



UNIVERSIDAD DE CUENCA
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

**Evolución y cambios de uso de suelo en el barrio
San Roque de la ciudad de Cuenca: análisis y
propuesta de intervención**

Tesis previa a la obtención del título de Arquitecto

Autores:

Celia Yuranova Ríos Torres C.I: 0706333234
Paúl Andrés Zhagui Guarquila C.I: 0105750640

Director:

Arq. PhD. Víctor Fernando Pauta Calle C.I: 0300528239

Noviembre 2018





RESUMEN

En los últimos años, en el barrio San Roque, que se encuentra en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, se ha producido un progresivo cambio del uso de suelo, que está afectando y generando problemas a la función residencial que éste ha tenido históricamente.

En este contexto, el presente trabajo está centrado en el estudio de la evolución y el cambio de usos de suelo que se ha producido en el barrio San Roque, y también en formular un Plan de Usos de Suelo que ayude a afrontar y evitar problemas surgidos por dichos cambios, con el objetivo de regular la intensidad y el comportamiento, así como también proteger y preservar el patrimonio edificado.

Para lograr este propósito el presente trabajo se dividió en cinco partes fundamentales: la primera está enfocada en la construcción de los antecedentes teóricos relacionados a los centros históricos latinoamericanos; la segunda se centra en el análisis de casos; la tercera está destinada al diagnóstico del área de estudio, en términos de uso y ocupación de suelo; en la cuarta se determina el Plan de Uso de Suelo para el barrio; y la quinta presenta las conclusiones y recomendaciones finales del trabajo en conjunto.

Palabras claves: Centro histórico, usos de suelo, intensidad, comportamiento, patrimonio edificado.



ABSTRACT

In recent years, in the San Roque neighborhood, located in the Historic Center of the city of Cuenca, there has been a progressive change in land use; as a result, it is affecting and generating problems for the residential function that this neighborhood has had historically.

In this sense, the present work is focused on the study of the evolution and change of land uses that has taken place in the San Roque neighborhood, and also on formulation of a Plan of Land Uses that helps to cope and avoid problems arising from these changes; in order to regulate the intensity and behavior of them, as well as to protect and preserve the built heritage.

To achieve this purpose, the present work was divided into five fundamental parts: the first one is focused on the compilation of theoretical background related to Latin American historical centers; the second one on the analysis of cases; the third one on the diagnosis of the study area in terms of land use and occupation; in the fourth one, in which it is determined the Land Use Plan for the neighborhood is determined; and the fifth one presents the conclusions and final recommendations of the joint work.

Keywords: Historical center, land uses, intensity, behavior, built heritage.



CONTENIDO

RESUMEN GENERAL	2
ABSTRACT	3
AGRADECIMIENTO	8
DEDICATORIA	9
OBJETIVOS	10
INTRODUCCIÓN GENERAL	11
PARTE 1: ANTECEDENTES TEÓRICOS	
CAPÍTULO 1.1 - Ciudades latinoamericanas históricas	15
1.1.1 Estructura interna de la ciudad colonial.....	15
1.1.2 Criterios de caracterización de los Centros Históricos.....	15
CAPÍTULO 1.2 - El centro histórico en la era de la globalización	16
CAPÍTULO 1.3 - Intervención, renovación y gestión de los centros históricos	19
1.3.1 Intervención.....	19
1.3.2 Renovación.....	19
1.3.3 Gestión.....	21
CAPÍTULO 1.4 - Cambios de usos de suelo en los centros históricos	22
1.4.1 La vivienda.....	22
1.4.2 El comercio.....	23
1.4.3 El Turismo.....	24
1.4.4 Los espacios públicos.....	25
CAPÍTULO 1.5 – Retos de los centros históricos en el Siglo XXI	26
1.5.1 Desafíos del siglo XX.....	26
1.5.2 Barrios sustentables.....	27
1.5.4 Paisaje Urbano Histórico.....	28
1.5.5 La importancia de los planes especiales en las ciudades.....	29
PARTE 2: ANÁLISIS DE CASOS	
CAPÍTULO 2.1- Selección de casos de estudio	33
CAPÍTULO 2.2- Plan Especial de Desarrollo Integral (PEDI) - Plan Maestro para la Rehabilitación Integral de la Habana Vieja / Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana (2011)	35
2.2.1 Antecedentes del proyecto.....	35

2.2.2 Formulación del Plan.....	36
2.2.3 Modelo de gestión del desarrollo integral.....	38
2.2.4 Propuesta de diseño.....	40
2.2.5 Resultados del plan.....	45
2.2.6 Conclusiones.....	46
CAPÍTULO 2.3 - Plan de Manejo del Casco Histórico de Buenos Aires, San Telmo- Monserrat y su entorno (2015)	47
2.3.1 Antecedentes del proyecto.....	47
2.3.2 Formulación del proyecto.....	49
2.3.3 Planteamiento Urbanístico del proyecto.....	51
2.3.4 Propuesta de diseño.....	51
2.3.5 Modo de gestión.....	53
2.3.6 Resultados del Proyecto.....	54
2.3.7 Conclusiones.....	54
CAPÍTULO 2.4 - Revitalización del Centro Histórico de Quito – Calle La Ronda	55
2.4.1 Antecedentes del proyecto.....	55
2.4.2 Formulación del proyecto.....	56
2.4.3 Propuesta del proyecto.....	56
2.4.3.1 Principios directores del proyecto.....	62
2.4.3.2 Medios y estrategias.....	62
2.4.4 Resultados del proyecto.....	63
2.4.5 Conclusiones.....	64
PARTE 3: ANÁLISIS DEL CAMBIO DE USOS DE SUELO EN EL BARRIO SAN ROQUE	
CAPÍTULO 3.1 - Delimitación del Área de Estudio	67
3.1.1 Antecedentes.....	67
3.1.2 Objetivos.....	67
3.1.3 Aspectos generales.....	67
3.1.4 Contenidos.....	68
3.1.4.1 Ubicación geográfica del área de estudio.....	68
3.1.4.2 Área de estudio.....	68
CAPÍTULO 3.2 - Antecedentes históricos	72
CAPÍTULO 3.3 - Análisis de la legislación vigente que regula el comportamiento de los usos de suelo en el barrio San Roque	78



3.3.1 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, 2003.	78
3.3.2 Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, 2010.....	78
3.3.3 Acuerdo Ministerial 0887 que expide la Normativa para la Intervención de las y los Intendentes Generales de Policía, Subintendentes de Policía y Comisarios Nacionales de Policía del País.	79
CAPÍTULO 3.4 - Análisis de las características de ocupación del suelo en el Área Específica de Planeación.....	81
3.4.1 Altura de edificaciones.....	82
3.4.2 Implantación de la edificación.....	83
3.4.3 Estado de la edificación.....	84
3.4.4 Año de construcción de las edificaciones.....	85
3.4.5 Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S).....	86
3.4.6 Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S).....	87
3.4.7 Vialidad y movilidad.....	87
3.4.8 Edificaciones patrimoniales.....	88
CAPÍTULO 3.5 - Análisis de los usos de suelo en el Área Específica de Planeación....	89
3.5.1 Vivienda.....	90
3.5.2 Equipamientos.....	93
3.5.3 Comercio.....	96
3.5.4 Servicios personales y afines a la vivienda.....	100
3.5.5 Servicios generales.....	103
3.5.6 Producción de bienes.....	106
3.5.7 Gestión y administración.....	109
3.5.8 Usos especiales.....	112
3.5.9 Usos combinados.....	114
CAPÍTULO 3.6 - Opinión ciudadana hacia el barrio San Roque.....	115
CAPÍTULO 3.7 - Análisis del uso y ocupación del suelo en el Área de Influencia Inmediata (A.I.I).....	116
CAPÍTULO 3.8 - Síntesis del diagnóstico.....	118
3.8.1 Tendencias que muestran los usos de suelo.....	118
3.8.2 Árboles de problemas.....	123
3.8.3 Análisis FODA.....	128

CAPÍTULO 3.9 - Comparación de los casos de estudio con el estado actual del barrio San Roque, en relación a los usos de suelo.....	131
---	------------

PARTE 4: PROPUESTA DE ACCIONES PARA AFRONTAR LA EVOLUCIÓN DEL CAMBIO DE USO DE SUELO

CAPÍTULO 4.1 - Regulación de los usos de suelo.....	137
4.1.1 Asignación de usos de suelo.....	137
4.1.2 Intensidad de los usos de suelo.....	137
4.1.3 Comportamiento de los usos de suelo.....	138

CAPÍTULO 4.2 - Modelo para regular la intensidad y comportamiento de los usos de suelo.....

4.2.1 Esquema metodológico orientativo para la formulación del modelo de usos de suelo en áreas históricas.....	139
---	-----

CAPÍTULO 4.3 - Formulación del Plan de Uso de Suelo.....

4.3.1 Objetivos.....	141
4.3.2 Selección de usos de suelo a asignar en el A.E.P.....	142
4.3.3 Sectorización.....	147
4.3.4 Asignación de los usos de suelo.....	148
4.3.5 Rangos de intensidad de los grupos de usos de suelo.....	159
4.3.6 Regulación del comportamiento de los usos de suelo.....	162
4.3.7 Estrategias de gestión.....	172

CAPÍTULO 4.4 - Plan de Uso de Suelo para el Área de Influencia Inmediata.....

PARTE 5

Conclusiones y recomendaciones.....	175
--	------------

Anexos.....	177
--------------------	------------

Bibliografía.....	181
--------------------------	------------

Cláusula de licencia y autorización para publicación en el Repositorio Institucional

Celia Yuranova Ríos Torres, en calidad de autor y titular de los derechos morales patrimoniales del trabajo de titulación "Evolución y cambios de uso de suelo en el Barrio San Roque de la ciudad de Cuenca: análisis y propuesta de intervención", de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN, reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

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

Cuenca, noviembre de 2018



Celia Yuranova Ríos Torres

C.I.: 0706333234

Cláusula de Propiedad Intelectual

Celia Yuranova Ríos Torres, autor del trabajo de titulación "Evolución y cambios de uso de suelo en el Barrio San Roque de la ciudad de Cuenca: análisis y propuesta de intervención", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor.

Cuenca, noviembre de 2018



Celia Yuranova Ríos Torres

C.I.: 0706333234

Cláusula de licencia y autorización para publicación en el Repositorio Institucional

Paúl Andrés Zhagui Guarquila, en calidad de autor y titular de los derechos morales patrimoniales del trabajo de titulación "Evolución y cambios de uso de suelo en el Barrio San Roque de la ciudad de Cuenca: análisis y propuesta de intervención", de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN, reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

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

Cuenca, noviembre de 2018



.....
Paúl Andrés Zhagui Guarquila
C.I.: 0105750640

Cláusula de Propiedad Intelectual

Paúl Andrés Zhagui Guarquila, autor del trabajo de titulación "Evolución y cambios de uso de suelo en el Barrio San Roque de la ciudad de Cuenca: análisis y propuesta de intervención", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor.

Cuenca, noviembre de 2018



.....
Paúl Andrés Zhagui Guarquila
C.I.: 0105750640



AGRADECIMIENTO

Queremos agradecer a los docentes y autoridades de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo por la formación recibida a lo largo de la carrera.

Al Arquitecto Fernando Pauta Calle, por guiarnos y brindarnos sus conocimientos y experiencias que nos permitieron alcanzar la de la mejor manera la culminación esta tesis.

Al proyecto "Ciudad Patrimonio Mundial" de la Universidad de Cuenca, que fueron facilitadores de información importante para realizar nuestro trabajo.

A los funcionarios de Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca, a la Intendencia General de Policía y Comisaría del Azuay y al Ministerio de Turismo de la Ciudad de Cuenca, por brindarnos información relevante para nuestro trabajo.

A nuestro amigo David Alejandro Macancela, por su colaboración para nuestro trabajo.

Y de manera especial a los residentes del Barrio San Roque, por su participación y el aporte de información necesaria para realizar nuestro trabajo.



A mis padres María y Gonzalo por su sacrificio, motivación y apoyo para que pueda alcanzar una meta más en mi vida y sobre todo porque me enseñaron a no rendirme en los momentos difícil que se me presenten. A mis hermanos Lenin y Enoc por su apoyo incondicional en todo momento. A mi abuelita Celia que por siempre estar pendiente a pesar de estar lejos. A novio Fernando por su entrega y apoyo en todo momento, especialmente en los días más difíciles. Y a mis familiares y amigos más cercanos por estar siempre pendientes.

Celia Ríos Torres

DEDICATORIA

A mis padres y hermano, por el gran apoyo, palabras de aliento y todo su esfuerzo para que pueda alcanzar este gran sueño; por enseñarme a no rendirme, a seguir adelante a pesar de las situaciones y por guiarme hacia el camino correcto.

Andrés Zhagui



OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Analizar el proceso y proponer acciones para afrontar los cambios de usos de suelo en el Barrio San Roque de la Ciudad de Cuenca.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Estudiar y analizar casos relacionados con los cambios de usos de suelo producidos en barrios históricos, a nivel internacional, regional y nacional.
- Identificar mediante la comparación con los casos estudiados, el estado actual de los cambios de uso de suelo en el barrio San Roque.
- Proponer estrategias para afrontar la evolución del cambio de usos buscando un equilibrio entre vivienda, comercio y servicios.



INTRODUCCIÓN GENERAL

El cambio de usos de suelo en las ciudades responde a los procesos de desarrollo y dinámica propia de ellas, producido en determinados periodos de tiempo por las demandas y necesidades de la población, así como, por ámbitos relacionados a los avances tecnológicos, políticas económicas y sociales, gestión, entre otros.

En Latinoamérica, la tendencia de revalorización y revitalización de los centros históricos producido en los últimos años ha conllevado a un fuerte cambio de usos de suelo en ellos, esto está generando problemas como la inadecuada relación de los nuevos usos, que generalmente son actividades relacionadas al comercio, turismo, diversión nocturna, almacenes, entre otras, principalmente con la función residencial que se ha dado históricamente en estos lugares, dando como resultado la pérdida de su población residente, pues las nuevas actividades generan incomodidades a los mismos, ya que disminuyen los niveles de habitabilidad; existe también un incremento de los costos de vida en los centros históricos, principalmente por el incremento de los precios de arriendo, contribuciones por mejoras, entre otros, desplazando así a las familias de bajos recursos.

La incorporación de nuevos usos en los centros históricos afecta también a las edificaciones, las cuales en su mayoría son consideradas patrimoniales, pues varias de estas nuevas actividades demandan modificaciones y adaptaciones de los elementos arquitectónicos del parque edificado para su funcionamiento, afectando o poniendo en riesgo los valores patrimoniales.

Es evidente que existe un control de los usos de suelo en los centros históricos en términos de su comportamiento, pero existe una falta de control de las intensidades de estas actividades, es decir su cantidad, lo que está provocando una tendencia de especialización del suelo en estos lugares.

En los últimos años, en el barrio San Roque, que se encuentra en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, se ha evidenciado un notable crecimiento de nuevas actividades relacionadas principalmente al comercio y servicios. En este barrio desde su consolidación ha predominado la vivienda y la incorporación de nuevas actividades está afectando al correcto funcionamiento del mismo.

Actualmente, las actividades que se desarrollan en el barrio San Roque se rigen por 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, 2003" y la "Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, 2010", las cuales han aportado considerablemente al desarrollo adecuado de la ciudad desde su ejecución, sin embargo, estas ordenanzas se centran principalmente en temas relacionados a la asignación de usos de suelo, la regulación de los aspectos relacionados a la ocupación, la conservación y preservación del patrimonio edificado; por otra parte se evidencia una deficiente regulación de los temas relacionados a las intensidades y comportamiento de los usos de suelo generando un incremento considerable de las actividades comerciales y de servicios, los cuales aportan de manera directa a la dinámica del barrio, pero por otro lado, afectan al correcto funcionamiento del uso vivienda.

Por lo antes mencionado, surge el interés de analizar la evolución y el cambio de usos de suelo que se ha producido en los últimos años en este barrio, y también generar propuestas de intervención que ayuden a controlar y evitar problemas a futuro en relación a los usos de suelo; en este contexto y en función de los objetivos planteados, este estudio se desarrolla en cinco partes que son:

La **Parte 1: Antecedentes Teóricos**, está enfocado en brindar una visión, en términos generales y concretos, de los Centros Históricos Latinoamericanos, acerca de la estructura interna de la ciudad colonial y sus criterios de



caracterización; también se da un enfoque de la actuación de los centros históricos en la época de la globalización, ya que ésta ha generado varios impactos tanto positivos como negativos en ellos; de igual manera se analiza los procesos de intervención, renovación y gestión de estos espacios, que se han dado con mayor fuerza desde las últimas décadas del Siglo XX y que han provocado cambios importantes en los usos de suelo, afectando de manera considerable principalmente a la vivienda. También se abordan algunos retos del Siglo XXI relacionados al desarrollo de las ciudades.

En la **Parte 2: Análisis de Casos**, se realiza un estudio de tres centros históricos o parte de ellos, que en algún punto del tiempo presentaron deterioro y degradación, en los que se intervinieron con planes y/o proyectos para mejorar sus condiciones y lograr el desarrollo integral de los mismos. Los casos de estudio fueron elegidos mediante la aplicación de ciertos filtros (criterios) que ayudaron a la identificación de casos adecuados para su posterior análisis y que aportaran con conocimiento para este trabajo.

Los planes seleccionados son: Plan Especial de Desarrollo Integral (PEDI) – Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral de la Habana Vieja, 2011, se eligió este plan ya que engloba e interviene completamente en el Centro Histórico de la Habana Vieja; de igual manera se eligió el Plan de Manejo del Casco Histórico de Buenos Aires, San Telmo – Monserrat y su Entorno, 2015, este plan interviene específicamente en dos barrios (San Telmo y Monserrat) del centro histórico; y finalmente se analiza el proyecto de Rehabilitación urbano-arquitectónico del eje de la calle Morales “La Ronda” y su área de influencia, que forma parte del Plan Estratégico para el desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito 2004 – Plan Equinoccio 21. El proceso de estudio de estos planes se desarrolla mediante el análisis de los antecedentes, formulación, modelo de gestión y propuestas de intervención.

Con el acercamiento a estas realidades se pretende adquirir el conocimiento necesario en materia de intervención en las áreas históricas,

que luego ayuden al correcto planteamiento e intervención de propuestas para nuestro caso de estudio.

En la **Parte 3: Análisis del cambio de uso de suelo en el barrio San Roque**, se realiza un estudio completo del estado actual en materia de uso y ocupación del suelo de nuestra área de estudio y de igual manera se analiza como éste se configuraba en años anteriores, para luego realizar una confrontación de la información y evidenciar el cambio de usos de suelo que se ha producido en el área de estudio.

La **Parte 4: Propuesta de acciones para afrontar la evolución del cambio de uso de suelo** está enfocada en la formulación de un Plan de Usos de Suelo, en base a los resultados obtenidos en la fase de diagnóstico del área de estudio.

El Plan de Usos de Suelo tiene como objetivo mejorar las condiciones de habitabilidad y lograr una adecuada relación de los usos de suelo entre sí y con el patrimonio edificado, manteniendo como uso principal la vivienda. En este contexto, se realiza una selección de los usos de suelo, a los cuales se les agrupa según su categoría, para luego determinar las intensidades de los usos de suelo, así como las normas de comportamiento.

Como último punto se plantea un conjunto de estrategias de gestión enfocadas en lograr la adecuada ejecución del plan.

Finalmente, en la **Parte 5: Conclusiones y recomendaciones** se presentan los resultados representativos obtenidos en el proceso de este trabajo, así como sugerencias para abordar aquellos aspectos positivos o negativos relacionados al uso del suelo en el barrio San Roque.



PARTE 1

ATECEDENTES TEÓRICOS

Capítulo 1.1 - Ciudades históricas latinoamericanas históricas

Capítulo 1.2 - El centro histórico en la era de la globalización

Capítulo 1.3 – Intervención, renovación y gestión de los centros históricos

Capítulo 1.4 – Cambios de usos de suelo en los centros históricos

Capítulo 1.5 – Retos de los centros históricos en el Siglo XXI



CAPÍTULO 1.1 - Ciudades latinoamericanas históricas

1.1.1 Estructura interna de la ciudad colonial

Las ciudades latinoamericanas coloniales que siguen el modelo clásico establecido en las Ordenanzas de 1573, presentan una estructura regular (damero) en su trazado urbano, en el cual la plaza mayor es el elemento más sobresaliente e importante. La plaza mayor generalmente se encuentra ubicada en el centro del asentamiento y es la base para el trazado en aquella época, en su alrededor se emplazan principalmente edificaciones de poder cívico y religioso, mientras que las viviendas y otros elementos arquitectónicos se ubican según su importancia o jerarquía social, pues, mientras más cercano se encuentren a la plaza mayor, mejor es su importancia o clase social.

En torno a la Plaza Mayor y luego de las edificaciones más importantes se encuentran las viviendas de la clase social alta, también varios conventos y monasterios de los cuales en algunos casos disponen de plazas al frente, en las que se desarrollan festividades y comercio temporal, entre otras. Los monasterios y conventos también brindaban servicios a la población como medicamentos, educación y comercio de productos artesanales. Conforme la distancia a la plaza mayor aumenta, la población tiende a pertenecer a una clase social inferior, ubicándose en el perímetro de la ciudad los barrios de indios.

En la periferia de las ciudades las calles dejaban de ser regulares, perdiendo la continuidad el trazado urbano y la densidad de la población. En estos lugares se emplazaban las actividades no permitidas en la ciudad como batanes, molinos, curtiembres, además aquí se asentaban talleres artesanales para la fabricación de ladrillos, tejas entre otros.

1.1.2 Criterios de caracterización de los Centros Históricos

El centro histórico, al ser un espacio con trama urbana regulada y definida, ha facilitado el dinamismo económico, social y político; alcanzando un alto crecimiento demográfico y una alta concentración de la fuerza de trabajo. Así mismo se evidencia un aumento en la construcción de edificaciones que permiten abastecer la demanda de vivienda, estas construcciones conforman el centro histórico, y las cuales deben mantener una tipología constructiva que permitiera armonizar el paisaje histórico.

Para facilitar la comprensión del dinamismo del centro histórico, Emilio Martínez en su documento "*Centros históricos en perspectiva. Observaciones sociológicas al análisis y la planificación territorial*", establece tres criterios de caracterización de los centros históricos:

1. Características Morfológicas

Representa lo que en términos urbanísticos denominamos una estructura de espacios, frente a la periferia que vendría a ser una estructura de volúmenes sólidos.

2. Características tipológicas constructivas

EL centro histórico resulta ser un espacio muy rico y diverso. Las diferentes sociedades que han pasado por ellos a lo largo de su historia han dejado su impronta dando lugar a un conjunto variado sin estridencias. Los procesos de yuxtaposición o sustitución no han sido traumáticos. La periferia, en cambio, presenta cierta pobreza estilística, es repetitiva e impersonal.

3. Característica Monofuncional

El urbanismo moderno, tal como se viene practicando, asigna a cada sector una función, a cada espacio un precio; filtra usos y ocupantes. Esta especialización se ha extendido paulatinamente hacia los



centros históricos; sin embargo, este sector sigue conservando una cierta heterogeneidad en los usos del suelo y en sus ocupantes.

Las Funciones que cumple el centro histórico son varias, siendo éstas: residenciales, comerciales, industriales, administrativas, financieras, culturales, religiosas, lúdicas. Si bien esta vitalidad funcional va siendo menor, es aún suficiente como para asegurarle un flujo de usuarios de todo tipo que unidos a la variedad de grupos sociales residentes conforma un paisaje rico en el que la experiencia cosmopolita típicamente urbana encuentra allí su acomodo natural. (E. Martínez, 2001)

A partir de estos criterios de caracterización se puede hablar de ciertas particularidades que repercuten el funcionamiento positivo de los centros históricos como:

- a) **Deterioro del material:** Se puede hablar de la presencia de viviendas abandonadas e infraestructura deteriorada, provocando problemas de habitabilidad, hacinamiento y la salida permanente de sus residentes.
- b) **Degradación social:** Con los desplazamientos de la población más acomodada hacia el ensanche, se produce una concentración de la población de status inferior e inmigrantes del área rural o población envejecida.
- c) **Excesivo peso del sector terciario:** La dependencia de las actividades comerciales y terciarias han supuesto que estos centros se dediquen mayoritariamente a los usos comerciales perdiendo otros usos importantes como la vivienda, lo que genera que los centros históricos tengan usos exclusivos para el día como oficinas y en la noche comercio, turismo, ocio y muy pocas viviendas lo que genera la falta de servicios, equipamientos de barrios, tiendas de abarrotes etc.

- d) **Congestión de tráfico:** Los centros históricos no fueron diseñados para la circulación vehicular motorizada, por lo que genera problemas de estrechez de las vías, aceras ocupadas para estacionar, exceso de ruido, contaminación, dificultad de la movilidad y mala señalización, debido a la trama vial y a las altas densidades de tránsito.

CAPÍTULO 1.2 - El centro histórico en la era de la globalización

El proceso de globalización inicia desde mediados del siglo XX, el cual es dinámico, económico, político, tecnológico, social y cultural a escala mundial *“que tiene como contrapartida la localización de sus efectos en lugares estratégicos: las ciudades. La globalización no es un fenómeno externo sino parte constitutivo de lo local, ya que lo local existe gracias a la globalización y viceversa”* (Carrión, 2004).

Paralelo al proceso de globalización, en América Latina, luego de que las ciudades sufrieran procesos de expansión acelerada que iniciaban a mediados del siglo XX y que culminarían o se reducirían drásticamente a finales del mismo siglo, principalmente con la etapa final de migración del campo a la ciudad, empiezan a surgir nuevas visiones de la ciudad *“con lo cual se puede empezar a pensar menos en una ciudad de la cantidad y más en una de la calidad”* (Carrión, 2005). En este contexto según Fernando Carrión se *“pone fin al modelo de perifерización e instaura un desarrollo urbano introspectivo (la reurbanización), sustentado en ‘el regreso a la ciudad construida’ con lo cual la ciudad existente, la centralidad urbana y los centros históricos cobran un sentido diferente”* (Carrión, 2000).

“El regreso a la ciudad construida se debe a que el proceso de globalización introduce, por ejemplo, dos variables significativas a nivel urbano. Por un lado, la reducción de los territorios distantes, el cambio en las velocidades de las ciudades y la disminución de los desplazamientos de la población por la introducción de las nuevas modalidades de la cultura a domicilio, entre las que se puede



mencionar el teletrabajo, el cine y la comida; y por otro, a que los ámbitos de socialización fundamentales se realizan en espacios públicos significantes como son las centralidades o los llamados artefactos de la globalización". (Carrión, 2005)

El regreso a la ciudad construida trae consigo, entre varios aspectos, la revalorización de la ciudad construida, especialmente de las centralidades, las cuales son históricas o urbanas, cabe recalcar que existen casos en los que estos coinciden en un mismo espacio, esta revalorización implica que luego de que los centros históricos hayan entrado en crisis por el despoblamiento parcial y descuido de sus componentes físicos, ahora existe mayor atención, recuperación e inversión en estos espacios. *"En la rehabilitación de la centralidad urbana antigua en general se ha perdido la vivienda, la producción artesanal, la pequeña empresa, la vida cultural, el paseo ciudadano, sería el punto que interesa abordar para recuperar la centralidad urbana con nuevos valores de integración a la sociedad"* (Prado, 2001).

En casos en los que la centralidad histórica y urbana no coinciden, se produce una tensión entre estos, siendo la centralidad histórica la que percibe efectos negativos en su funcionalidad, ya que estos desde sus inicios constituían la centralidad de las ciudades en donde se emplazaban los diversos poderes económicos, religiosos, políticos y administrativos. Actualmente *"La centralidad urbana tiene lógica propia de funcionamiento y la histórica requiere de políticas públicas sólidas para existir, porque si se deja que las fuerzas del mercado operen, es muy probable que, en un plazo relativamente corto, las nuevas centralidades urbanas terminen erosionando de manera definitiva a las centralidades históricas. La conformación de una nueva centralidad urbana -distinta a la del centro histórico- le pone al Centro Histórico en una disyuntiva interesante pero peligrosa: convertirse en reducto de la memoria (del pasado) o asumir su condición del eje del porvenir urbano (del futuro)"* (Carrión, 2004).

Según Miguel Beltrán en su artículo *Las ciudades y la globalización*, en las ciudades se presentan principalmente cuatro manifestaciones de la globalización:

- 1. La inversión extranjera, directa o indirecta en las ciudades:** Esta inversión extranjera es importante especialmente para los países subdesarrollados por que ayuda a incrementar las actividades económicas. Esta inversión se centra principalmente en las actividades comerciales, pero también se da en la compra de bienes inmuebles.
- 2. La presencia e influencia de trabajadores extranjeros en las ciudades debido a fenómenos migratorios:** Estos extranjeros llegan a las ciudades en donde de alguna manera encuentran una facilidad de trabajo.
- 3. Las relaciones comerciales y financieras entre ciudades de distintos Estados:** Las ciudades establecen ciertos vínculos que ayudan, de igual manera, a potenciar las actividades culturales y económicas principalmente.
- 4. La penetración de ideas, símbolos e imágenes extranjeras:** Esto se debe a que actualmente las ciudades, especialmente en los centros históricos, buscan ser más atractivos y satisfacer las necesidades de los turistas, perdiendo la identidad cultural propia de la ciudad.

De la misma manera, según Fernando Carrión, la globalización produce tres efectos interrelacionados dentro de los centros históricos:

- 1) En términos económicos, la centralidad –urbana e histórica- es un elemento fundamental de la competitividad de las unidades económicas urbanas, porque allí se concentra la infraestructura (servicios, tecnología), las comunicaciones (telefonía, vialidad), los recursos humanos (consumo, producción) y la administración (pública, privada). Y en el caso de los centros históricos hay además*



una proyección mundial a través del turismo, las remesas y la cooperación internacional.

- 2) *En términos culturales, es el de la integración social y cultural como proyección internacional y como mecanismo de mantenimiento y fortalecimiento del sentido de pertenencia a las culturas locales.*
- 3) *En términos políticos, se vive un proceso de desnacionalización en términos de localización y privatización. Además, con los procesos de reforma del Estado (apertura, privatización y descentralización), el municipio adquiere un rol mayor, por lo que asistimos a un regreso a la ciudad-estado, donde los lugares centrales se convierten en los puntos de avanzada de este proceso. (Carrión, 2004)*

La globalización ha modificado las actividades de la ciudad, la cual antes era vista como un espacio para la comunidad, ahora es una "ciudad de flujos" en donde se pierde la comunidad, en este sentido la centralidad de las ciudades (centros históricos) pasan a ser de lugares a flujos, en donde principalmente solo existe movimiento de personas y nuevas actividades comerciales. Todo esto lleva a que los centros históricos pasen de ser lugares de encuentro social a lugares de tránsito, en donde no interesa la conformación de comunidad y prevalece como un lugar de paso, esto ha provocado que la población residente abandone los centros históricos ya que ahora no son vistos como lugares de estancia sino de tránsito, en donde interesa más la presencia del turista.

Actualmente la renovación y conservación de los centros históricos no se realiza para satisfacer las necesidades del ciudadano residente, sino para verse más agradable para el turista y transeúnte, según Fernando Carrión "ahora el centro histórico tiene más valor de imagen que valor de uso" (Carrión, 2000).

Paralelamente a la globalización, a nivel mundial se viven los procesos de descentralización de los distintos niveles de gobierno, y las ciudades y la administración local empiezan a redefinirse y ganar peso en materia de competencias y administración. Con esto las economías de las ciudades

ganan fuerza ya que las relaciones económicas pasan de ser interurbanas a transnacionales y multinacionales. Con la descentralización los municipios de cada ciudad van ganando peso en las actividades económicas y administrativas, con esto los centros históricos pasan a ser competencias de las municipalidades.

"La amenaza de la globalización tampoco puede desestimarse. Mientras en la Unión Europea se discute cómo adaptar la nueva economía al modelo social y político y, por extensión, cómo lograr que los centros históricos se adapten a esa realidad, en América Latina apenas se está tomando conciencia acerca del impacto de la globalización sobre las ciudades. Con retardo, lamentablemente: las transformaciones que no conocen de la paciencia ni de la suficiente maduración proponen un modelo de urbanización que se caracteriza por el descrédito de la historia, por la pérdida de la importancia funcional y económica de los cascos antiguos, por el progresivo deterioro y la expulsión de sus habitantes" (Sahady & Gallardo, 2004).

En conclusión, la globalización es un fenómeno que tiene ya varios años de vigencia y cada vez influye más en las ciudades, razón por la cual es necesario que éstas empiecen a generar nuevas políticas de gestión para confrontar sus efectos.

Es importante mencionar que los procesos y efectos de la globalización demandan rapidez en las estrategias de gestión, mayor inversión, recursos y más aspectos relacionados, que muchas ciudades no son capaces de controlar o administrar, por lo que principalmente en los centros históricos surgen, entre diversos problemas, la expulsión y segregación de la población.

No se puede negar que la globalización trae consigo muchos aspectos favorables para las ciudades como el incremento de las actividades económicas, innovaciones tecnológicas, etc. pero es necesario que el gobierno de turno esté capacitado para tomar las decisiones más convenientes y que el proceso de desarrollo de la ciudad sea adecuado.



CAPÍTULO 1.3 - Intervención, renovación y gestión de los centros históricos

1.3.1 Intervención

"Mientras los centros históricos conformaban toda la ciudad, poseían un gobierno único y general. Con el paso del tiempo, al ir creciendo las ciudades empiezan a diferenciarse el centro histórico del centro urbano, y comienzan a aparecer nuevas centralidades). La gestión pública se centró en las periferias, y de este modo, se hizo evidente en los centros históricos la falta de inversión en materia de provisión de servicios e infraestructuras y en el mantenimiento de los espacios públicos, hechos que inciden directamente en la disminución del comercio tradicional y en la presencia institucional, lo que acarrea también la pérdida de valor de las propiedades" (González, 2013).

Luego de que los centros históricos sufran un periodo de abandono y deterioro entre los años de 1970 y 1980 se comienza a dar importancia a la conservación de estos lugares, principalmente por la proclamación de varios centros históricos como patrimonio de la humanidad por parte de la UNESCO en 1972. Con esto, en los centros históricos se empieza a impulsar los procesos de conservación y restauración, generando así una revalorización de estos espacios tanto públicos como privados.

La revalorización de los centros históricos, conlleva a que estos lugares sufran grandes cambios en su estructura original, soportando la reorganización de sus espacios y población, y la restauración y mantenimiento de sus áreas degradadas, principalmente espacios públicos, todas estas intervenciones mejoran la calidad estética de estos lugares, haciéndolos más atractivos. Cabe recalcar que en la revitalización de estos lugares han intervenido tanto el sector público como el privado, y principalmente la UNESCO es quien promueve estas acciones de conservación y restauración.

"El turismo, es uno de los principales impulsores de las intervenciones y es uno de los valores agregados más destacados, siendo diversos los beneficios que reciben los actores que participan en la recuperación de los centros históricos:

- **La sociedad en su conjunto:** residentes tradicionales, trabajadores formales e informales que desarrollan sus actividades en el centro, pobladores de la ciudad que se acercan al centro por motivos comerciales o recreativos pueden verse favorecidos con la puesta en valor de las propiedades, el mejoramiento de los servicios, calles, veredas, seguridad y el crecimiento de la actividad económica vinculada al turismo.
- **El Estado:** puede recibir ingresos al incrementarse la actividad turística y por consiguiente la económica. Estos le permiten obtener recursos para financiar la conservación e intervención del centro histórico y su promoción, así como financiar intervenciones en otros sectores de la ciudad.
- **El Sector Privado:** desarrolladores inmobiliarios e inversores comerciales pueden encontrar en el centro histórico la posibilidad de desarrollar emprendimientos, inversiones apoyadas en el turismo y en bienes raíces que le generen altos márgenes de ganancia" (González, 2013).

1.3.2 Renovación

La renovación hace referencia a las actuaciones realizadas en espacios urbanos, en donde se busca mejorar las condiciones actuales de estos espacios y adecuarlos a las exigencias requeridas por la dinámica de la ciudad misma. *"Las áreas de renovación son elegidas cuidadosamente, no por el estado objetivo de degradación en que se encuentren, sino por la viabilidad económica de la operación, es decir la presencia confirmada de altas expectativas para su reutilización: por su centralidad. Por esta razón las operaciones de Renovación Urbana se han desarrollado en o para la*



creación de los Centros Urbanos, lo que la urbanística italiana ha denominado Centros Direccionales" (Gaja, 1992).

Günter Mertin (2007) en su artículo "La renovación de los centros históricos en Latinoamérica: fases conceptos estrategias" menciona y relaciona varios términos con la renovación, entre estos tenemos:

- **Protección, restauración y conservación:** estos términos hacen referencia a una renovación estricta, en donde las intervenciones deben ser muy cuidadosas ya que este tipo de renovación se aplica especialmente a monumentos de gran importancia.
- **Renovación, rehabilitación y revitalización:** Esto se refiere a aquellas intervenciones menos estrictas que buscan principalmente la rehabilitación con fines residenciales y una revitalización de los espacios públicos, con el objetivo de atraer a la población.
- **Revalorización:** Esto engloba los términos anteriormente mencionados, los cuales llaman la atención a la inversión privada que consecuentemente busca una renovación con fines principalmente lucrativos, lo que conlleva a la expulsión de la población, esto se conoce como gentrificación.

De igual manera Günter Mertin (2007) menciona cuatro estrategias de renovación de los centros históricos que son:

- 1. Manejo conservacionista (restauración):** Es la conservación y restauración de monumentos de alto valor histórico.
- 2. Manejo constructivo:** Se refiere a cómo se manejan los centros históricos dentro de las ciudades, para el cual tenemos cuatro variantes:
 - Los centros históricos en los planes de ordenamiento territorial: Se entiende por un lado como un tratamiento especial para los centros históricos en los planes de ordenamiento territorial, sobre todo a partir de fines de los años 80, que pueden implicar entre otras cosas la introducción de planes parciales dentro del proceso de renovación.

- Plan integral para la renovación de un centro histórico: Estos planes se centran principalmente en los aspectos medioambientales como parques, plazas, etc.
 - La participación de la comunidad: Los diversos gobiernos ordenan por ley la participación ciudadana en este tipo de procesos, pero mayoritariamente este es un tema de poco interés para los mismos ciudadanos.
 - La cooperación pública-privada en proyectos de renovación: La cooperación gana cada vez más importancia, sobre todo por la escasez de recursos públicos.
- 3. Estrategias privadas en la renovación de los centros históricos:** Las estrategias privadas son claramente dirigidas a objetivos económicos y por esto afectan mucho la renovación en el sentido de "torcer" los respectivos reglamentos hacia la utilidad o ventaja de los inversionistas.
 - 4. Estorbo de legislaciones a nivel nacional, departamental o provincial y municipal en la restauración/renovación de monumentos y áreas históricas:** De allí vienen en gran parte también las obstrucciones de las leyes, ordenanzas sobre la renovación etc., especialmente por parte de los propietarios y de futuros inversionistas, muchas veces apoyados por políticos locales o regionales corruptos.

Según Fernando Carrión (2005) en su artículo "El centro histórico como objeto de deseo" nos dice que el centro histórico no debe pensarse como el regreso a lo que antiguamente fue o a lo que es en la actualidad. El centro histórico debe ser concebido con un sentimiento dirigido hacia un fin predeterminado; es decir, debe convertirse en un proyecto que asuma el sentido del futuro deseado. Por eso, proyecto y deseo van de la mano. De esta manera, el centro histórico debe renovarse a partir de un preconcepto que le permita convertirse en una propuesta -significativa y grande-, como anticipación de resultados previstos y como forma de adelantarse conscientemente al futuro. Es decir, debe convertirse en un objeto de deseo a partir de un sujeto social con voluntad consiente.



1.3.3 Gestión

Los procesos de descentralización que se han vivido en los últimos años en Latinoamérica, han asignado un mayor número de competencias a los diferentes municipios, dentro de los cuales se le otorga la gestión y administración de los centros históricos.

Con la revalorización de los centros históricos y un creciente nivel de intervenciones, dados por el progresivo interés de revitalización de estos lugares, se ve la necesidad de implementar nuevos modelos de gestión que garanticen el desarrollo, conservación del patrimonio y la adecuación para soportar las nuevas exigencias de la globalización de estas áreas históricas.

Hoy en día los nuevos modelos de gestión y administración implementados presentan una clara incorporación del sector privado en la nueva administración para la definición de políticas, para esto se han creado nuevas empresas que trabajarán en conjunto con los municipios, como ejemplo de estas empresas tenemos: Patronatos en Lima, Corporaciones en Santiago, Fundaciones en México y Empresas en Quito.

Rene Coulomb en su publicación *“Modelos de gestión en los centros históricos de América Latina y el Caribe: En busca de la integralidad, la gobernabilidad democrática y la sostenibilidad”* presenta varios modelos de gestión que se han aplicado en los centros históricos latinoamericanos, entre los cuales tenemos:

a) La conservación de monumentos por parte del Estado

Mayoritariamente los centros históricos de nuestra región fueron gestionados y administrados inicialmente por los gobiernos centrales de cada país, quienes fueron los que dictaron normas de conservación en su momento. Mediante la acción de inversión pública los gobiernos centrales dominaban los procesos de renovación de monumentos y espacios que poseían un alto valor histórico, y no se promovía la intervención de los propietarios en estos

procesos. Los monumentos beneficiados por las intervenciones normalmente se destinaban a usos públicos.

b) Incentivos públicos a la inversión privada

“La difícil movilización de recursos de los propietarios e inversionistas privados en apoyo a la conservación del patrimonio histórico ha llevado a varios gobiernos locales a ofrecer exenciones tributarias y facilidades administrativas” (Coulomb, 2001). Ante esto se presentan varios desacuerdos principalmente por parte de la población, la cual quiere asegurar su inversión exigiendo mayores incentivos, pero de la misma manera se exige una normativa menos rigurosa ante las intervenciones. También se debe tener en cuenta que no toda la población cuenta con los recursos necesarios para realizar este tipo de inversiones es sus edificaciones.

c) La gestión compartida, bajo la conducción del gobierno local

“Esta forma de gestión suele derivarse de una doble constatación: a) la imposibilidad de sostener el proceso sobre la sola base de la acción (y de la inversión) pública, por lo que se busca atraer la inversión privada, y b) la necesidad, como lo expresa la Declaración de la ciudad de México, de que esto no signifique una privatización de la gestión pública.”

Esta estrategia asociativa, sector público/sector privado, por cierto, recomendada por HABITAT II para la gestión de los asentamientos humanos parece haber permeado la mayoría de las nuevas formas de gestión pública que se han dado estos últimos años en los centros históricos de la región. Las nuevas figuras institucionales son muy diversas, pero convergen hacia una gestión y a un financiamiento, compartidos entre el sector público y el sector privado” (Coulomb, 2001).



d) La creación de una autoridad específica para la gestión pública en los centros históricos.

Con esto se busca la creación de una entidad pública que se encargue concretamente de la regeneración de estos espacios, pero esto conllevaría a que esta entidad sea excesivamente sectorial, lo que confrontaría los procesos de descentralización, los cuales consideran que este tipo de entidades se manejen dentro de los gobiernos municipales y que deberían coordinar distintas áreas.

e) La planeación, como herramienta para la coordinación y la integralidad de la acción pública.

Esto hace referencia a que la gestión pública, en este caso los municipios, utilizan los Planes Maestros que fueron concebidos para sus centros históricos, los cuales conducen adecuadamente los procesos de desarrollo de estos lugares.

“Esta difusión de la práctica de planeación para los centros históricos tiene varias explicaciones. Por una parte, suele ser una exigencia de las agencias de financiamiento, como el Banco Interamericano de Desarrollo, y se presenta como una condición para atraer y dar certidumbre a las inversiones de los particulares. Los planes maestros se convierten en el posible referente para la acción coordinada de los distintos actores implicados: autoridades, propietarios, vecinos, inversionistas, comerciantes, etc., y un instrumento concreto para asegurar la continuidad del proceso a lo largo del tiempo, dentro de un rumbo definido. Por otra parte, la generalización de los planes maestros indica el fin de una política excesivamente centrada sobre la recuperación del patrimonio monumental, y la amplia aceptación de que la conservación de este patrimonio debe inscribirse dentro de acciones de regeneración urbana más integrales” (Coulomb, 2001).

f) La participación social en la gestión de los centros históricos

Es evidente que la importancia de la participación social en los procesos de regeneración y desarrollo integral de los centros históricos es indispensable, pero esto se vuelve un conflicto cuando son diversos los intereses de los grupos sociales y sectores económicos que se encuentran dentro y fuera del centro histórico.

g) En busca de la sostenibilidad financiera

“La forma de financiamiento define en una buena parte los distintos modelos de gestión en los centros históricos de América Latina y el Caribe. Sobre este aspecto, la Declaración de Lima establece, en forma muy general, que los modelos de intervención deben poner énfasis en el desarrollo de mecanismos de financiamiento mediante la aplicación de fondos públicos, nacionales e internacionales, fondos mixtos, comunales y otros” (Coulomb, 2001).

Cabe mencionar que la inversión pública y el financiamiento internacional han jugado un papel importante en el modelo de gestión de los centros históricos.

CAPÍTULO 1.4 - Cambios de usos de suelo en los centros históricos

1.4.1 La vivienda

Los centros históricos son entendidos como un conjunto monumental, conformado por un grupo de monumentos concentrados en un espacio común. Esta definición cambió cuando posteriormente se reconoció a aquellas edificaciones destinadas a residencia como “pequeños monumentos” ya que los grandes monumentos estaban conformados por las edificaciones religiosas, grandes equipamientos, edificios del gobierno y ciertas edificaciones de las personas más acaudaladas. Estos “pequeños monumentos” estaban conformados por una estructura urbana-histórica,



permanencia y estado de tipologías espaciales y la presencia de políticas residenciales.

A partir de concepto surge el término vivienda en función de los centros históricos, generando cambios importantes en las políticas de conservación, mejoramiento y rehabilitación de los centros históricos. La multiplicidad de usos dentro de una trama residencial importante del centro histórico, permite conocer las condiciones necesarias de habitabilidad para los residentes. Además de las acciones necesarias de los gobernantes para recuperar los tejidos residenciales históricos. De hecho, en el Coloquio de Quito (1977), en el concepto de política de conservación integral se establece la "incorporación a las políticas oficiales de vivienda, de programas específicos para la rehabilitación de los centros históricos como forma de mantener el patrimonio habitacional del país" (Torres 1994: 70).

En el siglo XX, la migración representó el mayor problema en la vivienda de los centros históricos, provocando una renovación incontrolada de la trama residencial con consecuencias altas en hacinamiento y tugurización de la población, generando una sustitución en la función residencial por los usos de suelo terciarios, como el comercio y la banca.

La vivienda es muy importante en los centros históricos, ya que son los ejes integradores de sociedad y espacio, además de la cercanía de la población a los equipamientos, servicios, trabajos que reduce la movilidad de la población. *"Existe, además, un factor común en estos tan diversos modelos de ciudades y es el reconocimiento de la dificultad que existe para respetar el derecho de los habitantes a conservar su lugar de residencia en los ámbitos centrales de la ciudad, en sus centros históricos. Sobre todo, cuando aparecen procesos de renovación no controlada que bajo el argumento de necesidades derivadas de la accesibilidad en automóvil o de la mejora de condiciones higiénicas y de salubridad, producen verdaderas convulsiones en el tejido social, al generarse iniciativas inmobiliarias que tienden a elevar el nivel de renta de los nuevos usuarios y producir, por tanto, el desalojo de los antiguos ocupantes de estos antiguos*

terrenos revalorizados normalmente por esta acción conjunta de los poderes públicos (planificación, infraestructuras, etc.) y de la iniciativa privada (promoción y gestión inmobiliaria" (Moreno, 2001).

En la actualidad la conciencia de la población sobre conservar su patrimonio histórico es más fuerte, además que este patrimonio bien conservado representa un potencial turístico para la ciudad. Los gobiernos centrales, han intervenido y controlado varias áreas del centro histórico como inversión en la red vial, mejoramiento de espacios públicos, zonas verdes, y apoyo a los dueños de las viviendas para que realicen mejoras en sus propiedades.

1.4.2 El comercio

A partir de la renovación residencial que tuvo la vivienda en los centros históricos, se generó el cambio de uso de suelo residencial al comercial, uso que se desarrolló con más fuerza, en los lugares donde hay mayor concentración de gente, como plazas, calles o espacios públicos, y los sectores más populares, permitiendo un armónico y aprovechado desarrollo entre el comercio y los habitantes, ya sean residentes o usuarios del centro histórico.

Estas relaciones entre los comerciantes y el centro histórico han generado la conformación de comités de barrios o asociaciones creándose dos tipos de comercio: el formal y el informal o callejero (ver tabla 1.4.1).

El comercio informal, se ha convertido un fenómeno universal especialmente en época de crisis económica, estableciendo relaciones directas entre los vendedores informales y las autoridades quienes son los encargados de controlar y reglamentar esta actividad. Ya que no cuenta con una normativa que regule esta actividad popular, en este tipo de comercio el vendedor trabaja sin permiso, sin factura, no paga impuestos. Estos comerciantes se ubican en veredas y calzadas causando molestias y disminuyendo la libre circulación de peatones y vehículos.



Por lo tanto, el comercio informal es analizado desde dos puntos de vista, como un problema que genera impacto negativo en el valor turístico y como una alternativa de empleo para familias de escasos recursos. Este tipo de comercio ofrece el abastecimiento para los sectores populares con precios bajos y además la disponibilidad de productos para los usuarios no residentes del centro histórico.

En el comercio formal, los vendedores poseen un lugar fijo para la venta, ofreciendo mayor cantidad de mercadería por lo tanto genera clientela regular y mayor confianza en los usuarios para adquirir sus productos. La ubicación del sector comercial se realiza en base a un cálculo económico, dependiendo del tipo de productos que se venda y del tipo de clientes que se desea atraer. Esta ubicación se realiza de forma estratégica emplazándose de manera agrupada y concentrada.

Una solución paliativa de los gobiernos, por reducir el impacto comercial en el turismo, es con la reubicación de los vendedores informales en los mercados cubiertos aledaños a los barrios históricos convirtiéndolos en comerciantes que obtienen a su vez la calidad de propietarios de un bien en el Centro Histórico, que tendrán que someterse a las actividades legales y al cumplimiento de impuestos obligados.

Los objetivos que se persiguen para una reubicación de los vendedores callejeros son:

- Recuperar el espacio físico para preservar el Centro Histórico de obstáculos.
- Mejorar las condiciones de vida en el plano socio-económicas de los comerciantes.
- Favorecer una nueva organización del comercio popular moderno.

Tabla 1.4.1

Clasificación de comercio (formal e informal)

VENEDORES INFORMALES
Vendedor itinerante sobre la calzada sin detenerse
Vendedor estacionado sobre la calzada
Vendedor estacionado sobre la acera en la primera línea
Vendedor instalado sobre la acera con un escaparate apoyado sobre el muro de un edificio, que en la mayoría de los casos es histórico
Vendedor instalado en un corredor de edificio
Vendedor en un patio
VENEDORES FORMALES
Vendedor con almacén
Vendedor con un escaparate
Vendedor en una vivienda

Fuente: *Una negociación social en el corazón del Centro Histórico de Quito: comerciantes de la calle y Municipalidad, Anne Collins – Delavaud.*

Elaboración: Grupo Tesis

1.4.3 El Turismo

El termino turismo en los centros históricos nace a partir de que el intercambio comercial se vuelve más recurrente, por lo tanto, surge el interés de las élites locales de mostrar sus productos a nivel nacional e internacional promocionándose en otros ámbitos comerciales.

El centro histórico es un lugar heterogéneo social, económico y cultural, que en un principio genera un tipo de turismo cultural debido a la presencia de hitos históricos y culturales, además de las tradiciones que representan un



lugar. Luego con la dinámica comercial de los centros históricos, el turismo es adoptado desde un punto de vista económico, debido a la cantidad de ganancias que este genera, principalmente en la comercialización de servicios con los grupos sociales externos a la zona.

La riqueza cultural de los centros históricos se integra por el patrimonio monumental, urbanístico, arquitectura popular, paisaje, manifestaciones religiosas, artesanía, mercados, etc. Además de la construcción de museos, calles peatonales, centros culturales con el fin de crear una imagen positiva y atrayente al turista, siendo necesario la erradicación del comercio ambulante y de tugurio.

El turismo es una importante fuente de ganancia para las ciudades históricas, las inversiones en infraestructura turística contribuyen a mejorar la calidad de vida y el ambiente comercial, ya que el turista es un gran consumidor de bienes y servicios que dinamiza los sectores de la actividad económica generando riqueza y empleo. Pero también hay que considerar que el turismo puede convertirse en un elemento que afecte negativamente a los centros históricos por la alta dependencia de esta actividad económica, que en el peor de los casos pueda llevar a una crisis en el sistema productivo, y a su vez, también afectar a los cambios funcionales, incremento de tráfico, mayor cantidad de ruido, aumento de los lugares de ocio, que conlleva al abandono de los residentes de estos barrios por las molestias que eso genera.

Para estas condiciones es necesario implantar estrategias que regulen el turismo, de modo que no exija más de lo que los centros históricos, que, de acuerdo a sus características puedan soportar, de tal forma que no afecte el paisaje urbano histórico, los valores patrimoniales y mucho menos la habitabilidad de sus residentes.

1.4.4 Los espacios públicos

“La historia de la ciudad es la de su espacio público. Las relaciones entre los habitantes y entre el poder y la ciudadanía se materializan, se

expresan en la conformación de las calles, las plazas, los parques, los lugares de encuentro ciudadano, en los monumentos. La ciudad entendida como sistema, de redes o de conjunto de elementos -tanto si son calles y plazas como si son infraestructuras de comunicación (estaciones de trenes y autobuses), áreas comerciales, equipamientos culturales es decir espacios de uso colectivo, debido a la apropiación progresiva de la gente- que permiten el paseo y el encuentro, que ordenan cada zona de la ciudad y le dan sentido, que son el ámbito físico de la expresión colectiva y de la diversidad social y cultural. Es decir que el espacio público es a un tiempo el espacio principal del urbanismo, de la cultura urbana y de la ciudadanía. Es un espacio físico, simbólico y político” (Borja & Muxí, 2003).

A lo largo del tiempo los centros históricos han sufrido varios cambios en su espacio público, estos cambios se dan principalmente para compensar las necesidades y problemas que surgen en las ciudades en diferentes periodos de tiempo, también estos cambios se dan por la necesidad de mejorar la calidad de vida en la ciudad, siendo necesaria la aplicación de planes y políticas públicas por parte de la administración de turno.

