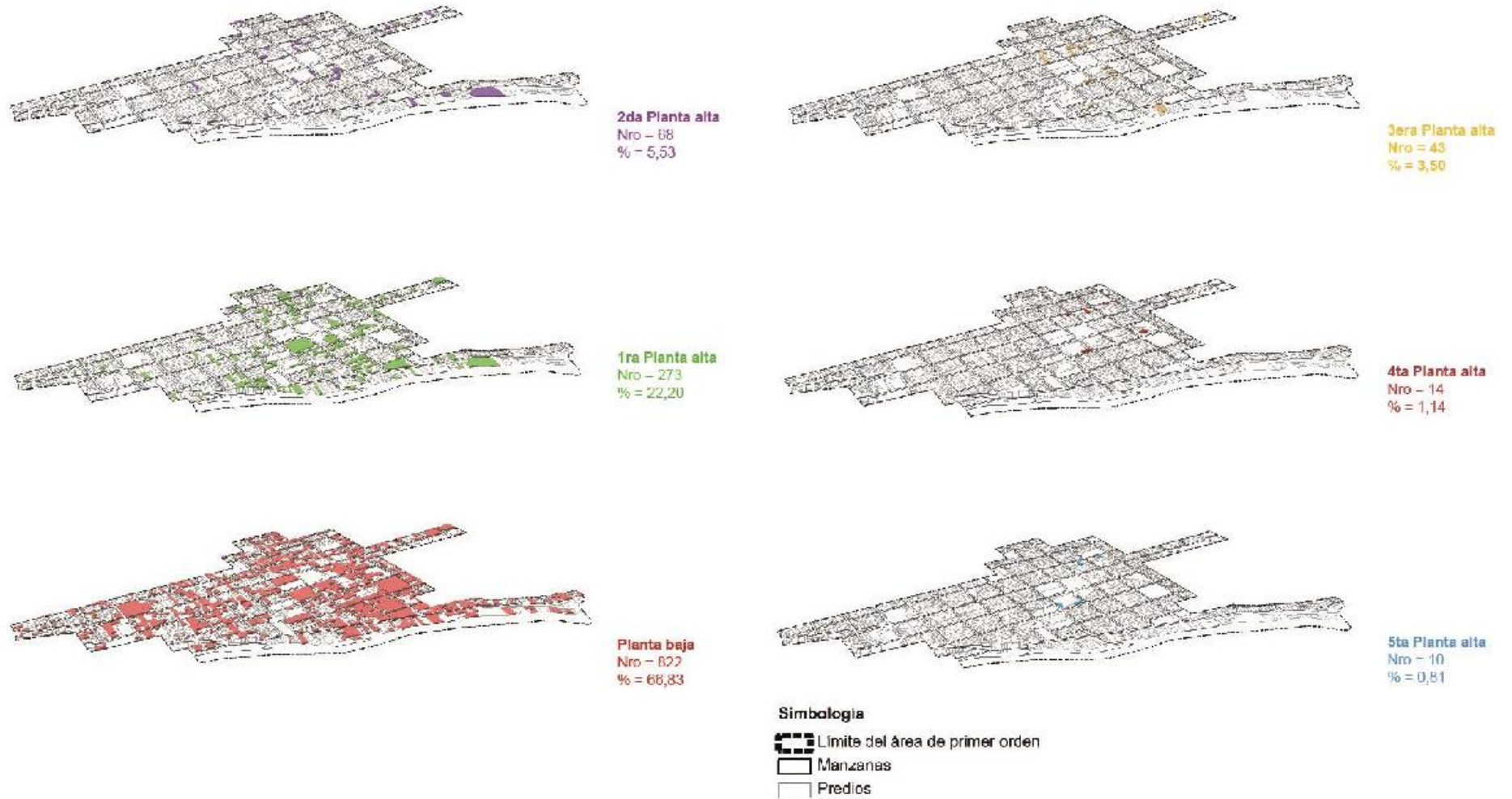
Para una mayor comprensión y ubicación del emplazamiento de los servicios generales, los datos obtenidos están representados en el gráfico 3.27 que se presenta a continuación. Es importante acotar que el gráfico mencionado hace referencia únicamente a la ubicación inicial de la unidad de uso en cada nivel de piso.



Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Gráfico 3.27: Ubicación de los servicios generales en los diferentes niveles de las edificaciones.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
 Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

b. Intensidad del uso de suelo

De acuerdo al levantamiento de los usos de suelo, se ha establecido el análisis de la intensidad mediante el número de usos por manzana a través de rangos, con el objetivo de diferenciar la preferencia de localización de los servicios generales. Mediante estos resultados, se pudo determinar que el “servicio de transporte y comunicaciones” es el uso predominante pues está presente en 28 manzanas, seguido de los servicios de turismo y recreación, industriales y alimentación. Ver cuadro 3.44.

Fotografía 3.15: Servicios generales: Transporte y comunicaciones-Turismo y recreación.



Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

El número máximo de usos de servicios generales en el Área de Primer Orden es de 72 unidades por manzana, presentes en aquella manzana

ubicada entre las calles Juan Jaramillo, Luis Cordero, Benigno Malo y Calle Larga, y con menor número se registró un uso por manzana ubicados en 4 manzanas del área de estudio.

Las unidades de usos se han categorizado por rangos, para establecer el grado de intensidad con mayor y menor concentración de servicios generales en las manzanas, mediante la clasificación de los tres últimos rangos con predominancia del uso, mismos que servirán de base para la síntesis de este capítulo. Los datos se muestran en el cuadro 3.43 y en el gráfico 3.28.

Cuadro 3.43: Unidades de usos por manzana en valores absolutos, relativos e intensidad, según rangos de servicios generales.

RANGOS DE SERVICIOS GENERALES	MANZANAS		
	Nº	%	Intensidad
Sin S. Generales	10	9,17	Sin intensidad
De 1 a 14	70	64,22	Baja intensidad
De 15 a 28	22	20,18	
De 29 a 42	2	1,83	Alta intensidad
De 43 a 70	4	3,67	
Más de 70	1	0,92	
TOTAL	109	100,00	

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.

Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

De acuerdo al mapa 3.31 existe mayor concentración de los servicios generales en las manzanas próximas al Parque Calderón, Plaza de la Merced y la Iglesia de San Alfonso. El rango de 15 a 28 unidades de uso por manzana se localizan en dirección a la Calle Larga, Simón Bolívar y en los alrededores de la plaza central, mientras que aquellos ubicados en el rango de 1 a 14 unidades, se emplazan sobre todo al Oeste del



Área de Primer Orden que corresponde a la zona del Vado y el Barrio de San Sebastián.

En base a este análisis se puede interpretar que los servicios generales están presentes en toda el área de estudio, distribuido en diferentes cantidades con predominancia absoluta en 7 manzanas.

Cuadro 3.44: Clasificación de los servicios generales por número de manzanas, según unidades de uso.

UNIDADES DE USO	MANZANAS						
	FINANCIERO	TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	TURISMO Y RECREACIÓN	ALIMENTACIÓN	PROFESIONALES	SEGURIDAD	INDUSTRIALES
	Nro.	Nro.	Nro.	Nro.	Nro.	Nro.	Nro.
1	16	28	26	19	18	1	21
2	6	14	20	22	13	-	6
3	2	12	8	14	16	-	2
4	2	6	4	11	9	-	-
5	1	3	5	6	8	-	-
6	-	2	-	3	2	-	-
7	1	-	1	2	4	-	-
8	-	-	1	4	-	-	-
9	-	-	-	2	1	-	-
10	-	-	1	-	2	-	-
11	-	-	-	-	2	-	-
13	-	-	-	1	1	-	-
14	-	-	-	-	1	-	-
15	-	-	-	-	1	-	-
16	-	-	-	1	-	-	-
17	-	1	-	2	-	-	-
25	-	-	-	-	1	-	-
28	-	-	-	-	1	-	-
32	-	-	-	-	1	-	-
33	-	-	-	-	1	-	-
48	-	-	-	-	1	-	-
49	-	-	-	-	1	-	-
TOTAL	28	66	66	87	84	1	29

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



720800 721000 721200 721400 721600 721800 722000 722200 722400 722600

Simbología

--- Límite del área de primer orden

□ Manzanas

□ Predios

== Vias

Rangos de intensidad

□ Sin servicios generales

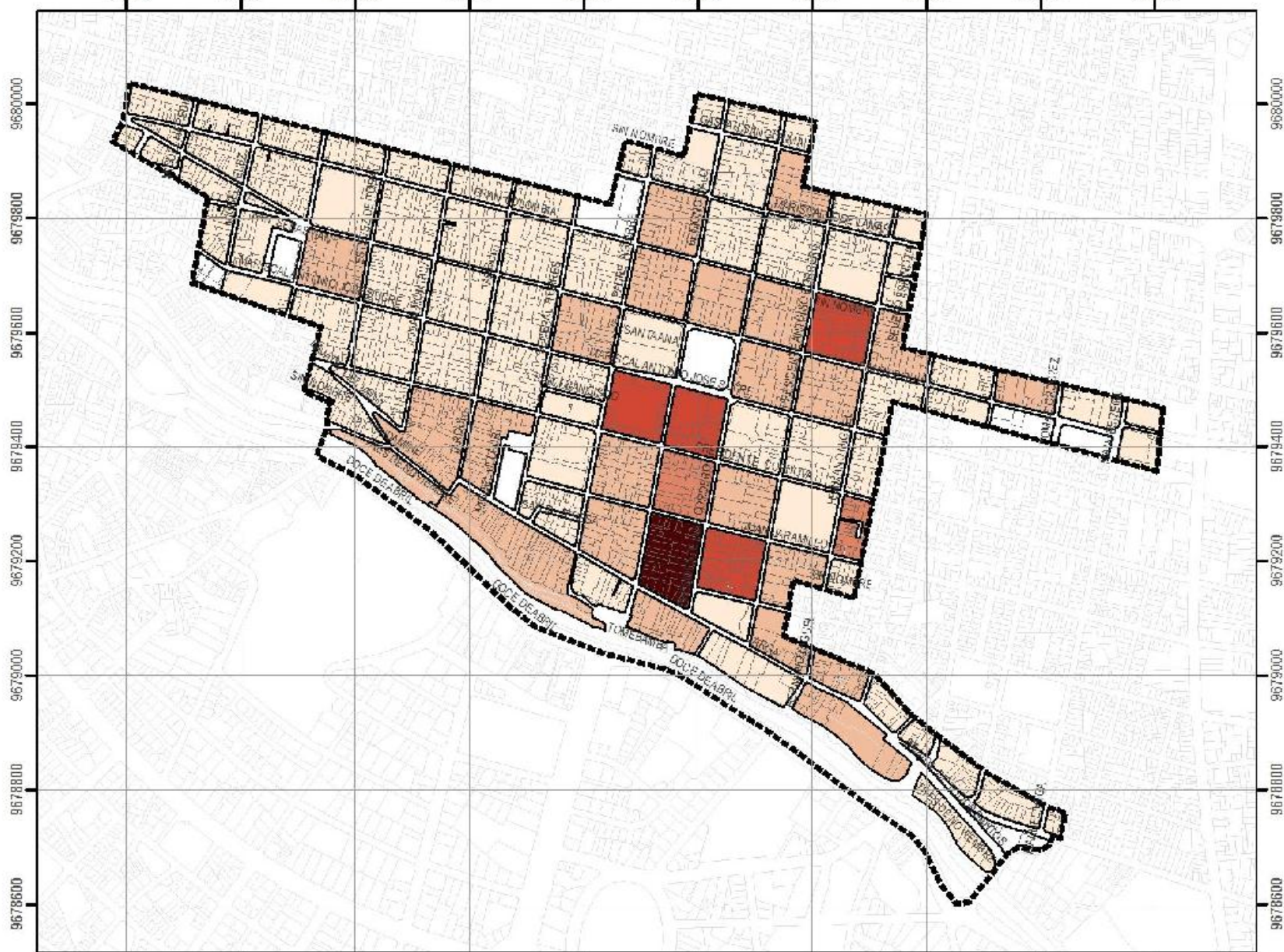
□ Rango de 1 a 14 s. generales.

□ Rango de 15 a 28 s. generales.

□ Rango de 29 a 42 s. generales.

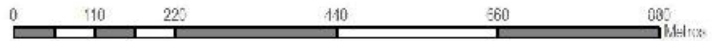
□ Rango de 43 a 70 s. generales.

□ Más de 70 s. generales



720800 721000 721200 721400 721600 721800 722000 722200 722400 722600

Mapa 3.32
Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
 Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
 Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

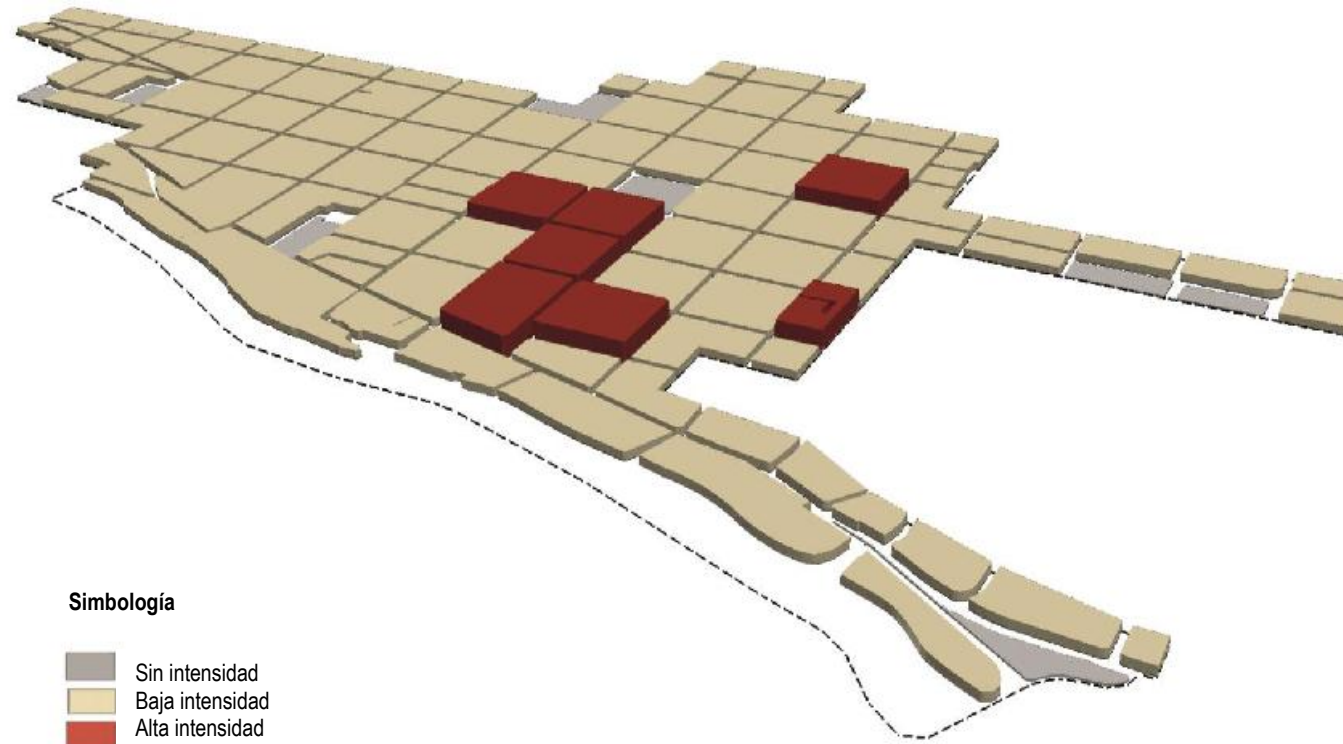
CAPÍTULO III

Contenido: Rangos de intensidad por manzana de los servicios generales





Gráfico 3.28: Tendencias de localización y predominancia de los servicios generales en el Área de Primer Orden.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
 Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

c. Confrontación con la normativa

Según la normativa que sanciona al Centro Histórico se considera a los servicios generales como parte de los usos principales asignados al área, por lo tanto, después del análisis expuesto podemos confirmar su cumplimiento con lo estipulado en la normativa pues aproximadamente

el 90% de las manzanas contiene estas actividades, como se puede observar en el mapa 3.31.

3.3.6.2 Servicios generales en las edificaciones patrimoniales

a. Características del comportamiento

- Distribución espacial en las edificaciones patrimoniales

Existen 908 unidades de servicios generales en las edificaciones patrimoniales, que representa el 73,74% de las actividades registradas para esta categoría. Este uso de suelo se extiende en 545 predios, es decir en el 59,82% del total de predios con edificaciones patrimoniales existentes en el área. Ver mapa 3.32.

Los servicios generales están presentes sobre todo en las edificaciones con valor arquitectónico B alcanzando el 45,32% como se indica en el cuadro 3.45. En relación a los usos de suelo que conforman esta clasificación, los servicios profesionales y los de alimentación obtienen el mayor porcentaje con el 38% y 35% respectivamente, mientras que en menor cantidad están los servicios de seguridad.

Cuadro 3.45: Número de predios con uso de servicios generales por valores absolutos y relativos, según la categorización patrimonial.

CATEGORIZACIÓN PATRIMONIAL	SERVICIOS GENERALES	
	Nº DE PREDIOS	%
Valor emergente	10	1,83
Valor arquitectónico A	54	9,91
Valor arquitectónico B	247	45,32
Valor ambiental	167	30,64
Valor negativo	67	12,29
TOTAL	545	100

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

- Localización en los predios con edificaciones patrimoniales

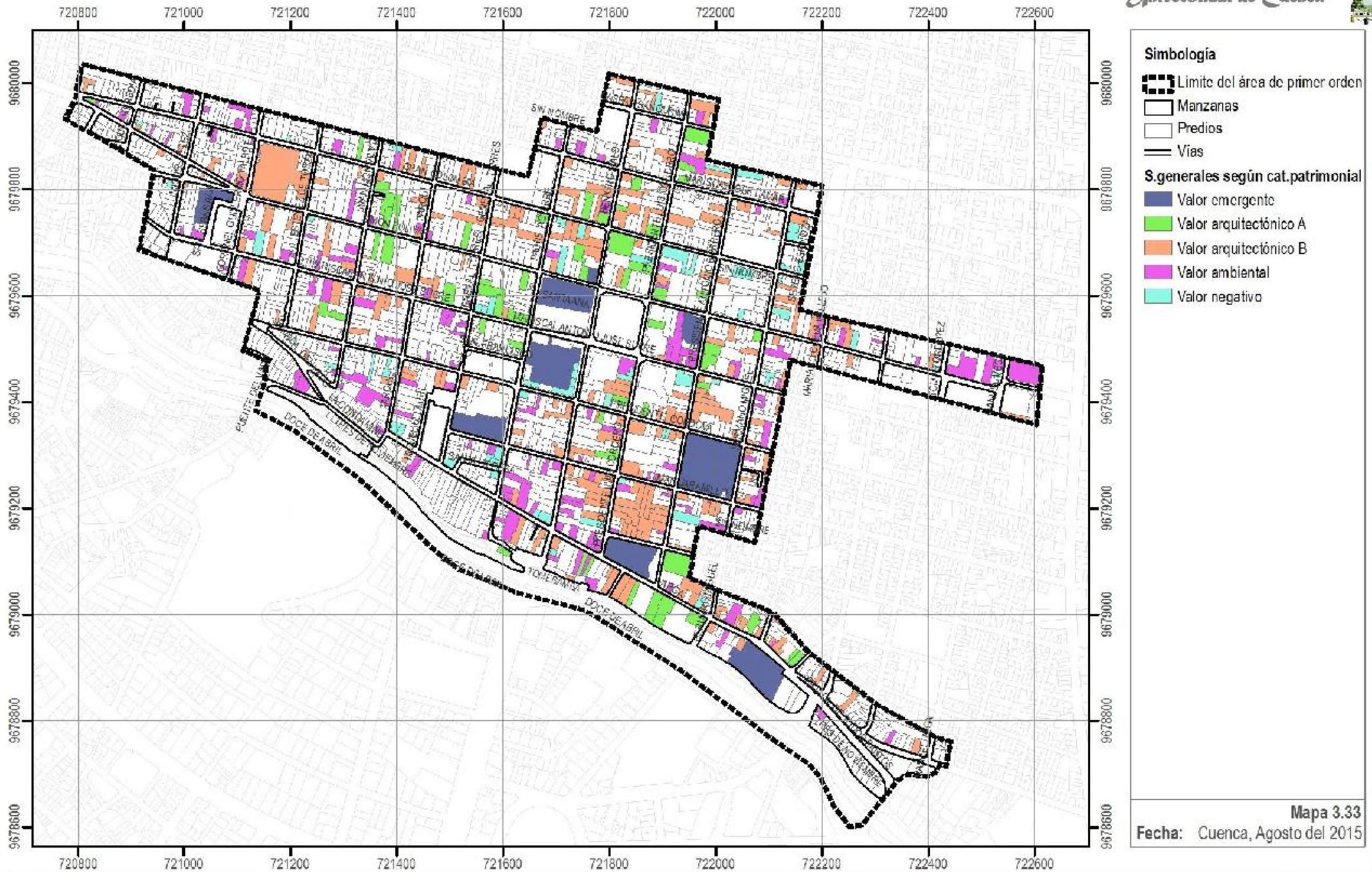
De acuerdo al levantamiento de información, se han identificado 588 servicios generales en las plantas bajas de las edificaciones patrimoniales; es decir el 64,76% de las 908 unidades totales de esta actividad. Generalmente estas actividades se desenvuelven hacia el exterior con un registro de 486 unidades y 102 unidades de uso ubicados al interior de los predios. Ver cuadro 3.46 y mapa 3.33.

Los servicios de alimentación son las actividades que albergan la mayor parte de unidades de uso en las plantas bajas, siendo indiscutible pues ciertamente estas actividades se desarrollan en lugares visibles para la población ocupante y con facilidad de acceso desde una vía.

Cuadro 3.46: Unidades de uso por ubicación en el predio con edificaciones patrimoniales, según clasificación de servicios generales.

CLASIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS GENERALES	UBICACIÓN EN EL PREDIO	
	HACIA EL INTERIOR	HACIA EL EXTERIOR
Servicios financieros	4	25
Servicios de transporte y comunicaciones	32	49
Servicios de turismo y recreación	17	60
Servicios de alimentación	13	241
Servicios profesionales	35	94
Servicios de seguridad	-	-
Servicios industriales	1	17
TOTAL	102	486

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Simbología

- Límite del área de primer orden
- Manzanas
- Predios
- Vías

S.generales según cat.patrimonial

- Valor emergente
- Valor arquitectónico A
- Valor arquitectónico B
- Valor ambiental
- Valor negativo

Mapa 3.33
Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

Contenido: **CAPÍTULO III** Distribución espacial de los servicios generales según categorización patrimoniales



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Fotografía 3.16: Servicios generales- Calle Larga y Plazoleta de la Merced

- **Localización en los pisos de las edificaciones patrimoniales**

Los servicios generales se han desarrollado hasta el sexto nivel de las diferentes edificaciones patrimoniales, sin embargo en base a los datos obtenidos esta actividad se ha desarrollado sobre todo en el primer piso, pues aproximadamente el 64,76% de las 908 unidades de servicios generales se ubican en esta zona, decreciendo hasta alcanzar el sexto piso.

De igual manera que el análisis anterior, los datos que se presentarán en el gráfico 3.29 harán referencia únicamente a la ubicación inicial de la unidad de uso en cada nivel de piso, identificándose con diversos colores de acuerdo al piso donde se ubiquen.

b. Intensidad del uso de suelo en las edificaciones patrimoniales

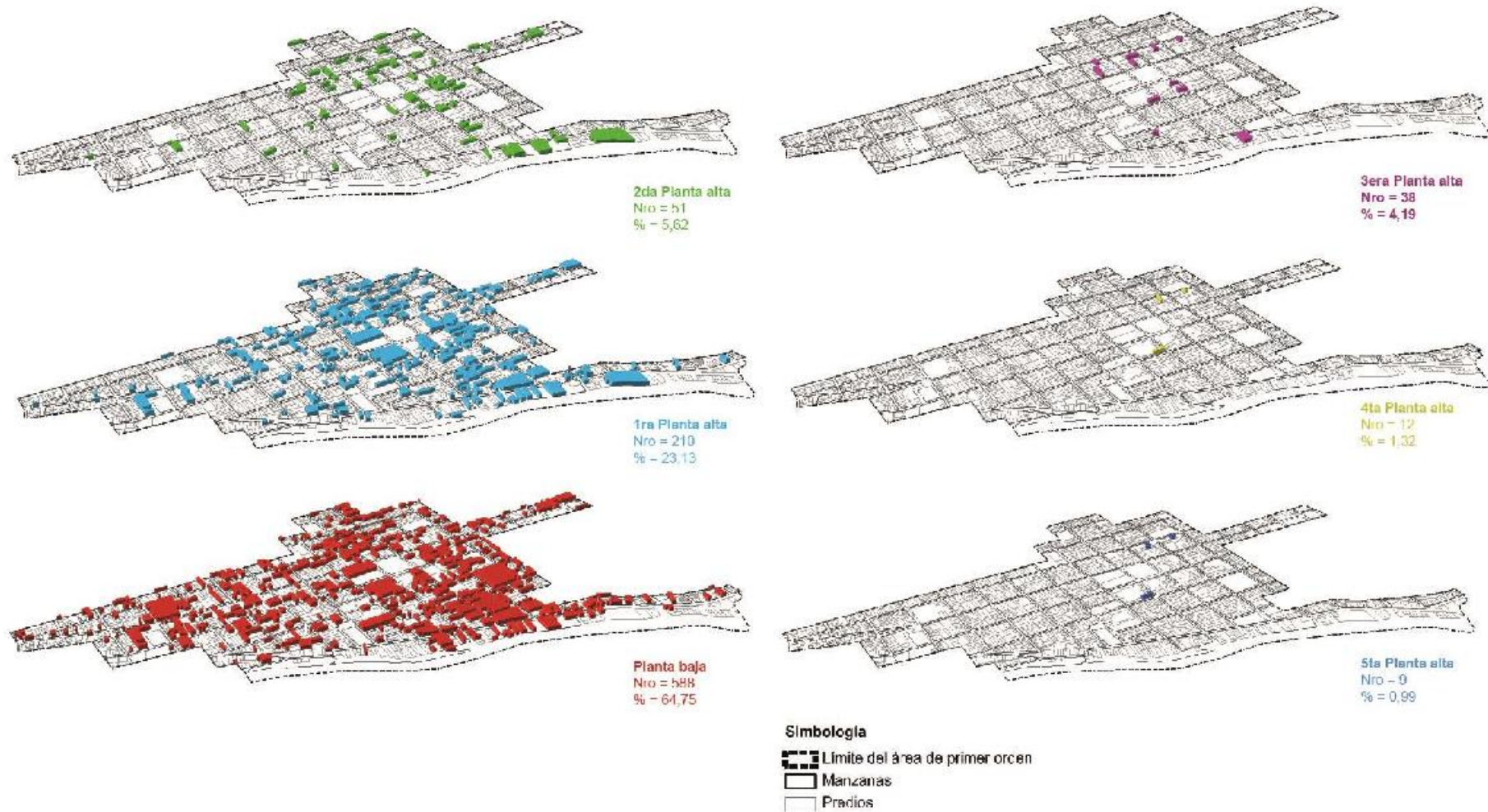
El análisis en las edificaciones patrimoniales se realizará mediante el número de usos por predio, estableciendo rangos y siguiendo el método utilizado en los casos anteriores.

En el cuadro 3.47 se presentan los usos que forman parte de los servicios generales en las edificaciones patrimoniales. Hasta la fecha del levantamiento de información, se localizó una unidad de cada tipo de uso de esta actividad en los diferentes predios, incrementándose incluso hasta las 30 unidades en las edificaciones inventariadas.



Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Gráfico 3.29: Ubicación de los servicios generales en los diferentes niveles de las edificaciones patrimoniales.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
 Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Cuadro 3.47: Clasificación de los servicios generales por número de predios con edificaciones patrimoniales, según unidades de uso.

UNIDADES DE USO	PREDIOS					
	FINANCIERO	TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	TURISMO Y RECREACIÓN	ALIMENTACIÓN	PROFESIONALES	INDUSTRIALES
	Nro.	Nro.	Nro.	Nro.	Nro.	Nro.
1	30	90	84	210	138	24
2	2	4	3	19	30	-
3	1	-	1	1	13	-
4	-	-	-	-	5	-
5	-	-	-	-	4	-
6	-	-	-	-	2	-
7	-	-	-	1	1	-
8	-	-	-	1	-	-
21	-	-	-	-	1	-
22	-	-	-	-	1	-
23	-	-	-	-	1	-
29	-	-	-	-	1	-
TOTAL	33	94	88	232	197	24

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
 Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Los servicios de alimentación y servicios profesionales son las actividades distribuidas en la mayoría de predios que conforman el Área de Primer Orden, es claro identificar la predominancia de estas actividades en dirección a la Calle Larga, Plazoleta de la Merced y sus manzanas aledañas; mientras que los servicios profesionales están ubicados de forma dispersa en toda el área de estudio. De forma global los servicios generales están presentes en aproximadamente el 71% de predios con edificaciones patrimoniales.

En relación a los rangos de intensidad en aquellos predios con edificaciones patrimoniales, se han obtenido los resultados presentes en el cuadro 3.48. Como ya se mencionó anteriormente se ha marcado los tres últimos rangos con alta intensidad, mismos que servirán de base para la síntesis de este capítulo, sin embargo en este caso se considerará únicamente el rango que posee valor numérico “más de 20 unidades de uso”.

Cuadro 3.48: Unidades de usos por predios con edificaciones patrimoniales, en valores absolutos, relativos e intensidad, según rangos de servicios generales.

RANGOS DE SERVICIOS GENERALES	PREDIOS		
	Nº	%	Intensidad
Sin S. Generales	366	40,18	Sin intensidad
De 1 a 5	534	58,62	Baja intensidad
De 6 a 10	7	0,77	
De 11 a 20	-	-	Alta intensidad
Más de 20	4	0,44	
TOTAL	911	100,00	

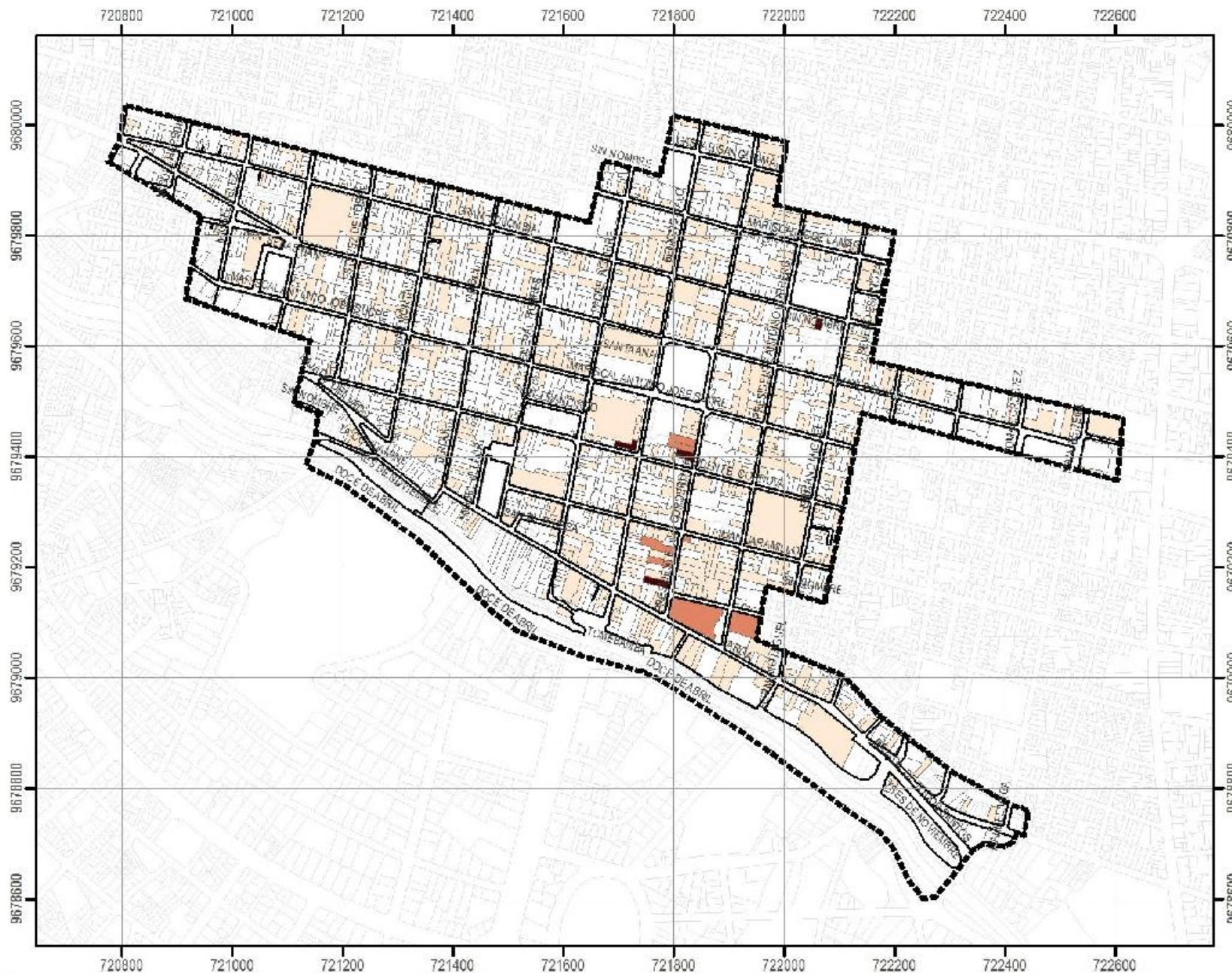
Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Los predios con mayor intensidad del uso se localizan en las calles Luis Cordero, Gran Colombia y Presidente Córdova, aquellos predios con baja intensidad se ubican próximos a la Plazoleta de la Merced y finalmente los predios sin intensidad están emplazados al Oeste del Área de Primer Orden de forma dispersa. Los datos pueden ser verificados en el mapa 3.34.



Gráfico 3.30: Tendencias de localización y predominancia de los servicios generales en los predios con edificaciones patrimoniales.

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Simbología

- Límite del área de primer orden
- Manzanas
- Predios con edif. patrimoniales
- Vias

Intensidad en edific. patrimoniales

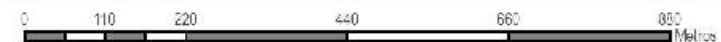
- Sin uso
- Rango de 1 a 5 s. generales
- Rango de 6 a 10 s. generales
- Rango más de 20 s. generales

Mapa 3.35
 Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III
 Contenido: Rangos de intensidad de los ser. generales en predios con edificaciones patrimoniales



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
 Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
 Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

3.3.6.3 Conclusiones

Para realizar las conclusiones, se ha establecido el cuadro 3.49 que contiene los datos obtenidos para los servicios generales en toda el Área de Primer Orden y en las edificaciones patrimoniales.

Cuadro 3.49: Servicios generales por áreas de estudio, según aspectos analizados.

ASPECTOS ANALIZADOS	SERVICIOS GENERALES	
	EN EL A.P.O	EN LAS EDIFICACIONES PATRIMONIALES
Número de usos	1230	908
Número de manzanas	99	-
Número de predios	771	545
En cuantos niveles está ubicado	Desde la PB hasta la 5Ta PA	Desde la PB hasta la 5Ta PA
Piso con predominancia del uso	Planta baja	Planta baja
Número de usos en planta baja	822	588
Número de usos hacia el exterior	675	486
Número de usos hacia el interior	147	102
Tipo de uso predominante	Servicios Profesionales	Servicios Profesionales y de Alimentación
Tipo de uso menos predominante	Servicios de seguridad	Servicios de seguridad
Rangos con alta intensidad	29 a 72 usos/manzana	11 a más de 20 usos/predio

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Cuadro 3.50: Cuadro resumen del número de usos de servicios generales por el número de pisos en valores absolutos y relativos, según el área de análisis.

ÁREA DE ANÁLISIS	NÚMERO DE PISOS											
	PB		1era. PA		2da. PA		3era. PA		4ta. PA		5ta. PA	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
En el A.P.O	822	66,83	273	22,2	68	5,53	43	3,5	14	1,14	10	0,81
En edificaciones patrimoniales	588	64,76	210	23,13	51	5,62	38	4,19	12	1,32	9	0,99

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Aproximadamente el 71% de los servicios generales registrados se ubican en las edificaciones patrimoniales, lo que es evidente pues se cree que generalmente, posterior a una intervención como: ampliaciones, reconstrucciones, obras emergentes, etc. el nuevo uso que tienden a recibir los inmuebles suelen ser los servicios de turismo como hoteles, servicios financieros, servicios profesionales, servicios de alimentación, entre otros; es decir principalmente los usos relacionados a esta clasificación de usos.

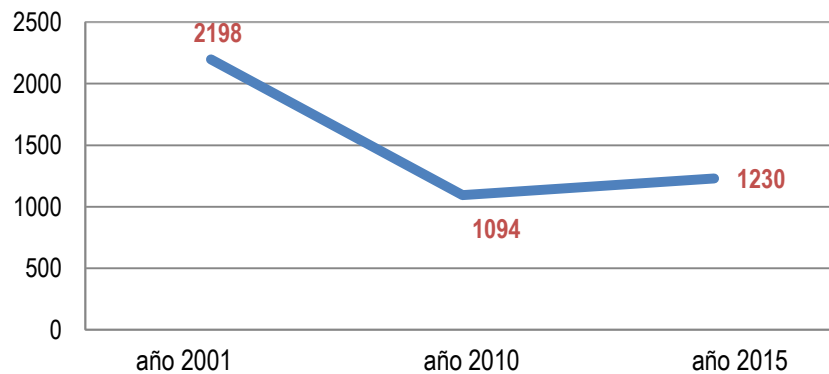
Los datos expuestos se ubican en el cuadro 3.49, pues el uso actual predominante para las edificaciones patrimoniales sobre todo en aquellas con valor patrimonial VAR B son los servicios de alimentación y servicios profesionales. Similar es el caso para las edificaciones no patrimoniales, ya que el uso predominante está relacionado con los servicios profesionales.

Los servicios generales se localizan fundamentalmente en las plantas bajas (ver cuadro 3.50) y hacia el exterior del predio según los datos expuestos, tanto para las edificaciones en general como para las patrimoniales; pues para su normal desarrollo el uso implica comodidad, accesibilidad e incluso una localización en zonas visibles a los peatones. La predominancia de estas actividades se localiza principalmente en las manzanas y predios pertenecientes al Barrio de la Merced y cercanos al Parque Calderón.



Este tipo de usos ha experimentado un notable crecimiento entre el año 2010 y 2015 referente al número de unidades presentes en el Área de Primer Orden como se muestra en el gráfico 3.31 ya que para este último período se ha obtenido 1230 unidades de uso. El incremento es muy positivo para el área de estudio pues se concluye que el Centro Histórico está recuperando uno de los usos de suelo que generan grandes actividades económicas e influyen para que esta área sea considerada como centralidad de la ciudad.

Gráfico 3.31: Número de servicios generales por años.



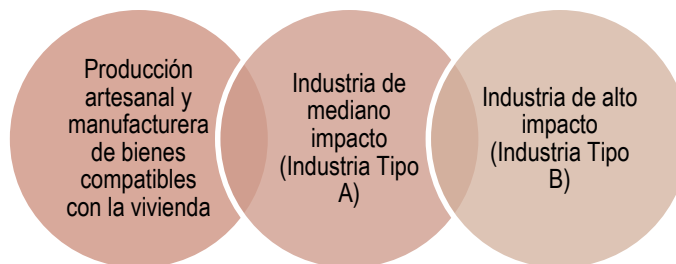
Fuentes: - Rivera, G. & Serrano, E. (2012 – 2013) Estudio para la formulación de un modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca. (Tesis previa a la obtención del título de Arquitecto) Universidad de Cuenca, Cuenca.
 - Carpio, J. (1979). Cuenca: Su geografía urbana. Ecuador: Monsalve.
 - Levantamiento de Usos de suelo junio del 2015.
 Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Fotografía 3.17: Servicios generales en el Área de Primer Orden.



Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

3.3.7 Uso de suelo: Producción de bienes



3.3.7.1. Producción de bienes en el Área de Primer Orden

a. Características del comportamiento

- Distribución espacial

El Área de Primer Orden posee 242 unidades de usos de producción de bienes que representa un limitado porcentaje del 4,55% del total de actividades registradas. El uso se desarrolla en 221 predios ubicados en 68 manzanas como se puede observar en el Gráfico 3.32 cuyos datos

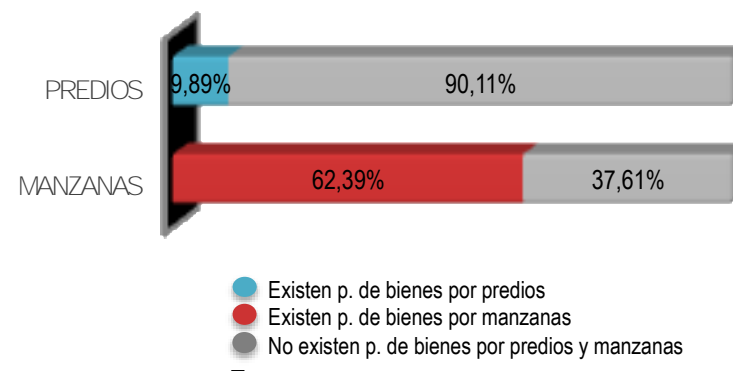
Cuadro 3.51: Unidades de uso de suelo por valores absolutos y relativos, según clasificación de la producción de bienes.

CLASIFICACIÓN DE LA PRODUCCIÓN DE BIENES	UNIDADES	
	Nº	%
Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda	231	95,45
Industria de mediano impacto (Industria Tipo A)	11	4,55
Industria de alto impacto (Industria Tipo B)	0	0,00
TOTAL	242	100

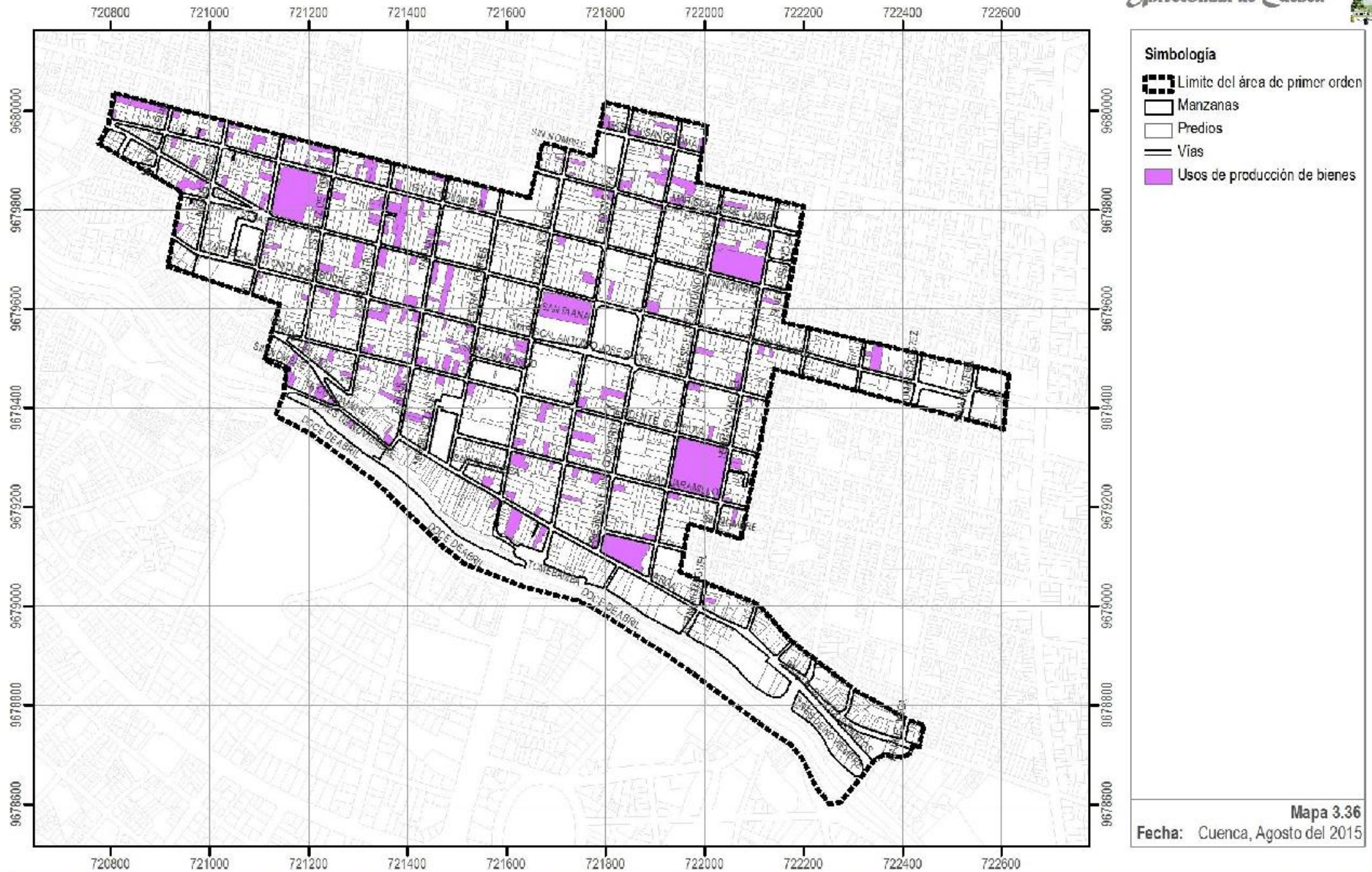
Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

fueron comparados con respecto al número total (en valores relativos) de predios y manzanas existentes respectivamente en el área de estudio.

Gráfico 3.32: Producción de bienes en el área de estudio (valores relativos en predios y manzanas).



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



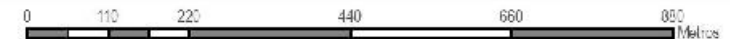
Mapa 3.36
 Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido: Distribución espacial de los usos de producción de bienes



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
 Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
 Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

Cuadro 3.52: Unidades de uso por valores absolutos y relativos, según usos de suelo de Producción de bienes.

USOS DE SUELO DE PRODUCCIÓN DE BIENES	UNIDADES DE USOS	
	Nro.	%
Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda		
Carpinterías y ebanisterías	6	2,48
Cerrajerías	4	1,65
Diseño de aerografías	4	1,65
Estudio de tatuajes, micropigmentación y piercings	9	3,72
Fabricación de ropa confeccionada.	8	3,31
Hojalaterías	6	2,48
Imprentas y offsets	34	14,05
Joyerías.	38	15,70
Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.	76	31,40
Sombrererías	12	4,96
Talabarterías	4	1,65
Taller de aluminio y vidrio.	2	0,83
Taller de manualidades.	3	1,24
Talleres de cerámica.	2	0,83
Talleres de fotograbado, zincgrabado, esterotipia, electrotipia.	2	0,83
Talleres de producción de artículos de paja, zoga y similares.	1	0,41
Talleres de producción y montaje de cuadros.	3	1,24
Talleres de agencias de publicidad.	8	3,31
Tapicerías.	3	1,24
Zapaterías	6	2,48
Industria de mediano impacto (Industria Tipo A)		
Fabricación de calzado, excepto el de caucho, vulcanizado o moldeado o de plástico.	6	2,48
Fabricación de joyas y artículos convexos.	1	0,41
Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos.	1	0,41
Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos.	1	0,41
Fabricación de productos de madera y de corcho.	1	0,41
Fabricación de productos metálicos, no especificados en otra parte, exceptuando maquinaria y equipo.	1	0,41
TOTAL	242	100

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Fotografía 3.18: Producción de bienes – Carpinterías y ebanisterías, sombrererías y hojalaterías.



Fuente: Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015 - www.eltiempo.com

A partir del levantamiento de información, se concluye que el 95% de usos de producción de bienes son aquellas actividades de “producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda” principalmente los relacionados a las actividades de sastrería y talleres de costura; mientras que el porcentaje restante lo ocupan la industria de mediano impacto – Tipo A en actividades relacionadas a la fabricación de calzado, joyas, productos de madera y muebles, ver cuadro 3.51 y 3.52. Adicionalmente, se puede observar el bajo registro de unidades para la industria de alto impacto, lo que es positivo puesto que este tipo de actividades son consideradas no aptas para el área de estudio según la ordenanza que la regula.



Fotografía 3.19: Producción de bienes en la Calle Juan Montalvo y Sucre – Calle Del Vado.

– **Localización en el predio**

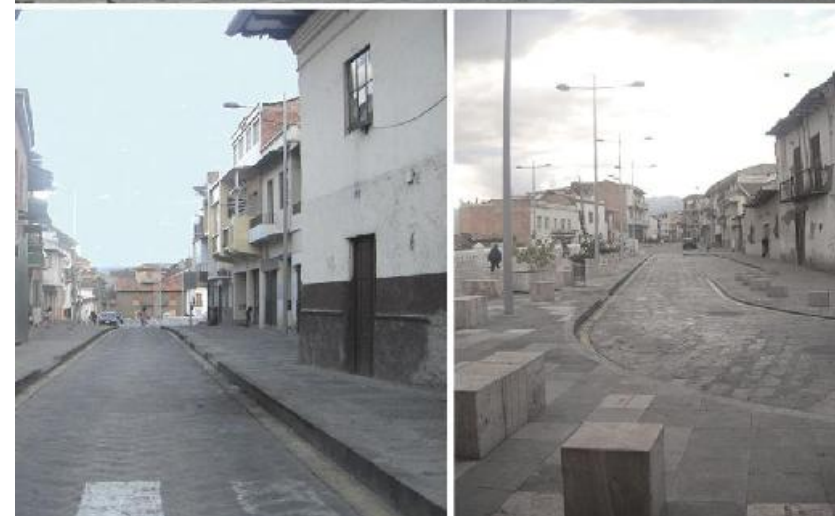
Existen 233 usos de producción de bienes en las plantas bajas de las edificaciones, que representa el 96,28% de las 242 unidades totales presentes en el Área de Primer Orden, es decir la esta actividad se ubica generalmente en este nivel de las edificaciones.

La localización de estas actividades con respecto al predio se desenvuelve principalmente hacia el exterior, con un resultado de 220 unidades de uso, y en menor cuantía se han definido 13 unidades funcionando hacia el interior de los predios. Ver cuadro 3.53 y su localización en el mapa 3.36.

Cuadro 3.53: Ubicación en el predio según usos de suelo de producción de bienes. (Valores absolutos y relativos)

CLASIFICACIÓN DE LA PRODUCCIÓN DE BIENES	UBICACIÓN EN EL PREDIO	
	HACIA EL EXTERIOR	HACIA EL INTERIOR
Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda	210	12
Industria de mediano impacto (Industria Tipo A)	10	1
TOTAL	220	13

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Fuente y elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Simbología

▬ Limite del área de primer orden

□ Manzanas

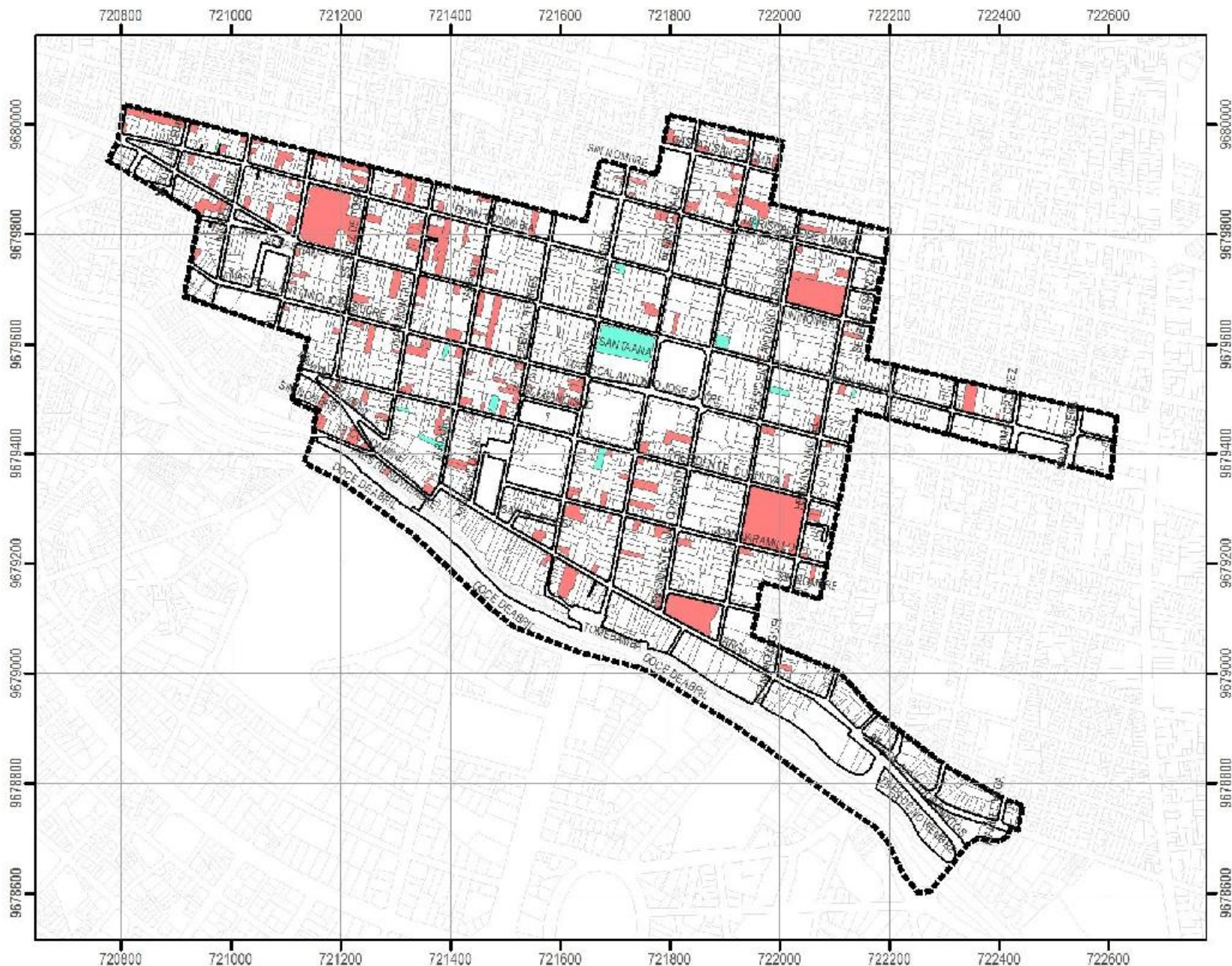
□ Predios

— Vías

Localización en el predio

■ Hacia el interior

■ Hacia el exterior



Mapa 3.37
Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur

Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015

Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido:

Localización de la producción de bienes en el predio



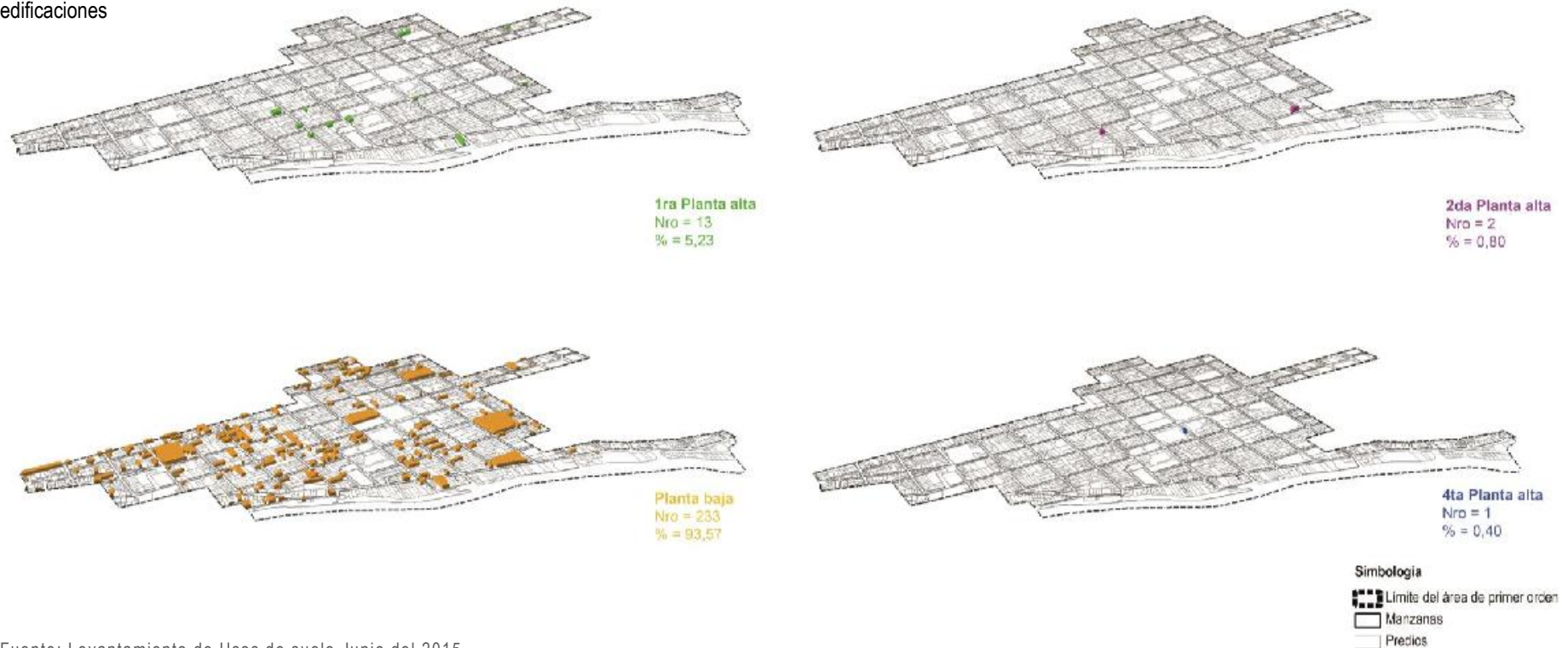


- Localización en los pisos de las edificaciones.

Aproximadamente el 93% de estas actividades se desenvuelven en las plantas bajas de las edificaciones, como ya se mencionó anteriormente. El número de usos disminuye mientras se incrementa el número de pisos, alcanzando incluso el valor de una unidad de uso en la cuarta planta alta.

En el gráfico 3.32 se representaron los datos obtenidos en el levantamiento de información, con la finalidad de obtener una visión más clara de su emplazamiento por pisos.

Gráfico 3.32: Ubicación de la producción de bienes en los diferentes niveles de las edificaciones



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
 Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

b. Intensidad del uso de suelo

El análisis de la intensidad se lo realizará siguiendo el mismo método alcanzado en las actividades anteriores. Según los resultados obtenidos para esta clasificación del uso, la producción artesanal obtuvo los valores más representativos, pues como ya se ha citado anteriormente esta actividad es la predominante, por lo tanto su desarrollo en las manzanas será mayor al uso de industria de mediano impacto Tipo A.

Como se puede observar en el cuadro 3.54, la producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda está presentes en el área de estudio principalmente con dos unidades de usos por manzana, mientras que la industria de mediano impacto se establece con una unidad de uso en 5 manzanas.

De forma general, el uso de producción de bienes se emplaza sobre todo en cantidades de 1 a 4 unidades de uso en 51 manzanas, incrementándose posteriormente en menor número de manzanas, hasta alcanzar el 100%. Ver cuadro 3.55.

Cuadro 3.54: Clasificación de la producción de bienes por número de manzanas, según unidades de uso.

NÚMERO DE USOS	MANZANAS	
	PRODUCCIÓN ARTESANAL Y MANUFACTURERA DE BIENES COMPATIBLES A LA VIVIENDA	INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO (INDUSTRIA TIPO A)
	Nro.	Nro.
1	14	5
2	18	3
3	10	-
4	9	-
5	6	-
6	4	-
7	2	-
8	1	-
9	1	-
10	1	-
11	1	1
12	1	-
TOTAL	68	9

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

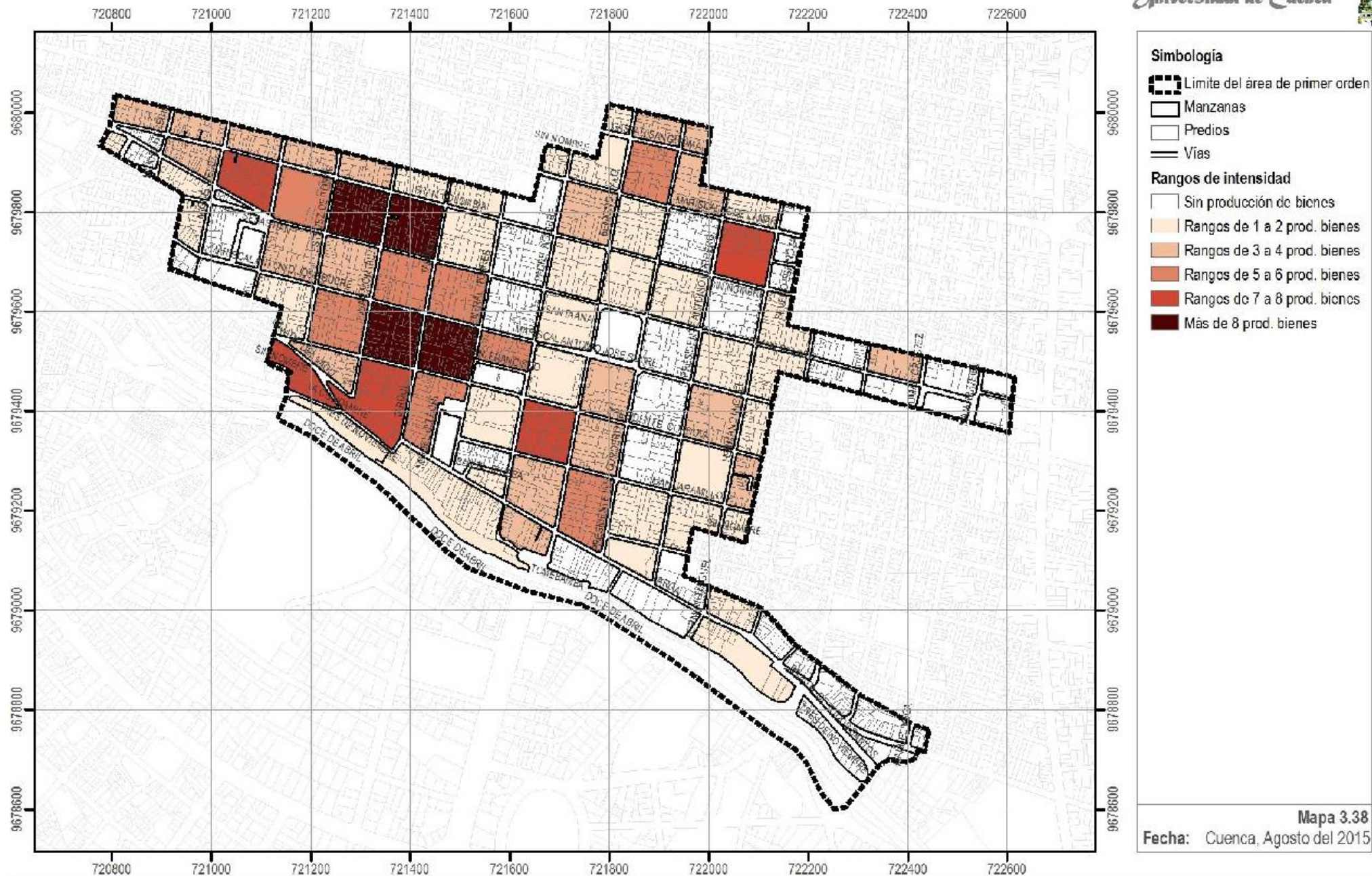
Cuadro 3.55 Unidades de usos por manzana en valores absolutos, relativos e intensidad, según rangos de producción de bienes.

RANGOS DE PRODUCCIÓN DE BIENES	MANZANAS		
	Nº	%	Intensidad
Sin Producción de bienes	41	37,61	Sin intensidad
De 1 a 2	31	28,44	Baja intensidad
De 3 a 4	20	18,35	
De 5 a 6	8	7,34	Alta intensidad
De 7 a 8	5	4,59	
Más de 8	4	3,67	
TOTAL	109	100,00	

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

De acuerdo al cuadro 3.55 se puede definir, que limitadamente el 3% de las manzanas posee una concentración de este uso con un rango de "más de 8 unidades". Adicionalmente se logró determinar la mayor intensidad de la producción de bienes, mediante los tres últimos rangos establecidos, mismos que fueron representados y ubicados en el área de estudio como se muestra en el mapa 3.37.

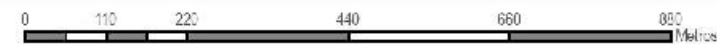
La principal tendencia de localización de esta actividad, se ubica próxima al Vado y el Barrio de San Sebastián, donde generalmente se extiende el uso de vivienda. La intensidad baja se ubica de forma dispersa en toda el área de estudio, excepto en la zona de la Iglesia de Todos Santos y cerca al Barrio de San Blas.



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

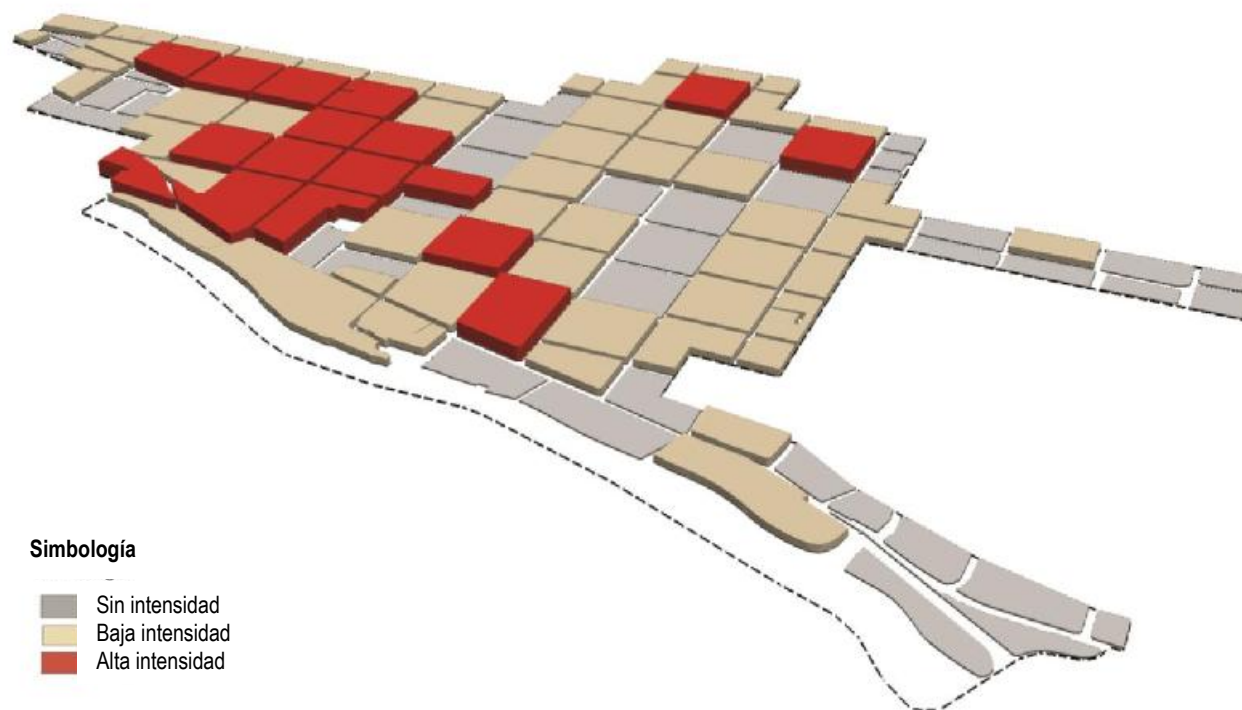
CAPÍTULO III

Contenido: Rangos de intensidad por manzana de la producción de bienes



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

Gráfico 3.33: Tendencias de localización y predominancia de la producción de bienes en el Área de Primer Orden.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

c. Confrontación con la normativa

La normativa de “Reformas, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca. Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo urbano” plantea como uso compatible al uso de producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda, sin embargo los usos de industria de mediano y alto impacto son

considerados no aptos para la zona. A pesar de lo indicado, actualmente existen algunos predios con la presencia de usos de industria de mediano impacto, relacionados principalmente a la fabricación de muebles, artículos de madera y zapatos; lo que en realidad abre la interrogante de plantear la apertura o erradicación de este uso en el Área de Primer Orden, puesto que al registrarse pocas actividades de esta clasificación aún podría ser controlado por la entidad reguladora.



3.3.7.2. Producción de bienes en las edificaciones patrimoniales

a. Características de comportamiento

- Distribución espacial en las edificaciones patrimoniales

En el Área de Primer Orden existen 197 unidades de usos presentes en las edificaciones patrimoniales que representa el 81,40% con respecto al total de actividades registradas para esta categoría. La producción de bienes se desarrolla en 177 predios igual al 19,43% del total de predios con edificaciones patrimoniales. Ver cuadro 3.56.

Cuadro 3.56: Número de predios con uso de producción de bienes por valores absolutos y relativos, según la categorización patrimonial.

CATEGORIZACIÓN PATRIMONIAL	PRODUCCIÓN DE BIENES	
	Nº DE PREDIOS	%
Valor emergente	4	2,26
Valor arquitectónico A	11	6,21
Valor arquitectónico B	90	50,85
Valor ambiental	57	32,20
Valor negativo	15	8,47
TOTAL	177	100

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Esta actividad se ha expandido en menor cantidad en las edificaciones inventariadas, sobre todo la industria de mediano impacto con 7 unidades presentes esencialmente en las edificaciones de valor arquitectónico B y ambiental, mientras los usos de producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda especialmente las actividades de sastrerías y talleres de costura, bordado y tejidos, registran 190 unidades

emplazados en todos los valores patrimoniales existentes y en mayor cantidad en aquellas con valor arquitectónico B y ambiental.

- Localización de la producción de bienes en los predios con edificaciones patrimoniales

En base a la información procesada existen 192 unidades de producción de bienes en las plantas bajas de las edificaciones patrimoniales, que constituye el 97,46% del total de actividades registradas para esta categoría. El uso se desenvuelve de dos formas: interior y exterior, obteniendo como resultado 180 usos de suelo en la zona externa del predio y 12 usos ubicados hacia el interior del predio. De igual manera que en las edificaciones no patrimoniales el uso de producción artesanal es predominante al exterior. Ver cuadro 3.57.

Cuadro 3.57: Ubicación en el predio según los usos de suelo de producción de bienes (Valores absolutos y relativos).

CLASIFICACIÓN DE LA PRODUCCIÓN DE BIENES	UBICACIÓN EN EL PREDIO	
	HACIA EL EXTERIOR	HACIA EL INTERIOR
Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda	174	11
Industria de mediano impacto (Industria Tipo A)	6	1
TOTAL	180	12

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Simbología

--- Limite del área de primer orden

□ Manzanas

□ Predios

— Vias

P. de bienes según cat.patrimonial

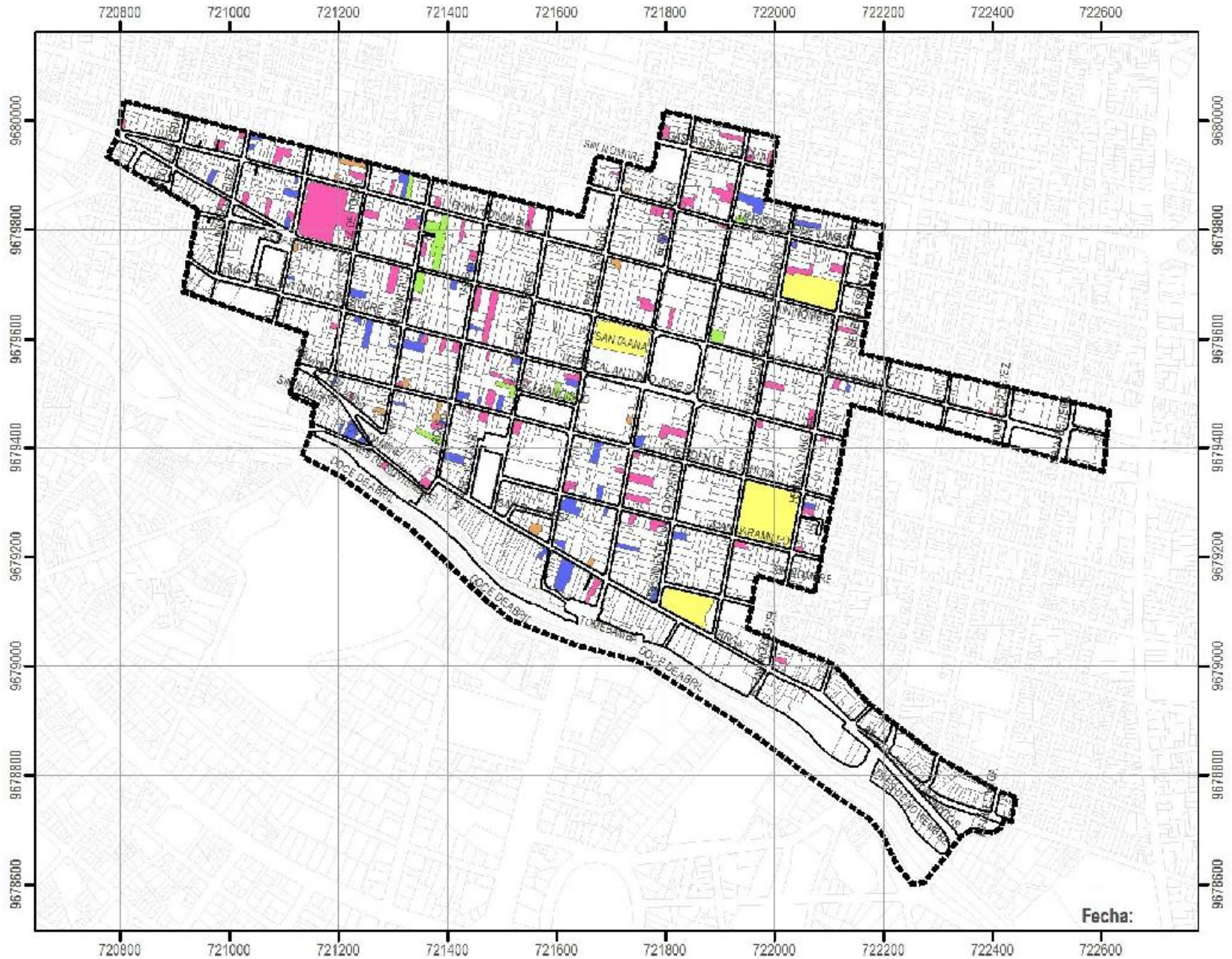
■ Valor emergente

■ Valor arquitectónico A

■ Valor arquitectónico B

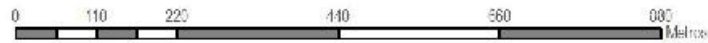
■ Valor ambiental

■ Valor negativo



Mapa 3.39
Fecha: Cuenca, Agosto del 2015

Fecha:



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur

Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015

Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



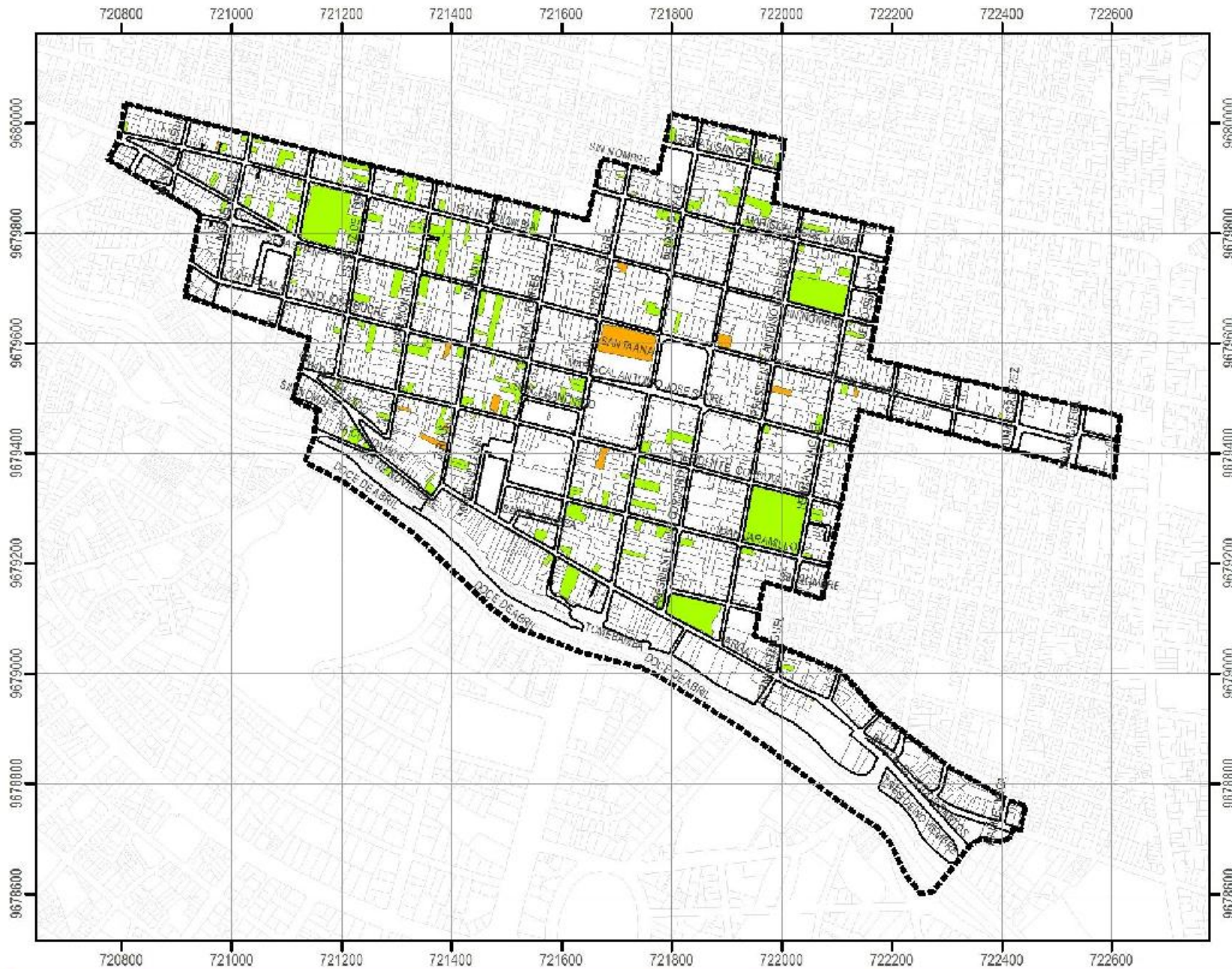
Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido:

Distribución espacial de la producción de bienes según categorización patrimonial





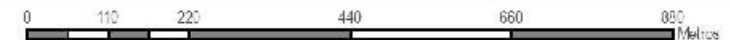
- Simbología**
- Límite del área de primer orden
 - Manzanas
 - Predios
 - Vías
- Localización en E. Patrimoniales**
- Interior
 - Exterior

Mapa 3.40
 Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III
 Contenido: Localización de la producción de bienes en los predios con edificaciones patrimoniales



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

- Localización en los pisos de las edificaciones patrimoniales

La producción de bienes se ha desarrollado en los dos primeros niveles de las edificaciones patrimoniales, principalmente en las plantas bajas, pues aproximadamente el 97% de unidades de uso se ubican en estos pisos, disminuyendo drásticamente a cuatro unidades en las primeras plantas altas. Su ubicación podrá ser observada en el gráfico 3.34 que se muestra a continuación.

Gráfico 3.34: Ubicación de la producción de bienes en los diferentes niveles de las edificaciones patrimoniales.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

b. Intensidad del uso de suelo en las edificaciones patrimoniales

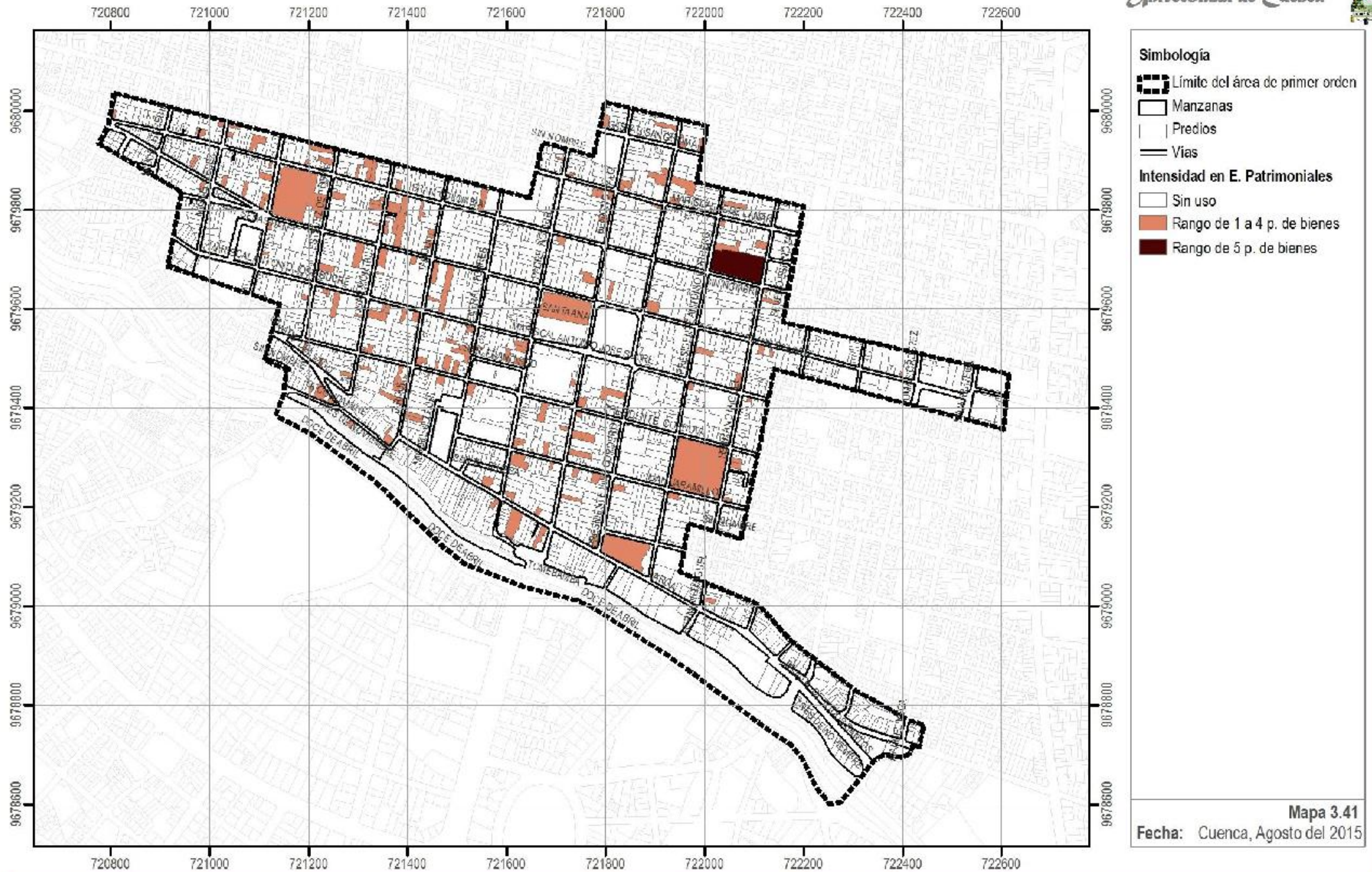
Se seguirá el método aplicado en los anteriores usos de suelo, a través del análisis del número de actividades por predio que posteriormente serán establecidos en rangos. En base al cuadro 3.58 se identificó como uso predominante la “producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda” pues se extiende en 170 predios mientras que la industria en 7 predios con edificaciones patrimoniales.

Cuadro 3.58: Clasificación de la producción de bienes por número de predios con edificaciones patrimoniales, según unidades de uso.

NÚMERO DE USOS	PREDIOS	
	P. ARTESANAL Y MANUFACTURERA DE BIENES COMPATIBLES A LA VIVIENDA	INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO (INDUSTRIA TIPO A)
	Nro.	Nro.
1	156	7
2	11	-
3	1	-
4	1	-
5	1	-
TOTAL	170	7

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Alrededor de 163 predios abarcan una unidad de producción de bienes, alcanzando incluso 5 unidades de usos por predio en una de las edificaciones patrimoniales. En relación a la tendencia de localización se ha considerado predominante aquellos predios que contienen las 5 unidades de uso pues es el máximo número de actividades registradas, mientras que el rango de 1 a 4 unidades de usos, se considera con baja intensidad. Ver cuadro 3.59. Su localización podrá ser identificada en el mapa 3.40 y gráfico 3.35.

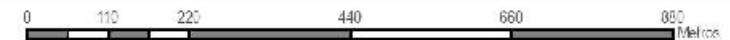


Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido:

Rangos de intensidad de la producción de bienes en los predios con edificaciones patrimoniales.



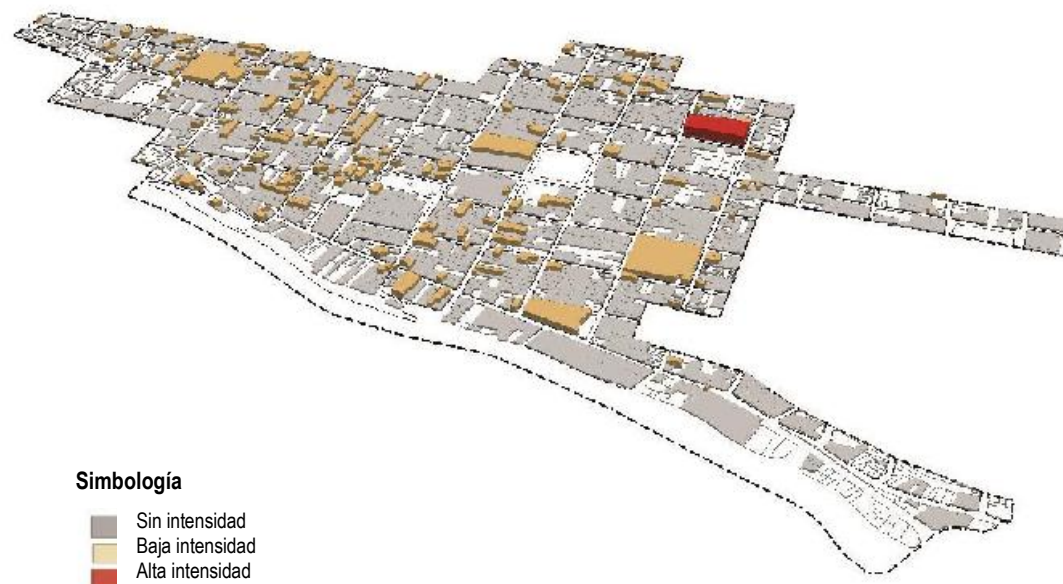
Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

Cuadro 3.59: Unidades de usos por predios con edificaciones patrimoniales, en valores absolutos, relativos e intensidad, según rangos de producción de bienes.

RANGOS DE PRODUCCIÓN DE BIENES	PREDIOS		
	Nº	%	Intensidad
Sin Producción de bienes	734	80,57	Sin intensidad
De 1 a 2	174	19,10	Baja intensidad
De 3 a 4	2	0,22	
Más de 5	1	0,11	Alta intensidad
TOTAL	911	100,00	

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Gráfico 3.35: Tendencias de localización y predominancia de la producción de bienes en los predios con edificaciones patrimoniales



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



3.3.7.3 Conclusiones

De acuerdo a la investigación realizada para los usos de producción de bienes se establece un cuadro general (Ver cuadro 3.60) sobre los datos obtenidos en los predios con edificaciones patrimoniales y no patrimoniales, emplazadas en el Área de Primer Orden.

Aproximadamente en su totalidad, esta categoría se ubica en los predios con edificaciones patrimoniales, a pesar que el total de unidades sea inferior con respecto a otros usos de suelo. El uso de producción de bienes en las edificaciones patrimoniales se emplaza en el 80% de los predios que forman parte de este uso, es decir se localizan cerca de al menos 5 unidades de usos de suelo por predio, alcanzando un máximo de 5 usos en uno de ellos.

Cuadro 3.60: Producción de bienes por áreas de estudio, según aspectos analizados.

ASPECTOS ANALIZADOS	PRODUCCIÓN DE BIENES	
	EN EL A.P.O	EN LAS EDIFICACIONES PATRIMONIALES
Número de usos	242	197
Número de manzanas	68	-
Número de predios	221	177
En cuantos niveles está ubicado	Desde la PB hasta la 4Ta PA	Desde la PB hasta la 1Era PA
Piso con predominancia del uso	Planta baja	Planta baja
Número de usos en planta baja	233	192
Número de usos hacia el exterior	220	180
Número de usos hacia el interior	13	12
Tipo de uso predominante	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
Tipo de uso menos predominante	Industria de mediano impacto (Industria Tipo A)	Industria de mediano impacto (Industria Tipo A)
Rangos con alta intensidad	5 a 12 usos/manzana	5 usos/predio

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Fotografía 3.20: Usos de producción de bienes – Calle Mariscal Lamar

Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Cuadro 3.61: Cuadro resumen del número de usos de producción de bienes por el número de pisos en valores absolutos y relativos, según el área de análisis.

ÁREA DE ANÁLISIS	NÚMERO DE PISOS									
	PB		1era. PA		2da. PA		3era. PA		4ta. PA	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
En el A.P.O	233	93,57	13	5,23	2	0,8	-	-	1	0,4
En edificaciones patrimoniales	192	97,46	5	2,54	-	-	-	-	-	-

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

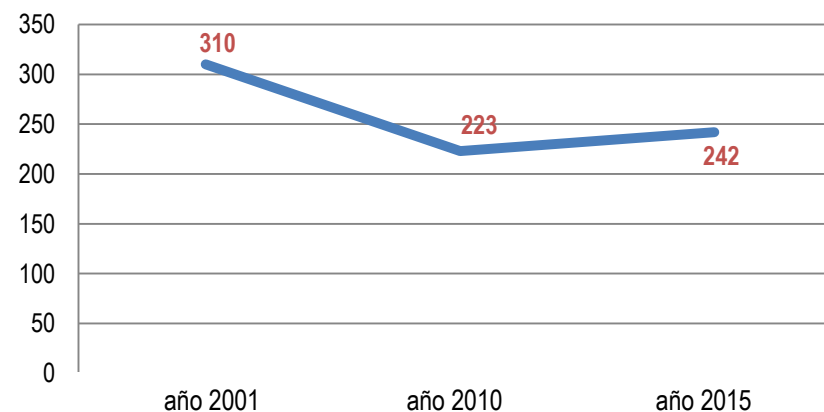
Las principales actividades que se desarrollan en el área de estudio como parte de la producción de bienes son la “producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda” ubicadas esencialmente en las plantas bajas de las edificaciones, en ciertas manzanas emplazadas en el Barrio Cruz del Vado y Gran Cove específicamente al Oeste del Área de Primer Orden; similar es el caso a nivel predial para las edificaciones patrimoniales, aunque el uso predominante se ubica principalmente en la zona próxima al Mercado 9 de Octubre.

El uso de producción de bienes se ubica hasta la cuarta planta alta de las edificaciones en mínimas cantidades, sin embargo para las edificaciones patrimoniales el emplazamiento es diferente pues alcanzan únicamente hasta la primera planta alta. Ver cuadro 3.61.

En comparación con los años 2001 y 2010 analizados en el capítulo II y representados en el gráfico 3.36 se puede observar un ligero decrecimiento de este uso en el área de estudio, sin embargo con respecto al año 2015 se obtuvieron 19 unidades más con respecto al análisis anterior del año 2010. No se podría asegurar totalmente que el incremento de estas actividades es positivo para el lugar pues se han registrado usos incompatibles que forman parte de esta categoría, como la industria de mediano impacto – Industria tipo A, cuyo emplazamiento

en el lugar pueden afectar al área de análisis en general así como a las edificaciones que lo contengan, debido a los riesgos que puede provocar su funcionamiento.

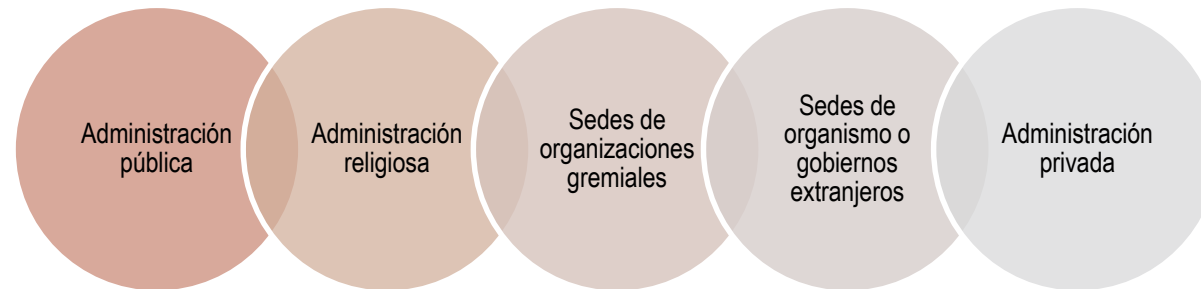
Gráfico 3.36: Número de usos de producción de bienes por años



Fuentes: - Rivera, G. & Serrano, E. (2012 – 2013) Estudio para la formulación de un modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca. (Tesis previa a la obtención del título de Arquitecto) Universidad de Cuenca, Cuenca.
- Carpio, J. (1979). Cuenca: Su geografía urbana. Ecuador: Monsalve.
- Levantamiento de Usos de suelo junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



3.3.8 Uso de suelo: Gestión y Administración



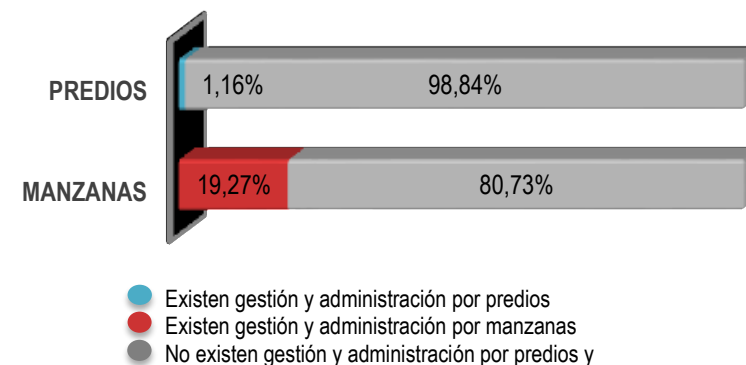
3.3.8.1. Gestión y administración en el Área de Primer Orden

a. Características del comportamiento

- Distribución espacial

En el Área de Primer Orden existen 26 unidades de usos de gestión y administración, que representa el 0,48% del total de actividades registradas. Este uso de suelo está presente en 26 predios ubicados de forma dispersa y en 21 Manzanas. Los valores obtenidos fueron comparados en el Gráfico 3.37 con respecto al número total (en porcentajes) de predios y manzanas existentes respectivamente en el área de estudio. Su ubicación puede ser apreciada en el mapa 3.41.

Gráfico 3.37: Gestión y Administración en el área de estudio (valores relativos en predios y manzanas).



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Simbología

▬ Límite del área de primer orden

□ Manzanas

▬ Predios

▬ Vías

Distribución espacial

■ Gestión y Administración



Mapa 3.42
Fecha: Cuenca, Agosto del 2015

Fecha:

0 110 220 440 660 880 Metros



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur

Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015

Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido: Distribución espacial del uso de Gestión y Administración





Fotografía 3.21: Servicios de Gestión y Administración - Calle Juan Jaramillo.



Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Cuadro 3.62: Unidades de uso de suelo por valores absolutos y relativos, según clasificación de los usos de gestión y administración.

USOS DE SUELO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN	UNIDADES	
	Nº	%
Administración pública	20	76,92
Sedes de organizaciones gremiales	6	23,08
TOTAL	26	100

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

En relación a los usos que conforman esta actividad, la administración pública es la predominante con 20 unidades, y en menor cantidad las sedes de organizaciones gremiales con 6 unidades. Los usos de administración religiosa, sedes de organismo o gobiernos extranjeros, y administración privada no presentaron registros en el levantamiento de usos en el área de estudio. Ver cuadro 3.62.

Los usos de Gestión y Administración están distribuidos en la mayor parte de los usos que la componen, principalmente en aquellas de administración pública cuyo uso de carácter provincial registra la mayor cantidad de unidades, y con menor registro los de carácter parroquial y regional. En relación a las sedes de organizaciones gremiales, los usos de sindicatos presentan mayores registros obteniendo 5 unidades en total, como se indica en el cuadro 3.63.

Cuadro 3.63: Unidades de uso por valores absolutos y relativos, según usos de suelo de Gestión y Administración.

USOS DE SUELO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN	UNIDADES DE USO	
	Nº	%
Administración pública		
Cantonal	6	23,08
Nacional	5	19,23
Parroquial	1	3,85
Provincial	7	26,92
Regional	1	3,85
Sedes de organizaciones gremiales		
Organizaciones gremiales	1	3,85
Sindicatos	5	19,23
TOTAL	26	100

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Fotografía 3.22: Administración pública, Gobernación y Prefectura del Azuay – Calle Gran Colombia



Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

- Localización en el predio

Alrededor de 18 unidades de usos de gestión y administración se ubican en las plantas bajas de las edificaciones, es decir el 69,23% de las 26 unidades existentes con esta actividad. En el cuadro 3.64 se puede observar que las actividades se han desarrollado sobre todo al exterior con un registro de 14 unidades de uso. Ver mapa 3.42.