El cambio y transformación de los espacios públicos de los centros históricos se da con mayor fuerza desde 1972, año en el que la UNESCO presenta una primera lista de Centros Históricos declarados Patrimonio Cultural de la Humanidad. Los centros históricos que pertenecen a esta importante lista empiezan a sufrir cambios para aceptar y afrontar las nuevas demandas de aspectos turísticos, comerciales, de diversión, entre otros, ya que estos se vuelven importantes puntos turísticos a nivel internacional. *“La denominación de Patrimonio Cultural de la Humanidad a los Centros Históricos, ha generado en los espacios públicos problemas como: la fragmentación espacial, falsificación espacial, nuevas relaciones socio-espaciales, exclusión a ciertos grupos sociales” (Larrañaga, 2010).*

Según Alfonso Álvarez Mora, en la actualidad los centros históricos abarcan varios problemas que están provocando el despoblamiento de estos



lugares, también se presenta cada vez una menor relación de estos espacios con el resto de la ciudad, además percibe que estos espacios públicos están desposeídos de lo colectivo a pesar que dentro de ellos se desarrollan varias actividades ideológicas, expresiones culturales, etc.

Según Fernando Carrión, otro de los aspectos involucrados en el cambio de los espacios públicos de los centros históricos es la globalización, esto ha promovido un abandono de estos espacios lugares, en los cuales antes se desarrollaba la comunidad, socialización de la población, etc. ahora se han vuelto lugares de flujo, donde la población solo va de paso sin ningún interés por lo que sucede a su alrededor, siendo los turistas los únicos que disfrutan de estos espacios.

CAPÍTULO 1.5 – Retos de los centros históricos en el Siglo XXI

1.5.1 Desafíos del siglo XX

Los instrumentos de planificación de las nuevas ciudades responden al proceso de urbanización más importantes e influyentes manifiestos del siglo pasado como el de la Carta de Atenas, manifiesto publicado por el arquitecto suizo Le Corbusier en 1942, cuando formaba parte del Congreso Internacional de Arquitectura Moderna, se debatió sobre los problemas de las ciudades del futuro en temas de arquitectura y planificación urbana con un enfoque en la creación de las grandes ciudades.

El crecimiento exponencial de la población y el desplazamiento de las personas del campo a la ciudad, ha generado que estos modelos de ciudad resulten utópicos por la necesidad de resolver problemas sociales, económicos y medioambientales. Para el año 2050 se prevé que el 70% de la población mundial vivirá en núcleos urbanos, sin embargo, en la actualidad ya se puede evidenciar a las ciudades como grandes generadores de residuos, convirtiéndose en verdaderos desafíos para las

instituciones encargadas de resolver los efectos causados de la deficiente planificación en el siglo pasado.

“El nivel de deterioro de la calidad urbana y la calidad de vida en la mayoría de las ciudades de todo el mundo reclama una profunda regeneración de los sistemas urbanos a todas las escalas y una nueva planificación de los nuevos desarrollos urbanos alejado de las bases que el urbanismo ortodoxo propone” (Rueda, 2018).

Uno de los retos más importantes para el desarrollo sostenibles de las ciudades en términos políticos, económicos, sociales, culturales, es la configuración de la nueva distribución de recursos hídricos, los problemas ambientales derivados del calentamiento global y de desastres naturales, la pobreza por falta de acceso a la alimentación, cambios culturales, problemas de movilidad etc.

En relación a los desafíos del cambio climático es importante mencionar que cerca del 75% de las ciudades de la región se encuentra en zonas bajas cercanas a cuerpos de agua, siendo más vulnerables a las inundaciones que vienen con el cambio climático. Y esto es un problema no sólo en el corto plazo, en términos de la gestión de los desastres y su deslocalización, sino también un problema físico, de las habilidades de las ciudades de ser capaces desarrollarse, reubicar a su población.

De igual forma se plantea como un reto urbanístico los cambios generados en la sociedad con la revolución en materia de conocimiento a través del internet, el acceso universal de las personas y la difusión en todos los ámbitos que involucran el desarrollo personal y en general aportes para los procesos de planificación de las ciudades. Con alteración en las estructuras sociales y económicas.

Leopoldo Arnaiz (2012) Plantea que los siguientes retos urbanísticos de sostenibilidad y de cambio económico y social tienen en común su complejidad y deben afrontarse con los siguientes criterios:



- Los trabajos urbanísticos se tendrán que realizar por equipos multidisciplinares y no por un único arquitecto planificador o creador, con objeto de coordinar responsabilidades entre los diferentes órganos encargados de impulsar y controlar el desarrollo urbano.
- Se deben concebir como proyectos estratégicos, cuyo éxito dependerá del equilibrio entre la economía, el medio ambiente, la sostenibilidad, las necesidades sociales, el mundo de la información y las redes sociales.
- Se deberán pensar a escala global, regional y local simultáneamente, estimando al mismo tiempo los valores culturales y singulares de las ciudades, que van a ser mayoritariamente intermedias y que ya constituyen un patrimonio mundial.
- Por último, el urbanismo deberá ser gestionado con la colaboración entre los actores públicos que defiendan la acción y los intereses colectivos, y los actores privados que representen la libertad individual y el desarrollo económico, teniendo presente que el objetivo final debe lograr ciudades inclusivas que den respuesta a todas las capas de la población.

Es importante mencionar que los problemas de las ciudades que se generan en los ecosistemas obligan a cambiar las bases que sustentan la ciudad, y la generación de nuevas normas y formas de organización para hacer cumplir estas normas. *“Es urgente establecer un nuevo marco teórico e instrumental para el diseño de los nuevos desarrollos urbanos y, sobre todo, la regeneración de los existentes”* (Rueda, 2018).

Finalmente es importante mencionar que los espacios de la ciudad no solo representan el soporte físico sino también cultural de los residentes, de la identidad colectiva, elementos que permiten definir la ciudad que como sociedad queremos construir para el siglo XXI y que brinde todas las condiciones de habitabilidad y desarrollo para sus habitantes.

1.5.2 Barrios sustentables

“Un barrio o comunidad sustentable podría definirse como un sistema urbano de mediana escala que representa los principios del desarrollo

sostenible, respetando los límites ecológicos, fomentando la prosperidad económica y el bienestar social, es decir, un sistema que optimiza las condiciones para el desarrollo humano en armonía con el medio ambiente” (K. Martínez, 2011). En la cual se considera importante el cuidado de ciertos aspectos básicos como estimular el bajo consumo energético en las viviendas y en la infraestructura urbana, el aumento de espacios verdes públicos con el fin de lograr una mayor cohesión social, promover el uso de suelo mixto y así mismo eliminar elementos que afectan al entorno y que resultan no sustentables como el ruido, la basura, escombros, es decir todo aquello que afecte la calidad ambiental y de vida de las personas.

Sin embargo, ya que “las ciudades son lo que las personas son”, es necesario, que para crear ciudades sustentables se parta de crear una cultura sustentable, estableciendo relaciones entre el entorno y las personas, donde las personas compartan intereses comunes y si es necesario se deban cambiar ciertas prácticas que puedan afectar a la convivencia y bienestar entre vecinos.

Una de las ventajas de desarrollar un barrio sustentable, es intervenir sobre zonas degradadas y prever las zonas de crecimiento o en proceso de urbanización, con el objetivo de anticiparse al crecimiento difuso.

Para ello Vera (2018) sugiere implementar el siguiente conjunto de estrategias, que podría ayudar a mejorar la calidad de vida en todo barrio sustentable:

- Organizarse para identificar y resolver los indicadores que afectan la sustentabilidad del barrio;
- Crear espacios verdes para disminuir el efecto de alta densidad;
- Instalar centros de reciclaje de residuos domésticos;
- No arrojar basura, papeles, botellas o cualquier tipo de desperdicio a la vía pública, ya sea por los peatones o a través de algún medio de transporte;
- Eliminar los tubos de escape de alto ruido en todo vehículo motorizado;



- Saludar cortésmente a los vecinos, ya sea verbalmente o con algún gesto no verbal;
- Respetar las horas de merecido descanso de los vecinos; y
- Familiarizarse con la regulación y legislación chilena para una vida sustentable, entre otras acciones.

“La noción tradicional de barrio se asocia a comunidad por ende a un sistema de organización social basada en la cooperación y asociación en los contactos frecuentes, y en donde se comparte este sentido de pertenencia e identidad” (Hermida, Calle, & Cabrera, 2015). En tal sentido, las buenas prácticas reflejan lo que podríamos llamar “la identidad del barrio”, la cual se construye sobre la base de la clase social, estilos de vida, profesiones, el tipo de personas que visitan a nuestros vecinos y las características particulares de quienes residen en un mismo espacio común.

Sin embargo, el término movilidad sustentable, es quizá la característica más importante en los barrios sustentables, donde se pretende reducir los desplazamientos y favorecer otras formas de circulación como ciclovías, el uso de transporte público y sendas públicas, para ello se requiere de una reorganización del tejido urbano. “Un barrio sustentable también requiere de una densificación generada por nuevas formas urbanas que rompan con la dispersión pero que no reproduzcan los grandes bloques de vivienda funcionalistas” (Blanco, 2015).

Finalmente algunas actividades que se generan en el barrio contribuyen al desarrollo a través de acciones coordinadas y cohesionadas, muchas veces con planteamientos referentes a la educación ambiental, o simplemente una planificación, identificando y haciendo participé a todos los actores que componen un barrio en problemáticas ambientales urbanas, obteniendo como resultado un impacto permanente y sustentable en el tiempo en materia medio ambiental, reconociendo el valor del entorno, de su cultura y acción integral de la comunidad, lo cual, conlleva a un equilibrio entre la economía, los requerimientos sociales y culturales de la ciudadanía y un buen vivir (Bahamondes, 2014).

1.5.4 Paisaje Urbano Histórico

En la actualidad nuestra sociedad ha sido parte de uno de los procesos de migración más fuertes, donde más de la mitad de la población vive en las zonas urbanas, las cuales representan importantes centros de crecimiento económico, mayores oportunidades de empleo, por lo tanto, mejores condiciones de vida y desarrollo.

Sin embargo, el acelerado proceso de urbanización trae consigo problemas de fragmentación espacial y social, lo que genera una mayor demanda en la construcción de edificaciones y posteriormente la pérdida de los espacios públicos, áreas verdes, parques etc.; además de una deficiente dotación de infraestructura y servicios públicos; así mismo se evidencian problemas de movilidad, es decir un mayor número de vehículos que causan altos niveles de contaminación ambiental.

El patrimonio urbano material e inmaterial constituye un factor importante de avance para los centros históricos que permiten fomentar el desarrollo económico. En la actualidad el patrimonio se ha convertido en un objeto significativo en el manejo de las políticas públicas, culturales, turísticas, arquitectónicas, paisajísticas para la conservación de sus valores patrimoniales y aprovechar el legado histórico. De acuerdo a estas causas y a las diversas necesidades, surgen las recomendaciones para paisaje urbano histórico de la UNESCO, en donde se define al Paisaje Urbano Histórico como “la zona urbana resultante de una estratificación histórica de valores y atributos culturales y naturales, lo que trasciende la noción de “conjunto” o “centro histórico” para abarcar el contexto urbano general y su entorno geográfico. En este contexto general incluye otros rasgos del sitio, principalmente su topografía, geomorfología, hidrología y características naturales; su medio urbanizado, tanto histórico como contemporáneo; sus infraestructuras, tanto superficiales como subterráneas; sus espacios abiertos y jardines, la configuración de los usos de suelo y su organización espacial; las percepciones y relaciones visuales; y todos los demás elementos de la estructura urbana. También incluye los usos y valores sociales y culturales, los



procesos económicos y los aspectos inmateriales del patrimonio en su relación con la diversidad y la identidad" (UNESCO, 2011).

Debido a las grandes transformaciones que han experimentado las ciudades, en cuanto al aumento de población, a la magnitud y celeridad del desarrollo, así como a los problemas económicos, asentamientos urbanos y a sus conjuntos históricos que han pasado a ser centros y motores del crecimiento económico, en muchas partes del mundo, asumiendo una nueva participación en la vida cultural y social.

Los recientes procesos de urbanización han transformado la esencia de los conjuntos urbanos históricos. A su vez que estos procesos brindan una mayor posibilidad económica, social y cultural que les permite mejorar la calidad de vida, sin embargo, la densidad y el crecimiento poblacional provocan grandes desplazamientos de sus pobladores y por ende la pérdida de identidad y tradición de estos centros históricos.

La tecnología y las nuevas herramientas de planificación son elementos importantes que contribuyen a los procesos de desarrollo de los centros históricos. El turismo es un factor que puede aprovechar de estos elementos para ser potenciado y que a su vez permita dinamizar la economía de sus residentes y brindar mejores condiciones de vida.

Desde siempre los asentamientos humanos vienen afrontando las diversas transformaciones en el cambio climático y el medio ambiente, sin embargo, en los últimos años estas transformaciones han sido muy intensas y amenazantes para los centros históricos, sobre todo en lo relacionado a la energía, al agua y a los niveles de contaminación a los que estamos inmersos diariamente.

Para preservar el paisaje urbano histórico es necesario la participación estratégica entre todos los actores del escenario urbano, las autoridades, los organismos públicos y privados, los residentes, con el fin de que puedan contribuir para un adecuado control, desarrollo y conservación del paisaje urbano histórico.

1.5.5 La importancia de los planes especiales en las ciudades

Según el Ayuntamiento de Coruña-España (2018) los planes sectoriales son actuaciones realizadas por los gobiernos locales enfocadas en impulsar y potenciar un área determinada y considerada de interés para la ciudadanía dentro de las competencias municipales. Estas actuaciones pueden darse en ámbitos como el educativo, de atención social, planificación urbanística y derecho a la vivienda, desarrollo sostenible e innovación tecnológica.

En la planificación urbanística, según Fernando Pauta (2013), estos planes se formularán en las unidades urbanísticas definidas por el Plan General de Ordenación Urbanística y sus normativas particulares deberán tener el carácter de vinculantes y complementarias a las establecidas por el Plan General.

Los Planes Especiales, también conocidos como Planes Especiales de Reforma Interior, *"podrán tener como objeto operaciones integradas o actuaciones aisladas que, en desarrollo de la estructura fundamental de la ordenación prevista por el Plan General, se encaminen a la descongestión o renovación de usos de suelo urbano, la creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, el saneamiento de barrios insalubres, la recuperación integral de ámbitos urbanos deteriorados, la resolución de problemas de circulación, entre otros"* (Muñoz, 2006).

La implementación de planes especiales en zonas urbanas que presentan problemas es importante para el correcto desarrollo y funcionamiento de las dinámicas en las ciudades, pues al ser la ciudad un ente complejo, el mal funcionamiento de una de sus zonas genera también problemas en otras, provocando desequilibrios funcionales en su conjunto.

En la actualidad es vital que las zonas urbanas consolidadas mantengan buenos niveles de habitabilidad, cohesión social y complejidad, ya que *"la ciudad difusa ha ganado la partida a la ciudad compacta, con todos los*



costes económicos, ecológicos, de mantenimiento y de movilidad que este modelo implica” (Nel-lo, 2006).

En áreas históricas un plan especial de usos de suelo tiene como alcance asegurar que exista una relación adecuada de las actividades, que éstas mantengan una buena reciprocidad con la capacidad de acogida de las edificaciones y que se aproveche adecuadamente el uso potencial o vocacional de estas zonas.

Los objetivos de los planes especiales del uso de suelo en áreas históricas están centrados en realizar una adecuada asignación del uso de suelo, en el que se determina el uso principal, así como los usos complementarios, restringidos y prohibidos. *Esta asignación de usos toma en cuenta la situación actual, las tendencias y las opciones de usos deseados para consolidar la restauración de equilibrios y reparar disfunciones* (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2003). El uso principal asignado para áreas históricas generalmente es el uso residencial.



PARTE 2 ANÁLISIS DE CASOS

Celia Yuranova Ríos Torres
Paúl Andrés Zhagui Guarquila

Capítulo 2.1 – Selección de casos de estudio

Capítulo 2.2 - Plan Especial de Desarrollo Integral (PEDI) - Plan Maestro para la Rehabilitación Integral de la Habana Vieja / Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana (2011)

Capítulo 2.3 – Plan de Manejo del Casco Histórico de Buenos Aires, San Telmo-Monserrat y su entorno (2015)

Capítulo 2.4 – Revitalización del centro histórico de Quito – Calle Morales “La Ronda”



CAPÍTULO 2.1- Selección de casos de estudio

La selección de los casos de estudio debe realizarse en torno a los objetivos e intereses de la investigación a ejecutarse, pues el posterior análisis de estos está enfocado principalmente en brindar el conocimiento adecuado para la consecución de dichos objetivos.

La metodología utilizada para la selección de casos de estudio consta de las siguientes etapas de selección:

- Identificación de alternativas.
- Definición de criterios de selección.
- Aplicación de filtros (calificación de las alternativas en función de los criterios definidos) e identificación de los casos de estudio.

a. Identificación de alternativas

En esta etapa es preciso aplicar criterios generales que ayuden a limitar el ámbito de selección de casos de estudio. Como criterio principal, los casos de estudio deben ser parte de un Centro Histórico Latinoamericano intervenido con acciones de mejoramiento y revitalización.

Para la identificación de las alternativas, se utiliza la lista de Centros Históricos en los que se han identificado intervenciones, presentada por Alejandra Gonzales (2013) en su documento *Los Centros Históricos Latinoamericanos: Estrategias de intervención, renovación y gestión* (ver tabla 2.1.1).

Tabla 2.1.1

Estudio de Casos: Intervenciones en Centros Históricos Latinoamericanos.

Intervenciones identificadas en Centros Históricos Latinoamericanos	
Revitalización del Centro Histórico de Buenas Aires	Argentina
Centro Histórico de Carmen de Patagones	
Centro Histórico de Salta	
Centro Histórico de la Paz	Bolivia
Centro Histórico de Potosí	
Centro Histórico de Santa Cruz de la Sierra	
Centro Histórico de Sucre	
Centro Histórico de Cochabamba	

Centro Histórico de Joao Pessoa	Brasil
Centro Histórico Ouro Preto	
Centro Histórico de Salvador de Bahía	
Centro Histórico de Porto Alegre	
Revitalización del Área Histórica de Recife	
Centro Histórico de Pelotas	
Centro Histórico de Río de Janeiro	Colombia
Centro Histórico de Bogotá	
Centro Histórico de Cartagena de Indias	
Centro Histórico de Medellín	Costa Rica
Centro Histórico de Santa Marta	
Centro Histórico de San José de Costa Rica	Cuba
Revitalización del Centro Histórico de La Habana Vieja	Chile
Centro Histórico de Arica	
Centro Histórico de Iquique	
Centro Histórico de Santiago	
Centro Histórico de Valparaíso	Ecuador
Centro Histórico de Cuenca	
Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Quito	El Salvador
Centro Histórico de San Salvador	Guatemala
Centro Histórico de Antigua	Honduras
Centro Histórico de Camayagua	México
Centro Histórico del Distrito Federal	
Centro Histórico de Guanajuato	
Centro Histórico de Morelia	
Centro Histórico Oaxaca	
Centro Histórico de Pachuca de Soto	
Centro Histórico de Puebla	
Centro Histórico Querétaro	
Centro Histórico de San Miguel de Allende	
Rehabilitación del Centro Histórico de la Ciudad de Panamá	
Centro Histórico de Asunción	Paraguay
Centro Histórico de Arequipa	Perú
Centro Histórico del Cuzco	
Centro Histórico Lima	
Rehabilitación del Centro Histórico de Montevideo	Uruguay
Centro Histórico de Colonia Sacramento	Venezuela
Centro Histórico de Caracas	
Centro Histórico de Maracaibo	

Fuente: LOS CENTROS HISTORICOS LATINOAMERICANOS: Estrategias de intervención, renovación y gestión. Periodo: 1980-2010.

Elaboración: Grupo Tesis.



Otro criterio importante es que las alternativas de casos de estudio pueden ser centros históricos completos o barrios que formen parte de ellos. Se define este criterio pues, en gran parte, las intervenciones en los centros históricos se dan en su conjunto, pero también existen casos en los que las acciones se realizan en barrios específicos, sin embargo, se identificó aspectos comunes en ambos casos como las acciones de rehabilitación urbana, mejora las condiciones de habitabilidad, potenciar el turismo, etc.

Aun con la aplicación de estos filtros el ámbito de selección de alternativas es amplio, por lo que se eligió únicamente diez alternativas que cuentan con información accesible y necesaria para nuestro estudio; de esta manera las alternativas seleccionados son las siguientes (ver tabla 2.1.2):

Tabla 2.1.2

Estudio de Casos: Alternativas de casos estudio.

Alternativas	Centro histórico o Barrio	Localización
A1	C.H. de la Habana Vieja	La Habana
A2	C. H de Bogotá	Bogotá
A3	C. H de Lima	Lima
A4	Xanenetla	C.H de Puebla
A5	Analco	C.H de Puebla
A6	San Telmo - Monserrat	C.H. de Buenos Aires
A7	Calle Morales (La Ronda)	C.H. de Quito
A8	San Marcos	C.H. de Quito
A9	San Blas	C.H del Cuzco
A10	San Pedro	C.H del Cuzco

Fuente: Grupo tesis.

Elaboración: Grupo Tesis.

b. Definición de criterios

Los criterios establecidos sirven como tamices que descartan aquellas alternativas que no son adecuadas para el cumplimiento de los objetivos de esta investigación; con este propósito se establecieron los siguientes criterios:

- **C1:** Alta presencia de actividades comerciales y de servicios.
- **C2:** Permanencia de los residentes.

- **C3:** Intervención de mejoramiento, revitalización, etc.
- **C4:** Conservación del parque edificado.
- **C5:** Alto potencial turístico.
- **C6:** Presencia de actividades nocturnas (diversión, ocio)
- **C7:** Conservación de las actividades tradicionales.
- **C8:** Homogeneidad en el contexto urbano histórico.

c. Aplicación de filtros e identificación de los casos de estudio

En esta etapa se califica de manera positiva (✓) o negativa (x) , en función de la información recopilada, las diferentes alternativas en relación a los criterios establecidos.

Como parte final de esta etapa se suma la calificación positiva de todos los criterios siendo aquellas alternativas con el puntaje más alto las adecuadas para ser los casos de estudio.

Las alternativas que cuentan con el mayor puntaje positivo son el Centro Histórico de la Habana Vieja de la Habana Cuba, el barrio San Telmo-Monserrat de Buenos Aires Argentina y la Calle Morales (Barrio La Ronda) de Quito Ecuador (ver tabla 2.1.3).

Tabla 2.1.3

Estudio de Casos: Alternativas de casos estudio.

Alternativas	Criterios								Total
	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	
C.H. de la Habana Vieja	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
C. H de Bogotá	✓	X	✓	✓	✓	✓	X	X	5
C. H de Lima	✓	x	✓	✓	✓	✓	x	x	5
Xanenetla	x	✓	✓	X	X	X	✓	✓	4
Analco	x	✓	✓	x	✓	X	✓	✓	5
San Telmo - Monserrat	✓	x	✓	✓	✓	✓	x	✓	6
Calle Morales (La Ronda)	✓	x	✓	✓	✓	✓	x	✓	6
San Marcos	x	✓	✓	✓	x	x	✓	✓	5
San Blas	✓	✓	x	x	✓	x	x	✓	5
San Pedro	✓	x	x	✓	✓	x	✓	✓	5

Fuente: Grupo tesis.

Elaboración: Grupo Tesis.



CAPÍTULO 2.2- Plan Especial de Desarrollo Integral (PEDI) - Plan Maestro para la Rehabilitación Integral de la Habana Vieja / Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana (2011)

2.2.1 Antecedentes del proyecto

La Villa de San Cristóbal de la Habana fue fundada en 1514, pero logró su asiento definitivo en 1519 en la costa norte junto al puerto llamado de Carenas. Inicialmente La Habana crecía según la demanda y experiencia de sus primeros habitantes. *“Cuando se generaliza la aplicación de las “Leyes de Indias”, la ciudad contaba ya con tres plazas y un trazado urbano, que, si bien se inspiró en el campamento romano, era de dudosa ortogonalidad”* (Guerra, 2001). En los siguientes siglos La Habana se desarrolla principalmente por las actividades que sobrellevaba por su condición de puerto, consiguiendo así características espaciales como un sistema de plazas y fortificaciones.

Con el inevitable crecimiento de la ciudad, en el siglo XVIII ésta ya traspasaba las murallas, por lo que a mediados del siglo XIX empieza el proceso del derribo de las murallas, éste *“fue un proceso consolidado en las primeras décadas de este siglo, con la remodelación del Paseo del Prado, el Parque Central y la construcción de edificios tan significativos como el Capitolio Nacional o el Palacio Presidencial”* (Guerra, 2001).

A mediados del siglo XIX el centro histórico empieza a perder su función residencial como consecuencia de la expansión de la ciudad. Como resultado de la salida de la población, principalmente de estratos altos, varias edificaciones pasan a convertirse en casas de inquilinatos y locales de arriendo. Todo esto conduce a que la Habana Vieja pase a albergar una función industrial, pues las edificaciones con tipologías domésticas, son adaptadas para nuevas funciones como almacenes y talleres (principalmente en las plantas bajas) en función de la actividad portuaria que se desarrollaba en la ciudad.

Es importante señalar que *“La Revolución priorizó el país profundo, antes olvidado, y por esta razón La Habana tuvo muy pocas intervenciones, lo cual contribuyó a controlar relativamente los flujos migratorios y las aglomeraciones periféricas”* (Zamora, 2011).

a. Modelo de gestión aplicado al Centro Histórico de La Habana.

En 1981, luego de ser declarada Monumento Nacional, el Centro Histórico de La Habana empezó un proceso de rehabilitación con ayuda económica principalmente del Estado cubano. Esto trajo consigo el año siguiente la declaración como Patrimonio Cultural de la Humanidad por parte de la UNESCO, de esta manera el Estado toma mayor responsabilidad de la salvaguarda de este espacio.

Para la aplicación de los Planes ejecutados por el Estado, este asigna privilegios legales, presupuesto y autoridad a la Oficina del Historiador de la Ciudad, entidad que se encarga del proceso y desarrollo del Centro Histórico aplicando cinco políticas fundamentales:

- *“Salvaguardar la identidad nacional a partir de la investigación, promoción y desarrollo de la cultura.*
- *Proteger el patrimonio heredado, rehabilitando el territorio mediante un Plan Especial de Desarrollo Integral continuo y con fuerza legal. Este Plan se concibe como una carta de navegación, una sumatoria de gestión participativa e instrumentos de planificación que hagan eficiente la conducción del proceso en su integralidad.*
- *Evitar el desplazamiento de la población local, protegiéndola del impacto de la tercerización y estableciendo adecuadas densidades y calidad de vida.*
- *Dotar al territorio de una infraestructura técnica y de servicios básicos que aseguren su funcionamiento en correspondencia con las necesidades contemporáneas.*



- *Lograr un desarrollo integral autofinanciado que haga recuperable y productiva la inversión en el patrimonio" (Zamora, 2011).*

Estas políticas tienen como objetivo la rehabilitación del centro histórico, así como la preservación de sus valores culturales, y su adecuada interacción con el desarrollo socioeconómico, principalmente conservando su carácter residencial ofreciendo adecuados niveles de habitabilidad. Para alcanzar estos objetivos se planea generar recursos a nivel local, impulsando proyectos sociales y proyectos productores de fondos económicos.

Para lograr el autofinanciamiento de los procesos de rehabilitación, fue necesario realizar cobros de impuestos a empresas productivas que se encuentran en el área, además se genera ingresos propios con la explotación de servicios turísticos, inmobiliarios y culturales, y también se fomentó la inversión privada.

Cabe indicar que a inicios de los años 90 el país entró en una grave crisis económica por la caída del Bloque Socialista del Este, lo cual ocasionó, entre muchos problemas, un cambio en el modelo de gestión del centro histórico, declarándola como Zona Priorizada para la conservación mediante el decreto Ley 143 de octubre de 1993, y en Zona de Alta Significación para el Turismo por el Acuerdo 2951 del Consejo de Ministros en 1995.

Actualmente la Oficina del Historiador cuenta con varias direcciones internas que garantizan el proceso de planificación integral estratégica en varios aspectos relacionados al hábitat, económico, social y territorial, también en la recuperación y administración de bienes inmuebles y espacios urbanos, garantizados por la inversión terciaria controlada.

Es importante mencionar que la cultura es el aspecto más significativo para el desarrollo de una rehabilitación autofinanciada, pues desde ella se generan políticas de desarrollo integral, mecanismos de recuperación y el desarrollo cultural que exige su conducción a partir de un Plan Especial de Desarrollo Integral, que es un instrumento basado en la prospectiva y el planeamiento estratégico, además presenta la idea de aprender haciendo,

garantizando una gestión urbana novedosa que plantea soluciones a corto, mediano y largo plazo.

En este contexto, es evidente que en el centro histórico de la Habana *"se ha logrado impedir deformaciones en la imagen de la zona, así como desequilibrios del sector terciario, lo que ha posibilitado evitar la "gentrificación", segregación espacial o exclusión social. Tampoco se ha "museificado" o congelado el territorio, sino más bien el mismo ha devenido en un inmenso laboratorio donde se pone en práctica un proyecto social y económicamente sustentable"* (Zamora, 2011).

2.2.2 Formulación del Plan

A lo largo del tiempo, en el Centro Histórico de La Habana Vieja se han aplicado varios planes que han ayudado al mejoramiento de la ciudad, los cuales han sido muy cuidadosos con la conservación de la misma en gran parte.

En este contexto el Avance del Plan Especial de Desarrollo Integral (PEDI) 2011, se desarrolló como actualización del Plan Especial de Desarrollo (PED) del año 1998 del Centro Histórico de la ciudad de La Habana, siendo esta una herramienta esencial para el proceso de desarrollo integral del centro histórico.

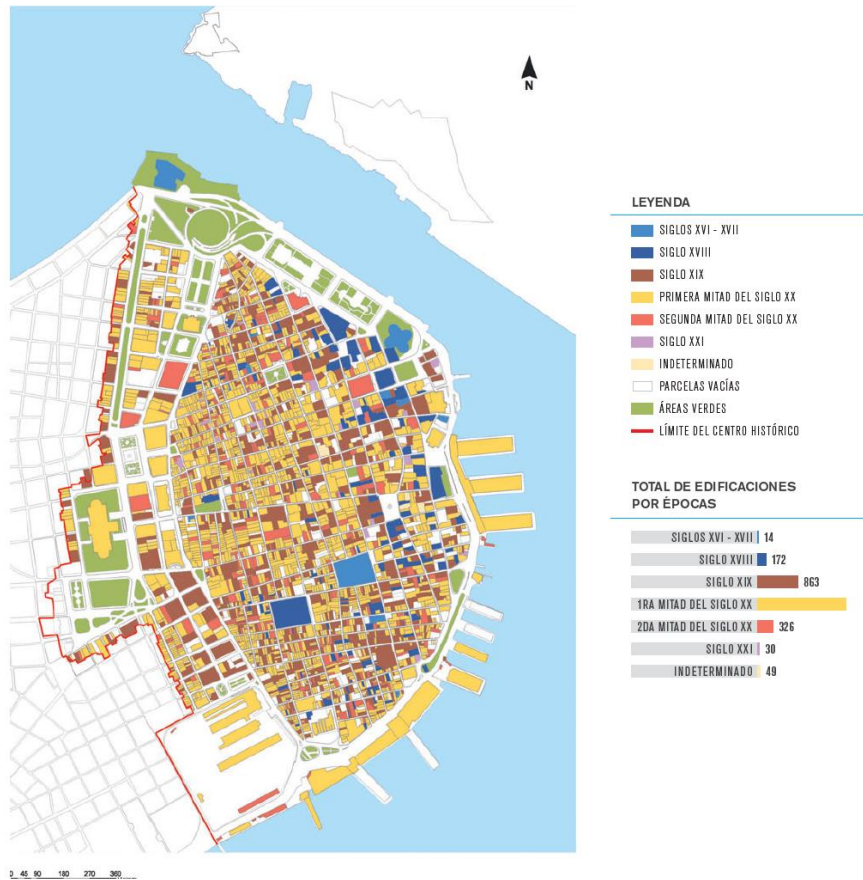
Este plan sirve como herramienta guía que ayuda en la toma de decisiones de los procesos de rehabilitación del centro histórico, no solo enfocado en el ámbito físico, sino también en las estrategias urbanísticas; es decir, en aspectos como la economía, medioambiente, política, cultura, sociedad, entre otros.

El objetivo del PEDI es mediante la aplicación de políticas para el desarrollo, garantizar la eficiencia y eficacia de todos los trabajos a realizarse en el centro histórico de la ciudad de La Habana y salvaguardar los valores culturales y patrimoniales que en ella se encuentran.



Gráfico 2.2.1

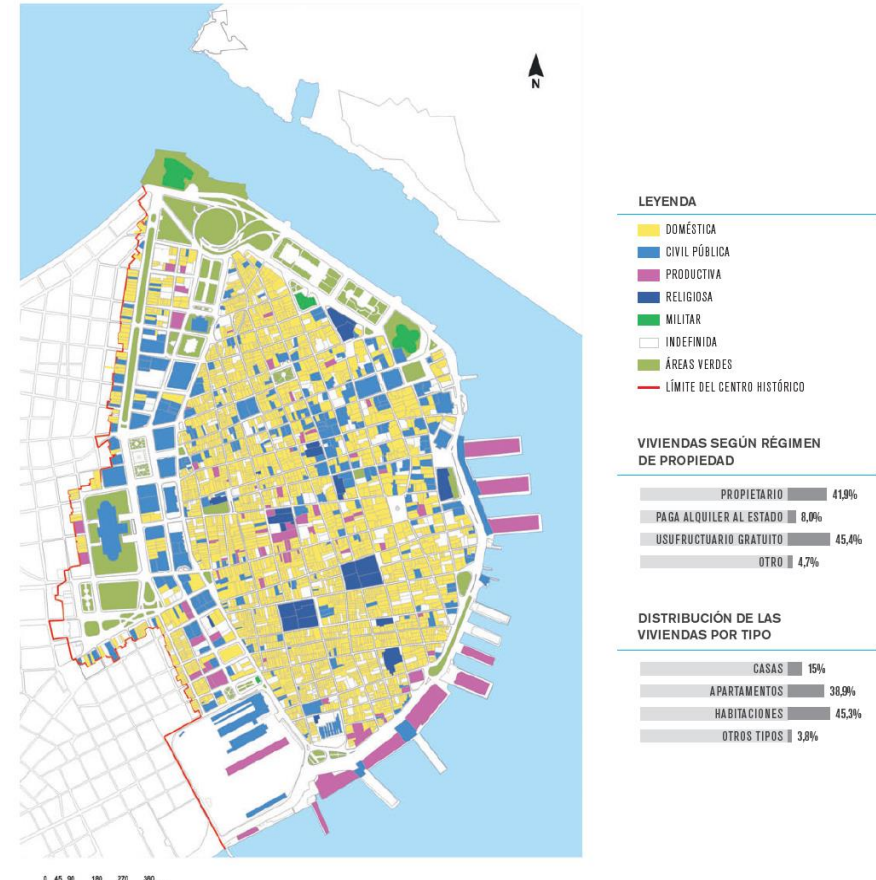
Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral De La Habana Vieja: LA HABANA VIEJA EN DATOS / Épocas de construcción de edificaciones



Fuente y Elaboración: Zamora, R. (Ed.). (2011). Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral De La Habana Vieja / Oficina del Historiador De La Ciudad De La Habana.

Gráfico 2.2.2

Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral De La Habana Vieja: LA HABANA VIEJA EN DATOS / Tipologías funcionales



Fuente y Elaboración: Zamora, R. (Ed.). (2011). Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral De La Habana Vieja / Oficina del Historiador De La Ciudad De La Habana.



2.2.3 Modelo de gestión del desarrollo integral

El Plan Maestro Para la Rehabilitación Integral De La Habana Vieja desarrolla un modelo de gestión que centra su atención principalmente en cinco aspectos que ayudan al desarrollo adecuado y equitativo de los procesos de rehabilitación, los cuales son:

A) Eficiencia en el gobierno y la administración

El Plan busca principalmente obtener una eficiencia en el gobierno y la administración manejando los recursos económicos con responsabilidad y equidad, satisfaciendo especialmente las demandas de los ciudadanos.

El modelo de gestión presentado en el Plan se guía esencialmente en los siguientes temas:

- **Voluntad política y responsabilidad del gobierno, refrendada en un corpus legal especial:** Mediante la "Oficina del Historiador de la Ciudad de la Habana" (OHCH), preservar la voluntad política de modo que garantice la generación de recursos locales, procesos de planificación eficientes y la solución a los problemas socioeconómicos, todo esto mediante proyectos de descentralización.
- **Entidad especializada al frente del proceso de desarrollo:** Mantener una entidad especializada que garantice la continuidad de los procesos de rehabilitación y desarrollo integral del centro histórico.
- **Descentralización y espacio de concertación:** Su objetivo principal es llevar a un nivel más alto y eficiente la descentralización articulada y los procesos de concertación, considerando las diversas escalas administrativas y territoriales, procurando la presencia de los representantes de los principales ejes del desarrollo (social, medioambiental, económico, político-administrativo y cultural).

- **Planificación integral del desarrollo:** Presentar una actualización del Plan de Desarrollo Integral el cual debe ser considerado como un proceso continuo, flexible en sus enfoques y además se debe adaptar fácilmente a los diversos escenarios para solucionar las diversas situaciones conflictivas.
- **Dominio sobre el espacio público:** Continuar con la recuperación y dinamización del espacio público como plazas, paseos y calles, volviéndolos atractivos para el desarrollo de actividades socioculturales y socioeconómicas.

B) Sostenibilidad cultural

El objetivo principal es asegurar la permanencia y recuperación de los valores culturales, materiales y espirituales que se presentan y caracterizan el Centro Histórico, además se busca controlar la diversidad cultural que genera la globalización.

Para lograr la sostenibilidad cultural, el Plan considera esencial los siguientes temas:

- **Políticas culturales de proximidad:** Promover la participación de los residentes en la formulación de políticas culturales que guiarán a una adecuada preservación de los valores patrimoniales.
- **Cultura y objetivos del desarrollo humano:** Las políticas públicas deberán incluir los aspectos culturales para desarrollar programas de desarrollo social, educativo, económico, medioambiental y urbano.
- **Patrimonio cultural como activo económico:** Fomentar el desarrollo de diversas actividades económicas relacionadas a la explotación del patrimonio cultural, de tal manera que la economía local no dependa de una sola fuente de recursos.



- **Identidad local:** Proteger y fomentar la construcción de una identidad local que contemple aspectos tradicionales, nuevos y exógenos, y que estos no deterioren sus principales características de autenticidad.
- **Tejido urbano y arquitectónico:** Prever que la conservación y rehabilitación del patrimonio urbano y arquitectónico utilicen e incorpore las nuevas técnicas y avances tecnológicos rentables para la inversión, además este patrimonio debe incorporarse e interactuar de manera adecuada con la nueva dinámica de la ciudad.

C) Sostenibilidad medioambiental

Se refiere al buen manejo de los recursos y las características medioambientales del centro histórico de la Habana Vieja, principalmente para lograr el bienestar de los ciudadanos.

Dentro de este tema se consideran los siguientes aspectos:

- **Políticas medioambientales de cercanía:** Fomentar la participación ciudadana e institucional en la elaboración de las políticas medioambientales, guiando además hacia la correcta explotación de los recursos que garantice la preservación del medio ambiente.
- **Tradición y medio ambiente:** Principalmente se enfoca en recuperar los oficios y prácticas tradicionales que se han perdido a lo largo del tiempo con la modernización, ya que estos oficios ayudarán a mejorar la economía generando nuevos puestos de trabajo. También se busca recuperar el huerto de las casas tradicionales, pero con las nuevas técnicas y tecnología que nos presenta actualmente la agricultura urbana.
- **Nuevas tecnologías y cultura medioambiental:** Implementar nuevas tecnologías que ayuden a una rehabilitación menos costosa principalmente de las estructuras de las edificaciones. También se

busca concientizar a la población a un mejor manejo de los desechos sólidos orgánicos e inorgánicos.

- **Situaciones de emergencia:** Actualizar constantemente los planes de prevención, enfrentamiento y recuperación en caso de desastres, para el territorio y para los diferentes componentes del patrimonio cultural.
- **Monitoreo y estudios de impacto:** Mediante un sistema de monitoreo, dar seguimiento a las diversas dimensiones de desarrollo (social, política, económica, medioambiental y cultural).

D) Sostenibilidad económica

Mantener el desarrollo de la economía local autofinanciada, cada vez más heterogénea y diversa, que haga posible la materialización de planes y programas a partir de criterios de descentralización económica.

En este tema se busca principalmente:

- **Heterogeneidad económica:** Debe existir un adecuado equilibrio en el sector privado y sector público que garantice equidad en la prestación de servicio.
- **Fuentes de financiamiento:** Se busca financiamiento en entidades como: sociedades mercantiles, inmobiliarias, instrumentos fiscales, además de mecanismos financieros como créditos, el manejo del suelo urbano y la cooperación internacional.

E) Sostenibilidad social

Con esto se busca enfrentar los conflictos sociales presentes dentro del centro histórico y que los procesos de desarrollo se ejecuten de manera equitativa para la población.

- **Derecho pleno a la cultura:** Propiciar que los ciudadanos sean los protagonistas del hecho cultural y quienes defiendan la alta cultura y cultura popular.

- **Participación Ciudadana:** Fomentar la participación activa y responsable de la ciudadanía junto al gobierno local en todos los procesos de desarrollo.
- **Atención a grupos vulnerables:** Los procesos de rehabilitación deberán atender las necesidades de los grupos vulnerables como los niños, adultos mayores y personas con capacidades disminuidas.
- **Generación de empleos:** Generar empleos propios de una revitalización (construcción, turismo y cultura) y priorizar la participación de los residentes en estos nuevos empleos.
- **Vivienda:** Evitar principalmente el desplazamiento de la población, fomentar y ayudar a la rehabilitación de edificaciones.
- **Servicios públicos:** Garantizar que los servicios públicos (redes de infraestructura y equipamientos comunitarios) sean de buena calidad y que se presenten en cantidad suficiente para satisfacer las demandas de la población.

2.2.4 Propuesta de diseño

La propuesta de diseño que presenta el PEDI se enfoca principalmente en el ordenamiento del territorio, buscando esencialmente la recuperación de la centralidad, mejorando los siguientes aspectos que lo conforman:

2.2.4.1 Estructura urbana y arquitectura

En este aspecto se precisa la recuperación de la centralidad tradicional y la creación de nuevos polos de atracción, eliminando los usos de suelo incompatibles e incorporando nuevos usos que ayuden al desarrollo integral como el comercio, turismo, recreación y gastronomía, todo esto principalmente con la rehabilitación de edificaciones de alto valor patrimonial y sin la necesidad de afectar la actividad residencial, la cual es prioritaria.

Dentro de la recuperación de la centralidad esta se divide en sistemas de centralidad principal y secundaria (ver gráfico 2.2.3):

Gráfico 2.2.3

Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral De La Habana Vieja: Sistema de centralidad principal y secundario



Fuente y Elaboración: Zamora, R. (Ed.). (2011). Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral De La Habana Vieja / Oficina del Historiador De La Ciudad De La Habana.



a) Sistema de centralidad primaria: Aquí se busca complementar la rehabilitación y recuperación de:

- Sistema de plazas
- Plazuelas a nivel metropolitano
- Ejes de interconexión y de borde
- Parques urbanos y jardines
- Corredores comerciales y de servicios

b) Sistema de centralidad secundaria: Aquí se busca crea lugares que dinamicen las actividades económicas, sociales y culturales las cuales pueden ser: Plazuelas de escala barrial y calles de especial interés.

2.1.4.2 Ordenamiento territorial

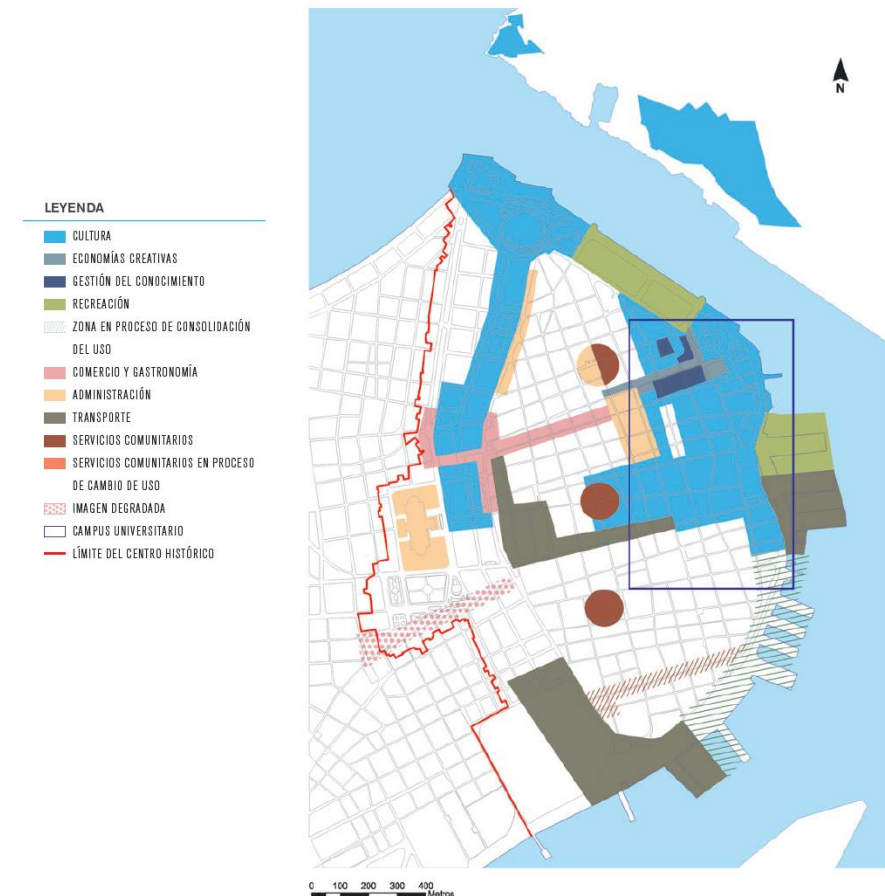
A) Suelo urbano y economía local

La idea principal es fomentar la cultura como eje principal del desarrollo local, dinamizando los museos existentes, fomentado las actividades creativas como las artes plásticas, artesanías, antigüedades, música, etc. y también incrementando los servicios informáticos y de comunicación. También se busca incrementar, extender y densificar el turismo, mejorando la calidad y cantidad de las actividades relacionadas al mismo como: hospedaje, cultura, comercio, recreación, entre otros. Además, se busca también el retorno de las actividades financieras (Ver gráfico 2.2.4).

En el gráfico 2.2.5 se puede ver que la propuesta para el suelo urbano y la economía local, asigna más superficie para las economías creativas, servicios comunitarios, comercio, gastronomía y áreas de recreación.

Gráfico 2.2.4

Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral De La Habana Vieja: Funciones predominantes: Situación actual



Fuente y Elaboración: Zamora, R. (Ed.). (2011). Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral De La Habana Vieja / Oficina del Historiador De La Ciudad De La Habana.



Gráfico 2.2.5

Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral De La Habana Vieja: Funciones predominantes: Propuesta



Fuente y Elaboración: Zamora, R. (Ed.). (2011). Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral De La Habana Vieja / Oficina del Historiador De La Ciudad De La Habana.

B) Vivienda

El objetivo es mediante programas de vivienda mantener esta actividad con adecuadas densidades en los diferentes sectores que conforman el centro histórico, estableciendo una densidad bruta mínima de 200 habitantes por hectárea, se garantizará niveles óptimos de habitabilidad, en las edificaciones, que cumplan con los requerimientos para sobrellevar viviendas unifamiliares y multifamiliares, y excluyendo a todas las edificaciones que no cumplan con las características necesarias para soportar este uso de suelo.

C) Equipamiento comunitario

En este aspecto se pretende realizar una adecuada distribución de las instalaciones educativas en el centro histórico, también se trata de eliminar el déficit y continuar con el mantenimiento de las instalaciones de salud, además se busca fomentar la creación de locales de carácter cultural a nivel de barrios que promuevan la participación de los residentes dentro de las actividades culturales. También se pretende reubicar aquellos locales de comercio y gastronomía que actualmente no se encuentre en sitios adecuados, y finalmente brindar el adecuado equipamiento para fomentar la recreación y el deporte.

D) Espacio público

Aquí se enfatiza la recuperación de la calidad de los espacios públicos (ver gráfico 2.2.6), también se realiza su catalogación y jerarquización, para establecer diferenciaciones de uso en cada uno de ellos, asignándoles así las actividades de manera concreta que se deban realizarse en dichos espacios. Se busca también intensificar las actividades el mayor tiempo posible a lo largo del día y que los espacios tengan accesibilidad universal y seguridad.



Gráfico 2.2.6

Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral De La Habana Vieja: Áreas verdes y espacios públicos



Fuente y Elaboración: Zamora, R. (Ed.), (2011). Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral De La Habana Vieja / Oficina del Historiador De La Ciudad De La Habana.

E) Redes de infraestructura

Tiene como objetivo responder las demandas del tránsito vehicular y peatonal, mejorando los aspectos técnicos viales, también es necesario brindar estacionamientos que cubran los requerimientos de las nuevas actividades a desarrollarse dentro del centro histórico, como también brindar un eficiente sistema de transporte colectivo y privado (Ver gráfico 2.2.7). En el gráfico 2.2.8 se puede observar que se mantienen las áreas peatonales existentes y se define claramente la jerarquía vial, así como los recorridos de interés, además se definen dos rutas de transporte colectivo y plaza de estacionamiento.

Es importante también mejorar el sistema de red eléctrica que sea capaz de ofrecer un servicio eficaz, contar con un sistema que brinde el servicio en caso de emergencia con un buen sistema de iluminación pública. De igual manera se procura mejorar el servicio de agua potable sin interrupciones; y, garantizar un servicio eficiente del sistema de alcantarillado y drenaje. Además, se pretende obtener una red de gas que brinde un servicio eficiente a la población.

Se tiene como objetivo también mejorar o incorporar el sistema de telefonía, radio, televisión, servicios informáticos, sistemas inteligentes y de seguridad.

F) Medio ambiente

Garantizar que el PEDI integre las acciones y estrategias medioambientales actuales de la ciudad, también se busca incrementar las áreas verdes, optimizar la recolección de residuos sólidos, con el motivo de mejorar la calidad de habitabilidad y la salud ambiental. Es importante también el perfeccionamiento del sistema de prevención y mitigación de desastres.



Grafico 2.2.7

Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral De La Habana Vieja: Transporte y vialidad – Estado Actual



Fuente y Elaboración: Zamora, R. (Ed.). (2011). Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral De La Habana Vieja / Oficina del Historiador De La Ciudad De La Habana.

Grafico 2.2.8

Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral De La Habana Vieja: Transporte y vialidad - Propuesta



Fuente y Elaboración: Zamora, R. (Ed.). (2011). Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral De La Habana Vieja / Oficina del Historiador De La Ciudad De La Habana.

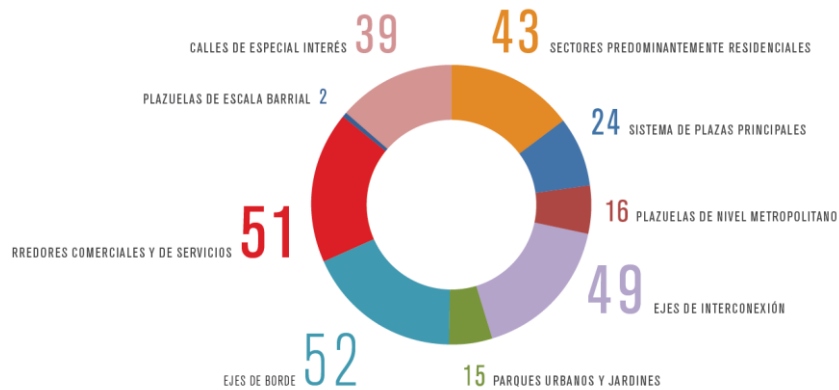


2.1.4.3 Plan de inversiones

Este plan presenta un informe en el que se menciona detalladamente las inversiones e intervenciones que se deben realizar en plazas, parques, edificaciones, etc. según su ubicación, principalmente buscando la centralidad de los sectores de interés (Ver gráfico 2.2.9).

Gráfico 2.2.9

Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral De La Habana Vieja: Inversiones según su localización



Fuente y Elaboración: Zamora, R. (Ed.). (2011). Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral De La Habana Vieja / Oficina del Historiador De La Ciudad De La Habana.

2.2.5 Resultados del plan

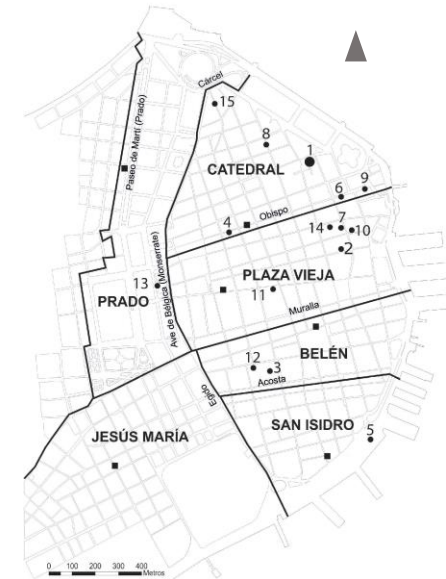
Con la gestión de la actualización del Plan Estratégico de Desarrollo Integral en el año 2011 en años posteriores, se evidencia que algunos problemas persisten y también se han generado otros.

En base a la información obtenida, se vio necesario mencionar que el centro histórico de la Habana está compuesto por varios consejos populares que

son: Catedral, Plaza Vieja, Belén, San Isidro y parte del Prado y Jesús María. (Ver gráfico 2.2.10).

Gráfico 2.2.10

Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral De La Habana Vieja: Consejos populares



Fuente y Elaboración: Consulta Pública del Plan Especial de Desarrollo Integral Centro Histórico de La Habana / Año 2011.

A pesar de que las acciones del PEDI involucran y actúan en toda la superficie del Centro Histórico de manera conjunta, la revitalización y recuperación de los diferentes consejos populares no se ha dado de manera homogénea.

Según Martínez y García (2018) el consejo popular en el que se evidencia un mayor beneficio del plan es la Plaza Vieja, pues aquí el turismo tomó mucha importancia, e incrementó considerablemente las actividades



comerciales y de servicios, en los que sobresalen la presencia de hoteles, cafeterías, restaurantes, entre otros; todas estas actividades son principalmente estatales. Es este aspecto el turismo se ha convertido en el principal dinamizador de la economía en este sector beneficiando principalmente a los residentes.

De igual manera el consejo popular la Catedral también cuenta con un potencial turístico considerable, incrementaron también las actividades comerciales y de servicios, pero en este caso sobresale la presencia de empresas privadas. Los dueños de inmuebles también aprovechan la condición de este sector para generar recursos económicos e invierten en la restauración de sus edificaciones con fin de acoplarlas para la incorporación de las nuevas actividades.