Cuadro 3.64: Unidades de uso por ubicación en el predio según clasificación del uso de Gestión y Administración.

CLASIFICACIÓN DEL USO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN	UBICACIÓN EN EL PREDIO	
	HACIA EL EXTERIOR	HACIA EL INTERIOR
Administración pública	12	3
Sedes de organizaciones gremiales	2	1
TOTAL	14	4

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

- Localización en los pisos de las edificaciones

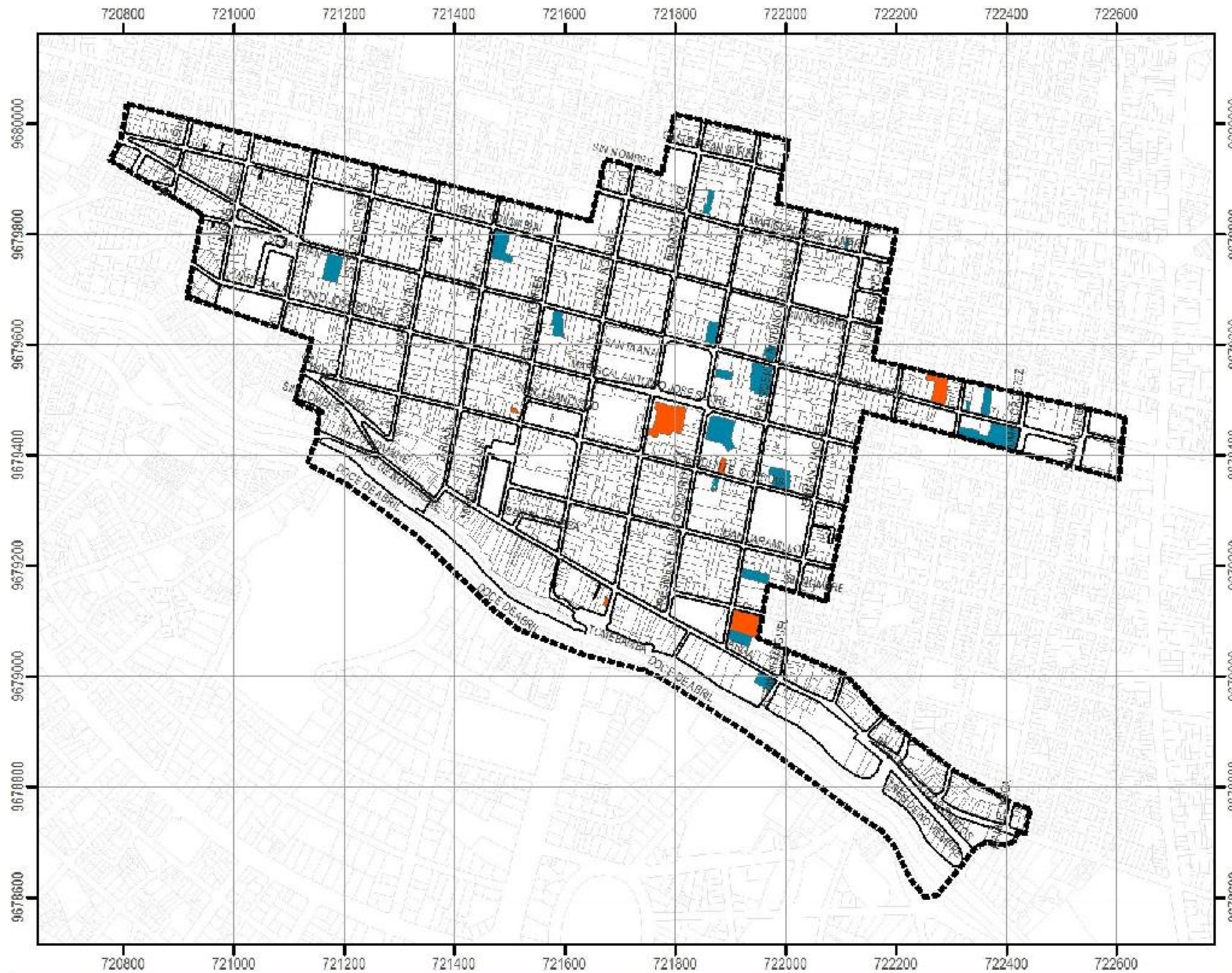
Los usos de gestión y administración se emplazan primordialmente en la planta baja de las edificaciones con el 69%, mientras que el porcentaje restante se ubica en el segundo piso con el 31% de unidades rastreadas.

Es importante acotar que estas actividades llegan a ocupar incluso 8 pisos de la edificación que no están presentes en el gráfico 3.38 pues los datos expuestos hacen referencia únicamente a la ubicación inicial de la unidad de uso en cada nivel de piso, como ya se mencionó anteriormente.

Gráfico 3.38: Ubicación de la Gestión y Administración en los diferentes niveles de las edificaciones.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



- Simbología**
- Límite del área de primer orden
 - Manzanas
 - Predios
 - Vías
- Localización en el predio**
- Hacia el interior
 - Hacia el exterior

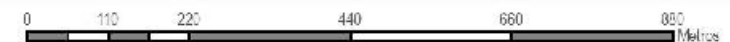
Mapa 3.43
 Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido: Localización del uso de Gestión y Administración en el predio



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

b. Intensidad del uso de suelo

En el siguiente cuadro se presenta el número de unidades de las diferentes actividades que conforman el grupo de gestión y administración por el número de manzanas. Se puede indicar que el servicio de administración pública es el uso predominante pues está presente en 18 manzanas, es decir aproximadamente tres veces más que el uso de sedes de organizaciones gremiales. En relación a las unidades de uso presentados el número de actividades con mayor cuantía está presente en 16 manzanas. Ver cuadro 3.65.

Cuadro 3.65: Clasificación del uso de Gestión y Administración por número de manzanas, según unidades de uso.

UNIDADES DE USO	MANZANAS	
	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	SEDE DE ORGANIZACIONES GREMIALES
	Nro.	Nro.
1	16	4
2	2	1
TOTAL	18	5

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



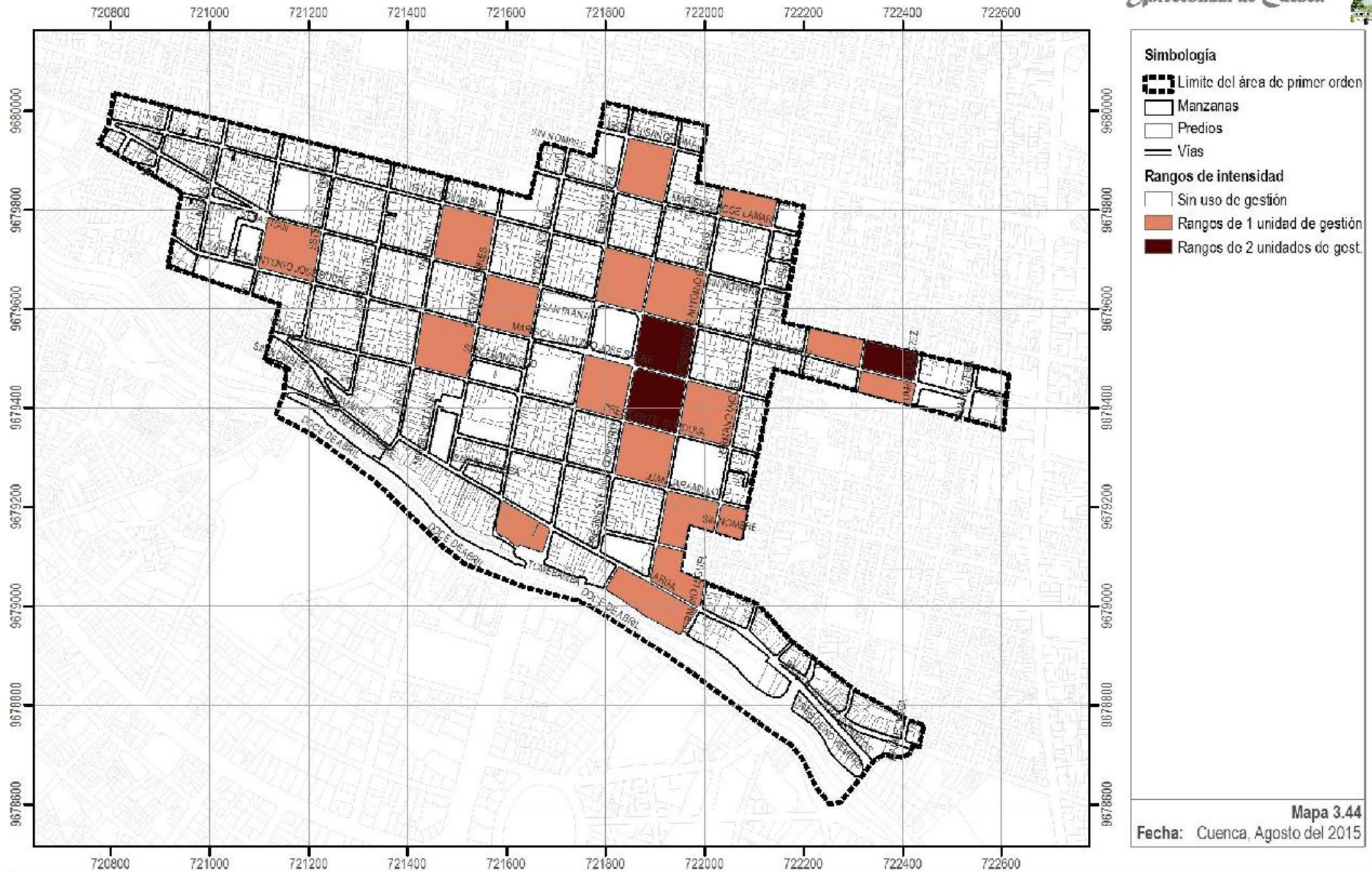
Como parte del análisis de la intensidad se ha optado por categorizar las unidades de usos a través de rangos, como se indica en el cuadro 3.66. En este caso, al registrarse únicamente dos unidades de usos por manzana se considera directamente como intensidad alta, mientras que aquellos que poseen una unidad por manzana se los distinguirá en la categoría de “baja intensidad”.

Cuadro 3.66: Unidades de usos por manzana en valores absolutos, relativos e intensidad, según rangos del uso de Gestión y Administración.

RANGOS DE USO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN	MANZANAS		
	Nº	%	Intensidad
Sin Gestión y Administración	88	80,73	Sin intensidad
1 unidad de uso	16	14,68	Baja intensidad
2 unidades de uso	5	4,59	Alta intensidad
TOTAL	109	100,00	

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Como se puede observar en el mapa 3.43 existe mayor concentración del uso de gestión y administración en algunas manzanas próximas al Parque Calderón y barrio de San Blas. Mientras que el rango de “baja intensidad” están ubicados en el centro del área de estudio y de forma dispersa en los barrios de la Merced, el Padrón y parque de San Sebastián.

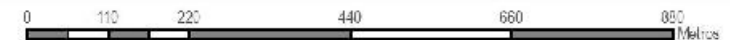


Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido:

Rangos de intensidad por manzanas de los usos de Gestión y Administración



Coordenadas:

UTM Zona 17 Sur

Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015

Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

Fotografía 3.23: Administración pública, Gobernación y Prefectura del Azuay – Calle Gran Colombia.



Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

c. Confrontación con la normativa

Según lo estipulado en la normativa que regula los usos de suelo en el Centro Histórico, los usos de gestión y administración se consideran como actividades principales asignadas al área, por lo tanto su desarrollo en el Área de Primer Orden es correcto, sin embargo lo alarmante es la pérdida del número de unidades de usos existentes en comparación con los registrados en el 2010. Algunas entidades han optado por el desalojo de esta zona de la ciudad, pues a pesar de las modificaciones realizadas a las edificaciones que ocupaban, estas no han sido aptas de cumplir con las exigencias que las actividades requieren para su normal desenvolvimiento.

3.3.8.2. Gestión y administración en las edificaciones patrimoniales

a. Características de comportamiento

- Distribución espacial

Existen 18 unidades de uso de gestión y administración, situados en 18 de sus edificaciones; es decir existe 1 uso de gestión por edificación patrimonial. Esta actividad se desenvuelve principalmente en aquellas con valor arquitectónico A y B, en cantidades casi equivalentes y en menor cantidad en las edificaciones con valor ambiental. Ver cuadro 3.67.

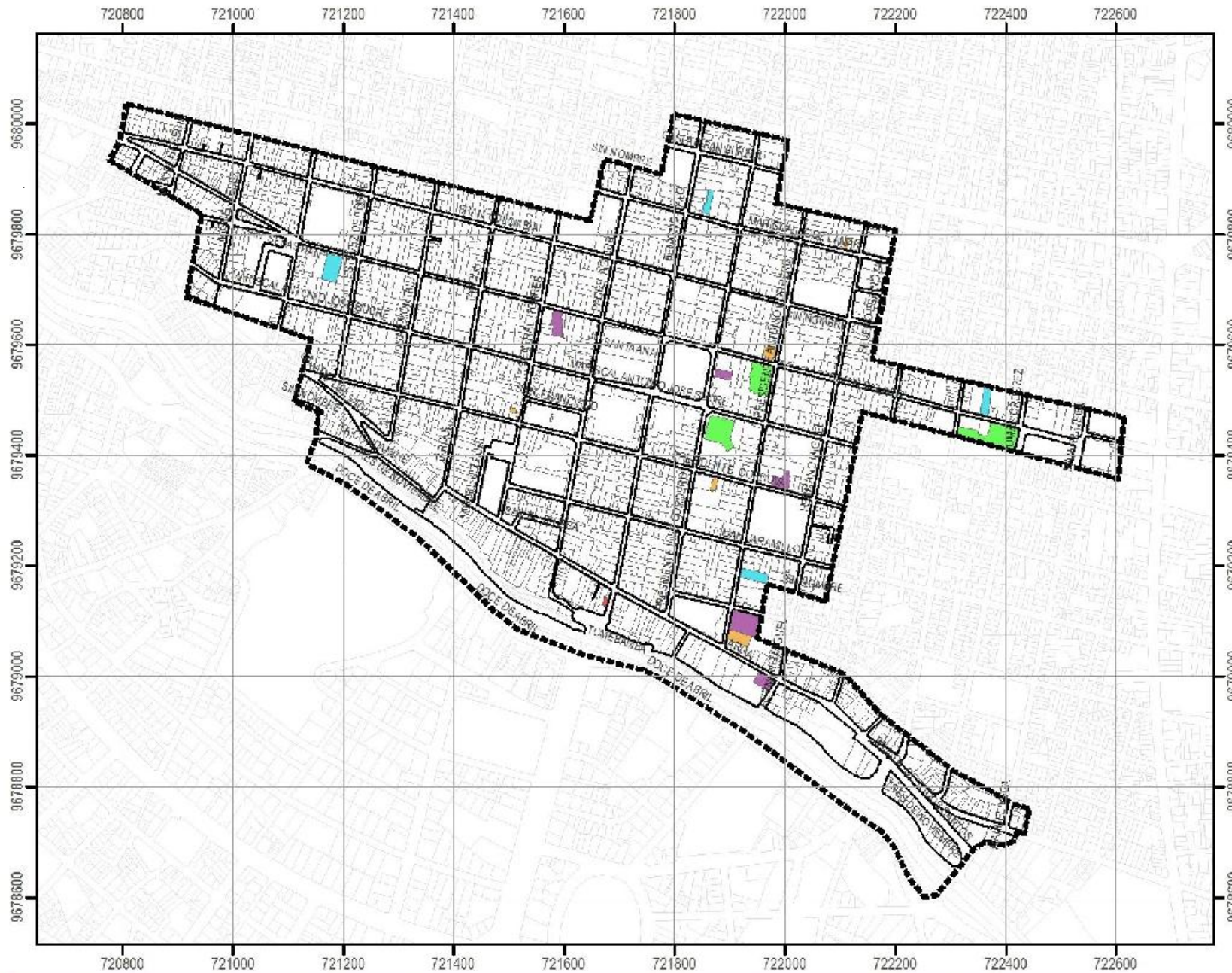
Cuadro 3.67: Número de predios con uso de Gestión y Administración por valores absolutos y relativos, según la categorización patrimonial.

CATEGORIZACIÓN PATRIMONIAL	GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN	
	Nº DE PREDIOS	%
Valor emergente	3	16,67
Valor arquitectónico A	5	27,78
Valor arquitectónico B	5	27,78
Valor ambiental	1	5,56
Valor negativo	4	22,22
TOTAL	18	100

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.

Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Aproximadamente el 70% de las unidades de uso de gestión y administración se ubican en las edificaciones patrimoniales, principalmente las de administración pública con un registro de 15 unidades, muy diferente de los usos de sedes de organizaciones gremiales con tres registros.



Simbología

- Limite del área de primer orden
- Manzanas
- Predios
- Vías

Uso según cat. patrimonial

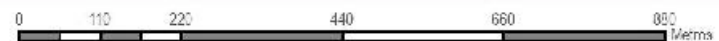
- Valor emergente
- Valor arquitectónico A
- Valor arquitectónico B
- Valor ambiental
- Valor negativo

Mapa 3.45
 Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III
 Contenido: Distribución espacial de los usos de Gestión y Administración según categorización patrimonial



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

- **Localización en los predios con edificaciones patrimoniales**

Existen doce unidades ubicadas en las plantas bajas de las edificaciones patrimoniales, que representa el 66% de los usos de gestión y administración registrados en el levantamiento de información para edificaciones con valor patrimonial. Estas actividades se desenvuelven generalmente al exterior de las edificaciones, como se indica en el cuadro 3.68 y podrán ser identificados en el mapa 3.45.

Cuadro 3.68: Unidades de uso por ubicación en el predio con edificaciones patrimoniales, según clasificación del uso de Gestión y Administración.

CLASIFICACIÓN DEL USO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN	UBICACIÓN EN EL PREDIO	
	HACIA EL EXTERIOR	HACIA EL INTERIOR
Administración pública	10	1
Sedes de organizaciones gremiales	-	1
TOTAL	10	2

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Fotografía 3.24: Corte de Justicia

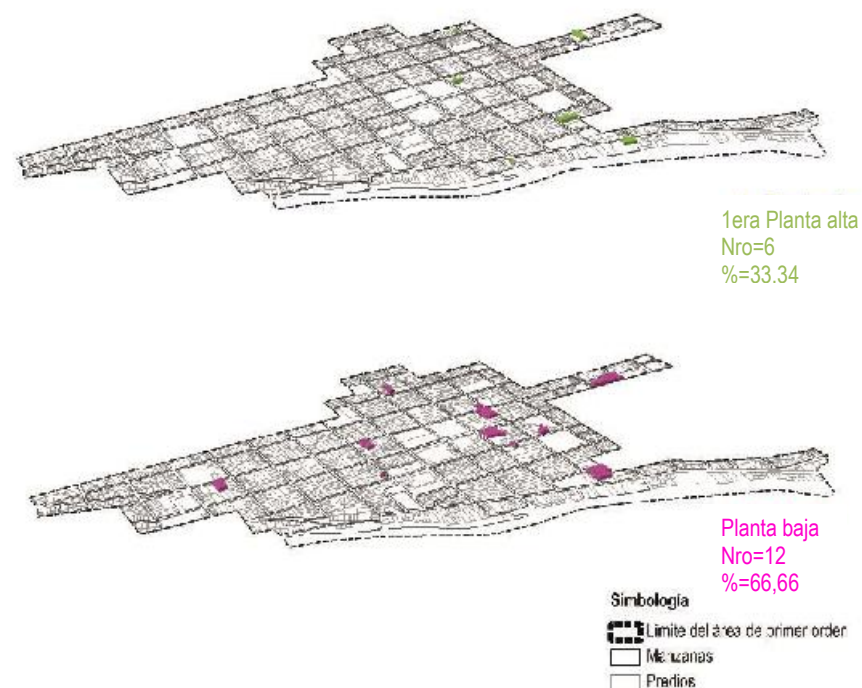


Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

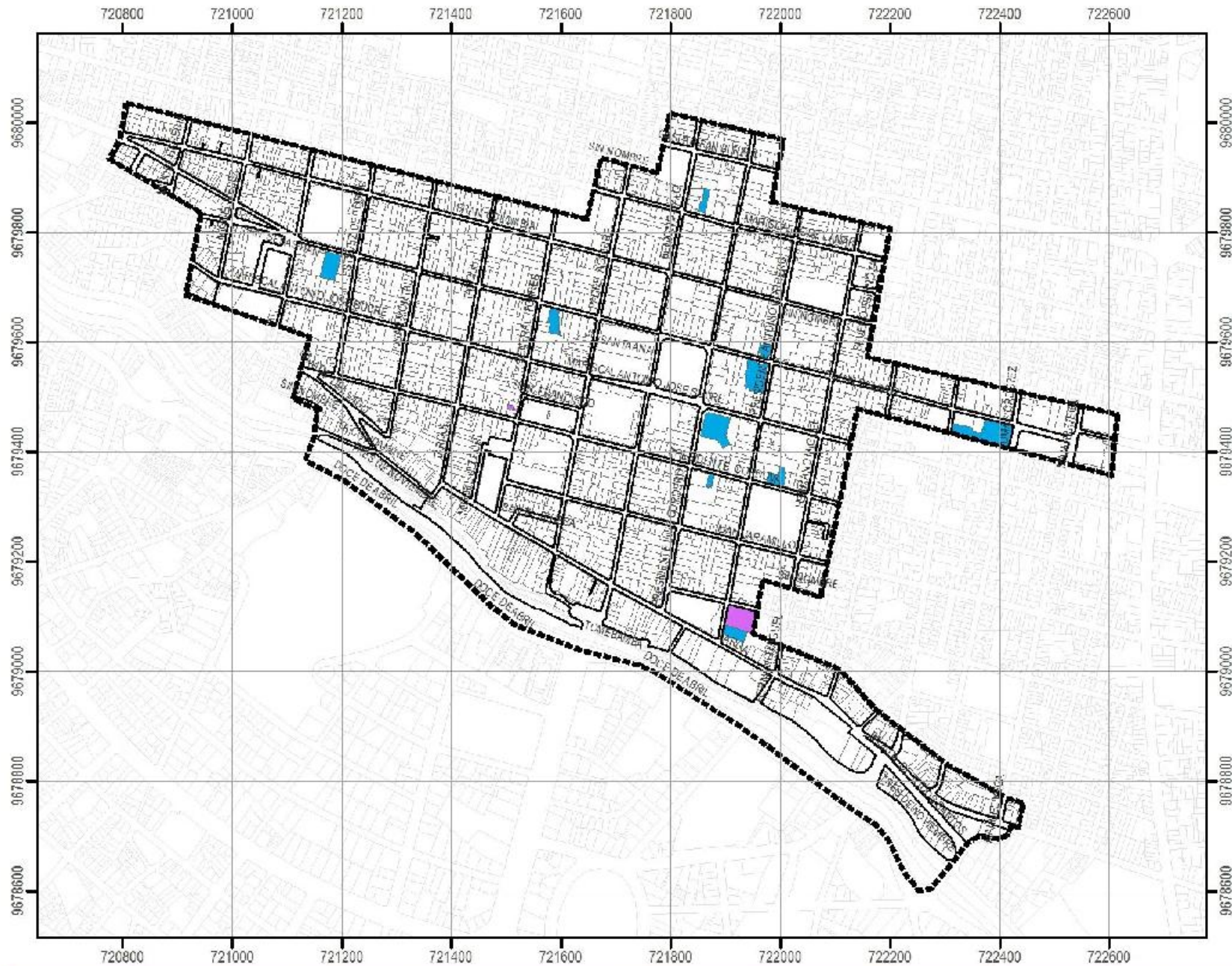
- **Localización en los pisos de las edificaciones patrimoniales**

Como ya se ha mencionado anteriormente los datos expuestos en esta parte, hacen referencia únicamente al piso inicial donde se desarrolla los usos de suelo, por lo tanto se puede decir que el uso se desenvuelve desde los primeros pisos o plantas bajas en un 67% aproximadamente, disminuyendo al 33% en la primera planta alta. Como se indica en el gráfico 3.39.

Gráfico 3.39: Ubicación del uso de Gestión y Administración en los diferentes niveles de las edificaciones patrimoniales.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Simbología

- Límite del área de primer orden
- Manzanas
- Predios
- Vías

Localización en E. Patrimoniales

- Hacia el exterior
- Hacia el interior

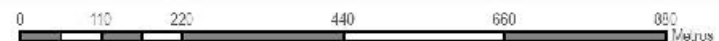
Mapa 3.46
 Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

Contenido: Localización del uso de Gestión y Administración en los predios con edificaciones patrimoniales

CAPÍTULO III



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

Fotografía 3.25: Corte de Justicia - Fiscalía Provincial del Azuay.



Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

b. Intensidad del uso de suelo en las edificaciones patrimoniales

La intensidad se determina en base al número de usos por predio y los diferentes rangos que se puedan establecer, sin embargo para las edificaciones patrimoniales no se podrán determinar rangos con predominancia del uso de gestión, pues únicamente se desarrolla en relación de un uso por predio, por lo tanto se lo considera directamente con “alta intensidad” a los 18 predios donde el uso está presente.

Cuadro 3.69: Unidades de usos por predios con edificaciones patrimoniales, en valores absolutos, relativos e intensidad, según rangos de Gestión y Administración.

RANGOS DE USO DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN	PREDIOS		
	Nº	%	Intensidad
Sin Gestión y Administración	893	98,02	Sin intensidad
1 unidad de uso	18	1,98	Alta intensidad
TOTAL	911	100,00	

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

En el gráfico 3.40 se representó la información del cuadro 3.69, en donde los datos de “sin intensidad” hacen referencia al número total de predios con edificaciones patrimoniales y los usos “alta intensidad” a las edificaciones patrimoniales que albergan esta actividad.

Existen escasas edificaciones con valor patrimonial en las que se emplazan los usos de gestión y administración, posiblemente una de las razones es el área de dichas estructuras, pues esta clasificación del uso de suelo necesita de lugares amplios y numerosas áreas para su correcto funcionamiento, y así brindar un excelente servicio a las personas que hagan uso de estas actividades. Por lo tanto, se cree que las edificaciones patrimoniales se han convertido en lugares no aptos o poco cómodos para su emplazamiento, ya que las normas que las regulan no permiten modificaciones en ellas y su cuidado es muy estricto.



Finalmente, una de las soluciones sería habitar el inmueble patrimonial en limitadas condiciones de comodidad o ubicarse en edificaciones sin valor que puedan cumplir con sus expectativas e incluso que permitan futuras ampliaciones.

Gráfico 3.40: Tendencias de localización y predominancia de los usos de Gestión y Administración en los predios con edificaciones patrimoniales.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

3.3.8.3 Conclusiones

Para las conclusiones generales, se presenta el cuadro 3.69 que resume los datos obtenidos para estas actividades en las edificaciones con y sin valor patrimonial.

Fotografía 3.26: Alcaldía de Cuenca – Calle Simón Bolívar



Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

A diferencia de otros usos de suelo, las actividades de gestión y administración están presentes en una unidad por predio y dos por manzanas, siendo estos los rangos máximos de predominancia del uso, es decir el comportamiento del uso es individual y disperso en el predio y manzana respectivamente. Además, al ser un uso de atención al público es indiscutible pensar que su localización con respecto al predio será al exterior, y sobre todo en las plantas bajas de los bienes inmuebles tal y como se indica en el cuadro 3.70 y 3.71.

Según estos datos el uso ocupa las dos primeras plantas de la edificación tanto a nivel general como en las patrimoniales e incluso como dato adicional obtenido de los usos inventariados se pudo determinar que el piso máximo de ocupación del uso es hasta la séptima planta alta.

Cuadro 3.70: Usos de Gestión y Administración por áreas de estudio, según aspectos analizados.

ASPECTOS ANALIZADOS	GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN	
	EN EL A.P.O	EN LAS EDIFICACIONES PATRIMONIALES
Número de usos	26	18
Número de manzanas	21	-
Número de predios	26	18
En cuantos niveles está ubicado	Desde la PB hasta la 1Era PA	Desde la PB hasta la 1Era PA
Piso con predominancia del uso	Planta baja	Planta baja
Número de usos en planta baja	18	12
Número de usos hacia el exterior	14	10
Número de usos hacia el interior	4	2
Tipo de uso predominante	Administración pública	Administración pública
Tipo de uso menos predominante	Sedes de organizaciones gremiales	Sedes de organizaciones gremiales
Rangos con alta intensidad	2 usos/manzana	1 usos/predio

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

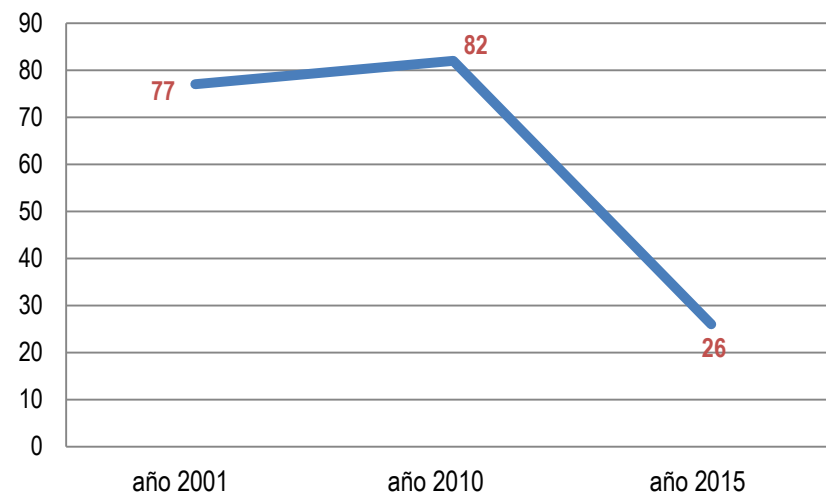
Cuadro 3.71: Cuadro resumen del número de usos de Gestión y Administración por el número de pisos en valores absolutos y relativos, según el área de análisis.

ÁREA DE ANÁLISIS	NÚMERO DE PISOS			
	PB		1era. PA	
	Nº	%	Nº	%
En el A.P.O	18	69,23	8	30,77
En edificaciones patrimoniales	12	66,66	6	33,34

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

En relación a los años 2001 y 2010 de los cuales se ha obtenido información con respecto a los usos de suelos en el área de estudio, se puede observar en el Gráfico 3.41 que en comparación con el último levantamiento, estas actividades han experimentado un descenso alarmante de unidades de uso, lo que nos indica que el área histórica está perdiendo su centralidad como un lugar de Gestión y Administración.

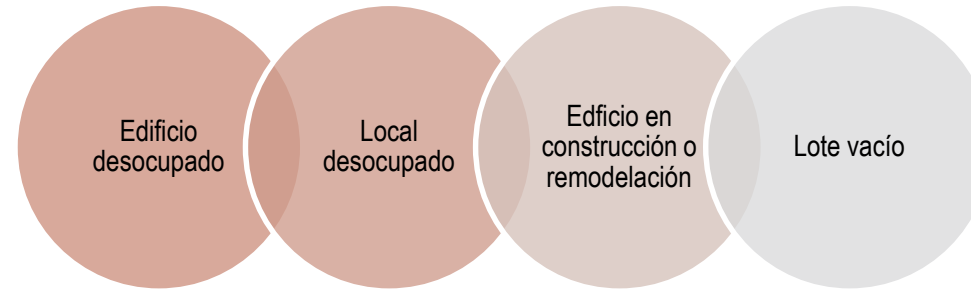
Gráfico 3.41: Número de usos de gestión y administración por años.



Fuentes: - Rivera, G. & Serrano, E. (2012 – 2013) Estudio para la formulación de un modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca. (Tesis previa a la obtención del título de Arquitecto) Universidad de Cuenca, Cuenca.
- Carpio, J. (1979). Cuenca: Su geografía urbana. Ecuador: Monsalve.
- Levantamiento de Usos de suelo junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



3.3.9 Uso de suelo: Usos especiales



3.3.9.1 Usos especiales en el Área de Primer Orden.

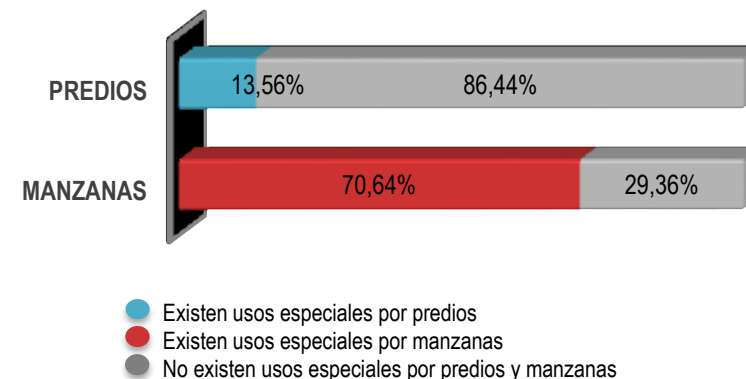
a. Características del comportamiento

- Distribución espacial

Existen 352 unidades de usos especiales en el área de estudio, cuya cantidad representa el 6,60% del registro total de actividades. Los usos están presentes en 303 predios, emplazados en 77 manzanas como se puede observar en el Gráfico 3.42 cuyos valores fueron comparados con respecto al número total (en porcentajes) de predios y manzanas existentes respectivamente en el Área de Primer Orden. Su ubicación puede ser apreciada en el mapa 3.46.

Cerca de la mitad de los usos especiales registrados, están clasificados como locales desocupados. Generalmente, los usos especiales se ubican en zonas de San Sebastián, el Vado, Banco Central del Ecuador y Calle Larga.

Gráfico 3.42: Usos especiales en el área de estudio (valores relativos en predios y manzanas).



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Cuadro 3.72: Unidades de uso de suelo por valores absolutos y relativos, según la clasificación de los usos especiales.

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS ESPECIALES	UNIDADES	
	Nº	%
Edificio desocupado	78	22,16
Edificio en construcción o remodelación	40	11,36
Local desocupado	223	63,35
Lote vacío	11	3,13
TOTAL	352	100

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Fotografía 3.27: Edificaciones en remodelación y desocupado.



Fuente: Grupo de Tesis

- **Localización en el predio**

De acuerdo a la información analizada, alrededor de 265 unidades de usos especiales se ubican en las plantas bajas de las edificaciones, lo que representa el 75,28% de las 352 unidades presentes en toda el área de estudio. Estas categoría de usos la localizamos sobre todo al exterior de las edificaciones en aproximadamente 185 usos, y hacia el interior alrededor de 88 unidades de uso, como se puede observar el cuadro 3.73 y su localización en el mapa 3.47.

Cuadro 3.73: Unidades de uso por ubicación en el predio según clasificación de los usos especiales.

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS ESPECIALES	UBICACIÓN EN EL PREDIO	
	HACIA EL EXTERIOR	HACIA EL INTERIOR
Edificio desocupado	35	15
Edificio en construcción o remodelación	16	24
Local desocupado	133	33
Lote vacío	1	8
TOTAL	185	80

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

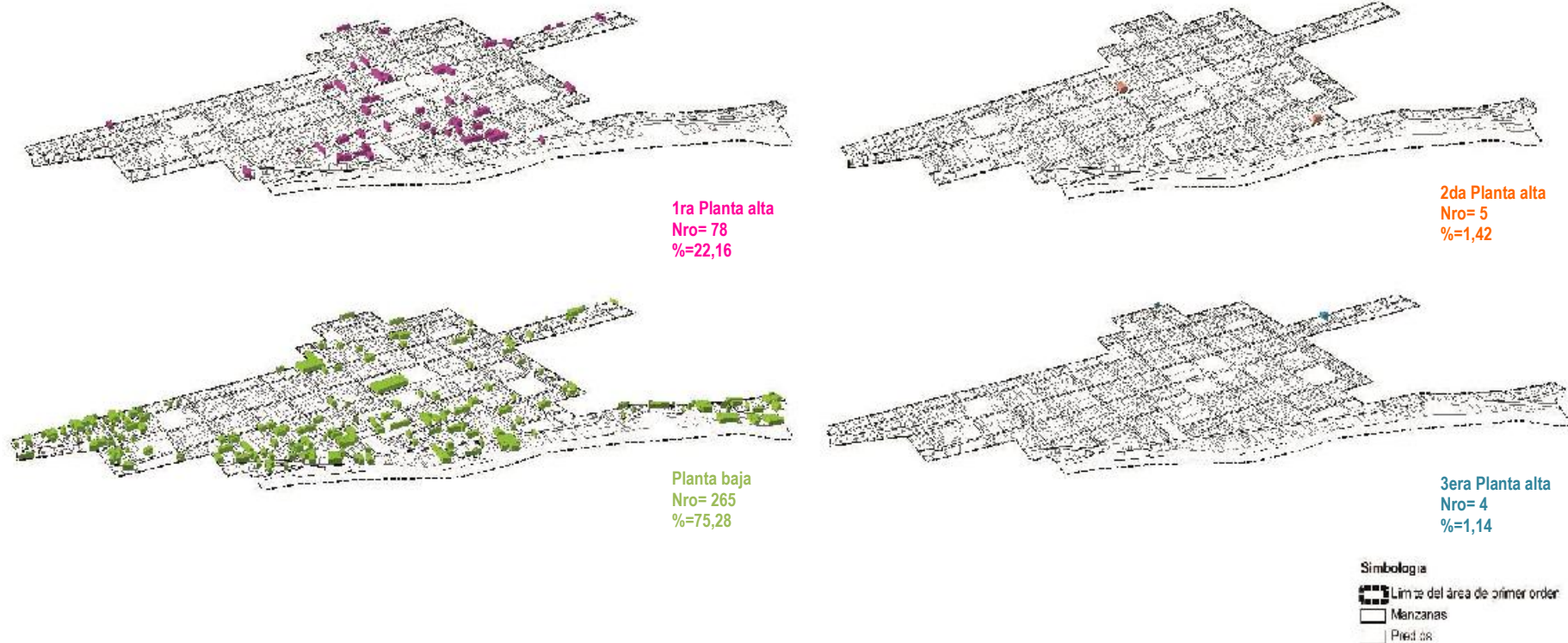


- **Localización en los pisos de las edificaciones**

Los usos especiales se han desarrollado sobre todo en el primer piso de las edificaciones alcanzando las 265 unidades de uso lo que representa el 75,28% y en menor cantidad en la tercera planta alta con 4 unidades registradas.

Gráfico 3.43: Ubicación de los usos especiales en los diferentes niveles de las edificaciones.

El uso se ha desplegado de forma máxima hasta el séptimo piso, sin embargo en el gráfico 3.43 se muestra únicamente el piso donde se registró el inicio del uso de suelo.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

b. Intensidad del uso de suelo

De acuerdo al levantamiento de información, se ha definido el número de usos por manzana como se muestra en el cuadro 3.74. El uso especial de local desocupado es el predominante pues está presente en 25 manzanas del área de estudio con una unidad de uso, alcanzando un máximo de 9 unidades de uso por manzana; seguido de los usos de edificio desocupado y edificio en construcción o remodelación con 15 unidades de uso por manzana.

Adicionalmente, se puede acotar que el mayor número de usos especiales registrados es de 18 unidades por manzana, ubicados en las calles Tarqui, Presidente Córdova, La Condamine, y Paseo Tres de Noviembre, en el Barrio Cruz del Vado.

Cuadro 3.74: Clasificación de usos especiales por número de manzanas, según unidades de uso.

UNIDADES DE USO	MANZANAS			
	EDIFICIO DESOCUPADO	EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN O REMODELACIÓN	LOCAL DESOCUPADO	LOTE VACIO
	Nro.	Nro.	Nro.	Nro.
1	15	15	25	7
2	3	6	19	-
3	8	2	10	-
4	3	-	7	1
5	-	-	4	-
6	1	-	4	-
7	1	1	7	-
8	1	-	-	-
9	-	-	1	-
TOTAL	32	24	77	8

A continuación en el cuadro 3.75 se ha categorizado las unidades de usos especiales por rangos para determinar el grado de intensidad, cuya ubicación podrá ser distinguida en el mapa 3.48. Existe mayor concentración de estos usos en las manzanas que forman parte del Barrio Cruz del Vado, puesto que al existir la presencia de la vivienda de forma predominante en esta zona, provoca el poco auge de las actividades comerciales por tanto el desalojo de los locales que poseen algunas edificaciones. Finalmente, se puede decir que la principal localización de los usos especiales es de forma dispersa hacia el Oeste del Área de Primer Orden.

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

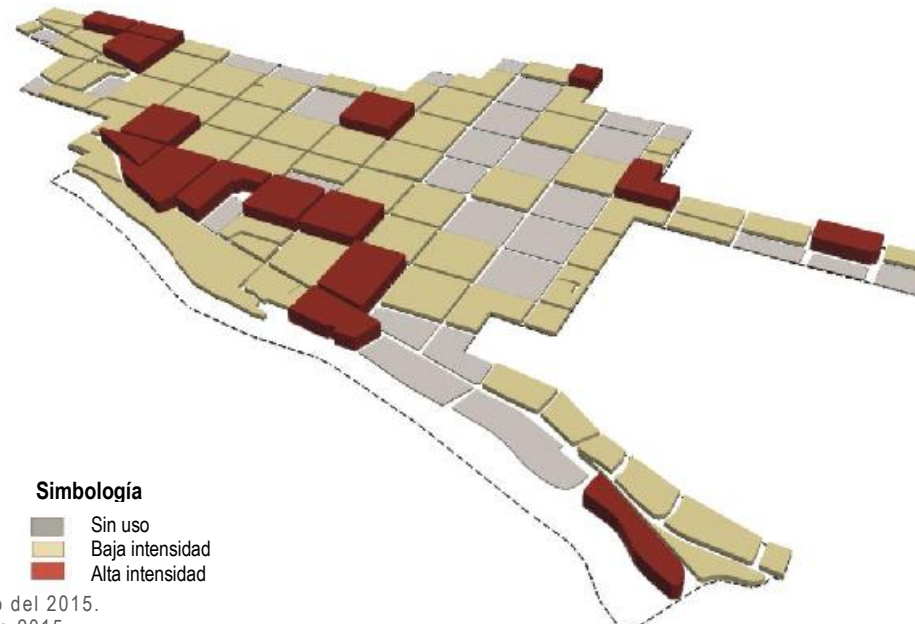


Cuadro 3.75: Unidades de usos por manzana en valores absolutos, relativos e intensidad, según rangos de usos especiales.

RANGOS DE USOS ESPECIALES	MANZANAS		
	Nº	%	Intensidad
Sin usos especiales	32	29,36	Sin intensidad
De 1 a 3	40	36,70	Baja intensidad
De 4 a 6	21	19,27	
De 7 a 9	10	9,17	Alta intensidad
De 11 a 14	4	3,67	
Más de 14	2	1,83	
TOTAL	109	100,00	

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Gráfico 3.44: Tendencias de localización y predominancia de los usos especiales en el Área de Primer Orden.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Fotografía 3.28: Usos especiales – Planta alta desocupada y planta baja desocupada con locales desocupados.



Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Simbología

▬ Límite del área de primer orden

□ Manzanas

| Predios

— Vías

Rangos de intensidad

□ Sin usos especiales

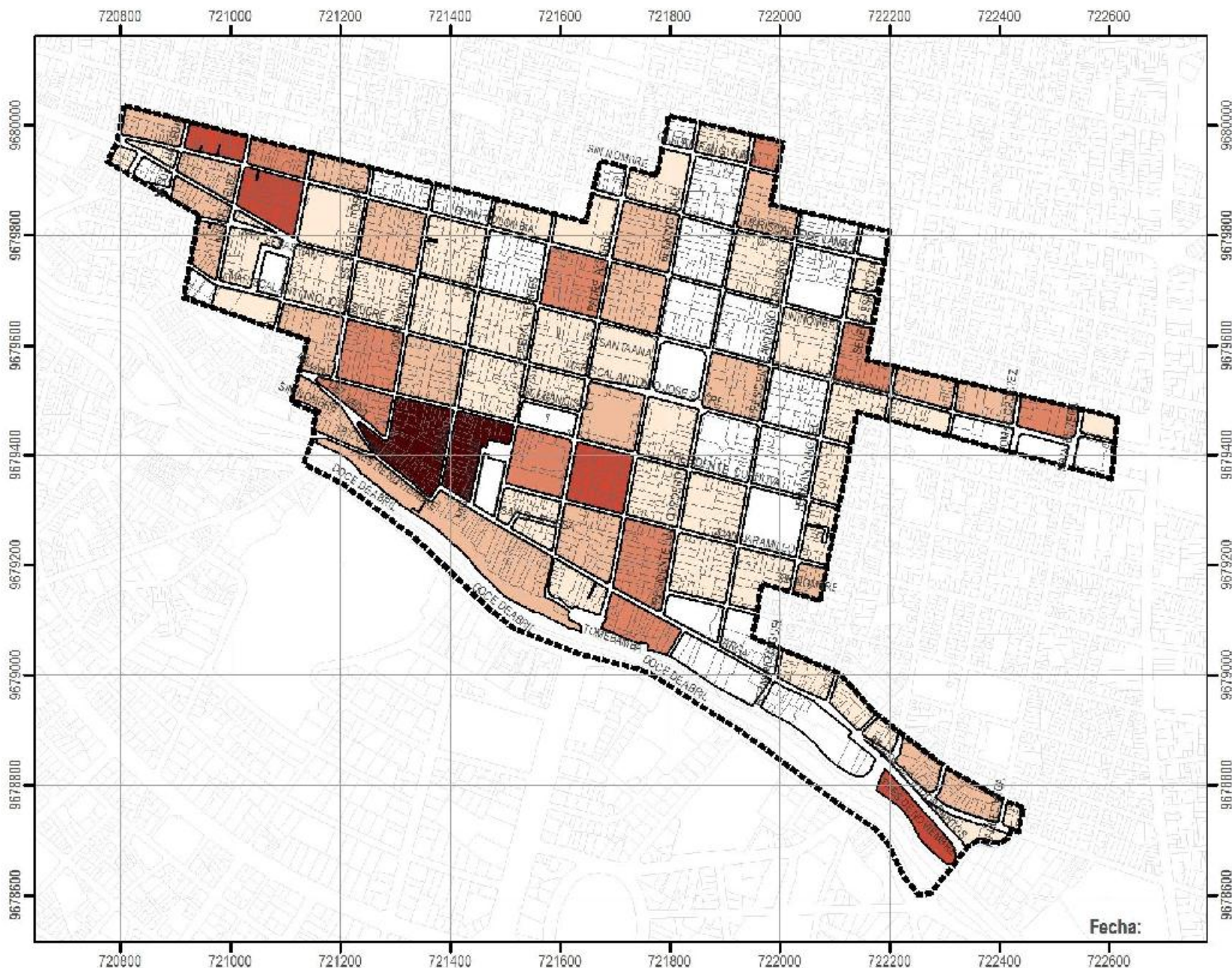
□ Rango de 1 a 3

□ Rango de 4 a 6

□ Rango de 7 a 9

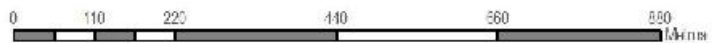
□ Rango de 11 a 14

□ Rango más de 16



Mapa 3.49
Fecha: Cuenca, Agosto del 2015

Fecha:



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur

Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015

Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido: Rangos de intensidad por manzana de los usos especiales





3.3.9.2 Usos especiales en las edificaciones patrimoniales

a. Características de comportamiento

- Distribución espacial en las edificaciones patrimoniales

Actualmente existen 217 usos especiales emplazados en las edificaciones patrimoniales, ubicados en 188 predios, que representa el 20,64% del total de registros prediales. Esta clasificación de usos se emplaza principalmente en las edificaciones de valor arquitectónico B y ambiental, con aproximadamente el 46% y 35% del total de usos registrados respectivamente. El uso con predominancia de unidades es el de local desocupado pues obtiene el 66% de usos especiales. Ver cuadro 3.76.

Cuadro 3.76: Usos especiales según su valor patrimonial (Valores absolutos y relativos)

CATEGORIZACIÓN PATRIMONIAL	USOS ESPECIALES	
	Nº DE PREDIOS	%
Valor emergente	4	2,13
Valor arquitectónico A	15	7,98
Valor arquitectónico B	87	46,28
Valor ambiental	66	35,11
Valor negativo	16	8,51
TOTAL	188	100

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Grupo de Tesis Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

- Localización en los predios con edificaciones patrimoniales

Para determinar el comportamiento de las actividades con respecto al predio, se han estudiado únicamente las actividades en las plantas bajas obteniendo como resultado 155 unidades de usos, distribuidos como se indica en el cuadro 3.77. Los usos especiales se localizan al exterior,

principalmente los registrados como locales desocupados con 82 unidades. Ver mapa 3.50.