Por otra parte, el consejo popular de San Isidro es el menos beneficiado por el Plan, pues aquí la revitalización no se dio como en los casos mencionados anteriormente, es evidente que la degradación de esta zona alcanza niveles altos, pues existe deterioro de las edificaciones, insalubridad, ineficiente prestación de servicios básicos, por tal motivo no se ha logrado la activación turística en este sector y consecuentemente no existe interés para inversiones del sector privado.

En las zonas que han recibido mayor inversión por parte del sector público como privado, se han generado problemas como la gentrificación que, implicada el desplazamiento de la población, en este contexto, según el Censo de Población y vivienda del 2012, el centro histórico de la Habana muestra un índice de decrecimiento de la población, sin embargo, el uso residencia sigue siendo el predominante en el centro histórico ya que el 78% del total de las edificaciones alberga este uso de manera completa o parcial.

2.2.6 Conclusiones

El Plan Maestro para la rehabilitación de La Habana Vieja brinda dos propuestas importantes para lograr la rehabilitación y desarrollo integral de

su centro histórico, siendo éstas, un modelo de gestión y una propuesta de ordenamiento del territorio.

El modelo de gestión está enfocado principalmente para alcanzar la sostenibilidad cultural, social, medioambiental y económica, mediante la adecuada intervención de los diferentes niveles de gobierno y administración competente y el manejo responsable de los recursos. Mientras que en la propuesta para el ordenamiento del territorio se plantea intervenir en la estructura urbana mediante la creación de sistemas de centralidad, rehabilitando principalmente plazas, parques, ejes comerciales y plazuelas, e impulsando principalmente la economía local; además se propone de igual manera el mejoramiento y rehabilitación de las edificaciones, espacio público, equipamiento comunitario, redes de infraestructura y el medio físico.

Como eje fundamental del plan, se dispone la participación activa y responsable de los residentes del centro histórico en todos los procesos de desarrollo, se promueve la autogestión mediante la generación de recursos a nivel local, creando plazas de empleos en las que se prioriza la participación de los residentes. Además, el plan busca la permanencia del uso de suelo vivienda en el centro histórico, mejorando la calidad de los servicios públicos y una correcta compatibilidad de usos de suelo, garantizando así buenos niveles de habitabilidad y confort.

En la actualidad es evidente que los procesos de rehabilitación y desarrollo integral del centro histórico presentan desequilibrios, pues estos procesos no se han dado de manera homogénea en toda su superficie. Sin embargo, en las zonas con resultados positivos se evidencia que existe interés y una adecuada participación de los residentes en estos procesos, lo que permite satisfacer sus demandas y necesidades, además, son los residentes quienes más se benefician con los proyectos referidos a impulsar la economía y generación de recursos a nivel local.



CAPÍTULO 2.3 - Plan de Manejo del Casco Histórico de Buenos Aires, San Telmo-Monserrat y su entorno (2015)

2.3.1 Antecedentes del proyecto

En 1580 Juan Garay funda la ciudad de Trinidad junto al puerto de Santa María de Buenos Aires, sobre el Río de la Plata. Allí se funda la plaza principal con alrededor de 144 manzanas organizadas en damero rectangular. Durante tres siglos esta matriz constituye el casco urbano principal de la ciudad. En la actualidad ésta centralidad aún persiste, con intervenciones consecutivas que coadyuvaron una división en la traza original en dos sectores característicos del centro, la ciudad financiera al norte y el casco histórico al Sur. Estos dos sectores se convirtieron posteriormente en lugares de residencia para los estratos sociales que se dividieron, al Sur en los barrios de los trabajadores portuarios, ferroviarios, de curtiembres, y de depósitos de todo tipo de servicios, y al norte conformando nuevas áreas residenciales con mejores servicios y equipamientos.

Buenos Aires al ser una importante ciudad portuaria que, conformada por las principales terminales de intercambio comercial y apoyado del sistema de redes ferroviarias, permitió acrecentar su poder económico mediante el intercambio de productos primarios por manufacturados, principalmente con los países europeos, que a su vez generó la concentración y estadía de inmigrantes provenientes de estos países, que buscaban una nueva oportunidad de vida. Posteriormente a las guerras mundiales de Europa se redujo el proceso migratorio de estas zonas, activando con ello un movimiento interno de personas del campo a la ciudad, y acelerando el proceso de metropolización.

La globalización de los últimos años también ha marcado cambios trascendentes, y Buenos Aires al igual que muchas ciudades capitales, ha incorporado importantes métodos de renovación para recuperar su centro histórico. Algunas edificaciones de uso portuario y ferroviario, fueron propuestas para su reutilización con usos mixtos, así como la incorporación de edificios para la administración privada, espacios para la cultura,

recreación, sedes de corporaciones de telecomunicación y finanzas y principalmente para abastecer la demanda turística como hoteles de 5 estrellas.

En 1977 se crea en el código de Planeamiento urbano el Distrito U24 que comprendía los antiguos barrios del Sur, que se caracterizaban como espacios para la protección y conservación de los valores arquitectónicos, históricos y culturales. Posteriormente en 1979 se crea una comisión técnica de preservación de las zonas históricas de la ciudad y en 1992 el gobierno central sanciona la ordenanza 45.517, que establece las bases para la protección de un sector del casco histórico, que luego con la implementación de las estrategias de desconcentración administrativa, con la conformación de los centros de gestión y participación barriales, divide a la ciudad en 16 distritos.

En esta nueva fase institucional el Gobierno de la ciudad de Buenos Aires convalida el código de Planeamiento urbano en el año 2000 mediante la ley 449/2000, que otorga una protección general de área, donde se establecen espacios homogéneos en cuanto a su morfología y tejido urbano con la finalidad de consolidar el conjunto.

Según el Arquitecto Raúl Fernández Wagner en su texto *"El casco histórico de Buenos Aires. Fuentes de financiamiento, programas y proyectos de intervención patrimonial"* menciona que en esta ley se desarrolla en una normativa urbanística que tiene dos tipos de protección:

1) Protección edilicia: Se refiere a los edificios construidos en parcelas, determinando:

a) Protección integral: Se refiere a aquellos edificios con especial valor histórico y arquitectónico que los ha constituido en hitos urbanos, y que los hace merecedores de protección integral. Además, protege completamente los edificios y las características arquitectónicas y de ocupación del lugar.

- b) Protección estructural:** Incluye a aquellos edificios de carácter singular que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico representan el testimonio de la memoria de la comunidad. Protege al exterior del edificio y permite modificaciones que no alteren su volumen.
- c) Protección cautelar:** Afecta a los edificios cuyo valor reconocido es el de construir la referencia formal y cultural del área y a su vez dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica de la zona.

Todos los niveles de protección cuentan con un grado de intervención, correspondiendo a mayor grado de protección, menor grado de intervención (Ver gráfico 2.3.1).

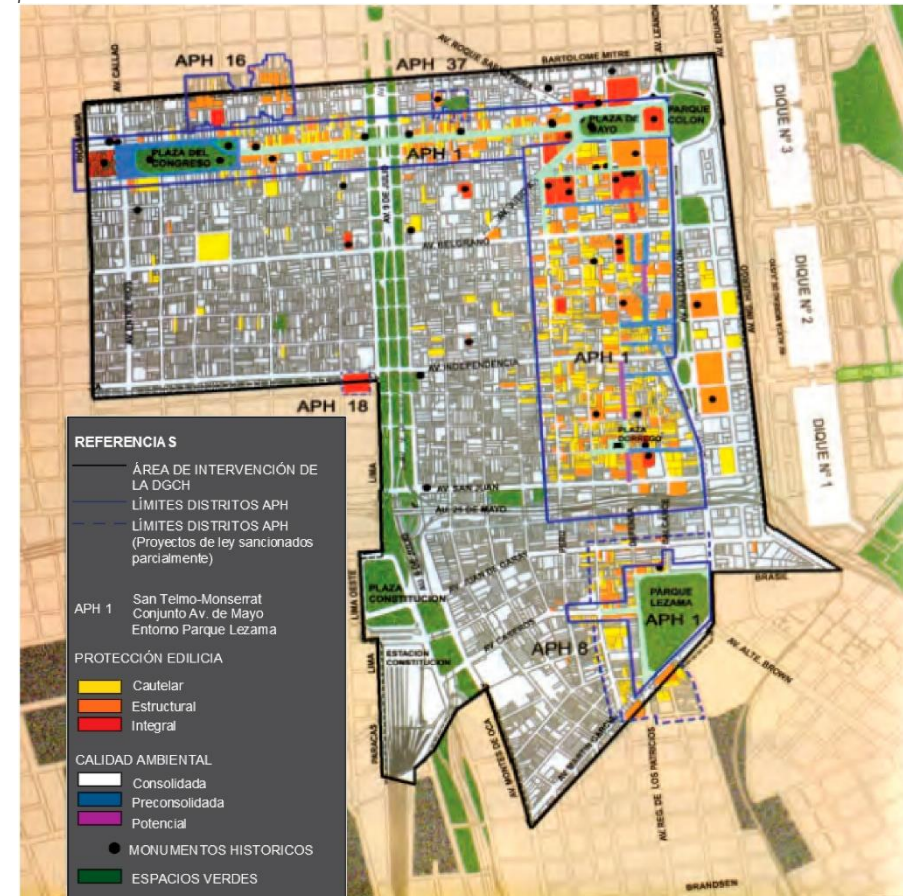
2) Protección ambiental: Se aplica este estudio sobre áreas con valor paisajístico, simbólico y social. Con este análisis se considera al espacio público y a los elementos que forman parte de su contexto, como las fachadas de las edificaciones aledañas.

Se establecen tres niveles de calidad ambiental, definidos en función del grado de homogeneidad tipológico, de la cantidad y calidad de los edificios con valor histórico y de las condiciones espaciales y funcionales ofrecidas para el uso social.

- a) Nivel I para Ámbitos Consolidados:** Son espacios de alto interés, los cuales poseen un conjunto patrimonial de importantes características arquitectónicas, con referencia individual de valor histórico-cultural, con un uso social pleno, como lugares de encuentro y de lectura de símbolos urbanos que alimentan la memoria colectiva del lugar.
- b) Nivel II para Ámbitos Pre consolidados:** Aquellos espacios que carecen de algún rasgo definido en el nivel I, o que los presentan de forma incompleta, especialmente en la facilidad para la utilización de estos espacios por la sociedad.
- c) Nivel III para Ámbitos Potenciales:** Aquellos espacios que muestran algunos rasgos esenciales definidos en el Nivel I, o que tienen más de uno presente en forma incompleta.

Gráfico 2.3.1

Plan De Manejo Del Casco Histórico De Buenos Aires, San Telmo-Monserrat: El Área de incumbencia de la Dirección del Casco Histórico - Detalles de los niveles de protección de la normativa urbanística.



Fuente y Elaboración: Fernández, R. (2006). Texto El casco histórico de Buenos Aires. Fuentes de financiamiento programas y proyectos de intervención patrimonial.



2.3.2 Formulación del proyecto

La Dirección General del Casco Histórico del Gobierno de la ciudad de Buenos Aires, señala que en los barrios de San Telmo-Montserrat se detectan problemas de deterioro en sus edificaciones, de las cuales una parte se encuentra en situación de riesgo. Muchas de estas edificaciones se notan en desuso y algunas ocupadas en forma ilegal. Además, estos barrios no cuentan con suficiente equipamiento comunitario ni deportivo, que permita un adecuado uso residencial de este sector.

A ello se suma la pérdida de residentes, el aumento de locales comerciales en los últimos años, las condiciones físicas deplorables del espacio público, las condiciones de higiene del sector, la contaminación visual y sonora y la ausencia de áreas verdes. Este escenario conlleva a caracterizar el área como una zona con deficiente nivel de habitabilidad y pérdida del atractivo turístico.

Tomando en cuenta estas condicionantes para su intervención, y que se las relaciona además con las potencialidades que posee el barrio, como la centralidad institucional y financiera de Buenos Aires, además de poseer edificaciones con un importante valor histórico que representa un atractivo turístico, con un alto sentido de pertenencia e identidad del sector para sus habitantes.

En el siguiente cuadro (Ver tabla 2.3.1). se puede observar el capital patrimonial apreciado en el casco histórico de San Telmo-Monserrat, por el Gobierno de la ciudad de Buenos Aires (GCBA).

Tabla 2.3.1

Plan De Manejo Del Casco Histórico De Buenos Aires, San Telmo-Monserrat: Capital patrimonial del casco histórico.

Capital patrimonial del casco histórico (San Telmo – Monserrat)	
Edificios catalogados	848
Lugares y edificios significativos	40
Universidades	6

Iglesias	13
Teatros	32
Museos y espacios culturales	31
Cafés y bares	13
Restaurantes	98
Puntos de venta de antigüedades y artesanías	450

Fuente: Texto El casco histórico de Buenos Aires. Fuentes de financiamiento, programas y proyectos de intervención patrimonial, Raúl Fernández – Buenos Aires.

Elaboración: Grupo Tesis

Con relación a estas circunstancias la Dirección General del Casco Histórico de Buenos Aires, ha llevado a cabo una política de intervención mediante el Plan de Manejo del Casco Histórico.

a. Trama y Tejido: La ciudad actual mantiene el tejido urbano propuesto por la Ley de Indias de la Corona Española, con ciertas modificaciones en su trazado debido a la ganancia de tierras hacia el río y por un relleno que se utilizó para crear un espacio verde de uso público, finalmente consolidado como Reserva Ecológica. Posteriormente para brindar mayor facilidad al uso vehicular se ensancharon algunas calles, llegando hacer grandes avenidas.

Con el paso del tiempo la ciudad empezó a adaptarse a las nuevas demandas de la centralidad, por lo que se impartieron nuevas políticas de protección patrimonial del Centro Histórico.

b. Infraestructura: Toda el área del centro histórico cuenta con todos los servicios de infraestructura, como energía eléctrica, agua potable, recolección de basura, alumbrado público, telefonía, televisión por cable, desagües, etc.

c. Vivienda: El Casco Histórico cuenta con 38.371 viviendas ocupadas por hogares particulares, según el Censo del 2001. Además, presenta un índice de 2,4 habitantes por vivienda.

d. Tenencia: En la ciudad de Buenos Aires la proporción de inquilinos es del 22% mientras que en el Centro Histórico este índice haciende al 36%,

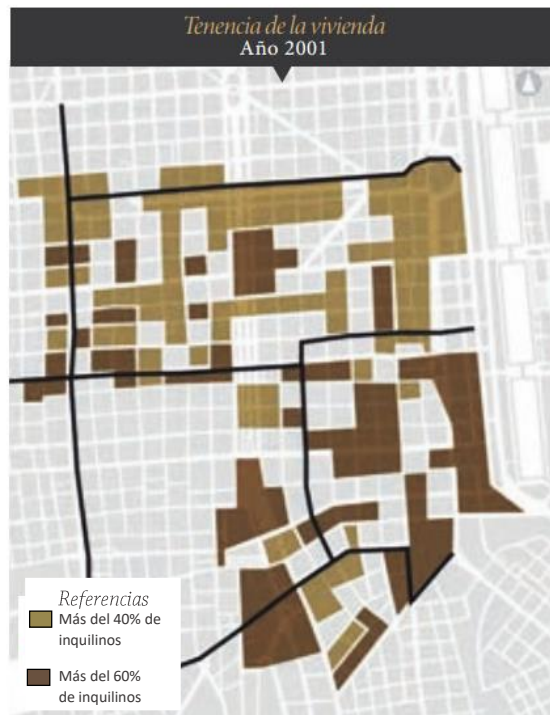


dependiendo de las condiciones socio económicas llega en algunos casos al 72%. Existe un aumento progresivo de alquileres en lugares donde prevalece el desempleo, ingresos bajos, crisis económica etc.

Como se puede ver en el gráfico 2.3.2 las áreas con mayor proporción de propietarios son del 60% y de inquilinos el 40% en el Casco Histórico.

Gráfico 2.3.2

Plan De Manejo Del Casco Histórico De Buenos Aires, San Telmo-Monserrat: Tenencia de vivienda en el Casco Histórico de Buenos Aires



Fuente y Elaboración: Grossman, L. (2015). Plan de manejo del Casco Histórico de Buenos Aires.

e. Situación Habitacional: Como se puede ver en el gráfico 2.2.3, las áreas con alto grado de ocupantes y de hogares en piezas de inquilinato u hoteles (Ver gráfico 2.3.3).

Gráfico 2.3.3

Plan De Manejo Del Casco Histórico De Buenos Aires, San Telmo-Monserrat: Situación habitacional inadecuada en el Casco Histórico de Buenos Aires



Fuente y Elaboración: Grossman, L. (2015). Plan de manejo del Casco Histórico de Buenos Aires.



2.3.3 Planteamiento Urbanístico del proyecto

El Plan de Manejo del Casco Histórico de Buenos Aires tiene por objetivos:

- a) Mantener la identidad histórica y socio cultural del área: Impulsar acciones que refuercen la multiplicidad de actividades sociales y la revalorización el patrimonio construido.
- b) Proteger el patrimonio arquitectónico, urbanístico y cultural: Evitar la pérdida o deterioro de la edificación promoviendo la valorización de los materiales y la conciencia de las personas.
- c) Mejorar y ampliar la disponibilidad de espacio público: Rediseñándolo y con inversión pública, de tal forma que pueda aprovecharse al máximo su utilización.
- d) Posibilitar una mejor calidad de vida para sus habitantes: Mejorando la integración social del barrio, que permita disminuir los desplazamientos permanentes de sus residentes.
- e) Recuperar la atracción residencial del área: Dotar de equipamiento necesario para el uso residencial, así como mejorar el equipamiento existentes y calidad de los espacios públicos.
- f) Revitalizar sus actividades y potenciar las actividades turística y cultural: Mejorando las existentes e iniciando nuevas actividades estratégicas.

Para llevar a cabo estos objetivos se plantean las siguientes estrategias propuestas por el Arquitecto Raúl Fernández Wagner en su texto “*El casco histórico de Buenos Aires*”:

1. Intervenciones en el medio físico. Centradas en el rescate, protección y fortalecimiento del patrimonio arquitectónico y urbano.
2. Revitalización de actividades económicas turísticas y culturales.
3. Sostenibilidad del Plan de Manejo: mediante una política de comunicación, articulación y promoción con actores locales, y la búsqueda de la implicación de los beneficiarios en el proceso.

2.3.4 Propuesta de diseño

Para poder ejecutar este Plan de Manejo se implementa el uso de Programas y Proyectos, que a su vez estos contienen subprogramas. Muchas veces con intervención del Gobierno de la ciudad o con acciones de inversión público – privadas, considerando además las normas urbanísticas necesarias que regulen las próximas intervenciones.

El Plan de Manejo del Casco Histórico de Buenos Aires, va dirigido a los habitantes de la ciudad sean o no residentes del barrio, a empresas y organizaciones y a los turistas que pueden ser nacionales o internacionales.

Este plan establece su intervención a través de 7 programas, que se clasifican en 4 líneas de trabajo:

I. Primera línea de trabajo

El primero se refiere a cuestiones de intervención patrimoniales en espacios públicos y en edificaciones con importe histórico-arquitectónico, el cual busca rescatar todo su valor. Este criterio de intervención utilizado fue el de comenzar por las zonas con mayor potencial que puedan ser aprovechados dentro del Plan.

a) El Programa de Conservación y Puesta en Valor de Edificios Patrimoniales:

Centra su valor en la recuperación y mantenimiento de las edificaciones con un alto valor patrimonial. A través de la implementación de los diferentes subprogramas:

- Subprograma de Restauración e Iluminación de Fachadas y Cúpulas: iluminación de fachadas y cúpulas para resaltar los detalles arquitectónicos y embellecer el paisaje urbano nocturno.



- Subprograma de Asesoramiento para la Recuperación de Fachadas: brinda asesoramiento técnico gratuito a los residentes para una correcta recuperación y mantenimiento de las fachadas.
- Subprograma de Asesoramiento para la Recuperación de edificios del GCBA: Asesoramiento adecuado para la recuperación de edificios del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- Subprograma de Salvataje de edificios en riesgo: Se refiere a aquellos edificios que se encuentren en ruinas y que sus propietarios no cuenten con las posibilidades económicas para recuperarlos.

b) Programa de Mejora Ambiental del Espacio Urbano:

Centra su atención en recuperar la calidad paisajística y ambiental, así como el contexto al espacio público rediseñando las veredas, dotando de infraestructura necesaria y mobiliario urbano.

II. Segunda línea de trabajo

El segundo grupo se incluye la promoción de actividades económicas y culturales. La línea de actuación es sobre áreas con fuerte potencial turística y recreativa.

c) El Programa de Promoción de Actividades del Casco Histórico:

Promover actividades relacionadas a temas económicos y culturales. Se analiza estrategias capaces de enfrentar el desempleo y la caída de la actividad económica. Con proyectos ejecutados especialmente en los sectores sociales más críticos. Se busca promover una diligente utilización intensiva de los espacios urbanos, especialmente en los días en que estos se encuentran subutilizados.

d) El Programa Escuela-Taller:

Centra su atención en la capacitación para jóvenes sin empleo que se encuentran desocupados, para que puedan aprender el oficio de artesanos-restauradores aptos para la recuperación de las edificaciones a intervenir. Formando obreros especialistas.

III. Tercera línea de trabajo

El tercer grupo busca afianzar el rol residencial, mediante la consolidación del sector. Al ampliar esta línea de acción se pretende que surjan actividades más compatibles con los edificios históricos, y a su vez que se brinde el equipamiento necesario acorde con la función residencial.

e) Programa de Consolidación Residencial:

Se propone mejorar la calidad de habitabilidad de las viviendas, y a su vez fortalecer la función residencial del sector.

- Subprograma de rehabilitación de viviendas catalogadas: Atiende las necesidades de propietarios e inquilinos de inmuebles, que busca la consolidación y recuperación de las edificaciones.
- Subprograma de rehabilitación de inquilinatos, hoteles y pensiones: Atiende las condiciones de habitabilidad de los pensionistas e inquilinos.
- Subprograma de soluciones habitacionales para ocupantes de Inmuebles: comprende las necesidades habitacionales de los propietarios e inquilinos, buscando soluciones de acuerdo a las intervenciones arquitectónicas necesarias.

f) Programa de Equipamiento Comunitario:

Centra su atención en mejorar y ampliar el equipamiento del barrio que así lo requiera. A efecto de brindar una mejor calidad de vida, fortalecer la identidad barrial, y recuperar el atractivo turístico del barrio.



IV. Cuarta línea de trabajo

El último grupo de acción se refiere a la interacción entre la comunidad y las intervenciones a realizarse. Respecto a los valores patrimoniales y la convivencia barrial.

g) El Programa de Concientización y Divulgación del Patrimonio: Este programa se propone la divulgación de la importancia de la conservación del patrimonio arquitectónico, cultural y urbano, creando una conciencia de cuidado y valoración mediante la colaboración y el compromiso de los ciudadanos.

- Subprograma Concientización en Escuelas: Se orienta a fomentar la identidad y capacidad de cambio en el patrimonio cultura de la ciudad, destinado a niños y jóvenes de escuelas y colegios.
- Subprograma Concientización de la Comunidad: Intenta hacer conciencia en la ciudad y en la preservación del patrimonio cultural, promoviendo la participación y compromiso de los habitantes.
- Subprograma de Divulgación: Promover las potencialidades del área y mostrar las actuaciones y avances obtenidos en la intervención de estas zonas.

Las obras de intervención en las que centra su principal atención el Plan de Manejo del Casco Histórico son de mejoras, remodelación y protección del valor histórico de las edificaciones patrimoniales.

2.3.5 Modo de gestión

El Plan de Manejo del Casco Histórico es ejecutado mediante mecanismos más abiertos que permiten optimizar los recursos y una mayor participación ciudadana, principalmente con los actores barriales lo que genera un fortalecimiento social del barrio y la ciudad.

La forma de gestión es resultado de un proceso de análisis en la planificación del centro histórico, que permite obtener un modelo diferente y funcional. Esta forma de gestión que se basa en los siguientes criterios:

1. Articulada intra-institucionalmente

Mediante la relación entre las diferentes entidades del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, que permita la realización de proyectos en común, que potencien la capacidad técnica, optimicen la inversión pública, y una mayor complementariedad entre proyectos para generar resultados positivos y eficientes.

2. Participativa

Se considera importante el involucramiento de los actores barriales para la toma de decisiones. La manera de inclusión se la realiza mediante asambleas, audiencias públicas, jornadas de trabajo, sociabilización, convocatorias etc. En los que se realiza un intercambio de ideas, y se reciben aportes de valor que permita elabora una propuesta para el barrio.

3. Con mecanismos de concertación

La relación entre los dos criterios antes mencionados permite una mayor participación y compromiso ciudadano. Este modelo ha permitido obtener propuestas más coherentes que se ajustan a las necesidades de las personas y al contexto de aplicación, logrando mayor compromiso de los residentes barriales y que a su vez permiten reforzar las prácticas democráticas en la sociedad.

4. Con generación de recursos alternativos

Mediante convenios con entidades internacionales, nacionales o privadas, con inversión privada a través de los mecanismos de inversión pública y de la difusión de las propuestas a ejecutarse. Este modelo de gestión permite una mayor participación y compromiso entre los actores sociales involucrados.



2.3.6 Resultados del Proyecto

Luego de la elaboración del Plan de Manejo del Casco Histórico de Buenos Aires para ejecutarse en el año 2015, específicamente, en las intervenciones a realizarse en los Barrios San Telmo y Monserrat, en los años de ejecución del Plan hasta la actualidad ya se ha podido evidenciar algunas mejoras que incluyen el adecentamiento de los espacios públicos, es decir implantación de árboles, enredaderas, cambio de luminarias, renovación de las veredas, mantenimiento de farolas, instalación de cestos de basura, reparación de adoquines, bancos, ciclovías, entre otros, que permitan garantizar el bienestar de los turistas.

Sin embargo, a pesar de las mejoras en el espacio público, sobre este no se evidencia un riguroso control en cuanto a la ocupación de estas plazas, como el emplazamiento de las ferias de artesanos que ocupan más área de la autorizada, y en el cual se expenden artículos que no están permitidos. Este problema se genera porque los comerciantes no respetan las disposiciones establecidas para el buen uso de estos espacios en el Plan de Manejo.

Estos problemas no solo ocasionan la degradación del espacio público, sino también provocan malestar en las condiciones de habitabilidad de los residentes y limita la capacidad de las vías, generando inconvenientes en cuanto a la movilidad, inseguridad y alto tráfico vehicular.

Otro de los problemas que se presenta es el débil de control sobre la permanencia y mantenimiento de las edificaciones patrimoniales, no se tiene cuidado al momento de modificar las fachadas de las casas o incluso en la utilización de colores que en muchas ocasiones alteran el contexto urbano histórico de barrio tradicional.

Sin embargo, los procesos de intervención realizados permitieron al barrio en convertirse en una unidad con un potencial altamente turístico, atractivo para los visitantes, que luego buscarían una oportunidad de vivienda en ciertas zonas de estos barrios. Con estas condicionantes se generó la un

aumento en el costo del suelo y por ende el desplazamiento de grupos de antiguos residentes hacia zonas de la periferia de Buenos Aires, ya que les resultaba muy caro la vida ahí.

Así mismo, algunos de los habitantes del antiguo barrio vieron la oportunidad de obtener ganancias económicas, con la llegada de estos nuevos residentes de clase media alta y modificaron sus casas con el objetivo de arrendarlas o venderlas, tomando en cuenta que el precio del m² en San Telmo es uno de los más altos del mercado inmobiliario del Sur de Buenos Aires

Finalmente, no todo es negativo ya que con esta intervención se permitió cambiar el perfil de algunos sectores, en donde se promovió nuevos emprendimientos de vivienda para jóvenes estudiantes, refuncionalización de edificaciones vacantes, plazas de estacionamiento, conventos abandonados, etc. Provocando una mayor dinámica comercial, turística y social para el barrio y su área de influencia.

2.3.7 Conclusiones

El centro histórico de Buenos Aires es un eje dinámico y con un gran potencial turístico, su límite está establecido con la concentración de edificios patrimoniales, está lejos de encontrarse en una condición de tugurización o hacinamiento al ser un lugar particular, característico por su historia con lo que sus pobladores mantienen un sentido de identidad y orgullo.

El Gobierno de la ciudad de Buenos Aires está realizando varias intervenciones importantes que pretenden la consolidación en el centro histórico, con la aplicación de las normas de conservación y los procesos de intervención, se logró una mayor participación de los residentes en los proyectos desarrollados.

Cada línea de trabajo abarca temas complementarios que se ejecutan en siete etapas consecutivas, mediante la aplicación de estrategias que



permiten obtener mayor importancia en la conservación del patrimonio y de la participación de cada uno de los residentes en los procesos de intervención. Además, que este proceso de intervención resulto ser un modelo de gestión que marco diferencia entre la metodología de otros procesos utilizados en distintos proyectos de diferentes ciudades, realizado desde una perspectiva más inclusiva y participativa de los residentes.

Sin embargo, con estos procesos de intervención los resultados no fueron del todo positivos, ya que primaron los intereses económicos particulares de los propios residentes, ya que el barrio se convirtió en una zona más exclusiva con edificaciones patrimoniales conservadas, lo que generó un alza en el precio del suelo, en el comercio y los servicios generales. Todo esto provocó la llegada de nuevos habitantes y la salida de los residentes que han vivido casi toda su vida ahí.

A pesar de estos cambios, el barrio, en general se encuentra inmerso en un cambio económico, social y cultural, que permite el mejoramiento y aprovechamiento de las edificaciones e infraestructura que se encontraba en desuso así mismo de los espacios públicos brindando una mejor calidad de vida y la oportunidad de emprender en negocios acorde a las nuevas dinámicas del barrio.

CAPÍTULO 2.4 - Revitalización del Centro Histórico de Quito – Calle La Ronda

2.4.1 Antecedentes del proyecto

La Real Audiencia de Quito fue fundada el 6 de diciembre de 1534, por Sebastián de Benalcázar, en el actual centro histórico en la cual se ubica el barrio La Ronda. En este barrio, el diseño arquitectónico de sus casas era proveniente de un modelo español de Andalucía, las que se construían según las costumbres y considerando las condiciones a las que ellos estaban acostumbrados.

A partir del año de 1930 Quito empieza a expandirse hacia el Norte y al Sur, mientras que en los años 60 el centro histórico comienza a sufrir un desplazamiento de las clases sociales altas hacia el Norte, sector que ya se encontraba conformado por zonas de comercio y administrativas. Los centros históricos entonces pasaron a ser lugares de acoyo para inmigrantes rurales y familias de escasos recursos económicos. Con estas condiciones y con la falta de equidad en ciertas políticas de control y regulación el centro histórico se ve afectado por un proceso de segregación social y un progresivo deterioro en las edificaciones patrimoniales.

Con el preocupante abandono del centro histórico y la necesidad de implantar nuevas avenidas, se comenzó a demoler a aquellas edificaciones patrimoniales que se encontraban dentro de estas zonas históricas sin considerar el valor que representa para la ciudad y para sus residentes. Es por ello que con esta preocupación se crea en Quito la ordenanza para la protección del Centro Histórico que contiene las normativas para delimitación del área a proteger. En 1978 se crea en Quito el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y en ese mismo año se firma la declaratoria como Patrimonio Cultural de la Humanidad por parte de la UNESCO.

En 1996 el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) en conjunto con el Banco Interamericano de Desarrollo efectúa el programa "Rehabilitación del centro histórico de Quito" que pretende un desarrollo económico del lugar mediante la inversión privada, la rehabilitación de edificaciones patrimoniales para uso público o privado y la activación del turismo del sector. A pesar de la rehabilitación y del mejoramiento del barrio, éste tuvo algunas consecuencias negativas para sus habitantes, como la pérdida de identidad del barrio.

Con esos antecedentes luego de un proceso de rehabilitación del barrio La Ronda, es necesario la búsqueda de la consolidación entre los espacios históricos, la estructura urbana y la ciudadanía, donde prevalezcan la importancia histórica, simbólica y funcional, que permita establecer un equilibrio entre los usos y la calidad de vida de sus habitantes.



Para ello en el 2004 se aprueba el Plan Estratégico para el Desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito, El Plan Equinoccio 21, Quito hacia el 2025, que contiene políticas como: "Revitalizar integralmente el Centro Histórico de Quito y todas las áreas históricas del DMQ como elementos esenciales de la identidad local. La puesta en valor integral del espacio público y del conjunto de elementos patrimoniales, monumentales arquitectónicos y urbanísticos" (FONSAL, 2009).

2.4.2 Formulación del proyecto

La calle la Ronda, en los barrios patrimoniales del Centro Histórico de Quito, era considerada como un barrio con un alto proceso de deterioro expresada en aspectos como: tugurización y hacinamiento en las viviendas, pérdida del uso residencial, abandono de los inmuebles y deterioro de los mismos, incremento del uso de bodegas y comercios y servicios que agudizaban los problemas sociales como delincuencia, alcoholismo, prostitución. Además, existía una desorganización social, aislamiento de las familias, falta de ingresos de los propietarios para intervenir en sus inmuebles y una escasa vivencia del patrimonio cultural inmaterial. Su proceso de deterioro hacía necesario y urgente, una intervención para modificar el uso del suelo, la organización social, y la recuperación de la identidad a través de la vivencia del patrimonio cultural inmaterial (FONSAL, 2009).

Entre los años 2005 y 2007, el Barrio La Ronda, es parte de un proceso complejo de cambios urbanos y arquitectónicos. Según la orientación política de intervención, el sistema de barrios, establece una serie de actuaciones con el fin de que los barrios del centro histórico recuperen plenamente sus funciones residenciales. Por ello, se definió la dinamización del sistema de barrios, reconociendo sus condiciones actuales y sus potencialidades específicas (Rodríguez, 2014). La renovación empezó en el año 2006, que comprende la rehabilitación urbana arquitectónica de eje de la calle Morales (La Ronda) y su área de influencia, interviniendo en el 30% de los inmuebles.

Los objetivos del proyecto son citados del documento *Rehabilitación urbano-arquitectónica del eje de la calle Morales "La Ronda" y su área de influencia*, del FONSAL, 2008. En el cual se plantea como objetivo principal:

Rehabilitar la estructura urbana y arquitectónica del sector de La Ronda, como parte de los núcleos históricos del Distrito Metropolitano de Quito, con el fin de preservar sus hitos patrimoniales, a partir de su arquitectura, sus tradiciones y de la recuperación de su espacio público, incluyendo a la población en este proceso con la toma de conciencia de su protección.

El proyecto también presenta unos objetivos particulares que son:

- *Racionalizar el uso de suelo del sector de La Ronda con actividades compatibles al desarrollo artístico y cultural.*
- *Implementar proyectos de rehabilitación de las edificaciones, incentivar el uso residencial a través de intervenciones en las viviendas acorde al lugar, conservando su arquitectura tradicional, conjugando este uso con otros como arte y cultura en los propios edificios y en su espacio público.*
- *Integrar la Av. 24 de Mayo a la calle Morales a través de pasajes peatonales.*
- *Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los moradores del sector*

Estos son los objetivos propuestos, a pesar que la racionalización del uso de suelo presenta cierta contradicción en el enfoque buscado del proyecto (retomar los usos de suelo vivienda y las actividades culturales), ya que resulta muy difícil regular los usos de suelo debido a que los negocios están concentrados en la venta de bebidas alcohólicas y diversión nocturna.

2.4.3 Propuesta del proyecto

La propuesta de Rehabilitación Urbana Arquitectónica del Barrio La Ronda se desarrolló entre el eje de la calle Morales entre Venezuela y Av.



Maldonado, con fines de conservación patrimonial arquitectónica y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, teniendo como base potenciar el turismo y a su vez la generación de empleo.

Para la realización de este proyecto se consideró un conjunto acciones y propuestas de carácter integral, que se ejecutaron en etapas y fases de acción según el FONSAL (2008) en el documento *Rehabilitación urbano-arquitectónica del eje de la calle Morales "La Ronda" y su área de influencia*:

a. Primera etapa:

Concluida y con una inversión de \$ 2'150.000, consistió en lo siguiente:

- Gestión institucional a nivel de gobierno local para generar las condiciones favorables para mejorar los niveles de participación y control ciudadano con identificación de actores.
- Recuperación de uso residencial del sector a través de la rehabilitación arquitectónica y estructural de edificaciones patrimoniales para vivienda y equipamiento que se encontraban en estado ruinoso.
- Rehabilitación de todas las redes de infraestructura urbana.
- Ejecución del proyecto de imagen urbana y arquitectónica.
- Dotación de nuevo mobiliario urbano en la calle Morales.
- Promoción, y generación de condiciones de habitabilidad, movilidad y generación de emprendimientos económico.

b. Segunda etapa:

Se ejecuta con una inversión adicional aproximada de \$ 2'500.000

- Definición de un modelo de gestión: Plan de Gestión y la Unidad de Gestión del Proyecto.
- Desarrollo de infraestructura básica y servicios relacionados con el uso turístico que mejoran y favorecen la creación de oportunidades

de empleo, para las personas que viven en ese sector, así como la calidad de vida de residentes y visitantes.

- Recuperación de uso residencial a través de la rehabilitación de edificaciones patrimoniales y equipamiento que se encontraban en regular estado.
- Incorporación de nuevos usos compatibles con el uso residencial y la identidad del sector intervenido.
- Promoción para inversiones inmobiliarias, comerciales privados bajo normativas urbanas vigentes para el sector.
- Continuación de obras.

c. Tercera etapa:

- Formación y capacitación a moradores y dueños de locales.
- Plan de sostenibilidad cultural y turístico.
- Centro de interpretación de La Ronda.
- Continuación de obras.
- Elaboración y reajuste de normativa específica para el sector en el marco del proyecto (Ordenanzas municipales y reglamentos de los moradores).

En el siguiente gráfico 2.4.1 se puede ver las edificaciones a intervenir a lo largo de la calle Morales, la localización de los parqueaderos en el subsuelo, de las escalinatas, miradores y de las áreas verdes. Además, se puede observar la distribución de los equipamientos más importantes que se encuentran cerca de la calle la Ronda, como el Museo de la ciudad, la casa de García Moreno, La Iglesia de Santo Domingo, Unidades educativas, parques, áreas verdes y equipamiento urbano.



d. Intervención de los inmuebles

Las ejecuciones de las obras de rehabilitación se realizaron en las siguientes fases: estudios, levantamiento, obras emergentes, definición de usos, proyectos de rehabilitación de cada inmueble.

Se consideró el uso de suelo de acuerdo al piso de la edificación, por ejemplo:

- **Intervención en la Casa de la calle Morales 999.- Casa de las Artes**

Subsuelo: Tres aulas de capacitación y talleres, baterías sanitarias
Planta Baja: Centro de información turística, Tres salas de Galería de Arte, oficina de administración y un patio.

Planta Alta 1: Dos unidades de vivienda temporal para artistas extranjeros.

Planta Alta 2: Terraza

- **Intervención en la Casa de la calle Guayaquil 300 (A, B, C), terreno calle Guayaquil y Casa Morales 781 10**

Uso previsto: Casa de la Música y de las Artes escénicas (incluye todos los espacios para un centro de la música y cultural, cafetería, ocho locales, seis aulas, jardines, baterías sanitarias, tres salones para eventos de teatro, literarios, conversatorios y otros, biblioteca y videoteca, terraza y jardines).

- **Intervención en la Casa de la calle Morales 707**

Subsuelo: Ágora para eventos artísticos culturales, patio, jardines y baterías sanitarias

Planta Baja: cafetería-concierto, dos locales para comercio u oficinas, baterías sanitarias

Planta Alta 1: salón de uso múltiple, escuela de formación patrimonial y otros usos por definir.

Obra nueva: bar restaurante y café concierto en dos plantas, baterías sanitarias.

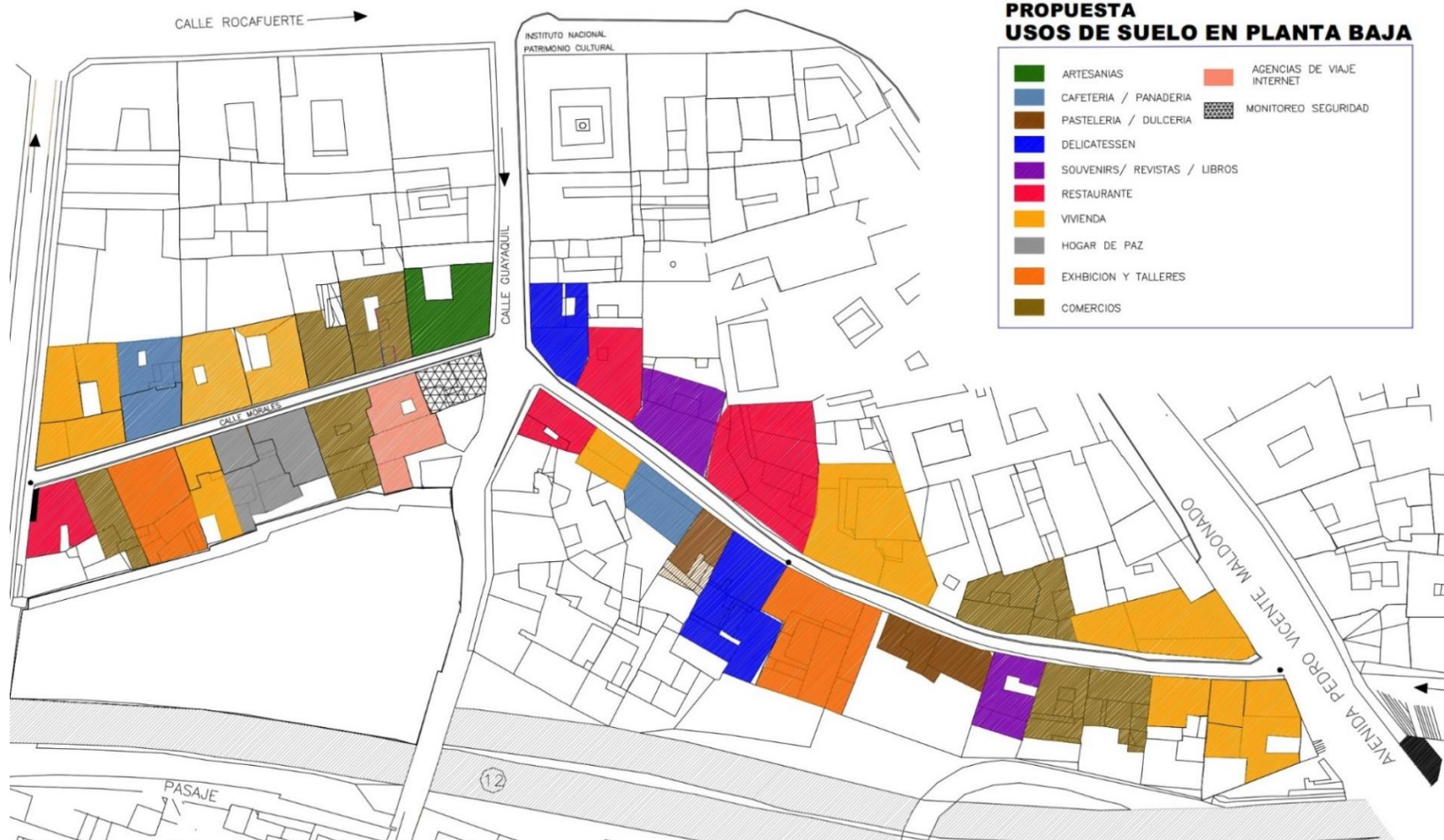
Estas son algunas de las intervenciones en las edificaciones de la calle la Ronda, donde se considera la intervención de acuerdo al piso, cuyos usos dependen del atractivo turístico que se quiera ofertar y del tipo de usuarios que se requiera atraer.

En el gráfico 2.4.2 y 2.4.3 se puede observar la propuesta de asignación de usos de suelo en las edificaciones a intervenir en planta baja y en planta alta, a lo largo de la calle Morales (La Ronda). Entre los usos principales usos de suelo se tiene la vivienda, el comercio y restaurantes.



Gráfico 2.4.2

Revitalización del Centro Histórico de Quito – Calle La Ronda: Propuesta de intervención

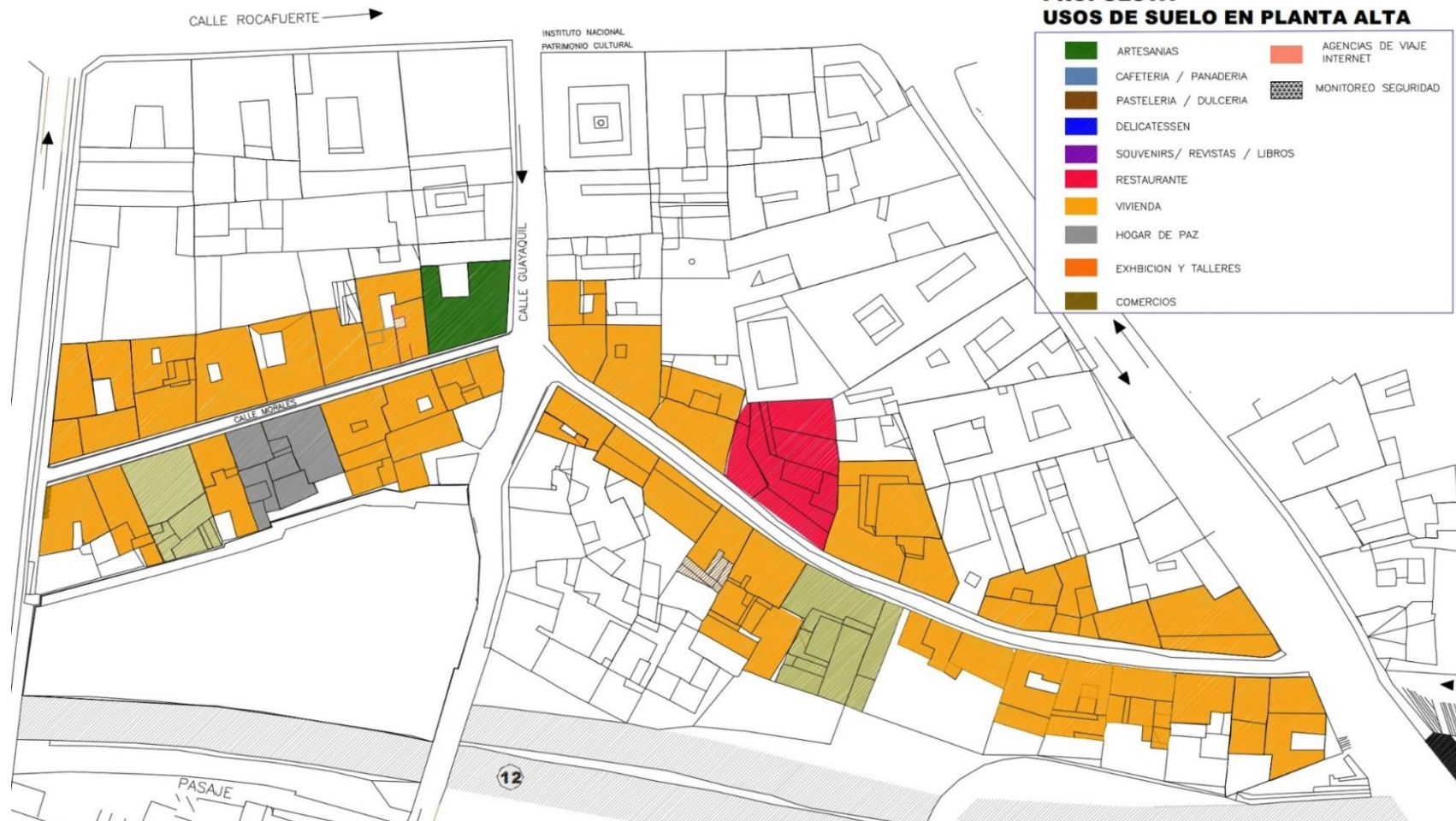


Fuente y Elaboración: Rehabilitación urbano-arquitectónica del eje de la calle Morales (La Ronda) y su área de influencia. FONSAL 2009



Gráfico 2.4.3

Revitalización del Centro Histórico de Quito – Calle La Ronda: Propuesta de intervención en la calle “La Ronda”.



Fuente y Elaboración: Rehabilitación urbano-arquitectónica del eje de la calle Morales (La Ronda) y su área de influencia. FONSAL 2009



2.4.3.1 Principios directores del proyecto

Dentro de este punto se mencionan los lineamientos que inciden en el proyecto, y los principios que guiarán a las intervenciones del FONSAL y a las propuestas de entidades municipales, así como de beneficiarios del proyecto. Estos principios se deben considerar para la evaluación total del proyecto.

Entre estos se mencionan los siguientes principios:

- Urbano: Rehabilitación de los elementos urbanos, que se encuentran en deterioro con el objetivo de rescatar la imagen e identidad patrimonial y cultural del barrio. Elementos como las redes de infraestructura, luminarias, calzadas entre otros.
- Arquitectónico: Recuperación completa de los inmuebles inventariados patrimonialmente, recuperando la tipología vernácula y autenticidad. Además de rescatar los usos originales en plata alta y en plata baja la asignación de nuevos usos de acuerdo a lo establecido en el proyecto.
- Social: Mejorar las condiciones de calidad de vida de los habitantes mediante la generación de empleo que promueve la expulsión de los actores delincuenciales, acción apoyada por la implementación de sistemas de seguridad privada y de la apropiación de los espacios rehabilitados.
- Cultural: Promueve la permanencia de la identidad y nacionalidad del barrio que a su vez permite consolidar la memoria colectiva de los habitantes. Además, que estas técnicas son transmitidas a los visitantes.
- Inclusión: Permite la igualdad de oportunidades a todos y todas las personas independientemente de sus condiciones sociales, culturales, económicas, políticas, etc.
- Desarrollo: El manejo de las oportunidades físicas, técnicas, sociales, culturales, permiten aprovechar las capacidades y potencialidades

de la población que conllevan a una calidad de vida apropiada para sus habitantes.

2.4.3.2 Medios y estrategias

Dentro de este plan se mencionan las estrategias utilizadas para la fase de ejecución del mismo.

- Diagnóstico: Permite determinar las condiciones iniciales del área de estudio. Mediante encuestas con sus habitantes y el inventario de bienes inmuebles, se logró establecer los usos de suelo y los problemas sociales existentes.
- Dialogo Social: Obtener información directa de los habitantes, sus requerimientos y las posibles soluciones planteadas. Además, que esta estrategia permite la aceptación y participación de las residentes en el proyecto.
- Desarrollo económico y social: Es necesario la vinculación cultural y económica que permite un desarrollo integral de barrio, mediante la rehabilitación de la infraestructura, la generación de fuentes de empleo reactivando la economía del sector.
- Desarrollo Social: El ciudadano cumple su función de "ciudadanía activa" es decir donde cumple con sus obligaciones y derechos para lograr la inserción en la ciudad, y la motivación para la participación y generación de ingresos con actividades económicas.
- Plan de presentaciones artísticas y difusión: Se pretende convocar a los habitantes de Quito a participar en las actividades artístico-culturales. Conlleva a fortalecer la identidad cultural patrimonial.
- Línea de presentaciones: Pretende crear espacios para presentaciones continuas de fin de semana y con temas muy variados como: "Nuevas Voces para el Pasillo", "Tradicionales en La Ronda", "Sonidos Urbanos", "Especiales de La Ronda" y el Programa "Juguemos en La Ronda".



- Líneas de comunicación: Se basa en la aplicación de un método estratégico donde se enmarcan las actividades de promoción de los elementos de la cultura patrimonial que permiten el desarrollo de “La Ronda”.
- Plan de gestión: Garantiza la sostenibilidad de los proyectos mediante la interrelación entre el FONSAL y los moradores del sector.
- Unidad de gestión del proyecto: Propone un espacio para la generación de propuestas, manejo de los requerimientos y necesidades de todos los actores sociales que intervengan en el proyecto.
- Información turística: “Se ofrecerá un guion turístico de La Ronda, el cual sirve para difundir el valor histórico del sector y el patrimonio cultural inmaterial inmerso en él” (FONSAL, 2009).
- Seguridad: Es necesario la participación de entidades públicas y privadas que permitan recobrar la confianza entre los moradores y visitantes. Logrando convertir al sector en un espacio confortable y de calidad para sus habitantes.
- Relacionamiento del proyecto con entidades municipales: Se realiza a través de la FONSAL como encargado, que explica, difunde y se toman decisiones para la ejecución de los componentes del proyecto.

2.4.4 Resultados del proyecto

Con la entrega a los moradores del proyecto de Rehabilitación de la calle La Ronda, estos se sintieron más motivados y emprendieron una serie de actividades económicas en el sector, que permiten mejorar la calidad de vida e incentivar la participación, el cuidado y el mantenimiento de los bienes rehabilitados.

Además, se logra la recuperación de la identidad cultural y la memoria colectiva de los residentes. Los resultados obtenidos a nivel:

- Arquitectónico: Se logró la rehabilitación de cuatro inmuebles patrimoniales en la primera etapa y ocho en la segunda etapa. Además, se logró la rehabilitación de la infraestructura básica (energía eléctrica, agua potable, telefonía, alcantarillado, iluminación y fibra óptica) todos los servicios se hicieron de manera subterránea. El precio del arrendamiento se elevó considerablemente debido a las reparaciones estructurales y estéticas de las edificaciones y al nuevo estilo de vida que se le otorgo a la calle “La Ronda”.
- Social: Se logró la conformación de Comité Barrial, Un Grupo Juvenil y un grupo de Comunicaciones. Donde se evidencia un crecimiento en la autogestión apoyado de un aporte técnico por parte de los gobiernos centrales.
- Cultural: Se recuperó el patrimonio intangible del barrio expresado principalmente en su vocación musical, así como también en otras expresiones artísticas de importancia no solamente para el barrio sino para la ciudad como son la pintura y la escultura, difundida hoy hacia la ciudadanía y visitantes externos.
- Histórico: Mayor interés en conocer la historia del barrio, así como los diferentes actores musicales y poéticos que formaron parte del sector.
- Gestión: “Conformación de la Unidad de Gestión para ejecutar el plan de gestión de La Ronda, conformada por miembros del Comité Central de La Ronda, del Grupo Juvenil, funcionarios del FONSAL, consultores, coordinador de la Casa de las Artes y representantes de entidades municipales invitados. La Unidad de Gestión se reúne una vez por semana” (FONSAL, 2009).

Una de las cosas que no funcionó bien en el proyecto es el costo del suelo y de los productos de cada local. Además, inicialmente en el proyecto se pretendía reactivar la economía en el sector, pero muchos de los residentes no han respetado el uso de suelo asignado, especialmente el referido a la ocupación de la vivienda en la segunda planta, arrendando sin respetar las normas que fueron establecidas en el proyecto.



En la actualidad ya no funciona como un barrio, debido a que muchos de los residentes se han trasladado a vivir a otros sectores, pues La Ronda se convirtió en una zona completamente comercial con la presencia de varios negocios que apuntan a la vida nocturna y que resultan incompatibles con la vivienda.

Se buscaba recuperar en la Ronda el concepto de reunión y encuentro, sitio para el arte y la cultura. Pero es complicado que los dueños de locales, se acojan a la normativa. Se buscaba que los negocios sean de tipo cultural, cafés, bares, pero no sitios para expendio de alcohol en exceso.

2.4.5 Conclusiones

Los procesos de intervención de la calle La Ronda, tenían por objetivo la recuperación arquitectónica, simbólica y funcional del espacio público y de las edificaciones. Así como potenciar el turismo y comercio de este barrio, no cabe duda que estos objetivos se cumplieron de acuerdo a la planificación de las actividades por cada una de las etapas consideradas y al manejo de los medios y estrategias. Lo que permitió al barrio convertirse en un centro de atracción para turistas e importante generador de dinamismo económico.

Sin embargo, este proceso de rehabilitación, no resultó del todo positivo ya que generó debilitamiento en la participación y organización política del barrio. Además, que los usos de suelo establecidos en el proyecto tuvieron un cambio importante, pues en un principio se había considerado que el uso de suelo vivienda se desarrolle en las segundas plantas, con el fin de que no se pierda la actividad residencial, no obstante, primaron los intereses económicos entre los propietarios de las edificaciones y no se respetó esta asignación de usos de suelo, provocando una zona altamente comercial y de actividad nocturna.

Con estos procesos los habitantes han perdido el sentimiento de identidad y pertenencia del barrio, lo que genera un debilitamiento en la participación

vecinal, y el desplazamiento de sus habitantes hacia otras zonas residenciales.

Finalmente, el proceso metodológico cumplió la expectativa esperada, sin embargo, hace falta más conciencia en la pertenencia y fortalecimiento de la identidad histórica, cultural y tradicional de los habitantes del barrio.



PARTE 3

ANÁLISIS DEL CAMBIO DE USO DE SUELO EN EL BARRIO SAN ROQUE

Capítulo 3.1 – Delimitación del Área de Estudio

Capítulo 3.2 – Antecedentes históricos

Capítulo 3.3 – Análisis de la legislación vigente que regula el comportamiento de los usos de suelo en el barrio San Roque

Capítulo 3.4 – Análisis de las características de ocupación del suelo en el Área Específica de Planeación

Capítulo 3.5 – Análisis de los usos del suelo en el Área Específica de Planeación

Capítulo 3.6 – Opinión ciudadana hacia el barrio San Roque

Capítulo 3.7 – Análisis del usos y ocupación del suelo en el Área de Influencia Inmediata

Capítulo 3.8 – Síntesis del diagnóstico

Capítulo 3.9 – Comparación de los casos de estudio con el estado actual del barrio San Roque



CAPÍTULO 3.1 - Delimitación del Área de Estudio

3.1.1 Antecedentes

Una adecuada delimitación del Área de Estudio (A.E), constituida por el Área Específica de Planeamiento (A.E.P) y el Área de Influencia Inmediata (A.I.I) permitirá el correcto desarrollo del presente trabajo, que está enfocado principalmente al análisis del uso y ocupación de suelo; es necesario aludir que el límite establecido, sobre todo el Área Específica de Planeación, debe abarcar suelo en el que se hayan producido los principales cambios en el uso de suelo.

3.1.2 Objetivos

- Identificar la ubicación geográfica del área de estudio.
- Conocer y establecer los límites del área de estudio y su área de influencia inmediata.
- Fijar los hitos que establecen el límite del área de estudio.
- Establecer polígonos en el AEP.

3.1.3 Aspectos generales

a) Conceptos utilizados

Límite: "Se refiere a la línea real o imaginaria que separa dos territorios o a una restricción o limitación, entre otras cosas. Delimitar, por lo tanto, consiste en trazar una división (separando dos o más cosas) o en imponer un cerco (físico o simbólico)". (Pérez & Gardey, 2011)

Área de estudio: "El área de estudio es aquella zona geográfica que sirve de referencia para contextualizar el problema, entrega los límites para el análisis y facilita su ejecución" (Ortegón & Pacheco, 2005).

Hitos: "Los Hitos marcan un lugar específico, puede ser límites de un país, centros geográficos, indican una dirección suceso o acontecimiento que sirve de punto de referencia como un camino, una frontera o un paso de

animales migratorios, etc. En otras palabras, los hitos representan una delimitación de espacios" (Pichardo, 2008).

Manzana urbana: Según el Plan Maestro de la Habana, es una célula o elemento esencial de la estructura o cuadrícula urbana, conformada por polígonos cerrados (generalmente cuadriláteros), y definidos por el trazado vial, que se intersecan o cruzan formando ángulos conocidos como esquinas. Las manzanas a su vez están constituidas por elementos menores, que son las parcelas urbanas (lotes, fincas urbanas o parcelas) en las que se construyen las edificaciones.

Polígonos: son superficies que comprenden suelo con características homogéneas, delimitados principalmente con fines de ordenación o planificación del territorio.

Área específica de planeación (A.E.P): constituye la porción del territorio en el que se elaborarán los análisis pertinentes, siendo este el espacio sobre el cual se formulan y aplican las estrategias y propuestas de intervención.

Área de influencia inmediata (A.I.I): es el territorio que se encuentra adyacente al área específica de planeación con el cual existe una serie de interdependencias, relaciones y complementariedades, sirviendo como una zona de transición entre el límite del AEP y el resto de la ciudad.

b) Aspectos metodológicos

- Por una parte, mediante la cartografía brindada por el Proyecto "CIUDAD PATRIMONIO MUNDIAL" de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Cuenca y una visita de campo, se procedió a realizar una primera delimitación del área de estudio.

- Por otra, a través de encuestas a los residentes y propietarios de locales comerciales del barrio y recorridos de campo, así como la aplicación de criterios técnicos en relación a los cambios de usos de suelo en los últimos años, se definió el límite del área de estudio.



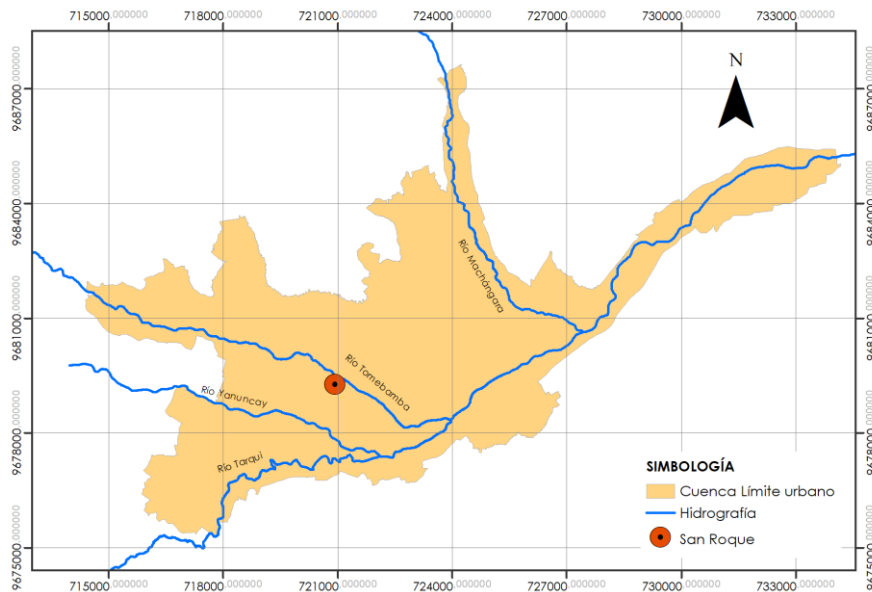
3.1.4 Contenidos

3.1.4.1 Ubicación geográfica del área de estudio.

El Barrio de San Roque está ubicado prácticamente en la parte central de la zona urbana de la ciudad de Cuenca en las orillas del Río Tomebamba (ver Gráfico 3.1.1) y pertenece a la Parroquia Urbana Sucre.

Gráfico 3.1.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Ubicación geográfica del área de estudio.



Fuente: GAD Municipal Cuenca, Grupo Tesis.

Elaboración: Grupo Tesis.

3.1.4.2 Área de estudio

Para el análisis del cambio de los usos de suelo y propuestas de intervención, el área de estudio está compuesta por el Área Específica de Planeación

(A.E.P) la cual está constituida por el territorio objeto de estudio y el Área de Influencia Inmediata (A.I.I) establecida por el espacio urbano contiguo al A.E.P.

a) Reconocimiento del área de estudio.

San Roque es uno de los barrios históricos y tradicionales de la ciudad de Cuenca, por su largo periodo de existencia, ha sido testigo y soportado los diversos procesos de crecimiento de la ciudad, actualmente este barrio se encuentra plenamente consolidado, principalmente por edificaciones que poseen alto valor patrimonial.

El Barrio San Roque en los últimos años se ha convertido en un polo de atracción para varios tipos de actividades comerciales, servicios y entretenimiento, estas actividades se emplazan principalmente en la Avenida Loja, la calle del Farol y la Plaza del Farol (ver fotografía 3.3.1).

Cabe mencionar que la dinámica del barrio se da principalmente por el equipamiento de alcance regional que se encuentra junto a este, que es la Universidad de Cuenca, además se halla atravesado por la Av. Loja y la Av. 12 de Abril, y muy cerca está la Av. Remigio Crespo, vías que soportan un alto flujo vehicular diariamente.

Fotografía 3.1.1

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Área de estudio (AEP).



Av. Loja



Calle Del Farol

Elaboración: Grupo Tesis.



b) Definición del área específica de planeación (A.E.P)

En base a la cartografía obtenida, entrevistas a los residentes y dueños de los locales comerciales emplazados en el barrio y varias visitas de campo, se definió el límite del A.E.P que engloba los predios que han soportado mayor cambio de los usos de suelo en los últimos años.

También se establecieron varios hitos representativos que ayudan a la delimitación e identificación del lugar (ver tabla 3.1.1). Los hitos definidos representan intersecciones de calles y la Plaza Sucre, los cuales son fáciles de identificar (ver fotografías 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5 y 3.1.6).

quedando de la siguiente manera: El límite incluye a todos los predios que tienen frente a la avenida Loja en el tramo comprendido entre la calle Remigio Crespo Tamariz y la avenida 12 de Abril, todos los predios que tienen frente a la avenida 12 de Abril en el tramo comprendido por la avenida Loja y la Calle Guayas, los predios que tienen frente a la calle San Roque en el tramo comprendido por la avenida 12 de Abril y la Iglesia de San Roque, y los predios que tienen frente a la Plaza Sucre; abarcando así una superficie total de 6.5ha y 115 predios. Para demarcar claramente este límite se establecieron los siguientes hitos, conformados por las intersecciones del sistema vial y un elemento representativo del barrio (ver Gráfico 3.1.2).

Tabla 3.1.1

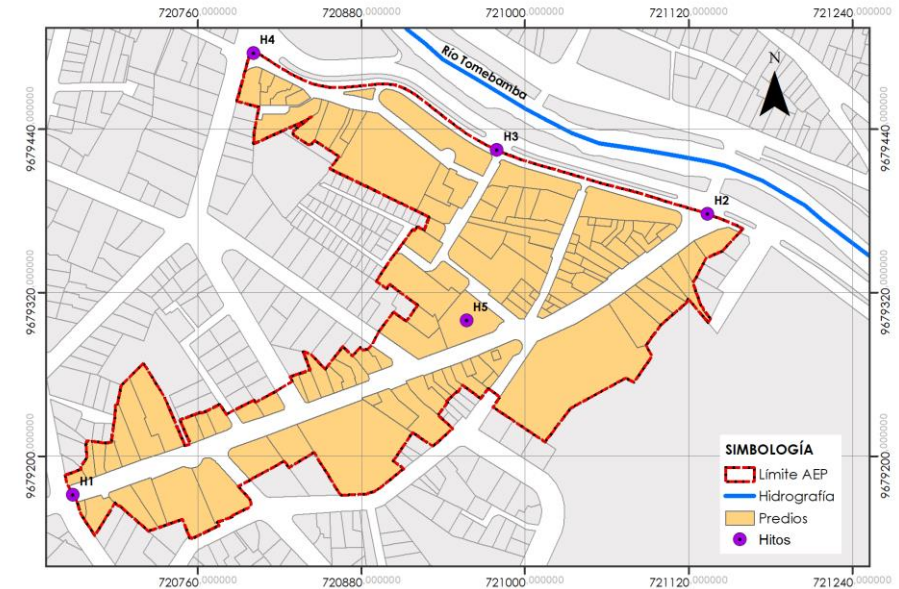
Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Hitos

Hitos	
H1	Av. Loja y Calle Remigio Tamariz Crespo
H2	Av. Loja y Av. 12 de Abril
H3	Av. 12 de Abril y Calle San Roque
H4	Av. 12 de Abril y Calle Guayas
H5	Plaza Sucre

Elaboración: Grupo Tesis.

Gráfico 3.1.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Hitos.



Fuente: GAD Municipal Cuenca, Grupo Tesis.

Elaboración: Grupo Tesis.

Fotografía 3.1.2

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Hito 1.



Elaboración: Grupo Tesis.



Fotografía 3.1.3

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Hito 2.



Elaboración: Grupo Tesis.

Fotografía 3.1.5

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Hito 4.



Elaboración: Grupo Tesis.

Fotografía 3.1.4

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Hito 3.



Elaboración: Grupo Tesis.

Fotografía 3.1.6

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Hito 5.



Elaboración: Grupo Tesis.

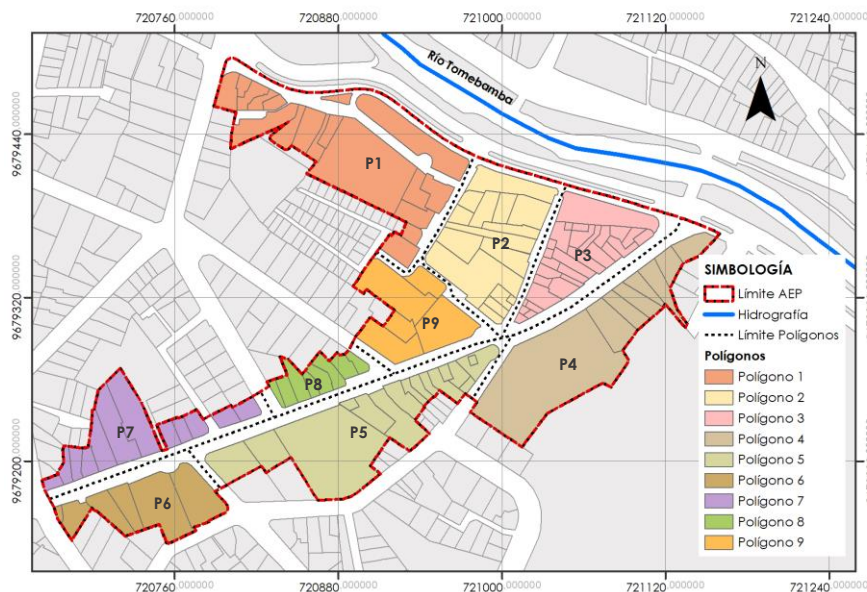


c) Demarcación de polígonos en el A.E.P

Con el objetivo de facilitar los procesos de análisis, es necesario fraccionar el Área Específica de Planeación, en este caso los polígonos se definen en relación a las manzanas establecidas en la cartografía disponible, de esta manera cada polígono (Ver tabla 3.1.2) se define por las vías vehiculares y el límite del Área Específica de Planeación, delimitando así en este espacio urbano, nueve polígonos, como se puede ver en el gráfico 3.1.3. Estos polígonos contienen a los predios que han sufrido mayores cambios de usos de suelo en los últimos años.

Gráfico 3.1.3

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Polígonos.



Fuente: GAD Municipal Cuenca, Grupo Tesis.
Elaboración: Grupo Tesis.

Tabla 3.1.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Manzanas.

Polígonos	Predios	Porcentaje (%)
P1	17	14.78
P2	15	13.04
P3	29	25.22
P4	8	6.96
P5	15	13.04
P6	6	5.22
P7	12	10.43
P8	8	6.96
P9	5	4.35
Total	115	100

Fuente: Grupo Tesis.
Elaboración: Grupo Tesis.

d) Definición del límite del Área de Influencia Inmediata (A.I.I)

Esto hace referencia al territorio inmediato al A.E.P, que es la zona de transición entre ésta y el resto de la ciudad. En este caso, como se puede ver en el gráfico 3.1.4, el Área de Influencia Inmediata está compuesta por los predios contiguos a los definidos en el A.E.P, quedando definida el A.I.I mayoritariamente por el sistema vial y también por los límites de los predios.

El límite del A.I.I queda determinada de la siguiente manera: empezando en la intersección de la calle Remigio Tamariz y la calle Guayas, sigue ésta última hasta la Av. 12 de Abril, pasa por los límites de los predios hasta la Av. 3 de Noviembre, en dirección hacia el Sureste hasta el Puente del Vado, cruza el puente hasta la Av. 12 de Abril, en dirección al Sureste hasta la calle de retorno, sigue la calle de retorno, luego por la vía que se encuentra en los predios de la U. de Cuenca hasta la calle Remigio Romero, sigue ésta hasta la calle Lorenzo Piedra, continúa ésta hasta la calle Remigio Tamariz y finalmente hacia el Norte hasta la intersección con la calle Guaya.

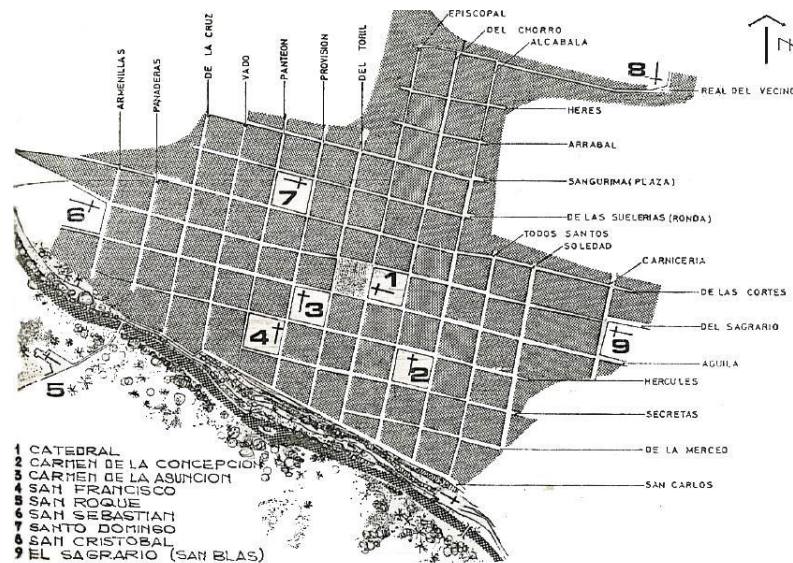


Como se puede ver en el gráfico 3.2.2 en el siglo XVII Cuenca contaba con nueve barrios, los cuales se reconocían principalmente por el emplazamiento de sus iglesias; las ubicaciones de estos barrios permitían un crecimiento regular del asentamiento, excepto el barrio San Roque, el cual se emplazaba fuera del límite urbano, definido por el río Matadero, en los ejidos de la ciudad.

Varios siglos después de la fundación de Cuenca, el sector Jamaica (actual El Ejido) abarcó actividades rurales como la agricultura, ganadería, bosques, etc. ya que la ciudad se desarrollaba precisamente hasta su límite Sur, el cual estaba definido por el río Matadero, actual río Tomebamba, la población aquí era en su mayoría de indios y mestizos que trabajaban principalmente en la agricultura.

Gráfico 3.2.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Barrios tradicionales 1600 – 1700.



Fuente: Plan de Conservación del Ejido, 2016.

Entre los siglos XVII, XVIII e inicios del XIX la ciudad principalmente tiende a consolidarse y no presenta una expansión considerable, ya que crece únicamente hacia los barrios periféricos y las vías de comunicación, especialmente hacia San Sebastián, El Sagrario y San Cristóbal. Además, en Jamaica existe la presencia de población, la cual es muy poca y se emplaza de manera dispersa.

“En el año de 1751 dos siglos después de la fundación de Cuenca a solicitud del Cabildo de la ciudad, el Hno. Obispo de Quito Dr. Juan Pozo de Aguila, instituyó canónicamente la parroquia urbana de San Roque” (Jodoco, 1957), construyendo también una iglesia para que su población, principalmente de indios y mestizos, pueda asistir a los actos religiosos de la época, ya que esta población no era bien recibida en otras iglesias del centro urbano; además al encontrarse al otro lado del río Matadero había dificultad para cruzarlo, pues no existía un puente estable para la conexión con el resto de la ciudad hasta inicios del Siglo XIX, cuando se construyó un puente de materiales sólidos.

En la segunda mitad del Siglo XVIII San Roque toma protagonismo al construirse un nuevo camino, actual Lorenzo Piedra, reemplazando al camino que pasaba por San Marcos, actual calle Las Herrerías, este nuevo camino iniciaba en San Roque y se dirigía a Loja, volviéndose éste a finales del siglo la principal vía de comunicación para la comercialización de productos con el sur del país e incluso con el norte del Perú.

Ya en el Siglo XIX, el barrio San Roque se fue consolidando y su población crecía. Es necesario mencionar que existen documentos que afirman la existencia de una escuela desde la segunda década del Siglo XIX, ya que se incentivaba a la educación literaria y religiosa de los niños. El crecimiento de la población continuó, por lo que en 1860 el Obispo vio la necesidad de construir una iglesia más grande para la parroquia pues la disponible ya no podía albergar a todos los fieles que a ella asistían.

En la segunda mitad del Siglo XIX se traza una nueva vía llamada la “Carretera del Sur”, actual avenida Loja, la cual iniciaba en San Roque y en



línea recta se dirigía hacia el río Yanuncay, cabe mencionar que hasta inicios del siglo XX todavía se daba mayor uso a la antigua vía. “Su nombre como Carretera del Sur se mantuvo hasta 1920, cuando la Junta del Centenario, en el contexto de la celebración de los cien años de Independencia, sugirió el cambio por el de la Carretera Sucre” (GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2017).

A finales del Siglo XIX se concibe un atrio para la iglesia, el cual se conocería como “Plazuela de San Roque”, la misma que a inicios del Siglo XX pasa a llamarse “Plaza Sucre” en honor al Mariscal Sucre, y en 1920 se funda formalmente este sector como la Parroquia Sucre.

Fotografía 3.2.1

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Inauguración del monumento “Sucre”, por la Liga Pedagógica del Azuayo en la Ciudad de Cuenca, año 1923.

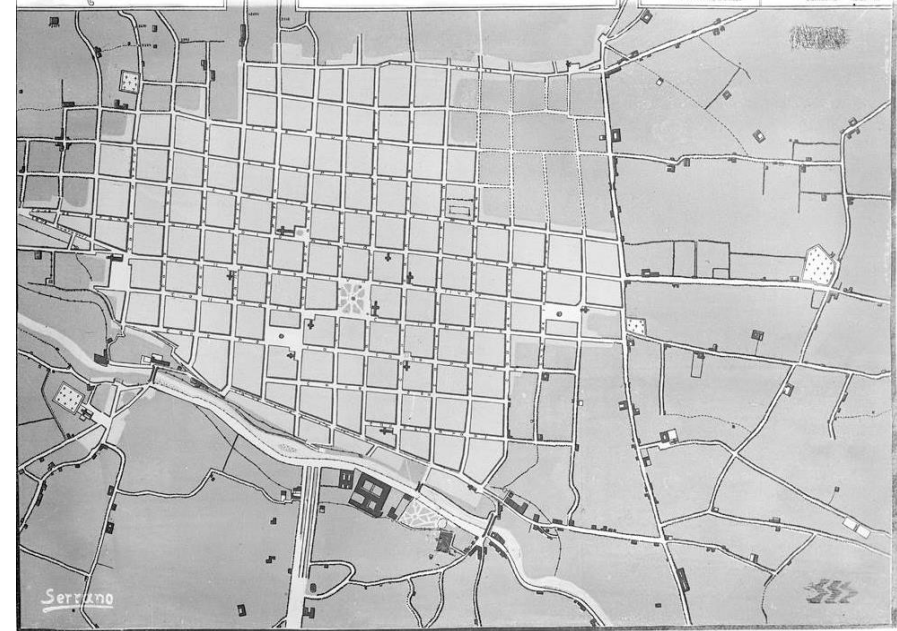


Autor: José Salvador Sánchez.

Fuente: Archivo Nacional de Fotografía, Fondo fotográfico “Miguel Díaz Cueva”, cód. 14144

Gráfico 3.2.3

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Ciudad de Cuenca, año 1920.



Autor: Manuel Jesús Serrano.

Fuente: Archivo Nacional de Fotografía, Colección “Manuel Jesús Serrano”, cód. 12545

Es importante aludir que desde la fundación de la ciudad “los asentamientos de indios y mestizos se aceptaban por un arriendo establecido”, lo cual generaba ingresos para la ciudad. En Jamaica este cobro anual de arriendo se mantuvo durante el Siglo XIX hasta inicios del Siglo XX, “por medio de un Decreto legislativo y la Ordenanza Municipal del 26 de enero de 1905 la Municipalidad de Cuenca quedó facultada para vender a precios cómodos los terrenos de “propios” que hubieran sido objeto de posesión por un tiempo determinado” (GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2017).



Fotografía 3.2.2

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Salida de la Procesión del Señor de Jirón hacia la ciudad. Noviembre 8 de 1914.



Autor: Manuel Jesús Serrano.

Fuente: Archivo Nacional de Fotografía, Colección "Manuel Jesús Serrano", cód. 12606

A finales del Siglo XIX, se densificó el sector del actual barrio San Roque, principalmente por el inevitable crecimiento de la ciudad y la concepción de la Carretera del Sur, lo que indujo su consolidación, esto se ratifica con la presencia de varias escrituras de los predios del sector.

De igual manera, a finales del Siglo XIX, las edificaciones emplazadas en los predios que tenían frente a la Carretera del Sur se dedicaban principalmente a las actividades comerciales y a la vivienda, en las que éstas se combinaban con tiendas y talleres artesanales, aquellas edificaciones pertenecían a las clases populares de la época, por lo que mayoritariamente eran construcciones sencillas de una sola planta y en un solo caso existe la presencia de una quinta que colinda con la vía principal.

Fotografía 3.2.3

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Cuenca, alrededores. AVENIDA "LOJA". - 1943. Quinta "Guadalupe" de propiedad de Don Juan Manuel Vintimilla.



Autor: Anónimo.

Fuente: Archivo Nacional de Fotografía, Archivo fotográfico Museo Pumapungo, cód. 14100

En los predios entre el río Yanuncay y el río Matadero, hasta mediados del Siglo XX, predominaban las actividades rurales, exceptuando el barrio San Roque y la Carretera del Sur, aquí sobresalían principalmente la agricultura, con sembríos de maíz, trigo y cebada, además existían plantaciones de árboles frutales como el capulí, duraznos, manzanos, aguacates entre otros, y la crianza de animales menores como borregos, cuyes y reses.

A inicios del Siglo XX las autoridades locales habían ya señalado con anterioridad que el sector del actual El Ejido sería un lugar importante para la expansión de la ciudad, por lo que vieron la necesidad de regular y guiar estos procesos de crecimiento, por esta razón en 1921 el Concejo Municipal de Cuenca emitió una ordenanza en la cual reglamenta la construcción de edificaciones y dispone que en ciertas avenidas las edificaciones deberán



dejar un retiro de 10 metros para jardines y en otros casos sugiere la construcción de portales de 3 metros, además guía el trazado de nuevas calles, las cuales serán perpendiculares a las avenidas principales ya existentes y serán paralelas entre sí a 100 metros de distancia.

En la primera mitad del Siglo XX a pesar de la creciente población y consolidación de barrio San Roque, éste todavía albergaba actividades rurales, ya que las edificaciones se emplazaban especialmente a lo largo de la actual Av. Loja. "En un artículo publicado en 1930 se describió a San Roque como el barrio de las quintas florecidas, donde se albergan los cultivadores de hortalizas, los matarifes y los vendedores de flores" (GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2017).

Fotografía 3.2.4

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Cuenca, alrededores. El Vado y San Roque, año 1920 - 1930.



Autor: José Salvador Sánchez.

Fuente: Archivo Nacional de Fotografía, Colección "Manuel Jesús Serrano", cód. 14100.

En el año de 1950 San Roque sufrió un trágico desastre por la crecida del río Tomebamba, que luego de haberse obstruido por un deslave en la zona del Cajas, se abrió paso naturalmente por la presión del agua con un enorme caudal que se desbordó e inundó la Parroquia Sucre, dejando grandes pérdidas en infraestructura y propiedad privada, además la presión del agua destruyó los principales puentes que comunicaban al sector del Ejido con el centro de la ciudad, quedando en pie solamente el puente del Centenario, en la fotografía 3.2.5 se puede ver un puente improvisado luego de que el puente de El Vado cedió con la crecida del río.

Fotografía 3.2.5

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Río Tomebamba, año 1950 - 1960.



Autor: Manuel Jesús Serrano.

Fuente: Archivo Nacional de Fotografía, Colección "Manuel Jesús Serrano", cód. 14676.

La iglesia es la edificación más relevante en el barrio y ésta ha sido construida en varias etapas y en diferentes épocas, constituyendo las



intervenciones más relevantes en el Siglo XX, pues en 1945 se modificó la fachada del templo otorgando un nuevo *frontis* con un diseño que iba acorde con las tendencias estéticas del momento; por otro lado, la inundación del barrio en 1950, mencionada anteriormente, no afectó fuertemente ésta edificación, fue la falta de mantenimiento y atención lo que provocó que las viejas paredes de adobe empezaran a fracasar, por lo que en las últimas décadas del siglo se decidió modificar la estructura del edificio con una construcción totalmente nueva, guiada por la innovación de la construcción de aquella época y salvando únicamente la fachada del templo.

Fotografía 3.2.6

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Iglesia San Roque, año 2018.



Elaboración: Grupo tesis.

Con los procesos de expansión de la ciudad, en la segunda mitad del siglo XX se consolidó, casi en su totalidad, el sector de El Ejido, además se construyeron importantes edificaciones en el barrio San Roque como la escuela “Luisa de Jesús Cordero”, la escuela “San Roque”, la Casa de Encuentros, una pequeña ciudadela y la más importante la Universidad de Cuenca, que se encuentra a pocos metros del barrio.

Según varios oficios de la última década del siglo XX, existen varias quejas que demuestran que el barrio no contaba con la debida atención por parte de las autoridades, pues estas quejas mencionan la falta de aseo, la saturación del tráfico vehicular en la zona, la inseguridad para el peatón en la calle del Farol y en épocas de lluvia existían estancamientos de agua, por la falta de sumideros para el agua lluvia.

En el Siglo XXI en el barrio se desarrollan varias intervenciones de conservación, restauración y rehabilitación, tanto de las edificaciones como del espacio urbano público, los cuales han ayudado de manera significativa con la estética del barrio, entre las intervenciones realizadas tenemos que en el año 2006 se efectuó la rehabilitación de la Plaza del Farol, en el 2011 se realizó el proyecto de iluminación y restauración integral de calzada y veredas, en el tramo de la avenida Loja comprendido entre la avenida 12 de Abril y la avenida 10 de Agosto, en el 2013 se da la integración de la ciclovía en la avenida Loja en el tramo comprendido en la avenida 12 de Abril y la avenida Remigio Crespo y en el año 2014 se realizó la “Campaña de mantenimiento de: Edificaciones patrimoniales de San Roque” en el que participaron la Universidad de Cuenca y el Gad Municipal.

Es importante mencionar que en el año 1982 el centro histórico de Cuenca fue declarado Patrimonio Cultural del Estado, consecuente a esto en 1983 se dicta la primera “Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca” en el cual el artículo 7 delimita el centro histórico de la ciudad presentando tres categorías de: Área de primer orden, Área arqueológica y Área de respeto.



Fotografía 3.2.7

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Plaza del Farol, año 2006.



Autor: Sebastián Crespo.

Fuente: <http://www.borissalborno.com/proyectos/plaza-el-farol/>

En el Área de respeto se encuentran las “Zonas especiales” que son cordones de preservación, en el cual con el numeral tres se designa como cordón especial a la Av. Loja en el tramo comprendido entre la Av. 10 de Agosto por el Sur y San Roque por el Norte.

Cabe mencionar que en el año 1999 el centro histórico de Cuenca es declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por parte de la UNESCO y actualmente se encuentra vigente la *Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca*, que se expidió en el año 2010 por parte del Ilustre Concejo Municipal, que en su Artículo 3 presenta una nueva delimitación para el centro histórico de la ciudad, la cual establece una sola categoría (Centro Histórico), y el barrio de San Roque se encuentra completamente en esta nueva delimitación.

CAPÍTULO 3.3 - Análisis de la legislación vigente que regula el comportamiento de los usos de suelo en el barrio San Roque.

En los procesos de transformación del Barrio San Roque se ha evidenciado una serie de cambios en el comportamiento e intensidad de los usos de suelo, con esto, el incumplimiento de las normativas y la falta de control han llevado a generar un asentamiento con problemas de usos de suelo especialmente en el ámbito de la vivienda. En este contexto, es importante conocer las ordenanzas que regulan el uso y ocupación del suelo en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca y así identificar los grupos de usos asignados y las normas de comportamiento que estos deben seguir.

El Área de Estudio establecida ya con anterioridad forma parte del Centro Histórico de la ciudad, por lo cual las actuaciones al interior de su límite se rigen por las siguientes normativas:

3.3.1 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, 2003.

Se refiere a los usos de suelo asignados al sector de Planeamiento Especial CH, que corresponde al Centro Histórico y determinaciones complementarias. Dentro de esta ordenanza se han clasificado en tres grupos: los usos de suelo principales, los complementarios y los compatibles (ver Anexo 1.1). Este análisis permite tener una visión del correcto desarrollo de las actividades en el área de estudio y de ciertas actividades no permitidas que afectan el normal funcionamiento del barrio San Roque.

3.3.2 Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, 2010.

El Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, al ser parte de una zona de protección por las características y valores patrimoniales que contiene, está sujeto a las normas determinadas en esta ordenanza. Ésta regula las intervenciones en el territorio cantonal en zonas y sitios de valor histórico,



para la conservación, restauración y mejora de sus edificaciones, elementos históricos y patrimoniales.

La Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales es la entidad encargada de regular los temas relacionados al uso y ocupación del suelo tomando como referencia para sus actuaciones 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, 2003”*.

Para los procesos de intervención en las edificaciones de los Centros Históricos se debe tomar en cuenta las características en el ámbito arquitectónico y urbano descritas en el Art. 13 de la *“Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, 2010”*, características que se detallan a continuación:

a. Edificaciones de Valor Emergente (E): Aquellas edificaciones que, por sus características estéticas, históricas, de escala o por su especial significado para la comunidad, cumplen con un rol excepcionalmente dominante, en el tejido urbano o en el área en la que se inserta.

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

c. Edificaciones de Valor Arquitectónico B (VAR B): Su rol es el de consolidar un tejido coherente con la estética de la ciudad o el área en la que se ubican y pueden estar enriquecidas por atributos históricos o de significados importantes para la comunidad local. Desde el punto de vista de su organización espacial expresan con claridad formas de vida que reflejan la cultura y el uso del espacio de la comunidad.

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

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

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

3.3.3 Acuerdo Ministerial 0887 que expide la Normativa para la Intervención de las y los Intendentes Generales de Policía, Subintendentes de Policía y Comisarios Nacionales de Policía del País.

Este Acuerdo Ministerial tiene como influencia de actuación todo el país, razón para la cual se considera su análisis para este estudio. El Capítulo I de este Acuerdo Ministerial en su Artículo 3 regula precisamente los horarios de funcionamiento y el expendio de bebidas alcohólicas, este artículo está dividido en ocho categorías:

- **Categoría Uno: Centros de Tolerancia.**

El funcionamiento de las actividades (prostíbulos) que se encuentran en esta categoría no están permitidas en el Área de Estudio.



- **Categoría Dos: Centros de diversión para mayores de 18 años.**

Esta categoría se refiere a los bares, discotecas, cantinas, bares ubicados en plazas de comida o puestos ambulantes, lugares donde se expendan bebidas alcohólicas. Cuyos horarios de funcionamiento son de lunes a jueves de 17h00 a 24h00 y los viernes y sábados de 17h00 a 02h00.

- **Categoría Tres: Licorerías y depósitos de bebidas alcohólicas al por mayor.**

Esta categoría considera aquellos lugares en los que se venden bebidas alcohólicas exclusivamente para llevar, con fines comerciales. Sus horarios de funcionamiento son de lunes a miércoles de 14h00 a 22h00 y de jueves a sábado de 14h00 a 01h00. No se permite apertura los días domingos. Y en los depósitos con ventas al por mayor su funcionamiento se permite de lunes a domingo de 06h00 a 22h00.

- **Categoría Cuatro: Locales de consumo de alimentos preparados.**

Se permite el funcionamiento para establecimientos donde se expendan comidas populares, como picanterías, fondas, cafeterías y restaurantes ubicados en un complejo deportivo etc. Se podrá realizar estas actividades de lunes a domingo de 06h00 a 22h00. Se permite además el expendio y consumo de bebidas alcohólicas únicamente para acompañar las comidas.

Para locales de comidas ligeras, cafeterías, fruterías, juguerías, heladerías, etc. se permite su funcionamiento de 06h00 a 02h00 todos los días y se prohíbe la venta de bebidas alcohólicas.

Los restaurantes podrán funcionar todos los días de 06h00 a 02h00.

- **Categoría Cinco: Supermercados.**

En esta categoría se encuentran aquellos locales y establecimientos que vendan alimentos y bebidas alcohólicas al por mayor, su funcionamiento es de lunes a domingo de 06h00 a 22h00. La venta de bebidas alcohólicas es exclusivamente para consumo en domicilios.

- **Categoría Seis: Tiendas y abacerías.**

En esta categoría se considera los locales o establecimiento de venta de alimentos o bebidas al por menor, como tiendas, venta de frutas, frigoríficos etc. Está prohibido el consumo de bebidas alcohólicas, en estos locales o

en sus áreas adyacentes. Estos locales podrán vender bebidas alcohólicas de lunes a domingo de 06h00 a 24h00 y podrán disponer una cantidad máxima del 10% de la totalidad de sus productos para el expendio.

- **Categoría Siete: Centros de entretenimiento.**

Se consideran en esta categoría los establecimientos como: juegos electromecánicos, su funcionamiento es de lunes a domingo de 10h00 a 22h00; Salas de videojuegos de lunes a domingo de 10h00 a 20h00; Billares y canchas deportivas de lunes a domingo de 06h00 a 01h00. En todas las actividades se prohíbe la venta o consumo de bebidas alcohólicas.

- **Categoría Ocho: Hospedaje.**

Se consideran en este grupo los establecimientos que ofrecen el servicio de hospedaje no turístico, pensiones, residenciales, moteles etc. El horario de funcionamiento se permite las 24 horas y se podrá expendir bebidas alcohólicas, exclusivamente a clientes, acompañado con comidas.

Este Acuerdo Ministerial también dicta sanciones a los propietarios que incumplan con las normas y horarios de funcionamiento respectivos como: clausura temporal o definitiva del establecimiento y pagos económicos para la reapertura del mismo. Es necesario indicar que aquellos locales que cuenten con permisos de carácter turístico se regulan con lo establecido en el Acuerdo Interministerial 1740, Registro Oficial 233, presentado en la siguiente tabla:



Tabla 3.3.1

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Horarios de funcionamiento de locales y establecimientos con permiso del Ministerio de Turismo.

Horarios de:	Turísticos (Regula el Ministerio de Turismo)		
Bares, discotecas, salas de recepción , peñas			
Funcionamiento	Lunes a Miércoles: 15h00 a 00h00	Jueves y Sábados: 12h00 a 03h00	Domingos: Salas de recepción y banquetes de 10h00 a 16h00
Expendio de bebidas alcohólicas	Lunes a Jueves: 15h00 a 00h00	Viernes y Sábados: 12h00 a 02h00	
Restaurantes			
Funcionamiento	Lunes a Domingo las 24 horas		
Expendio de bebidas alcohólicas (*)	Lunes a Jueves: Hasta las 00h00	Viernes y Sábados: Hasta las 02h00	Domingos: Hasta las 22h00
Cafeterías y fuentes de soda			
Funcionamiento	Lunes a Domingo las 24 horas		
Expendio de bebidas alcohólicas *	Lunes a Jueves: Hasta las 00h00	Viernes y Sábados: Hasta las 02h00	Domingos: Hasta las 22h00
*Bebidas alcohólicas únicamente para acompañar a la comida			

Fuente: Ministerio de Turismo.

Elaboración: Grupo Tesis.

CAPÍTULO 3.4 - Análisis de las características de ocupación del suelo en el Área Específica de Planeación

a) Antecedentes

El estudio de ocupación del suelo hace referencia a los indicadores de gran importancia en la planificación urbanística, en especial en las zonas ya consolidadas, ya que estos indicadores demuestran cómo está configurada la estructura física del área de estudio.

Con este análisis se pretende comprender el estado físico actual del área de estudio en términos de características de ocupación del suelo como la altura de las edificaciones, año de construcción, tipo de emplazamiento, el estado actual, coeficientes de utilización y ocupación del suelo, entre otros.

En este contexto y considerando que el Área de Estudio pertenece al Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, se aspira comprobar si existen problemas relacionados a la renovación, conservación o pérdida de los valores patrimoniales, ya que en los últimos años en el barrio San Roque se han incrementado las actividades relacionadas al comercio y servicios.

b) Objetivos

- Conocer la estructura física del A.E.P.
- Identificar las características de la ocupación de suelo predominantes en el A.E.P.
- Identificar problemas relacionados con las características de ocupación del suelo.



3.4.1 Altura de edificaciones

Actualmente en el área de estudio existen 105 predios que cuentan con edificaciones, de los cuales 99 cuentan con una edificación y seis con dos edificaciones, dando un total de 111 unidades; este grupo de edificaciones muestran una altura máxima de tres pisos (ver tabla 3.4.1.1).

La altura predominante es la de dos pisos con 2/3 del total de las edificaciones, seguido de las de un piso con 1/5 y finalmente más de 1/10 son de tres pisos (Ver gráfico 3.4.1.1). Esto demuestra que en el área de estudio la altura de las edificaciones es homogénea, presentando únicamente construcciones de “baja altura”, de las cuales cerca del 50% son edificaciones patrimoniales de tipologías domésticas. Cabe mencionar que las edificaciones de “baja altura” son una característica propia de los centros históricos latinoamericanos.

Fotografía 3.4.1.1

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Edificaciones de dos pisos en la Av. Loja.



Elaboración: Grupo Tesis.

Tabla 3.4.1.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Altura de edificaciones.

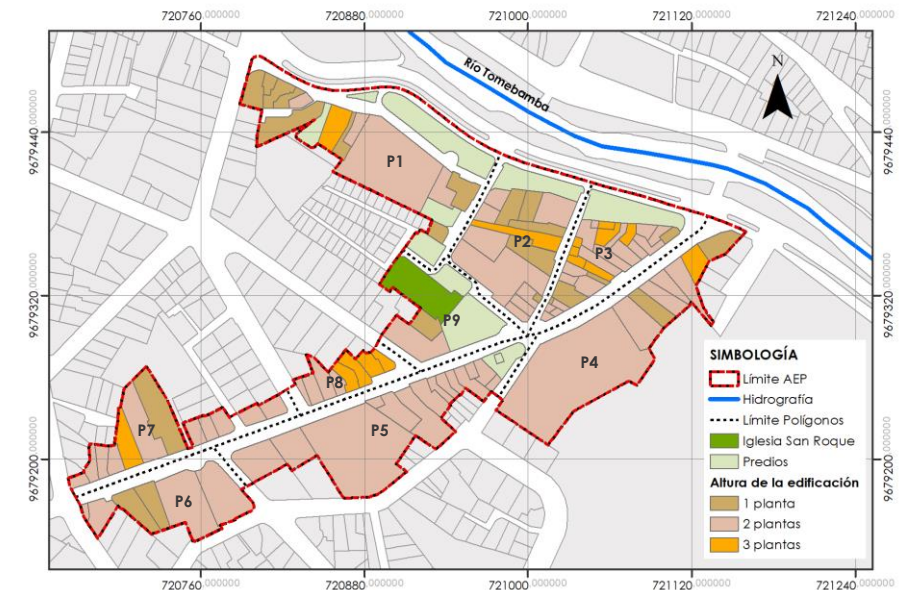
No. de pisos	No. edificaciones	Porcentaje (%)
1 piso	23	20.72
2 pisos	73	65.77
3 pisos	15	13.51
Total	111	100

Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

Gráfico 3.4.1.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Altura de las edificaciones.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.



3.4.2 Implantación de la edificación

El tipo de implantación de las edificaciones que sobresale en el área de estudio es la continua sin retiro frontal con el 63.06% del total de ellas y la continua con retiro frontal con el 19.82%; una de las características de los centros históricos latinoamericanos es que cuentan básicamente con edificaciones continuas sin retiro frontal. Además, el área de estudio presenta otros tipos de implantación (ver tabla 3.4.2.1) pero en proporciones menores.

Como se puede ver en el gráfico 3.4.2.1 las edificaciones continuas con retiro frontal sobresalen en la intersección de la Av. Loja y la calle Remigio Crespo Toral, y en la calle Del Batán, mientras que las edificaciones continuas sin retiro frontal se agrupan principalmente en la intersección de la Av. Loja y la Av. 12 de Abril.

Fotografía 3.4.2.1

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Edificaciones continuas sin retiro frontal.



Elaboración: Grupo Tesis.

Tabla 3.4.2.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Implantación de edificaciones.

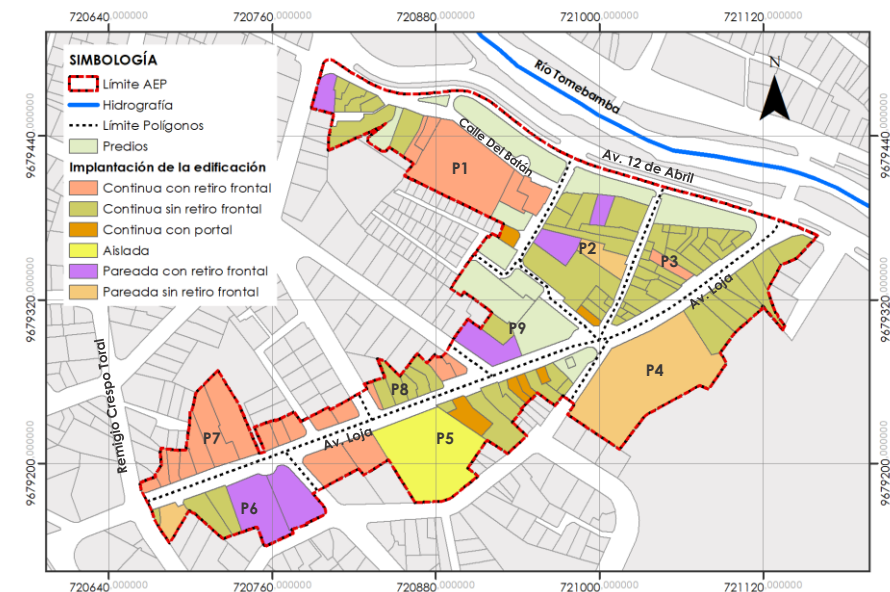
Implantación	No. edificaciones	Porcentaje (%)
Continua con retiro frontal	22	19.82
Continua sin retiro frontal	70	63.06
Continua con portal	7	6.31
Aislada	2	1.80
Pareada con retiro frontal	6	5.41
Pareada sin retiro frontal	4	3.60
Total	111	100

Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

Gráfico 3.4.2.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Implantación de las edificaciones.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

3.4.3 Estado de la edificación

Para éste análisis primeramente es necesario establecer los parámetros a calificar en las edificaciones, para lo cual se definió tres estados:

- **Bueno:** Cuando las paredes, pisos y acabados no presentan señales de deterioro como grietas, desprendimientos, etc.
- **Regular:** Cuando los elementos estructurales no presentan señales de deterioro, pero sí los acabados e instalaciones.
- **Malo:** Cuando tanto los elementos estructurales como los de acabados presentan deterioro o degradación irrecuperable, de modo que deban ser sustituidos totalmente o en proporciones mayores al 50%. (Calderón et al., 2016)

Como resultado de la calificación de las edificaciones se tiene que en el área de estudio el 83.78% de las edificaciones se encuentran en buen estado y el 16.22% se están en estado regular y no existen edificaciones en mal estado (ver tabla y gráfico 3.4.3.1).

Tabla 3.4.3.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Estado de las edificaciones.

Estado	No. edificaciones	Porcentaje (%)
Bueno	93	83.78
Regular	18	16.22
Malo	-	-
Total	111	100

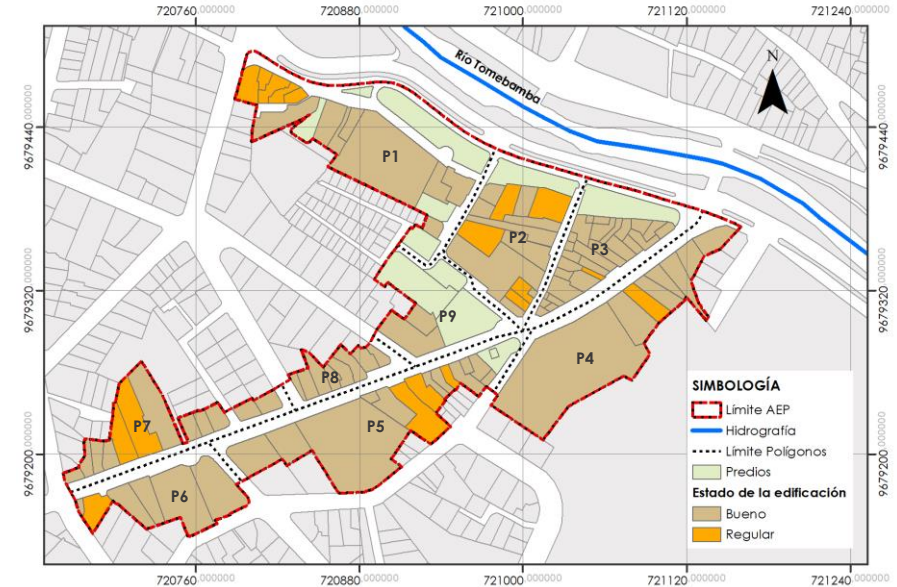
Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

Cabe mencionar que varias edificaciones que se encuentran en estado regular, cuentan con locales comerciales activos, esto puede conllevar a que la edificación empeore su estado si no existe una adecuada intervención de mejoramiento y conservación.

Gráfico 3.4.3.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Estado de las edificaciones.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

Según encuestas realizadas a los residentes, ellos se preocupan por la imagen del barrio, razón por la cual existen pequeñas campañas de mantenimiento continuas, principalmente de las fachadas, gestionadas entre la administración del barrio y la municipalidad. En la fotografía 3.4.3.2 se puede ver la ejecución del trabajo de mantenimiento de las fachadas de las edificaciones en la calle Del Farol, pues estas han sido objeto de actos vandálicos (grafitis).

Es importante mencionar que en el barrio también existe inversión privada (externa) para el mantenimiento de ciertas edificaciones, las cuales son realizadas principalmente con intereses económicos y comerciales, pues las



edificaciones intervenidas pasan a soportar nuevos usos de suelo, como el comercio y servicios, tal es el caso del hotel "San Roque".

Fotografía 3.4.3.2

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Edificaciones en la calle Del Farol.



Elaboración: Grupo Tesis.

Es importante mencionar que en los años 2013 y 2014 se realizó la "Campaña de mantenimiento de las edificaciones patrimoniales de San Roque", con la participación del GAD Municipal de Cuenca, la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca, el proyecto Ciudad Patrimonio Mundial y la Directiva Barrial de San Roque, esta campaña de mantenimiento tuvo como área de acción la manzana conformada por las Av. Loja, la calle Del Farol y la Av. 12 de Abril (Polígono P3).

El objetivo principal de esta campaña fue la recuperación y restauración de las edificaciones con valores patrimoniales, mejorando sus elementos arquitectónicos como las estructuras, paredes, pisos, cubiertas, instalaciones etc. En la fotografía 3.4.3.3 se puede ver la intervención en una de las edificaciones de la Av. Loja.

Fotografía 3.4.3.3

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: "Campaña de mantenimiento de las edificaciones patrimoniales de San Roque 2013-2014"



Fuente: Campaña de mantenimiento de las edificaciones patrimoniales de San Roque 2013-2014

3.4.4 Año de construcción de las edificaciones

Para facilitar el análisis, se estableció rangos de años de construcción de la edificación (ver tabla 3.4.4.1), en un intervalo de 10 años, empezando desde el año 1947, año en el que se elaboró el primer Plan Regulador en la ciudad de Cuenca.

Como se puede ver en la tabla 3.4.4.1 cerca de 1/4 de las edificaciones actuales ya se encontraban construidas antes del año 1947, en los años siguientes el número de edificaciones creció uniformemente con cerca del 17% en cada década, luego en los años 80 el número de construcciones

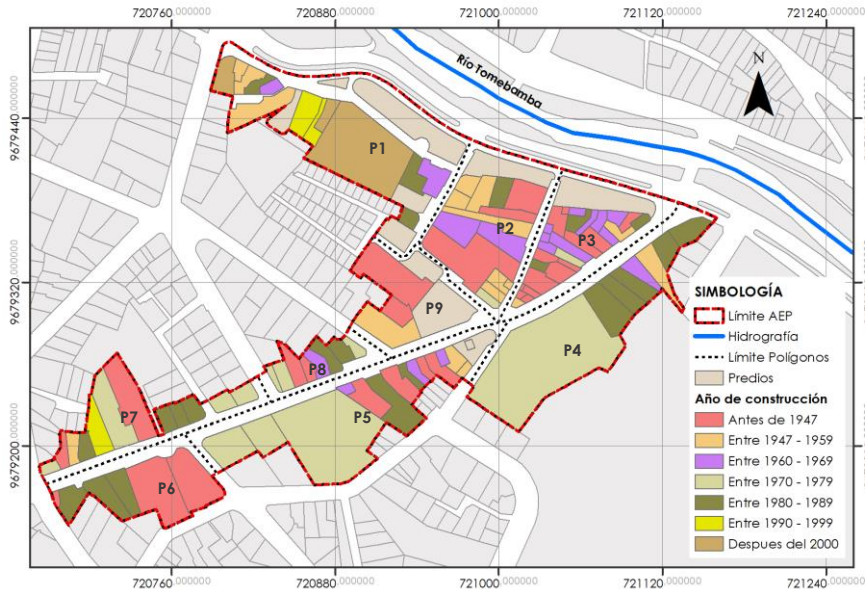


incrementa al 22.52%, mientras que desde los años 90 hasta la actualidad apenas se han edificado seis (Ver gráfico 3.4.4.1).

A pesar de que San Roque se encuentra en el sector de El Ejido, el cual en los últimos años ha soportado un notable proceso de renovación, este barrio no ha sido objeto de estos procesos, pues, desde los años 90 únicamente se han construido seis edificaciones, las cuales se han incorporado de manera adecuada y no agreden mayormente el paisaje urbano.

Gráfico 3.4.4.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Año de construcción de las edificaciones.



Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" de la Universidad de Cuenca.

Elaboración: Grupo tesis.