Cuadro 3.77: Ubicación en el predio según los Usos especiales (Valores absolutos y relativos).

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS ESPECIALES	UBICACIÓN EN EL PREDIO	
	HACIA EL EXTERIOR	HACIA EL INTERIOR
Edificio desocupado	14	10
Edificio en construcción o remodelación	7	18
Local desocupado	82	22
Lote vacío	-	2
TOTAL	103	52

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

- Localización en los pisos de las edificaciones patrimoniales

Los usos especiales están presentes en los primeros pisos o plantas bajas de las edificaciones patrimoniales con un porcentaje del 71,4% según los datos obtenidos en el levantamiento de información. Es importante mencionar, que esta actividad alcanza hasta los 4 pisos de los bienes inmuebles patrimoniales que no muestran registros en el gráfico 3.45, pues como ya se ha mencionado anteriormente la información presentada hace referencia únicamente al piso inicial donde se desarrolla la actividad.

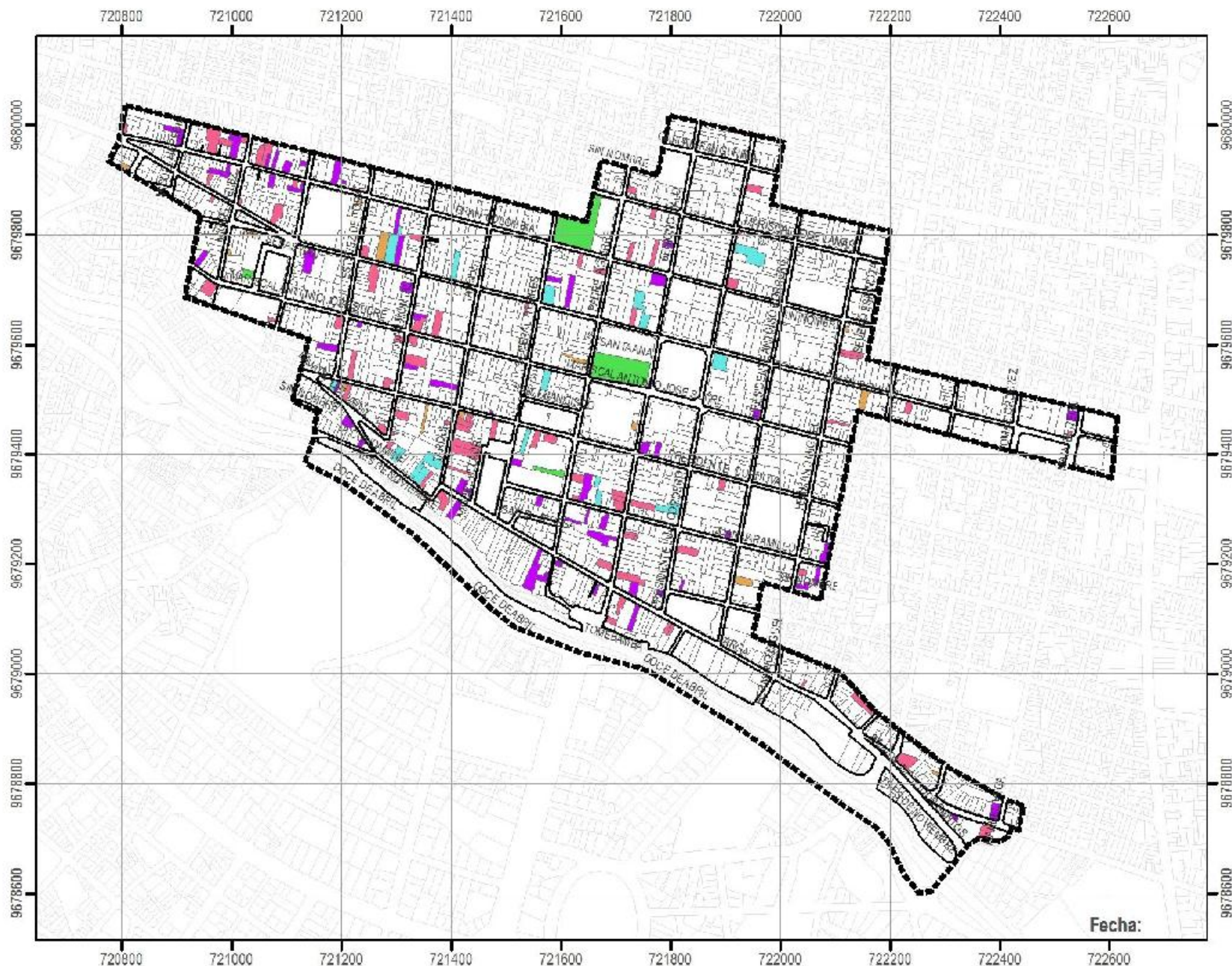


Simbología

- Limite del área de primer orden
- Manzanas
- Predios
- Vías

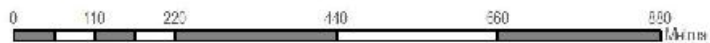
Usos según cat. patrimonial

- Valor emergente
- Valor arquitectónico A
- Valor arquitectónico B
- Valor ambiental
- Valor negativo



Mapa 3.50
Fecha: Cuenca, Agosto del 2015

Fecha:



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur

Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015

Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



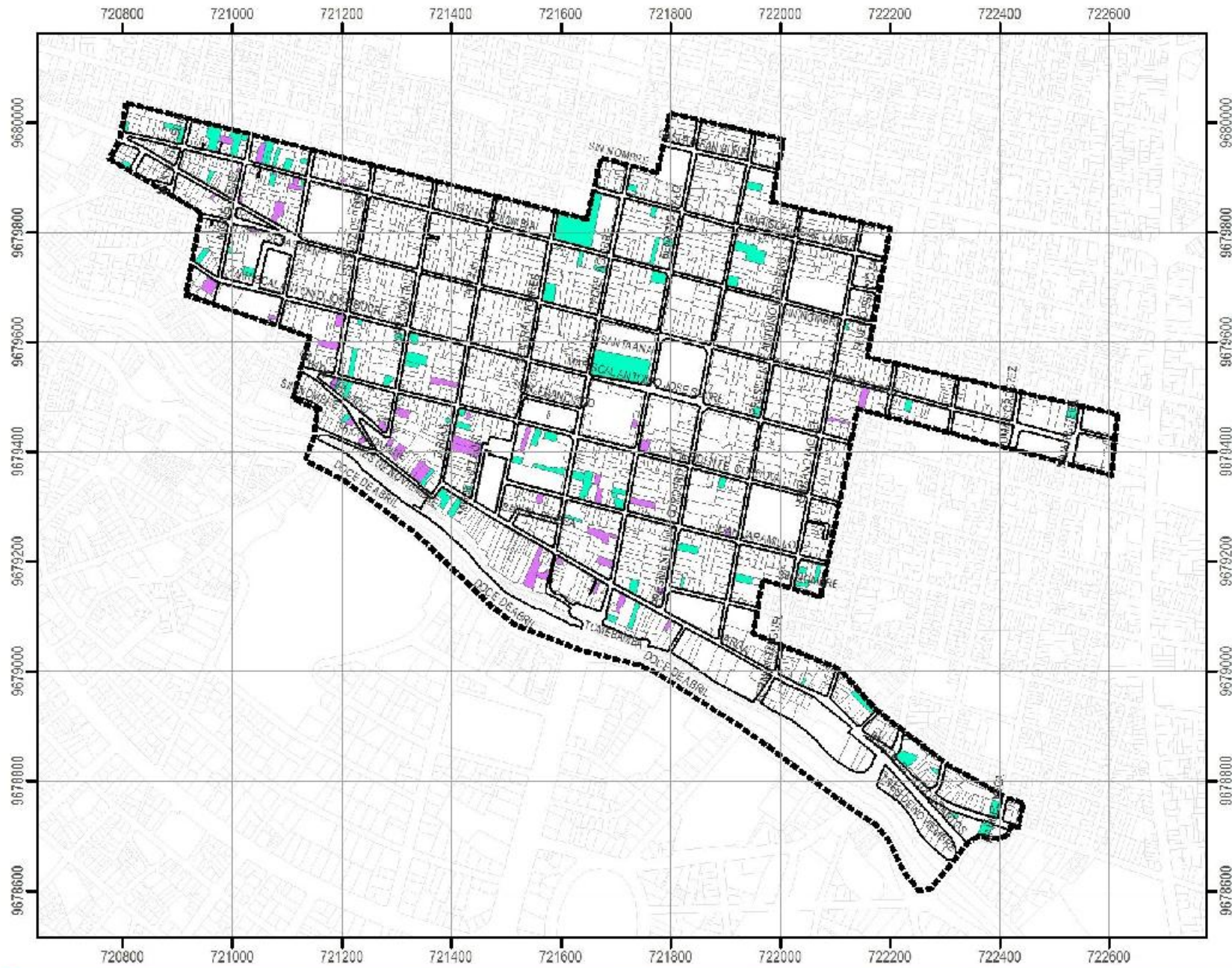
Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

Contenido:

Distribución espacial de los usos espaciales según categorización patrimonial

CAPÍTULO III





Simbología

- Limite del área de primer orden
- Manzanas
- Predios
- Vías

Localización en el predio

- Hacia el interior
- Hacia el exterior

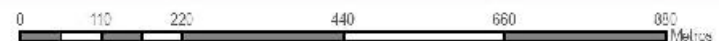
Mapa 3.51
 Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

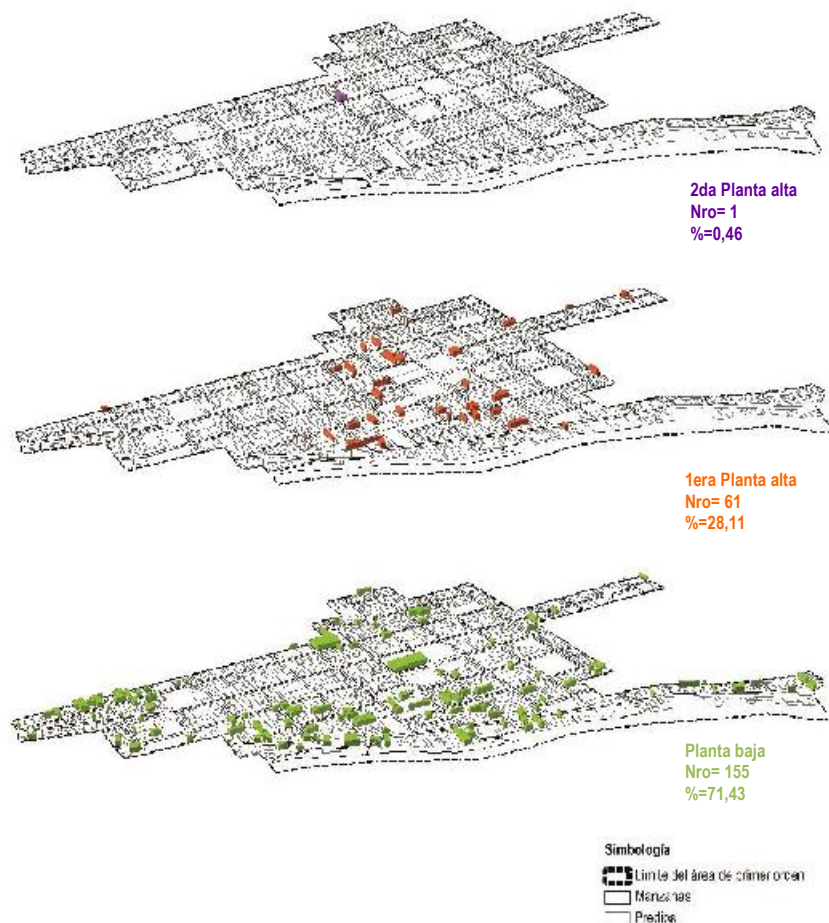
Contenido: Localización de los usos especiales en los predios con edificaciones patrimoniales

CAPÍTULO III



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

Gráfico 3.45: Ubicación de los usos especiales en los diferentes niveles de las edificaciones patrimoniales.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

b. Intensidad del uso de suelo en las edificaciones patrimoniales

Este análisis en las edificaciones patrimoniales se realizará mediante el número de usos por predio y a través de rangos. En el cuadro 3.79 se muestra la clasificación de los usos especiales en las edificaciones patrimoniales. Hasta la fecha del levantamiento de información se localizó una unidad de cada tipo de usos especiales en los diferentes predios, alcanzando hasta las 3 unidades en los predios inventariados.

La clasificación de local desocupado ha obtenido el mayor número de predios con 125 registros que acogen una unidad de uso, que representa el 66% con respecto al total de predios que lo contienen, por lo que se podría concluir que existe al menos 1 local desocupado por predio en la mitad de los predios registrados. Ver cuadro 3.79.

Para determinar la intensidad del uso, se optó por agrupar el número de actividades y formular rangos, sin embargo para este caso se consideró el uso más elevado “3” como el nivel con alta intensidad y la cantidad de “1 a 2” con baja intensidad como se muestra en el cuadro 3.78.

Cuadro 3.78: Unidades de usos por predios con edificaciones patrimoniales, en valores absolutos, relativos e intensidad, según rangos de usos especiales.

RANGOS DE USOS ESPECIALES	PREDIOS		
	Nº	%	Intensidad
Sin usos especiales	723	79,36	Sin intensidad
De 1 a 2	184	20,20	Baja intensidad
Más de 2	4	0,44	Alta intensidad
TOTAL	911	100,00	

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



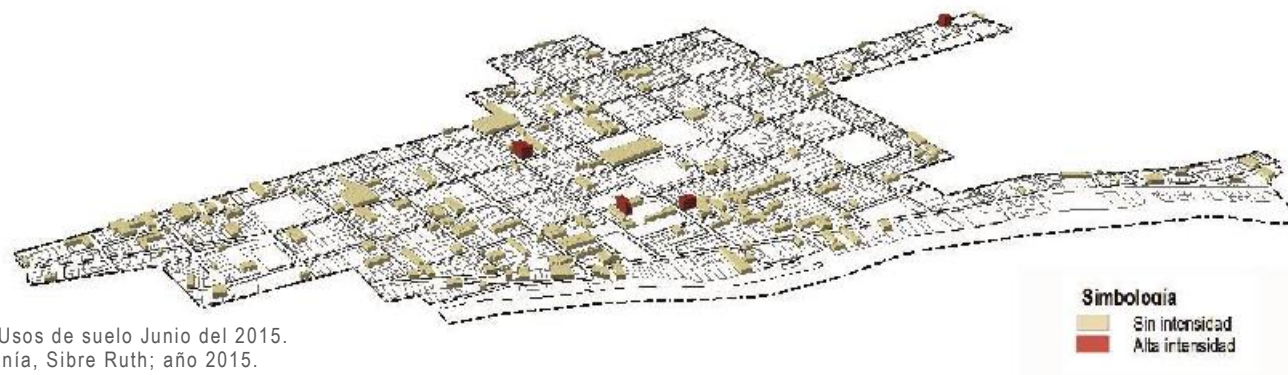
En el gráfico 3.46 se representa la localización de los predios con alta y baja intensidad. Aquellas edificaciones con intensidad elevada se ubican próximos al Mercado 10 de Agosto, Parque de San Blas y la Iglesia de Santo Domingo; mientras que aquellos con menor intensidad se ubican de forma dispersa sobre todo en la zona Sur y Este del Área de Primer Orden.

Cuadro 3.79: Clasificación de los usos especiales por número de predios con edificaciones patrimoniales, según unidades de uso.

UNIDADES DE USO	PREDIOS			
	EDIFICIO DESOCUPADO	EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN O REMODELACIÓN	LOCAL DESOCUPADO	LOTE VACIO
	Nro.	Nro.	Nro.	Nro.
1	44	25	125	3
2	-	-	19	-
3	-	-	1	-
TOTAL	44	25	145	3

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Gráfico 3.46: Tendencias de localización y predominancia de los usos especiales en los predios con edificaciones patrimoniales.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



Simbología

▬ Limite del área de primer orden

□ Manzanas

▬ Predios

▬ Vías

Intensidad en E. Patrimoniales

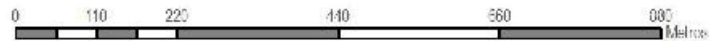
□ Sin uso especial

■ Rango de 1 a 2 usos especiales

■ Rango más de 2 usos especial.



Mapa 3.52
Fecha: Cuenca, Agosto del 2015



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur

Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015

Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

Contenido:

Rangos de intensidad de usos especiales por predios con edificaciones patrimoniales.

CAPÍTULO III





3.3.9.3 Conclusiones

A continuación se presenta el cuadro 3.80, donde se puede identificar los principales datos obtenidos para los usos especiales en el Área de Primer Orden y las edificaciones patrimoniales.

Cuadro 3.80: Usos especiales por áreas de estudio, según aspectos analizados.

ASPECTOS ANALIZADOS	USOS ESPECIALES	
	EN EL A.P.O	EN LAS EDIFICACIONES PATRIMONIALES
Número de usos	352	217
Número de manzanas	77	-
Número de predios	303	188
En cuantos niveles está ubicado	Desde la PB hasta la 3Era PA	Desde la PB hasta la 2Da PA
Piso con predominancia del uso	Planta baja	Planta baja
Número de usos en planta baja	291	155
Número de usos hacia el exterior	206	103
Número de usos hacia el interior	85	52
Tipo de uso predominante	Local desocupado	Local desocupado
Tipo de uso menos predominante	Lote vacío	Lote vacío
Rangos con alta intensidad	7 -16 usos/manzana	3 usos/predio

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Fotografía 3.29: Usos especiales – Calle General Torres y Sucre



Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Cuadro 3.81: Cuadro resumen del número de usos especiales por el número de pisos en valores absolutos y relativos, según el área de análisis.

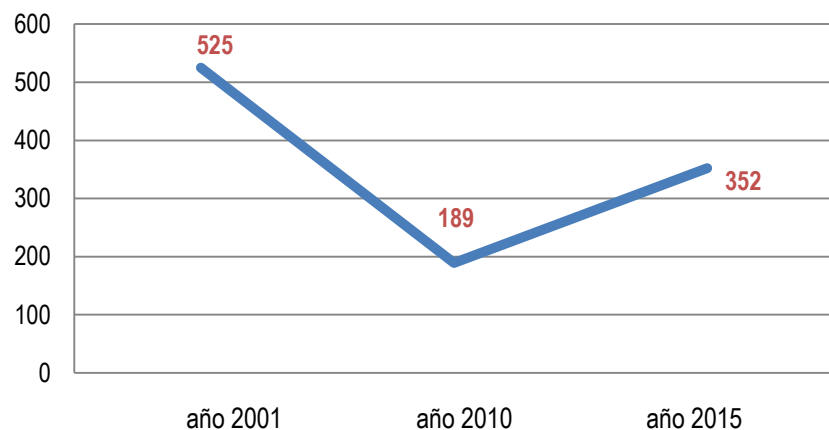
ÁREA DE ANÁLISIS	NÚMERO DE PISOS							
	PB		1era. PA		2da. PA		3era. PA	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
En el A.P.O	291	82,67	55	15,63	4	1,14	2	0,57
En edificaciones patrimoniales	155	71,43	61	28,11	1	0,46	-	-

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

De forma general los usos especiales están presentes en una cantidad mínima del 6,59% de actividades registradas con alrededor de 352 unidades de usos, de los cuales aproximadamente la mitad de registros se ubican en las edificaciones patrimoniales, principalmente en aquellas con valor patrimonial VAR B.

El uso especial con mayor intensidad en el área de estudio son los locales desocupados visibles en las plantas bajas y altas de las edificaciones patrimoniales y no patrimoniales, como se muestra en el cuadro 3.81. En relación a los usos con baja intensidad se localiza a los lotes vacíos, cuyos registros han comprobado que en la actualidad el Área de Primer Orden está aproximadamente en su totalidad edificada.

Gráfico 3.47: Número de Usos especiales por años.



Fuentes: - Rivera, G. & Serrano, E. (2012 – 2013) Estudio para la formulación de un modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca. (Tesis previa a la obtención del título de Arquitecto) Universidad de Cuenca, Cuenca.

- Carpio, J. (1979). Cuenca: Su geografía urbana. Ecuador: Monsalve.

- Levantamiento de Usos de suelo junio del 2015.

Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

El máximo número de usos registrados es de 7 a 16 unidades por manzana y 3 usos por predio, ubicados en las zonas del Vado y próximas al Mercado 10 de Agosto respectivamente.

Con respecto a los años 2001, 2010 y 2015 se ha generado un incremento de unidades de los usos especiales, como se muestra en el gráfico 3.47, pues para el año 2015 se han obtenido 352 usos especiales; por lo que se concluye que el Área de Primer Orden está perdiendo actividades o se han realizado modificaciones a las edificaciones que conforman el área, que han permitido el incremento de locales para el desarrollo de cualquier actividad y aún no han sido ocupados.

Fotografía 3.30: Usos especiales – Catedral La Inmaculada vista posterior.



Elaboración: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



3.4. Síntesis del diagnóstico

La síntesis del Diagnóstico constituye un proceso global en el cual se busca relacionar entre sí los diferentes componentes del diagnóstico y vincularlas de tal manera que proporcionen una idea clara de cómo se encuentran funcionando el área de estudio en la actualidad.

Los resultados que se obtendrán en la realización de la síntesis ayudarán posteriormente para una posible sectorización y la apreciación de los problemas que enfrenta el área en el momento actual, así también la construcción de la matriz F.O.D.A., que servirán como una de las herramientas fundamentales para la formulación del modelo que permita regular el comportamiento y la intensidad de los usos de suelo en el Área de Primer Orden.

3.4.1. Recapitulación del diagnóstico del Área de Primer Orden

3.4.1.1 Distribución general de los usos de suelo en el área de estudio.

Esta sección está destinada a recopilar de manera breve los resultados obtenidos en la etapa de diagnóstico para los diferentes usos de suelo en el área de estudio.

A partir del análisis se ha concluido que el uso predominante es el comercio con el 30% del total de unidades identificadas, seguido de la vivienda y servicios generales con el 25% y 23% respectivamente, y en menor número la administración y gestión con el 0,49%.

El uso comercio está distribuido en prácticamente todas las manzanas del lugar (Ver mapa 3.52 y 3.53) aunque con mayor intensidad en los

alrededores del Parque Calderón, Mercado 10 de Agosto – 9 de Octubre y siguiendo el eje de las calles Gran Colombia, General Torres y Padre Aguirre.

Posteriormente, se encuentra el uso vivienda distribuido en la mayor parte de las manzanas del área de estudio pero contrario al comercio no se ubican en las manzanas cercanas al Parque Calderón. La mayor concentración de este uso se localiza preferencialmente en la Barrio de la Cruz del Vado, Gran Cove y San Sebastián, es decir hacia la zona Oeste del área. (Ver mapa 3.6 del diagnóstico de vivienda).

Los servicios generales se han ubicado en la mayoría de las manzanas que componen el área de estudio, sin embargo predomina su presencia en aquellas próximas al Parque Calderón. Como se puede observar en el mapa 3.53, hasta el momento la tendencia de localización de los tres usos con mayor intensidad se ubican en zonas diferentes: al Oeste la vivienda, en el centro el comercio y al Este los servicios generales, sin embargo parte de la vivienda comparte la misma ubicación de los usos comerciales.

La producción de bienes se sitúa generalmente al Oeste y centro del área de estudio, es decir esta categoría se desenvuelve conjuntamente con la vivienda y comercio de acuerdo a su ubicación. Similar es el caso de los servicios personales y afines a la vivienda, pues la mayoría de unidades están cercanas a las áreas residenciales del Área de Primer Orden.

En relación a los usos especiales estos se ubican en un menor número de manzanas especialmente en el barrio de la Cruz del Vado, Gran Cove y Todos Santos, como dato curioso se han localizado en las mismas zonas en las que se encuentra la vivienda.

El menor porcentaje lo representan lo equipamientos, principalmente ubicados en el área central, próximos al Barrio Cruz del Vado siguiendo el eje de la Calle Larga y muy pocas unidades emplazadas de manera dispersa. Finalmente, los usos de gestión y administración están ubicados en la zona cercana al parque Calderón y hacia el Este del Área de Primer Orden, desarrollándose mayormente junto al comercio.

En relación a las edificaciones patrimoniales, el comportamiento de los usos es muy diferente, (ver cuadro N° 3.82) pues el uso predominante es el de servicios generales, seguido por el comercio y en menor cantidad se registró la vivienda, una vez más la administración obtuvo el menor porcentaje del total de unidades en las edificaciones patrimoniales.

Cuadro N° 3.81. Área de Primer Orden. Subgrupos de usos, según las unidades de uso en el A.P.O.

UNIDADES DE USO	SUBGRUPOS DE USOS DE SUELO								TOTAL
	VIVIENDA	EQUIPAMIENTO	COMERCIO	SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA	SERVICIOS GENERALES	PRODUCCIONS DE BIENES	GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN	USOS ESPECIALES	
Nro	1383	176	1653	274	1230	242	26	352	5336
%	25,92	3,3	30,98	5,13	23,05	4,54	0,49	6,6	100,01

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

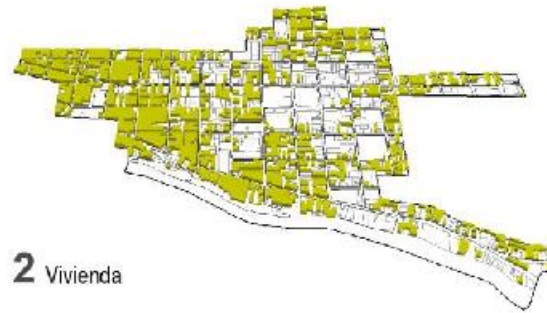
Cuadro N° 3.82. Área de Primer Orden. Subgrupos de usos, según las unidades de uso en las edificaciones patrimoniales.

UNIDADES DE USO	SUBGRUPOS DE USOS DE SUELO								TOTAL
	VIVIENDA	EQUIPAMIENTO	COMERCIO	SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA	SERVICIOS GENERALES	PRODUCCIONS DE BIENES	GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN	USOS ESPECIALES	
Nro	841	130	1266	195	545	197	18	217	3409
%	24,67	3,81	37,14	5,72	15,99	5,78	0,53	6,37	100

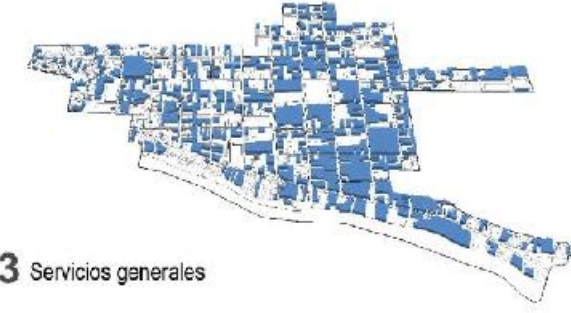
Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



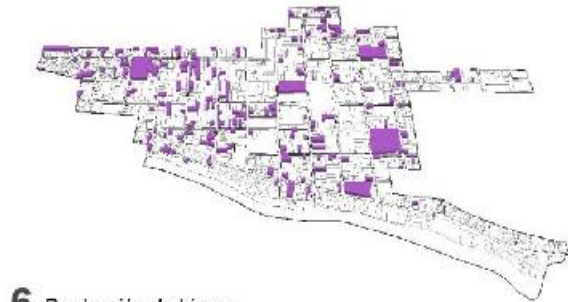
1 Comercio



2 Vivienda



3 Servicios generales



6 Producción de bienes



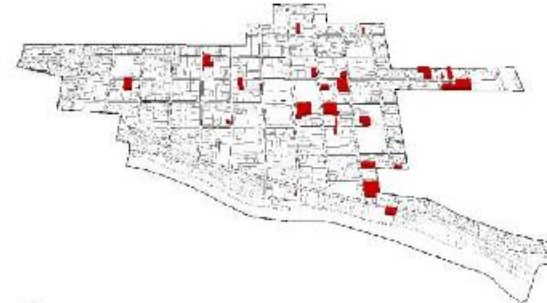
5 Servicios personales y afines a la vivienda



4 Usos especiales



7 Equipamiento



8 Administración y gestión

Mapa 3.53
Fecha: Cuenca, Septiembre del 2015



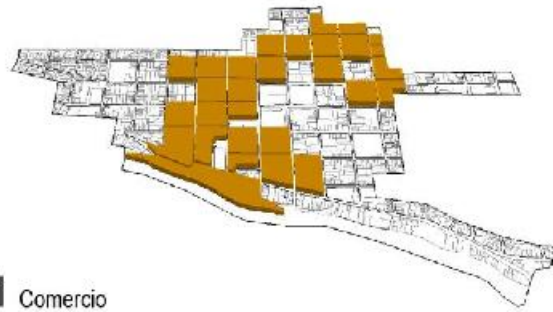
Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO III

Contenido: Distribución por categorías de usos en el Área de Primer Orden



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



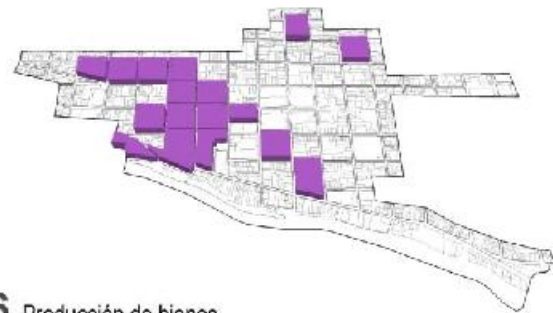
1 Comercio



2 Vivienda



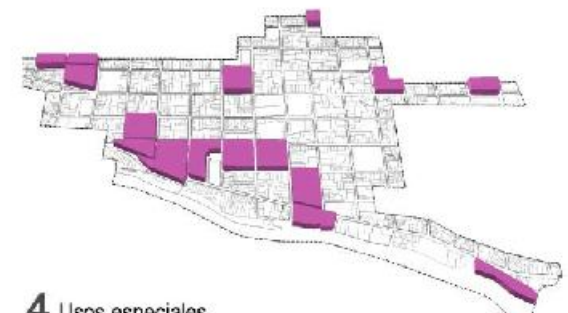
3 Servicios generales



6 Producción de bienes



5 Servicios personales y afines a la vivienda



4 Usos especiales



8 Administración y gestión



7 Equipamiento

Mapa 3.54
 Fecha: Cuenca, Septiembre del 2015



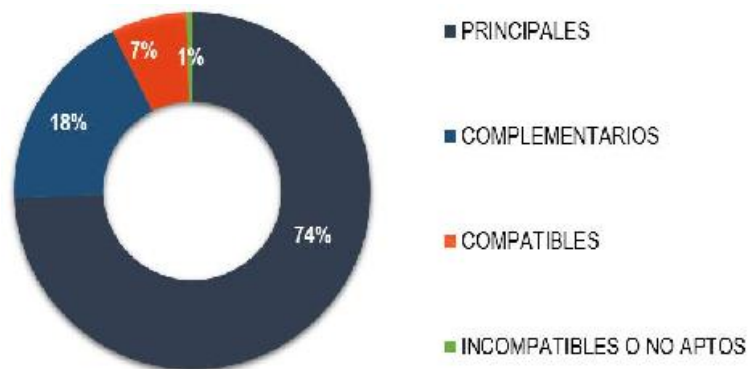


3.4.1.2 Usos de suelos asignados por la actual normativa para el sector de planeamiento especial del Centro Histórico

El 18% de las actividades representan a los usos complementarios, muy necesarios para el normal funcionamiento de las actividades principales asignadas al sector de planeamiento, mientras que los compatibles están presentes con el 7% del total de unidades. Por otra parte se consideraron como incompatibles (1%) a aquellos usos que no fueron considerados en la normativa pero fueron encontrados en el área durante el levantamiento de información, entre ellos están:

- Equipamiento Urbano Mayor
- Equipamiento de apoyo a la producción
- Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor
- Industria de mediano impacto (Industria Tipo A)

Gráfico N° 3.45. Área de Primer Orden. Usos de suelo principales, complementarios y compatibles registrados en el área de primer orden



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Como ya se mencionó durante el análisis de los diversos grupos de usos de suelo, es importante reconsiderar algunas de las actividades mencionadas anteriormente bajo los criterios del impacto ambiental a cargo de la comisión de Gestión Ambiental, y regular el comportamiento de estas actividades para que funcione sin conflictos. En el gráfico N° 3.45, se excluye las unidades de usos especiales puesto que no representan actividad alguna para el Área de Primer Orden.

En el gráfico N° 3.46, se presenta los rangos predominantes determinados en la etapa de diagnóstico por cada uno de los grupos de usos de suelo. Como se puede observar en el gráfico y ya se explicó anteriormente el comercio es la actividad con mayor porcentaje. Las manzanas que no se encuentran representadas gráficamente por algún color, son aquellas en las que se encontraron rangos bajos de cada actividad.

Adicionalmente, se ha planteado una nueva intensidad a partir de sumar cada una de las unidades de los diferentes grupos de usos existentes en las 109 manzanas que conforman el área de estudio. Las actividades están en el orden de una unidad como la mínima hasta 130 unidades como la máxima cantidad presentes en una misma manzana como lo muestra el cuadro N° 3.84, además se propusieron seis rangos expresados mismo que fueron representado en el mapa 3.54.

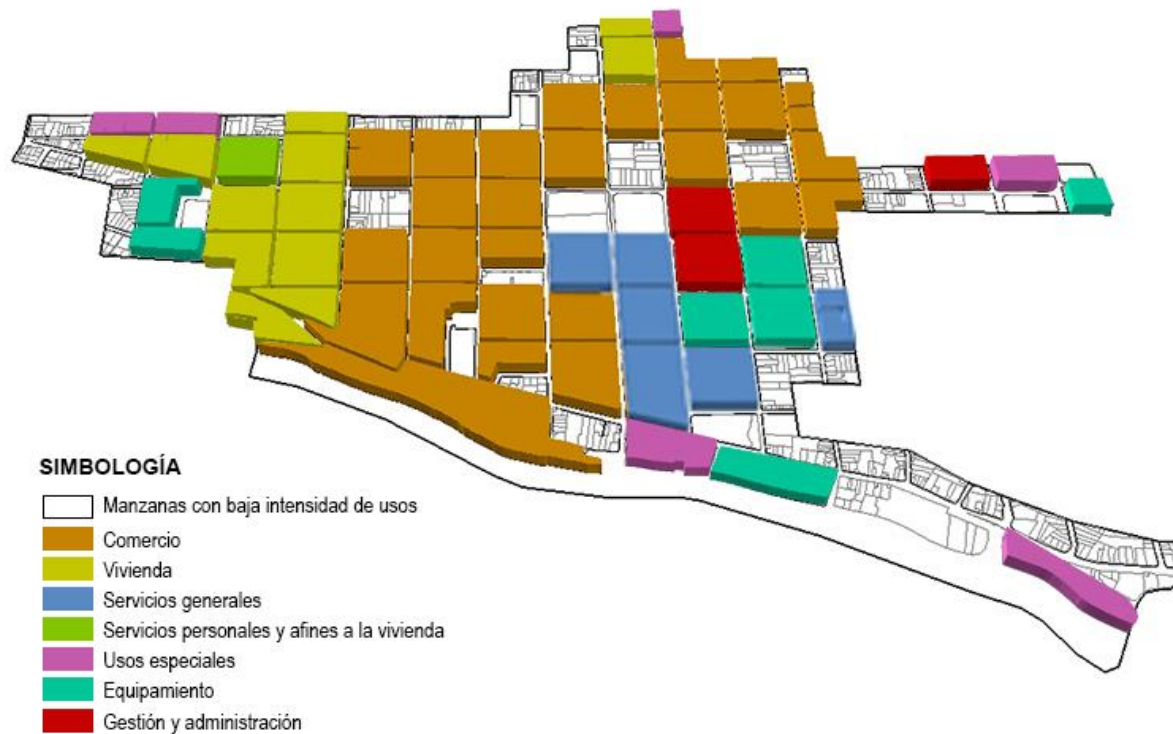
Cuadro N° 3.84. Área de Primer Orden. Manzanas según rangos de intensidad.

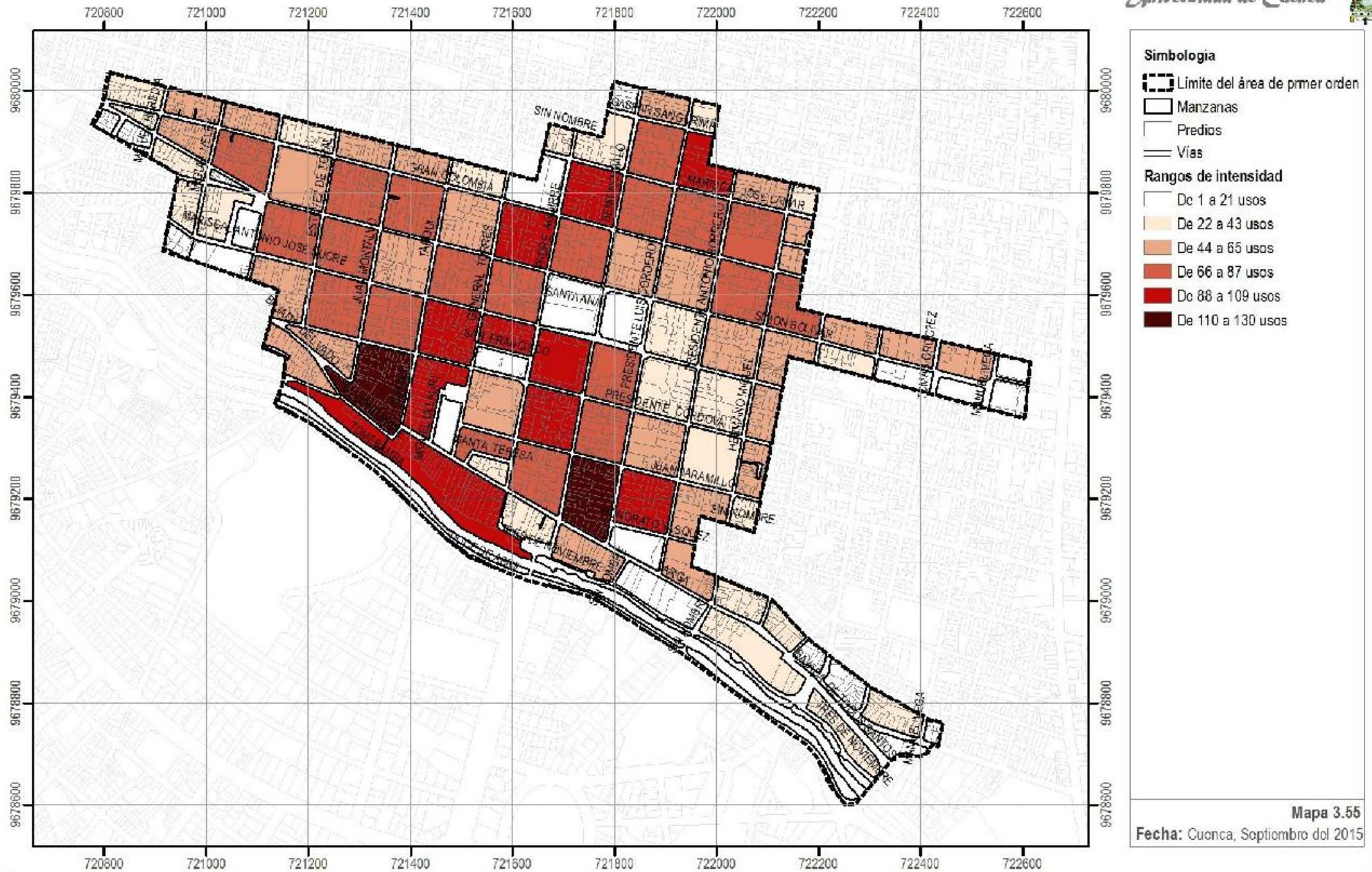
RANGOS DE INTENSIDAD	MANZANAS		INTENSIDAD
	Nro.	%	
De 1 a 21 usos	23	21,10	Baja intensidad
De 22 a 43 usos	24	22,02	
De 44 a 65 usos	29	26,61	Media intensidad
De 66 a 87 usos	20	18,35	
De 88 a 109 usos	11	10,09	Alta intensidad
De 110 a 130 usos	2	1,83	
TOTAL	109	100	

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

Gráfico N° 3.46. Área de Primer Orden. Intensidades de usos de suelo según los usos de suelo por manzanas.

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

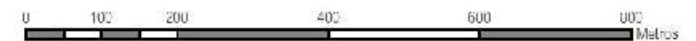




Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

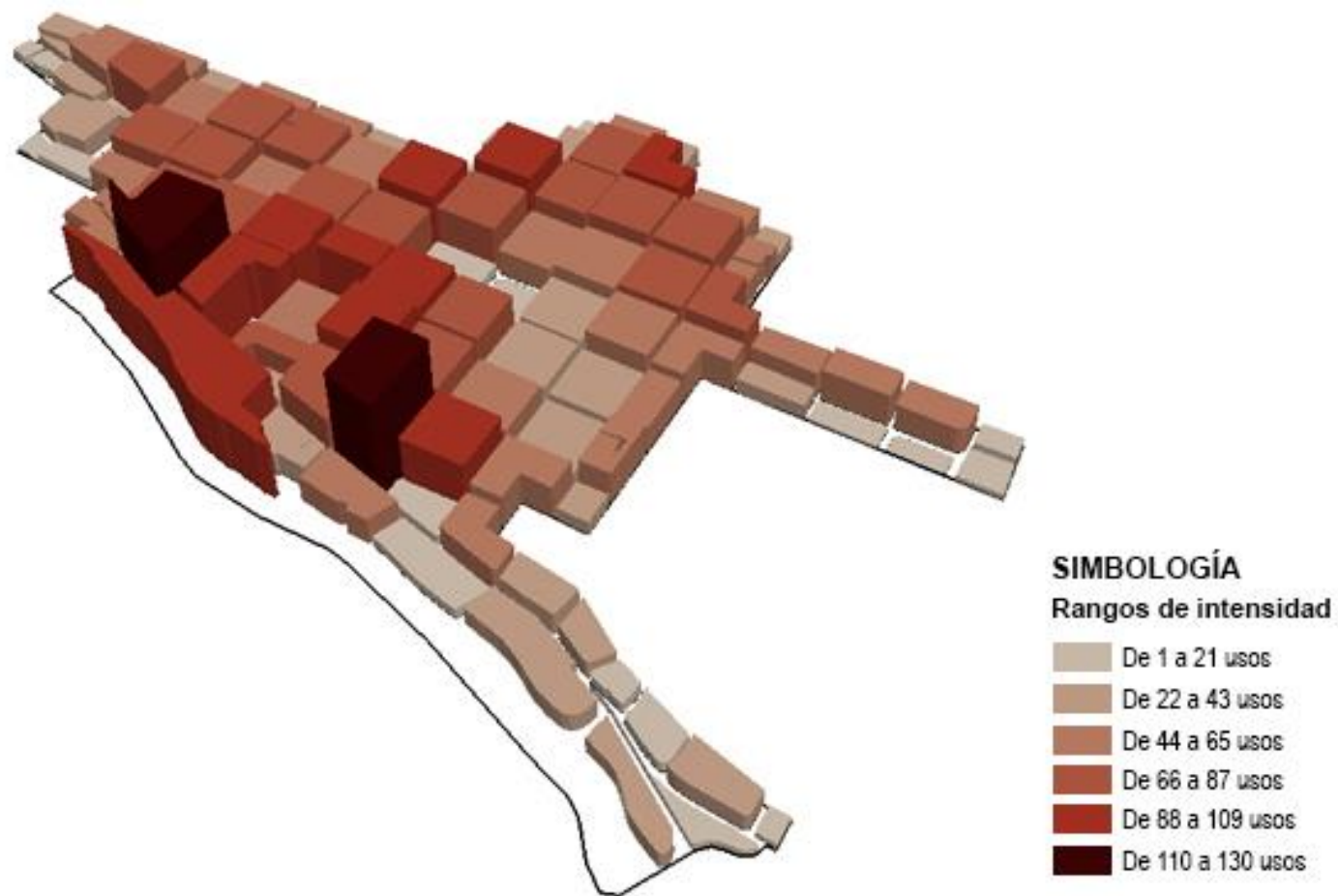
CAPÍTULO III

Contenido: Rangos de intensidad por manzanas en el Área de Primer Orden



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

Gráfico N°3.47. Área de Primer Orden. Intensidades de usos de suelo según los usos de suelo por manzanas.



Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.



3.4.1.3 Determinación del modelo actual

Una de las variantes útiles para la formulación del modelo son las tendencias de localización de los usos de suelo, a partir de ello se determinaron cuatro sectores (norte, sur, este y oeste) en los que predominan en mayor o menor grado ciertas actividades, como se puede ver en el mapa 3.55. Para cada sector se determinaron los porcentajes de cada actividad tanto para las intensidades altas y bajas así como para las manzanas sin intensidad. Es pertinente aclarar que los porcentajes se obtuvieron de acuerdo al número de manzanas existentes en cada sector, con el fin de evitar duplicar la información.

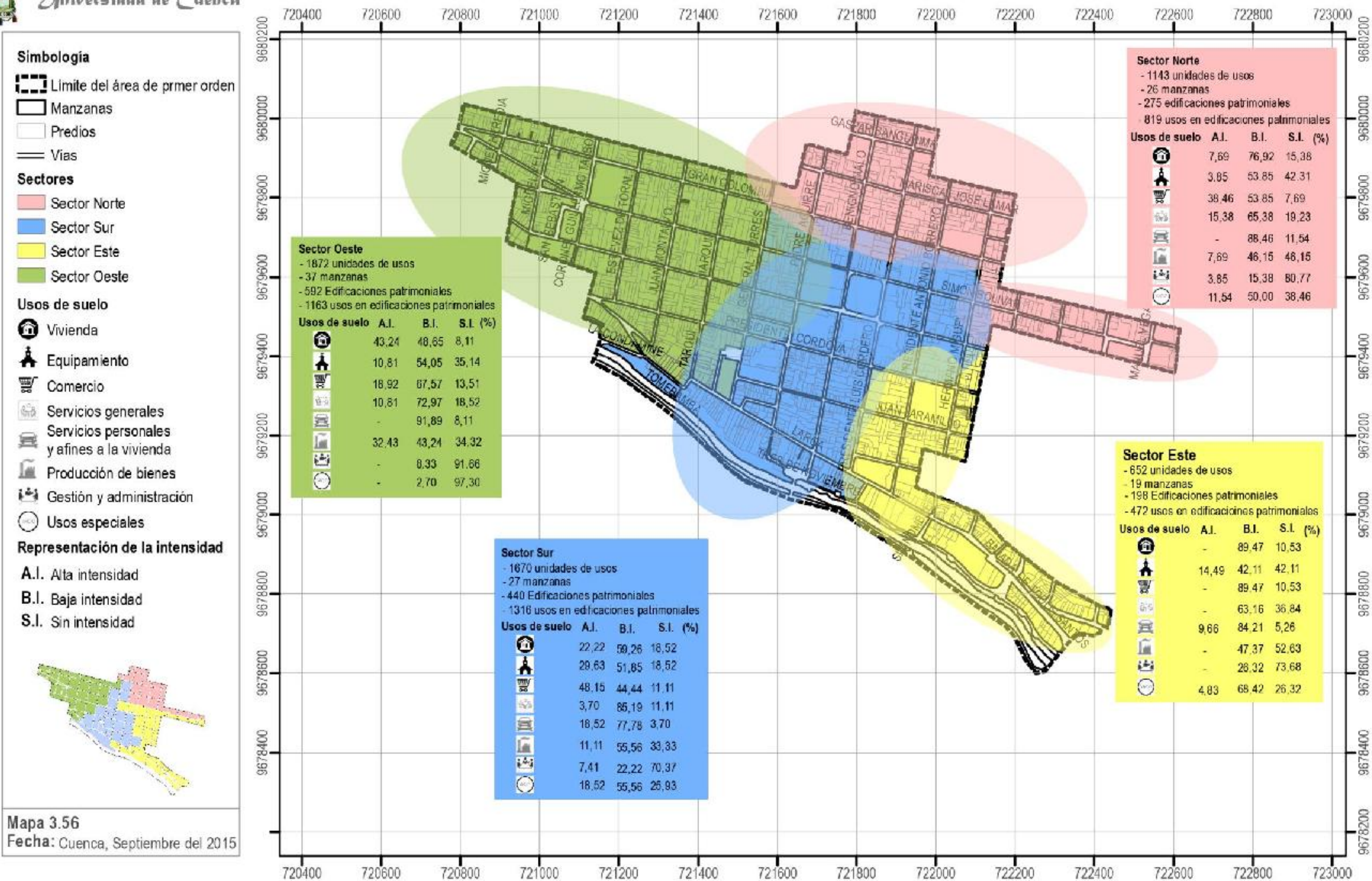
El sector norte, representado con color rosado está conformado por 26 manzanas en las que se ubican 1143 actividades humanas, las que mayormente presentan una baja intensidad. Sin embargo el comercio seguido por los usos especiales son los que caracterizan a este sector. Adicionalmente se han emplazado 275 edificaciones patrimoniales en las que se encuentran 819 unidades de usos.