Tabla 3.4.4.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Estado de las edificaciones.

Años	No. edificaciones	Porcentaje (%)
Antes de 1947	32	27.03
1947 – 1959	17	16.22
1960 – 1969	19	17.12
1970 – 1979	13	11.71
1980 – 1989	24	22.52
1990 – 1999	3	2.70
Después del 2000	3	2.70
Total	111	100

Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" de la Universidad de Cuenca.

Elaboración: Grupo Tesis.

3.4.5 Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S)

Este coeficiente relaciona la superficie de emplazamiento de la edificación y la superficie del lote, en términos relativos.

$$C.O.S = \frac{\text{Superficie de emplazamiento de la edificación}}{\text{Área del lote}} \times 100$$

Para el estudio del C.O.S se tomó los resultados del diagnóstico de la tesis "Plan de conservación del Ejido de la ciudad de Cuenca" del año 2016, en el que el área de estudio está dividida en diez sectores, y el barrio San Roque se encuentra en el sector de estudio CH-02.

Para el análisis de los datos obtenidos dicho documento considera tres rangos que agrupan los C.O.S en: Coeficientes de baja intensidad (> 40%), coeficientes de mediana intensidad (entre 41% y 70%) y coeficientes de alta intensidad (entre 71% y 100%).

Aplicando estos rangos se tiene como resultado que el 27.73% de predios tienen un COS de baja intensidad, cerca de la mitad cuentan con mediana



intensidad y el 21.23% de alta intensidad, lo que nos demuestra que el barrio San Roque se encuentra en un sector que posee predominantemente un COS de mediana intensidad.

3.4.6 Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S)

Este coeficiente relaciona la superficie total de construcción en un predio y la superficie del lote, en términos relativos.

$$C.U.S = \frac{\text{Superficie total de construcción de la edificación}}{\text{Área del lote}} \times 100$$

De igual manera para el estudio del C.U.S se tomó los resultados del diagnóstico de la tesis "Plan de conservación del Ejido de la ciudad de Cuenca" del año 2016, en el que el área de estudio está dividida en diez sectores, y el barrio San Roque se encuentra en el sector de estudio CH-02.

Para el análisis de los datos obtenidos dicho documento considera tres rangos que agrupan los C.U.S en coeficientes de baja intensidad (> 150%), de mediana intensidad (entre 150% y 300%) y de alta intensidad (< 300%).

Con estos criterios se tiene como resultado que 4/5 de los predios tienen C.U.S de baja intensidad, 1/5 de mediana intensidad y el 0.13% de alta intensidad, lo que nos demuestra que el barrio San Roque se encuentra en un sector que posee predominantemente un CUS de baja intensidad.

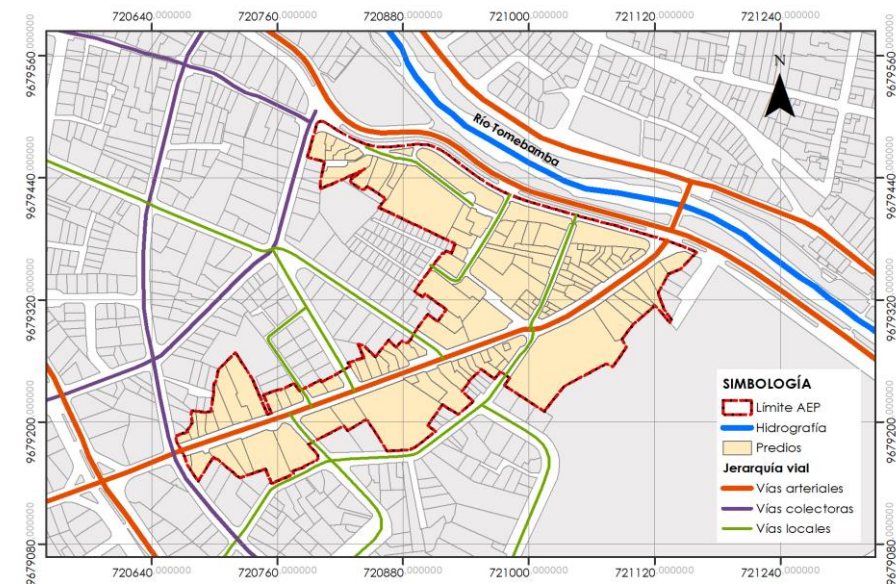
3.4.7 Vialidad y movilidad

El barrio presenta un trazado vial irregular (ver gráfico 3.4.7.1), en general todas sus vías se encuentran en buen estado, cuentan con veredas,

excepto la calle del Farol. La materialidad de las vías es de asfalto y hormigón principalmente, solamente la calle Del Farol cuenta con adoquín y la calle San Roque con piedra. Según la jerarquización de vías el área de estudio cuenta con vías arteriales (Av. Loja, Av. Remigio Crespo, Av. 12 de Abril) y locales, y cercano a éste también se encuentran vías colectoras (calle Guayas, Remigio Tamariz), además existe también una ciclovía que se emplaza en la Av. Loja, la cual según los moradores, es poco utilizada y afecta al funcionamiento de los locales comerciales en dicha avenida.

Gráfico 3.4.7.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Jerarquía vial.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo Tesis, Inventario vial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

Estas vías arteriales soportan un alto flujo vehicular diariamente, según el conteo vehicular realizado en la Av. Loja el 21 de febrero del presente año (ver tabla 3.4.7.1), en las horas pico existe un flujo aproximado de 1000



vehículos motorizados y 17 vehículos no motorizados (bicicletas) por hora, cabe mencionar que la totalidad de estos vehículos solo van de paso por el barrio. Por estas vías circulan también varias líneas de buses de transporte público que aportan a la interacción con el resto de la ciudad.

El alto flujo de vehículos motorizados, presente en la Av. Loja, provoca fuertes problemas como la contaminación por la emisión de gases, lo cual afecta principalmente a los servicios de alimentación, también genera inseguridad para los peatones, pues muchos vehículos sobrepasan los límites de velocidad. Esta inseguridad incrementa por las secciones cortas de las veredas.

Tabla 3.4.7.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Conteo vehicular.

Hora	Vehículos motorizados	Vehículos no motorizados
07:00 – 09:00	2198	29
13:00 – 15:00	1881	39
17:00 – 19:00	2082	39
Total	6161	107

Fuente: Grupo Tesis, Conteo vehicular, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

3.4.8 Edificaciones patrimoniales

Históricamente San Roque inició como un barrio periférico de la ciudad en el que residían principalmente familias de bajos recursos, razón por la cual, el barrio se consolida esencialmente con edificaciones de tipologías domésticas, concebidas con técnicas de construcción vernáculas.

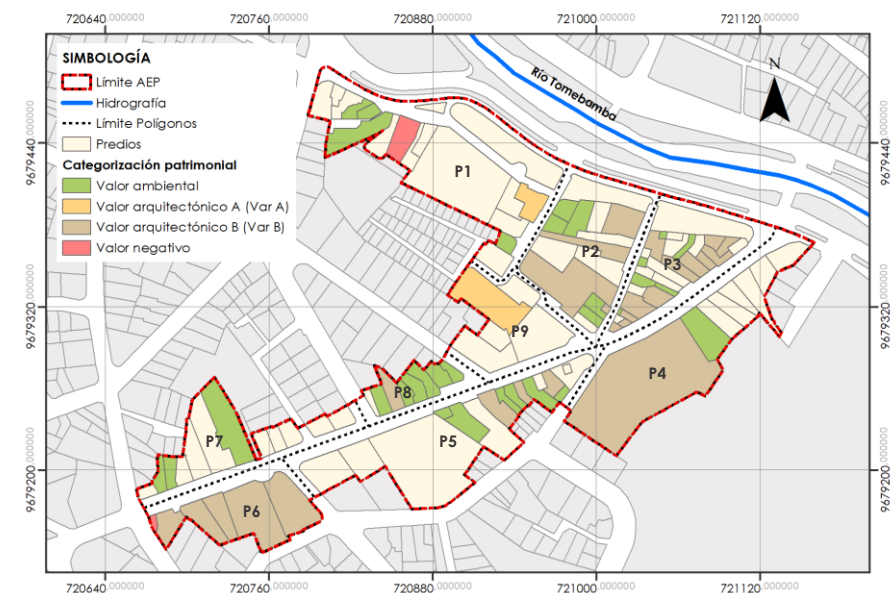
Actualmente, de las 111 edificaciones emplazadas en el área de estudio cerca de la mitad cuentan con valores patrimoniales (ver tabla 3.4.8.1), de estas, la mitad son edificaciones con Valor Ambiental, seguido de las de Valor Arquitectónico B con el 42.62% y finalmente las de Valor

Arquitectónico A con el 3.28%, existen también dos edificaciones que presentan Valor Negativo.

Como se puede ver en el gráfico 3.4.8.1, la mayor concentración de edificaciones patrimoniales se produce en el polígono P3, P2 y a lo largo de la avenida Loja, justamente en el área de mayor actividad comercial. Es importante controlar estas actividades pues dichas edificaciones no fueron concebidas para este propósito y por las necesidades de los nuevos usos de suelo están propensas a intervenciones que pueden poner en riesgo sus valores patrimoniales.

Gráfico 3.4.8.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Edificaciones con valores patrimoniales



Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" de la Universidad de Cuenca.

Elaboración: Grupo Tesis.



Tabla 3.4.8.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Edificaciones con valores patrimoniales.

Categorización patrimonial	Edificaciones	
	Nro.	%
Valor Emergente	-	-
Valor Arquitectónico A	2	3.28
Valor Arquitectónico B	26	42.62
Valor Ambiental	31	50.82
Valor Negativo	2	3.28
Total	61	100

Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" de la Universidad de Cuenca.

Elaboración: Grupo Tesis.

CAPÍTULO 3.5 - Análisis de los usos de suelo en el Área Específica de Planeación

a) Antecedentes

El uso de suelo hace referencia a las actividades que los seres humanos realizan en un determinado territorio o espacio y para ello lo producen, modifican o mantienen.

En el presente capítulo se realiza un inventario y análisis de los usos de suelo existentes en cada uno de los predios cuyos resultados permiten identificar la intensidad y comportamiento de las principales actividades humanas. A su vez también permite obtener una idea clara de las condiciones y problemas en los que se ve inmerso el barrio y que a su vez influyen directamente en su dinámica y desarrollo.

Con el inevitable crecimiento de las ciudades, las nuevas tecnologías y demandas de la población, los usos de suelo se someten a un proceso de cambio, en este contexto para tener una idea más clara de la situación actual del barrio, se ha realizado un acercamiento a los usos de suelo de años anteriores, en este caso se ha considerado establecer una

comparación con la información proporcionada por el Proyecto "Ciudad Patrimonio Mundial" de la Universidad de Cuenca, dicha información fue obtenida en el año 2012.

Para el levantamiento de información se consideró la distribución por polígonos definida con anterioridad y la utilización de fichas por cada predio y de acuerdo a cada piso. Para obtener datos estadísticos de la información levantada se utilizó herramientas digitales como la base de datos de ACCESS 2013 y Sistema de Información Geográfica (SIG) ARCGIS.

b) Objetivos

- Identificar los usos de suelo existentes en el área de estudio.
- Analizar la distribución espacial de las principales actividades humanas.
- Estudiar los niveles de intensidad de los usos.
- Analizar el cambio de los usos de suelo en los últimos años.
- Estudiar el comportamiento de los usos en las edificaciones con valor patrimonial.
- Analizar la compatibilidad e incompatibilidad de usos.

Para el desarrollo de este estudio se agrupó los diferentes usos de suelo en: vivienda, equipamiento, comercio, servicios personales afines a la vivienda, servicios generales, producción de bienes y servicios, gestión y administración y los usos de suelo especiales.



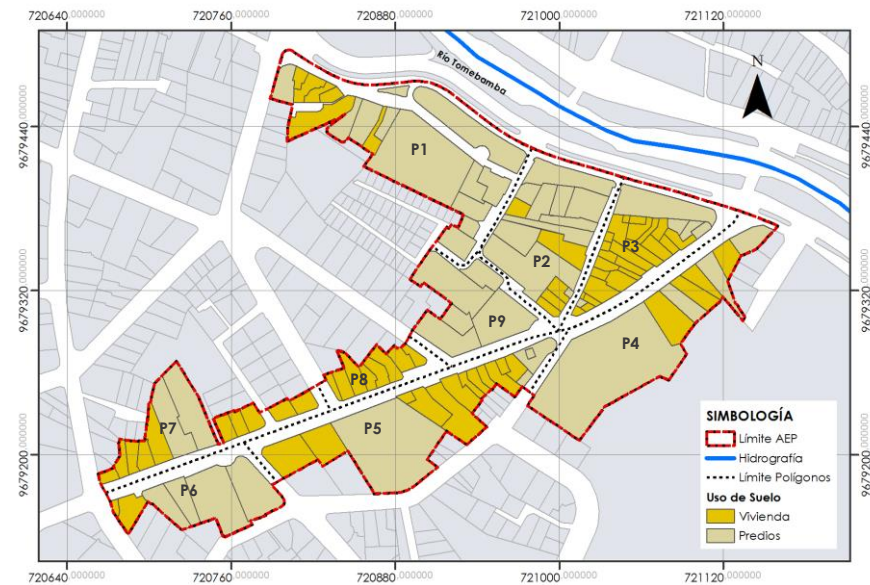
3.5.1 Vivienda

a. Identificación y descripción

Luego de procesar la información obtenida, se ha determinado que en 72 de los 115 predios se desarrolla este uso de suelo, el cual representa 2/3 del total de predios, siendo este todavía el que sobresale en el A.E.P. Estas unidades de uso se encuentran distribuidas en 8 de los 9 polígonos como se puede ver en el gráfico 3.5.1.1.

Gráfico 3.5.1.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Predios con uso de Suelo vivienda



Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

Es necesario mencionar que gran parte de estas edificaciones desarrollan este uso en la primera y segunda planta alta, y que la planta baja

mayoritariamente es utilizada para realizar actividades comerciales y de servicios.

Principalmente el acceso a estas unidades se realiza de forma directa, es decir desde la calle principal, y en algunos se lo realiza mediante los pasillos de circulación.

Es importante mencionar la existencia de ciertas unidades de vivienda que están bajo la modalidad de arriendo de cuartos de inquilinato o departamentos, especialmente para estudiantes.

Fotografía 3.5.1.1

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Edificaciones con uso de suelo vivienda.



Elaboración: Grupo Tesis.



b. Intensidad del uso de suelo

Como se puede observar en la tabla 3.5.1.1 existe un polígono (P9) que no presenta este uso de suelo, ya que éste cuenta únicamente con equipamientos. Además, se identificaron seis polígonos con un bajo nivel de intensidad, es decir que cada polígono tiene entre 1 y 10 unidades de este uso. Dentro de la mediana intensidad se registró un polígono, con una cantidad de doce viviendas. Mientras que en el de intensidad más alto se encuentra en un polígono con 24 unidades de este uso.

Como se puede observar en el gráfico 3.5.1.2 las intensidades altas se concentran en las zonas más oscuras del gráfico, en este caso en el polígono P3 con 24 unidades, y los niveles de intensidad van disminuyendo gradualmente hacia los polígonos P7, P8 y P5.

Según entrevistas realizadas, los residentes mencionan que existe una mayor concentración de viviendas en los predios cercanos a la Universidad de Cuenca, que genera mayor demanda de vivienda especialmente para los estudiantes que buscan residir cerca de este equipamiento. En este contexto es importante mencionar que las condiciones de confort no son las más convenientes, ya que los residentes se encuentran expuestos al ruido de los locales comerciales, a los centros de diversión nocturna y a la contaminación ambiental que se genera por el alto tráfico vehicular.

Tabla 3.5.1.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Intensidad de vivienda por manzana.

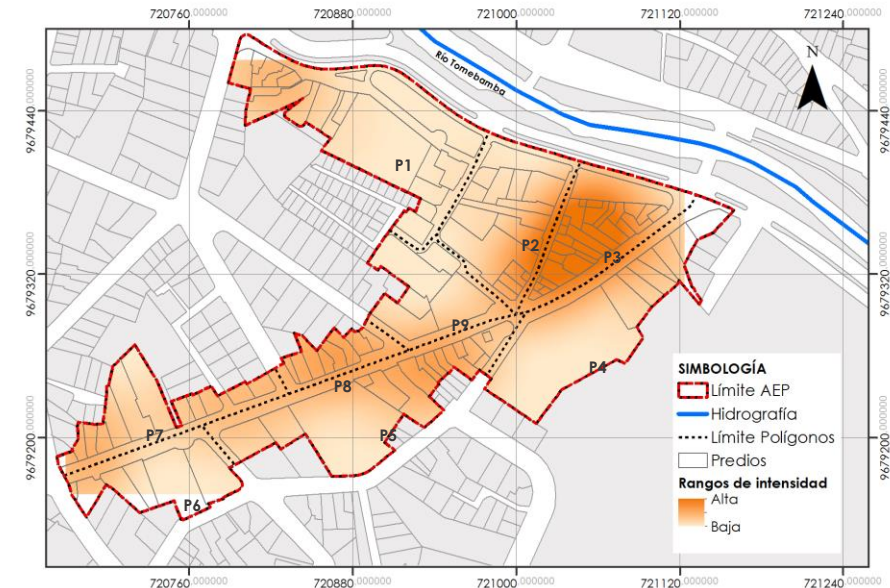
Rangos de Vivienda	Polígonos		
	Nro.	%	Intensidad
Sin vivienda	1	11,11	Sin intensidad
De 1 a 10	6	66,67	Baja intensidad
De 11 a 20	1	11,11	Media intensidad
De más de 20	1	11,11	Alta intensidad
Total	9	100	

Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

Gráfico 3.5.1.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Intensidad de vivienda por manzana.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

c. Uso vivienda en edificaciones patrimoniales.

De los 61 predios que tienen edificaciones con valor patrimonial, en 42 predios se han registrado uso de suelo vivienda. Como se puede ver en la tabla 3.5.1.2, cerca de 3/5 de las viviendas están en edificaciones patrimoniales con Valor Ambiental (A), mientras que 1/3 están en edificaciones con Valor Arquitectónico B.

En el gráfico 3.5.1.3 se puede observar que la mayor parte de estas unidades patrimoniales se concentran en los polígonos 3, 5 y 8; estas edificaciones en su mayoría son utilizadas para realizar actividades de índole comercial.



Tabla 3.5.1.2

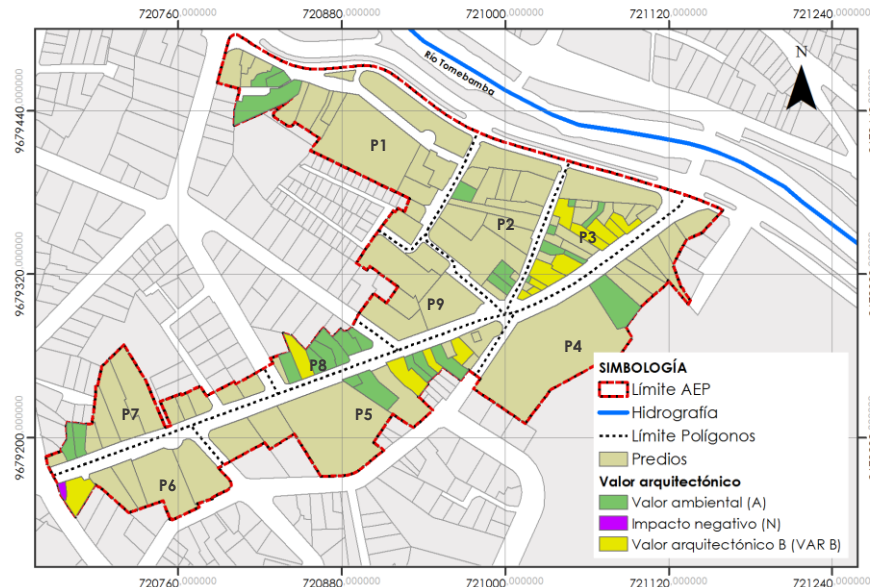
Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Vivienda en edificaciones patrimoniales.

Categorización patrimonial	Vivienda	
	Nro. De predios	%
Valor emergente	-	-
Valor arquitectónico A	-	-
Valor arquitectónico B	15	35.72
Valor ambiental	26	61.90
Valor negativo	1	2.38
Total	42	100

Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" U. Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.
Elaboración: Grupo Tesis.

Gráfico 3.5.1.3

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Vivienda en edificaciones patrimoniales.



Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" U. Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.
Elaboración: Grupo Tesis.

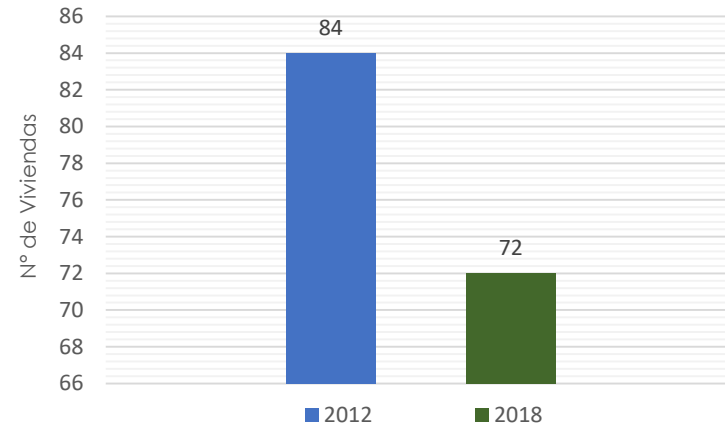
d. Comparación de usos entre los años 2012 y 2018.

Como se puede observar en el gráfico 3.5.1.4 se muestra una clara disminución de este uso en el barrio entre los años 2012 y el 2018. En el año 2012 se contaba con 84 unidades de vivienda, mientras que en el 2018 se contabilizan 73 unidades, reduciendo su número en 12 lo que representa una disminución del 14.29%.

En el gráfico 3.5.1.5 se realiza una comparación a nivel de polígonos, donde se observa que las mayores disminuciones de estas unidades se dan en el polígono P2 seguido de los polígonos P1 y P6. También existen algunos polígonos donde no se han identificado cambios en su número de viviendas. Finalmente, en este gráfico se determina claramente que el número de viviendas en el polígono P3 en el año 2012 también fue el más representativo.

Gráfico 3.5.1.4

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Evolución de usos de suelo vivienda 2012-2018.

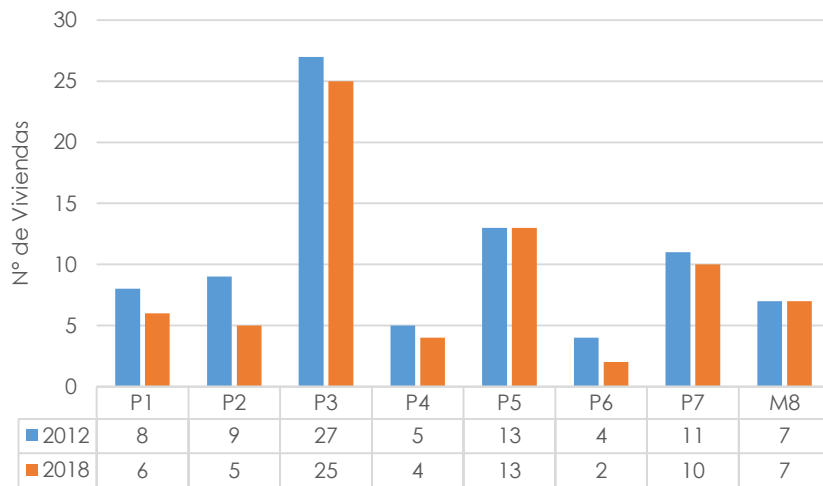


Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" de la Universidad de Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.
Elaboración: Grupo Tesis.



Gráfico 3.5.1.5

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Evolución de usos de suelo vivienda 2012-2018.



Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" de la Universidad de Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

De acuerdo a las entrevistas realizadas a los moradores que habitan más de diez años en el barrio, en los últimos años éste ha sufrido cambios importantes en el uso residencial, principalmente por el crecimiento de actividades relacionadas a los servicios generales como bares y discotecas, que causan molestias a los residentes del barrio, provocando el desplazamiento de los residentes, lo que ha generado un aumento de los arriendos en el barrio y la llegada de nuevos habitantes.

3.5.2 Equipamientos

a. Identificación y descripción

Actualmente en el área de estudio se localizan once equipamientos de los cuales 10 son equipamientos urbanos menores, es decir tienen alcance barrial o parroquial y uno es un equipamiento urbano mayor, es decir que tiene alcance para toda la ciudad (Ver gráfico 3.5.2.1).

En los equipamientos urbanos menores están: la Escuela San Roque, el Colegio a distancia CEPIA, Casa de Encuentros, baños públicos, Iglesia San Roque, parque San Roque, la Plaza Sucre, la Plaza del Farol, una pequeña plaza sin nombre y áreas verdes. El equipamiento urbano mayor que se encuentra emplazado en el área de estudio es la Universidad de Cuenca.

Los equipamientos que mayormente aportan con la dinámica en el barrio son la Universidad de Cuenca y la escuela San Roque, por la cantidad de personas que asisten diariamente a ellas a lo largo del día, además un gran número de estas personas también usan otros equipamientos como la Plaza Sucre y la Plaza del Farol, y se benefician además de las actividades comerciales y de servicios que existen en el barrio.

El elevado número de personas que concurren en vehículos motorizados (autos, busetas, taxis, entre otros) a la Universidad de Cuenca y escuela San Roque, ocasiona, en ciertas horas del día, inconvenientes al tráfico vehicular, principalmente en la Av. Loja, pues no existen plazas de estacionamiento momentáneo que permitan el desembarque de pasajeros, obligando a que los vehículos se estacionen en la avenida e interrumpan el flujo vehicular.

Cabe mencionar que en días festivos de la ciudad se realizan ferias artesanales en el barrio San Roque, precisamente en la Plaza del Farol, lo cual de igual manera aporta a su dinámica, pues esto impulsa la actividad económica y atrae turistas locales, nacionales y extranjeros que visitan la ciudad.



Fotografía 3.5.2.1

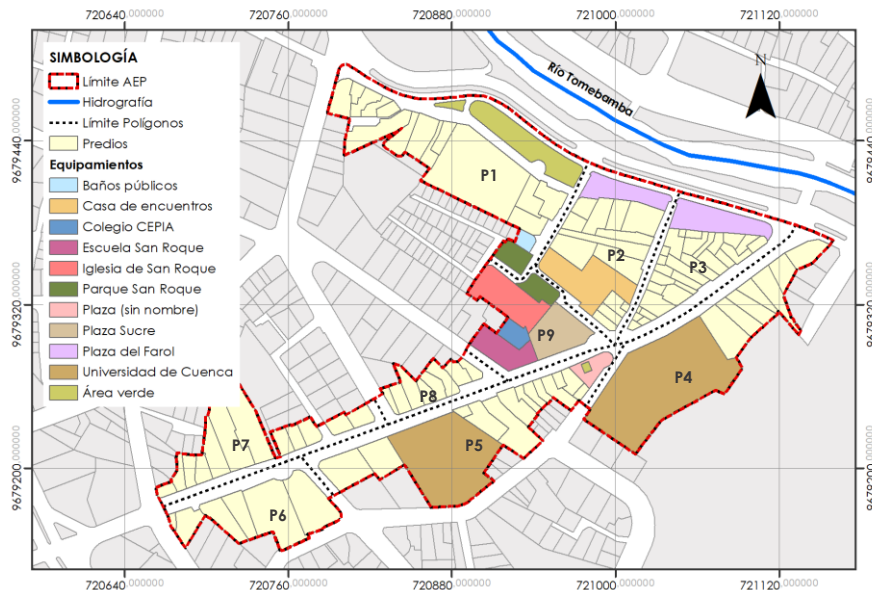
Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Plaza del Farol.



Elaboración: Grupo Tesis.

Gráfico 3.5.2.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Equipamientos.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

En el área de estudio también existen equipamientos que no son utilizados o se los usa de manera incorrecta, como es el caso de los baños públicos los cuales mantienen sus puertas cerradas, además al parque San Roque, no se le da un correcto uso pues en este espacio público, generalmente en horas de la tarde, se realizan actividades como el consumo de alcohol, y de igual manera pasa esto en la Plaza Sucre, provocando incomodidades a los residentes como a los transeúntes.

b. Intensidad del uso de suelo

El análisis de la intensidad de equipamientos se realiza a nivel de polígonos, para lo cual se establecieron cuatro rangos de intensidad acorde al número de equipamientos encontrados en el área de estudio. Como se puede ver en la tabla 3.5.2.1, tres polígonos no cuentan con ningún equipamiento, cuatro cuentan con baja intensidad, un polígono cuenta con intensidad media y un polígono cuenta con alta intensidad, ya que en éste se emplazan cinco equipamientos.

Como se puede ver en el gráfico 3.5.2.2, la mayor intensidad de equipamientos se concentra en el polígono P9 y la intensidad va disminuyendo mientras más se aleja de este polígono, esto muestra que los equipamientos se emplazan en la parte central del barrio, que es la iglesia de San Roque.

Tabla 3.5.2.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Intensidad de equipamientos

Rango del número de usos	Polígonos		
	Nro.	%	Intensidad
Sin unidades	3	33.33	Sin intensidad
De 1 a 2	4	44.44	Baja intensidad
De 3 a 4	1	11.11	Media intensidad
Más de 4	1	11.11	Alta intensidad
Total	9	100	

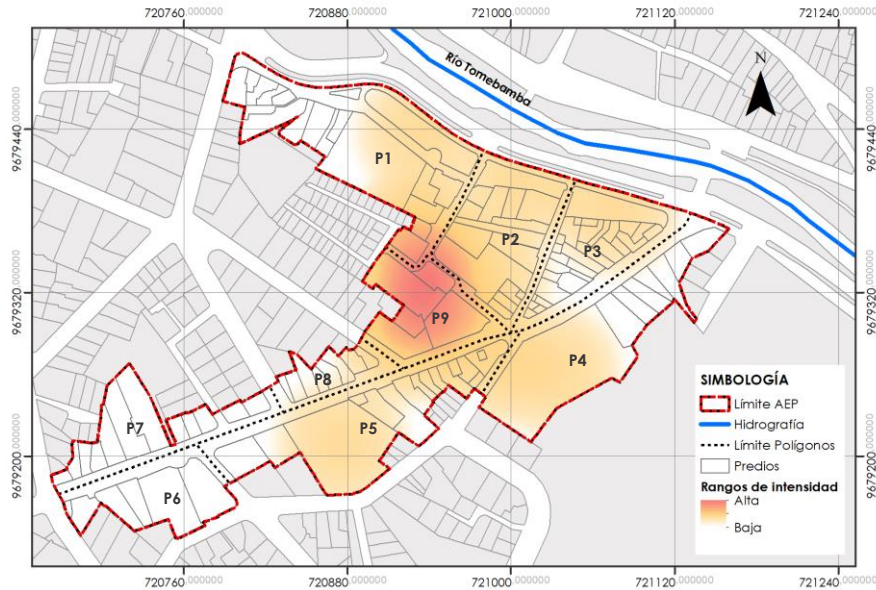
Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.



Gráfico 3.5.2.2

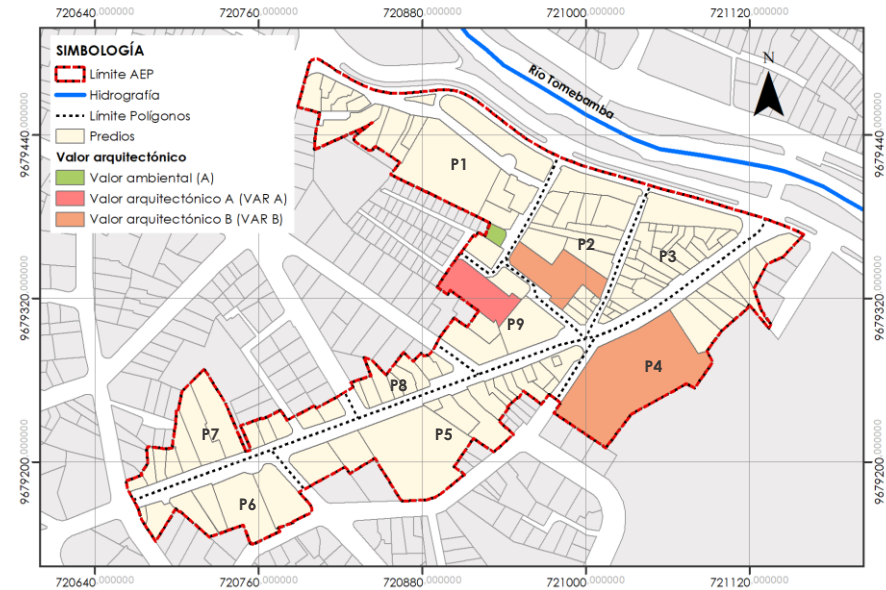
Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Intensidad de equipamientos.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.
Elaboración: Grupo Tesis.

Gráfico 3.5.2.3

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Equipamientos en edificaciones patrimoniales.



Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" U. Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.
Elaboración: Grupo Tesis.

c. Equipamientos en edificaciones patrimoniales

De los once equipamientos que se emplazan en el área de estudio, cuatro se encuentran en edificaciones patrimoniales; como se puede ver en la tabla 3.5.2.2, dos equipamientos funcionan en edificaciones con Valor Arquitectónico B y dos en edificaciones con Valor Arquitectónico A y Valor Ambiental, respectivamente. Cabe señalar que estas construcciones fueron concebidas para albergar estos equipamientos, a excepción de los baños públicos, los cuales son solo una parte de la edificación.

Tabla 3.5.2.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Equipamientos en edificaciones patrimoniales.

Categorización patrimonial	Equipamientos	
	Nro.	%
Valor Emergente	-	-
Valor Arquitectónico A	1	25
Valor Arquitectónico B	2	50
Valor Ambiental	1	25
Valor Negativo	-	-
Total	4	100

Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" U. Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.
Elaboración: Grupo Tesis.



d. Comparación de usos de suelo entre los años 2012 y 2018

Según la comparación de la información obtenida del año 2012 con la información levantada en el 2018, existe una disminución de estos usos, pues aparte de los once equipamientos que se encuentran actualmente, en el 2012 existía la casa hogar "Santa Ana", un ropero comunitario, la Universidad Tecnológica Equinoccial y la Unidad educativa Luisa de Jesús Cordero, cabe mencionar que la infraestructura de esta última pasó a formar parte de la Universidad de Cuenca.

3.5.3 Comercio

a. Identificación y descripción

En las últimas décadas, especialmente por la presencia de los equipamientos que demandan de otras actividades para satisfacer sus necesidades, se han dado grandes cambios en el uso de suelo comercio. Para entender el estado actual y cómo influye este uso en el área de estudio, se estableció la clasificación obtenida 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, 2002", la misma que se agrupa de acuerdo a las actividades con características comunes (ver tabla 3.5.3.1).

Se identificaron 28 unidades de este uso, ubicándose en toda el área de estudio, de los cuales el comercio cotidiano de productos para aprovisionamiento de la vivienda al por menor representa el 3/4 del total de los usos (ver tabla 3.5.3.2), que incluye tiendas de abarrotes, papelerías, bazares, centros de copiado, es decir actividades necesarias para un adecuado abastecimiento del barrio en cortas distancias (Ver fotografía 3.5.1.1).

Tabla 5.3.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Clasificación de los usos de suelo comercio.

Clasificación de los tipos de comercio
Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios.
Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.
Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

Fuente: 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, 2002.

Elaboración: Grupo Tesis.

Tabla 3.5.3.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Uso de suelo comercio.

Clasificación de los tipos de comercio	Unidades	Porcentaje (%)
Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor (3.1)	21	75
Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor (3.2)	1	3.57
Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios (3.3)	2	7.15
Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios (3.4)	1	3.57
Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios (3.5)	3	10.71
Total	28	100

Fuente y Elaboración: Grupo Tesis.

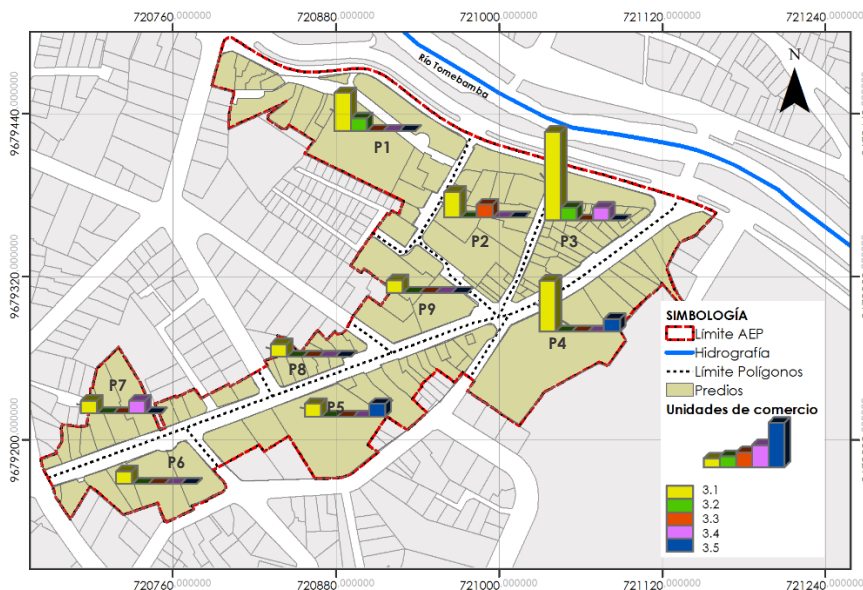


Se encontró tres unidades relacionadas al comercio de materiales de construcción y elementos accesorios que representa el 10.71%, como las ferreterías y venta de productos de electricidad. Además, se identificó que el comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y el comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, cuentan cada uno con una unidad de este uso.

Complementariamente a este tipo de uso de suelo se encuentra también el centro comercial "Los Nogales", conformado por una farmacia y una papelería (ver gráfico 3.5.3.1 y fotografía 3.5.3.2).

Gráfico 3.5.3.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Unidades de comercio por manzanas.



Fuente: GAD Municipal de Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

Fotografía 3.5.3.1

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Uso de suelo comercio.



Papelería



Farmacia

Elaboración: Grupo Tesis.

Fotografía 3.5.3.2

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Uso de suelo comercio.



Ferretería



Centro comercial "Los Nogales"

Elaboración: Grupo Tesis.

En las entrevistas realizadas a los propietarios de los locales comerciales, se determinó que los centros de copiado y papelerías eligieron este barrio porque se encuentra cerca de la Universidad de Cuenca; mientras que cinco locales como tiendas de abarrotes y repuestos de carros viven en él, y querían trabajar, mientras los demás propietarios decidieron emplazarse allí porque consideran que el barrio es comercial y se les presentó la oportunidad de aprovechar esta condición.

b. Intensidad del uso de suelo

Según el levantamiento de información, en el A.E.P todos los polígonos cuentan con al menos una actividad comercial. Como se puede observar en la tabla 3.5.3.3 se tienen siete polígonos con bajos niveles de intensidad, siendo en su mayoría las tiendas de abarrotes, ferreterías y venta de repuestos de carros. Mientras que en los otros dos polígonos se observa un alto nivel de intensidad, de más de cinco unidades de este uso dentro de un mismo polígono.

Tabla 3.5.3.3

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Intensidad de comercio por manzana.

Rangos de Comercio	Polígonos		
	Nro.	%	Intensidad
Sin comercio	-	-	Sin intensidad
De 1 a 5	7	77,78	Baja intensidad
Más de 5	2	22,22	Alta intensidad
Total	9	100	

Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

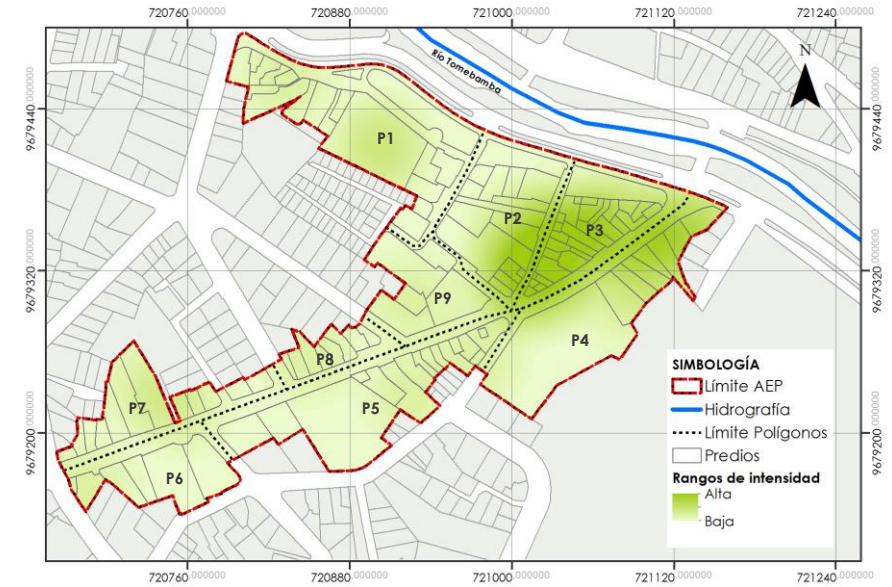
Elaboración: Grupo Tesis.

Es necesario indicar que la mayor concentración de usos se produce en los polígonos P3 y P4 a lo largo de la Av. Loja, como se puede ver en el gráfico 3.5.3.2, debido a la cercanía de la Universidad de Cuenca; lo que genera una mayor demanda, en papelerías, tiendas de abarrotes, centros de cómputo, bazares, farmacias etc. Además, el polígono P4 también tiene un alto número de usos de suelo comercio. Así mismo se puede observar que los polígonos P6, P8, y P9 son los que menos usos de comercio tienen.

Esta actividad se concentra principalmente en los ya mencionados tres polígonos, generando mayor dinámica económica al sector por lo tanto un alto tráfico peatonal. Es importante tener en cuenta que estas actividades son permitidas y compatibles con los demás usos de suelo, ya que no afectan la habitabilidad del sector.

Gráfico 3.5.3.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Intensidad de comercio por polígono.



Fuente: GAD Municipal de Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

c. Uso comercio en edificaciones patrimoniales

De las 26 unidades con actividades comerciales, 16 funcionan en edificaciones patrimoniales. Se ha identificado que cerca de 3/5 representa a las edificaciones con Valor Arquitectónico B (VAR B). Mientras que un 37.6% representa a aquellas que poseen valor ambiental (ver tabla 3.5.3.4).

En el gráfico 3.5.3.3 se puede observar que la mayor cantidad de edificaciones patrimoniales con uso de suelo comercio se encuentran dispersas en toda el A.E.P, y principalmente en el polígono P3. Entre los usos de suelo con actividades comerciales más frecuentes en las edificaciones patrimoniales se hallan las tiendas de abarrotes, bazares, almacenes de equipos de computación, tiendas de repuestos de vehículos y ferreterías.



Tabla 3.5.3.4

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Comercio en edificaciones patrimoniales.

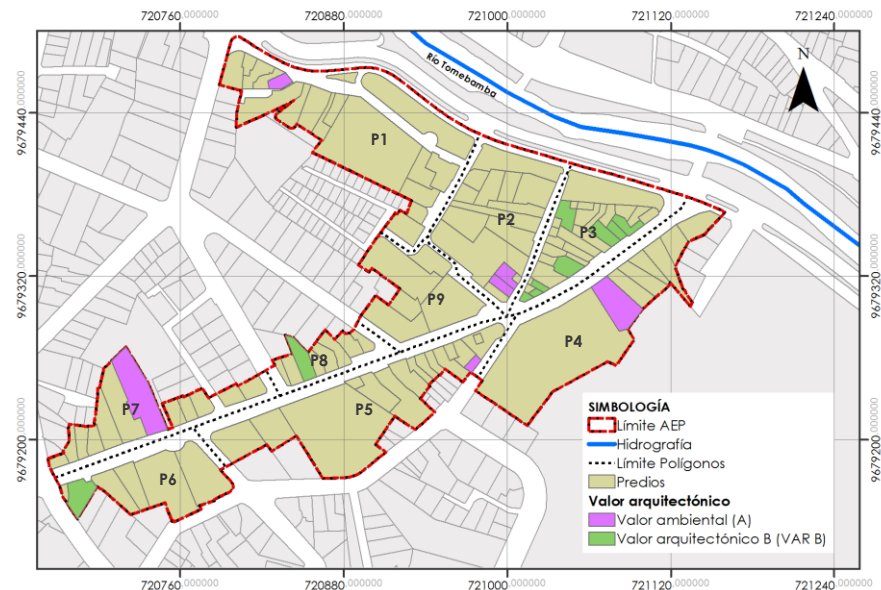
Categorización patrimonial	Comercio	
	Nro. de predios	%
Valor Emergente	-	-
Valor Arquitectónico A	-	-
Valor Arquitectónico B	10	62.5
Valor Ambiental	6	37.5
Valor Negativo	-	-
Total	16	100

Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" U. Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

Gráfico 3.5.3.3

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Comercio en edificaciones patrimoniales.



Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" U. Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

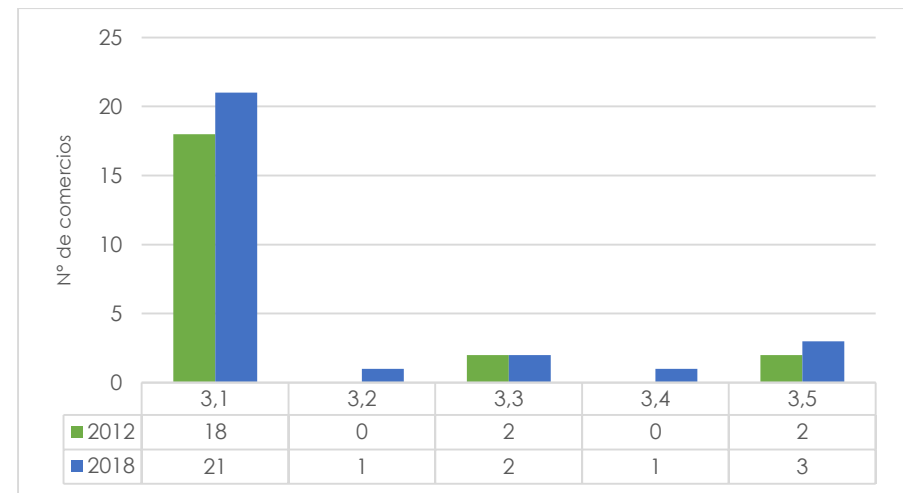
d. Comparación de usos de suelo entre los años 2012 y 2018.

Según el Proyecto "Ciudad Patrimonio Mundial" en el 2012 se registraron 22 unidades de comercio, mientras que de acuerdo a los datos levantados por el grupo de tesis en el 2018 se contabilizaron 28 usos de comercio.

En el gráfico 3.5.3.4, se puede observar la variación que han tenido los usos de suelo entre el 2012 y el 2018, el comercio cotidiano de aprovisionamiento a la vivienda ha tenido un aumento de tres unidades, mientras que el comercio de materiales de construcción elementos y accesorios, solo se identifica una unidad. En los demás grupos de comercio se mantiene los valores y también se muestra la presencia de actividades que en el 2012 no tenían unidades.

Gráfico 3.5.3.4

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Comparación del uso vivienda entre los años 2012 y 2018.



Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" de la Universidad de Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.



El cambio de los usos de suelo vinculados al comercio, en la actualidad se ha visto afectado por la implementación de una ciclovia, que elimina los espacios de parqueaderos en la Av. Loja, ocasionando una disminución en las ventas de los locales comerciales.

De las 28 unidades de este uso de suelo, quince propietarios de estos, lo son también de las edificaciones donde funcionan sus negocios, además, 18 dueños de los negocios manifestaron que residen en el barrio por más de 20 años.

e. Años de funcionamiento de los usos de suelo actuales

Como se puede observar en la tabla 3.5.3.5, cerca de 2/5 de los locales destinados al uso de suelo comercio se encuentran funcionando entre 0 y 5 años, demostrando así que la mayor parte de los locales son nuevos. Además, es importante mencionar la existencia de siete locales que cuentan con más de 20 años de funcionamiento, en su mayoría tiendas de abarrotes.

Tabla 3.5.3.5

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Años de funcionamiento de los locales comerciales.

Años	Unidades	Porcentaje (%)
0-5	12	42.87
6-10	3	10.71
11-15	3	10.71
16-20	3	10.71
Más de 20	7	25
Total	28	100

Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

3.5.4 Servicios personales y afines a la vivienda

a. Identificación y descripción

Actualmente en el área de estudio se hallan 16 unidades de este uso de suelo entre las cuales se encuentran: seis gabinetes de belleza (cuatro peluquerías y dos gabinetes de uñas), dos centros de mantenimiento y venta de accesorios para computadoras, un taller de reparación de electrodomésticos, cuatro centros de internet y cabinas telefónicas, dos talleres de reparación de bicicletas y una sala de videojuegos, estos usos están distribuidos como se puede ver en el gráfico 3.5.4.1.

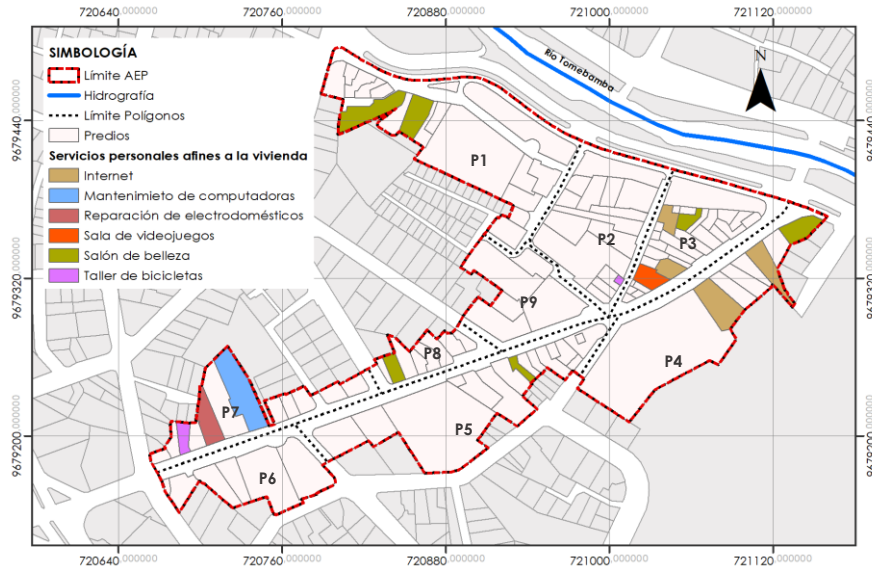
Según las encuestas realizadas a los propietarios de estos locales, los usos de suelo que brindan servicios de internet, gabinetes de uñas, sala de videojuegos y los centros de mantenimiento de computadoras, eligieron este barrio para su emprendimiento principalmente por la cercanía a la Universidad de Cuenca, mientras que el resto de propietarios manifestaron que solo se les dio la oportunidad de trabajar allí; además 14 locales arriendan sus instalaciones y solamente dos son propietarios de las edificaciones; cabe mencionar que de las 16 unidades de este tipo de uso de suelo solamente cinco propietarios de los locales son residentes del barrio, lo que evidencia la poca participación de la población residente en estas actividades generadoras de ingresos económicos.

Algunos propietarios de estos locales mencionaron además que en el barrio no existe mucha competencia para sus negocios, a excepción de los servicios de internet, pues por la alta cantidad de personas que asiste a la Universidad de Cuenca existe una demanda considerable de este servicio, razón por la cual hay mayor oferta de estos servicios en el área de estudio y en el área de influencia inmediata, principalmente en el polígono P4.



Gráfico 3.5.4.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Servicios personales afines a la vivienda.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

b. Intensidad del uso de suelo

Como se puede ver en la tabla 3.5.4.1, por la baja presencia de estos servicios, se establecieron tres rangos de intensidad, dando como resultado que, en el área de estudio, dos polígonos no cuentan con ningún tipo de estos servicios, cuatro polígonos cuentan con una intensidad baja, y finalmente tres polígonos que presentan una intensidad media de usos.

En el gráfico 3.5.4.2 se puede ver que existe una mayor concentración de estos servicios en los polígonos P3, P7 y P4. En los polígonos P3 y P4 se emplazan principalmente los servicios de internet y cabinas telefónicas por la cercanía a la Universidad de Cuenca, mientras que el resto están de manera dispersa en el área de estudio.

Tabla 3.5.4.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Intensidad de servicios personales y afines a la vivienda.

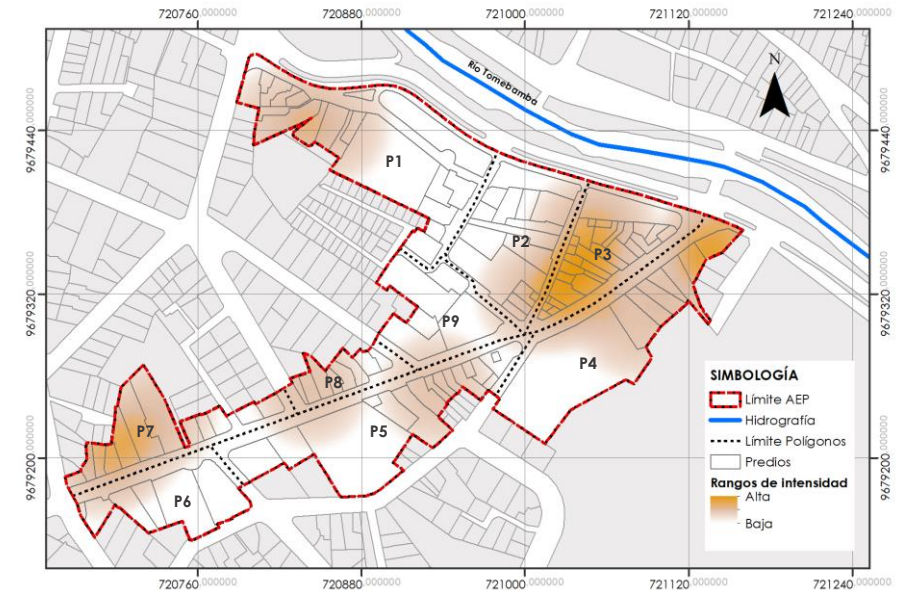
Rango del número de usos	Polígonos		
	Nro.	%	Intensidad
Sin unidades	2	33.33	Sin intensidad
De 1 a 2	4	44.44	Baja intensidad
De 3 a 4	3	11.11	Media intensidad
Total	9	100	

Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

Gráfico 3.5.4.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Intensidad de servicios personales y afines a la vivienda.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

c. Servicios personales y afines a la vivienda en edificaciones patrimoniales

De las 16 unidades de este uso de suelo, once se encuentran en edificaciones con valores patrimoniales (ver tabla 3.5.4.2), los cuales un poco más de la mitad se encuentran en edificaciones con Valores Ambientales, seguidos de las de Valor Arquitectónico B con el 36.36% y finalmente uno se encuentra en una edificación con valor negativo (Ver gráfico 3.5.4.3).

d. Comparación de usos de suelo entre el año 2012 y 2018

Según la información obtenida, en el año 2012 existían un total de 15 unidades de este uso de suelo en el área de estudio, mientras que en el 2018 existen 16 unidades, esto muestra que, en un periodo de 6 años, apenas se incrementó una sola unidad; cabe indicar que varias de las actividades del 2012 en el 2018 ya no se encuentran y se han incorporado nuevos usos.

e. Años de funcionamiento de los usos de suelo actuales

Como se puede ver en la tabla 3.5.4.3, el 43.75% de los locales actuales funcionan entre 0 y 5 años, el 31.25% entre 5 y 10 años, el 12,50% entre 10 y 20 años, y el 12.50% por más de 20 años, esto demuestra que 3/4 de los locales actuales iniciaron sus actividades en los últimos diez años, siendo estos principalmente los servicios de internet.

Tabla 3.5.4.3

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Años de funcionamiento.

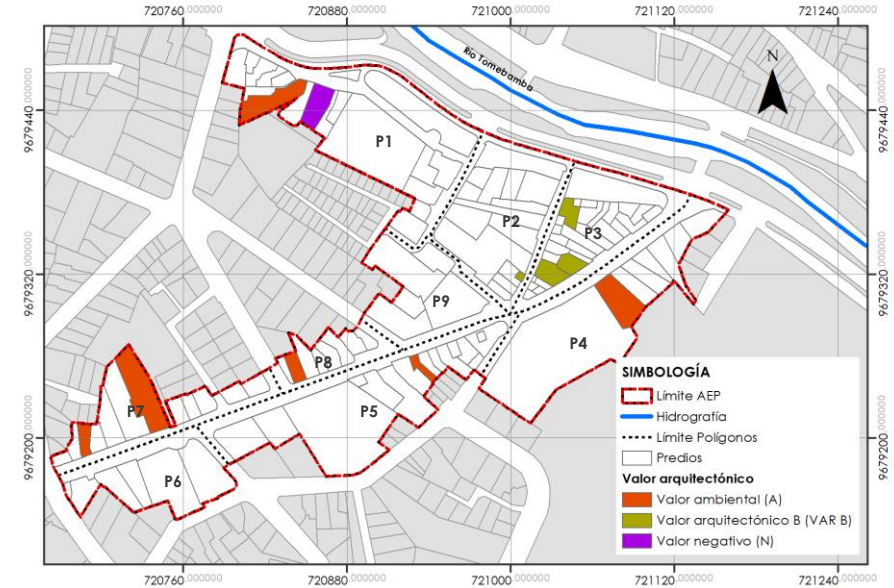
Años	Unidades	Porcentaje (%)
0 – 5	7	43.75
5 – 10	5	31.25
10 – 15	1	6.25
15 – 20	1	6.25
Más de 20	2	12.50
Total	16	100

Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

Gráfico 3.5.4.3

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Servicios personales y afines a la vivienda en edificaciones patrimoniales.



Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" U. Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

Tabla 3.5.4.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Servicios personales y afines a la vivienda en edificaciones patrimoniales.

Categorización patrimonial	Servicios personales	
	Nro.	%
Valor Emergente	-	-
Valor Arquitectónico A	-	-
Valor Arquitectónico B	4	36.36
Valor Ambiental	6	54.54
Valor Negativo	1	9.10
Total	11	100

Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" U. Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.



3.5.5 Servicios generales

a. Identificación y descripción

En el área de estudio actualmente se encuentran emplazadas 57 unidades de este tipo de uso de suelo (ver gráfico 3.5.5.1), los cuales se dividen en seis subgrupos, como se puede ver en la tabla 3.5.5.1.

En este grupo de usos de suelo sobresalen los servicios de alimentación con 39 unidades, de los cuales nueve locales venden comida típica como: humitas, tamales, entre otros; 17 restaurantes, cinco bares, cinco locales de comida rápida, dos licorerías y un local de carnes asadas; seguido de los servicios profesionales que cuentan con ocho unidades, de los cuales dos son asesorías contables, un edificio de oficinas varias, una oficina de seguros, un laboratorio clínico, una clínica dental y dos centros médicos.

Además, se localizan dos discotecas y un hotel que son servicios de turismo y recreación; tres unidades de servicios industriales, que son: un taller de radiadores, una lavadora de autos y un tecnicentro automotriz ; dos unidades de servicios de transporte y comunicación, los cuales son dos parqueaderos, cabe mencionar que éstos no son de acceso al público en general ya que uno es el parqueadero del centro comercial "Los Nogales" y el otro funciona específicamente para un edificio de oficinas, varias calles cuentan con zonas de parqueo como la calle Del Batán, San Roque, Lorenzo Piedra, Galápagos, entre otros, además existen también tres bahías que se encuentran junto a la Plaza Sucre, y disponen de 17 plazas de estacionamiento; y finalmente el barrio cuenta con dos servicios financieros, que son un cajero automático y un local para transacciones con atención de un corresponsal no bancario "Banco del barrio".

Según las encuestas realizadas a los propietarios de estos locales, 29 de ellos eligieron este barrio para su emprendimiento porque es un lugar comercial, doce porque el barrio se encuentra cerca de la Universidad de Cuenca y en catorce casos emprendieron sus negocios en este barrio porque se les presentó la oportunidad.

Tabla 3.5.5.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Servicios generales, subgrupos.

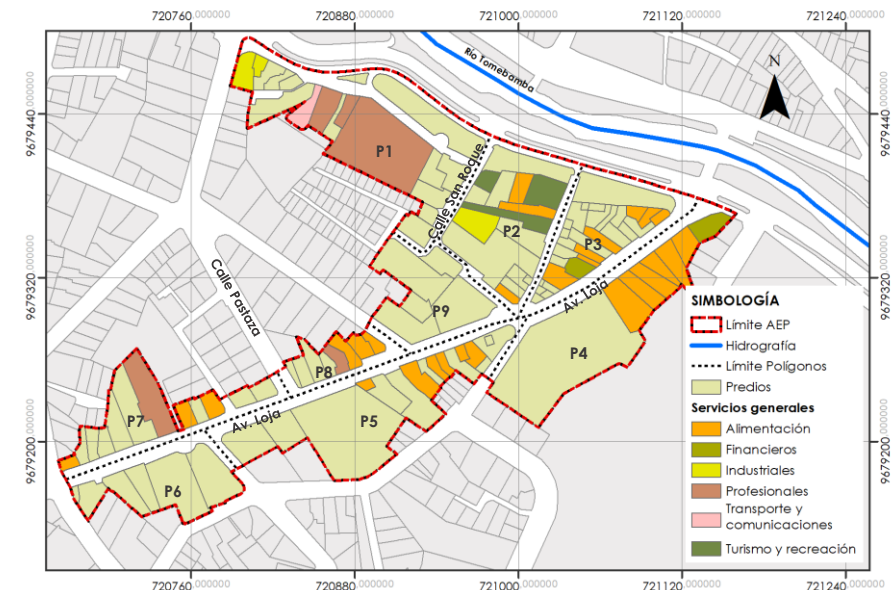
Servicios generales	Unidades	Porcentaje (%)
Financieros	2	3.51
Transporte y comunicaciones	2	3.51
Turismo y recreación	3	5.26
Alimentación	39	68.42
Profesionales	8	14.04
Industriales	3	5.26
Total	57	100

Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

Gráfico 3.5.5.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Servicios generales.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.



De los 57 locales que brindan estos diferentes servicios, apenas diez son dueños de las edificaciones, mientras que el resto (47 locales) pagan arriendo, varias personas sostienen que el valor de los arriendos se ha mantenido constante, pero existen casos en los que mencionan que, si ha habido un incremento principalmente por el aumento de la actividad comercial en los últimos años; ante todo esto varios dueños de los locales consideran que los costos de los arriendos no son muy altos. Cabe mencionar también que en 14 casos los propietarios de los locales son residentes del barrio y el resto (43 casos) habitan en otros sectores de la ciudad.

Como se puede en la tabla 3.5.5.1, cerca de 2/3 de estos usos de suelo son de alimentación y se ubican principalmente a lo largo de la avenida Loja, lo cual induce a una alta concentración y flujo de personas en la misma, todo esto provoca inseguridad a los peatones pues el flujo vehicular motorizado en este eje vial también es alto y en muchos casos estos sobrepasan la velocidad permitida.

Según las encuestas realizadas a los residentes del barrio, a visitantes y a dueños de los negocios, estos servicios de alimentación son la principal fuente de atracción y dinámica en el barrio, y ven de buena manera, positiva, a los locales que venden comida típica como las humitas y a los restaurantes, pues estos no generan molestias a los residentes del barrio; diferente es la presencia de discotecas, bares y licorerías, pues estas actividades incomodan a los residentes, quienes afirman que estos locales generan desaseo, contaminación auditiva e inseguridad por la presencia de personas ajenas al barrio, especialmente los fines de semana en horarios nocturnos; también es necesario mencionar la presencia de varios bares que funcionan de manera clandestina, estos se desarrollan principalmente en locales que cuentan con permisos de funcionamiento para actividades como restaurantes, generando de igual manera incomodidades a los residentes del barrio.

b. Intensidad del uso de suelo

En base a la información levantada, se evidenció que estos usos cuentan con una alta presencia en el área de estudio, en los que sobresalen los servicios alimenticios; en cuanto a su distribución, como se puede ver en la tabla 3.5.5.2, existen polígonos que no cuentan con ningún uso de este tipo y existen otros que cuentan con una alta intensidad, es decir tienen entre siete u once unidades de estas actividades.

Se puede ver en el gráfico 3.5.5.2 que los usos que brindan este tipo de servicios se concentran principalmente a lo largo de la avenida Loja en los polígonos P3, P4, P5 y P8, como se explicó anteriormente, esto genera varios conflictos tanto en el flujo de personas y tensión en el flujo vehicular (vehículos motorizados), provocando inseguridad principalmente para los peatones.

Tabla 3.5.5.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Intensidad de servicios generales.

Rango del número de usos	Polígonos		
	Nro.	%	Intensidad
Sin unidades	2	22.22	Sin intensidad
De 1 a 3	-	-	Baja intensidad
De 3 a 6	2	22.22	Media intensidad
De 7 a 11	5	55.56	Alta intensidad
Total	9	100	

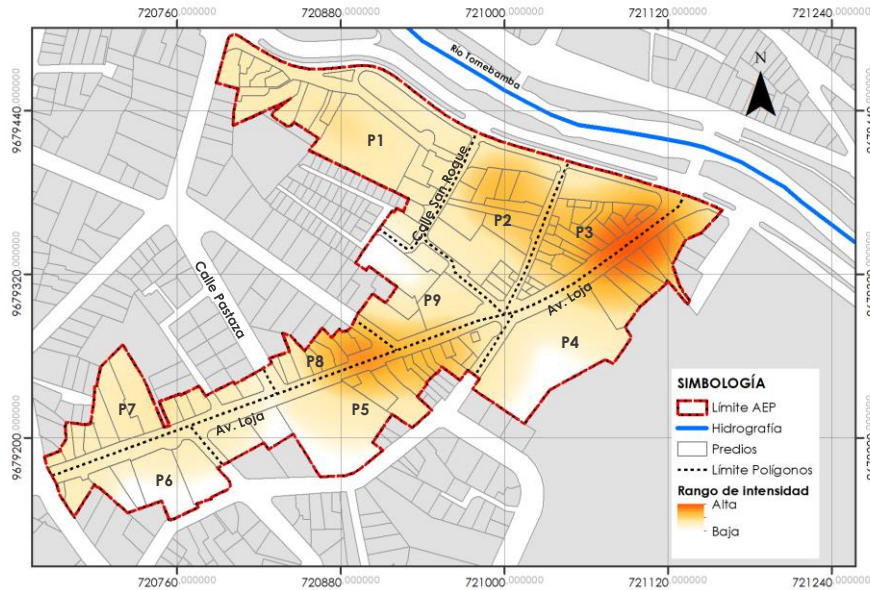
Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo tesis.



Gráfico 3.5.5.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Intensidad de servicios generales



Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.
Elaboración: Grupo tesis.

c. Servicios generales en edificaciones patrimoniales

De las 55 unidades de este tipo de uso de suelo 30 se encuentran en edificaciones con valores patrimoniales (ver tabla 3.5.5.3), de los cuales la mitad están en edificaciones con Valor Arquitectónico B, el 46.66% en edificaciones con Valor Ambiental (Ver gráfico 3.5.5.3).

Tabla 3.5.5.3

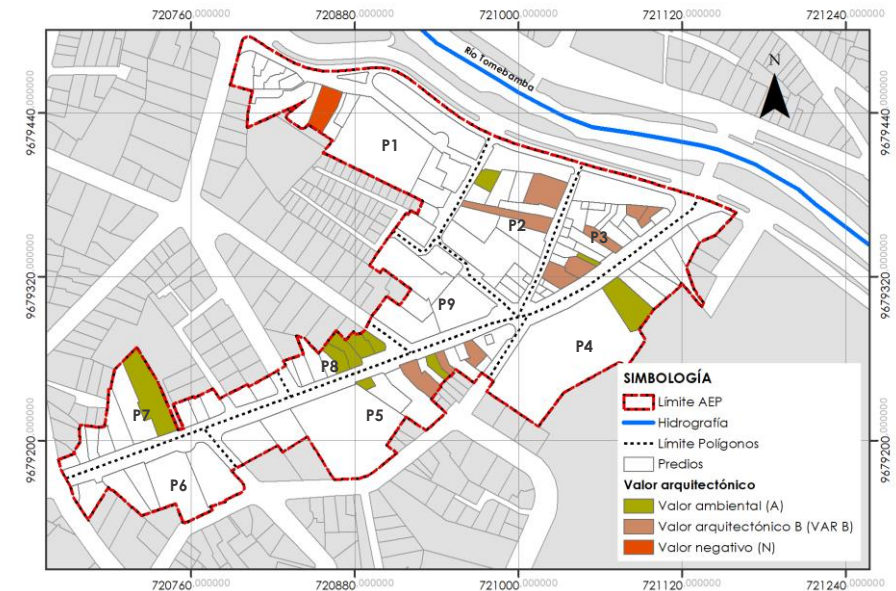
Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Servicios generales en edificaciones patrimoniales.

Categorización patrimonial	Servicios generales	
	Nro.	%
Valor Emergente	-	-
Valor Arquitectónico A	-	-
Valor Arquitectónico B	15	50
Valor Ambiental	14	46.66
Valor Negativo	1	3.34
Total	30	100

Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" U. Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.
Elaboración: Grupo Tesis.

Gráfico 3.5.5.3

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Servicios generales en edificaciones patrimoniales



Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" U. Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.
Elaboración: Grupo Tesis.



d. Comparación de usos de suelo entre el año 2012 y 2018

Según la información obtenida, en el año 2012 existían 23 unidades de servicios generales, mientras que en el 2018 se presentan 57, lo que demuestra un incremento del 148% en seis años. Los servicios que más aumentaron son de alimentación pues, en el 2012 existían 13 y actualmente existen 39, lo que conlleva a una nueva tendencia de usos de suelo, que a futuro puede afectar al uso residencial.

e. Años de funcionamiento de los usos de suelo actuales

En la tabla 3.5.5.4 se observa que el 66.67% de estos locales funcionan entre 0 y 5 años, el 12.28% entre 6 y 10 años, el 8.77% entre 11 y 15 años, y el 12.28% por más de 20 años, esto demuestra cerca de los 3/4 de los de los locales actuales relacionados a los servicios generales se han incorporado al sector en los últimos diez años, en los que sobresalen los servicios de alimentación los cuales se encuentran principalmente a lo largo de la avenida Loja.

Tabla 3.5.5.4

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Servicios generales, años de funcionamiento.

Años	Unidades	Porcentaje (%)
0 – 5	38	66.67
6 – 10	7	12.28
11 – 15	5	8.77
16 – 20	-	-
Más de 20	7	12.28
Total	57	100

Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

3.5.6 Producción de bienes

a. Identificación y descripción

Actualmente en el área de estudio se encuentran emplazadas solamente cinco unidades de este uso de suelo, los cuales son: una sastrería, dos talleres de costura, un taller de hojalata y un taller de lápidas (Ver gráfico 3.5.6.1).

Según las encuestas realizadas a los propietarios de estos locales, tres de ellos pagan arriendo, cuyo valor de pago no ha variado en los últimos años, mientras que los dos restantes son propietarios de las edificaciones en las que se encuentran estos negocios; además cuatro propietarios de estos locales son residentes del barrio. La propietaria de uno de los talleres de costura menciona que décadas atrás existían locales de actividades como el bordado de polleras y la producción de caramelos artesanales, pero estas actividades han desaparecido en su totalidad.

Estos usos de suelo en su conjunto están relacionados con la producción artesanal y manufacturera compatibles con la vivienda, es decir son actividades que no generan ninguna clase de inconvenientes a la vivienda.

Fotografía 3.5.6.1

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Producción de bienes.



Taller de sastrería



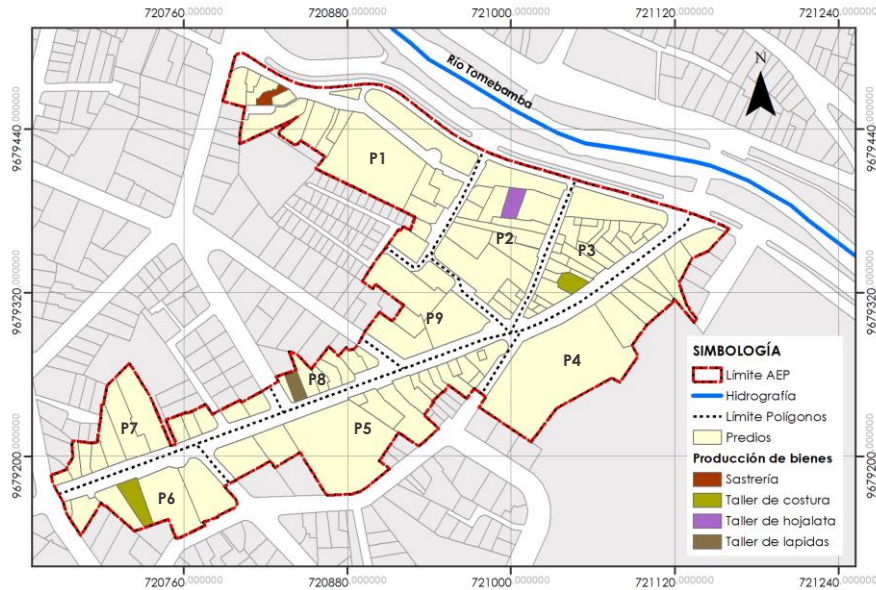
Taller de hojalata

Elaboración: Grupo Tesis.



Gráfico 3.5.6.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Producción de bienes.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.
Elaboración: Grupo tesis.

b. Intensidad de usos de suelo

Como se pudo ver anteriormente, este tipo de usos de suelo cuenta solamente con cinco unidades, los cuales se encuentran distribuidos de manera dispersa en el área de estudio (ver gráfico 3.5.6.2), emplazándose uno en cada polígono, dando como resultado una baja intensidad de usos en estos polígonos como se puede ver en la tabla 3.5.6.1, además de existir también polígonos que no tienen estos usos.

Tabla 3.5.6.1

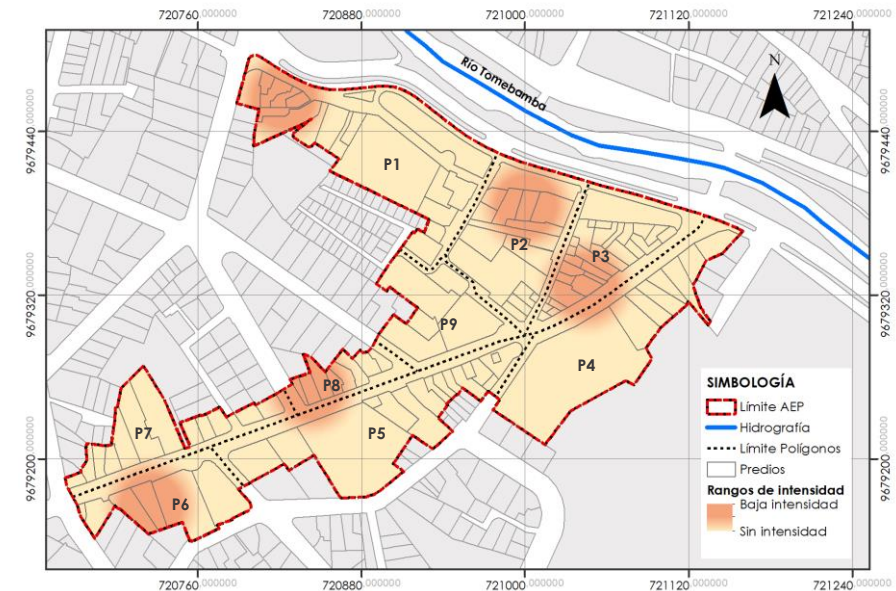
Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Intensidad de producción de bienes.

Rango del número de usos	Polígonos		
	Nro.	%	Intensidad
Sin unidades	4	44.44	Sin intensidad
1 unidad	5	55.56	Baja intensidad
Total	9	100	

Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.
Elaboración: Grupo Tesis.

Gráfico 3.5.6.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Intensidad de producción de bienes



Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.
Elaboración: Grupo tesis.



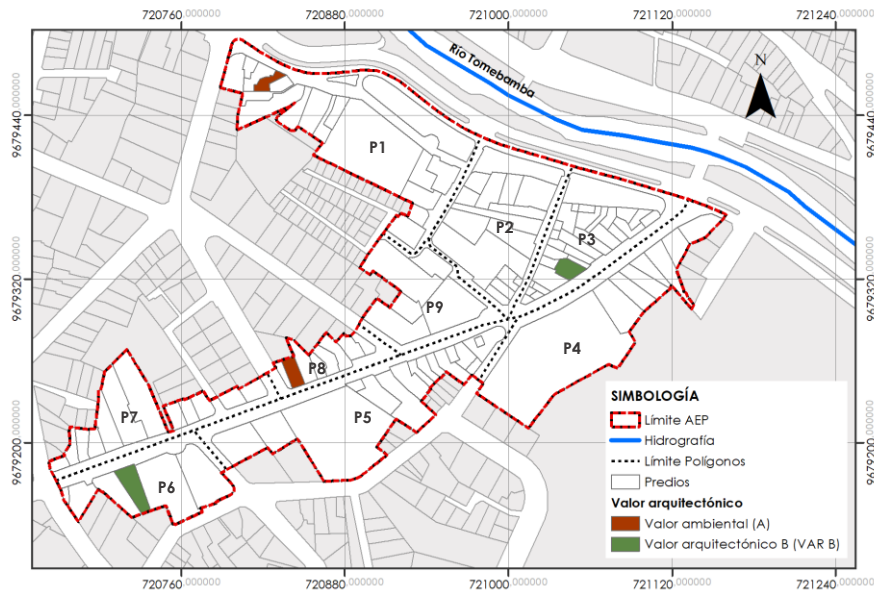
c. Producción de bienes en edificaciones patrimoniales

Como se puede ver en la tabla 3.5.6.2, de las cinco actividades dedicadas a la producción de bienes, cuatro se encuentran en edificaciones que tienen valores patrimoniales, de las cuales dos están en edificaciones que cuentan valor arquitectónico B y dos en edificaciones con valor ambiental (Ver gráfico 3.5.6.3).

Estos usos de suelo al no requerir grandes equipos, maquinaria o amplias superficies para desarrollarse, no atentan a estas edificaciones patrimoniales con posibles modificaciones o adaptaciones.

Gráfico 3.5.6.3

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Producción de bienes en edificaciones patrimoniales



Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" U. Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.
Elaboración: Grupo Tesis.

Tabla 3.5.6.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Producción de bienes en edificaciones patrimoniales.

Categorización patrimonial	Producción de bienes	
	Nro.	%
Valor Emergente	-	-
Valor Arquitectónico A	-	-
Valor Arquitectónico B	2	50
Valor Ambiental	2	50
Valor Negativo	-	-
Total	30	100

Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" U. Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

d. Comparación de usos de suelo entre los años 2012 y 2018

Según la información obtenida, en el año 2012 existían ocho usos de suelo vinculados a la producción de bienes, mientras que en el año 2018 existen cinco unidades, lo que demuestra un decrecimiento de estas actividades. Según detallan varios dueños de estos locales, no existe mucha demanda del trabajo que realizan, lo que provoca un decaimiento en las mismas.

e. Años de funcionamiento de los usos de suelo actuales

En la tabla 3.5.6.3 se ve que uno de estos establecimientos lleva activo entre 6 y 10 años, mientras que el resto de actividades han trabajado por más de 20 años en el barrio. Cabe mencionar que tres propietarios de estos locales son adultos mayores, por lo que es claro es estas actividades poco a poco entraran en decadencia.



Tabla 3.5.6.3

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Producción de bienes, años de funcionamiento.

Años	Unidades	Porcentaje (%)
0 – 5	-	-
6 – 10	1	20
11 – 15	-	-
16 – 20	-	-
Más de 20	4	80
Total	5	100

Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

3.5.7 Gestión y administración

a. Identificación y descripción

En el área de estudio se encuentran tres unidades de este uso de suelo, siendo estos el Consejo de Participación Ciudadana que pertenece a la administración pública y es de alcance provincial, la Casa Pastoral, que es de administración religiosa y es de alcance parroquial, y Acción Social Municipal la cual pertenece a la administración municipal y es de alcance cantonal. La presencia de estos usos de suelo no aporta significativamente a la dinámica en el barrio, pues a ellos asisten un bajo número de personas.

El Consejo de Participación Ciudadana y Acción Social Municipal eligieron este barrio para emplazarse principalmente por la disponibilidad de infraestructura (bien inmueble), pues a pesar de que San Roque forma parte del Centro Histórico de Cuenca, aquí no priman los usos de gestión y administración como en el caso del área de primer orden del centro histórico. Es importante mencionar que estas edificaciones no cuentan con los espacios suficientes para el estacionamiento de vehículos, tanto del personal administrativo como de los usuarios, provocando que el estacionamiento de estos se de en la vía pública e interrumpiendo el flujo vehicular, principalmente en la calle San Roque.

Fotografía 3.5.7.1

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Gestión y administración.



Consejo de Participación Ciudadana

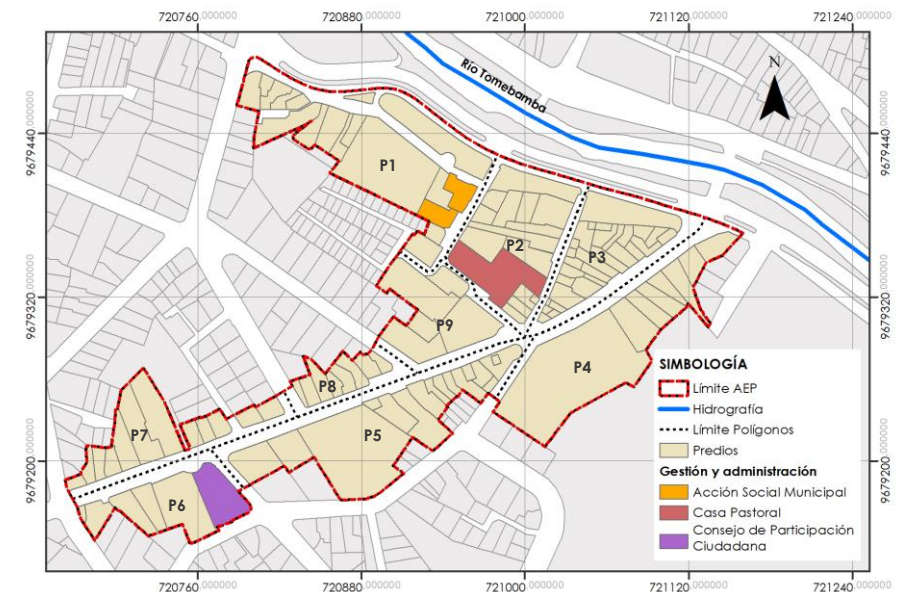


Acción Social Municipal

Elaboración: Grupo Tesis.

Gráfico 3.5.7.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Gestión y administración.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

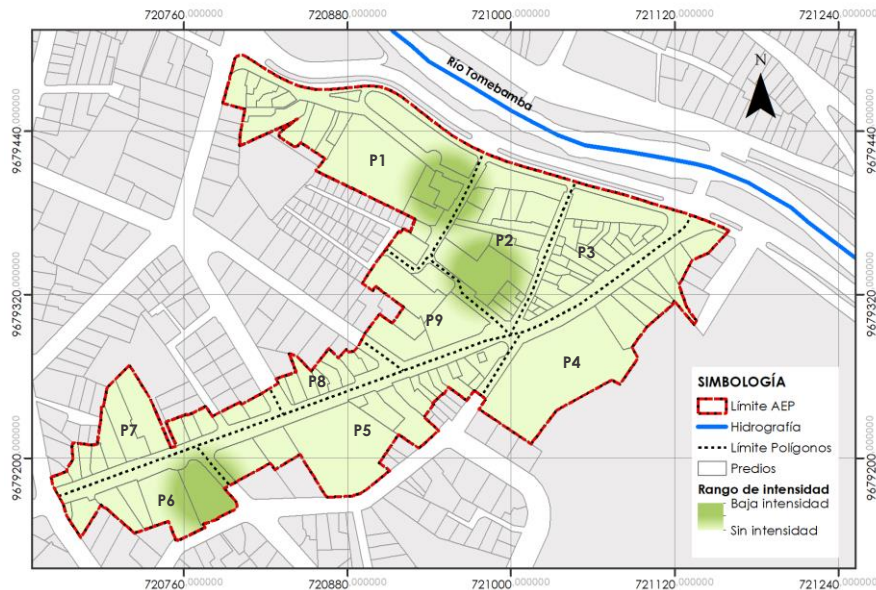


b. Intensidad de usos de suelo

Como se pudo ver anteriormente, en el área de estudio existen solamente tres usos de este tipo, los cuales se encuentran distribuidos de manera dispersa en el área de estudio (ver gráfico 3.5.7.2), emplazándose uno en el polígono P1, P2 y P6, dando como resultado una baja intensidad de usos en estos polígonos como se puede ver en la tabla 3.5.7.1, además de existir también polígonos sin intensidad de usos.

Gráfico 3.5.7.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Intensidad de gestión y administración



Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.
Elaboración: Grupo Tesis.

Tabla 3.5.7.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Intensidad de gestión y administración.

Rangos de intensidad	Polígonos		
	Nro.	%	Intensidad
Sin unidades	7	77.77	Sin intensidad
1 unidad	3	22.23	Baja intensidad
Total	9	100	

Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

c. Gestión y administración en edificaciones patrimoniales

En la tabla 3.5.7.2 se puede ver que estas tres unidades de gestión y administración se encuentran en edificaciones con valores patrimoniales, dos en edificaciones con Valor Arquitectónico B y otra en una con Valor Arquitectónico A. De estas tres edificaciones, solamente la Casa Pastoral fue concebida con el propósito de albergar estas actividades, mientras que las otras dos se acoplaron a las edificaciones (Ver gráfico 3.5.7.3).

La incorporación de estas actividades no genera impactos en los valores patrimoniales de estas edificaciones, pues para su integración no fueron necesarias grandes intervenciones en sus elementos arquitectónicos.

Tabla 3.5.7.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Gestión y administración en edificaciones patrimoniales.

Categorización patrimonial	Gestión y administración	
	Nro.	%
Valor Emergente	-	-
Valor Arquitectónico A	1	33.33
Valor Arquitectónico B	2	66.67
Valor Ambiental	-	-
Valor Negativo	-	-
Total	3	100

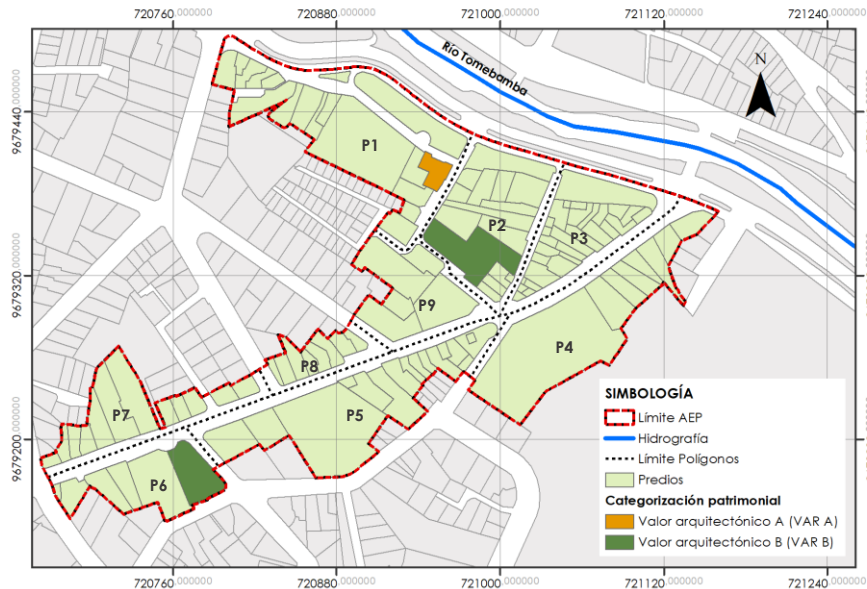
Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" U. Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.



Gráfico 3.5.7.3

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Gestión y administración en edificaciones patrimoniales



Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" U. Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.
Elaboración: Grupo Tesis.

d. Comparación de usos de suelo entre los años 2012 y 2018

Según la información obtenida, en el año 2012 existían dos usos de suelo vinculados a la gestión y administración que son la Casa Pastoral y Acción Social Municipal, mientras que en el año 2018 existen tres usos, siendo los ya mencionados anteriormente y el Consejo de Participación Ciudadana, cabe mencionar que esta nueva oficina de gestión y administración se emplazó en este barrio por la facilidad e infraestructura disponibles principalmente.

e. Años de funcionamiento de los usos de suelo actuales

El uso más nuevo en el área de estudio es el Consejo de Participación Ciudadana, que lleva dos años, seguido de Acción Social Municipal que lleva trece años, y finalmente la Casa Pastoral que está por más de 20 años en el barrio.

Tabla 3.5.7.3

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Gestión y administración, años de funcionamiento.

Años	Unidades	Porcentaje (%)
0 – 5	1	33.33
6 – 10	-	-
11 – 15	1	33.33
16 – 20	-	-
Más de 20	1	33.33
Total	5	100

Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.
Elaboración: Grupo Tesis.

Fotografía 3.5.7.4

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Gestión y administración.



Elaboración: Grupo Tesis.



3.5.8 Usos especiales

a. Identificación y descripción

En del área de estudio actualmente se localizan 26 unidades de este uso de suelo (ver tabla 3.5.8.1), de los cuales tres son edificaciones desocupadas, es decir en ellas no se realizan actividades humanas, según propietarios de locales aledaños, estas edificaciones cuentan con locales comerciales que años atrás estaban activos pero actualmente no y ahora no se encuentran disponibles para arriendo; además existen también 23 locales desocupados que son parte de edificaciones que si cuentan con otros usos de suelo, principalmente la vivienda (Ver gráfico 3.5.8.1).

Tabla 3.5.8.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Usos especiales.

Usos especiales	Unidades	Porcentaje (%)
Edificaciones desocupadas	3	11.54
Locales desocupados	23	88.46
Total	26	100

Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

Fotografía 5.8.1

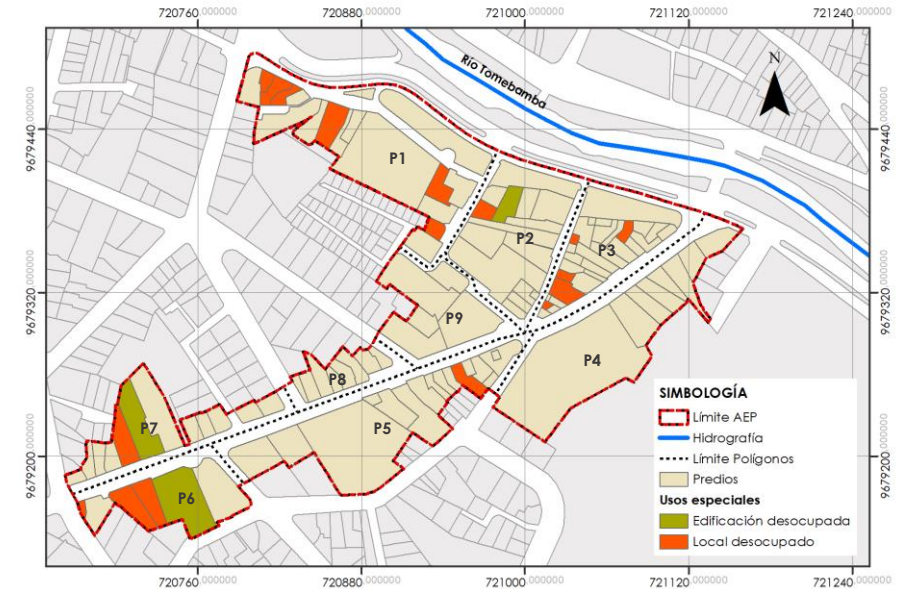
Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Locales comerciales desocupados.



Elaboración: Grupo tesis.

Gráfico 3.5.8.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Usos especiales.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

b. Intensidad de usos de suelo

A pesar de que el barrio es estimado un lugar comercial, existe un número considerable de locales desocupados en el área de estudio. Como se puede ver en la tabla 3.5.8.2 los usos especiales están presentes en cinco polígonos de los nueve que conforman el área de estudio, de los cuales un polígono cuenta con baja intensidad, tres con intensidad media y dos con alta intensidad pues presentan más de cinco usos de este tipo.

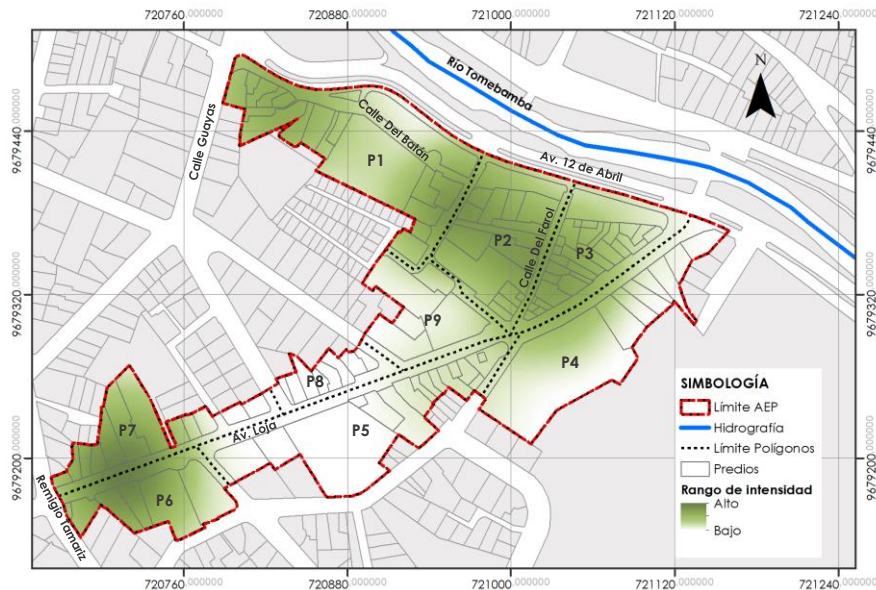
El gráfico 3.5.8.2 muestra que estos usos se concentran en los polígonos P1, P2, P3, P6 y P7. Según las encuestas realizadas, los locales que se encuentran cerca de la intersección de la Av. Loja y la calle Remigio Tamariz (P6, P7), fueron abandonados por la implementación de la ciclovía en la Av. Loja en



el año 2013, pues se deshabilitó el parqueo de vehículos en la avenida, provocando la pérdida de clientes para estos locales; existe también un considerable número de locales desocupados en la intersección de la Av. 12 de Abril y la calle Guayas, según detallan los propietarios de algunos locales, la actividad comercial y el tránsito de personas es bajo, comentan también que nuevos negocios llegan pero no permanecen por mucho tiempo. De igual manera estos usos están presentes en la calle Del Farol que, a pesar de existir un considerable flujo de personas, las actividades de comercio y servicios son bajas.

Gráfico 3.5.8.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Intensidad de usos especiales



Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

Tabla 3.5.8.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Intensidad de usos especiales.

Rango de servicios generales	Polígonos		
	Nro.	%	Intensidad
Sin unidades	3	33.33	Sin intensidad
De 1 a 2	1	11.11	Baja intensidad
De 3 a 5	3	33.33	Media intensidad
Más que 5	2	22.22	Alta intensidad
Total	9	100	

Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

c. Usos especiales en edificaciones patrimoniales

Según la información levantada, de las 26 unidades de este tipo de uso de suelo, catorce se encuentran en nueve edificaciones patrimoniales; como se puede ver en la tabla 3.5.8.3, el 55.56% de las edificaciones tienen Valor Ambiental, y las edificaciones con Valor Arquitectónico B y Negativo representan el 22.22% respectivamente cada uno. Es importante mencionar que casi en su totalidad las edificaciones patrimoniales en el A.E.P se encuentran en buen estado, lo que demuestra que el estado de las edificaciones no son la razón de la inutilización de los locales (Ver gráfico 3.5.8.3).

Tabla 3.5.8.3

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Usos especiales en edificaciones patrimoniales.

Categorización patrimonial	Gestión y administración	
	Nro.	%
Valor Emergente	-	-
Valor Arquitectónico A	-	-
Valor Arquitectónico B	2	22.22
Valor Ambiental	5	55.56
Valor Negativo	2	22.22
TOTAL	9	100

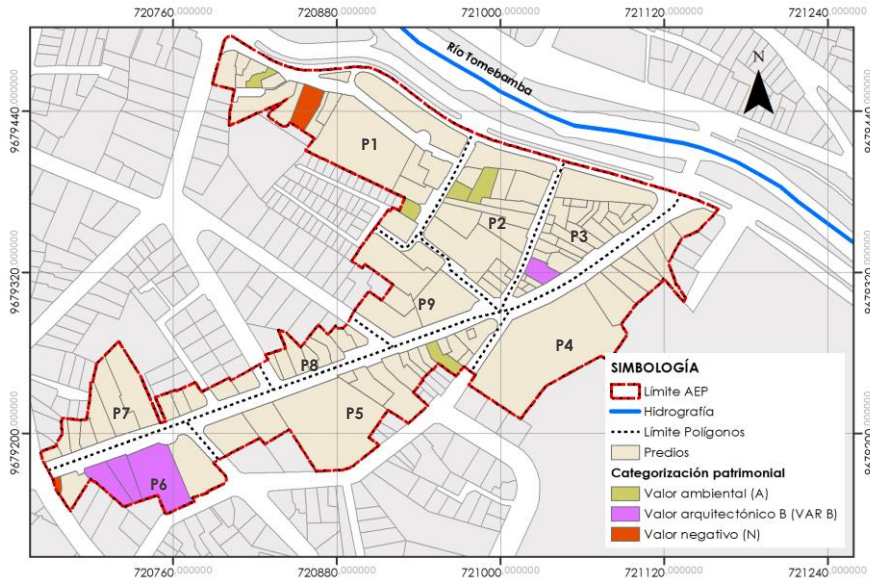
Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" U. Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.



Gráfico 3.5.8.3

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Usos especiales en edificaciones patrimoniales



Fuente: Proyecto "Ciudad y Patrimonio Mundial" U. Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

d. Comparación de usos de suelo entre los años 2012 y 2018

Según la información obtenida, en el año 2012 el área de estudio cuenta con tres unidades de usos especiales, mientras que en el 2018 existen 26, presentando un incremento exponencial de estos usos. Es necesario mencionar que, con el incremento de las actividades comerciales en los últimos años, las plantas bajas de varias edificaciones han sido acopladas como locales comerciales.

La dinámica de estos usos en el área de estudio es muy importante; pues antes y después del periodo del levantamiento de información se evidenciaron que varios locales iniciaban sus actividades, mientras otros pasaban a ser locales desocupados (en arriendo).

3.5.9 Usos combinados

Mediante el levantamiento de información realizado en campo se detectó de 1 a 7 combinaciones de usos de suelo como máximo dentro de un mismo predio. De las combinaciones de usos de suelo, el 37.95% representa a los predios con un único uso de suelo, mientras que el 38.89% a la combinación de dos usos de suelo que es el porcentaje más representativo, siendo el comercio y la vivienda la mayor combinación existente (Ver tabla 3.5.9.1).

Además, es importante mencionar que se encontró únicamente dos unidades con una combinación de siete usos de suelo en un mismo predio como se puede ver en el gráfico 3.5.9.1, realizando mayoritariamente actividades de comercio, vivienda y servicios generales.

Según las entrevistas realizadas, los residentes no están en desacuerdo con ciertas combinaciones de usos, como comercio y vivienda, al contrario, lo toman como una oportunidad de emprendimiento; sin embargo, la combinación vivienda y servicios generales, si les afecta en ciertos casos ya que estos generan ruido, malestar y atraen a grupos de personas ajenas al barrio y que en muchas ocasiones causan daños e inseguridad para los habitantes del mismo.

Tabla 3.5.9.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Combinación de usos de suelo.

Combinaciones de uso	Nº	%
Un uso	41	37.95
Dos usos	42	38.89
Tres usos	16	14.80
Cuatro usos	6	5.56
Cinco usos	1	0.95
Siete usos	2	1.85
Total	108	100

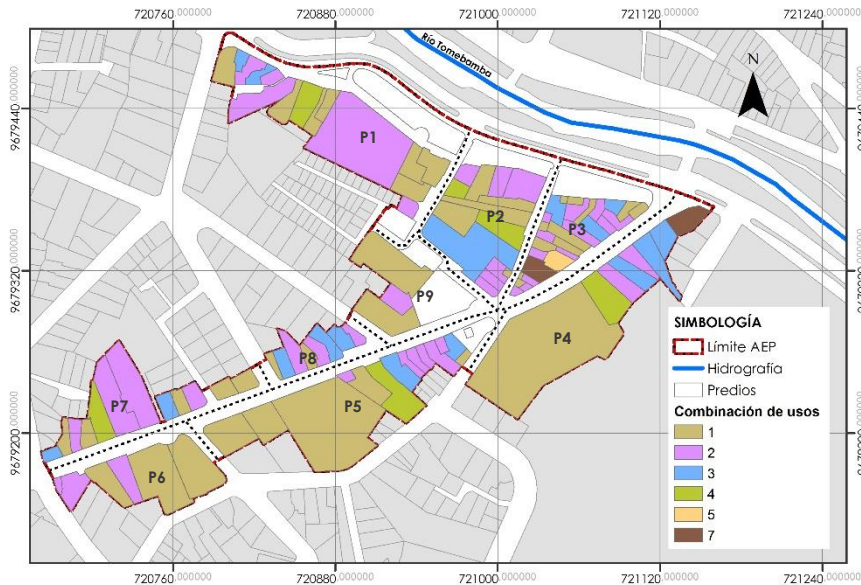
Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.



Gráfico 3.5.9.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Predios con uso de suelo comercio.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.

CAPÍTULO 3.6 - Opinión ciudadana hacia el barrio San Roque

Como complemento a nuestro análisis se ha considerado necesario incorporar la opinión ciudadana sobre todo en la transformación de los usos de suelo que ha tenido el barrio, además de conocer las aspiraciones y deseos de la comunidad. Para ello se aplicó tres tipos de encuestas dirigidas a los residentes del barrio, a los dueños de los locales comerciales y a los visitantes del barrio.

- **Resultados de las encuestas dirigidas a los residentes del barrio San Roque**

Es preciso indicar que los residentes de este barrio son poco accesibles para brindar información, por esta razón el mayor número de encuestas realizadas fueron 42. De las encuestas dirigidas a los residentes del barrio, ellos comentan que el sector anteriormente era más unido y había más organización, además todos se conocían y realizaban reuniones y actividades deportivas que les permitían fortalecer la integración barrial. Además, manifiestan que aproximadamente desde hace diez años el barrio empieza a tener una transformación con la llegada de locales comerciales, el incremento de bares y discotecas, los residentes comienzan a salir de esta zona, ya que no se sienten cómodos por las molestias que estos negocios ocasionan y porque atraen a extraños, convirtiéndose este en un lugar molesto e inseguro para vivir.

A pesar de estos cambios a la mayoría de las personas mencionan que no les gustaría que el barrio vuelva a ser como antes, en relación a su aspecto físico, ya que ahora su infraestructura se encuentra en mejor estado y tienen más oportunidades para emprendimiento. Sin embargo, piden una mayor organización e integración del barrio, mencionan que actualmente los residentes no les interesa participar en reuniones y demás actividades.

Las personas piensan que para que el barrio mejore, debería incrementarse la seguridad, ya que muchos jóvenes concurren a estos espacios para realizar actividades relacionadas con alcohol y drogas, ocasionando



malestar, sentimientos de desconfianza e inseguridad, obligando a sus residentes a circular con mayor precaución.

- **Resultado de las encuestas dirigidas para los visitantes del barrio**

De las 20 encuestas realizadas, la principal motivación de los visitantes de ir a este lugar es por su belleza (arquitectónica), su gastronomía y para actividades de recreación, mientras que para los turistas extranjeros esta zona resulta de una sugerencia en los mapas turísticos sobre sitios importantes que ellos deberían visitar. Además, lo que más les agrada al visitar el barrio es la tranquilidad que los rodea, la belleza de la Iglesia San Roque y sus plazas.

En la pregunta ¿La mayor importancia del barrio San Roque para la ciudad? Se evidenció que las personas le asignan el puntaje más alto al valor histórico, luego al turístico seguido del comercial y finalmente del arquitectónico.

Los visitantes piensan que debería mejorar prioritariamente la infraestructura del barrio, que existan baterías sanitarias además también convendría la implementación de más parqueaderos y seguridad, así como mayor oferta artística que permita crear un dinamismo cultural en la zona y que genere más turismo. Mientras que no menos importante también sugirieron que el barrio debería mejorar en limpieza, en seguridad y finalmente en los costos de los servicios.

Algunos de los encuestados mencionaron que le gustaría vivir aquí, ya que está mucho mejor que antes y ya no hay tanta delincuencia ni personas indeseables. Mientras que otros mencionaron que es un lugar tranquilo que se encuentra cerca del centro de la ciudad.

- **Resultado de las encuesta dirigidas a los propietarios de los locales con actividades relacionadas al comercio y servicios**

Con las 106 encuestas realizadas se puede observar que, el 78% representa a los arrendatarios de un bien en el barrio, por lo tanto, son muy pocos

locales donde sus dueños son los propietarios del bien, el 38% de estos locales comerciales tienen desde un mes hasta un año de funcionamiento, siendo esta una cantidad representativa de locales nuevos mostrando una marcada renovación de los usos de suelo.

La mitad de los encuestados aseguró conocer a la mayoría de sus vecinos y que entre ellos si existe un sentimiento de solidaridad, mencionan que no mantienen una relación más personal pero que siempre se ayudan en lo que puedan.

Entre las respuestas más representativas del por qué eligieron este barrio para su emprendimiento, el 74% dijo que esta era una zona comercial, ya que se encontraba cerca de la Universidad de Cuenca, mientras que el 14% dijo que se dio la oportunidad de emprender en esto en este barrio, y finalmente el 12% dijeron que ellos han vivido en el barrio toda su vida.

Entre las recomendaciones recogidas por los propietarios de locales comerciales, en base a sus preocupaciones, están mejorar la seguridad barrial y la iluminación, así como la incorporación de parqueaderos, ya que sus negocios se han visto afectados porque los clientes no tienen espacio donde dejar sus vehículos ocasionando una disminución en sus ventas. Como otras recomendaciones también se sugiere que no se permita el funcionamiento de bares y discotecas y que haya un mayor control del tráfico y de las altas velocidades a la que circulan ciertos vehículos.

CAPÍTULO 3.7 - Análisis del uso y ocupación del suelo en el Área de Influencia Inmediata (A.I.I)

Sabiendo que el área de influencia inmediata es aquella superficie adyacente al área específica de planeación y existe una relación directa entre ellas, es pertinente analizar ésta en términos generales que permitan tener una visión de sus características.



De acuerdo a las visitas de campo se evidencio que, en términos de ocupación del suelo, el parque edificado está conformado por edificaciones de baja altura que tienen como máximo tres pisos; mayoritariamente las edificaciones son de dos pisos manteniendo una homogeneidad en el barrio. El tipo de implantación de estas edificaciones es principalmente la continua con retiro frontal, estos retiros en su mayoría cuentan con espacios verdes y garajes. De manera general las edificaciones se encuentran en buen estado.

Fotografía 3.7.1

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Parque edificado en el área de Influencia.



Elaboración: Grupo Tesis.

Las edificaciones que se encuentran en el A.I.I. fueron construidas principalmente como viviendas unifamiliares, y el sistema de construcción más usado es el de estructura de hormigón, esto se debe a que éstas fueron concebidas en las últimas décadas del siglo XX, épocas en el que se consolidó el sector de El Ejido. Sin embargo, existe la presencia de varias edificaciones que cuentan con valores patrimoniales, las cuales se encuentran en la intersección de la calle Lorenzo Piedra y la calle Remigio Romero.

De igual manera que en el Área Específica de Planeación, se considera para el Área de Influencia Inmediata los resultados del diagnóstico de la tesis "Plan de conservación de El Ejido de la ciudad de Cuenca" del año 2016, ya que el A.I.I también se encuentra en el sector de estudio CH-02, en

relación a dichos resultados se determina que el A.I.I cuenta con un C.O.S de mediana intensidad y un C.U.S de baja intensidad.

En cuanto al uso de suelo, la actividad sobresaliente es la vivienda, la cual, en su mayoría ocupa toda la edificación, y en ciertos casos las plantas bajas se utilizan para actividades relacionadas principalmente al comercio y servicio. Aquí también se encuentran equipamientos como un pequeño parque infantil (ver fotografía 3.7.2), un centro de desarrollo infantil "Primeras Huellas" y se incluye además algunas áreas que pertenecen a la "Universidad de Cuenca", la cual ya fue analizada en el diagnóstico del Área Específica de Planeación. Existe además una urbanización ubicada detrás de la Iglesia, la cual cuenta con 49 edificaciones.

También existen usos de suelo complementarios a la vivienda como el comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda que en su mayoría son tiendas de abarrotes y bazares; servicios personales afines a la vivienda como gabinetes de belleza y centros de internet; estos usos cuentan con bajas intensidades y ayudan al correcto funcionamiento del uso principal.

El área de influencia inmediata, junto a la Av. 12 de Abril, engloba parte del margen de protección del río Tomebamba, que incluye un corredor de área verde de acceso limitado a la población debido a sus características.

En el A.I.I. existen también la presencia de edificaciones patrimoniales, principalmente cerca de la intersección de la calle Lorenzo Piedra y Remigio Romero; estas edificaciones son vernáculas de tipologías domésticas y se encuentran en buen estado (ver fotografía 3.7.2).

En el siguiente gráfico se puede ver la superficie que conforma el Área de Influencia Inmediata, la cual ya fue definida con anterioridad.