El segundo sector es el Sur, conformado por 27 manzanas en las que se encuentran 1670 unidades de uso de acuerdo al levantamiento de información realizado en Junio del 2015, es el sector que abarca el parque central y aquellas actividades relacionadas a la Administración y Gestión, tendencialmente se conformó por la alta presencia de actividades comerciales, así como de equipamientos. En este sector se encuentra mayor cantidad de edificaciones patrimoniales a pesar de no ser el sector con mayor número de manzanas; en las 440 edificaciones patrimoniales se han localizado 1316 usos de suelo.

El sector Este es el que registra menor número de manzanas con un total de 19 en las que se han localizado 652 unidades de uso. En esta zona no se han encontrado altas intensidades en ninguno de los grupos de usos de suelo, sin embargo la vivienda, el comercio, los servicios generales son los que en mayor porcentaje se encuentran siendo de baja intensidad. De igual manera este sector ha acogido menor número de edificaciones patrimoniales con un total de 198 en las que se encuentran 472 usos de suelo.

El sector Oeste es el que posee mayor número de manzanas, se conformó de esta manera ya que tendencialmente se han localizado manzanas con altas intensidad teniendo un total de 1872 unidades, este sector se conformó mayormente por la alta presencia de viviendas y la producción de bienes, siendo este en el que se encuentra con mayor presencia la actividad anteriormente mencionada. Finalmente, en las 592 estructuras patrimoniales se localizaron 1193 unidades de usos.

En conclusión, el modelo de usos de suelo actual, se conformó en función a las tendencias de localización predominantes, con el fin de conformar grandes manchas en las que se diferencian las distintas actividades. Este proceso es necesario para determinar la forma correcta de actuación en el área de estudio con el fin de apoyar o impulsar aquellas tendencias positivas en la formulación del modelo de usos de suelo que se propondrá en la siguiente etapa.



Mapa 3.56
Fecha: Cuenca, Septiembre del 2015



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

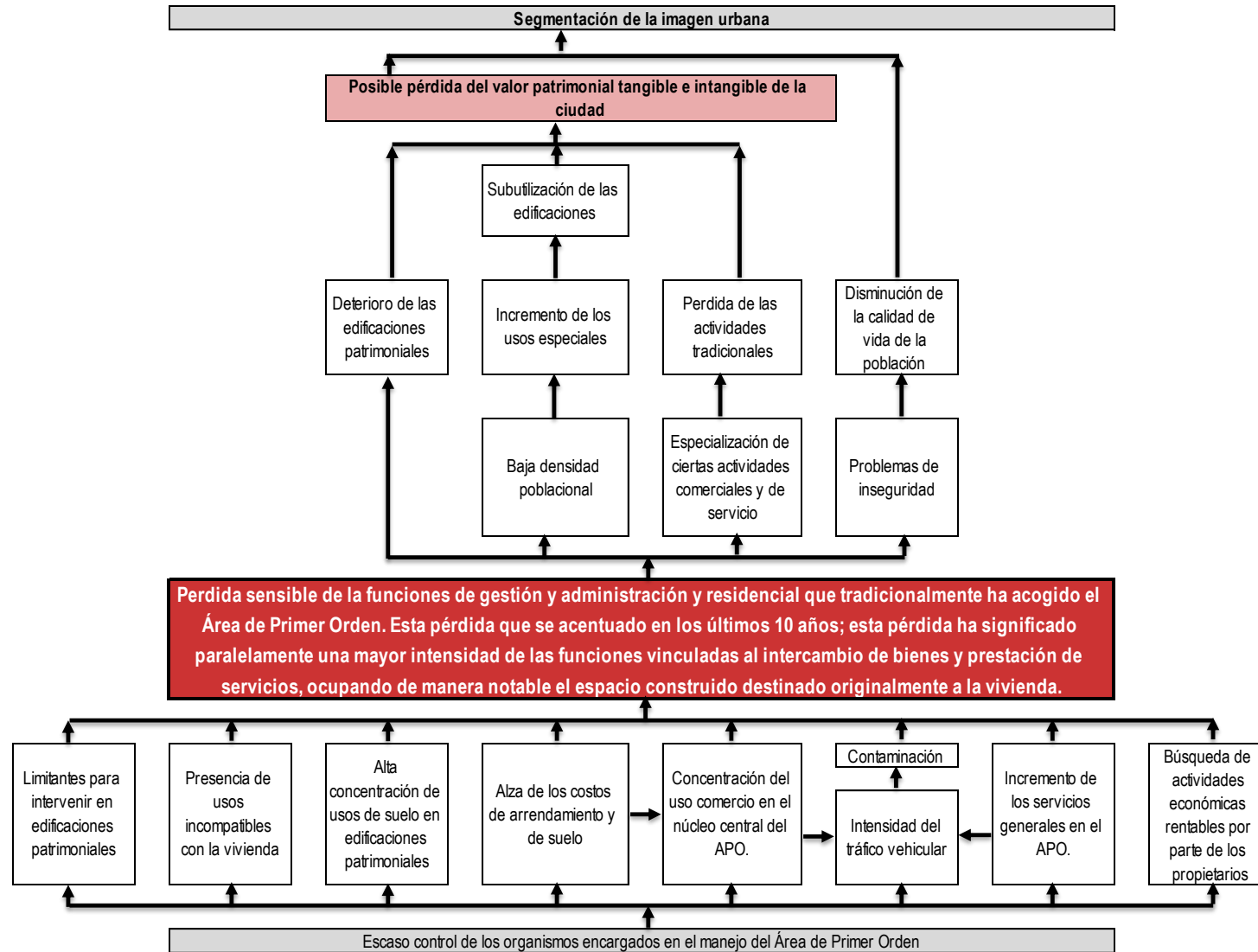
CAPÍTULO III

Contenido: Modelo de usos de suelo actual en el Área de Primer Orden





3.4.2. Problemática general de los usos en el área de primer orden



3.4.3. Análisis FODA y prognosis

3.4.3.1. Análisis FODA

A través de la matriz FODA se pretende analizar las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas de los diversos usos de suelo, con la finalidad de marcar estrategias y acciones a seguir para resolver problemas y proponer nuevos proyectos para el área de estudio.

- **Fortalezas:** Destacan los aspectos positivos de carácter interno, con la finalidad de plantear maneras de preservarlos y potenciarlos si es posible.
- **Oportunidades:** Factores provenientes del medio externo. Son utilizados para mantener, reforzar y desarrollar sus fortalezas o para neutralizar y superar sus debilidades.
- **Debilidades:** Analiza los aspectos negativos que afectan el desempeño del territorio, con la finalidad de plantear maneras de solventarlos, superarlos o neutralizarlos.
- **Amenazas:** Identifica variables o situaciones provenientes del medio externo, que pueden afectar al territorio, generalmente se opone a las fortalezas.



Cuadro N° 3.85. Matriz FODA del área de primer orden.

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
F1 Diversidad de usos de suelo en el área de estudio	O1 Mayor interés de los propietarios por rehabilitar, revitalizar y conservar sus bienes patrimoniales históricos.	D1 Existencia de usos de suelo incompatibles en el área de estudio	A1 Prioridad en los intereses económicos sobre la conservación de los bienes.
F2 Atractivo de la población por el gran porcentaje de actividades presentes	O2 Planes que apoyan el mantenimiento de las calles y espacios públicos	D2 Alta intensidad de los usos de suelo en algunas manzanas del área de estudio.	A2 Pérdida de las actividades tradicionales tales como vivienda, artesanía, etc
F3 Presencia de turistas en el área.	O3 Interés por mejorar la seguridad del área central mediante el programa de Guardia ciudadana	D3 Limitado registro de actividades existentes en el área de estudio por parte de la entidad encargada.	A3 Disminución de la función residencial en el área de estudio
F4 Preservación del trazado urbano original.	O4 Existencia de una entidad encargada del control del Área de Primer Orden	D4 Existencia de edificaciones y locales desocupados	A4 Notable incremento de las actividades vinculadas al comercio y servicio
F5 Reutilización de los bienes inmuebles patrimoniales para receptor nuevos usos de suelo.		D5 Carencia de un sistema único de manejo de la información de usos de suelo desarrollados hasta la actualidad.	A5 Pérdida de interés de la población cuencana hacia las nuevas actividades y centros culturales localizados en el área de estudio.
F6 Alto grado de conservación de la mayoría de edificaciones patrimoniales.		D6 Falta de recurso humano para asumir las actividades de control del Área de Primer Orden	
		D7 Débil control por parte de las entidades encargadas en el área de estudio	

Fuente y elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015.

3.4.3.2. Balance de la matriz FODA

El balance nos permitirá determinar de forma objetiva, los aspectos que permitan mejorar el lugar analizado y marcar las principales estrategias y líneas de acción que deberán aplicarse al momento de construir el Modelo de usos de suelo que permita regular el comportamiento y la intensidad de los mismos.

- Cruce Fortalezas y Amenazas
 - [+] Fortaleza reduce amenaza.
 - [=] Fortaleza es indiferente respecto a amenaza.
 - [-] Fortaleza aumenta la amenaza.
- Cruce Amenazas y Debilidades
 - [+] Debilidad reduce amenaza.
 - [=] Debilidad es indiferente respecto a amenaza.
 - [-] Debilidad aumenta amenaza.
- Cruce entre Oportunidades y Fortalezas
 - [+] Fortaleza permite aprovechar la oportunidad
 - [=] Fortaleza es indiferente para aprovechar oportunidad
 - [-] Fortaleza impide aprovechar oportunidad
- Cruce entre Oportunidades y Debilidades
 - [+] Debilidad permite beneficiarse de oportunidad
 - [=] Debilidad es indiferente con oportunidad
 - [-] Debilidad dificulta aprovechar oportunidad.

De acuerdo al cuadro 3.86, en el balance correspondiente a la columna de oportunidades se ha obtenido un resultado de 26 (=), lo que significa que tanto las fortalezas como las debilidades son indiferentes con

relación a las oportunidades; sin embargo las estrategias que deberían proponerse deben estar orientadas para aprovechar las oportunidades existentes.

En relación a la columna de amenazas se obtuvo un resultado de 39 (-) lo que significa que existen problemas que deberán ser resueltos a corto plazo, mediante la aplicación de estrategias defensivas orientadas a reducir las debilidades encontradas. Para la columna de fortalezas el análisis realizado da como resultado 36 (+), por lo que se recomienda continuar con la estrategia seguida hasta el momento, ya que el área de estudio está aprovechando de las oportunidades o potencialidades externas.

El análisis de las fortalezas determinó 21 (-) lo que indica que la situación no es peligrosa y debe tenerse en cuenta al menos a mediano plazo, planteando estrategias defensivas las cuales ayuden a disminuir la intensidad de las debilidades ya que estas no incrementen el riesgo derivado de las amenazas existentes. Por otra parte la columna de debilidades da como resultado 34 (-), lo que indica que es necesario disminuir las debilidades para evitar el fortalecimiento de las amenazas tanto a mediano como largo plazo.

En conclusión, del cruce de las variables mencionadas se ha podido determinar las estrategias más adecuadas que necesita el Área de Primer Orden para lograr un desarrollo de usos de suelo ordenado; las mismas que se han enfocado en tres ejes principalmente, estas son:

1. Protección del patrimonio edificado: conservación y preservación.
2. Diversidad de los usos de suelo: control del comportamiento y la intensidad de unidades de uso y,
3. Revitalizar la residencia



Cuadro N° 3.86. Área de Primer Orden. Balance de la matriz FODA.

ANÁLISIS FODA		OPORTUNIDADES				AMENAZAS					BALANCE			
		O1. Mayor interés de los propietarios por rehabilitar, revitalizar y conservar sus bienes patrimoniales históricos.	O2. Planes que apoyan el mantenimiento de las calles y espacios públicos.	O3. Interés por mejorar la seguridad del área central mediante el programa de Guardia ciudadana	O4. Existencia de una entidad encargada del control del Área de Primer Orden	A1. Prioridad en los intereses económicos sobre la conservación de los bienes edificados.	A2. Pérdida de las actividades tradicionales tales como vivienda, artesanía, etc	A3. Disminución de la función residencial en el área de estudio	A4. Notable incremento de las actividades vinculadas al comercio y servicio	A5. Pérdida de interés de la población cuencana hacia las nuevas actividades y	N +	N -	N =	RESULTADO
FORTALEZAS	F1. Diversidad de usos de suelo en el área de estudio	+	=	+	=	-	-	-	-	=	13	16	24	21(=)
	F2. Atractivo de la población por el gran porcentaje de actividades presentes	+	+	+	=	-	-	-	-	+				
	F3. Presencia de turistas en el Área de Primer Orden.	+	=	+	=	-	-	-	-	=				
	F4. Preservación del trazado urbano original.	=	=	=	=	=	=	=	=	=				
	F5. Reutilización de los bienes inmuebles patrimoniales para receptor nuevos usos de suelo.	+	=	=	+	-	-	=	-	+				
	F6. Alto grado de conservación de la mayoría de edificaciones patrimoniales.	+	-	=	+	=	=	=	=	=				
DEBILIDADES	D1. Existencia de usos de suelo incompatibles en el área de estudio	=	=	=	=	-	-	-	-	=	6	34	23	34(-)
	D2. Alta intensidad de los usos de suelo en algunas manzanas del área de estudio.	+	=	+	-	-	-	-	-	=				
	D3. Limitado registro de actividades existentes en el área de estudio por parte de la entidad encargada.	=	=	=	-	-	-	-	-	=				
	D4. Existencia de edificaciones y locales desocupados	+	+	=	-	-	-	-	+	=				
	D5. Carencia de un sistema único de manejo de la información de usos de suelo desarrollados hasta la actualidad.	=	=	+	-	-	-	-	-	=				
	D6. Falta de recurso humano para asumir las actividades de control del APO.	-	-	=	-	-	-	=	=	=				
	D8. Débil control por parte de las entidades encargadas en el área de estudio	-	-	=	-	-	-	=	-	=				
BALANCE	N +	16				3								
	N -	11				23								
	N =	25				39								
	RESULTADO	26(=)				39(-)								

Fuente y elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2015

3.4.3.3 Prognosis

Mediante la prognosis se trata de generar un escenario a futuro ya sea positivo o negativo, en base a los resultados obtenidos en la etapa de diagnóstico y siguiendo la tendencia que se ha venido dando durante el tiempo hasta la actualidad.

Como primera aproximación tenemos la presencia de una alta intensidad de usos de suelo en ciertas manzanas del Área de Primer Orden, misma que de incrementarse el número de unidades de uso o número de manzanas con esta característica y al no contar con una regulación de usos podría provocar el deterioro de las edificaciones que lo contienen y un bajo nivel de servicio prestados a los usuarios nacionales o extranjeros.

Adicionalmente existen usos incompatibles que ya fueron determinados en la etapa de diagnóstico, los mismos que de incrementarse en el futuro podrían provocar impactos ambientales que afecten de forma sustancial el desarrollo de las actividades asignadas al área de estudio e incluso la vida de las personas que lo habitan.

Por otra parte actualmente el ente regulador para el Área de Primer Orden no cuenta con un registro actualizado y único para toda la entidad de las actividades emplazadas en esta zona, por lo que se convierte en un limitante para el manejo de usos de suelo que a futuro provocaría el emplazamiento de actividades de forma incontrolada e incompatible.

Es decir de continuar con el débil control y regulación de las actividades humanas en el territorio, el Área de Primer Orden se podría convertir en un lugar desordenado con la presencia desequilibrada de usos de suelo, originando una prestación de servicios deficientes, erradicación del uso vivienda e incluso de las edificaciones patrimoniales, lo que desencadenaría finalmente en la pérdida del tan reconocido lugar patrimonial con alto valor cultural.



3.4.4. Conclusiones

Una vez analizados cada uno de los datos obtenidos en el levantamiento de usos de suelo se puede concluir que, si bien es cierto el área de estudio posee una gran variedad de actividades, estas se han ubicado de manera desequilibrada, más bien han generado ciertas zonas de concentración especialmente en las manzanas cercanas al parque Calderón.

Otro de los factores concluyentes es que en el listado de usos de suelo urbano con el que se realizó el levantamiento de la información se incrementaron actividades, lo que a pesar de ser un factor positivo por el atractivo que genera para la población, también indica que en muchas de las zonas se podría estar llevando a cabo una alta especialización de ciertas actividades.

Un principio importante y que no debe ser pasado por alto, es la disminución de la presencia del uso vivienda en un 50% desde el año 2001 hasta la fecha del último levantamiento de información, es decir la población permanente a abandonado el Área de Primer Orden, a la vez

que los locales, edificios vacíos se han incrementado generando una subutilización de espacios que podrían ser útiles para diversas actividades.

Tan solo entre los años 2010 y 2015 los usos relacionados a la gestión y administración han decrecido considerablemente pasando de 82 a 26 unidades, que a futuro generaría la pérdida del Centro Histórico como centralidad urbana.

Finalmente, y a pesar que se han presentado ciertas incompatibilidades de usos estos no son representativamente altas en su porcentaje, por lo que se puede concluir que el área de estudio se ha mantenido en cierto orden; hablando específicamente del tema de incompatibilidad entre actividades. Como ya se mencionó en el estudio de las oportunidades, el área posee cualidades altamente positivas que de ser trabajadas de manera responsable y constante ayudarían a mejorar su estado actual.



CAPITULO IV

FORMULACIÓN DEL MODELO
PARA REGULAR LA INTENSIDAD
Y COMPORTAMIENTO DE LOS
USOS DE SUELO EN LAS ÁREAS
HISTÓRICAS



4.1 Introducción

El propósito de este capítulo es formular un modelo de usos de suelo, que sirva de herramienta para regular la intensidad y el comportamiento de las actividades emplazadas en el Área de Primer Orden, y promueva un desarrollo diverso de las actividades humanas, que garantice preservar las características y valores que ostenta el Centro Histórico de Cuenca, como núcleo vital de la ciudad. Esta sección está compuesta de tres fases:

1. Metodología,
2. Formulación del Modelo
3. Estrategias para la gestión del modelo.

Para definir la metodología, se consideró las conclusiones establecidas en los capítulos teóricos e históricos ya presentados. De acuerdo a ello, al parecer no hay mayores experiencias que marquen un proceso específico a seguir para la ejecución de la investigación, por lo tanto se hace más fundamental aún la formulación de un modelo que sea aplicable a las áreas históricas, mismo que se explicará ampliamente en el siguiente punto.

La segunda parte del capítulo, hace referencia a la formulación del modelo de usos de suelo para el Área de Primer Orden basado en las teorías expuestas y analizadas con anterioridad. Finalmente las estrategias están orientados para gestionar la aplicabilidad efectiva del mismo. }



4.2 Esquema metodológico orientativo para la formulación del modelo de usos de suelo

Es necesario establecer los lineamientos a seguir que permitan plantear un modelo de usos de suelo adecuado para las áreas históricas y a su vez impulse aquellas tendencias positivas encontradas en el área de estudio. La metodología que a continuación será descrita, consistirá en seis etapas, visibles en el gráfico N° 4.1.

Cada etapa está dispuesta en un orden tal que permita una aplicación práctica, y ordenada. Adicionalmente, se deberá entender que los puntos 3 y 4 de la metodología serán realizados de forma conjunta, puesto que son dependientes uno del otro, como ya se explicará posteriormente.

Gráfico N° 4.1: Esquema de la metodología.



Fuente: Grupo de Tesis
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016

1

OBJETIVOS

Previo a la formulación del modelo de usos de suelo es necesario establecer objetivos, que señalen los propósitos que se desea alcanzar para el área histórica. Es importante determinar con exactitud dichos objetivos, pues servirán de guía durante todo el proceso de aplicación de la metodología. Dichos objetivos estarán sujetos a los instrumentos de planeamiento de cada ciudad o área patrimonial

2

GRUPO DE USOS

Esta fase de la metodología comprende la determinación de las actividades humanas aptas para un Centro Histórico, que podrán ser seleccionadas de acuerdo a las aptitudes del lugar. Para definir los grupos de usos de suelo se considerarán aspectos como la recuperación de aquellas actividades tradicionales, el impulso de las actividades contemporáneas, y aquellos usos actualmente emplazados en el área de estudio que no agredan al lugar y guarden compatibilidad entre ellos.

3

SECTORIZACIÓN

La sectorización del lugar, se definirá a partir de los objetivos planteados en el primer punto de la metodología, así como también de la tendencia de localización de los usos de suelo obtenidos en la etapa de diagnóstico. Se recomienda que los sectores establecidos guarden compatibilidad entre actividades, vocación y tendencias similares en todo el sector para recibir las distintas actividades. En base a lo expuesto, es importante aclarar que esta etapa deberá realizarse conjuntamente con los rangos de intensidad de los usos de suelo, explicados en el literal 4 de la metodología.



4

RANGOS DE INTENSIDAD

En esta fase se determinarán las intensidades mínimas y máximas para los diferentes grupos de actividades humanas permitidos en una área histórica, mismos que dependerán del carácter que se pretenda dar a cada uno de los sectores previamente ya establecidos; pues como se mencionó en el punto 3 de esta metodología, la sectorización y los rangos de intensidad están estrechamente ligados.

Para definirlos, se deberá considerar los resultados obtenidos en la etapa de diagnóstico referidos al análisis de la intensidad. Finalmente, a través de este proceso se establecerá una futura tendencia de localización de usos diferentes para cada sector según se crea conveniente, impulsando aquellas actividades positivas propias del lugar y en algunos casos, dotando de un valor característico para los sectores que no poseen claras tendencias de usos en la actualidad.

ASIGNACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DEL USO DE SUELO

5

La asignación de las categorías de usos de suelo, será un proceso realizado en dos etapas:

- La primera dedicada a la determinación de las categorías de los usos de suelo, además de exponer la valoración patrimonial de las edificaciones existentes, dicha valoración se someterá a lo establecido por las diferentes instituciones encargadas de la preservación del patrimonio cultural edificado en cada Centros Históricos.
- La segunda parte, se ha denominado localización de las actividades según la categorización patrimonial y los indicadores del comportamiento. En esta sección el modelo determinará la idoneidad de las mismas para recibir los diferentes usos de acuerdo a parámetros como el tipo de intervención definida para cada categoría.

Para determinar los usos de suelo aptos para el área de estudio, se seguirán los lineamientos planteados en la teoría de Domingo Gómez Orea "Ordenación territorial: metodología para determinar la capacidad de acogida del territorio" previamente analizada en el Capítulo I. Este modelo opera sobre los conceptos de impacto: efecto de un uso de suelo, y aptitud: medida en que una edificación cubre los requisitos demandados por un uso de suelo; todo esto aplicado a las edificaciones del área estudiada.

Se definieron tres categorías de usos:

- 1. Serán usos vocacionales.-** Las actividades para los cuales fue diseñada y construida la estructura edificada o aquellos usos que aprovechan al máximo la aptitud de la edificación y generen el mínimo impacto negativo en ella, potenciando así su valor patrimonial.
- 2. Serán usos compatibles sin limitaciones.-** Aquellos que no necesariamente aprovechan al máximo la aptitud de la edificación, sin embargo generan el mínimo impacto negativo en ella, en la medida que su funcionamiento no demanda adaptaciones o ajustes que alteren su valor.
- 3. Serán usos compatibles sometidos a evaluación de impacto.-** Aquellas actividades que independientemente de que aprovechen o no al máximo la aptitud de la edificación, potencialmente pueden demandar adaptaciones que alteren su valor patrimonial, volviendo necesaria la adopción de medidas para eliminarlos o mitigarlos.

Esta etapa consisten en la localización de las actividades en las estructuras patrimoniales, de acuerdo a los indicadores del comportamiento. Para ello se propone la asignación de los usos de suelo en función de cuatro factores de localización: por sector, en el predio, por pisos y de acuerdo a la valoración patrimonial de la edificación.

- 1. En el sector.-** Se asignarán los usos de suelo, de acuerdo a los rangos de intensidad planteados en el punto 4 de la metodología, con el propósito de dar cumplimiento a los límites establecidos para cada sector.
- 2. En el predio.-** Consiste en la ubicación de las actividades hacia el interior o exterior del predio, de acuerdo a las características de las actividades a realizarse.
- 3. Por pisos.-** Referido especialmente a mantener la característica de: planta baja todos los usos excepto vivienda, primera planta alta todos los usos y viviendas, y el resto de plantas únicamente el uso vivienda.
- 4. Valoración patrimonial.-** Ya que la metodología planteada es pensada en función de un Centro Histórico con diferentes tipos de edificaciones de valor patrimonial, es necesario conocer claramente las definiciones de cada una de ellas, así como las actuaciones permitidas sobre cada estructura. Una vez identificadas, se plantea la asignación de los usos de suelo de acuerdo a la capacidad de acogida de las diversas categorías de valoración patrimonial de los bienes inmuebles existentes en el área de estudio, así como también el tipo de intervención permitida según su categoría, y finalmente se debe considerar las posibles modificaciones que podrían realizarse para el correcto desarrollo de las actividades.



6

LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS

Se definen a las estrategias como el conjunto de acciones, que marcan los pasos para alcanzar los objetivos planteados en el Modelo de Usos de Suelo. El tipo de estrategia a seguir dependerá de las características y necesidades del área de estudio, los mismos que deben ser analizados previamente en la síntesis del diagnóstico mediante instrumentos como la matriz FODA y BALANCE; así como de las principales líneas o ejes de acción, que señalan los aspectos fundamentales de actuación.

4.3 Formulación del modelo de usos de suelo para el Área de Primer Orden

4.3.1 Objetivos

En esta primera fase, se plantearán los principales objetivos que se pretenden alcanzar a través del modelo de usos de suelo, en base a los resultados obtenidos en la etapa de diagnóstico correspondiente al capítulo III.

4.3.1.1. Objetivo General

Generar un modelo de usos de suelo que promueva un desarrollo diverso de las actividades humanas, que impulse la recuperación del uso residencial y garantice la protección y preservación de las edificaciones patrimoniales, mejorando la calidad de vida de sus habitantes.

4.3.2.1. Objetivos Específicos

a. Recuperar y potenciar los usos de suelo tradicionales detectados en el área de estudio.

El Centro Histórico de la ciudad de Cuenca a través del tiempo ha albergado ciertas actividades tradicionales como el uso de administración y gestión, vivienda y la producción de bienes a nivel artesanal, que han disminuido su presencia notablemente en los últimos años, tal y como se pudo observar en el capítulo III - Etapa de Diagnóstico.

Es por tal motivo que se pretende recuperar, impulsar y potenciar estos usos de suelo, mediante estrategias que combinen cada una de las características propias de lugar así como sus fortalezas y oportunidades.

b. Incrementar el porcentaje de población permanente mediante la adecuada relación de los usos de suelo y los habitantes.

La vivienda es la única actividad que permite a la población permanecer en un lugar por prolongados periodos de tiempo, por lo que es necesario que las actividades que complementan a la misma sean distribuidas de tal manera que la enriquezcan, evitando la incompatibilidad entre actividades y garanticen las mejores condiciones de vida para la población.

c. Respetar, impulsar y controlar las tendencias positivas del uso de suelo en los diferentes sectores del A.P.O.

En la información procesada de la base de datos de junio del 2015, se determinaron tendencias positivas de localización de los usos de suelo tales como la vivienda, el comercio, los servicios generales, entre otros; que deben recibir un tratamiento especial, pues proporcionan al Área de Primer Orden de Cuenca características de un Centro Histórico vivo y dinámico.

Es necesario, además, que estas actividades sean controladas para evitar a futuro una alta especialización de usos de suelo en ciertos sectores del área de estudio.

d. Garantizar una adecuada asignación de usos de suelo en las edificaciones patrimoniales de acuerdo a su capacidad de acogida.

La “Ordenanza para la gestión y conservación de las Áreas Históricas Patrimoniales del Cantón Cuenca” que sanciona las normas de actuación en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca ha determinado seis categorías que clasifican a las edificaciones patrimoniales, cada una con sus propias restricciones referentes al tipo de intervención permitidas en ellas.

Ya que el tratamiento establecido para cada estructura es diferente, no es

correcto trabajar los usos de suelo de manera homogénea en estas edificaciones de valoración patrimonial, pues el desarrollo de ciertas actividades podría ocasionar daños innecesarios y en ciertos casos irreparables en ellas. Por tal motivo, es importante determinar la capacidad de acogida que poseen a partir de su valoración con el fin de conservarlas.

e. Evitar la generación de usos incompatibles en el Área de Primer Orden.

El modelo de usos no está llamado únicamente a evitar la incompatibilidad entre actividades humanas; sino, además busca establecer la idoneidad entre las edificaciones y los usos de suelo, y así evitar la incompatibilidad entre actividades y estructuras.

4.3.2. Grupos de usos

Puesto que históricamente el área central de la ciudad de Cuenca es por excelencia un centro político administrativo con elevadas actividades económicas, se ha considerado importante mantener los usos de Gestión y Administración, Comercio y Servicios, que hasta la actualidad se han venido desarrollando, cumpliendo así con el objetivo de impulsar una distribución dinámica de las actividades humanas en el Área de Primer Orden.

Otro criterio importante, es recuperar las actividades tradicionales y artesanales propias del lugar, como la producción de bienes y la vivienda, con el propósito de evitar su pérdida en el tiempo por la amplia proliferación de otros usos de suelo.

Finalmente, se definen siete grupos de usos de suelo, para el Área de



Cuadro N° 4.1: Centro Histórico de Cuenca: Grupos de usos de suelo para el Área de Primer Orden

Primer Orden:

- Comercio
- Equipamiento
- Gestión y Administración
- Producción de bienes
- Servicios Generales
- Servicios Personales
- Vivienda.

Cada grupo de usos abarca clasificaciones adicionales que pueden ser observadas en el cuadro N° 4.1, donde se han excluido aquellas actividades incompatibles con el lugar, así como también se han incorporado las nuevas actividades encontradas en el área de estudio.

Entre las clasificaciones de los diferentes grupos de usos, es importante mencionar la división del uso “comercio” en dos grandes actividades como son el comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda y el comercio ocasional que abarcará todas aquellas actividades demandadas eventualmente por la población. Se ha creído conveniente realizar esta clasificación para facilitar la asignación de las actividades a cada sector y los diferentes rangos de intensidad.

GRUPOS DE USOS	
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
1.	COMERCIO.
1.1	Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
1.1.1	Tiendas de abarrotes.
1.1.2	Despensas.
1.1.3	Minimercados.
1.1.4	Lecherías.
1.1.5	Bebidas no alcohólicas.
1.1.6	Carnicerías.
1.1.7	Panaderías.
1.1.8	Confiterías.
1.1.9	Heladerías.
1.1.10	Pastelerías.
1.1.11	Venta de emparedados.
1.1.12	Farmacias, boticas y droguerías.
1.1.13	Bazares.
1.1.14	Papelerías y útiles escolares.
1.2	Comercio ocasional
1.2.1	Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
1.2.1.1	Centros comerciales en general.
1.2.1.2	Supermercados.
1.2.1.3	Comisariatos.
1.2.1.4	Joyerías, relojerías y bisutería.
1.2.1.5	Ópticas.
1.2.1.6	Librerías.
1.2.1.7	Floristerías.
1.2.1.8	Perfumerías y cosméticos.
1.2.1.9	Productos naturales.
1.2.1.10	Cristalerías.
1.2.1.11	Almacenes de artículos de arte.
1.2.1.12	Almacenes de artesanías.

1.2.1.13	Almacenes de ropa confeccionada en general.
1.2.1.14	Almacenes de artículos de cuero.
1.2.1.15	Almacenes de textiles.
1.2.1.16	Almacenes de muebles.
1.2.1.17	Almacenes de electrodomésticos.
1.2.1.18	Almacenes de música y de instrumentos musicales.
1.2.1.19	Almacenes de colchones.
1.2.1.20	Almacenes de juguetes y afines.
1.2.1.21	Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.
1.2.1.22	Almacenes de trofeos.
1.2.1.23	Almacenes de plásticos.
1.2.1.24	Almacenes de hilos.
1.2.1.25	Almacenes de artículos de fiesta y disfraces.
1.2.1.26	Venta de calzado.
1.2.1.27	Venta de celulares y accesorios
1.2.1.28	Venta de gorras
1.2.1.29	Venta de videos y Cd's.
1.2.1.30	Venta de loterías.
1.2.1.31	Venta de Gafas
1.2.2	Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios.
1.2.2.1	Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.
1.2.2.2	Almacenes de llantas.
1.2.2.3	Almacenes de aceites y grasas lubricantes.
1.2.2.4	Almacenes de pernos.
1.2.3	Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.
1.2.3.1	Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.
1.2.3.2	Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.
1.2.3.3	Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
1.2.3.4	Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.
1.2.3.5	Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.
1.2.3.6	Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.
1.2.3.7	Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.

1.2.3.8	Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
1.2.3.9	Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
1.2.3.10	Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.
1.2.3.11	Almacenes de bombas de agua y repuestos.
1.2.3.12	Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.
1.2.3.13	Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
1.2.3.14	Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
1.2.3.15	Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
1.2.3.16	Almacenes de equipos para lecherías.
1.2.3.17	Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
1.2.3.18	Almacenes de equipos para riego.
1.2.3.19	Almacenes de equipos para minería.
1.2.4	Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.
1.2.4.1	Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
1.2.4.2	Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
1.2.4.3	Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
1.2.4.4	Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
1.2.4.5	Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
1.2.4.6	Almacenes de alfombras.
1.2.4.7	Almacenes de cortinas.
1.2.4.8	Almacenes de artículos de madera.
1.2.4.9	Almacenes de mangueras.
1.2.4.10	Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
1.2.4.11	Almacenes de puertas metálicas enrollables.
1.2.4.12	Almacenes de tuberías.
1.2.4.13	Ferreterías.
1.2.4.14	Vidrierías.
1.2.4.15	Almacén de cielo raso
1.2.5	Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.
1.2.5.1	Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.
1.2.5.2	Almacenes de productos para veterinarios.
1.2.6	Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.
1.2.6.1	Distribuidoras de productos farmacéuticos.
1.2.6.2	Almacenes de artículos y químicos para laboratorios.
1.2.6.3	Productos y materiales químicos.



1.2.7	Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.
1.2.7.1	Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.
1.2.7.2	Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.
1.2.7.3	Tiendas distribuidoras de cigarrillos.
1.2.7.4	Almacenes de distribución de jabones.
1.2.7.5	Distribuidores de aves procesadas.
1.2.7.6	Editores y distribuidores de libros.
1.2.7.7	Depósitos de gaseosas y licores.
1.2.7.8	Tiendas distribuidoras de artículos de belleza
2.	EQUIPAMIENTO.
2.1.	Equipamiento urbano mayor.
2.1.1	Educación.
2.1.2	Cultural.
2.1.3	Religioso.
2.1.4	Recreación.
2.1.5	Organización Social.
2.1.6	Seguridad Pública.
2.1.7	Salud.
2.2.	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial.
2.2.1	Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.
2.2.2	Asistencia social: guardería, centros de apoyo.
2.2.3	Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.
2.2.4	Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
2.2.5	Abastecimiento: Mercados y ferias.
2.2.6	Recreación: Plazas, parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas.
2.2.7	Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
2.2.8	Organización social: Casas comunales, Asociación de Barrios.
2.2.9	Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.
2.2.10	Salud: Estación de primeros auxilios; puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.
2.3.	Equipamiento de apoyo a la producción.
2.3.1	Centros de exposición.
2.3.2	Centros de capacitación.
2.3.3	Areas administrativas de parques industriales.

3.	GESTION Y ADMINISTRACION
3.1.	Administración pública.
3.1.1	Nacional.
3.1.2	Regional.
3.1.3	Provincial.
3.1.4	Cantonal.
3.1.5	Parroquial.
3.2	Administración religiosa.
3.3	Sedes de organizaciones gremiales.
3.3.1	Colegios profesionales.
3.3.2	Organizaciones gremiales.
3.3.3	Sindicatos.
3.4	Sedes de organismos o gobiernos extranjeros.
3.5	Administración privada.
4.	PRODUCCION DE BIENES.
4.1	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.
4.1.1	Zapaterías.
4.1.2	Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
4.1.3	Sombrererías.
4.1.4	Talabarterías.
4.1.5	Carpinterías y ebanisterías.
4.1.6	Joyerías.
4.1.7	Hojalaterías.
4.1.8	Cerrajerías.
4.1.9	Talleres y agencias de publicidad.
4.1.10	Talleres de producción de artículos de paja, zoga y similares.
4.1.11	Tapicerías.
4.1.12	Talleres de producción y montaje de cuadros.
4.1.13	Imprentas y offsets.
4.1.14	Talleres de producción de imágenes y estatuas.
4.1.15	Talleres de fotograbado, zincograbado, esterotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
4.1.16	Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.
4.1.17	Diseño de aerografías.
4.1.18	Estudios de tatuajes, micropigmentación y piercings.

4.1.19	Taller de manualidades
4.1.20	Taller de aluminio y vidrio
5.	SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA.
5.1	Peluquerías y salones de belleza.
5.2	Salas de masajes y gimnasios.
5.3	Baños sauna y turco.
5.4	Laboratorios y estudios fotográficos.
5.5	Funerarias y afines.
5.6	Salas de velaciones.
5.7	Salas de lectura de tarot.
5.8	Lavanderías y tintorerías.
5.9	Talleres de electricistas.
5.10	Talleres de plomeros.
5.11	Talleres de relojeros.
5.12	Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos.
5.13	Cabinas telefónicas e internet
5.14	Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.
5.15	Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas.
5.16	Decoración de uñas
5.17	Locales de pago de servicios públicos
5.18	Centros de copiado de documentos y planos.
5.19	Servicio de catering
6.	SERVICIOS GENERALES.
6.1	Servicios financieros.
6.1.1	Bancos.
6.1.2	Casas de cambio
6.1.3	Mutualistas.
6.1.4	Compañías financieras.
6.1.5	Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
6.1.6	Corredores de seguros.
6.1.7	Mandatos y corredores de bienes raíces.
6.1.8	Bolsa y casas de valores.

6.1.9	Cooperativas de ahorro y crédito.
6.2	Servicios de transporte y comunicaciones.
6.2.1	Oficinas y agencias de viajes.
6.2.2	Servicios de empaques y mudanzas.
6.2.3	Correos privados.
6.2.4	Radiodifusoras.
6.2.5	Garajes y estacionamientos.
6.2.6	Oficinas de empresas de telefonía celular
6.2.7	Periódicos
6.2.8	Oficinas de compañías de aviación
6.2.9	Oficinas y estudios de televisión
6.2.10	Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera.
6.2.11	Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda.
6.2.12	Bodegas, con excepción de las de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos.
6.3	Servicios de turismo y recreación.
6.3.1	Oficinas y agencias de turismo.
6.3.2	Hoteles, hostales y hosterías.
6.3.3	Pensiones y residenciales.
6.3.4	Discotecas.
6.3.5	Salas de recepciones y de baile.
6.3.6	Peñas.
6.3.7	Casinos.
6.3.8	Orquestas y conjuntos musicales.
6.4	Servicios de alimentación.
6.4.1	Restaurantes.
6.4.2	Picanterías.
6.4.3	Pollerías.
6.4.4	Pizzerías.
6.4.5	Cafés.
6.4.6	Bares.
6.4.7	Licorerías.
6.5	Servicios profesionales.
6.5.1	Consultorios médicos y odontológicos
6.5.2	Consultorios jurídicos



6.5.3	Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
6.5.4	Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
6.5.5	Oficinas de decoradores de interiores y afines.
6.5.6	Oficinas de consultores.
6.5.7	Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
6.5.8	Oficinas de aduanas privadas.
6.5.9	Oficinas de verificadores de importaciones.
6.5.10	Oficinas de servicios de planificación familiar.
6.5.11	Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
6.5.12	Laboratorios clínicos.
6.5.13	Centros de diagnóstico radiológico.
6.5.14	Clínicas y mecánicas dentales.
6.5.15	Agencias de modelos.
6.5.16	Talleres de pintores.
6.5.17	Clínicas veterinarias.
6.6	Servicios de seguridad.
6.6.1	Oficinas de empresas de seguridad privadas.
6.7	Servicios industriales.
6.7.1	Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.
6.7.2	Talleres electrónicos.
6.7.3	Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
6.7.4	Talleres de alineación y balanceo de llantas.
6.7.5	Talleres de reparación de radiadores.
6.7.6	Lavadoras manuales de vehículos de todo tipo.
7.	VIVIENDA
7.1	Vivienda unifamiliar
7.2	Vivienda bifamiliar
7.3	Vivienda multifamiliar

Fuente: Municipalidad de Cuenca. (2002). *Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el plan de ordenamiento territorial del cantón Cuenca: determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano*. Cuenca: Ecuador. Elaboración: Grupo de Tesis.

4.3.3. Sectorización

Para definir la sectorización, inicialmente se ha planteado esquemas de zonificación, basados en la tendencia de localización de los principales usos de suelo determinados con alta intensidad en el capítulo III. (Ver gráfico N° 4.2). Adicionalmente, en el gráfico N° 4.3 se ha marcado la propuesta de localización de las actividades que se proyecta sean alcanzadas en el modelo de usos, considerando la vocación actual que mantiene la zona delimitada y las actividades definidas con menor intensidad en la etapa de diagnóstico y que se desee recuperar.

En base a estos parámetros se han definido cuatro sectores, visibles en el mapa 4.1. Cada sector mantiene una forma ortogonal, con su propio carácter de actividades que marcará la diferencia entre ellos, y se pretende serán obtenidos a través de los rangos de intensidad planteados en el punto 4.3.4. para cada grupo de usos.

Finalmente, cabe recalcar que los usos de suelo que no constan en el gráfico N° 4.3 de la propuesta, podrán emplazarse sin problema en el Área de Primer Orden, bajo los rangos de intensidad que recibirán de acuerdo al sector donde se ubiquen.

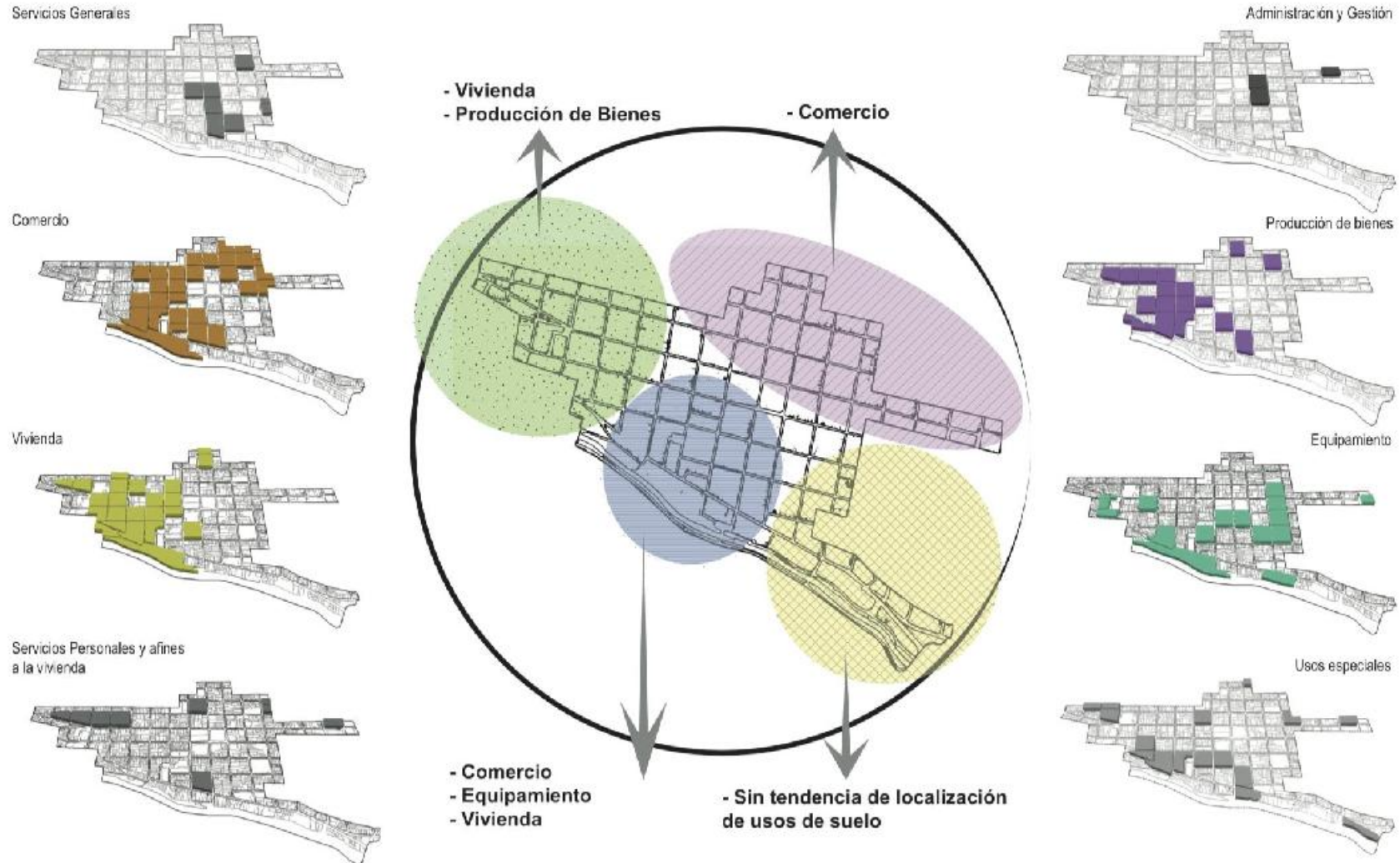
Fotografía 4.1. Centro Histórico de Cuenca: Lugares que forman parte del Área de Primer Orden.



Fuente: Paúl Campoverde – Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016

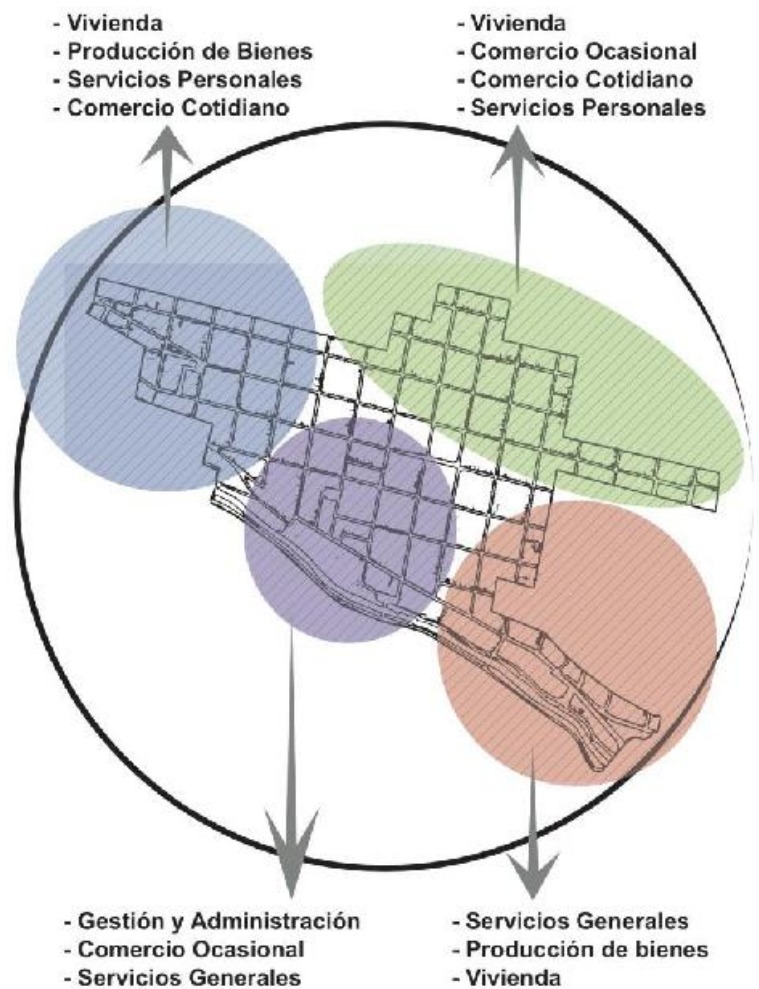


Gráfico N° 4.2. Centro Histórico de Cuenca: Esquema de las principales tendencias de usos de suelo actualmente distribuidas en el Área de Primer Orden.



Fuente y elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016

Gráfico N° 4.3. Centro Histórico de Cuenca: Esquema de los usos de suelo propuestos en los sectores del Área de Primer Orden.