Fotografía 3.7.2

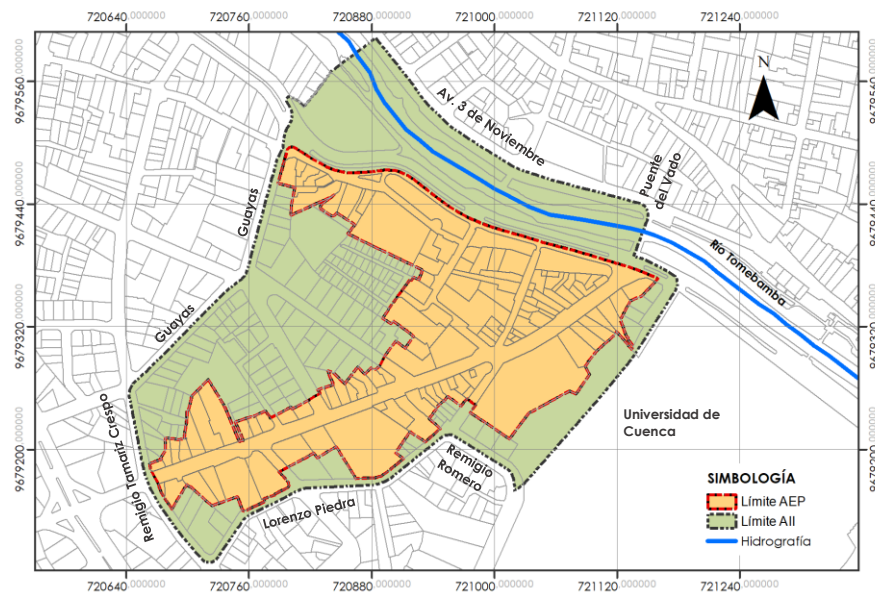
Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Edificación patrimonial – Parque infantil.



Elaboración: Grupo Tesis.

Gráfico 3.7.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Área de Influencia Inmediata (A.I.I)



Fuente: GAD Municipal Cuenca, Grupo Tesis.

Elaboración: Grupo Tesis.

CAPÍTULO 3.8 - Síntesis del diagnóstico

Este estudio pretende procesar de manera clara y global la información obtenida en el diagnóstico y a su vez identificar los problemas vinculados a los usos de suelo y que afectan al área de estudio. Estos resultados aportan a la construcción de la matriz F.O.D.A, que servirá como herramienta para la formulación de las estrategias, a fin de regular los usos de suelo, en cuanto a la intensidad y el comportamiento de los mismos en el área de estudio.

3.8.1 Tendencias que muestran los usos de suelo

a. Distribución espacial

Luego del análisis se ha evidenciado que el uso predominante es la vivienda con el 33% del total de unidades identificadas, seguido de los servicios generales y comercio con el 26% y 13% respectivamente, los usos especiales con 12%, mientras que la gestión y administración representa el 2% (Ver gráfico 3.8.1)

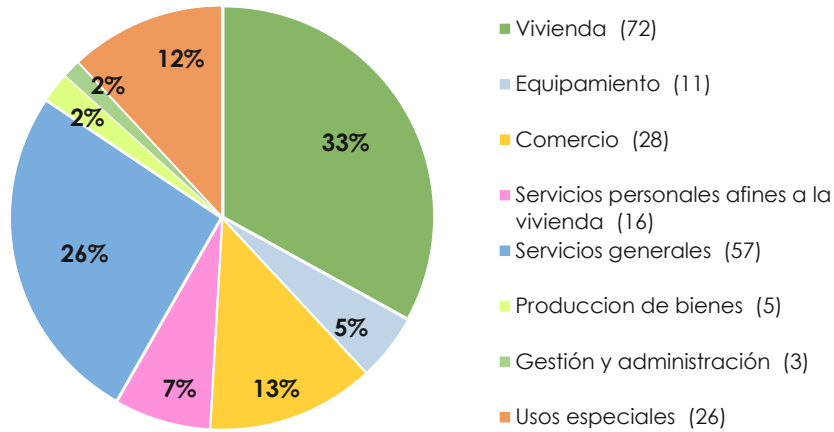
En cuanto a la vivienda, este uso de suelo se encuentra distribuido en ocho de los nueve polígonos, y con mayor intensidad en el polígono P3, específicamente entre la Av. Loja, la calle del Farol y la Av. 12 de Abril. A su vez los usos de suelo vinculados a los servicios generales se encuentran principalmente en el polígono P3, y el uso de suelo comercio igualmente se localiza mayoritariamente en el polígono P3 y P2.

Por lo tanto, se puede evidenciar que la mayor concentración de usos de suelo se localiza en los polígonos P3, P4, P5, y P8, es decir en los predios que se encuentran a lo largo de la Av. Loja, con mayor intensidad en aquellos más cercanos a la Universidad de Cuenca (Ver gráfico 3.8.2). El equipamiento es el uso de suelo que se localiza mayoritariamente en el polígono P9, en la parte central junto a la Iglesia San Roque.



Gráfico 3.8.1

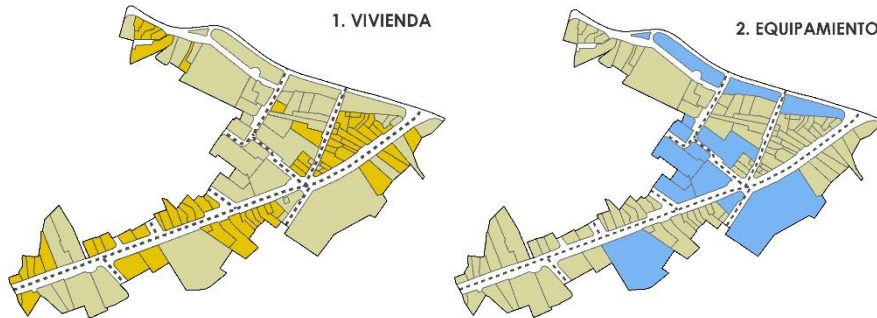
Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Sub grupos de usos de suelo.



Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.
Elaboración: Grupo Tesis

Gráfico 3.8.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Sub grupos de usos de suelo en edificaciones



Celia Yuranova Ríos Torres
Paúl Andrés Zhagui Guarquila



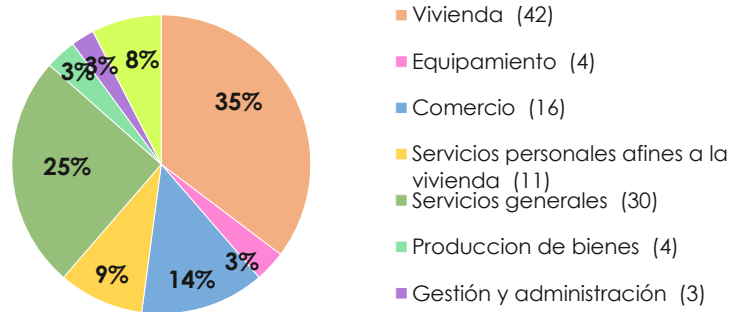
Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.
Elaboración: Grupo Tesis.



En cuanto a los usos de suelo en edificaciones patrimoniales, la localización de los usos de suelo es similar a la distribución general, pues la vivienda es el uso predominante, seguido de los servicios generales y del comercio; mientras que las actividades de producción de bienes y equipamientos cuentan con cuatro unidades y la gestión y administración tres unidades.

Gráfico 3.8.3

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Sub grupos de usos de suelo en edificaciones patrimoniales.



Fuente: Grupo Tesis, Encuesta Predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis

b. Confrontación de los usos de suelo actuales con aquellos establecidos en la “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas Patrimoniales del Cantón Cuenca, 2010”.

De acuerdo a la ordenanza y la información levantada (ver gráfico 3.8.4) el 68% constituyen los usos de suelo principales, los cuales se destina de manera sustantiva o fundamental a un determinado sector de planeamiento, mientras que el 24% corresponde a los usos complementarios, es decir son los usos necesarios o que coadyuvan para el desarrollo eficiente de las actividades principales. Así mismo el 6% representan los usos compatibles y el 2% son aquellos usos que no han sido considerados por la ordenanza, es decir, que su emplazamiento no se permite en el Barrio San Roque, ya que son considerados incompatibles, sin

embargo, estas actividades si se desarrollan en el área de estudio, siendo estos usos los siguientes:

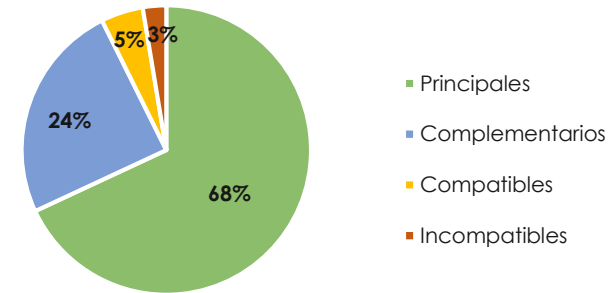
- Equipamiento urbano Mayor (Universidad de Cuenca).
- Servicios industriales (taller de radiadores, lavadora de autos).
- Comercio de vehículos, maquinarias agrícolas y para la construcción y repuestos y accesorios.

La Universidad de Cuenca aporta directamente a la dinámica y actividades socioeconómicas en el barrio, en este aspecto, estas actividades deberán ser discutidas en la elaboración del Plan de usos.

Es importante mencionar que los usos especiales no se han incluido en esta clasificación, ya que no son parte de la asignación de usos.

Gráfico 3.8.4

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Usos de suelo principales, complementarios, compatibles e incompatibles actuales en el área específica de estudio.



Fuente: Grupo Tesis, Encuesta Predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis

c. Actuales intensidades de los usos de suelo en los polígonos

El área de estudio está conformada por nueve polígonos y 115 predios, y abarca un total de 192 usos de suelo y 26 unidades de usos especiales, estos últimos no representan actividades humanas ya que son edificaciones y



locales desocupados. Todos estos usos de suelo se distribuyen en 111 edificaciones, de las cuales 56 cuentan con valores patrimoniales.

En este contexto, considerando que las tendencias de localización de los usos de suelo constituyen uno de los insumos para la formulación del modelo actual, fueron analizados por polígonos, como se puede ver en el gráfico 3.8.5, se determinaron las intensidades de cada grupo de uso de suelo en cada uno de los polígonos. Es importante mencionar que las intensidades se definieron según el número de actividades encontradas en cada polígono.

Como se puede ver en el gráfico 3.7.5 varios polígonos (P2, P3, P4, P5 y P8) presentan altas intensidades de actividades relacionadas a los servicios generales y comercio, como los restaurantes, ventas de comida típica (humas, chumales, tamales, café, aguas aromáticas, etc.), tiendas de abarrotes y comida rápida, y se encuentran emplazados principalmente a lo largo de la Av. Loja y en la Plaza del Farol.

El polígono con mayor combinación de usos y mayores intensidades es el P3, aquí la vivienda, el comercio y los servicios generales cuentan con altas intensidades, además los servicios personales afines a la vivienda cuentan con intensidad media.

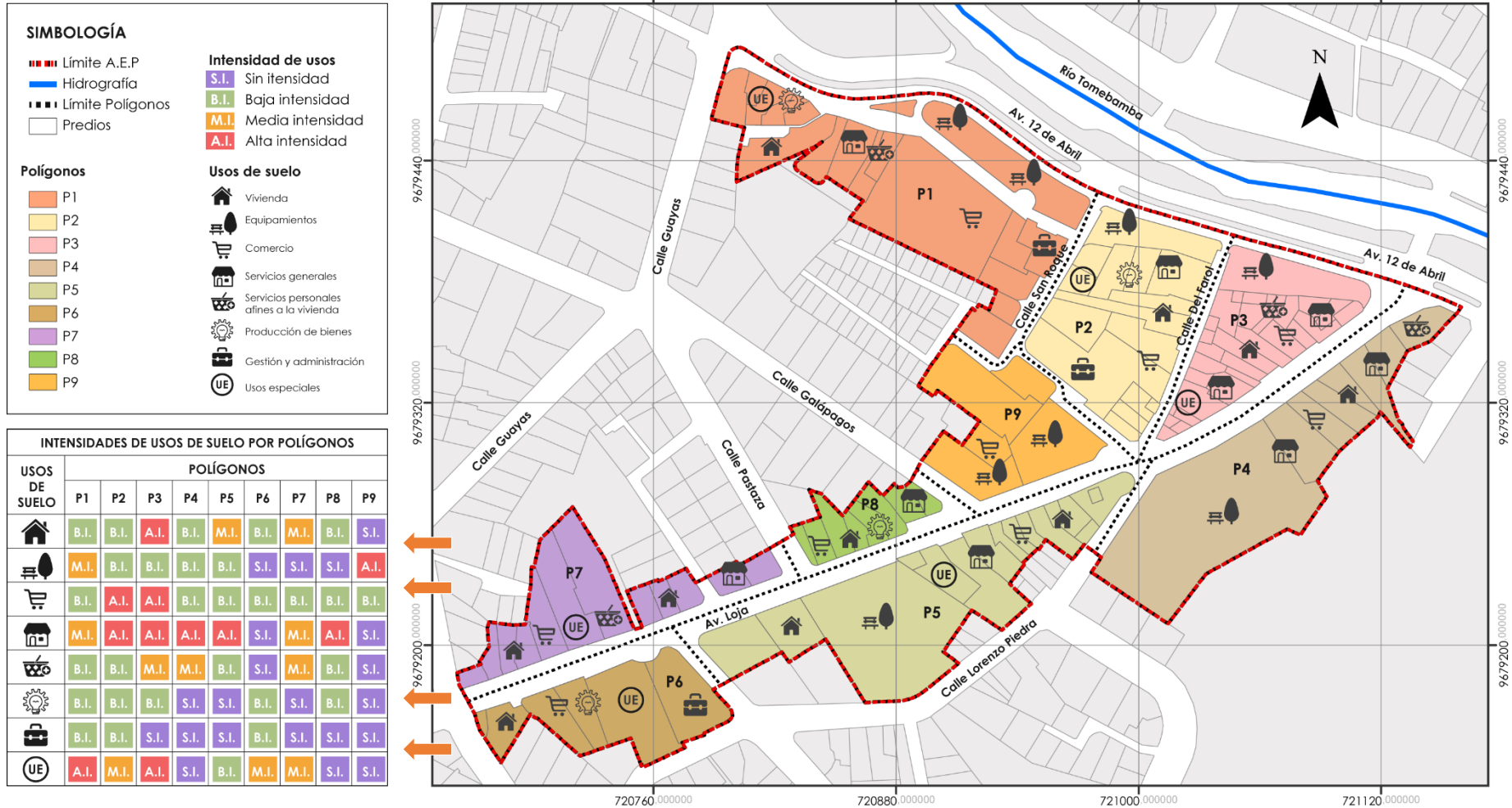
Los polígonos P1, P6 y P7 son las que cuentan con menos actividades humanas, como se puede ver en el gráfico 3.7.5, los usos de suelo cuentan principalmente con intensidades bajas o nulas. Además, el polígono P9 está compuesto principalmente por equipamientos, y en fines de semana cuenta con la presencia de comercio informal con baja intensidad.

Tanto los equipamientos de recreación como las actividades de gestión y administración, a pesar de presentarse con bajas intensidades en los polígonos, no conllevan problemas pues sus radios de cobertura sobrepasan el límite del área de estudio. A pesar de que el barrio es considerado un lugar comercial, existe la presencia de usos especiales (locales desocupados) con altas y medianas intensidades en 2/3 de los polígonos.



Gráfico 3.8.5

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Modelo actual.



Fuente: Grupo Tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo Tesis.



3.8.2 Árboles de problemas

Los árboles de problemas facilitan la formulación de los objetivos del Modelo de Usos de Suelo (que se trabajará posteriormente) y están relacionados a aquellos problemas identificados en la fase de diagnóstico.

Este análisis permite generar propuestas de posibles soluciones para dichos problemas y así lograr un adecuado desarrollo del barrio.

A partir del problema central, hacia abajo, se identifican y se sigue la pista a todas las causas que pueden estar originando el problema. Es muy importante tratar de determinar el encadenamiento que tienen estas causas. En particular, es muy importante tratar de llegar a las causas primarias e independientes entre sí que se piensa que está originando el problema. Mientras más raíces se puedan dibujar en el árbol de causas, más cerca se estará de las posibles soluciones que se deben identificar para superar la condición restrictiva que se ha detectado (Silva, 2003).

Para la elaboración de los árboles de causas y efectos Iván Silva Lira (2003) recomienda lo siguiente:

- "Formular el problema como un estado negativo.
- Centrar el análisis de causas y efectos sólo en un problema central.
- No confundir el problema con la ausencia de una solución".

Para la formulación de los árboles de problemas se considera la siguiente metodología:

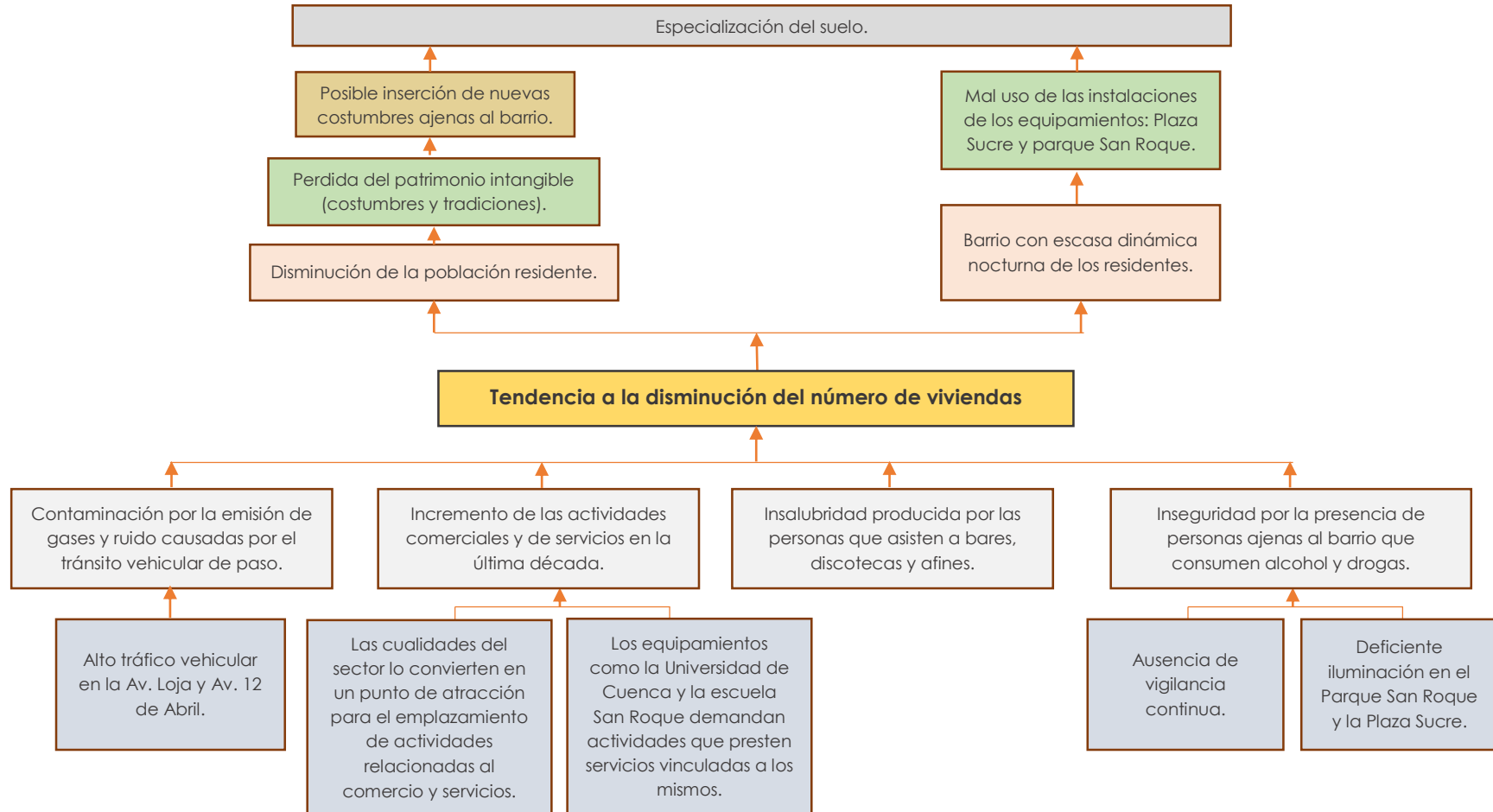
1 Identificar los problemas principales en el área de estudio en relación a los usos de suelo.

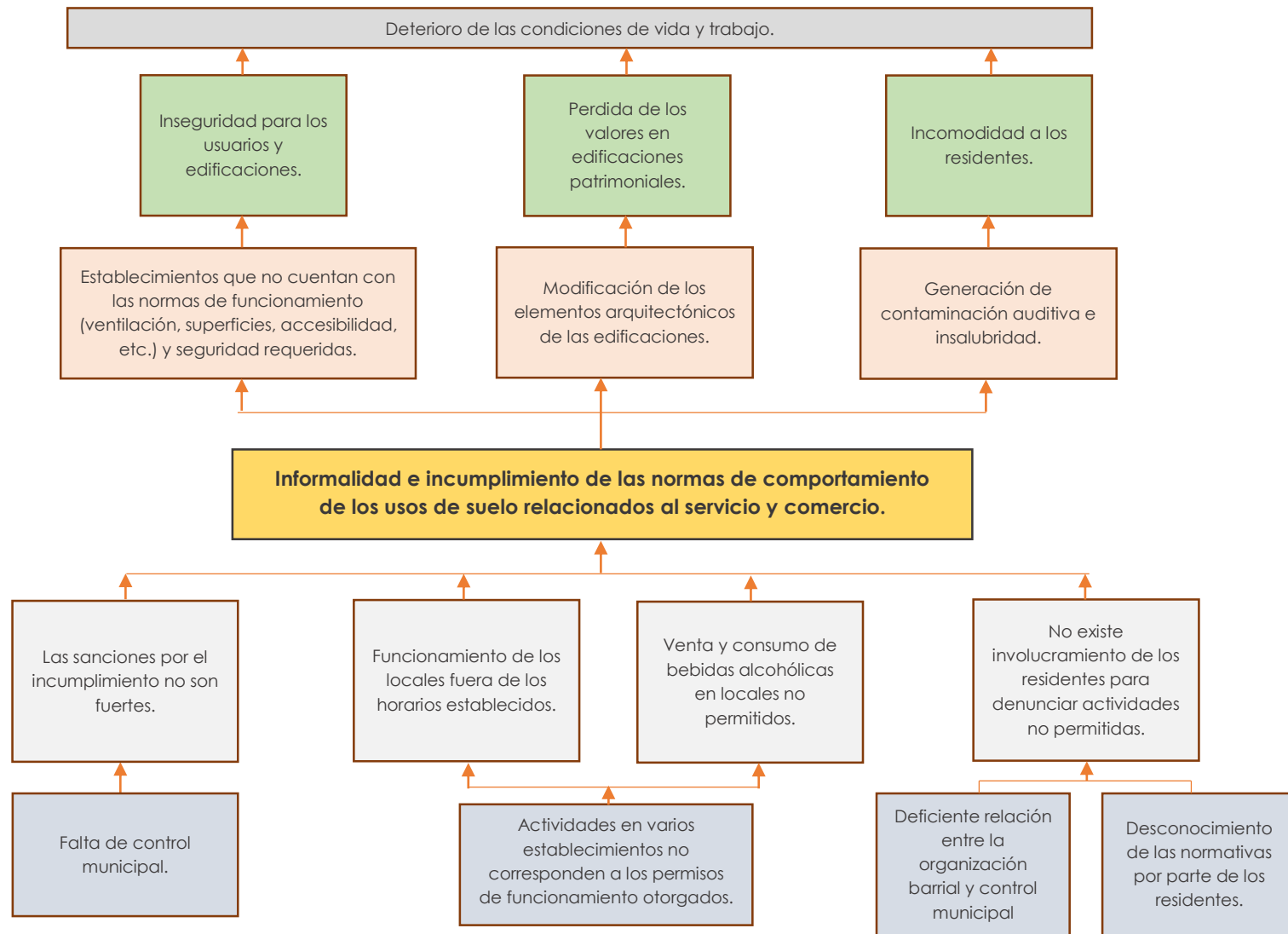
2 Determinar las causas que conllevar al problema, éstas se encuentran en la parte baja del árbol.

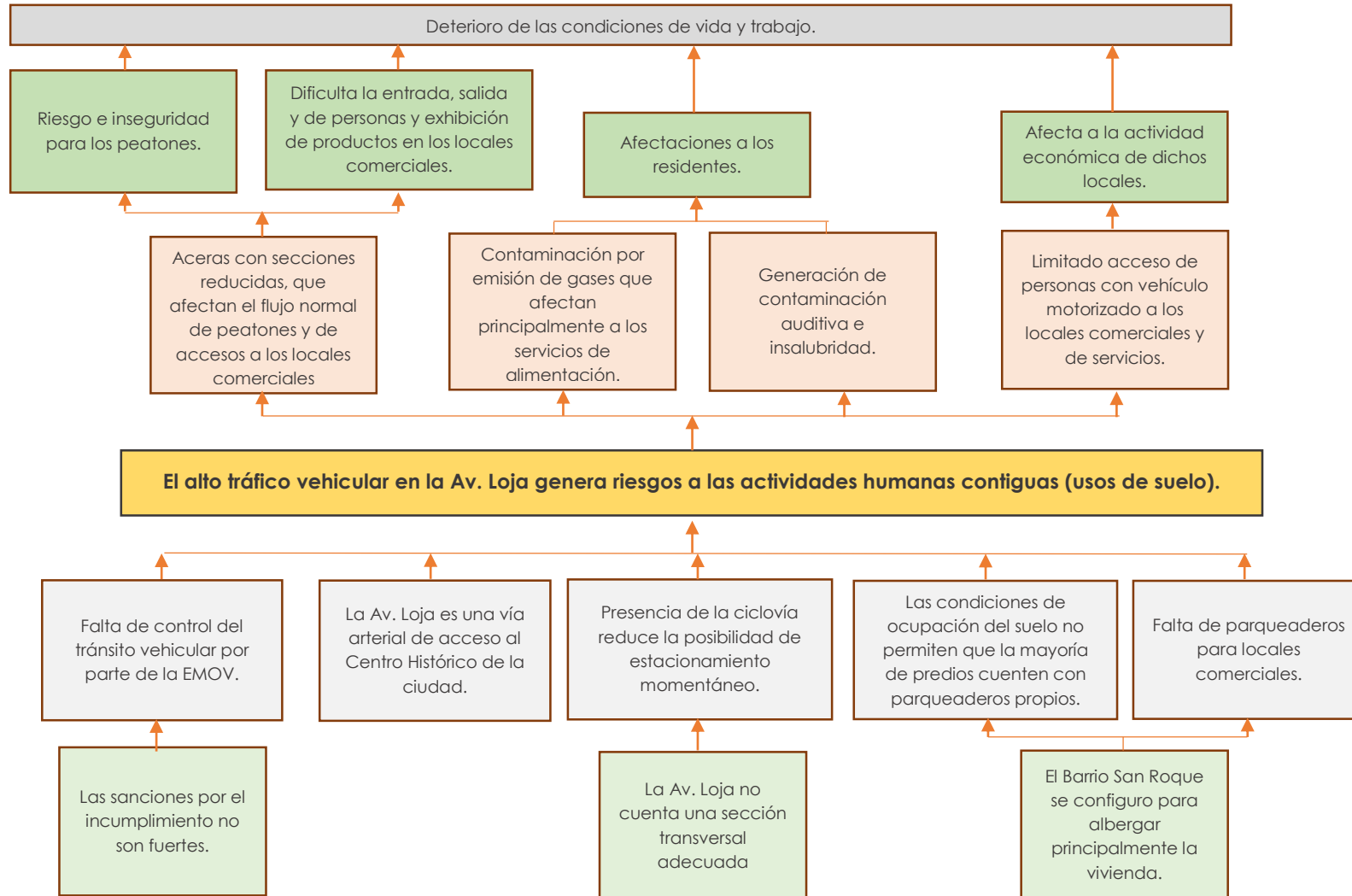
3 Determinar los efectos provocados por el problema, éstos se encuentran en la parte superior del árbol.

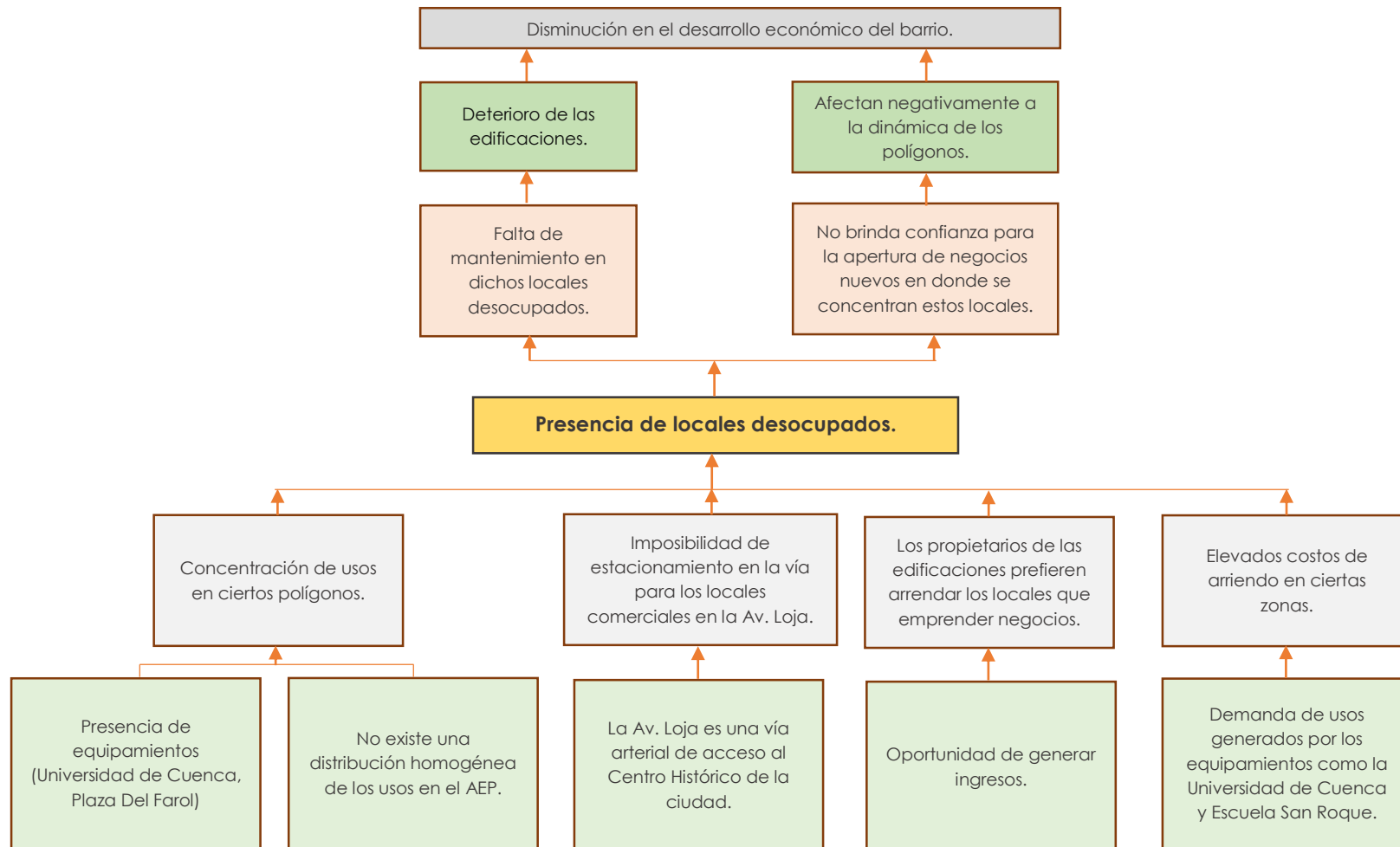
4 Diagramar los arboles de causas-efectos.

5 Revisar que los arboles representen correctamente los problemas, sus causas y efectos.











3.8.3 Análisis FODA

Mediante la matriz FODA se aspira encontrar las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas del barrio y las actividades que en él se realizan, con la finalidad de proponer estrategias y acciones a seguir para resolver problemas y mejorar las condiciones actuales del barrio.

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.



Tabla 3.8.3.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Matriz FODA.

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
Tendencia de crecimiento de las actividades económicas en los últimos diez años.	Concentración de personas por la presencia de los equipamientos educativos como la Universidad de Cuenca y la Escuela San Roque.	Las edificaciones existentes no son aptas para albergar altas intensidades de usos de suelo.	Presencia de alto flujo vehicular motorizado que solo va de paso.
El uso predominante en San Roque aún es la vivienda.	Utilización de las plaza para eventos culturales de la ciudad.	Falta de parqueaderos para los comercios y servicios generales afecta el flujo normal de tráfico vehicular.	Falta de control de la intensidad de usos de suelo por las entidades competentes.
Limitada presencia de usos incompatibles con la vivienda.	El barrio está incluido en recorridos turísticos.	Centralidad de usos en la Av. Loja, en el tramo comprendido entre la calle Pastaza y Av. 12 de Abril.	Alta contaminación por el tráfico de vehículos motorizados.
Venta de comida típica del barrio.	Tendencia de reactivación económica y recuperación de los centros históricos.	Leve incremento del costo de arriendo de locales y edificaciones.	Mayor participación de personas que no residen en el barrio en las actividades comerciales.
Presencia de espacios públicos como la Plaza Sucre y la Plaza del Farol.	Existencia de normativas y ordenanzas que regulan el uso de suelo en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca.	Incumplimiento de las normas de funcionamiento por parte de algunos locales de comercio y servicios.	Agresiones (insalubridad, grafitis) al barrio por parte de algunos visitantes.
	Presencia de varias líneas de transporte público.	Considerable número de locales desocupados.	Varios conductores de vehículos motorizados sobrepasan los límites de velocidad.
	Programas y proyecto para el mantenimiento de las viviendas que se encuentren en las áreas históricas.	Perdida de las actividades de producción a nivel artesanal.	Urbanizaciones cercanas que ofrecen mejores condiciones de habitabilidad para los residentes.
		Tendencia a la disminución del número de viviendas.	
		Existencia de bares clandestinos.	

Fuente y Elaboración: Grupo Tesis.



Como se puede ver en la tabla 3.8.3.1 la tendencia de crecimiento de las actividades comerciales y de servicios en los últimos diez años en el barrio San Roque, ha generado y aportado al desarrollo socioeconómico del mismo. Actualmente las nuevas actividades cuentan con altas intensidades y estas son principalmente restaurantes y locales de venta de comida típica. A pesar de que esto ha producido un considerable cambio en los usos de suelo, la vivienda sigue siendo el uso predominante.

Las debilidades identificadas en relación al crecimiento de las actividades antes mencionadas son: la capacidad de acogida del parque edificado, pues las edificaciones no fueron concebidas para estos propósitos y por la misma razón éstas no cuentan con las superficies necesarias y con parqueaderos para su correcto funcionamiento. Por otra parte, al considerarse el barrio como un sector comercial, se ha producido un leve incremento en los costos de arriendo, además esto ha conllevado también a la presencia de locales que no cuentan con los permisos de funcionamiento necesarios y en ciertos casos no se respetan las normas correspondientes. Por todo lo mencionado anteriormente, se ha generado una tendencia de disminución en el número de viviendas, así como de las actividades de producción a nivel artesanal.

Sabiendo que las oportunidades son aquellos aspectos externos que favorecen de diversas maneras al desarrollo del barrio, se identificó que la presencia de los equipamientos educativos como la Universidad de Cuenca y la Escuela San Roque generan una alta concentración de personas en el barrio; actualmente existe una tendencia de reactivación económica y recuperación de los centros históricos, potenciando de igual manera las actividades culturales y turísticas en estos lugares; otra potencialidad es que el barrio se relaciona fácilmente con el resto de la ciudad gracias a la presencia del transporte público, volviéndolo así más accesible; y finalmente se considera una oportunidad la presencia de la municipalidad ya que mediante las ordenanzas vigentes regula los usos de suelo en el barrio y además desarrolla programas de mantenimiento de viviendas en las áreas históricas.

Los aspectos externos que afectan de manera negativa al barrio son, entre otros, la presencia de alto flujo vehicular que solo va de paso, generando altos niveles de contaminación por la emisión de gases, además varios conductores sobre pasan los límites de velocidad, provocando inseguridad para los peatones; también, se identificó que existe una falta de control de las intensidades de usos de suelo por parte de las entidades competentes; y de igual forma se evidenció que hay una mayor participación de personas que no residen en el barrio en las actividades comerciales.



CAPÍTULO 3.9 - Comparación de los casos de estudio con el estado actual del barrio San Roque, en relación a los usos de suelo

Para la comparación entre los casos de estudio se consideró necesario definir tres fases comparativas que son: antecedentes, acciones de intervención y los resultados de la gestión de los planes.

En los antecedentes se identifican las causas que hicieron necesario los procesos de intervención; en el análisis de las acciones de intervención se evidencia el modelo de gestión aplicado y finalmente se analizan los resultados que demuestren la eficacia o no de los planes. Este análisis nos permite relacionar con la realidad del barrio San Roque y un acercamiento a una posible visión a futuro de éste.

Con esta comparación se identificará también aquellas acciones con resultados positivos que puedan contribuir a la elaboración de estrategias y formulación de un plan para el Barrio San Roque.

a. Comparación de los antecedentes

En el gráfico 3.9.1 se muestra una síntesis de los antecedentes más representativos de cada caso de estudio incluido el barrio San Roque:

Se identifican antecedentes con problemáticas comunes relacionadas especialmente a la pérdida del uso residencial y a la degradación del patrimonio tangible e intangible, sin embargo, en San Roque el parque edificado se encuentra en buen estado; la pérdida del uso residencial en los casos de estudio se da principalmente por el estado de degradación en los que se encontraban estos lugares, además de la presencia de población de bajos recursos que se emplazaron en estos barrios y se encontraban en condiciones de hacinamiento y tugurización; mientras tanto la pérdida del uso residencial en San Roque se debe a la incorporación de nuevas actividades en el sector.

Gráfico 3.9.1

Comparación de los casos de estudio: Antecedentes



Fuente y Elaboración: Grupo Tesis.



Además, en San Roque existen problemáticas que no son comunes con los casos de estudio como la tendencia de especialización de usos de suelo especialmente en los servicios generales y la contaminación ambiental generada por el alto flujo vehicular.

b. Comparación de los Planes de intervención

Debido a los problemas mencionados anteriormente se han formulado una serie de estrategias para mejorar las condiciones de estos lugares, las mismas que se enfocan en líneas de acciones comunes como la recuperación del uso residencial, rehabilitación del espacio público, participación de la población en los procesos de elaboración y ejecución de estrategias, el mejoramiento y recuperación del patrimonio tangible e intangible, y la promoción de las actividades económicas, culturales y turísticas.

Existen también acciones que responden a las necesidades propias de cada lugar como también hay propuestas diferentes a problemas comunes. Por ejemplo, en el caso del Centro Histórico de La Habana se plantea un sistema de autofinanciamiento para las intervenciones de mejoramiento, lo cual no se da en los otros casos de estudio, pues sus intervenciones dependen del presupuesto asignado por instituciones públicas y privadas.

Otro caso de gestión particular se evidencia en la intervención de la calle Morales "La Ronda", pues aquí se realiza una asignación de usos de suelo por predio y por piso del inmueble, buscando una adecuada relación entre todas las actividades y atraer al turismo, potenciar el desarrollo económico y cultural, todo esto enfocado en mantener buenas condiciones de habitabilidad en el barrio.

Las intervenciones ejecutadas en el barrio San Roque son el resultado del mejoramiento de espacios públicos de la ciudad, también el mejoramiento de sus edificaciones forma parte de las campañas de mantenimiento por parte de la vinculación de entidades públicas y privadas, por lo tanto, estas acciones no son parte de un plan especial concreto de rehabilitación para el barrio, por lo que existen problemas que no fueron atendidos.

Gráfico 3.9.2

Comparación de los casos de estudio: Acciones de intervención



Fuente y Elaboración: Grupo Tesis.



b. Comparación de los resultados de las intervenciones

Como resultado de las intervenciones se ha evidenciado el mejoramiento en el espacio público, bienes inmuebles e infraestructura básica, influenciando directamente en el ámbito turístico de estos lugares y en la incorporación de nuevas actividades. Sin embargo, esto trajo consigo el desplazamiento de la población residente debido al incremento de los costos de arriendo y el precio del suelo, además que las nuevas actividades generan incomodidades al uso residencial; de esta manera estos lugares se volvieron exclusivos para clases sociales medias y altas.

De igual modo, en todos los casos de estudio la inversión privada se ha visto presente, principalmente para aprovechar las nuevas condiciones del barrio y generar ingresos económicos desplazando a los pequeños emprendimientos de los residentes del barrio.

Todo lo antes mencionado muestra claramente que estas zonas urbanas, luego de la aplicación de los planes de rehabilitación y revitalización, entraron en procesos de gentrificación, generando graves problemas sociales.

En el Barrio San Roque, a pesar de que no existe un plan de revitalización, existen problemas como el leve desplazamiento de la población, incremento de las actividades de servicios generales, incremento del costo de los arriendos y la pérdida de las actividades tradicionales. Los nuevos usos en este barrio son principalmente restaurantes y bares (en algunos casos con funcionamiento ilegal). Basado en los resultados de los casos de estudio se evidencia que el Barrio San Roque presenta problemas similares que conducen a una posible gentrificación.

Es importante mencionar que el cambio de usos de suelo en el barrio San Roque no está fuertemente ligado al turismo como en los casos de estudio, aquí el principal factor es la presencia de los equipamientos educativos que genera una demanda de servicios generales como restaurantes, comercios y de vivienda estudiantil.

Gráfico 3.9.3

Comparación de los casos de estudio: Resultados de los planes



Fuente y Elaboración: Grupo Tesis.



Tanto en los casos de estudio como en el barrio San Roque se evidencia la intervención para el mejoramiento de espacios públicos y del parque edificado, provocando que estos lugares se vuelvan más atractivos para el emplazamiento de actividades comerciales y de servicios. En las cuales se ve una mayor participación del sector privado especialmente de población ajena al barrio. Lo que genera una pérdida en el sentido de pertenencia y apropiación del mismo.

El cambio de usos de suelo en los casos de estudio está más relacionado a las actividades turísticas ya que uno de los enfoques principales de estos planes es potenciar el turismo, reactivar la economía, mientras que en San Roque el cambio de usos se produce por la demanda de los equipamientos educativos.

El desplazamiento de los residentes es uno de los graves problemas identificados por el cambio del uso de suelo en los casos de estudio, de igual manera en el barrio San Roque en los últimos años se observa una pérdida parcial de sus residentes, sin embargo, la actividad residencial sigue siendo predominante.

A pesar de la incorporación de nuevas actividades que cuentan con intensidades considerables, los problemas en el barrio no son muy fuertes a comparación con los casos de estudio, razón por la cual las intervenciones a ejecutar deberán ser enfocadas en lograr un desarrollo equilibrado e integral.



PARTE 4

PROPUESTA DE ACCIONES PARA AFRONTAR LA EVOLUCIÓN DEL CAMBIO DE USOS DE SUELO

Capítulo 4.1 – Regulación de los usos de suelo

Capítulo 4.2 – Modelo para regular la intensidad y comportamiento de los usos de suelo

Capítulo 4.3 – Formulación del Plan de Uso de Suelo

Capítulo 4.4 – Plan de Uso de Suelo para el Área de Influencia Inmediata



CAPÍTULO 4.1 - Regulación de los usos de suelo

4.1.1 Asignación de usos de suelo

a) Antecedentes

Los usos de suelo son la representación de las actividades humanas que se desarrollan en el territorio. Estas actividades reflejan las características políticas, ambientales y socioeconómicas de dicho territorio. En los centros históricos la diversidad de actividades permite disfrutar de sus ventajas tradicionales.

b) Metodología

La asignación de los usos de suelo debe enfocarse en alcanzar una adecuada distribución de actividades de tal manera que existan relaciones óptimas entre ellos, y que estén relacionadas a las características y vocación de cada sector de planeamiento, ya que dichas actividades imponen un modelo de ocupación y desarrollo, de igual manera se debe conservar, preservar y potenciar las áreas de interés histórico-cultural encaminando un desarrollo equilibrado del área de estudio.

Según el documento docente del Arq. Fernando Pauta, profesor de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca, la asignación de usos de suelo presenta tres grupos de usos:

1. **“Usos principales:** son los que corresponden a la o las actividades a las cuales se destina de manera sustantiva o fundamental una determinada unidad urbanística y que le imprimen a ésta un carácter específico.
2. **Usos complementarios:** son los vinculados a la o las actividades que coadyuvan o son necesarias para el desarrollo eficiente de los usos principales asignados a una determinada unidad urbanística.
3. **Usos compatibles:** son los usos relacionados a la o las actividades cuyos impactos ambientales no afectan al normal desenvolvimiento de las actividades calificadas como principales y complementarias en una

determinada unidad urbanística y más bien, en ciertos casos, generan impactos positivos al asentamiento”. (Pauta, 2013)

De igual manera la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUS), dentro del aprovechamiento del suelo, presenta cuatro categorías de grupos de usos de suelo, que son:

1. **Uso principal:** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
2. **Uso complementario:** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
3. **Uso restringido:** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
4. **Uso prohibido:** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos (LOOTUS, 2016).

4.1.2 Intensidad de los usos de suelo

a) Antecedentes

La intensidad es un factor que manifiesta la abundancia o cantidad de usos de suelo presentes en una determinada zona o sector. La principal función del control de las intensidades de los usos de suelo es dotar a la ciudad de una adecuada combinación de usos que ayuden a aprovechar la vocación y categoría de cada zona o sector.

“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” (Chuiza & Sibre, 2016).



Según la "Oficina Del Historiador De La Ciudad De La Habana" la intensidad es la integración coordinada de los elementos urbanos caracterizados por la ocupación, la utilización, las tipologías, el uso, la morfología y la densidad, a los efectos de mantener y/o lograr la preservación patrimonial de los respectivos valores culturales y naturales de un área determinada urbanizada o urbanizable, sujeta a regulación bajo código urbano así estipulado.

b) Metodología

Actualmente no existe una medida de intensidad de uso de suelo, puesto que es difícil fijar un índice universal o medidas de intensidad de usos de suelo que sean aplicables a diferentes casos de estudio, ya que cada territorio presenta distintas características dependientes del contexto que influyen en el análisis. De esta manera la asignación de las intensidades de usos de suelo para cada zona o sector de la ciudad dependerán de un análisis previo de intensidades.

La incorrecta distribución de los usos de suelo puede producir conflictos entre los usos de suelo y la capacidad o la aptitud de una zona o sector. A continuación, se presenta una valoración para determinar los conflictos de usos de suelo, la cual debe ser el resultado de la comparación de los usos actuales con el uso potencial de una zona o sector del área de planificación:

Uso correcto: se asigna esta valoración cuando existe un equilibrio en la confrontación de los usos predominantes con el uso potencial de la zona o sector.

Sub-uso: se asigna esta valoración cuando los usos de suelo actuales no aprovechan de manera correcta el uso potencial de la zona o sector.

Sobre-uso: se fija esta valoración cuando los usos de suelo actuales no aprovechan el uso potencial de la zona o sector y actúan de manera negativa para éste.

Esta valoración de confrontación de los usos nos ayudara a establecer si es necesario subir, bajar o mantener las intensidades de los usos obtenidos en el análisis de usos actuales.

4.1.3 Comportamiento de los usos de suelo

a) Antecedentes

El comportamiento de los usos de suelo hace referencia a cómo deben desarrollarse las actividades humanas en un determinado sector o zona de la ciudad.

El comportamiento de los usos de suelo está enfocado en regular los horarios de funcionamiento, influentes, efluentes, espacios complementarios, requisitos administrativos, superficies, niveles de ruido, entre otros.

b) Metodología

Es necesario fijar las normas de comportamiento en base a las normas vigentes, optimizando las mismas y acondicionándolas a los nuevos requerimientos y dinámicas de la ciudad, mejorando las condiciones de habitabilidad y de trabajo, lo que garantizará el desarrollo óptimo y equilibrado de las actividades emplazadas en la ciudad.



CAPÍTULO 4.2 - Modelo para regular la intensidad y comportamiento de los usos de suelo

Con el propósito de regular la intensidad y el comportamiento de las actividades humanas que se encuentran emplazadas en el área de estudio, se formula un modelo de usos de suelo, guiada en la metodología presentada en 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, 2016”, que garantice una adecuada diversidad y densidad de dichas actividades, enfocado principalmente a mantener la permanencia del uso de suelo vivienda, promover las actividades propias de la zona y una correcta actuación en las edificaciones y espacios públicos que cuentan con características y valores patrimoniales.

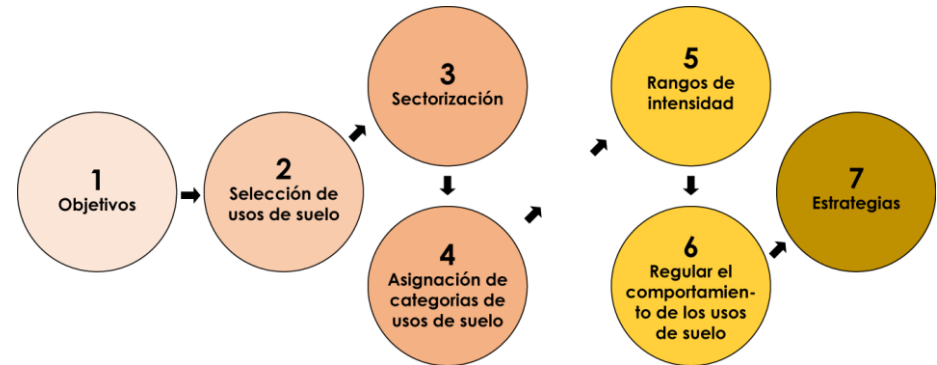
La formulación del modelo guía de uso de suelo está compuesta por tres partes:

1. Metodología
2. Formulación del Modelo
3. Estrategias para la gestión del modelo.

4.2.1 Esquema metodológico orientativo para la formulación del modelo de usos de suelo en áreas históricas

Los lineamientos utilizados para la formulación del modelo de usos de suelo fueron considerados de la tesis antes mencionada, ya que el área de acción del modelo de uso de suelo a definir, mantiene relación con el área de primer orden del centro histórico de Cuenca, y de manera concisa tanto ésta área como el área de estudio están dentro del límite del Centro Histórico de Cuenca presentado en la “Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca” del 2010. La metodología es la siguiente:

Gráfico 4.2.1.1
Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Metodología



Fuente: Modelo para regular la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo en el área de primer orden del centro histórico de Cuenca, 2016.
Elaboración: Grupo tesis.

Es necesario mencionar que la metodología utilizada ha sido modificada, agregando el numeral seis (Regular el comportamiento de los usos) ya que es necesario plantear una propuesta que regule el comportamiento y permita el adecuado desarrollo del plan de usos.

La metodología utilizada presenta la siguiente descripción de cada una de sus fases:

1 Objetivos: Es importante establecer objetivos claros y concretos que ayuden a determinar las aspiraciones para el área de estudio (área histórica), además estos objetivos son las pautas que guiarán la aplicación de la metodología. Cabe mencionar que estos objetivos deben tener relación y concordancia con los instrumentos de planificación de cada ciudad.

2 Selección de usos de suelo a asignar en el A.E.P: Hace referencia a la definición de usos de suelos aptos y/o permitidos en el área histórica de planeación. Para establecer estos grupos de usos es importante considerar



aspectos como la recuperación y fortalecimiento de las actividades tradicionales, apoyo a las actividades emplazadas en el área de planeación que no afecten al normal funcionamiento del uso de suelo principal y que no atenten a los valores patrimoniales.

3 Sectorización: Esto es la subdivisión del área específica de planeación, en diferentes sectores, los cuales deben englobar predios con características homogéneas relacionadas al uso y ocupación del suelo y su vocación; considerando principalmente los resultados obtenidos en la fase de diagnóstico del A.E.P.

La sectorización es muy importante ya que esta ayuda de manera importante a las siguientes fases de la metodología.

4 Asignación de las categorías de uso de suelo: Esta asignación se determina en dos etapas:

Primera etapa: En esta etapa se determinan las diferentes categorías de usos, las cuales deben guardar relación con la vocación del sector. Además, se debe exponer las categorías de valoración patrimonial de las edificaciones, dicha valoración deberá ser establecida por las instituciones competentes de cada centro histórico.

Segunda etapa: En esta etapa se determina la localización de los usos de suelo, la cual deberá realizarse mediante un análisis previo del comportamiento de cada uso y de la capacidad de las edificaciones patrimoniales, en relación a cada categoría de valoración, para albergar dichos usos.

4.1 Determinación de las categorías de usos de suelo: Para determinar los usos de suelo aptos para el área específica de planeación, se consideraron los lineamientos presentados en la teoría de Domingo Gómez Orea "Ordenación territorial: metodología para determinar la capacidad de acogida del territorio". Utilizando esta teoría y acoplándola a este modelo, la determinación de las categorías debe basarse principalmente en la

evaluación del impacto (efectos provocados por el uso de suelo) y la aptitud (capacidad de la edificación para albergar los usos de suelo).

Se definirán tres categorías de usos:

- a) **Usos vocacionales:** aquellas actividades para las cuales fue diseñada y construida la edificación, también se consideran usos vocacionales aquellos que aprovechan al máximo las condiciones de la edificación sin generar impactos negativos en la misma.
- b) **Usos compatibles sin limitaciones:** aquellas actividades que aprovechan adecuadamente las cualidades de la edificación, sin necesidad de realizar adaptaciones o modificaciones de sus elementos arquitectónicos, y no deben generar impactos considerables en la misma.
- c) **Usos compatibles sometidos a evaluación de impacto:** aquellas actividades que pueden no aprovechar al máximo las cualidades de la edificación y demandan modificaciones en la misma, serán permitidas luego de una evaluación que demuestre que los impactos no afectarán mayormente a los valores patrimoniales de la edificación, caso contrario deberán ser mitigados.

4.2 Localización de las actividades: Aquí se determina la ubicación de los usos de suelo de acuerdo a su comportamiento, en aquellas edificaciones con valores patrimoniales. Esta determinación estará sujeta a cuatro factores de localización: por sector, en el predio, por pisos y de acuerdo a la valoración patrimonial de la edificación.

a) En el sector: aquí los usos de suelo asignados deberán mantener relación con la vocación y las intensidades establecidas para cada sector.

b) 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 y de la edificación.



c) Por piso: para la ubicación de los usos en los diferentes niveles de las edificaciones se establece que: en la planta baja pueden emplazarse todos los usos, incluyendo la vivienda, y en los siguientes niveles se aceptaran únicamente la vivienda.

d) Valoración patrimonial: para la localización de los usos en las edificaciones patrimoniales, en necesario primeramente conocer la categoría de valoración a la que pertenece cada una de ellas, además se debe conocer las actuaciones e intervenciones permitidas en cada categoría. Una vez identificadas las condiciones anteriores, la asignación de usos dependerá de su categoría y de la capacidad de acogida de cada edificación.