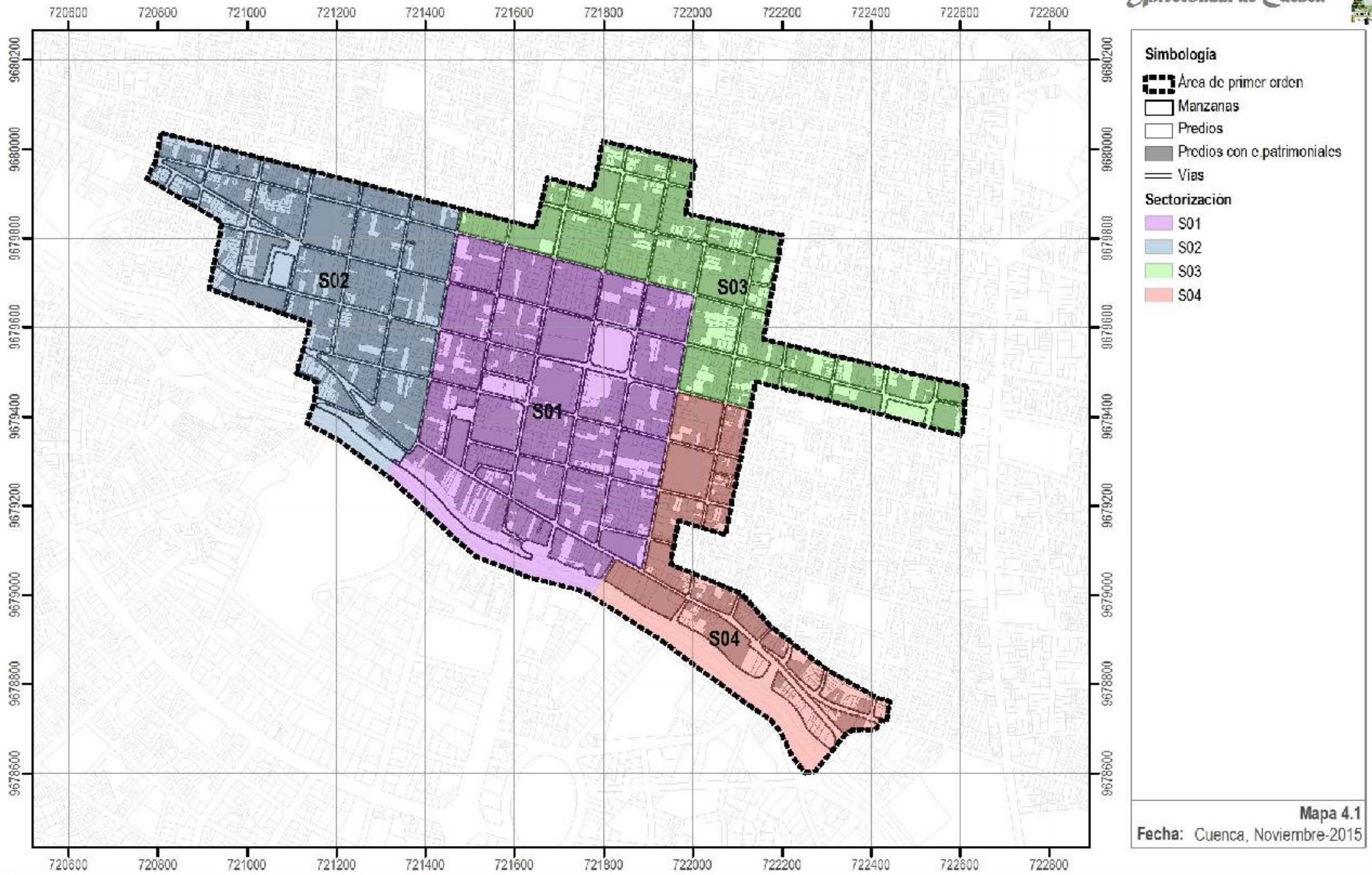


Fuente y elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016

Fotografía N° 4.2. Centro Histórico de Cuenca: Diversidad de usos de suelo en el Área de Primer Orden



Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016



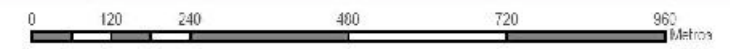
Mapa 4.1
 Fecha: Cuenca, Noviembre-2015



Tesis: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del Centro Histórico de Cuenca

CAPÍTULO IV

Contenido: Sectorización del Área de Primer Orden



Coordenadas: UTM Zona 17 Sur
 Fuente: Levantamiento de usos de suelo en el APO, Junio - 2015
 Autores: Estefanía Chuiza y Ruth Sibre

4.3.3.1 Descripción de los sectores de planeamiento

a) Sector S01

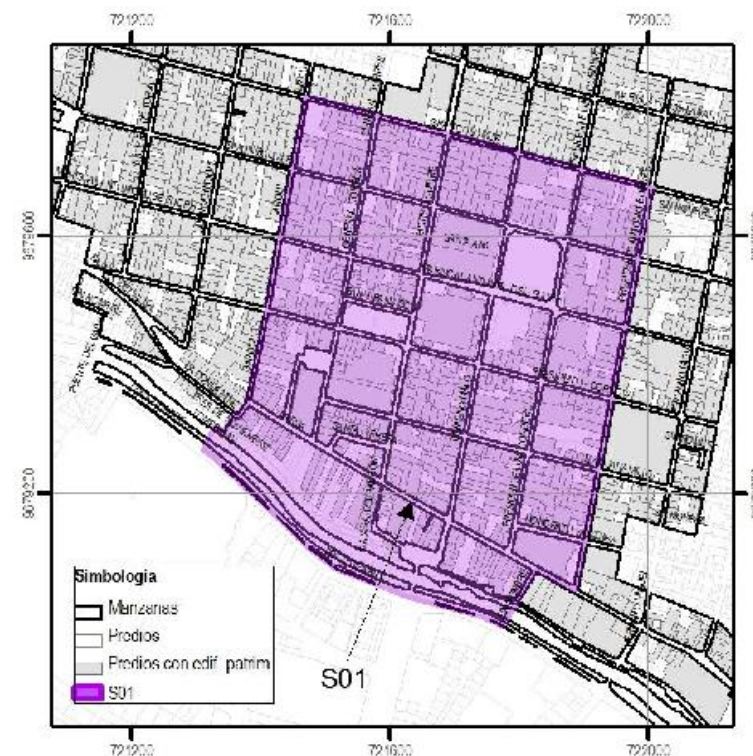
- **Descripción.-** Conformado por 31 manzanas, 694 predios y 409 unidades de predios con edificaciones patrimoniales.
- **Ubicación.-** Se ubica en la zona central del área de estudio entre los barrios el Padrón, parte del Barrio La Merced y una gran área sin delimitación barrial.
- **Tendencia actual de los usos de suelo.-** Actualmente, el comercio es el uso principalmente desarrollado en esta área.
- **Futuro carácter del sector.-** A través del modelo se pretende alcanzar una tendencia de localización de aquellos que se han perdido con el tiempo como: Gestión y Administración, y los existentes en el sector como el comercio ocasional y servicios generales.

Fotografía N° 4.1. Centro Histórico de Cuenca: Lugares que forman parte del Sector S01.



Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016

Gráfico N° 4.4. Centro Histórico de Cuenca: Sector S01 en el Área de Primer Orden.



Fuente y elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016



b) Sector S02

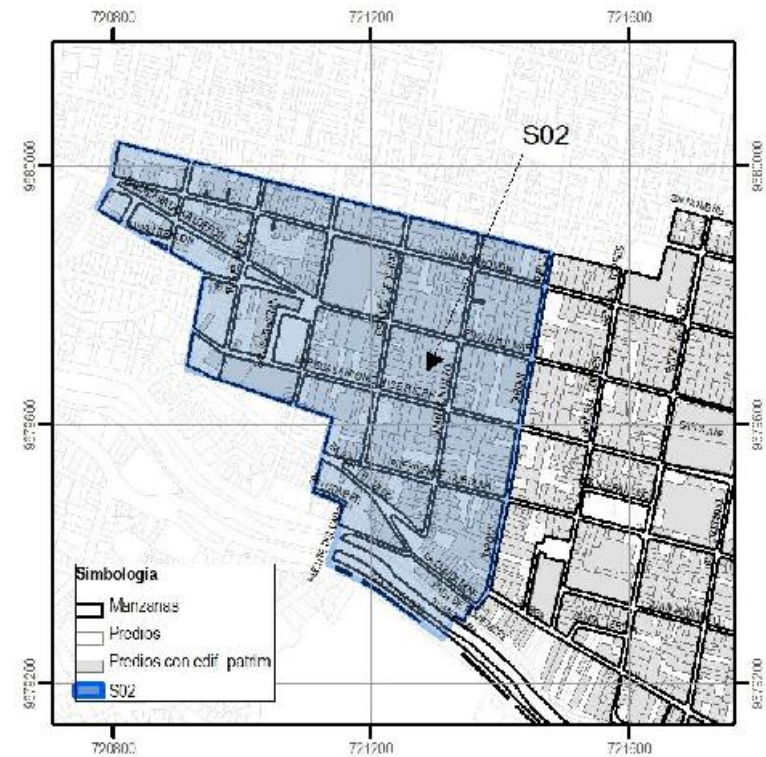
- **Descripción.-** Constituido por 32 manzanas, 761 predios y 157 predios con edificaciones patrimoniales.
- **Ubicación.-** Está ubicado al Oeste del área de estudio, en los barrios: Gran Cove, San Sebastián, la Zuelería y el Barrio de la Cruz del Vado. El sector 02 además está conformado por los barrios el Padrón, parte del Barrio La Merced y una gran área sin delimitación barrial.
- **Tendencia actual de los usos de suelo.-** Actualmente, la vivienda y la producción de bienes son los usos principalmente desarrollados en esta área.
- **Futuro carácter del sector.-** A través del modelo se pretende alcanzar una tendencia de localización de aquellos que se han perdido con el tiempo como: vivienda, producción de bienes, servicios personales y comercio cotidiano.

Fotografía 4.2. Centro Histórico de Cuenca: Lugares que forman parte del Sector S02.



Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016

Gráfico N° 4.5. Centro Histórico de Cuenca: Sector S02 en el Área de Primer Orden.



Fuente y elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016

c) Sector S03

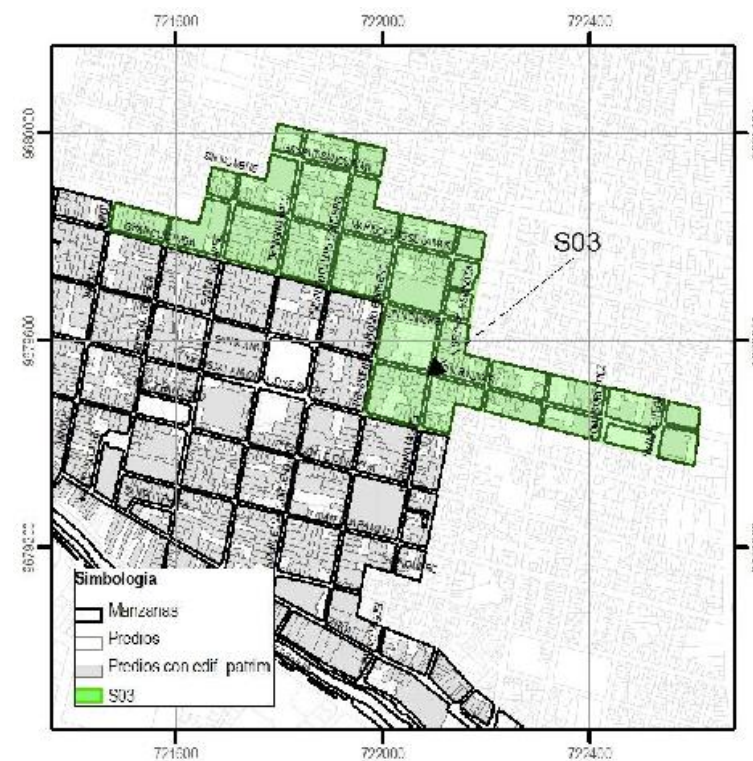
- **Descripción.-** Compuesto por 29 manzanas, 461 predios y 230 predios con edificaciones patrimoniales.
- **Ubicación.-** Se ubica al Norte del A.P.O. donde encontramos los barrios de María auxiliadora, Nueve de Octubre y parte del barrio San Blas.
- **Tendencia actual de los usos de suelo.-** La principal tendencia de localización de usos de suelo en este sector es el comercio.
- **Futuro carácter del sector.-** A través del modelo se pretende alcanzar una diversidad de usos como: vivienda, comercio ocasional, comercio cotidiano y servicios personales.

Fotografía N° 4.3. Centro Histórico de Cuenca: Lugares que forman parte del Sector S03.



Fuente: Paúl Campoverde, año 2015

Gráfico N° 4.6. Centro Histórico de Cuenca: Sector S03 en el Área de Primer Orden.



Fuente y elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016



d) Sector S04

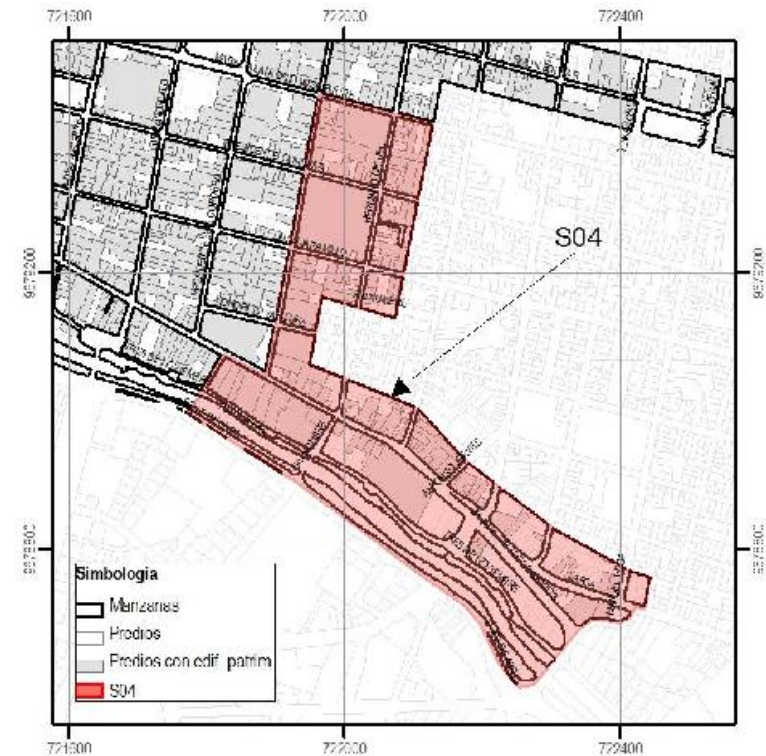
- **Descripción.-** Conformado por 17 manzanas, 319 predios y 115 predios con edificaciones patrimoniales.
- **Ubicación.-** Se ubica al Este del área de primer orden en los barrios de Todos Santos, el Padrón, Luis Cordero y parte de la Merced.
- **Tendencia actual de los usos de suelo.-** Este sector no cuenta con una tendencia de localización predominante de usos de suelo.
- **Futuro carácter del sector.-** A través del modelo se pretende impulsar aquellas actividades que brinden un carácter al sector como son: servicios generales, producción de bienes y vivienda.

Fotografía N° 4.4. Centro Histórico de Cuenca: Lugares que forman parte del Sector S04.



Fuente: Paúl Campoverde, año 2015

Gráfico N° 4.7. Centro Histórico de Cuenca: Sector S04 en el Área de Primer Orden.



Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016

4.3.4. Rangos de intensidad para los grupos de usos de suelo

Los rangos de intensidad se han asignado a nivel de manzana e independiente para cada sector, esto a partir de las intensidades definidas en la etapa de diagnóstico y los objetivos que guían el modelo.

A través de los rangos se pretende impulsar las tendencias positivas que posee el área de estudio, así como también marcar el carácter del sector, previamente definido en el punto anterior 4.3.3.

En el cuadro N° 4.2 se muestra las unidades mínimas y máximas de los grupos de usos para los cuatro sectores de planeamiento propuestos. Como se puede observar el uso de Gestión y Administración y el de Equipamientos por su carácter no contemplan límites de intensidad, ya que estas actividades deben existir en función a las necesidades de la población, además de que están sujetas al sector público para su funcionamiento.

Cuadro N° 4.2. Centro Histórico de Cuenca: Rangos de intensidad de los usos de suelo por sector, según grupos de usos del Área de Primer Orden.

GRUPOS DE USOS	Sector S01	Sector S02	Sector S03	Sector S04
Comercio ocasional	mínimo:20 unid./manzana y máximo: 30 unid./manzana	mínimo: 1 unid./manzana y máximo: 10 unid./manzana	mínimo: 10 unid./manzana y máximo: 20 unid./manzana	mínimo: 1 unid./manzana y máximo: 10 unid./manzana
Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor	mínimo:5 unid./manzana y máximo: 10 unid./manzana	minimo: 10 unid./manzana y máximo: 15 unid./manzana	mínimo: 10 unid./manzana y máximo: 15 unid./manzana	mínimo:5 unid./manzana y máximo: 10 unid./manzana
Gestión y administración	Preferentemente los de alcance urbano, cantonal, provincial y regional.			
Equipamientos	Preferentemente los establecidos en la planificación urbana y territorial del cantón de Cuenca.			
Producción de bienes	mínimo:5 unid./manzana y máximo: 6 unid./manzana	minimo: 7 unid./manzana y máximo: 12 unid./manzana	mínimo: 5 unid./manzana y máximo: 6 unid./manzana	mínimo:5 unid./manzana y máximo: 8 unid./manzana
Servicios generales	mínimo:20 unid./manzana y máximo: 30 unid./manzana	minimo: 1 unid./manzana y máximo: 15 unid./manzana	mínimo: 1 unid./manzana y máximo: 15 unid./manzana	mínimo:15 unid./manzana y máximo: 30 unid./manzana
Servicios personales afines a la vivienda	mínimo:4 unid./manzana y máximo: 6 unid./manzana	minimo: 7 unid./manzana y máximo: 12 unid./manzana	mínimo: 6 unid./manzana y máximo: 9 unid./manzana	mínimo:3 unid./manzana y máximo: 6 unid./manzana
Vivienda	mínimo:20 unid./manzana	minimo: 30 unid./manzana	mínimo: 30 unid./manzana	mínimo:20 unid./manzana

Fuente y elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016



Otro punto importante son los rangos establecidos para el uso de vivienda, pues no se definen unidades máximas por manzana, ya que se pretende incrementar el porcentaje de población permanente en toda el Área de Primer Orden, dando así cumplimiento a uno de los objetivos planteados.

A continuación se realizará una breve descripción del proceso seguido para determinar las intensidades en las otras actividades.

a. Comercio Ocasional

De acuerdo a la sectorización, esta actividad será impulsada en el Sector 01 y 03 del área de estudio, por lo tanto poseerán rangos de intensidad más altos que en los otros sectores.

Cuadro N° 4.3. Centro Histórico de Cuenca: Manzanas según los rangos de intensidad establecidos para el comercio ocasional en la etapa de diagnóstico.

RANGOS DE COMERCIO OCASIONAL	MANZANAS		
	Nro.	%	Intensidad
Sin comercio	16	14,68	Sin Intensidad
De 1 a 10	51	46,79	Baja intensidad
De 11 a 20	23	21,10	
De 21 a 30	9	8,26	Alta intensidad
De 31 a 40	7	6,42	
De 41 a 51	3	2,75	
TOTAL	109	100	-

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016

Actualmente rige la predominancia de la baja intensidad en el sector 01 con un rango de 1- 20 unidades por manzana, por lo tanto se contempla el rango inmediato al actualmente establecido, siendo este de 20-30

unidades por manzana, pues de acuerdo a la sectorización actual esta actividad deberá ser predominante con respecto a las otras.

Los sectores 02 y 04, registran también un baja intensidad del uso, específicamente en los rangos de 1-10 unid/manzana, mismo que se mantendrá, ya que el carácter que se plantea para estos sectores no contempla esta actividad.

El sector 03, actualmente presenta alta intensidad de este uso de suelo, sin embargo se proyecta el rango de 10-20 unidades/manzana, de acuerdo al carácter propuesto para esta zona y como se pretende impulsar también el emplazamiento del comercio cotidiano, es importante que el comercio ocasional disminuya su predominancia para que de apertura a la nueva actividad, sin perder su importancia en el área.

b. Comercio Cotidiano

Esta actividad será impulsada en el Sector 02 y 03 del área de estudio, por lo tanto los rangos destinados serán más elevados que en los otros sectores.

Cuadro N° 4.4. Centro Histórico de Cuenca: Manzanas según los rangos de intensidad establecidos para el comercio cotidiano en la etapa de diagnóstico.

RANGOS DE COMERCIO COTIDIANO	MANZANAS		
	Nro.	%	Intensidad
Sin comercio	23	21,10	Sin Intensidad
De 1 a 5	53	48,62	Baja intensidad
De 6 a 10	23	21,10	
De 11 a 15	5	4,59	Alta intensidad
De 16 a 20	4	3,67	
De 21 a 26	1	0,92	
TOTAL	109	100	-

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016

Actualmente para el sector 01 y 04 predomina la baja intensidad de esta manzana. Para la propuesta se establece un ligero cambio en las unidades mínimas de intensidad, estableciéndose un rango de 5 -10 unidades de uso por manzana, con la finalidad de impulsar el incremento del uso pero en menores cantidades, pues previamente se han definido para estos sectores la predominancia de otras actividades que lo caractericen.

En los sectores 02 y 03 está presente la actividad en un rango de baja intensidad, por lo tanto se establece el rango inmediato al actual, estableciéndose un límite de 10 – 15 unidades/manzana, que ayude a dar cumplimiento con el carácter que se proyectó para el sector.

c. Producción de bienes

En base a los objetivos definidos anteriormente, es importante recuperar las actividades tradicionales como la producción de bienes, por lo tanto los rangos de intensidad establecidos serán siempre superiores a los encontrados en la actualidad para cada sector. A pesar de esto, para el sector 02 y 04 se propone rangos aún más elevados, pues de acuerdo al carácter propuesto para estas zonas; este uso será predominante en dichas áreas.

Cuadro N° 4.5. Centro Histórico de Cuenca: Manzanas según los rangos de intensidad establecidos para la producción de bienes en la etapa de diagnóstico.

RANGOS DE PRODUCCIÓN DE BIENES	MANZANAS		
	N°	%	Intensidad
Sin Producción de bienes	41	37,61	Sin intensidad
De 1 a 2	31	28,44	Baja intensidad
De 3 a 4	20	18,35	
De 5 a 6	8	7,34	Alta intensidad
De 7 a 8	5	4,59	
Más de 8	4	3,67	
TOTAL	109	100,00	

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016

En el sector 01 y 03 actualmente predomina el rango de baja intensidad entre 1- 4 unidades/manzana, por lo que se plantea un rango inmediato al actualmente definido con 5-6 unidades/manzana, pues esta actividad se desea recuperar por ser tradicional en el Área de Primer Orden.

Para el sector 2, el uso de producción de bienes está presente en una alta intensidad, por lo tanto se establece un rango de 7 a 12 unidades/manzana, considerando los rangos más elevados de la alta intensidad, para dar cumplimiento con el carácter que se proyectó para el sector.

Finalmente en el sector 04, de acuerdo a los datos obtenidos en la etapa de diagnóstico, no existe una predominancia del uso por lo tanto se propone impulsar esta actividad, considerando el rango más bajo de las altas intensidades que permita dotar de una tendencia de localización de la producción de bienes para este sector.



d. Servicios Generales

Como parte de la sectorización, se ha determinado impulsar los servicios generales en los sectores 01 y 04. Por lo tanto los rangos que se destinen a estas zonas serán mayores a los de otros sectores.

Cuadro N° 4.6. Centro Histórico de Cuenca: Manzanas según rangos de intensidad establecidos para los servicios generales en la etapa de diagnóstico.

RANGOS DE SERVICIOS GENERALES	MANZANAS		
	N°	%	Intensidad
Sin S. Generales	10	9,17	Sin intensidad
De 1 a 14	70	64,22	Baja intensidad
De 15 a 28	22	20,18	
De 29 a 42	2	1,83	Alta intensidad
De 43 a 70	4	3,67	
Más de 70	1	0,92	
TOTAL	109	100,00	

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016

En el sector 01, de acuerdo a la etapa de diagnóstico se desarrolla predominantemente la baja intensidad de esta actividad especialmente en el rango de 1-14 unidades de uso/manzana, alcanzado incluso en una de las manzanas el rango para elevado con más de 70 usos/manzana. En base a ello, se ha creído más importante aún regular e impulsar esta actividad, definiéndose como límite el rango 20 – 30 unidades/manzana, siendo el inmediato superior al actual, que permitirá establecer al sector como un lugar con predominancia de los servicios generales.

Para el sector 02 y 03 se establece el rango de 1 – 15 unidades/manzana, es decir se mantiene el rango actualmente predominante de

baja intensidad, ya que en estos sectores se deberá impulsar otro tipo de actividades, como ya se explicó en la sectorización.

En el sector 04 actualmente existe la predominancia de la baja intensidad, específicamente en el rango de 1-14 unidades de uso, por lo tanto se cree conveniente definir un límite superior al mencionado, siendo este de 15-30 unidades/ manzana, que permita dar cumplimiento al carácter del sector definido previamente en la etapa de la sectorización.

e. Servicios Personales

Se ha establecido impulsar esta actividad en los sectores 02 y 03, por lo tanto los rangos para estas áreas serán mayores a las de otros sectores.

Cuadro N° 4.7. Centro Histórico de Cuenca: Manzanas según rangos de intensidad establecidos para los servicios personales en la etapa de diagnóstico.

UNIDADES DE USOS POR RANGOS	MANZANAS		
	Nro.	%	INTENSIDAD
Sin servicios	23	21,10	Sin intensidad
De 1 a 3	58	53,21	Baja intensidad
De 4 a 6	20	18,35	
De 7 a 9	7	6,42	Alta intensidad
Mas de 10	1	0,92	
TOTAL	109	100,00	

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016

En lo referente a esta actividad, actualmente para el sector 01 predomina la baja intensidad del uso, especialmente desarrollado en un rango de 1 – 3 unidades/manzana. Sin embargo, se establece como propuesta el límite de 4 a 6 unidades/manzana, siendo un nivel mayor al actual pues a pesar de no formar parte de aquellas actividades a desarrollarse fundamentalmente en el sector, se ha creído conveniente impulsarlo de

tal manera que su emplazamiento apoye al desarrollo del uso de vivienda en la zona.

Para el sector 2 se promueve la alta intensidad de los servicios generales, en el rango de 7 – 12 unidades/manzana, pues al ser la vivienda otra de los usos primordialmente impulsados en el sector, se cree necesario el desarrollo conjunto de estas actividades por la dependencia y compatibilidad que manejan.

En el sector 03, actualmente se ha encontrado la predominancia de la baja intensidad especialmente en los rangos de 1 a 3 unidades, por lo que se propone un rango mayor al actual que permita obtener rangos de alta intensidad a futuro, estableciéndose un rango intermedio de 6 a 9 unidades/manzana.

Los servicios personales para el sector 04, actualmente se han desarrollado en baja intensidad, específicamente en un rango de 1 a 3 unidades/manzana, por lo que se plantea un límite mayor al actual, siendo este de 4 a 6 unidades /manzana, pues de acuerdo a la sectorización esta actividad será permitida pero no predominante en esta área.

f. Vivienda

Como ya se explicó anteriormente este uso no considera límites máximos de unidades/manzana, por lo tanto a continuación se explicara únicamente los rangos mínimos establecidos por sectores.

De acuerdo a la sectorización se plantea dotar a toda el área de estudio del uso residencial, pero de manera predominante en los sectores 02, 03 y 04 de acuerdo al carácter asignado para estas áreas, pues en el sector 01 se emprenderá prioritariamente actividades relacionadas al comercio y servicio.

Cuadro N° 4.8. Centro Histórico de Cuenca: Manzanas según rangos de intensidad establecidos para la vivienda en la etapa de diagnóstico

NÚMERO DE VIVIENDAS POR RANGOS	MANZANAS		
	Nro.	%	Intensidad
Sin viviendas	13	11,93	Sin intensidad
De 1 a 10	37	33,94	Baja Intensidad
De 11 a 20	35	32,11	
De 21 a 30	16	14,68	Alta Intensidad
De 31 a 40	7	6,42	
Más de 40 viviendas	1	0,92	
TOTAL	109	100	-

Fuente: Levantamiento de Usos de suelo Junio del 2015.
Elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016

En el sector 01, se define como mínimo 20 unidades/manzana es decir un rango mayor al actualmente desarrollado, pues durante la etapa de diagnóstico se logró establecer el emplazamiento de la residencia en baja intensidad para este sector, específicamente en un límite de 1 a 10 unidades/manzana.

Actualmente el sector 02 y 03 posee un rango predominante de 11 a 20 unidades por vivienda, alcanzando incluso el máximo número de unidades registradas por manzana con más de 40 viviendas/manzana (en el sector 02). En base a ello, se ha creído más importante aún regular e impulsar esta actividad con una cantidad mínima de 30 unidades/manzana, es decir el límite del rango más bajo de las altas intensidades.

Para el sector 04 el uso residencial se desenvuelve en baja intensidad, con un rango de 1-10 unidades/manzana, por lo tanto al igual que el sector 02 y 03 se pretende impulsar esta actividad, considerando el límite del rango superior al actualmente predominante, estableciéndose así las 20 unidades/manzana.



4.3.5 Asignación de las categorías del uso de suelo y localización de los usos de acuerdo al valor patrimonial de las edificaciones.

En una etapa anterior se definieron las categorías de valoración en el sector de estudio de acuerdo con la “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y patrimoniales del cantón Cuenca.” Se mencionaron también las distintas valoraciones que asigna el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural para los bienes inmuebles, es necesario mencionar que las dos instituciones, han establecido categorías diferentes por lo que para este caso en particular se procederá con la información proporcionada por la Dirección Áreas Históricas y Patrimoniales y lo establecido en la ordenanza anteriormente mencionada.

Forma parte de esta categorización, las edificaciones de valor emergente (E), las edificaciones de valor arquitectónico A (VAR A), las edificaciones de valor arquitectónico B (VAR B), las edificaciones de valor ambiental (A), Edificaciones sin valor especial (SV), y las de impacto negativo (N).

Para cada una de estas categorías se han asignado los usos de suelo vocacionales, compatibles sin limitaciones y compatibles sometidos a evaluación de impacto, tomando en cuenta las normas de actuación permitidas de acuerdo a su valor, frente a las posibles modificaciones que se podrían realizar en los bienes inmuebles.

En segunda instancia, se ha normado la ubicación de las diferentes actividades de acuerdo al sector, tratando de dar caracterización a cada uno de ellos, en el predio, y en los diferentes niveles de las edificaciones, considerando las consecuencias que podría tener a futuro el emplazamiento de las actividades en las estructuras.

4.3.5.1. Categorías de usos de suelo

a. Usos de suelo vocacionales

Se determinó que 81 actividades, que representa el 32% de los usos descritos en el numeral 4.3.2 de los Grupos de Usos, son vocacionales con las edificaciones, es decir aquellas actividades que aprovechan al máximo la estructura, al mismo tiempo que no causan daños a la misma y adicionalmente realzan su valor.

El cuadro N° 4.10 describe de manera detallada las actividades existentes en esta categoría, reuniendo cada uno de los componentes de la localización de los usos según sus categorías en las edificaciones.

b. Usos de suelo compatibles sin limitaciones

Recordando que las actividades compatibles sin limitación son todas aquellas que no necesariamente aprovechan al máximo la aptitud de la edificación, sin embargo generan el mínimo impacto negativo en ellas, en la medida que su funcionamiento no demanda adaptaciones o ajustes que alteren su valor.

Se ha establecido que el 44% de los usos de suelo permitidos para el área de estudio, se encuentran bajo esta categoría con un total de 113 actividades. En el cuadro N° 4.11 se establece los usos de suelo compatibles con cada una de las categorías patrimoniales existentes en el área de estudio.

c. Usos de suelo compatibles sometidos a evaluación de impacto.

A diferencia del caso anterior, existen ciertas actividades que previo a su funcionamiento es necesario someterlas a estudios de impacto para evitar afecciones al valor patrimonial de las estructuras. En esta tercera categoría se encuentra el 24% de los usos de suelo, que representa 61 actividades como se muestra en el gráfico N° 4.8.

Finalmente, en el cuadro N° 4.12 se establece con claridad el funcionamiento de estas actividades dependiendo de la edificación en la que se localizan. Es de suponer que todos aquellos usos de suelo no asignados como vocacionales, compatibles sin limitación y compatibles bajo estudio de impacto, serán considerados como usos incompatibles con el Área de Primer Orden.

Gráfico 4. Centro Histórico de Cuenca: Porcentajes de usos de suelos de acuerdo a su categorización.



Fuente y elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016

En el cuadro 4.9, presenta la simbología utilizado en los cuadros 4.10, 4.11, 4.12.

Cuadro N° 4.9. Simbología

SIMBOLOGÍA	
E	Valor emergente
VAR A	Valor arquitectónico A
VAR B	Valor arquitectónico B
VA	Valor ambiental
SV	Sin Valor especial
N	Valor Negativo
✓	Aplica para esta edificación o sector
-	No aplica para esta edificación o sector

Fuente y elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016



USOS DE SUELO		VALORACIÓN PATRIMONIAL						INDICADORES DEL COMPORTAMIENTO DE LOS USOS DE SUELO																
		E	(VAR A)	(VAR B)	VA	SV	N	UBICACIÓN POR PISOS								UBICACIÓN EN EL PREDIO								
								PLANTA BAJA				PLANTAS ALTAS				HACIA EL INTERIOR				HACIA EL EXTERIOR				
								S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	
4. PRODUCCIÓN DE BIENES	4.1	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.																						
	4.1.1	Zapaterías.	-	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
	4.1.2	Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4.1.3	Sombrererías.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
	4.1.4	Talabarterías.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
	4.1.5	Joyerías.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4.1.6	Hojalaterías.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
	4.1.7	Cerrajerías.	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
	4.1.8	Talleres de producción de artículos de paja, zoga y similares.	-	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4.1.9	Talleres de producción y montaje de cuadros.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4.1.10	Talleres de producción de imágenes y estatuas.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4.1.11	Talleres de fotograbado, zincgrabado, esterotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4.1.12	Taller de manualidades	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4.1.13	Carpinterías y ebanisterías.	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓

USOS DE SUELO		VALORACIÓN PATRIMONIAL						INDICADORES DEL COMPORTAMIENTO DE LOS USOS DE SUELO																
		E	(VAR A)	(VAR B)	VA	SV	N	UBICACIÓN POR PISOS								UBICACIÓN EN EL PREDIO								
								PLANTA BAJA				PLANTAS ALTAS				HACIA EL INTERIOR				HACIA EL EXTERIOR				
								S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	
5. SER. PER. Y AFINES A LA VIVIENDA	5.1	Peluquerías y salones de belleza.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓

USOS DE SUELO	VALORACIÓN PATRIMONIAL						INDICADORES DEL COMPORTAMIENTO DE LOS USOS DE SUELO																			
	E	(VAR A)	(VAR B)	VA	SV	N	UBICACIÓN POR PISOS								UBICACIÓN EN EL PREDIO											
							PLANTA BAJA				PLANTAS ALTAS				HACIA EL INTERIOR				HACIA EL EXTERIOR							
							S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04				
6.1 Servicios financieros.																										
6.1.1 Bancos.	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.1.2 Compañías financieras.	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.1.3 Cooperativas de ahorro y crédito.	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.2 Servicios de transporte y comunicaciones.																										
6.2.1 Oficinas y agencias de viajes.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.3 Servicios de turismo y recreación.																										
6.3.1 Oficinas y agencias de turismo.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.3.2 Pensiones y residenciales.	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.3.3 Hoteles, hostales y hosterías.	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.4 Servicios de alimentación.																										
6.4.1 Cafés.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.4.2 Restaurantes.	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.5 Servicios profesionales.																										
6.5.1 Consultorios médicos y odontológicos	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.5.2 Consultorios jurídicos	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.5.3 Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.5.4 Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.5.5 Oficinas de decoradores de interiores y afines.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.5.6 Oficinas de consultores.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.5.7 Oficinas de agentes afianzados de aduanas.	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.5.8 Oficinas de aduanas privadas.	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.5.9 Oficinas de verificadores de importaciones.	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.5.10 Oficinas de servicios de planificación familiar.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.5.11 Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.5.12 Clínicas y mecánicas dentales.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.5.13 Agencias de modelos.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.5.14 Talleres de pintores.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

6. SERVICIOS GENERALES

USOS DE SUELO		VALORACIÓN PATRIMONIAL						INDICADORES DEL COMPORTAMIENTO DE LOS USOS DE SUELO																
		E	(VAR A)	(VAR B)	VA	SV	N	UBICACIÓN POR PISOS								UBICACIÓN EN EL PREDIO								
								PLANTA BAJA				PLANTAS ALTAS				HACIA EL INTERIOR				HACIA EL EXTERIOR				
								S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	
1. COMERCIO	1.2.2	Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios.																						
	1.2.2.1	Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
	1.2.2.2	Almacenes de llantas.	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	✓	✓
	1.2.2.3	Almacenes de aceites y grasas lubricantes.	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
	1.2.2.4	Almacenes de pernos.	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
	1.2.3	Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.																						
	1.2.3.1	Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.	-	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
	1.2.3.2	Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	1.2.3.3	Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	1.2.3.4	Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	1.2.3.5	Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	1.2.3.6	Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	1.2.3.7	Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.	-	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.2.3.8	Almacenes de equipos y suministros para oficinas.	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
1.2.3.9	Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	-	✓	✓	-	-	✓	✓	-	

USOS DE SUELO		VALORACIÓN PATRIMONIAL						INDICADORES DEL COMPORTAMIENTO DE LOS USOS DE SUELO																
		E	(VAR A)	(VAR B)	VA	SV	N	UBICACIÓN POR PISOS								UBICACIÓN EN EL PREDIO								
								PLANTA BAJA				PLANTAS ALTAS				HACIA EL INTERIOR				HACIA EL EXTERIOR				
								S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	
1. COMERCIO	1.2.4	Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.																						
	1.2.4.8	Almacenes de artículos de madera.	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
	1.2.4.9	Almacenes de mangueras.	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
	1.2.4.10	Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
	1.2.4.11	Almacenes de puertas metálicas enrollables.	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
	1.2.4.12	Almacenes de tuberías.	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
	1.2.4.13	Ferreterías.	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
	1.2.4.14	Vidrierías.	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
	1.2.4.15	Almacén de cielo raso	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
	1.2.5	Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.																						
	1.2.5.1	Almacenes de productos para veterinarios.	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	1.2.6	Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.																						
	1.2.6.1	Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	1.2.6.2	Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	1.2.6.3	Tiendas distribuidoras de cigarrillos.	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	1.2.6.4	Almacenes de distribución de jabones.	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	1.2.6.5	Editores y distribuidores de libros.	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	1.2.6.6	Tiendas distribuidoras de artículos de belleza	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	1.2.7	Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.																						
	1.2.7.1	Distribuidoras de productos farmacéuticos.	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓



USOS DE SUELO	VALORACIÓN PATRIMONIAL						INDICADORES DEL COMPORTAMIENTO DE LOS USOS DE SUELO																
	E	(VAR A)	(VAR B)	VA	SV	N	UBICACIÓN POR PISOS								UBICACIÓN EN EL PREDIO								
							PLANTA BAJA				PLANTAS ALTAS				HACIA EL INTERIOR				HACIA EL EXTERIOR				
							S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	
5.2	Servicios de transporte y comunicaciones.																						
5.2.1	Servicios de empaques y mudanzas.	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.2.2	Correos privados.	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.2.3	Radiodifusoras.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.2.4	Garajes y estacionamientos.	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.2.5	Oficinas de empresas de telefonía celular	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.2.6	Periódicos	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.2.7	Oficinas de compañías de aviación	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.2.8	Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera.	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.2.9	Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda.	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
5.2.10	Bodegas, con excepción de las de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos.	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
5.3	Servicios de alimentación.																						
5.3.1	Licorerías.	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓
5.4	Servicios profesionales.																						
5.4.1	Clínicas veterinarias.	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.5	Servicios de seguridad.																						
5.5.1	Oficinas de empresas de seguridad privadas.	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓
5.6	Servicios industriales.																						
5.6.1	Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.6.2	Talleres electrónicos.	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.6.3	Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Fuente y elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016



USOS DE SUELO		VALORACIÓN PATRIMONIAL						INDICADORES DEL COMPORTAMIENTO DE LOS USOS DE SUELO																
		E	(VAR A)	(VAR B)	VA	SV	N	UBICACIÓN POR PISOS								UBICACIÓN EN EL PREDIO								
								PLANTA BAJA				PLANTAS ALTAS				HACIA EL INTERIOR				HACIA EL EXTERIOR				
								S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	
2. EQUIPAMIENTO	2.1	Equipamiento urbano mayor.																						
	2.1.1	Cultural.	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2.1.2	Religioso.	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2.1.3	Recreación.	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓
	2.1.4	Organización Social.	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2.1.5	Seguridad Pública.	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2.1.6	Educación.	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-
	2.1.7	Abastecimiento.	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
	2.1.8	Salud.	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2.2	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial.																						
	2.2.1	Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2.2.2	Abastecimiento: Mercados y ferias.	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	
2.2.3	Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	
2.2.4	Salud: Estación de primeros auxilios; puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
2.2.5	Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	

USOS DE SUELO		VALORACIÓN PATRIMONIAL						INDICADORES DEL COMPORTAMIENTO DE LOS USOS DE SUELO																
		E	(VAR A)	(VAR B)	VA	SV	N	UBICACIÓN POR PISOS								UBICACIÓN EN EL PREDIO								
								PLANTA BAJA				PLANTAS ALTAS				HACIA EL INTERIOR				HACIA EL EXTERIOR				
								S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	
3. PRODUCCIÓN DE BIENES.	3.1	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.																						
	3.1.1	Carpinterías y ebanisterías.	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
	3.1.2	Taller de aluminio y vidrio	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	-	-	-
	3.1.3	Zapaterías.	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
	3.1.4	Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	-	-	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓

USOS DE SUELO			VALORACIÓN PATRIMONIAL					INDICADORES DEL COMPORTAMIENTO DE LOS USOS DE SUELO																
			E	(VAR A)	(VAR B)	VA	SV	N	UBICACIÓN POR PISOS								UBICACIÓN EN EL PREDIO							
									PLANTA BAJA				PLANTAS ALTAS				HACIA EL INTERIOR				HACIA EL EXTERIOR			
									S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04
4. SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA	4.1	Baños sauna y turco.	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4.2	Lavanderías y tintorerías.	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4.3	Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4.4	Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas.	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4.5	Salas de masajes y gimnasios.	-	✓	✓	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

USOS DE SUELO			VALORACIÓN PATRIMONIAL					INDICADORES DEL COMPORTAMIENTO DE LOS USOS DE SUELO																
			E	(VAR A)	(VAR B)	VA	SV	N	UBICACIÓN POR PISOS								UBICACIÓN EN EL PREDIO							
									PLANTA BAJA				PLANTAS ALTAS				HACIA EL INTERIOR				HACIA EL EXTERIOR			
									S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04	S01	S02	S03	S04
5. SERVICIOS GENERALES	5.1	Servicios financieros.																						
	5.1.1	Bancos.	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	5.1.2	Compañías financieras.	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	5.1.3	Cooperativas de ahorro y crédito.	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	5.1.4	Casas de cambio	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	5.1.5	Mutualistas.	✓	✓	-	-	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	5.2	Servicios de transporte y comunicaciones.																						
5.2.1	Oficinas y estudios de televisión	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	

4.4 Estrategias de gestión

De acuerdo al análisis FODA y el balance realizado en el capítulo III, se definió como resultado la aplicación de estrategias ofensivas y defensivas, es decir aquellas que permitan aprovechar las fortalezas y oportunidades con las que cuenta el área de análisis, disminuyendo al mínimo las debilidades y amenazas. Adicionalmente, se han definido los principales ejes de acción, que estarán orientados fundamentalmente a:

- Protección del patrimonio edificado: conservación y prevención
- Diversidad de los usos de suelo: control del comportamiento y la intensidad de unidades de uso.
- Revitalizar la residencia

4.4.1 Protección del patrimonio edificado: conservación y prevención

4.4.1.1 Mejorar las condiciones de habitabilidad de las edificaciones para que puedan acoger los usos de suelo previstos en el modelo.

A pesar de que existe un alto grado de conservación de las edificaciones en el Área de Primer Orden, se cree pertinente llevar a cabo mejoras en algunos de los bienes inmuebles con la finalidad de que se encuentren en óptimas condiciones para receptor los usos de suelo propuestos en el modelo.

Las mismas que pueden estar orientadas a la mejora de las instalaciones sanitarias, eléctricas, cielo raso, etc. Además se debe asegurar el

cumplimiento de lo establecido por la norma en lo relacionado a iluminación, ventilación, siempre y cuando no afecte las características, funcionales, formales y constructivas de las estructuras.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 24 de la “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca”, previo a realizarse cualquier tipo de intervención será necesario presentar lo propuesto a nivel de anteproyecto, el mismo que será regulado en función al reglamento correspondiente.

Para la óptima realización de estas mejoras, será necesario prever ciertas estrategias que faciliten su gestión; algunas de ellas pueden ser:

- Líneas de cofinanciamiento a los propietarios de predios para mejoramiento de las edificaciones, estos convenios pueden realizarse con las instituciones públicas, privadas o instituciones internacionales interesadas en la preservación de ciudades patrimoniales.
- Promover procesos de conservación como la “Campaña de mantenimiento aplicada a las edificaciones patrimoniales de San Roque”, impulsado por la Universidad de Cuenca a través de proyecto VLIR CPM, en cooperación con la ciudadanía, personal de las fuerzas armadas, además se contó con la colaboración económica de la municipalidad de Cuenca, quién donó recursos económicos para la compra de materiales.

4.4.1.2 Rehabilitar las edificaciones inventariadas con prioridad para los usos previstos en el modelo.

El parque edificado del área de estudio presenta características de alto valor para la ciudad, las mismas que en algunos de los casos se encuentra en buen estado pero en otros se ha visto afectada por malas actuaciones arquitectónicas y en otros por el inadecuado uso que se les da; por tal motivo es necesario llevar a cabo readecuaciones o rehabilitaciones de manera prioritaria para evitar su deterioro y conservar la imagen urbana que posee el Área de Primer Orden, para que a futuro



pueden recibir nuevas actividades brindando los espacios óptimos y necesarios para el desarrollo de las diferentes usos de suelo.

Para el caso específico de las edificaciones de valor patrimonial las mejoras pueden estar orientadas a la recuperación y restauración de fachadas, siempre y cuando se mantengan sus características originales, cubiertas, procesos de impermeabilización, entre otras. Todo lo mencionado estará sujeto a lo establecido en el capítulo VI del mantenimiento y conservación de la ordenanza mencionada anteriormente.

Solo de ser necesario y únicamente en las edificaciones que lo permita la actual ordenanza se podrá ampliar los locales para que posean las áreas mínimas necesarias para receptor las nuevas actividades, esto de acuerdo a lo establecido en las normas de arquitectura vigentes, además deberán someterse a los tipos de intervención según la categoría de las edificaciones y espacio públicos, y a las normas generales de actuación de la “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca”

4.4.2 Diversidad de los usos de suelo: control de comportamiento y la intensidad de unidades de uso

4.4.2.1 Penalizar a las edificaciones ocupadas parcialmente o desocupadas en su totalidad.

Tomando en cuenta que el modelo de usos de suelo busca que el Área de Primer Orden sea un lugar donde las actividades humanas se

establezcan de manera equilibrada sin agredir al parque edificado; es necesario que se evite los espacios desocupados lo que en consecuencia podría disminuir la intensidad de usos de suelo en ciertas manzanas ya que las actividades se localizarían en todos los sectores del área estudio utilizando los espacios que en la etapa de diagnóstico se contabilizaron como usos especiales es decir desocupados.

Una vez que se determine la inexistencia de usos de suelo en las estructuras, los propietarios deberán ser notificados otorgándoles un plazo de tiempo razonable en el que puedan dar uso a todos los espacios, si en el lapso de tiempo establecido no se ha utilizado tales locales se procederá con la aplicación de penalizaciones económicas las mismas que estarán establecidas en función al avalúo catastral del área desocupada o al salario básico unificado establecido a nivel nacional.

De no ser cancelada a tiempo y de no dar uso a la edificación dichas penalizaciones tendrá un incremento mensual progresivo. Cada sanción establecida estará en función a lo planteado por la “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca”

4.4.2.2 Llevar un control eficiente de las actuaciones urbanísticas en el Área de Primer Orden del Centro Histórico.

Se cree pertinente que cada una de las instituciones encargadas del control y preservación de esta área de la ciudad así como aquellas que pueden aportar con ideas para un mejor funcionamiento como es el caso de las universidades trabajen de manera conjunta con el propósito de establecer un sistema único para el procesamiento de la información tanto catastral como de aquellas actuaciones que buscan el desarrollo adecuado de Centro Histórico.

Un claro ejemplo claro de lo que busca mejorar esta estrategia, es la diversidad de información que se maneja en el área de estudio, ya que el Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales mediante la ordenanza

vigente ha establecido una categorización diferente para las edificación patrimoniales con respecto a la planeada por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), lo que a su vez dificulta los procesos investigativos o de gestión.

Adicionalmente, al interior de la institución municipal la información catastral presentó ciertas inconsistencias ya que la información proporcionada por el Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales poseía un contenido diferente a la proporcionada por la Dirección de Planificación, lo que evidencia la falta de actualización permanente.

4.4.2.3 Exonerar del pago de tributos municipales a los propietarios de predios que favorezcan la implantación del modelo de usos de suelo en sus predios, de conformidad con el Artículo 498 del COOTAD.

La exoneración tiene por objetivo promover la implantación del modelo en las edificaciones, que den cumplimiento con las actividades permitidas de acuerdo a la valoración patrimonial que posea y los indicadores del comportamiento establecidos para cada categoría.

Artículo 498 del COOTAD.- “Estímulos tributarios.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código. Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que

realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza...”²

Bajo lo establecido en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomías y Descentralidades, el gobierno cantonal puede promover la aplicación del modelo mediante ciertos incentivos, en este caso específico están dirigidos a la exoneración del pago en los tributos municipales, como ejemplo se podría tomar los ya establecidos en la normativa vigente desde el artículo 84 en donde se establece que:

“Cuando el propietario efectúe la relocalización del uso no permitido en un plazo de noventa días contados a partir de la notificación, procederá a la exoneración total del pago del impuesto a la propiedad urbana correspondiente al nuevo predio, o del impuesto de patentes si el propietario del establecimiento es inquilino, por el lapso de tres años.

Si la relocalización se produjera en el lapso de ciento ochenta días desde la notificación, el propietario será exonerado del pago del impuesto a la propiedad urbana o en su caso del impuesto de patentes, durante dos años.

Si la relocalización se produjera en el lapso comprendido entre el día ciento ochenta y uno, y el día trescientos sesenta y cinco se realizará una exoneración del pago del impuesto a la propiedad urbana o en su caso del impuesto de patentes, durante un año.”³

2. Gobierno del Ecuador. (2010). Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. p. 188

3. Municipalidad de Cuenca. (2010). Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el plan de ordenamiento territorial del cantón cuenca: determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano. Cuenca. p. 44



4.4.2.4 Fortalecer la organización barrial.

A través de esta estrategia se plantea recuperar los usos de suelo tradicionales emplazados en los diferentes barrios que conforman el Área de Primer Orden. Adicionalmente se propone conformar nuevas unidades barriales en el centro del área de estudio, pues en base al análisis realizado se pudo determinar la inexistencia de ellos.

Mediante la organización barrial también se facilitará los procesos de ordenación y regulación de las actividades que acogen los barrios, así como la formulación de los futuros planes, programas y proyectos de manera puntual para cada unidad barrial.

4.4.3 Revitalizar la residencia

4.4.3.1 Regular los cánones de arrendamiento en función de las disposiciones de la ley de inquilinato, con énfasis en la vivienda.

De acuerdo a la ley de inquilinato vigente en el Ecuador, tanto el arrendador y el inquilino tienen obligaciones y derechos que deben ser cumplidos en el marco de una buena relación de arrendamiento. Es responsabilidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados regular y hacer cumplir cada uno de los artículos expuestos en la ley que se muestra a continuación, para el caso específico de los locales destinados para la vivienda.

De acuerdo al Título IV de “La fijación de las pensiones de arrendamiento”, se establece:

“Art. 17.- Límite máximo para las pensiones de arrendamiento. La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de

la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana.

Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador.

Cuando se arrienda sólo una parte del predio, la pensión se fijará, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar proporcionalmente a dicha parte.

Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el Art.3.

Art. 18.- *Prohibase pactar el incremento automático de pensiones locativas de inmuebles destinados a vivienda durante la vigencia mínima del contrato de arrendamiento a que se refiere el inciso primero del artículo 28, siempre y cuando el canon de arrendamiento mensual no exceda de dos salarios mínimos vitales. Toda estipulación que contravenga esta prohibición se tendrá por no escrita.”⁴*

4.4.3.2 Regular la obligatoriedad de que todo predio debe destinar al menos el 30% de su superficie construida al uso vivienda.

De acuerdo a la bibliografía revisada durante todo este proceso de investigación no se encontró una ordenanza que dicte la obligatoriedad de desarrollarse el uso vivienda en las estructuras edificadas del Centro Histórico. Por tal motivo se cree pertinente establecer un porcentaje mínimo en cada predio para que sea destinado a la vivienda, esta área deberá cumplir con las necesidades básicas establecidas para las

4. Gobierno del Ecuador. (2013). Ley de Inquilinato. p. 4.

estructuras destinadas a residencia establecidas en la normativa vigente de la ciudad. A partir de esto se busca cumplir con uno de los objetivos propuesto que es recuperar la función tradicional de la residencia.

En caso no de dar cumplimiento a lo establecido, las autoridades competentes y encargadas deberán emitir las sanciones que creyeran convenientes.

4.4.3.3 Crear un sistema de subsidios para que familias de bajos ingresos económicos de la ciudad y estudiantes universitarios, puedan acceder a las viviendas del centro histórico.

El sistema de subsidios podría realizarse bajo el apoyo de empresas privadas o públicas como la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca, EMUVI-EP. Se puede mencionar como ejemplo el programa denominado “Casa del Sombrero - condominio”.

El proyecto consistió en la recuperación de la edificación emplazada en las calles Rafael María Arízaga y Luis Cordero. Está constituido por 15 departamentos divididos en 10 departamentos de dos habitaciones, cuatro de tres habitaciones y una Suite, apoyando así la vivienda multifamiliar y promoviendo el regreso del hábitat al Área de primer Orden, mediante soluciones en altura, dotando de condiciones adecuadas a sus usuarios.

Los requisitos para acceder a los programas de vivienda, serán definidos por la institución que lo promueve, mismos que habrán de ser facilitados a los interesados, por la entidad encargada.

4.4.3.4 Incentivar el emplazamiento de los usos de suelo complementarios a la vivienda: equipamientos de alcance local y locales de abastecimiento cotidiano y de servicios personales y afines a la vivienda.

La implementación de este tipo de actividades evitará la movilización de la población en búsqueda de estos servicios, lo que a su vez promoverá el uso residencial en el área de estudio, logrando así densificar el área pero de manera controlada.

La estrategia será ejecutable bajo el Art. 55 del COOTAD, referente a las Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal

- *“Literal b. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*
- *Literal g. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley”⁵*

4.4.3.5 Mejorar las condiciones de seguridad del centro histórico.

Con el propósito de brindar al área de estudio de un cuidado permanente, se propone una participación más activa y en conjunto, entre la población residente, centros educativos, personal que labora en el sitio, autoridades gubernamentales, policía municipal y nacional; en el que se establezca medidas de control y prevención en colaboración de todos los usuarios.

Bajo este concepto, se plantea la posibilidad de incorporar equipamientos especiales que brinden cobertura integral al Área Histórica, o en puntos cruciales del sitio. Estos equipamientos pueden ser: retenes y estaciones de policía, centros de primeros auxilios, y aquellos que apoyen a la erradicación de este fenómeno.

5. Gobierno del Ecuador. (2010). Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. p. 20



Además se proyecta la implementación de tecnologías y sistemas de seguridad de carácter comunitario, tales como: botones antipático, cámaras de seguridad e incluso una adecuada iluminación de las calles, o especialmente en las zonas con mayor conflicto.

4.4.3.6 Disminuir los niveles de contaminación que afectan al centro histórico.

La Red de Monitoreo de la Calidad del Aire de la Empresa Municipal de Movilidad, Tránsito y Transporte Terrestre (EMOV EP) es el principal sistema operativo de vigilancia atmosférico, que *“cuenta con 20 estaciones de monitoreo pasivo ubicadas en todo Cuenca”*⁶. De acuerdo a este sistema, los reportes para la ciudad de Cuenca está dentro de los parámetros que el Ministerio del Ambiente determina para la calidad del aire en el país. Sin embargo, la alta presencia de los automóviles, representa una fuente importante de contaminación, pues los escapes de los vehículos contienen monóxido de carbono, hidrocarburos y óxidos de nitrógeno que son liberados a la atmósfera en importantes cantidades.

Actualmente la EMOV EP está impulsando algunos proyectos que ayudan a mejorar la calidad del aire, como ejemplo se puede mencionar el sistema revisión técnica vehicular – RTV que consiste en la verificación de las condiciones mecánicas del parque automotriz circulante, el proyecto de ruta recreativa que promueve al uso de un sistema de movilidad no motorizada, entre otros.

Con estos antecedentes, se proyecta esta estrategia cuyo principal objetivo es continuar con la formulación de alternativas o soluciones tales como los ejemplos antes mencionados, que permitan erradicar los problemas de contaminación, que han venido afectando al área de estudio, sobre todo en la permanencia del uso residencial

6. Internet: <http://www.emov.gob.ec/?q=content/emov-ep-rindió-cuentas-del-per%C3%ADodo-de-gestión-2014>



CAPITULO V

APLICACIÓN DEL MODELO DE
USOS DE SUELO EN LOS
SECTORES

v



5.1 Introducción

El componente final y a la vez fundamental de este proceso es comprobar la aplicabilidad de lo propuesto en el capítulo IV acerca de la formulación del modelo de usos de suelo para el Área de Primer Orden. Es así que en este inciso se ha propuesto los rangos de intensidad en los cuatro sectores de planeamiento así como en una de las manzanas de cada sector.

En segundo lugar y considerando que las edificaciones patrimoniales forman parte importante del modelo se procedió a determinar si lo planteado para estas estructuras es lo más óptimo, aplicando el modelo en seis de ellas, esto en función a las seis categorías patrimoniales existentes de acuerdo a la normativa vigente.



5.2 Aplicación del modelo de usos de suelo en los sectores.

En el numeral 4.3.4, se determinaron los rangos de intensidad para las diferentes categorías patrimoniales; a pesar de que estas intensidades fueron planteadas a nivel de manzana al multiplicarlas por el número total de ellas se puede determinar las unidades mínimas de usos que debe alcanzar cada sector de planeamiento.

Cuadro N° 5.1. Centro Histórico de Cuenca: Unidades de uso del sector S01 por el estado actual, lo planteado por el modelo; los resultados que se desean alcanzar y el número mínimo de unidades que debe incrementarse según los grupos de usos.

5.2.1 Aplicación de los rangos de intensidad en el sector S01

Al momento de levantar la información el sector S01 contaba con un total de 1904 unidades de uso, una vez aplicados los rangos de intensidad propuestos para esta área se ha llegado a determinar que mínimamente deberían existir 2294 actividades humanas distribuidas entre los diferentes grupos de usos como se ve en el cuadro N° 5.1. Aquel uso que debe impulsarse con mayor fuerza para este sector es la vivienda ya que actualmente existen 361 unidades que deberán incrementarse alrededor de 259 usos de vivienda para lograr un total de 620 unidades mínimas distribuidas en las 31 manzanas.

USOS DE SUELO	UNIDADES DE USO DE SUELO - SECTOR S01					
	ESTADO ACTUAL	PLANTEAMIENTO DEL MODELO		RESULTADO A ALCANZAR		NÚMERO DE UNIDADES MÍNIMAS A INCREMENTAR
		INTENSIDAD MÍNIMA	INTENSIDAD MÁXIMA	MINIMO	MAXIMO	
Comercio cotidiano	226	5 unid./manz.	10 unid./manz.	155	930	Cumple
Comercio ocasional	517	20 unid./manz.	30 unid./manz.	620	930	Deben realizarse las gestiones necesarias para llegar al rango mínimo
Gestión y administración	12	Preferentemente los de alcance urbano, cantonal provincial y regional		-	-	Cumple
Equipamiento	63	Preferentemente los establecidos en la planificación urbana y territorial del cantón Cuenca		-	-	Cumple
Producción de bienes excepto la industria de mediano y alto impacto.	70	5 unid./manz.	6 unid./manz.	155	186	Deben realizarse las gestiones necesarias para llegar al rango mínimo
Servicios generales excepto los servicios industriales	577	20 unid./manz.	30 unid./manz.	620	930	Deben realizarse las gestiones necesarias para llegar al rango mínimo
Servicios personales afines a la vivienda	78	4 unid./manz.	6 unid./manz.	124	186	Deben realizarse las gestiones necesarias para llegar al rango mínimo
Vivienda	361	20 unid./manz.	-	620	-	Deben realizarse las gestiones necesarias para llegar al rango mínimo
TOTAL	1904	-	-	2294	3162	-

Fuente y elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016.

5.2.2 Aplicación de los rangos de intensidad en el sector S02

En las 32 manzanas que conforman el sector S02 se han situado 1324 unidades de uso. En función a los rangos de intensidad propuestos en la sección anterior este sector debe alcanzar un total de 1992 unidades es decir debe incrementarse 668 unidades en general.

En la columna del número de unidades a incrementar del cuadro N° 5.2 se puede observar que para el comercio ocasional la cantidad de usos es

Cuadro N° 5.2. Centro Histórico de Cuenca: Unidades de uso del sector S02 por el estado actual, lo planteado por el modelo; los resultados que se desean alcanzar y el número mínimo de unidades que debe incrementarse según los grupos de usos.

USOS DE SUELO	UNIDADES DE USO DE SUELO - SECTOR S02					
	ESTADO ACTUAL	PLANTEAMIENTO DEL MODELO		RESULTADO		NÚMERO DE UNIDADES MÍNIMAS A INCREMENTAR
		INTENSIDAD MÍNIMA	INTENSIDAD MÁXIMA	MINIMO	MAXIMO	
Comercio cotidiano	125	10 unid./manz.	15 unid./manz.	320	480	Deben realizarse las gestiones necesarias para llegar al rango mínimo
Comercio ocasional	139	1 unid./manz.	10 unid./manz.	32	320	Cumple
Gestión y administración	1	Preferentemente los de alcance urbano, cantonal provincial y regional		-	-	Cumple
Equipamiento	40	Preferentemente los establecidos en la planificación urbana y territorial del cantón Cuenca		-	-	Cumple
Producción de bienes	109	7 unid./manz.	12 unid./manz.	324	384	Deben realizarse las gestiones necesarias para llegar al rango mínimo
Servicios generales	195	1 unid./manz.	15 unid./manz.	32	480	Cumple
Servicios personales afines a la vivienda	87	7 unid./manz.	12 unid./manz.	324	384	Deben realizarse las gestiones necesarias para llegar al rango mínimo
Vivienda	628	30 unid./manz.	-	960	Sin límite	Deben realizarse las gestiones necesarias para llegar al rango mínimo
TOTAL	1324	-	-	1992	2048	-

negativa esto en función a que se aplicó únicamente el rango más bajo de la intensidad.

Sin embargo esto no significa que necesariamente estos usos deben salir de este sector sino que pueden y deben ser reubicados en todas las manzanas para alcanzar una distribución equilibrada, pues se localiza en el límite menor a 320 unidades.

Las estrategias o acciones deben estar orientadas a impulsar el crecimiento de todos los grupos de usos con énfasis en la vivienda, ya que esta actividad posee mayor cantidad numérica a incrementar.

Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016.



5.2.3 Aplicación de los rangos de intensidad en el sector S03

A pesar de que el número de manzanas en este sector disminuye con respecto a los casos anteriores el incremento que se propone es de alrededor de 490 unidades de usos; una vez más el comercio ocasional así como los servicios generales presentan valores negativos, esto porque se trabajó los rangos más bajos de la intensidad propuesta, a pesar de ello no significa que se debe disminuir estos usos ya que esta cubiertos por los valores máximo admitidos.

Ya que tradicionalmente este sector ha sido altamente residencial se desea mantener este carácter, por tal motivo la vivienda es la actividad que debe incrementarse en mayor número. Adicionalmente se busca impulsar las actividades artesanales mediante la producción de bienes por lo que se propone un aumento en casi 100 unidades a las ya existentes.

Tanto la gestión y administración como los equipamientos pueden localizarse de manera libre, siempre y cuando estén bajo el límite planificado por las autoridades pertinentes.

Cuadro N° 5.3. Centro Histórico de Cuenca: Unidades de uso del sector S03 por el estado actual, lo planteado por el modelo; los resultados que se desean alcanzar y el número mínimo de unidades que debe incrementarse según los grupos de usos

USOS DE SUELO	UNIDADES DE USO DE SUELO - SECTOR S03					
	ESTADO ACTUAL	PLANTEAMIENTO DEL MODELO		RESULTADO		NÚMERO DE UNIDADES MÍNIMAS A INCREMENTAR
		INTENSIDAD MÍNIMA	INTENSIDAD MÁXIMA	MÍNIMO	MAXIMO	
Comercio cotidiano	92	10 unid./manz.	15 unid./manz.	290	435	Deben realizarse las gestiones necesarias para llegar al rango mínimo
Comercio ocasional	443	10 unid./manz.	20 unid./manz.	290	580	Cumple
Gestión y administración	6	Preferentemente los de alcance urbano, cantonal provincial y regional		-	-	Cumple
Equipamiento	43	Preferentemente los establecidos en la planificación urbana y territorial del cantón Cuenca		-	-	Cumple
Producción de bienes	48	5 unid./manz.	6 unid./manz.	145	174	Deben realizarse las gestiones necesarias para llegar al rango mínimo
Servicios generales	271	1 unid./manz.	15 unid./manz.	29	435	Deben realizarse las gestiones necesarias para llegar al rango mínimo
Servicios personales afines a la vivienda	85	6 unid./manz.	9 unid./manz.	174	261	Deben realizarse las gestiones necesarias para llegar al rango mínimo
Vivienda	269	30 unid./manz.	-	870	-	Deben realizarse las gestiones necesarias para llegar al rango mínimo
TOTAL	1257	-	-	1798	1885	-

Fuente y elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016

5.2.4 Aplicación de los rangos de intensidad en el sector S04

Este es el sector con el menor número de manzanas y en cuya etapa de diagnóstico no se encontró ningún tipo de tendencia o predominancia de usos, ya que todas las actividades presentaban rangos bajos de intensidad; a pesar de ello y como uno de los objetivos de la investigación es impulsar la función residencial, los rangos planteados están dirigidos a cumplir este objetivo.

Cuadro N° 5.4. Centro Histórico de Cuenca: Unidades de uso del sector S04 por el estado actual, lo planteado por el modelo; los resultados que se desean alcanzar y el número mínimo de unidades que debe incrementarse según los grupos de usos.

USOS DE SUELO	UNIDADES DE USO DE SUELO - SECTOR S04					
	ESTADO ACTUAL	PLANTEAMIENTO DEL MODELO		RESULTADO		NÚMERO DE UNIDADES MÍNIMAS A INCREMENTAR
		INTENSIDAD MÍNIMA	INTENSIDAD MÁXIMA	MINIMO	MAXIMO	
Comercio cotidiano	29	5 unid./manz.	10 unid./manz.	85	170	Deben realizarse las gestiones necesarias para llegar al rango mínimo
Comercio ocasional	82	1 unid./manz.	10 unid./manz.	17	170	Cumple
Gestión y administración	7	Preferentemente los de alcance urbano, cantonal provincial y regional		-	-	Cumple
Equipamiento	30	Preferentemente los establecidos en la planificación urbana y territorial del cantón Cuenca		-	-	Cumple
Producción de bienes	15	5 unid./manz.	8 unid./manz.	85	136	Deben realizarse las gestiones necesarias para llegar al rango mínimo
Servicios generales	187	15 unid./manz.	30 unid./manz.	255	510	Cumple
Servicios personales afines a la vivienda	24	3 unid./manz.	6 unid./manz.	51	102	Deben realizarse las gestiones necesarias para llegar al rango mínimo
Vivienda	125	20 unid./manz.	-	340	-	Deben realizarse las gestiones necesarias para llegar al rango mínimo
TOTAL	499	-	-	833	1088	0

Paralelamente a la vivienda se ha intentado que la producción de bienes como el comercio cotidiano adquiera mayor representatividad en esta zona del área de estudio.

Alrededor de 371 unidades deben incrementarse en las 17 manzanas existentes en el sector, siendo una vez más la vivienda la actividad a la que se debe dar atención prioritaria.

Fuente y elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016



5.3 Aplicación del modelo de usos de suelo a nivel de manzana.

La aplicación realizada a nivel de manzana consiste en definir el número de unidades de uso que debe alcanzar cada una de ellas, dependiendo del sector donde se encuentren y del carácter propuesto para el mismo, esto a partir de las intensidades previamente establecidas.

Para ello se tomó una manzana de cada sector en función a dos variables: la primera, es que deben contener mayor número de edificaciones patrimoniales de acuerdo a las diferentes categorías, y la segunda, es que debe encontrarse en el rango de baja intensidad, esto de acuerdo al mapa 3.54 de la síntesis del diagnóstico.

Previo a la realización de la aplicación en una de las manzanas de cada sector es necesario aclarar que las intensidades propuestas se realizaron en función del tamaño de las mismas, la propuesta está principalmente planteadas para aquellas que se repiten con mayor frecuencia en la distribución de datos referentes a su tamaño en hectáreas (MODA estadística). 1,2 ha, es el tamaño de manzana que mayormente se repite en las 109 que forman parte del estudio.

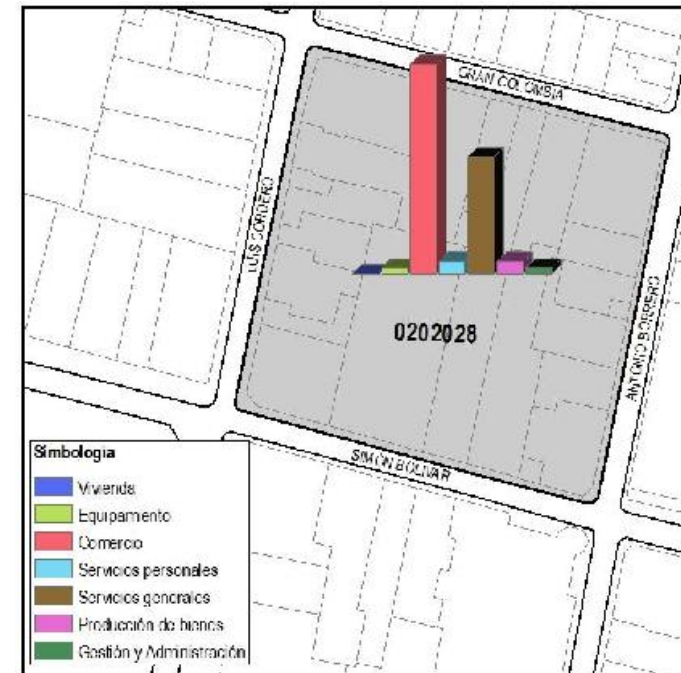
Existen dos casos claramente detectados en los que la intensidad propuesta no podría ser aplicable, el primero son aquellas manzanas que son cortadas por el límite del Área de Primer Orden, lo que generó áreas menores a 1.2 ha, en este caso específico y teniendo en cuenta que el límite es imaginario y orientado mayormente a la gestión municipal las intensidades propuestas pueden ser aplicadas a toda la manzana y no únicamente al área segmentada por el límite

El segundo caso está orientado a aquellas que por su naturaleza presentan áreas menores a la moda determinada anteriormente, en este punto el modelo debería trabajar de manera proporcional en función a su tamaño.

5.3.1 Aplicación de los rangos de intensidad en una manzana del sector S01

La manzana que se escogió para este segundo proceso de la aplicación está ubicada entre las calles Luis Cordero, Gran Colombia, Antonio Borrero y Simón Bolívar, como lo muestra el gráfico N° 5.1. Esta manzana cuenta con un total de 59 unidades de uso distribuidas en 22 predios.

Gráfico N° 5.1. Centro Histórico de Cuenca: Localización de la manzana escogida para la aplicación de la intensidad en el sector S01



Fuente y elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016

El cuadro N° 5.5 muestra el número total de usos de suelo con los que cuenta la manzana así como las intensidades máximas y mínimas que debe alcanzar; de acuerdo a la información referente al levantamiento de información, el comercio cotidiano, ocasional, los equipamientos así como la administración y gestión están entre los rangos establecidos por el modelo.

No así con la producción de bienes, servicios generales y personales y afines a la vivienda que están por debajo de los límites mínimo establecidos; a pesar de ello la diferencia que presentan no es muy grande. La actividad que presenta mayor dificultad es la vivienda ya que no se registró unidades en toda la manzana; siendo este un claro ejemplo de la pérdida de la población permanente en el área de estudio.

Cuadro N° 5.5. Centro Histórico de Cuenca: Unidades de uso por el estado actual, lo planteado en el modelo de usos de suelo y las acciones a tomar, según los usos de suelo en el sector S01

USOS DE SUELO	UNIDADES DE USO POR MANZANA			ACCIONES
	ESTADO ACTUAL	PLANTEAMIENTO DEL MODELO		
		INTENSIDAD MINIMA	INTENSIDAD MAXIMA	
Comercio cotidiano	9	5	10	A
Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor	25	20	30	A
Gestión y administración	1	-	-	A
Equipamiento	1	-	-	A
Producción de bienes	2	5	6	B
Servicios generales	19	20	30	B
Servicios personales afines a la vivienda	2	4	6	B
Vivienda	-	20	-	B
TOTAL	59	74	82	-

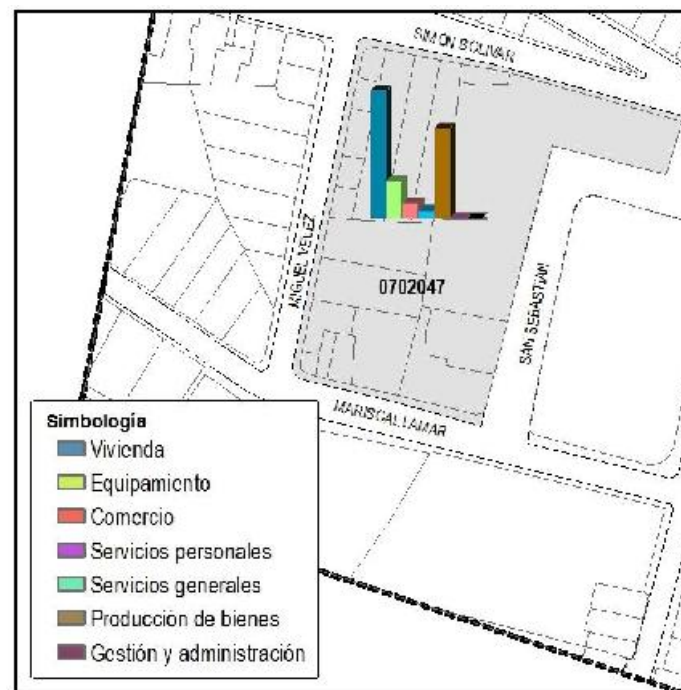
A = cumple B = propiciar incremento C = propiciar disminución

Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016.

5.3.2 Aplicación de los rangos de intensidad en una manzana del sector S02

Para el segundo sector de planeamiento se escogió la manzana donde se localiza la iglesia de San Sebastián como se muestra en el gráfico N° 5.2. Esta manzana cuenta con un total de 37 unidades y se ha segmentado en 19 predios.

Gráfico N° 5.2. Centro Histórico de Cuenca: Localización de la manzana escogida para la aplicación de la intensidad en el sector S02



Fuente y elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016



A pesar que en toda la manzana debe incrementarse únicamente 19 unidades de uso para alcanzar la intensidad mínima propuesta, únicamente los servicios generales, equipamientos y administración y gestión no presentan ningún tipo de problema, de ahí en adelante todas las actividades se encuentran por debajo de los rangos mínimos establecidos.

El comercio ocasional es el que menor dificultad presenta, ya que solo debe llegar a tener una unidad. Diferente es el caso de la vivienda en donde son necesarias 13 unidades más. Por otra parte la producción de bienes no ha presentado ningún registro en la actualidad lo que debe llevar a tomar las medidas necesarias para su implementación.

Cuadro N° 5.6. Centro Histórico de Cuenca: Unidades de uso por el estado actual, lo planteado en el modelo de usos de suelo y las acciones a tomar, según los usos de suelo en el sector de planeamiento S02.

USOS DE SUELO	UNIDADES DE USO POR MANZANA			
	ESTADO ACTUAL	PLANTEAMIENTO DEL MODELO		ACCIONES
		INTENSIDAD MINIMA	INTENSIDAD MAXIMA	
Comercio cotidiano	2	10	15	B
Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor	-	1	10	B
Gestión y administración	-	-	-	A
Equipamiento	5	-	-	A
Producción de bienes	-	7	12	B
Servicios generales	12	1	15	A
Servicios personales afines a la vivienda	1	7	12	B
Vivienda	17	30	-	B
TOTAL	37	56	64	-

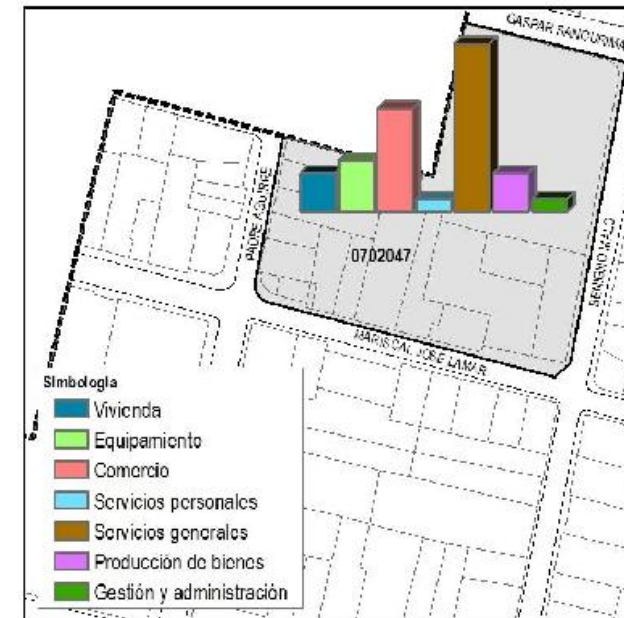
A = cumple B = propiciar incremento C = propiciar disminución

Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016.

5.3.3 Aplicación de los rangos de intensidad en una manzana del sector S03

La manzana 0102010 fue la seleccionada para la aplicación en el sector de planeamiento S03, está ubicada entre las calles Mariscal Lamar, Gaspar Sangurima, Padre Aguirre y Benigno Malo. Cuenta con un total de 40 unidades, mismas que se han localizado en 19 predios como se puede ver en el gráfico N° 5.3. Además las actividades comerciales son las que poseen mayor representatividad numérica.

Gráfico N° 5.3. Centro Histórico de Cuenca: Localización de la manzana escogida para la aplicación de la intensidad en el sector S03.



Fuente y elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016

El cuadro N° 5.7 reúne las características actuales de la manzana estudiada así como también presenta el número mínimo y máximo de usos que debe o puede alcanzar. Una vez más la vivienda, producción de bienes, los servicios personales y afines a la vivienda y el comercio cotidiano presentan problemas ya que los valores actuales no alcanzan los rangos mínimos propuestos por el modelo, siendo la vivienda el caso más preocupante ya que necesita al menos 21 unidades más.

Por otro lado el comercio ocasional y los servicios generales cuentan con valores adecuados, lo mismo sucede con los equipamientos y la gestión y administración a pesar de que esta última no presenta ninguna actividad el modelo no ha determinado como obligatorio la localización de este uso.

Cuadro N° 5.7. Centro Histórico de Cuenca: Unidades de uso por el estado actual, lo planteado en el modelo de usos de suelo y las acciones a tomar, según los usos de suelo en el sector de planeamiento S03.

USOS DE SUELO	UNIDADES DE USO POR MANZANA			
	ESTADO ACTUAL	PLANTEAMIENTO DEL MODELO		ACCIONES
		INTENSIDAD MINIMA	INTENSIDAD MAXIMA	
Comercio cotidiano	2	10	15	B
Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor	13	10	20	A
Gestión y administración	-	-	-	A
Equipamiento	2	-	-	A
Producción de bienes	2	5	6	B
Servicios generales	8	1	15	A
Servicios personales afines a la vivienda	4	6	9	B
Vivienda	9	30	-	B
TOTAL	40	62	65	-

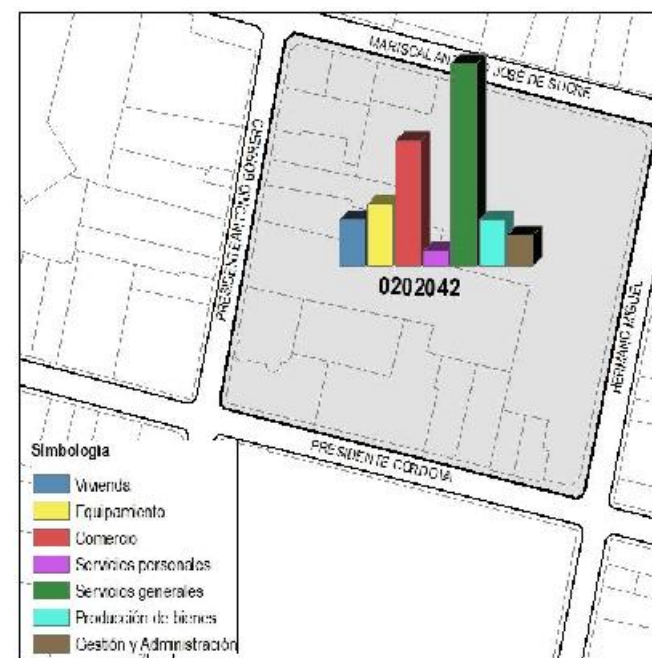
A = cumple B = propiciar incremento C = propiciar disminución

Fuente: Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016.

5.3.4 Aplicación de los rangos de intensidad en una manzana del sector S04

La última manzana que forma parte de la aplicación está localizada en el sector S04, específicamente entre las calles Mariscal Sucre, Presidente Córdova, Hermano Miguel y Antonio Borrero. Esta manzana es la que registró menor número de unidades de uso de las 4 manzanas que forman parte de este análisis. Ver gráfico N° 5.4.

Gráfico N° 5.4. Centro Histórico de Cuenca: Localización de la manzana escogida para la aplicación de la intensidad en el sector S04.



Fuente y elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016



El comercio cotidiano, la producción de bienes, los servicios personales y afines a la vivienda y la vivienda, presentan problemas con el número de unidades actuales ya que no llegan a lo establecido por el modelo. Adicionalmente todos los usos mencionados anteriormente a excepción del comercio forman parte del carácter que se ha planteado para este sector.

Una vez más la vivienda es la actividad que se necesita incrementar en mayor número de unidades con un total de 17. Por otra parte el comercio cotidiano, producción de bienes y los servicios personales y afines a la vivienda únicamente necesitan entre dos y tres unidades más, lo que es positivo.

Cuadro N° 5.8. Centro Histórico de Cuenca: Unidades de uso por el estado actual, lo planteado en el modelo de usos de suelo y las acciones a tomar, según los usos de suelo.

USOS DE SUELO	UNIDADES DE USO POR MANZANA			
	ESTADO ACTUAL	PLANTEAMIENTO DEL MODELO		ACCIONES
		INTENSIDAD MINIMA	INTENSIDAD MAXIMA	
Comercio cotidiano	2	5	10	B
Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor	6	1	10	A
Gestión y administración	1	-	-	A
Equipamiento	4	-	-	A
Producción de bienes	3	5	8	B
Servicios generales	13	15	30	A
Servicios personales afines a la vivienda	1	3	6	B
Vivienda	3	20	-	B
TOTAL	33	49	64	-

A = cumple B = propiciar incremento C = propiciar disminución

Fuente y elaboración Chuiza Estefanía, Sibre Ruth; año 2016

5.4 Aplicación del modelo de usos de suelo en las edificaciones patrimoniales

Una vez aplicado en modelo tanto a nivel de sector como en las manzanas del área de estudio; es necesario realizar el mismo proceso en cada una de las diferentes edificaciones de acuerdo a su valoración patrimonial.

Para ello se tomó la manzana de baja intensidad del sector S01 detallada en el numeral 5.3.1. La razón principal por la que se escogió esta manzana es que contiene edificaciones de todas las categorías patrimoniales; además no se encontraron unidades de vivienda siendo esto un claro ejemplo de la pérdida de la residencia en el Área de Primer Orden.

Para la aplicación a nivel de edificaciones patrimoniales se elaboró una ficha que abarcará de forma resumida los datos del predio relacionados a la clave catastral, la dirección, su valor patrimonial, el número de pisos y accesos que posee, además de una fotografía para su rápido reconocimiento.

En segundo lugar están detallados los usos de suelo tanto actuales como los propuestos por el modelo, además se ha realizado un balance donde se determina la aplicabilidad del mismo. En la sección de la propuesta se determinan los cambios que deben realizarse dependiendo de los resultados del balance.

Finalmente, se encuentran los esquemas de la situación actual en relación a los usos de suelo registrados y las fotografías de cada edificación.

1. DATOS DE LA EDIFICACIÓN

Clave Catastral: 0202028015	Sector: S01	Valor Patrimonial: Emergente
Dirección: Simón Bolívar y Antonio Borrero	Número de pisos: 2	Número de accesos: 4

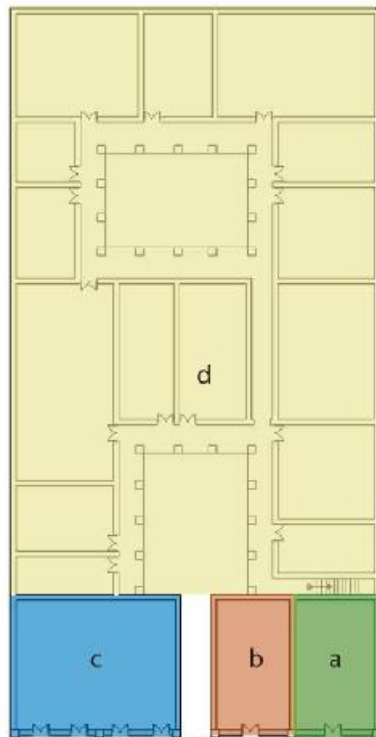


2. USOS DE SUELO

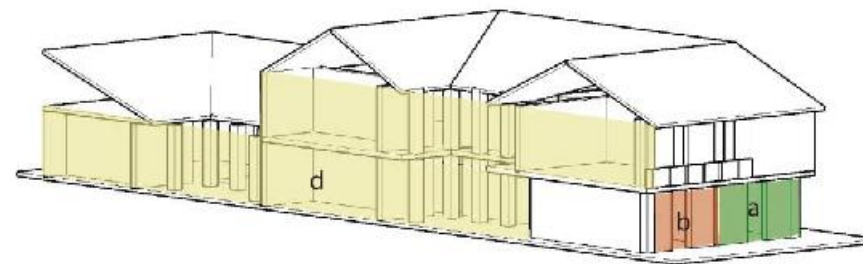
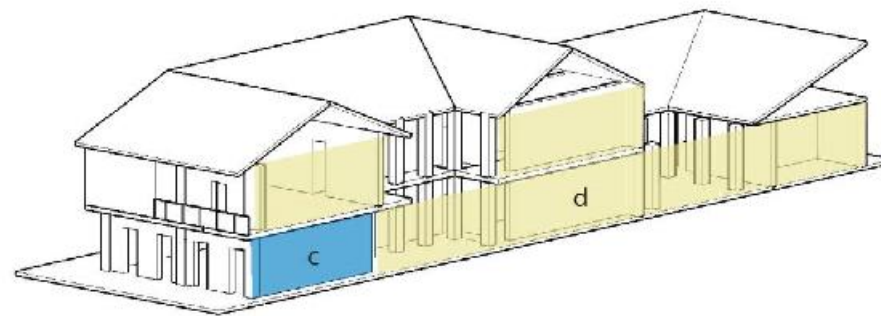
Usos actuales		Usos recomendados en el modelo		Balance	Propuesta	
	Ext / Int		Ext / Int			
Planta Baja	a. Venta de celulares	Ext.	a. Venta de celulares	Ext-Int	De acuerdo con el planteamiento del modelo, las actividades desarrolladas en la planta baja de la edificación cumplen con los usos de suelo permitidos para el Sector 01, así como con la localización con respecto al predio.	La planta baja de la edificación no amerita cambios, pues actualmente cumple con lo establecido en el modelo de usos de suelo.
	b. A. de ropa confeccionada	Ext.	b. A. de ropa confeccionada	Ext-Int		
	c. Bazar	Ext.	c. Bazar	Ext-Int		
	d. Equipamiento religioso	Ext.	d. Equipamiento religioso	Ext-Int		
Planta Alta	d. Equipamiento religioso	Int	d. Equipamiento religioso	Int	En las plantas altas, el equipamiento religioso cumple con lo establecido en el modelo de usos de suelo, sin embargo, no se desarrolla el uso vivienda mismo que debería existir al menos en un 30% del área de construcción de cada edificación.	Las nuevas implantaciones de equipamientos religiosos no están permitidas en esta categoría patrimonial; sin embargo al tratarse de una actividad existente será conservada ya que se trata de un uso vocacional para el que fue creada la edificación. La vivienda puede ser impulsada en esta estructura siempre que cumplan con las normas mínimas preestablecidas.
Observaciones: El equip. religioso de la planta baja y alta, esta considerado como una unidad de uso, por lo que se coloca la misma letra "d" para todos los pisos.		Observaciones:		Observaciones:	Observaciones:	



3. ESQUEMAS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y FOTOGRAFÍAS



Planta Baja



Cortes

1. DATOS DE LA EDIFICACIÓN

Clave Catastral:	0202028016	Sector:	S01	Valor Patrimonial:	VAR A
Dirección:	Luis Cordero y Simón Bolívar (esquina)	Número de pisos:	2	Número de accesos:	5



2. USOS DE SUELO

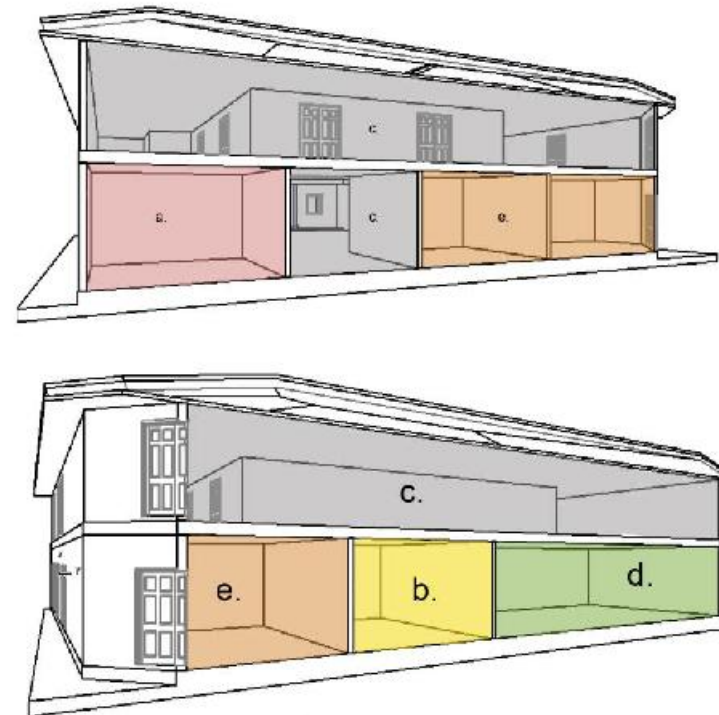
Usos actuales		Usos recomendados en el modelo		Balance	Propuesta	
Planta Baja	a. V. de Calzado	Ext/ Int	a. V. de Calzado	Ext/ Int	En esta edificación cada una de las actividades encontradas en la etapa de diagnóstico no presenta mayor inconveniente ya que todas están acordes con lo que propone el modelo	A pesar de no necesitar mayores cambios de los usos de suelo, esta estructura está habilitada para acoger cualquier otra actividad siempre y cuando cumpla con lo propuesto.
	b. Estudio de tatuajes	Ext.	b. Estudio de tatuajes	Ext-Int		
	c. Restaurante	Int.	c. Restaurante	Ext-Int		
	d. Heladerías	Ext.	d. Heladerías	Ext-Int		
	e. Farmacias	Ext.	e. Farmacias	Ext-Int		
Planta Alta	c. Restaurante	Int	c. Restaurante	Int	Los servicios de alimentación están permitidos para las edificaciones de valor arquitectónico A tanto en las plantas bajas como en las altas de las estructuras.	A pesar de que los restaurantes están permitidos en estas estructuras deben someterse a estudios de impacto; tomando en cuenta que esta es una actividad existente sería recomendable que dicho estudio se lleve a cabo con la finalidad de saber de qué manera ha afectado a la estructura y evitar mayores daños a futuro.
Observaciones:		Observaciones:		Observaciones:	Observaciones:	



3. ESQUEMAS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y FOTOGRAFÍAS



Planta Baja



Cortes

1. DATOS DE LA EDIFICACIÓN

Clave Catastral:	0202028014	Sector:	S01	Valor Patrimonial:	VAR B
Dirección:	Bolívar entre Luis Cordero y Presidente Borrero	Número de pisos:	2	Número de accesos:	5

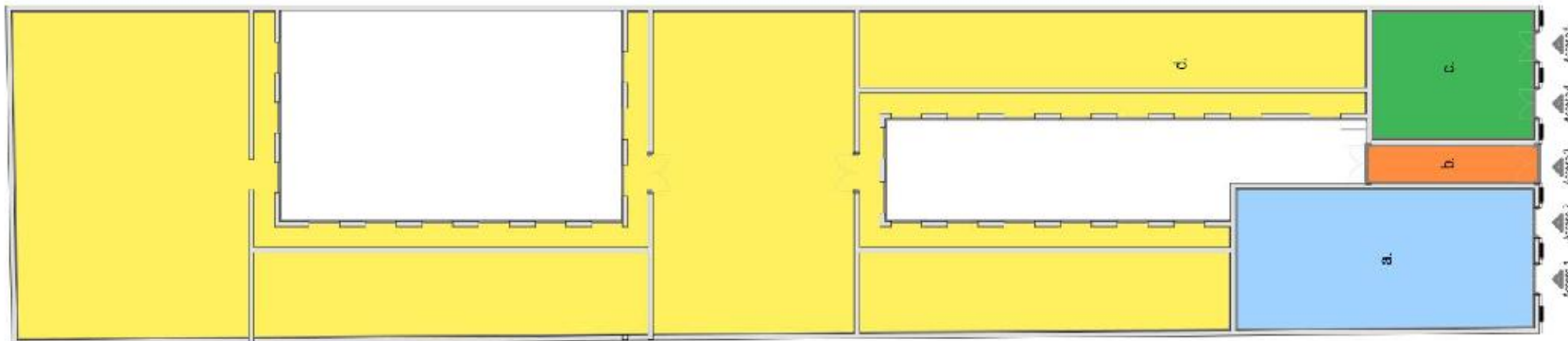
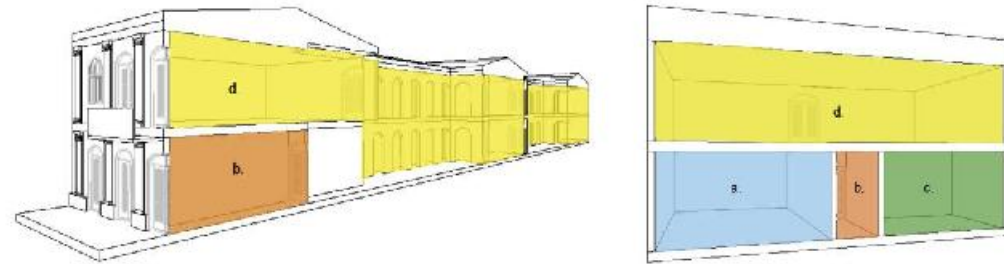


2. USOS DE SUELO

Usos actuales		Usos recomendados en el modelo		Balance	Propuesta	
	Ext / Int		Ext / Int			
Planta Baja	a. Farmacias.	Ext.	a. Farmacias.	Ext-Int	Una vez más todos los usos presentes no incumplen con lo planteado por el modelo.	Por otra parte la estructura podría recibir muchas más actividades, siempre y cuando se sujeten a lo propuesto en el modelo.
	b. A. de ropa conf. en general.	Ext.	b. A. de ropa conf. en general.	Ext-Int		
	c. Venta de celulares.	Ext.	c. Venta de celulares.	Ext-Int		
	d. Vivienda	Int	d. Vivienda	Ext-Int		
Planta Alta	d. Vivienda		Int d. Vivienda	Int	La presencia del uso vivienda es un hecho reconfortante ya que al menos en esta estructura se puede localizar una unidad familiar. Por otra parte algo que se debe tener en cuenta es que las farmacias en estas estructuras está prohibida su localización en las plantas altas	En la etapa de diagnóstico se determinó la existencia de una unidad familiar en esta edificación; sin embargo la superficie de la misma puede ser aprovechada de mejor manera para recibir más viviendas siempre y cuando no se agreda a la edificación, así se podrá incrementar la población permanente y alcanzar la intensidad ideal en la manzana.
				Int		
				Int		
				Int		
				Int		
Observaciones:		Observaciones:		Observaciones:	Observaciones:	



3. ESQUEMAS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y FOTOGRAFÍAS



Planta Baja

Cortes

1. DATOS DE LA EDIFICACIÓN

Clave Catastral: 0202028017	Sector: S01	Valor Patrimonial: Ambiental
Dirección: Luis Cordero entre Bolívar y Gran Colombia	Número de pisos: 2	Número de accesos: 3

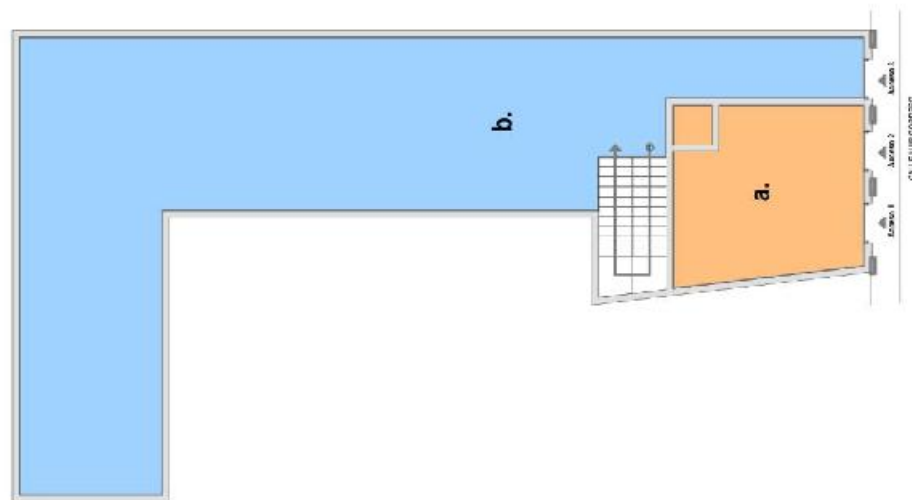


2. USOS DE SUELO

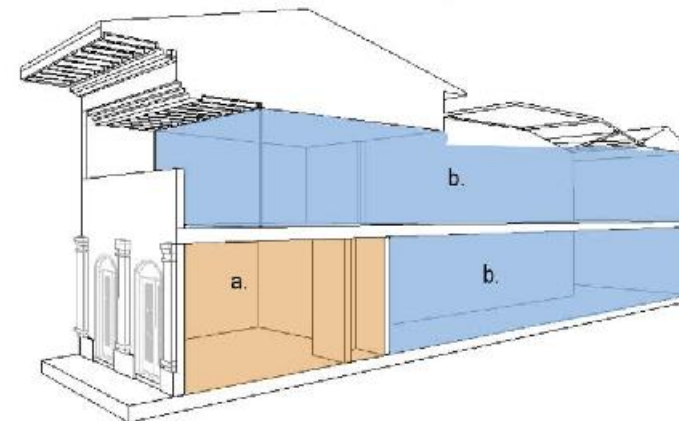
Usos actuales		Usos recomendados en el modelo		Balance	Propuesta	
	Ext / Int		Ext / Int			
Planta Baja	a. Venta de celulares	Ext	a. Venta de celulares	Ext-Int	Tanto la venta de celulares como los hostales, hoteles y hosterías son usos vocacionales para esta categoría patrimonial, por lo tanto se esta cumpliendo con lo establecido.	La estructura está en capacidad de recibir cualquier otra actividad, esto de acuerdo con lo planteado en el modelo. Dichas actividades pueden estar relacionadas con: La gestión y administración, el comercio ocasional, entre otras.
	b. Hoteles, hostales, etc.	Int	b. Hoteles, hostales, etc.	Ext-Int		
Planta Alta	b. Hoteles, hostales, etc.	Int	b. Hoteles, hostales, etc.	Ext-Int		
Observaciones:		Observaciones:		Observaciones:	Observaciones:	



3. ESQUEMAS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y FOTOGRAFÍAS



Planta Baja



Cortes

1. DATOS DE LA EDIFICACIÓN

Clave Catastral:	0202028003	Sector:	S01	Valor Patrimonial:	Negativo
Dirección:	Gran Colombia y Luis Cordero	Número de pisos:	9	Número de accesos:	1

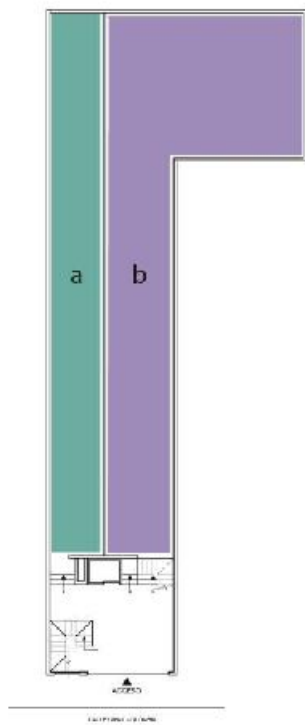


2. USOS DE SUELO

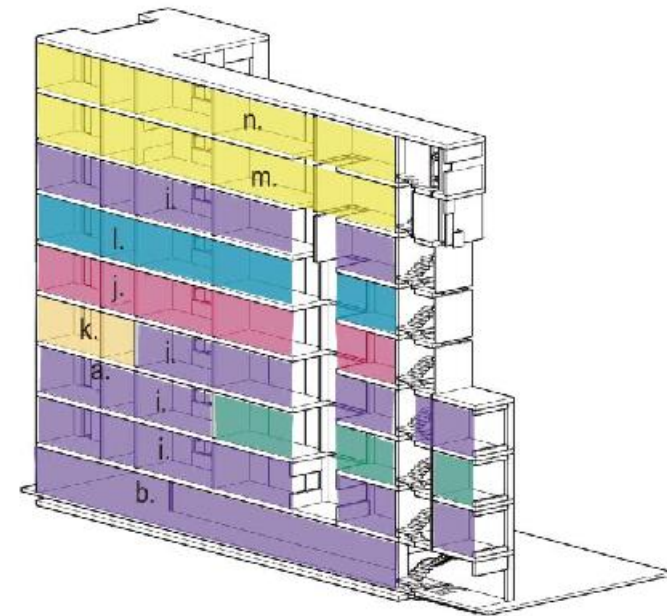
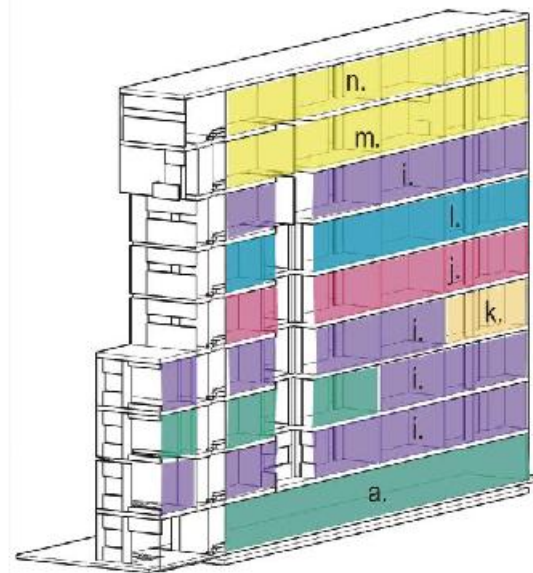
Usos actuales		Usos recomendados en el modelo		Balance	Propuesta	
	Ext / Int		Ext / Int			
Planta Baja	a. Oficina de arquitectos, etc.	Int	a. Oficina de arquitectos, abog. etc	Ext-Int	De acuerdo con el planteamiento del modelo, actualmente las actividades desarrolladas en la planta baja de la edificación cumplen con los usos de suelo permitidos para el Sector 01, así como también con la ubicación con respecto al predio.	La planta baja de la edificación no amerita cambios, pues actualmente cumple con lo establecido en el modelo de usos de suelo.
	b. Consultorios Jurídicos	Int	b. Consultorios Jurídicos	Ext-Int		
Planta Alta	h. Oficina de arquitectos, etc.	Int	h. Oficina de arquitectos, abog. etc	Int	En las plantas altas, los usos de suelo determinados cumplen con lo establecido en el modelo de usos de suelo, excepto los desarrollados en los últimos pisos como locales desocupados, pues es recomendable que no existan espacios vacíos en las edificaciones sino que acojan actividades que le den utilidad.	Se recomienda destinar los locales desocupados al uso vivienda, dando así cumplimiento a la estrategia de: "cada edificación deberá destinar al menos el 30% del área construida a la vivienda".
	i. Consultorios Jurídicos	Int	i. Consultorios Jurídicos	Int		
	j. Consultorios Médico y O.	Int	j. Consultorios Médico y O.	Int		
	k. Radiodifusoras	Int	k. Radiodifusoras	Int		
	l. Serv. de limpieza	Int	l. Serv. de limpieza	Int		
	m. Locales desocupados	Int				
n. Locales desocupados	Int					
Observaciones:		Observaciones: Los locales desocupados de las p. altas no se colocarán en esta sección pues no forman parte del modelo de usos de suelo		Observaciones:	Observaciones:	



3. ESQUEMAS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y FOTOGRAFÍAS



Planta Baja



Cortes

1. DATOS DE LA EDIFICACIÓN

Clave Catastral:	0202028019	Sector:	S01	Valor Patrimonial:	Negativo
Dirección:	Luis Cordero entre Bolívar y Gran Colombia	Número de pisos:	5	Número de accesos:	2

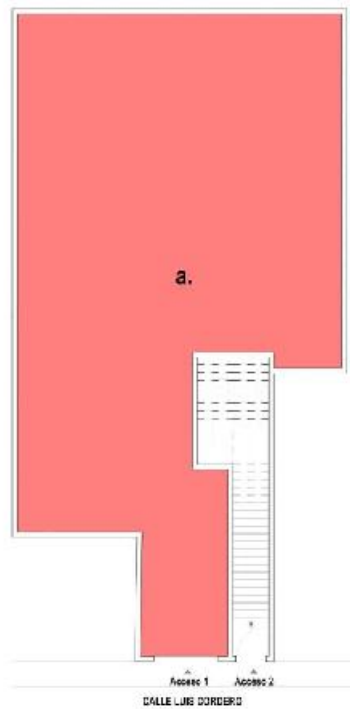


2. USOS DE SUELO

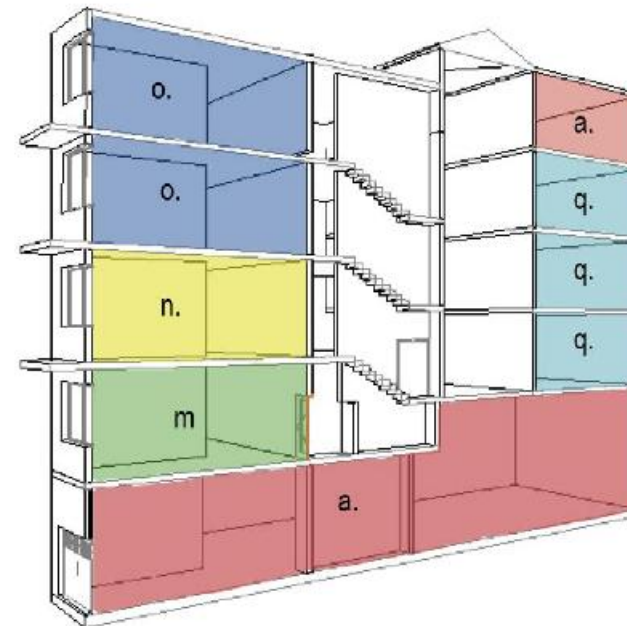
Usos actuales		Usos recomendados en el modelo		Balance	Propuesta
	Ext / Int		Ext / Int		
Planta Baja	a. Almacenes de electrodomésticos.	Int	a. Almacenes de electrodomésticos.	Ext-Int	<p>Para este caso específico, ninguno de los usos de suelo presenta problema alguno con respecto al modelo; no obstante parte del uso de suelo de la planta baja de este edificio está ocupando la planta baja de una edificación colindante de valor arquitectónico B, en la que se ha provocado daños en la estructura para la implantación de dicha actividad.</p> <p>En el futuro se debe evitar que los usos de suelo provoquen cambios significativos en la estructura. Tomando en cuenta que el daño ya fue realizado se recomienda realizar un estudio de impacto donde se planteen propuestas para disminuir y evitar futuros daños. Además es necesaria incrementar los procesos de control en el área de estudio.</p>
Planta Alta	m. Cen.de copiado de documentos y planos.	Int	m. Cen.de copiado de documentos y planos.	Int	
	n. Consultorios médicos y odontológicos	Int	n. Consultorios médicos y odontológicos	Int	
	o. Radiodifusoras.	Int	o. Radiodifusoras.	Int	
	q. Vivienda desocupada	Int	q. Vivienda desocupada	Int	
Observaciones:		Observaciones:		Observaciones:	Observaciones:



3. ESQUEMAS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y FOTOGRAFÍAS



Planta Baja



Cortes

5.5 Conclusiones

Una vez realizada la aplicación de cada uno de los componentes del modelo se puede concluir que cada aspecto propuesto es alcanzable siempre y cuando se realice de una manera responsable y conjunta entre la ciudadanía y los entes que regulan el Área de Primer Orden, considerando además llevar a cabo procesos estrictos de control.

Las intensidades propuestas se realizaron con base en la información recopilada en el diagnóstico, buscando las mejores alternativas para el área de estudio, ya que en algunos casos se ha buscado mantener las tendencias positivas actuales y en otros se desea impulsar nuevos procesos de producción, de comercio o vivienda, siendo esta última actividad la que se ha visto mayormente afectada por el emplazamiento de nuevas actividades. Por todo ello se cree que los rangos preestablecidos permiten un desarrollo alcanzable evitando la alta especialización del suelo en actividades específicas.

Al momento de aplicar la intensidad en una de las manzanas de cada sector se pudo comparar la realidad actual con lo que se pretende alcanzar el modelo. De manera coincidente es la vivienda la que presenta mayores problemas en todas las manzanas ya que es esta actividad necesariamente debe incrementarse en mayor número de unidades con el objetivo de alcanzar las intensidades mínimas establecidas y evitar que la función residencial se pierda completamente en el área de estudio.

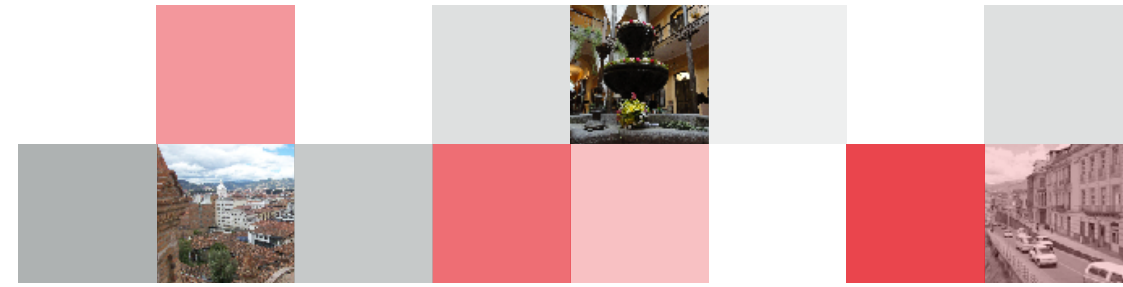
Las demás actividades no necesitan aumentar sus unidades de manera fuerte pues no están muy alejadas de lo establecido en el capítulo 4.

Por otra parte se aplicaron los indicadores de comportamiento en seis de las edificaciones; diferentes entre sí por su valor patrimonial, dichas estructuras están localizadas en una de las manzanas del sector S01.

La vivienda como uso de suelo está en un bajísimo porcentaje con una sola unidad en todos los predios estudiados, lo que ha permitido la comprobación del problema planteado al inicio de la investigación que sugería la pérdida de la población permanente.

En segundo lugar y mediante este punto de la aplicación se pudo determinar que la implantación de ciertas actividades ha provocado daños en las estructuras, de no tomarse medidas correctoras estos casos pueden hacerse más comunes en el Área de Primer Orden. Por otra parte los locales vacíos denotan una subutilización de las estructuras.

Finalmente y como resultado de la aplicación se desarrolló de manera implícita un procedimiento para la misma que abarca cada punto planteado en el modelo; iniciando la aplicación en los sectores para comprobar la intensidad propuesta; seguida por la aplicación en las manzanas con bajas intensidades y posteriormente a seis de los predios con edificaciones patrimoniales de cada una de las categorías.



CONCLUSIONES GENERALES

Conclusiones generales

Una vez concluido la presente investigación, cuyo principal objetivo era formular un modelo que regule la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo, que además busque preservar el patrimonio cultural edificado, mediante la equilibrada distribución de los usos de suelo se puede concluir lo siguiente:

a. Antecedentes teóricos

Luego de haber analizado diferentes ejemplos relacionados a las áreas históricas en América del Sur, se pudo constatar la importancia que estos lugares centrales representan para las ciudades y su población; por lo que ameritan un tratamiento especial que respondan a sus necesidades y características.

en relación a las teorías sobre la intensidad y comportamiento de los usos de suelo; si bien es cierto que en la bibliografía estudiada no se logró identificar contribuciones específicas para medir estos parámetros en áreas históricas, sin embargo dichas teorías fueron una herramienta fundamental para posteriormente desarrollar una metodología para el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca que puede ser aplicable a otros centros históricos; a pesar de ello no se debe perder de vista que cada ciudad y sus sectores presentan características particulares que no pueden ser pasadas por alto. Sin embargo el planteamiento del modelo podría ser una base para futuros estudios.

b. Antecedentes históricos

La ciudad de Cuenca es la tercera ciudad más importante del país; con base en esto fue necesario el análisis de la historia que ha enmarcado su desarrollo en los temas relacionados a: Demografía, economía, usos de suelo y el patrimonio edificado en relación con el Centro histórico y a medida de lo posible en el Área de Primer Orden.

Con respecto a la demografía, a pesar de que la ciudad tuvo un importante crecimiento poblacional, los diferentes procesos provocaron la disminución de la población permanente pues la población prefirió casas más modernas con mayores espacios verdes localizadas en la periferia del área central lo que a su vez produjo cambios significativos en la densidad poblacional ya que de manera drástica cambia de 800 hab/ha en el año 1983 a 120 y 86 hab/ha. en los años 2001 y 2010; y de no tomarse medidas correctoras esta tendencia negativa podría ir en aumento.

En el estudio de las actividades económicas, se determinó que la ciudad está perdiendo aquellas de carácter tradicional pues han sido reemplazadas principalmente por el comercio y servicios, sin embargo algunas de ellas aún se mantienen en ciertos lugares.

Para el análisis de los usos de suelo se consideró primordialmente como punto de referencia los diferentes planes que se desarrollaron para la ciudad a través del tiempo. A pesar de que cada uno de ellos aportó de manera significativa en su momento, el limitado control sobre su aplicación no permitió la obtención de los resultados deseados, en consecuencia hubo una pérdida considerable de la función residencial en el área de estudio. Este fenómeno se vio acentuado por la ausencia de políticas en temas relacionados a la regulación tanto de la intensidad como del comportamiento de los usos de suelo, lo que apoyó el incremento de las tendencias negativas que se venían propiciando en este sector.

Finalmente, se analizaron los diferentes inventarios patrimoniales desarrollados a través del tiempo, pues han servido como herramienta fundamental para la conservación de las edificaciones emplazadas en el Centro Histórico. Adicionalmente, no hay que perder de vista que las teorías conservacionistas están en constante actualización y deberían ser consideradas para futuros procesos.

c. Diagnóstico

El diagnóstico del Área de Primer Orden, se fundamentó en la recopilación de información realizada en el mes de junio del 2015. En base a los resultados obtenidos se logró definir las siguientes conclusiones:

Se determinó que el comercio es la actividad predominante con mayor número de unidades registradas sobrepasando a la vivienda con un 5% aproximadamente, mientras que para las edificaciones patrimoniales existe una ligera diferencia pues predominan tanto el comercio como los servicios generales de manera similar.

El Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, en especial su Área de Primer Orden, se caracteriza por la alta función comercial que en él se realiza, estas actividades de intercambio han ganado cada vez mayor espacio, lo que ha generado disputas con la vivienda desplazando a los residentes de esta zona.

Si bien los usos de gestión y administración, por su naturaleza han obtenido el menor número de unidades registradas para las edificaciones en general como para las patrimoniales, su existencia en el lugar es esencial, pues genera el carácter de centralidad urbana al área de estudio por lo que es necesario impulsarlo y consérvalo.

La vivienda, a pesar de no ser predominante en el Área de Primer Orden, forma parte del grupo de usos con mayor número de unidades registradas, por lo que se puede concluir que el lugar no ha perdido en su totalidad el uso residencial característico de esta área histórica, a pesar de haber disminuido de manera considerable en los últimos años el número de unidades, esto, debido al alza de los precios de arrendamiento ya que la función residencial no es una actividad que pueda competir con otras como el comercio o servicios, ya que aquellos usuarios que cuentan con una mayor capacidad de pago; plantean cotas altas de arrendamiento por lo que la población que desea un lugar de residencia se ven en la necesidad de buscar otros lugares para vivir fuera del área de estudio, en consecuencia los niveles de inseguridad se ven incrementados ya que se tiene un centro dinámico en horas de trabajo convirtiéndose en un lugar solitario después de este tiempo.

Al no tener población permanente en el área de estudio con sentido de pertenencia hacia el lugar, el mal estado de parque edificado se hace evidente ya que priman las actividades que generan mejores réditos económicos por sobre la conservación de estas estructuras.

Adicionalmente, la “Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca” publicada en mayo de 1983 y que se encontró en vigencia hasta el año 2010, en el artículo 27 de las condiciones de volumen, dicta que al menos el 30% de la superficie del lote debe destinarse para la vivienda, a pesar de ser una norma preestablecida no pudo ser cumplida en su totalidad, este fenómeno se hizo evidente en la etapa de diagnóstico al encontrar manzanas donde no se registró al menos una unidad de dicho uso.

Los equipamientos registraron bajos porcentajes en el momento de la realización del levantamiento de información, sin embargo conocemos que estas actividades son necesarias para el correcto funcionamiento de las ciudades, no obstante se debe recordar que estas actividades están sujetas a las

diferentes instituciones públicas y que deben ser emplazadas de acuerdo a las necesidades de la población.

Se puede mencionar además, que las edificaciones patrimoniales han acogido cerca de la tercera parte del total de unidades de usos de suelo identificadas, lo que hace más importante aún la formulación de un modelo que acoja las características de este tipo de estructuras y ayude a su conservación.

En relación a la normativa vigente, si bien es cierto la actual “Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano”, reúne una adecuada mezcla de usos suelo necesarios para un correcto desarrollo económico y residencial, a pesar de ello, en esta etapa se encontraron usos no contemplados en la dicha reforma, pues algunas actividades fueron absorbidas por otros usos y en otros casos se han desarrollado nuevas dando como resultado una alta especialización del suelo.

En su mayoría, estas nuevas actividades encontradas no representan problema para el área de estudio, y forman parte de la actualización del listado de usos de suelo urbanos. Sin embargo es de mencionar que deben ser regulados desde el principio para evitar futuras incompatibilidades o que su funcionamiento cause daños a la población o las estructuras edificadas patrimoniales. Entre las nuevas actividades que se pueden mencionar están las siguientes: la venta de gorras, venta de gafas, venta de loterías, etc.

No se determinó la existencia de problemas de incompatibilidad entre usos de suelo y la población en el Área de Primer Orden, lo que es positivo; más bien el problema se centra en la desequilibrada distribución de las actividades ya que en una de las manzanas se determinó la existencia de hasta 130 unidades y de manera opuesta hay manzanas con rangos de intensidades bajas.

Finalmente, se hace evidente la tendencia de este sector de la ciudad a la especialización del suelo para ciertas actividades específicas, lo que incrementa las probabilidades de que la densidad poblacional continúe en decadencia.

d. Formulación del modelo

En cuanto al modelo propuesto, se consideró fundamental construirlo en base a algunos aspectos importantes como la clasificación de las edificaciones patrimoniales existentes, esta clasificación se

fundamenta en lo ya establecido por el Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales, para ello las categorías de usos que fueron divididas en tres grupos: vocacionales, compatibles sin limitaciones y compatibles cometidos a estudio de impacto, que nacen a partir de la definición de los grupos de usos de suelo.

Se buscó además evitar la incompatibilidad entre actividades ya que todas aquellas que pueden generar grandes afecciones en las edificaciones y el entorno fueron eliminadas en un primer proceso de selección de usos de suelo.

Finalmente, el modelo concluye con el planteamiento de estrategias con la finalidad de impulsar las fortalezas y oportunidades con las que cuenta el área de estudio, al mismo tiempo están orientadas a disminuir las amenazas o debilidades existentes, las estrategias se han estructurado en tres ejes, los cuales son:

1. Protección del patrimonio edificado: conservación y preservación
2. Diversidad de los usos de suelo: control de comportamiento y la intensidad de las unidades de uso
3. Rehabilitar la residencia.

e. Aplicación del modelo

La aplicación del modelo permitió verificar la viabilidad del mismo. Este proceso se llevó a cabo en todos los sectores y en una de las manzanas de cada sector. Estas últimas fueron seleccionadas de acuerdo a: poseer la menor presencia del uso vivienda y cuyas actividades en general forman parte de los rangos de baja intensidad de usos definidos en la síntesis del diagnóstico, y además albergue la mayor cantidad de edificaciones con valoración patrimonial de acuerdo a las siguientes categorías: Valor emergente, valor arquitectónico a, valor arquitectónico b, valor ambiental, valor negativo y sin valor.

Luego de confrontar los usos de suelo previstos en el modelo con los existentes en la manzana, se pudo determinar la penuria del uso de vivienda tanto en las edificaciones analizadas como en toda la manzana, siendo este uno de los mayores problemas que afronta el lugar pues se ha dado preferencia al comercio y servicios por sobre la residencia, por lo que se consideró importante aplicar estrategias

que desconcentren los usos predominantes en la manzana, y sean relocalizados en lugares con baja intensidad en estas actividades.

Además del uso residencial es importante impulsar todas las demás actividades y aunque la diferencia entre los límites mínimos establecidos y la situación actual no es muy alta deben incrementarse, con la finalidad de llegar a un estado óptimo y equilibrado de las actividades humanas.

Por lo expuesto, se puede decir que la aplicación del modelo al Área de Primer Orden puede servir de guía para otros centros históricos, pues a lo largo de este proceso se definieron otras técnicas que nacen como subproducto del modelo planteado.

Es importante mencionar, que las estrategias planteadas para el Área Histórica de Cuenca pueden también ser adoptadas para otros lugares, sin embargo es transcendental generar estrategias específicas en función de las características propias de cada lugar que den respuesta a las potencialidades y debilidades que presenta, este punto del modelo es de vital importancia ya que nace a partir de las características propias de cada área histórica y es un conjunto de acciones que encaminan al modelo para llegar a buen fin cumpliendo los objetivos preestablecidos.

Finalmente, cada uno de los procesos que formaron parte de la preparación de este modelo fueron fundamentales y necesarios, se trató de realizarlos de la mejor manera posible. De manera personal podemos decir que los usos de suelo no son actividades que permanecen estáticos en el tiempo y el espacio, por el contrario son tan diversos y dinámicos siendo este un factor positivo para el área de estudio ya que al encaminarlos de la manera correcta brinda mayores oportunidades de desarrollo, a pesar de ello esta diversidad es la que se ha pretendido controlar mediante lo propuesto.



ANEXOS

3.5.2. Lista de usos de suelo urbanos

CODIGO	DESCRIPCIÓN
1.	VIVIENDA.
2.	EQUIPAMIENTO.
2.1.	Equipamiento urbano mayor.
2.1.1.	Educación.
2.1.2.	Asistencia social.
2.1.3.	Cultural.
2.1.4.	Religioso.
2.1.5.	Abastecimiento.
2.1.6.	Recreación.
2.1.7.	Organización Social.
2.1.8.	Seguridad Pública.
2.1.9.	Salud.
2.1.10.	Transporte.
2.2.	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial.
2.2.1.	Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.
2.2.2.	Asistencia social: Guarderías.
2.2.3.	Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.
2.2.4.	Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
2.2.5.	Abastecimiento: Mercados y ferias.
2.2.6.	Recreación: Plazas, parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galerías.
2.2.7.	Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
2.2.8.	Organización social: Casas comunales.
2.2.9.	Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.
2.2.10.	Salud: Estación de primeros auxilios; puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.
2.3.	Equipamiento de apoyo a la producción.
2.3.1.	Centros de exposición.
2.3.2.	Centros de capacitación.
2.3.3.	Áreas administrativas de parques industriales.
3.	COMERCIO.
3.1.	Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
3.1.1.	Tiendas de abarrotes.
3.1.2.	Despensas.
3.1.3.	Minimercados.
3.1.4.	Lecherías.
3.1.5.	Bebidas no alcohólicas.
3.1.6.	Carnicerías.
3.1.7.	Panaderías.
3.1.8.	Confiterías.
3.1.9.	Heladerías.
3.1.10.	Pastelerías.
3.1.11.	Venta de emparedados.

3.1.12.	Farmacias.
3.1.13.	Boticas.
3.1.14.	Droguerías.
3.1.15.	Bazares.
3.1.16.	Papelerías y útiles escolares.
3.1.17.	Centros de copiado de documentos y planos.
3.1.18.	Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 50 cilindros.
3.2.	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
3.2.1.	Centros comerciales en general.
3.2.2.	Supermercados.
3.2.3.	Comisariatos.
3.2.4.	Joyerías, relojerías y bisutería.
3.2.5.	Ópticas.
3.2.6.	Librerías.
3.2.7.	Floristerías.
3.2.8.	Perfumerías y cosméticos.
3.2.9.	Productos naturales.
3.2.10.	Cristalerías.
3.2.11.	Almacenes de artículos de arte.
3.2.12.	Almacenes de artesanías.
3.2.13.	Almacenes de ropa confeccionada en general.
3.2.14.	Almacenes de artículos de cuero.
3.2.15.	Almacenes de textiles.
3.2.16.	Almacenes de muebles.
3.2.17.	Almacenes de electrodomésticos.
3.2.18.	Almacenes de música y de instrumentos musicales.
3.2.19.	Almacenes de colchones.
3.2.20.	Almacenes de pilas y linternas.
3.2.21.	Almacenes de juguetes y afines.
3.2.22.	Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.
3.2.23.	Almacenes de troleos.
3.2.24.	Almacenes de plásticos.
3.2.25.	Almacenes de hilos.
3.2.26.	Almacenes de artículos de fiesta y disfraces.
3.2.27.	Venta de calzado.
3.2.28.	Venta de celulares y accesorios
3.2.29.	Venta de gorras
3.2.30.	Venta de videos y Cd's.
3.2.31.	Venta de loterías.
3.2.32.	Venta de Galas
3.2.33.	Venta de Pañales
3.3.	Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios.
3.3.1.	Almacenes de compra y venta de vehículos y afines
3.3.2.	Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.



3.3.3.	Almacenes de motores a diesel, a gasolina y eléctricos y repuestos.
3.3.4.	Almacenes de maquinaria agrícola, repuestos y accesorios.
3.3.5.	Almacenes de maquinaria para la construcción, repuestos y accesorios.
3.3.6.	Almacenes de ascensores, montacargas y carretillas hidráulicas.
3.3.7.	Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.
3.3.8.	Almacenes de parabrisas.
3.3.9.	Almacenes de llantas.
3.3.10.	Almacenes de baterías.
3.3.11.	Almacenes de carpas.
3.3.12.	Almacenes de resortes.
3.3.13.	Almacenes de aceites y grasas lubricantes.
3.3.14.	Almacenes de pernos.
3.3.15.	Almacenes de rodamientos.
3.3.16.	Almacenes de productos de acero.
3.4.	Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.
3.4.1.	Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.
3.4.2.	Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.
3.4.3.	Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
3.4.4.	Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.
3.4.5.	Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.
3.4.6.	Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.
3.4.7.	Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.
3.4.8.	Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
3.4.9.	Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
3.4.10.	Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.
3.4.11.	Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camarónicas, hospitales y clínicas.
3.4.12.	Almacenes de instrumental especializado.
3.4.13.	Almacenes de bombas de agua y repuestos.
3.4.14.	Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.
3.4.15.	Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.
3.4.16.	Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.
3.4.17.	Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
3.4.18.	Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
3.4.19.	Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
3.4.20.	Almacenes de equipos para lecherías.
3.4.21.	Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
3.4.22.	Almacenes de equipos para riego.
3.4.23.	Almacenes de equipos para minería.
3.5.	Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.
3.5.1.	Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
3.5.2.	Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
3.5.3.	Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
3.5.4.	Almacenes de productos cerámicos para la construcción.

3.5.5.	Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
3.5.6.	Almacenes de alfombras.
3.5.7.	Almacenes de cortinas.
3.5.8.	Almacenes de artículos de madera.
3.5.9.	Almacenes de mangueras.
3.5.10.	Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
3.5.11.	Almacenes de puertas metálicas enrollables.
3.5.12.	Almacenes de tuberías.
3.5.13.	Ferreterías.
3.5.14.	Vidrierías.
3.5.15.	Depósitos de cemento.
3.5.16.	Almacenes de explosivos y accesorios, para construcciones, canteras y explotación minera.
3.5.17.	Depósitos de madera.
3.5.18.	Depósitos de tubos de cemento y bloques.
3.5.19.	Depósitos de ladrillos y tejas.
3.5.20.	Depósitos de arena, ripio y grava.
3.5.21.	Almacén de cielo raso
3.6.	Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.
3.6.1.	Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.
3.6.2.	Almacenes de productos para veterinarios.
3.7.	Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.
3.7.1.	Distribuidoras de productos farmacéuticos.
3.7.2.	Almacenes de artículos y químicos para laboratorios.
3.7.3.	Productos y materiales químicos.
3.8.	Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.
3.8.1.	Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.
3.8.2.	Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.
3.8.3.	Tiendas distribuidoras de cigarrillos.
3.8.4.	Almacenes de distribución de jabones.
3.8.5.	Distribuidores de aves procesadas.
3.8.6.	Editores y distribuidores de libros.
3.8.7.	Depósitos de gaseosas y licores.
3.8.8.	Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a 50 cilindros.
3.8.9.	Tiendas distribuidoras de artículos de belleza
4.	SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA.
4.1.	Peluquerías y salones de belleza.
4.2.	Salas de masajes y gimnasios.
4.3.	Baños sauna y turco.
4.4.	Laboratorios y estudios fotográficos.
4.5.	Funerarias y aines.
4.6.	Salas de velaciones.
4.7.	Salas de juegos de videos.
4.8.	Salas de lectura de tarot.
4.9.	Lavanderías y tintorerías.

4.10.	Talleres de electricistas.
4.11.	Talleres de plomeros.
4.12.	Talleres de relojeros.
4.13.	Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos.
4.14.	Cabinas telefónicas e internet
4.15.	Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, molonetas y motocicletas.
4.16.	Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas.
4.17.	Decoración de uñas
4.18.	Locales de pago de servicios públicos
4.19.	Servicio de catering
5.	SERVICIOS GENERALES.
5.1.	Servicios financieros.
5.1.1.	Bancos.
5.1.2.	Casas de cambio
5.1.3.	Mutualistas.
5.1.4.	Compañías financieras.
5.1.5.	Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
5.1.6.	Corredores de seguros.
5.1.7.	Tarjetas de crédito.
5.1.8.	Mandatos y corredores de bienes raíces.
5.1.9.	Arrendamientos mercantiles.
5.1.10.	Bolsa y casas de valores.
5.1.11.	Cooperativas de ahorro y crédito.
5.2.	Servicios de transporte y comunicaciones.
5.2.1.	Oficinas y agencias de viajes.
5.2.2.	Servicios de empaques y mudanzas.
5.2.3.	Correos privados.
5.2.4.	Locales de arrendamiento de vehículos.
5.2.5.	Servicio de grúas
5.2.6.	Radiodifusoras.
5.2.7.	Garajes y estacionamientos.
5.2.8.	Oficinas de empresas de telefonía celular
5.2.9.	Periódicos
5.2.10.	Oficinas de compañías de aviación
5.2.11.	Oficinas y estudios de televisión
5.2.12.	Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera.
5.2.13.	Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.
5.2.14.	Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda.
5.2.15.	Bodegas, con excepción de las de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos.
5.3.	Servicios de turismo y recreación.
5.3.1.	Oficinas y agencias de turismo.
5.3.2.	Hoteles, hostales y hosterías.

5.3.3.	Pensiones y residenciales.
5.3.4.	Discotecas.
5.3.5.	Salas de recepciones y de baile.
5.3.6.	Peñas.
5.3.7.	Casinos.
5.3.8.	Orquestas y conjuntos musicales.
5.4.	Servicios de alimentación.
5.4.1.	Restaurantes.
5.4.2.	Picanterías.
5.4.3.	Pollerías.
5.4.4.	Pizzerías.
5.4.5.	Cafés.
5.4.6.	Bares.
5.4.7.	Canfitas.
5.4.8.	Licorerías.
5.5.	Servicios profesionales.
5.5.1.	Consultorios médicos y odontológicos
5.5.2.	Consultorios jurídicos
5.5.3.	Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
5.5.4.	Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
5.5.5.	Oficinas de decoradores de interiores y afines.
5.5.6.	Oficinas de consultores.
5.5.7.	Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
5.5.8.	Oficinas de aduanas privadas.
5.5.9.	Oficinas de verificadores de importaciones.
5.5.10.	Oficinas de servicios de planificación familiar.
5.5.11.	Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
5.5.12.	Laboratorios clínicos.
5.5.13.	Centros de diagnóstico radiológico.
5.5.14.	Clinicas y mecánicas dentales.
5.5.15.	Agencias de modelos.
5.5.16.	Talleres de pintores.
5.5.17.	Clinicas veterinarias.
5.6.	Servicios de seguridad.
5.6.1.	Oficinas de empresas de seguridad privadas.
5.7.	Servicios industriales.
5.7.1.	Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.
5.7.2.	Talleres electrónicos.
5.7.3.	Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, de fumigación, y de inyección a diesel, inyectores y turbos.
5.7.4.	Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
5.7.5.	Talleres de alineación y balanceo de llantas.
5.7.6.	Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.
5.7.7.	Talleres de reparación de máquinas de escribir.



5.7.8.	Matricerías.
5.7.9.	Talleres mecánicos y electromecánicos.
5.7.10.	Talleres de soldaduras.
5.7.11.	Talleres de reparación de radiadores.
5.7.12.	Laminadoras.
5.7.13.	Arrendamiento de encofrados, andamios, equipos y maquinaria de construcción.
5.7.14.	Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos.
5.7.15.	Rectificadoras de motores.
5.7.16.	Mecánicas automotrices, talleres eléctricos y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos pesados y semipesados.
5.7.17.	Aserraderos de madera.
5.7.18.	Labrerías, enderezada y pintada de vehículos pesados y semipesados.
5.7.19.	Lavadoras manuales de vehículos de todo tipo.
6.	PRODUCCION DE BIENES.
6.1.	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.
6.1.1.	Zapaterías.
6.1.2.	Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
6.1.3.	Sombrererías.
6.1.4.	Talabarterías.
6.1.5.	Carpinterías y ebanisterías.
6.1.6.	Joyerías.
6.1.7.	Hojalaterías.
6.1.8.	Cerrajerías.
6.1.9.	Talleres y agencias de publicidad.
6.1.10.	Talleres de cerámica.
6.1.11.	Talleres de producción de artículos de paja, zoga y similares.
6.1.12.	Tapicerías.
6.1.13.	Talleres de encuadernación y similares.
6.1.14.	Talleres de producción y montaje de cuadros.
6.1.15.	Imprentas y offsets.
6.1.16.	Talleres de producción de imágenes y estatuas.
6.1.17.	Talleres de producción de botnes.
6.1.18.	Talleres de fotgrabado, zincgrabado, esterotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
6.1.19.	Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.
6.1.20.	Diseño de aerografías.
6.1.21.	Estudios de tatuajes, micropigmentación y piercings.
6.1.22.	Taller de manualidades
6.1.23.	Taller de aluminio y vidrio
6.2.	Industria de mediano impacto (Industria Tipo A). En general pequeñas industrias de procesos productivos mayoritariamente secos.
6.2.1.	Productos de molinería (CIU: 3116).
6.2.2.	Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado (CIU: 3220)
6.2.3.	Fabricación de calzado, excepto el de caucho, vulcanizado o moldeado o de plástico (CIU: 3240).
6.2.4.	Fabricación de envases de madera y de caña y artículos menudos de caña (CIU: 3312)
6.2.5.	Fabricación de productos de madera y de corcho (CIU: 3319).

6.2.6.	Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos (CIU 3320).
6.2.7.	Imprentas, editoriales e industrias conexas (CIU: 3420).
6.2.8.	Fabricación de productos plásticos, no especificados en otra parte (CIU: 3560).
6.2.9.	Fabricación de productos de arcilla para construcción (CIU: 3691).
6.2.10.	Fabricación de productos minerales no metálicos, no especificados en otra parte (CIU: 3699).
6.2.11.	Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería (CIU: 3811).
6.2.12.	Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos (CIU: 3812).
6.2.13.	Fabricación de productos metálicos estructurales (CIU: 3813).
6.2.14.	Fabricación de productos metálicos, no especificados en otra parte, exceptuando maquinaria y equipo (CIU: 3819).
6.2.15.	Construcción de motores y turbinas (CIU: 3821).
6.2.16.	Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad (CIU: 3825).
6.2.17.	Construcción y maquinaria y equipo, no especificados en otra parte, exceptuando la maquinaria eléctrica (CIU: 3829).
6.2.18.	Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos (CIU: 3831).
6.2.19.	Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y de comunicaciones (CIU: 3832).
6.2.20.	Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico (CIU: 3833).
6.2.21.	Construcción de aparatos y suministros eléctricos, no especificados en otra parte (CIU: 3839).
6.2.22.	Fabricación de motocicletas y bicicletas (CIU: 3844).
6.2.23.	Construcción de material de transporte, no especificados en otra parte (CIU: 3849).
6.2.24.	Fabricación de relojes (CIU: 3853).
6.2.25.	Fabricación de joyas y artículos conexos (CIU: 3901).
6.2.26.	Fabricación de artículos de deportes y atletismo (CIU: 3903).
6.3.	Industrias de alto impacto (Industrias Tipo B). Industrias en general, con excepción de las calificadas como peligrosas.
6.3.1.	Matanza de ganado y preparación y conservación de carnes (CIU: 3111).
6.3.2.	Fabricación de productos lácteos (CIU: 3112).
6.3.3.	Envasado y conservación de frutas y legumbres (CIU: 3113).
6.3.4.	Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales (CIU: 3115).
6.3.5.	Fabricación de productos de panadería (CIU: 3117).
6.3.6.	Elaboración de productos alimenticios diversos (CIU: 3121).
6.3.7.	Elaboración de alimentos preparados para animales (CIU: 3122).
6.3.8.	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas (CIU: 3131).
6.3.9.	Industrias de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas (CIU: 3134).
6.3.10.	Hilado, tejido y acabado de textiles (CIU: 3211).
6.3.11.	Fábrica de tejidos de punto (CIU: 3213).
6.3.12.	Fabricación de tapices y alfombras (CIU: 3214).
6.3.3.	Fabricación de textiles, no especificados en otra parte (CIU: 3219).
6.3.14.	Curtidurías y talleres de acabado (CIU: 3231).
6.3.15.	Fabricación de envases y cajas de papel y de cartón (CIU: 3412).
6.3.16.	Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto el vidrio (CIU: 3513).
6.3.17.	Fabricación de pinturas, barnices y lacas (CIU: 3521).
6.3.18.	Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos (CIU: 3522).
6.3.19.	Fabricación de jabones y preparados de limpieza, perfumes, cosméticos y otros productos de tocador (CIU: 3523).

6.3.20.	Fabricación de productos químicos, no especificados en otra parte, con excepción de la producción de ceras, velas de alumbrar, explosivos y municiones. (CIU: 3529).
6.3.21.	Fabricación de productos diversos derivados del petróleo y del carbón (CIU: 3540).
6.3.22.	Industrias de llantas y cámaras (CIU: 3551).
6.3.23.	Fabricación de productos de caucho, no especificados en otra parte (CIU: 3559).
6.3.24.	Fabricación de objetos de barro, losa y porcelana (CIU: 3610).
6.3.25.	Fabricación de vidrio y productos de vidrio (CIU: 3620).
6.3.26.	Industrias básicas de hierro y acero (CIU: 3710).
7.	GESTION Y ADMINISTRACION
7.1.	Administración pública.
7.1.1.	Nacional.
7.1.2.	Regional.
7.1.3.	Provincial.
7.1.4.	Cantonal.
7.1.5.	Parroquial.
7.2.	Administración religiosa.
7.3.	Sedes de organizaciones gremiales.
7.3.1.	Colegios profesionales.
7.3.2.	Organizaciones gremiales.
7.3.3.	Sindicatos.
7.4.	Sedes de organismos o gobiernos extranjeros.
7.5.	Administración privada.
8.	USOS ESPECIALES
8.1.	Edificio desocupado
8.2.	Local desocupado
8.3.	Vivienda desocupada
8.4.	Edificio en construcción o remodelación.
8.5.	Lote vacío



BIBLIOGRAFÍA

Bibliografía

- Albornoz, B. (2008). Planos e imágenes de Cuenca. Cuenca: Monsalve Moreno.
- Alvarado, H., & Araya, F. (2013). Cambios de uso del suelo y crecimiento urbano. Estudio de caso en los municipios conurbados de la Mancomunidad Metrópoli de Los Altos, Quetzaltenango, Guatemala. En Tecnología en marcha.
- Caldas, R. (2014). El Vado y Las Herrerías, espacios que sobreviven en la modernidad. El Tiempo.
- Capa, P., Flores, E., & Ortiz, E. (1994). La peatonalización del núcleo central urbano de Cuenca. Tesis profesional de Arquitectura, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.
- Carrión, F. (2000). Lugares o flujos centrales: los centros históricos urbanos. Santiago de Chile: Naciones Unidas.
- Consulplan. (1983). Plan Integral el Área de actuación especial.
- Coulomb, R. (1997). Modelos de gestión en los centros históricos de América Latina y el Caribe. En busca de la integralidad, la gobernabilidad democrática y la sostenibilidad, Revista Flacso.
- Fundación Paul Rivet. (1991). Cuenca: Barrios de tierra y fuego (Desintegración de los barrios artesanales). Cuenca: Monsalve-Moreno.
- Gómez, D. (2008). Ordenación territorial. España: Mundi-Prensa.
- Gómez, L. (2004) Documentos para la Maestría en Conservación de Monumentos y Sitios, Universidad de Cuenca, Ecuador, (Citado por Facultad de Arquitectura 50 años, Universidad de Cuenca).
- Municipalidad de Cuenca. (1971). Ordenanza y reglamento del Plan Director de desarrollo Urbano de la Ciudad de Cuenca. Cuenca.

- Jaramillo, D., Astudillo, S. (2008). Análisis de los inventarios del patrimonio cultural edificado en la ciudad de Cuenca. En Facultad de Arquitectura 50 años (p. 226). Cuenca: Monsalve Morena.
- Ilustre Consejo Cantonal. (2009). Ordenanza para la aplicación del subsistema de evaluación de impacto ambiental, dentro de la jurisdicción del cantón Cuenca. Cuenca.
- Martínez, E. (2001). Centros históricos en perspectiva. Observaciones sociológicas al análisis y la planificación territorial. Revista Catalana de Sociología.
- Municipalidad del Cusco. (2000). Plan maestro del centro histórico del Cusco.
- Municipio del Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito, (2003), Plan especial del centro histórico de Quito.
- Municipalidad de Cuenca. (2011). Plan especial de Centro Histórico de Cuenca. Cuenca: Cuenca.
- Mutal, S. (2003). Ciudades y Centros Históricos de América Latina y el Caribe: El futuro de las ciudades históricas.
- Parra, A. (2010). Rostros de los Barrios de Cuenca. Cuenca: C + C Color print.
- Pauta, F. (2009-2010). Teoría de la planificación II documento docente. Cuenca.
- Rivera G., Serrano E. (2013). Estudio para la formulación de un modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis de Arquitectura no publicada, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.
- Rodas, C. Segarra, M. (2010). La Evolución del manzano y el espacio público en el Centro Histórico de Cuenca. Tesis previa a la obtención del título de arquitecto, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.
- Santacruz, M., & Mera, M. (2011). Modelo de usos de suelo para la gestión y administración municipal de las áreas residenciales de Cuenca. Tesis profesional de Arquitectura, Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.
- Sobral, G. (1947). Anteproyecto del Plan Regulador de Cuenca. Quito.

INTERNET:

- <http://www.munlima.gob.pe/images/descargas/programas/prolima/compendio-patrimonio-internacional/1999-Carta-Burra.pdf>
- <http://whc.unesco.org/en/list/2>
- <http://www.fao.org/docrep/W7445S/w7445s07.htm>
- <http://quito.gob.ec>
- <http://lema.rae.es/drae/?val=barrio>
- <http://www.eltiempo.com.ec/noticias-cuenca>
- <http://www.elmercurio.com.ec/>
- <http://lema.rae.es/drae/?val=tambo>
- <http://www.wordreference.com/definicion/tambo>
- <http://www.cinu.org.mx/eventos/cultura2002/unesco.htm>
- http://www.cuenca.gov.ec/?q=page_cuencapatrimonio