5 Rangos de intensidad: Aquí se establecen las intensidades mínimas y máximas de cada grupo de usos de suelo determinados con anterioridad para el área específica de planeación.

Para determinar las intensidades de usos adecuadas para cada sector se debe considerar los resultados obtenidos en la fase de diagnóstico en relación al análisis de las intensidades; además esta determinación dependerá también de la visión a futuro de cada sector, las cuales deberán estar relacionadas a los objetivos planteados anteriormente.

Mediante este proceso se impulsará las actividades positivas para cada sector según su vocación, y de la misma manera se definirá una tendencia de localización de usos a futuro.

6 Regular el comportamiento de los usos de suelo: Se plantea regular el comportamiento de los usos, en lo referente a la superficie, horarios de funcionamiento, efluentes, afluentes, espacios complementarios, entre otros. Para la formulación de esta propuesta, se deberá tomar en cuenta las características y requerimientos que tenga cada uso de suelo y las normativas vigentes que regulan su funcionamiento, con la finalidad de que permitan ejecutar estas actividades con las condiciones necesarias y aptas

para brindar seguridad y a su vez un entorno de mayor de habitabilidad para los residentes.

7 Lineamientos estratégicos: Se definen las estrategias como el conjunto de acciones, que permiten lograr los objetivos planteados en el modelo de usos de suelo. Estas estrategias determinadas dependerán de las características y necesidades del área específica de planeación, los mismos que deben ser analizados previamente en la síntesis del diagnóstico mediante instrumentos como la matriz FODA.

CAPÍTULO 4.3 - Formulación del Plan de Uso de Suelo

4.3.1 Objetivos

En esta fase se plantean los principales objetivos a alcanzarse, a través de la aplicación del modelo de usos de suelo, basados principalmente en los resultados obtenidos en la fase de diagnóstico del área de estudio realizado en la Parte 3 de esta tesis.

a) Objetivo General

Generar un modelo de usos de suelo que fomente el desarrollo integral de las actividades humanas emplazadas en el barrio San Roque, manteniendo principalmente el uso residencial -la vivienda- e incorporando de manera adecuada la demanda de otros usos de suelo conformando una centralidad de alcance zonal, sin que éstos afecten al correcto funcionamiento del uso principal y además que garanticen la protección y preservación de las edificaciones y espacios públicos que cuentan con valores patrimoniales.



b) Objetivos Específicos

b.1 Recuperar y potenciar los usos de suelo tradicionales detectados en el área de estudio.

El barrio San Roque a través del tiempo ha albergado diversas actividades que han ido variando en distintas épocas, siendo predominante desde su consolidación la vivienda y la producción de bienes a nivel artesanal, que han disminuido su intensidad notablemente, tal como se pudo observar en la fase de diagnóstico del área de estudio.

b.2 Incentivar la permanencia de la población originaria del barrio mediante la adecuada relación de los usos de suelo con la vivienda.

San Roque al ser uno de los barrios tradicionales de Cuenca, guarda en sí tradiciones y costumbres importantes para la ciudad, razón por la cual es vital que su población se mantenga en el barrio a fin de que no se pierdan dichas tradiciones y costumbres; por lo que se debe garantizar una adecuada relación entre los diferentes usos de suelo y la vivienda para proteger sus condiciones de habitabilidad.

b.3 Controlar las tendencias de cambio de los usos de suelo, de modo tal que generen impactos positivos y aporten al desarrollo socio-económico en el barrio.

Según los resultados obtenidos en la fase de diagnóstico, los usos de suelo que actúan de manera positiva en el barrio son el comercio y los servicios generales, los cuales se benefician principalmente de la cercanía a la Universidad de Cuenca y otros equipamientos. Es necesario que estas actividades de comercio y servicios sean consideradas de manera especial en el Plan de Uso de Suelo, pues éstas son las que propician la dinámica en el barrio, pero también deberán ser reguladas para evitar a futuro una especialización de usos. Con la potenciación de estos usos positivos se pretende también conformar una pequeña centralidad que satisfaga las

necesidades de la población de la zona en un radio que sobrepase el límite del Área de Influencia Inmediata.

b.4 Garantizar que los usos de suelo asignados en las edificaciones con valores patrimoniales mantengan una adecuada relación con su capacidad de acogida.

Las actuaciones en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca están reguladas por la "Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas Patrimoniales del Cantón Cuenca, 2010", en la cual se clasifican las edificaciones patrimoniales en seis categorías, las cuales determinan los tipos de intervenciones permitidas en dichas edificaciones.

Por lo antes mencionado, no es oportuno asignar los usos de suelo de manera global a los polígonos o toda el área de planificación, pues cada categoría de valoración cuenta con una capacidad de acogida diferente, por este motivo es pertinente identificar ésta capacidad de las edificaciones en relación a su estado actual y a las intervenciones permitidas en cada categoría para lograr así una óptima asignación de usos en ellas con el fin de conservarlas.

4.3.2 Selección de usos de suelo a asignar en el A.E.P.

Los antecedentes históricos presentes en la Parte 3 de esta tesis demuestran que, en el Barrio San Roque, desde épocas pasadas, la vivienda ha sido el uso predominante, complementado con el comercio cotidiano y servicios. Sin lugar a duda, en la actualidad la vivienda aun predomina en el barrio, pero es notable un crecimiento considerable de las actividades comerciales y servicios generales.

La selección de usos guarda relación con aquellos identificados en la fase de diagnóstico, determinando así siete grupos de usos, que son: vivienda, comercio, equipamiento, gestión y administración, producción de bienes, servicios personales afines a la vivienda y servicios generales. También se consideró aquellos usos determinados 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, 2003", incluyendo aquellos usos identificados en el diagnóstico que no afectan al uso principal. De esta manera se determinó la vivienda como uso principal, el comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda, los servicios personales a fines a la vivienda y los equipamientos como usos complementarios; el resto de grupos de usos forman parte de los usos compatibles (ver Tabla 4.3.1).

Tabla 4.3.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Selección de usos de suelo.

Selección de usos de suelo	
Código	DESCRIPCIÓN
1. USO PRINCIPAL	
1.1	Vivienda
2. USOS COMPLEMENTARIOS	
2.1	Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento de la vivienda al por menor
2.1.1	Tiendas de abarrotes
2.1.2	Despensas
2.1.3	Minimercados
2.1.1.4	Lecherías
2.1.5	Bebidas no alcohólicas
2.1.6	Carnicerías
2.1.7	Panaderías
2.1.8	Confiterías
2.1.9	Heladerías
2.1.10	Pastelerías
2.1.11	Venta de emparedados
2.1.12	Farmacias, Boticas, Droguerías
2.1.13	Bazares
2.1.14	Papelerías y útiles escolares

2.1.15	Centros de copiado de documentos y planos
2.2	Servicios personales a fines a la vivienda
2.2.1	Peluquerías y salones de belleza.
2.2.2	Laboratorios y estudios fotográficos.
2.2.3	Salas de juegos de videos.
2.2.4	Locales de alquiler y venta de videos.
2.2.5	Lavanderías y tintorerías.
2.2.6	Talleres de electricistas.
2.2.7	Talleres de plomeros.
2.2.8	Talleres de relojeros.
2.2.9	Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos.
2.2.10	Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.
2.2.11	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.
2.2.12	Decoración de uñas
2.12.13	Internet y cabinas telefónicas
2.3	Equipamiento
2.3.1	Equipamiento urbano mayor (Preferentemente los establecidos en la planificación urbana y territorial del Cantón Cuenca).
2.3.2	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial.
2.3.2.1	Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.
2.3.2.2	Asistencia social: Guarderías.
2.3.2.3	Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.
2.3.2.4	Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
2.3.2.5	Abastecimiento: Mercados y ferias.



2.3.2.6	Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.
2.3.2.7	Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
2.3.2.8	Organización social: Casas comunales.
2.3.2.9	Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.
2.3.2.10	Salud: Estación de primeros auxilios; puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.
3. USOS COMPATIBLES	
3.1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
3.1.1	Centros comerciales en general.
3.1.2	Supermercados.
3.1.3	Comisariatos.
3.1.4	Joyerías y relojerías.
3.1.5	Ópticas.
3.1.6	Librerías.
3.1.7	Floristerías.
3.1.8	Perfumerías y cosméticos.
3.1.9	Productos naturales.
3.1.10	Cristalerías.
3.1.11	Almacenes de artículos de arte.
3.1.12	Almacenes de artesanías.
3.1.13	Almacenes de ropa confeccionada en general.
3.1.14	Almacenes de artículos de cuero.
3.1.15	Almacenes de textiles.
3.1.16	Almacenes de muebles.
3.1.17	Almacenes de electrodomésticos.
3.1.18	Almacenes de música y de instrumentos musicales.
3.1.19	Almacenes de colchones.
3.1.20	Almacenes de pilas y linternas.
3.1.21	Almacenes de juguetes.

3.1.22	Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.
3.1.23	Almacenes de trofeos.
3.1.24	Almacenes de plásticos.
3.1.25	Almacén de venta de artículos de fiestas infantiles
3.2	Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios.
3.2.1	Almacén de repuestos y accesorios automotrices en general
3.2.2	Almacén de llantas
3.2.3	Almacén de baterías
3.2.4	Almacén de resortes
3.2.5	Almacén de aceites y grasas hidráulicas
3.2.6	Almacén de pernos
3.3	Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.
3.3.1	Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.
3.3.2	Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.
3.3.3	Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
3.3.4	Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.
3.3.5	Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.
3.3.6	Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.
3.3.7	Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
3.3.8	Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
3.3.9	Almacenes de instrumental especializado.
3.3.10	Almacenes de bombas de agua y repuestos.
3.3.11	Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
3.3.12	Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.
3.4	Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.
3.4.1	Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.



3.4.2	Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
3.4.3	Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
3.4.4	Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
3.4.5	Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
3.4.6	Almacenes de alfombras.
3.4.7	Almacenes de cortinas.
3.4.8	Almacenes de artículos de madera.
3.4.9	Almacenes de mangueras.
3.4.10	Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
3.4.11	Almacenes de tuberías.
3.4.12	Ferreterías.
3.4.13	Vidrierías.
3.5	Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.
3.5.1	Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.
3.5.2	Almacenes de productos para veterinarios.
3.6	Gestión y administración
3.6.1	Administración pública.
3.6.2	Regional.
3.6.3	Provincial.
3.6.4	Cantonal.
3.6.5	Administración privada.
3.6.6	Administración religiosa.
3.6.7	Sedes de organismos o gobiernos extranjeros.
3.7	Servicios financieros.
3.7.1	Casas de cambio
3.7.2	Mutualistas.
3.7.3	Compañías financieras.
3.7.4	Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
3.7.5	Corredores de seguros.

3.7.6	Tarjetas de crédito.
3.7.7	Mandatos y corredores de bienes raíces.
3.7.8	Arrendamientos mercantiles.
3.7.9	Bolsa y casas de valores.
3.7.10	Cooperativas de ahorro y crédito.
3.7.11	Oficina para transferencia de dinero desde el extranjero
3.8	Servicios de transporte y comunicaciones.
3.8.1	Oficinas y agencias de viajes.
3.8.2	Correos privados.
3.8.3	Radiodifusoras.
3.8.4	Garajes y estacionamientos.
3.8.5	Oficinas de empresas de telefonía celular.
3.8.6	Periódicos.
3.8.7	Oficinas de compañías de aviación.
3.8.8	Oficinas y estudios de televisión.
3.8.9	Servicio de Internet, Fax y Telefonía
3.9	Servicios de turismo y recreación.
3.9.1	Oficinas y agencias de turismo.
3.9.2	Hoteles, hostales y hosterías.
3.9.3	Pensiones y residenciales.
3.9.4	Discotecas.
3.9.5	Salas de recepciones y de baile.
3.9.6	Peñas.
3.9.7	Casinos.
3.9.8	Orquestas y conjuntos musicales.
3.10	Servicios de alimentación.
3.10.1	Restaurantes.
3.10.2	Picanterías.
3.10.3	Pollerías.
3.10.4	Pizzerías.



3.10.5	Cafés.
3.10.6	Bares.
3.10.7	Cantinas.
3.10.8	Licorerías.
3.11	Servicios profesionales.
3.11.1	Consultorios médicos y odontológicos
3.11.2	Consultorios jurídicos
3.11.3	Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
3.11.4	Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
3.11.5	Oficinas de decoradores de interiores.
3.11.6	Oficinas de consultores.
3.11.7	Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
3.11.8	Oficinas de aduanas privadas.
3.11.9	Oficinas de verificadores de importaciones.
3.11.10	Oficinas de servicios de planificación familiar.
3.11.11	Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
3.11.12	Laboratorios clínicos.
3.11.13	Centros de diagnóstico radiológico.
3.11.14	Clínicas y mecánicas dentales.
3.11.15	Agencias de modelos.
3.11.16	Talleres de pintores.
3.12	Servicios de seguridad.
3.12.1	Oficinas de empresas de seguridad privadas.
3.13	Servicios industriales
3.13.1	Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.
3.13.2	Talleres electrónicos.
3.13.3	Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.

3.13.4	Talleres de alineación y balanceo de llantas.
3.13.5	Talleres de reparación de radiadores.
3.13.6	Lavadoras manuales de vehículos de todo tipo.
3.14	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.
3.14.1	Zapaterías.
3.14.2	Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
3.14.3	Sombrererías.
3.14.4	Talabarterías.
3.14.5	Carpinterías y ebanisterías.
3.14.6	Joyerías.
3.14.7	Hojalaterías.
3.14.8	Cerrajerías.
3.14.9	Talleres y agencias de publicidad.
3.14.10	Talleres de cerámica.
3.14.11	Talleres de producción de artículos de paja, sogá y similares.
3.14.12	Tapicerías.
3.14.13	Talleres de encuadernación y similares.
3.14.14	Talleres de producción y montaje de cuadros.
3.14.15	Imprentas y offsets.
3.14.16	Talleres de producción de imágenes y estatuas.
3.14.17	Talleres de producción de botones.
3.14.18	Talleres de fotograbado, zincograbado, esterotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
3.14.19	Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.
3.14.20	Taller de torno, excepto suelda
3.14.21	Taller de aluminio y vidrio

Fuente: Municipalidad de Cuenca. (2003) 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, 2018.

Elaboración: Grupo tesis.



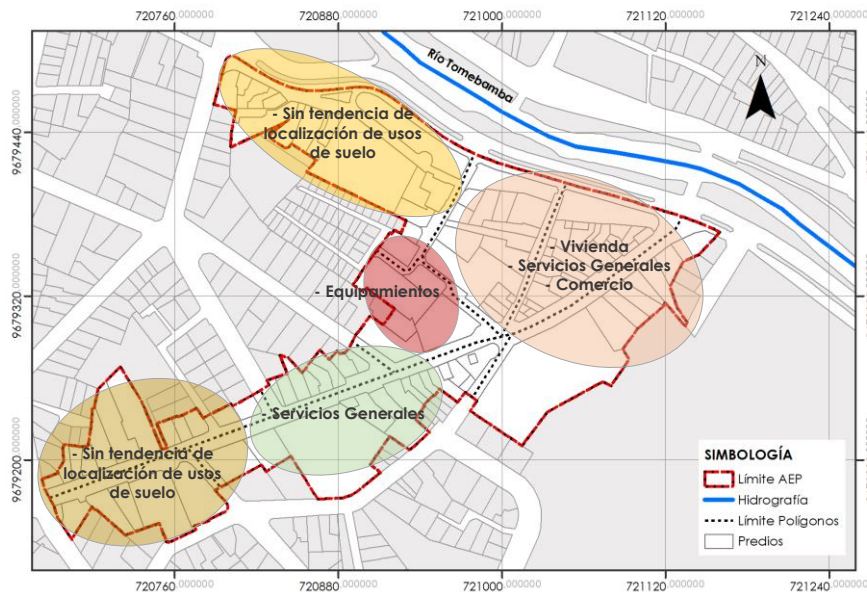
4.3.3 Sectorización

La sectorización, como apoyo a la asignación de los usos de suelo, define al Área Específica de Planeación como un solo sector ya que esta no comprende una superficie amplia de la ciudad, de esta manera los usos de suelo asignados serán permitidos en toda el A.E.P.

En el gráfico 4.3.3.1 se puede ver la tendencia actual de localización de actividades, que nos ayuda en la asignación de las intensidades.

Gráfico 4.3.3.1

Barrio San Roque - Ciudad de Cuenca: Esquema de la tendencia actual de localización de usos de suelo.



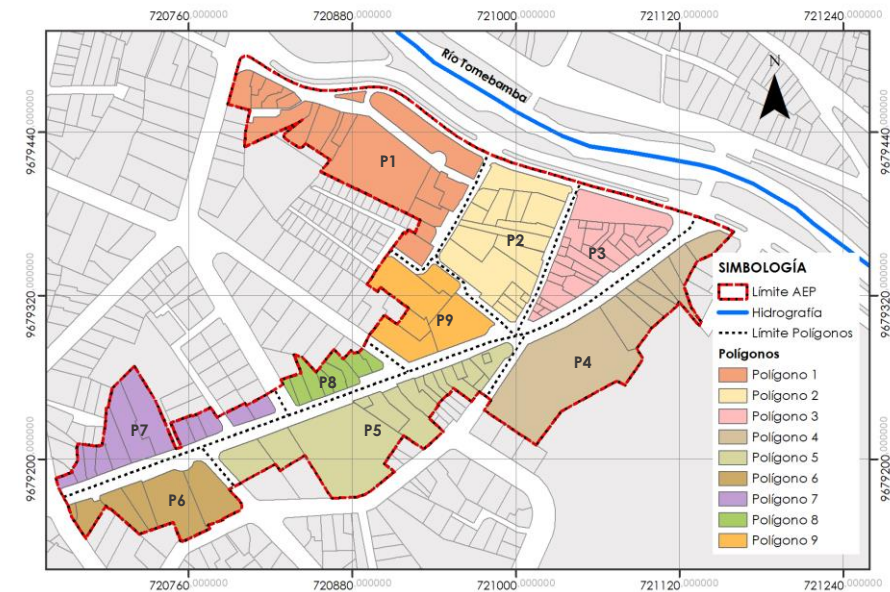
Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo tesis.

En este caso, la diferencia de predios y el número de edificaciones presentes en cada polígono impide aplicar valores únicos de intensidades que actúen adecuadamente en toda el Área Específica de Planeación, por esta razón es conveniente seguir usando los polígonos como unidades de trabajo (ver gráfico 4.3.3.2) para la asignación de las intensidades de usos de suelo.

Gráfico 4.3.3.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Polígonos.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. Grupo tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo tesis.



4.3.4 Asignación de los usos de suelo

En el análisis de capítulo anterior, se identificaron las categorías de valoración patrimonial de las edificaciones, clasificación realizada de acuerdo a lo establecido en la "Ordenanza de para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y patrimoniales del Cantón Cuenca, 2010".

Esta clasificación agrupa las edificaciones en las siguientes categorías: Valor Emergente (E), edificaciones de Valor Arquitectónico A (VAR A), edificaciones de Valor Arquitectónico B (VAR B), edificaciones de Valor Ambiental (A), edificaciones Sin Valor Especial (SV), y las edificaciones de Impacto Negativo (N).

Para la asignación de los usos de suelo se han identificado las siguientes categorías: Vocacionales, Usos de suelo compatibles sin limitaciones y Usos de suelo compatibles sometidos a evaluación de impacto.

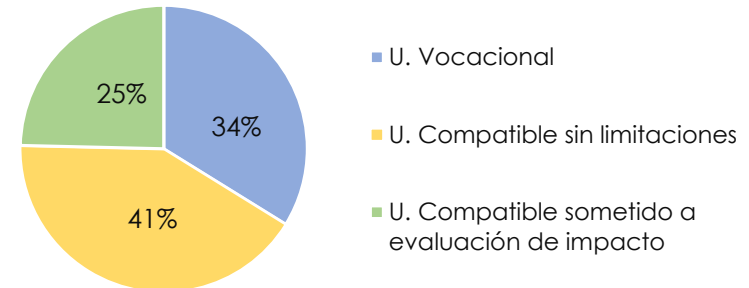
Además, para complementar la asignación de usos, se han tomado en cuenta la localización de las actividades, en función de tres indicadores, a nivel de polígono, piso y valoración patrimonial de la edificación; esta última considera las consecuencias que pueda tener el emplazamiento de estos usos en sus elementos arquitectónicos.

Con los usos de suelo seleccionados previamente y considerando lo antes mencionado se realiza una categorización de estos usos, determinando así para el uso vocacional 77 unidades (usos de suelo), las cuales aprovechan la estructura y resaltan el valor de las edificaciones patrimoniales y que a su vez no generan efectos negativos en estas (ver Tabla 4.3.2). El uso compatible sin limitaciones cuenta con 86 unidades (usos de suelo), las cuales no aprovechan el máximo potencial de las edificaciones, no generan impactos negativos, ni requiere de adecuaciones para el funcionamiento de las actividades (ver Tabla 4.3.3). Los usos compatibles sometidos a evaluación de impacto, representa un cuarto de los usos de suelo, esta clasificación requiere que las actividades a emplazarse

previamente se sometan a evaluación de impacto, para evitar daños en las edificaciones (ver Tabla 4.3.4).

Gráfico 4.3.4.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Categorías de usos de suelos.



Fuente: Grupo tesis, Encuesta predial, 2018.

Elaboración: Grupo tesis.



SIMBOLOGÍA	✓ Usos permitidos ✗ Usos no permitidos	LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES																			VALORACIÓN PATRIMONIAL					
		Ubicación por piso																			V (E)	VAR A	VAR B	V (A)	SV	N
		Planta Baja									Plantas Altas															
USOS DE SUELO		P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9							
3	GESTION Y ADMINISTRACION																									
3.1	Administración pública.																									
3.1.1	Regional.	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
3.1.2	Provincial.	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
3.1.3	Cantonal.	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
3.2	Administración privada.	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
3.3	Administración religiosa.	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
3.4	Sedes de organismos o gobiernos extranjeros.	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
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 de producción de artículos de paja, sogá y similares.	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
4.1.10	Talleres de producción y montaje de cuadros.	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
4.1.11	Talleres de producción de imágenes y estatuas.	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
4.1.12	Talleres de fotograbado, zincgrabado, esterotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
5	SERVICIOS PERSONALES																									
5.1	Servicios personales afines a la vivienda																									
5.1.1	Peluquerías y salones de belleza.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	



SIMBOLOGÍA		Usos permitidos Usos no permitidos		LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES																	VALORACIÓN PATRIMONIAL				
		Ubicación por piso																	V (E)	VAR A	VAR B	V (A)	SV	N	
USOS DE SUELO		Planta Baja									Plantas Altas														
6	SERVICIOS GENERALES	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9						
6.1	Servicios financieros.																								
6.1.1	Compañías financieras.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
6.1.2	Cooperativas de ahorro y crédito.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
6.2	Servicios de transporte y comunicaciones																								
6.2.1	Oficinas y agencias de viaje	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
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.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
6.4	Servicios de alimentación																								
6.4.1	Restaurantes	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
6.4.2	Cafés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
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.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
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.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
7	VIVENDA	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	

Fuente y Elaboración: Grupo tesis.



Tabla 4.3.3
Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: **Usos de uso Compatibles sin limitaciones.**

SIMBOLOGÍA		✓ Usos permitidos ✗ Usos no permitidos		LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES																VALORACIÓN PATRIMONIAL					
		Ubicación por piso																V(E)	VAR A	VAR B	V (A)	SV	N		
USOS DE SUELO		Planta Baja									Plantas Altas														
1	COMERCIO	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9						
1.1	Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento de la vivienda al por menor																								
1.1.1	Lecherías	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.1.2	Carnicerías	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.1.3	Venta de emparedados	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.1.4	Centros de copiado de documentos y planos	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.2	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor																								
1.2.1	Centro comerciales en general	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.2.2	Almacén de música y de instrumentos musicales	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.2.3	Almacenes de pilas y linternas.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.2.4	Almacenes de juguetes.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.2.5	Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.2.6	Almacenes de trofeos.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.2.7	Almacenes de plásticos.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.2.8	Almacén de venta de artículos de fiestas infantiles	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.3	Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios.																								
1.3.1	Almacén de repuestos y accesorios automotrices en general	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.3.2	Almacén de llantas	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.3.3	Almacén de baterías	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.3.4	Almacén de resortes	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.3.5	Almacén de aceites y grasas hidráulicas	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.3.6	Almacén de pernos	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.4	Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.																								
1.4.1	Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.4.2	Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓



SIMBOLOGÍA		Usos permitidos ✓ Usos permitidos ✗ Usos no permitidos		LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES																VALORACIÓN PATRIMONIAL					
		Ubicación por piso																V (E)	VAR A	VAR B	V (A)	SV	N		
USOS DE SUELO		Planta Baja									Plantas Altas														
1.4	Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9						
1.4.3	Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.4.4	Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.4.5	Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.4.6	Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.4.7	Almacenes de equipos y suministros para oficinas.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.4.8	Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.4.9	Almacenes de instrumental especializado.	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.4.10	Almacenes de bombas de agua y repuestos.	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.4.11	Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.4.12	Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.5	Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.																								
1.5.1	Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.5.2	Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.5.3	Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.5.4	Almacenes de productos cerámicos para la construcción.	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.5.5	Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.5.6	Almacenes de alfombras.	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.5.7	Almacenes de cortinas.	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.5.8	Almacén de artículos de madera	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓
1.5.9	Almacén de artículos de tuberías	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓
1.5.10	Almacén de mangueras	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓
1.5.11	Almacén de distribución de pegamentos, soluciones y resinas	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓



SIMBOLOGÍA		Usos permitidos		Usos no permitidos		LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES																		VALORACIÓN PATRIMONIAL					
		Ubicación por piso																		V(E)	VAR A	VAR B	V (A)	S V	N				
USOS DE SUELO		Planta Baja									Plantas Altas																		
1.5	Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9										
1.5.12	Ferreterías	✓	x	x	x	✓	✓	✓	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	✓				
1.5.13	Vidrierías	✓	x	x	x	✓	✓	✓	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	✓				
1.6	Comercio de insumo para la producción agropecuaria y forestal																												
1.6.1	Almacén de productos para veterinarios	✓	x	x	x	✓	✓	✓	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	✓	✓				
2	EQUIPAMIENTO																												
2.1	Equipamiento urbano mayor (Preferentemente los establecidos en la planificación urbana y territorial del Cantón Cuenca).																												
2.2	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial.																												
2.2.1	Asistencia social: Guarderías.	x	x	x	x	x	✓	✓	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	✓	✓				
2.2.2	Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.	✓	x	x	x	x	x	x	x	✓	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	✓	✓				
2.2.3	Organización social: Casas comunales.	x	✓	x	x	x	x	x	x	✓	x	✓	x	x	x	x	x	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓				
3	PRODUCCION DE BIENES																												
3.1	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda																												
3.1.1	Taller de agencia y publicidad	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓				
3.1.2	Taller de cerámica	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓				
3.1.3	Tapicerías	✓	x	x	x	x	✓	✓	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	✓	✓				
3.1.4	Taller de encuadernación y similares	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓				
3.1.5	Imprenta y offset	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓				
3.1.6	Taller de producción de botones	✓	✓	x	x	✓	✓	✓	✓	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓				
3.1.7	Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado	✓	✓	x	x	x	✓	✓	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	✓	✓				
4	SERVICIOS PERSONALES																												
4.1	Servicios personales a fines a la vivienda																												
4.1.1	Laboratorios y estudios fotográficos	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓				
4.1.2	Local de alquiler y venta de videos	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓				
4.1.3	Taller de electricista	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓				
4.1.4	Taller de plomeros	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓				
4.1.5	Taller de relojeros	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓				
4.1.6	Taller de reparación de radio, televisión y electrodomésticos	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓				
4.1.7	Decoración de uñas	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓				
4.1.8	Internet y cabinas telefónicas	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓				



SIMBOLOGÍA		Usos permitidos X Usos no permitidos		LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES															VALORACIÓN PATRIMONIAL						
		Ubicación por piso															V(E)	VAR A	VAR B	V (A)	SV	N			
USOS DE SUELO		Planta Baja									Plantas Altas														
5	SERVICIOS GENERALES	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9						
5.1	Servicios financieros.																								
5.1.1	Casas de cambio	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.1.2	Mutualistas	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.1.4	Agentes y compañías de seguros y reaseguros.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.1.5	Corredores de seguros.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.1.6	Tarjetas de crédito.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.1.7	Mandatos y corredores de bienes raíces.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6.1.9	Bolsa y casas de valores.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.2	Servicios de transporte y comunicaciones.																								
5.2.1	Correos privados.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.2.2	Radiodifusoras.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.2.3	Garajes y estacionamientos.	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.2.4	Oficinas de empresas de telefonía celular.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.2.5	Periódicos.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.2.6	Oficinas de compañías de aviación.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.2.7	Servicio de Internet, Fax y Telefonía	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.3	Servicios de alimentación																								
5.3.1	Licorerías	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓
5.4	Servicios de seguridad																								
5.4.1	Oficinas de empresas de seguridad privada	✓	X	X	X	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.5	Servicios industriales																								
6.7.1	Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.	✓	X	X	X	X	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓
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.	✓	X	X	X	X	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓

Fuente y Elaboración: Grupo tesis.



SIMBOLOGÍA	✓ Usos permitidos X Usos no permitidos	LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES																		VALORACIÓN PATRIMONIAL						
		Ubicación por piso																		V (E)	VAR A	VAR B	V (A)	SV	N	
		Planta Baja									Plantas Altas															
USOS DE SUELO		P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9							
3	PRODUCCION DE BIENES																									
3.1	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda																									
3.1.1	Zapaterías	✓	X	X	X	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓
3.1.2	Carpinterías y ebanisterías	✓	X	X	X	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓
3.1.3	Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.	✓	X	X	X	✓	✓	✓	✓	X	✓	X	X	X	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	✓	✓	✓
3.1.4	Taller de torno, excepto suelda	✓	X	X	X	X	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓
3.1.5	Taller de aluminio y vidrio	✓	X	X	X	X	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓
4	SERVICIOS PERSONALES																									
4.1	Servicios personales a la vivienda																									
4.1.1	Lavanderías y tintorerías	✓	X	X	X	X	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓
4.1.2	Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.	✓	X	X	X	X	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓
5	SERVICIOS GENERALES																									
5.1	Servicios financieros																									
5.1.1	Casas de cambio	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.1.2	Mutualistas	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.1.3	Compañías financieras	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.1.4	Arrendamiento de valores	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.1.5	Cooperativas de ahorro y crédito	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.1.6	Oficina para transferencia de dinero desde el extranjero	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.2	Servicios de transporte y comunicaciones																									
5.2.1	Oficina y estudios de televisión	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	✓	✓	✓	✓	✓
5.3	Servicios de turismo y recreación																									
5.3.1	Hoteles, hostales y hosterías	X	✓	X	X	✓	✓	✓	✓	X	X	✓	X	X	✓	✓	✓	✓	X	X	X	✓	✓	✓	✓	✓
5.3.2	Pensiones y residencias	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	✓	✓	✓	✓	✓
5.3.3	Discotecas	X	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓
5.3.4	Salas de recepciones y de baile	X	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓
5.3.5	Peñas	X	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓
5.3.6	Orquestas y conjuntos musicales	X	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓



SIMBOLOGÍA	✓ Usos permitidos X Usos no permitidos	LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES																		VALORACIÓN PATRIMONIAL					
		Ubicación por piso																		V (E)	VAR A	VAR B	V (A)	SV	N
		Planta Baja									Plantas Altas														
USOS DE SUELO		P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9						
5.4	Servicios de alimentación																								
5.4.1	Restaurantes.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓
5.4.2	Picanterías.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓
5.4.3	Pollerías.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓
5.4.4	Pizzerías.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓
5.4.5	Bares.	X	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓
5.5	Servicios profesionales																								
5.5.1	Laboratorios clínicos	✓	✓	X	X	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	X	X	✓	✓	✓	✓	X	X	X	✓	✓	✓	✓
5.6	Servicios industriales																								
5.6.1	Talleres de alineación y balanceo de llantas.	✓	X	X	X	X	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓
5.6.2	Talleres de reparación de radiadores.	✓	X	X	X	X	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓
5.6.3	Lavadoras manuales de vehículos de todo tipo.	✓	X	X	X	X	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓

Fuente y Elaboración: Grupo tesis.



4.3.5 Rangos de intensidad de los grupos de usos de suelo

Para lograr una adecuada asignación de intensidades de usos de suelo es necesario primeramente identificar el uso potencial de cada polígono para luego realizar una confrontación con los usos predominantes y de esta manera identificar el conflicto de usos (uso correcto, sub-uso, sobre-uso) en cada polígono.

En la identificación del uso potencial de los polígonos se consideró aspectos como la historia del lugar, las condiciones del parque edificado, el espacio público disponible, su ubicación, entre otros. Cabe mencionar que la definición del uso potencial no elimina la posibilidad de presencia de otros usos (compatibles y complementarios).

a. Polígono P1: cuenta con varias edificaciones adecuadas para albergar actividades como el comercio y servicios generales de manera que estos definen su uso potencial, y además coinciden con los usos predominantes en el polígono, dando como resultado un uso correcto en la confrontación de usos.

b. Polígono P2: presenta un sub-uso pues, su uso potencial es la vivienda ya que mayoritariamente presenta edificaciones con características propias para este uso y además estas cuentan con valores patrimoniales, mientras que los usos actuales predominantes son el comercio y los servicios generales con altas intensidades.

c. Polígono P3: presenta un sobre-uso pues, en este polígono las edificaciones existentes fueron construidas principalmente para albergar la vivienda y el comercio cotidiano, definiendo esto su uso potencial, además la mayor parte de edificaciones son consideradas patrimoniales, y actualmente las actividades que predominan en este polígono son la vivienda, el comercio y los servicios generales con altas intensidades, esto a futuro podría afectar a las edificaciones conduciendo a la pérdida de sus valores patrimoniales. De igual manera se debe considerar que en los predios que tienen frente a la Av. Loja no deben provocar una

concentración alta de personas pues la vereda existente cuenta con una sección transversal reducida, lo que provoca inseguridad para los peatones, mientras que un caso opuesto se da con los predios que tienen frente a la Plaza del Farol.

d. Polígono P4: considerando que, mayoritariamente las edificaciones no cuentan con valores patrimoniales, que la vereda existente allí tiene una sección amplia para la circulación de los peatones y además la cercanía a la Universidad de Cuenca, el uso potencial es la vivienda, el comercio y los servicios generales. Actualmente estos usos predominan en este polígono, pero con altas intensidades, lo que afecta al correcto funcionamiento del uso principal que es la vivienda, en este contexto el polígono presenta un sub-uso.

e. Polígonos P5 y P8: actualmente los usos predominantes aquí son los servicios generales, mientras que, analizando el tipo de edificaciones y la ubicación de los polígonos, su uso potencial es la vivienda, el comercio y los servicios generales, lo que da como resultado en la confrontación de usos un sobre-uso, pues los usos generales presentes cuentan con altas intensidades, y no se están aprovechando los demás usos potenciales de manera correcta, además, estos usos generan una alta concentración de personas, y en este sector (Av. Loja) las veredas cuentan con secciones transversales cortas, lo que provoca inseguridad para los peatones ya que existe un alto flujo de vehículos motorizados en esta zona.

f. Polígonos P6 y P7: actualmente no cuentan con una tendencia de localización de usos predominantes, es decir los usos existentes presentan bajas intensidades. El polígono P6 por sus edificaciones y localización, su uso potencial es el comercio, pero actualmente cuenta con varios locales desocupados, presentando así un sobre-uso del suelo. El polígono P7, por el tipo de edificaciones y localización, su uso potencial es la vivienda, comercio y servicios generales, de igual manera, por la presencia de estos usos de suelo con bajas intensidades y la presencia de locales y edificaciones desocupadas, este polígono presenta un sobre-uso.



g. Polígono P9: por sus características de tipología de edificaciones y la presencia de espacios públicos abiertos, su uso potencial son los equipamientos, que coincide totalmente con los usos predominantes, dando como resultado en la confrontación de usos, un uso correcto del polígono.

En la siguiente tabla se puede ver los resultados de la confrontación de usos de suelo en cada polígono.

Tabla 4.3.5.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Confrontación de usos de suelo.

Polígonos	Confrontación de usos de suelo		
	Uso correcto	Sub-uso	Sobre-uso
P1	x		
P2		x	
P3			x
P4		x	
P5	x		
P6			x
P7			x
P8	x		
P9	x		

Fuente: Grupo Tesis: Censo de usos de suelo 2018.

Elaboración: Grupo tesis.

Con los resultados de la confrontación de usos de suelo, se identifica en qué polígonos se debe potenciar o controlar las intensidades de los usos de suelo. Como se explicó anteriormente, la asignación de las intensidades se realiza a nivel de polígono, estableciendo las unidades máximas y mínimas de cada grupo de uso de suelo.

En la tabla 4.3.5.2 se omite la asignación de intensidades de los usos relacionados a la gestión y administración y los equipamientos, pues estos

usos no son de carácter privado. En el caso de los equipamientos, tendrán preferencia aquellos establecidos en la planificación urbana y territorial del cantón, mientras que los usos relacionados a la gestión y administración tendrán preferencia aquellos con alcance parroquial.

Se omite también, la asignación de intensidad de usos para la vivienda, pues se pretende potenciar esta actividad mediante el artículo 54 de la "Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas Patrimoniales del Cantón Cuenca, 2010" que dicta: "Obligatoriamente el 50% del área construida se destinará a la vivienda, excepto en el caso de los equipamientos". De igual manera se omite la asignación de intensidades para la producción de bienes, los cuales deberán ser preferentemente los relacionados a la producción artesanal, estos usos tienen esta condición ya que son los usos a potenciar en la zona pues se evidenció que estos son los usos tradicionales del barrio y existe una disminución en sus intensidades.

En el grupo de usos comercio sobresale el subgrupo de comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda, al cual se dará mayor preferencia por su relación con el uso principal del barrio, por esta razón se vio conveniente regular principalmente este subgrupo, ya que los demás subgrupos cuentan con muy pocas unidades, de esta manera se estableció las intensidades en cada polígono de manera que los usos estén distribuidos equitativamente en toda el Área Específica de Planeación (ver tabla 4.3.5.2).

Las actividades relacionadas a los servicios personales y afines a la vivienda se pretende impulsarlas en todos los polígonos (ver tabla 4.3.5.2) y de esta manera apoyar a la estabilidad de la vivienda en el sector. Actualmente existe un considerable número de actividades relacionadas a los servicios generales, pero estas se concentran en pocos polígonos, saturándolos, de igual manera con la asignación de las intensidades (ver tabla 4.3.5.2) se pretende distribuir estas actividades en el barrio de manera adecuada y lograr un equilibrio, con el funcionamiento de los otros grupos de usos.



Otra de las consideraciones que ayudan a definir el número de usos en cada polígono es el número de predios y edificaciones presentes en ellos, de esta manera un polígono puede albergar más o menos usos que otros, pues no cuentan con características homogéneas.

Tabla 4.3.5.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Rangos de intensidades de los grupos de usos de suelo por sectores.

Polígonos	Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda	Servicios personales y afines a la vivienda	Servicios generales
P1	máximo: 8 unid.	máximo: 4 unid.	máximo: 5 unid.
P2	máximo: 8 unid.	máximo: 5 unid.	máximo: 10 unid.
P3	máximo: 12 unid.	máximo: 5 unid.	máximo: 15 unid.
P4	máximo: 8 unid.	máximo: 5 unid.	máximo: 8 unid.
P5	máximo: 8 unid.	máximo: 4 unid.	máximo: 8 unid.
P6	máximo: 6 unid.	máximo: 4 unid.	máximo: 5 unid.
P7	máximo: 8 unid.	máximo: 4 unid.	máximo: 8 unid.
P8	máximo: 8 unid.	máximo: 4 unid.	máximo: 6 unid.

Fuente y Elaboración: Grupo tesis.



4.3.6 Regulación del comportamiento de los usos de suelo

La regulación tiene como finalidad normar a aquellos establecimientos y locales prestadores de bienes, servicios y comercios. Para poder regular el comportamiento se ha enfocado en controlar las siguientes condicionantes:

- Horarios de funcionamiento: Se refiere a los horarios de funcionamiento de las diversas actividades en los locales y establecimientos, con el fin de mitigar el ruido y demás problemas que afecten a los residentes.
- Influentes: Son los servicios públicos necesarios para el correcto funcionamiento de las actividades
- Efluentes: Hace referencia a las medidas que se debe tomar para dar un tratamiento a los desechos que se originan las actividades, con el fin de evitar impactos negativos al medio ambiente.
- Espacios complementarios: Son todos aquellos espacios adicionales que deben tener los establecimientos o locales comerciales para su adecuado funcionamiento.
- Normativa: Son las normativas vigentes a nivel local o nacional que regulen el funcionamiento de los usos de suelo.
- Áreas de construcción: se propone el establecimiento de áreas mínimas y máximas de construcción para regular el tamaño de los espacios destinados al funcionamiento de cada actividad.
 - Código del uso.
 - Nombre del uso.

Para la elaboración de la propuesta se ha considerado la normativa ecuatoriana vigente, en lo referente a la construcción, contaminación ambiental y auditiva, normas ambientales, etc.

- 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.
- Reglamento de prevención, mitigación y protección contra incendios, Abril del 2010.

- Acuerdo ministerial 0887. Normativa para la intervención de los y las intendentes de policía, subintendentes de policía y comisarios nacionales de policía del Ecuador. (Capítulo I) Permisos de funcionamiento de locales y establecimientos.
- Regulación de ventas de bebidas alcohólicas. Acuerdo ministerial 1470. Registro oficial 233. Ministerio de Turismo. Julio del 2014
- Reglamento para el Manejo de los desechos infecciosos para la red de servicios de Salud en el Ecuador.

En la tabla 4.3.6.1 y tabla 4.3.6.2 se puede observar la propuesta de comportamiento de las actividades, de acuerdo a la clasificación de usos: Complementarios y Compatibles.



Tabla 4.3.6.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: **Regulación del comportamiento de usos de suelo. Usos Complementarios.**

Usos de suelo COMPLEMENTARIOS							
REGULACIÓN DE LOS USOS DE SUELO							
Cód.	Uso	Área de Construcción	Influentes	Efluentes	Normativa	Horarios de funcionamiento	Espacios complementarios
1.1	Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento de la vivienda al por menor						
1.1.1	Tiendas de abarrotes	Mínimo 25m2 Máximo 75m2	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado - Contar con instalación de Gas centralizado según la NTE-INEN 2260: Norma Técnica Ecuatoriana INEN y la Ley de Defensa Contra Incendio (abril, 2010) capitulo IX. (*)	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A).	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010). -No se permite el consumo de bebidas alcohólicas (Acuerdo Ministerial 0887, Ministerio del Interior). Se permite el expendio de bebidas alcohólica, no mayor al 5% del total dl espacio del local (Acuerdo Ministerial 0887, Ministerio del Interior).	De Lunes a Domingo de 06h00 a 23h00	-Parqueaderos para establecimientos mayores a 100 m2 construidos, uno por cada 40m2.
1.1.2	Despensas	Mínimo 90m2 Máximo 200m2					
1.1.3	Minimercados (*)						
1.1.4	Lecherías	Mínimo 50m2					
1.1.5	Bebidas no alcohólicas	Máximo 100m2					
1.1.6	Carnicerías	Mínimo 50m2 Máximo 100m2					
1.1.7	Pastelerías(*)						
1.1.8	Panaderías						
1.1.9	Heladerías	Mínimo 25m2 Máximo 100m2					
1.1.10	Confiterías						
1.1.11	Venta de emparedados	Mínimo 90m2 Máximo 200m2					
1.1.12	Farmacias, Boticas, Droguerías						
1.1.13	Bazares						
1.1.14	Papelerías y útiles escolares						
1.1.15	Centros de copiado de documentos y planos	Mínimo 20m2 Máximo 100m2					



Usos de suelo COMPLEMENTARIOS

REGULACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

Cód.	Uso	Área de Construcción	Influentes	Efluentes	Normativa	Horarios de funcionamiento	Espacios complementarios
1.2	Servicios personales afines a la vivienda						
1.2.1	Peluquerías y salones de belleza.	Mínimo 25m2 Máximo 100m2	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A).	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -No se permite la venta o consumo de alcohol (Acuerdo Ministerial 0887, Ministerio del Interior)	De Lunes a Domingo de 08h00 a 20h00	-Parqueaderos para establecimientos mayores a 100 m2 construidos, uno por cada 30m2.
1.2.2	Laboratorios y estudios fotográficos.					De Lunes a Domingo de 0h00 a 19h00	
1.2.3	Salas de juegos de videos.					De Lunes a Domingo de 10h00 a 20h00	
1.2.4	Locales de alquiler y venta de videos.					De Lunes a Domingo de 09h00 a 22h00	
1.2.5	Lavanderías y tintorerías (*).	Mínimo 25m2 Máximo 120m2	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado -Contar con instalación de Gas centralizado según la NTE-INEN 2260: Norma Técnica Ecuatoriana INEN y la Ley de Defensa Contra Incendio (abril, 2010) capítulo IX. (*)	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A).	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010). -No se permite el consumo de bebidas alcohólicas (Acuerdo Ministerial 0887, Ministerio del Interior). -El predio donde se pretenda construir una lavadora y tintorería, no deberá colindar directamente con algún establecimiento comercial que utilice productos inflamables.	De Lunes a Domingo de 08h00 a 20h00	-Parqueaderos para establecimientos mayores a 100 m2 construidos, uno por cada 20m2.
1.2.6	Talleres de electricistas.					De Lunes a Domingo de 08h00 a 20h00	
1.2.7	Talleres de plomeros.					De Lunes a Sábado de 08h00 a 20h00. No se permite su funcionamiento los días Domingo.	
1.2.8	Talleres de relojeros.						
1.2.9	Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos.						
1.2.10	Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.						
1.2.11	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.						
1.2.12	Decoración de uñas						
1.2.13	Internet y cabinas telefónicas	De Lunes a Domingo de 09h00 a 22h00					

Fuente: Tesis Modelo de Uso de Suelo para la Gestión y Administración municipal de las áreas residenciales de Cuenca.

Elaboración: Grupo tesis.



Tabla 4.3.6.2

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: **Regulación del comportamiento de usos de suelo. Usos Compatibles.**

Usos de suelo COMPATIBLES							
REGULACIÓN DE LOS USOS DE SUELO							
Cód.	Uso	Área de Construcción	Influentes	Efluentes	Normativa	Horarios de funcionamiento	Espacios complementarios
1.4	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor						
1.4.1	Joyerías y relojerías	Mínimo 16m2 Máximo 120m2	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A). -Las maniobras de desembarque en la vía pública deben realizarse en un tiempo máximo de 30 minutos.	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010).	-Lunes a Domingo de 09h00 a 20h00. -Los horarios de carga y descarga podrán realizar de lunes a sábado hasta las 11h00 y a partir de las 20h00.	-Parqueaderos para establecimientos mayores a 100 m2 construidos, uno por cada 40m2. -Contar con zona de maniobra de carga y descarga para establecimientos mayores a 100m2.
1.4.2	Ópticas						
1.4.3	Librerías						
1.4.4	Cristalerías						
1.4.5	Perfumerías y cosméticos	Mínimo 16m2 Máximo 120m2					
1.4.6	Floristerías						
1.4.7	Productos naturales						
1.4.8	Almacenes de textiles						
1.4.9	Almacenes de muebles	Mínimo 40m2 Máximo 200m2					
1.4.10	Almacenes de electrodomésticos						
1.4.11	Almacenes de música y de instrumentos musicales						
1.4.12	Almacenes de colchones						
1.4.13	Almacenes de artesanías	Mínimo 16m2 Máximo 120m2	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A). -Las maniobras de desembarque en la vía pública deben realizarse en un tiempo máximo de 30 minutos.	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010).	-Lunes a Domingo de 09h00 a 20h00. -Los horarios de carga y descarga podrán realizar de lunes a sábado hasta las 11h00 y a partir de las 20h00.	-Parqueaderos para establecimientos mayores a 100 m2 construidos, uno por cada 40m2. -Contar con zona de maniobra de carga y descarga para establecimientos mayores a 100m2.
1.4.14	Almacenes de ropa confeccionada en general						
1.4.15	Almacenes de artículos de cuero						
1.4.16	Almacenes de artículos de arte						
1.4.17	Almacenes de pilas y linternas						
1.4.18	Almacenes de juguetes						
1.4.19	Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes						
1.4.20	Almacenes de trofeos						
1.4.21	Almacenes de plásticos						
1.4.22	Almacén de venta de artículos de fiestas infantiles						



Usos de suelo COMPATIBLES

REGULACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

Cód.	Uso	Área de Construcción	Influentes	Efluentes	Normativa	Horarios de funcionamiento	Espacios complementarios
1.5	Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción repuestos y accesorios y Comercio de maquinaria liviana y equipos en general repuestos y accesorios.						
1.5.1	El comportamiento de usos de suelo se aplica igual para todos los tipos de comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción repuestos y accesorios y Comercio de maquinaria liviana y equipos en general repuestos y accesorios.	Mínimo 50m2 Máximo 150m2	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A). -Las maniobras de desembarque en la vía pública deben realizarse en un tiempo máximo de 30 minutos.	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010).	-Lunes a Sábado de 07h00 a 18h00. -Los horarios de carga y descarga podrán realizar de lunes a sábado hasta las 11h00 y a partir de las 20h00	-Parqueaderos para establecimientos mayores a 100 m2 construidos, uno por cada 75m2. -Contar con zona de maniobra de carga y descarga para establecimientos mayores a 100m2.
1.6	Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.						
1.6.1	Almacenes de materiales y elementos de construcción en general	Mínimo 50m2 Máximo 150m2	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A). -Las maniobras de desembarque en la vía pública deben realizarse en un tiempo máximo de 30 minutos.	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010).	-Lunes a Sábado de 07h00 a 18h00. -Los horarios de carga y descarga podrán realizar de lunes a sábado hasta las 11h00 y a partir de las 20h00	-Parqueaderos para establecimientos mayores a 100 m2 construidos, uno por cada 50m2. -Para establecimientos mayores a 100m2 se debe contar con un área de exhibición de productos y caja. -Contar con zona de maniobra de carga y descarga para establecimientos mayores a 50m2.
1.6.2	Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas						
1.6.3	Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias						
1.6.4	Almacenes de productos cerámicos para la construcción						
1.6.5	Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos						
1.6.6	Almacenes de alfombras.						
1.6.7	Almacenes de cortinas						
1.6.8	Almacenes de artículos de madera						
1.6.9	Almacenes de mangueras						
1.6.10	Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas						
1.6.11	Almacenes de tuberías						
1.6.12	Ferreterías						
1.6.13	Vidrierías						



Usos de suelo COMPATIBLES																
REGULACIÓN DE LOS USOS DE SUELO																
Cód.	Uso	Área de Construcción	Influentes	Efluentes	Normativa	Horarios de funcionamiento	Espacios complementarios									
1.7	Servicios Financieros															
1.7.1	Casas de cambio	Mínimo 40m2 Máximo 200m2	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A).	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010). -Contar con vigilancia y seguridad en las instalaciones	-Lunes a Sábado de 08h00 a 17h00	-Parqueaderos para establecimientos mayores a 100 m2 construidos, uno por cada 15m2.									
1.7.2	Mutualistas.															
1.7.3	Compañías financieras.															
1.7.4	Agentes y compañías de seguros y reaseguros.															
1.7.5	Corredores de seguros.															
1.7.6	Tarjetas de crédito.															
1.7.7	Mandatos y corredores de bienes raíces.															
1.7.8	Arrendamientos mercantiles.															
1.7.9	Bolsa y casas de valores.															
1.7.10	Cooperativas de ahorro y crédito.															
1.7.11	Oficina para transferencia de dinero desde el extranjero															
1.8	Transporte y comunicaciones															
1.8.1	Oficinas y agencias de viajes.	Mínimo 20m2 Máximo 100m2	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A). Emisiones de humo, olores y polvo no superen el máximo permitido de monóxido de carbono 9ppm y partículas suspendidas de 80 ug/m3	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010).	-Lunes a Sábado de 09h00 a 17h00	-Parqueaderos para establecimientos mayores a 100 m2 construidos, uno por cada 15m2.									
1.8.2	Oficinas de compañías de aviación.															
1.8.3	Radiodifusoras.	Mínimo 50m2 Máximo 200m2				-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A). Emisiones de humo, olores y polvo no superen el máximo permitido de monóxido de carbono 9ppm y partículas suspendidas de 80 ug/m3	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010).	Según lo establecido en la Ley de Radio difusión y televisión	-Parqueaderos uno por cada 40m2.						
1.8.4	Oficinas y estudios de televisión.															
1.8.5	Oficinas de empresas de telefonía celular.	Mínimo 50m2 Máximo 100m2							-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A). Emisiones de humo, olores y polvo no superen el máximo permitido de monóxido de carbono 9ppm y partículas suspendidas de 80 ug/m3	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010).	-Lunes a Sábado de 09h00 a 17h00	-Parqueaderos para establecimientos mayores a 100 m2 construidos, uno por cada 40m2.			
1.8.6	Periódicos.															
1.8.7	Servicio de Internet, Fax y Telefonía															
1.8.8	Garajes y estacionamientos.	Mínimo 100m2 Máximo 250m2										-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A). Emisiones de humo, olores y polvo no superen el máximo permitido de monóxido de carbono 9ppm y partículas suspendidas de 80 ug/m3	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010).	-Lunes a Domingo de 07h00 a 22h00	
1.8.9	Correos privados.	Mínimo 50m2 Máximo 150m2													-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A). Emisiones de humo, olores y polvo no superen el máximo permitido de monóxido de carbono 9ppm y partículas suspendidas de 80 ug/m3



Usos de suelo COMPATIBLES

REGULACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

Cód.	Uso	Área de Construcción	Influentes	Efluentes	Normativa	Horarios de funcionamiento	Espacios complementarios									
1.9	Servicios de turismo y recreación.															
1.9.1	Oficinas y agencias de turismo.	Mínimo 16m2 Máximo 100m2	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A) y 40 dB(A) en la noche.	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010). -No se permite el consumo de bebidas alcohólicas (Acuerdo Ministerial 0887, Ministerio del Interior).	De Lunes a Domingo de 09h00 a 18h00	-Parqueaderos para establecimientos mayores a 100 m2 construidos, uno por cada 20m2.									
1.9.2	Hoteles, hostales y hosterías.	Mínimo 100m2 Máximo 500m2				-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado -Contar con instalación de Gas centralizado según la NTE-INEN 2260: Norma Técnica Ecuatoriana INEN y la Ley de Defensa Contra Incendio (abril, 2010) capítulo IX. (*)	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A) y 40 dB(A) en la noche.	Lunes a Domingo las 24 horas	-Restaurante -Parqueaderos para establecimientos mayores a 100 m2 construidos, uno por cada 20m2. -Contar con zona de maniobra de carga y descarga							
1.9.3	Pensiones y residenciales.	Capacidad máximo 30 personas	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado -Contar con instalación de Gas centralizado según la NTE-INEN 2260: Norma Técnica Ecuatoriana INEN y la Ley de Defensa Contra Incendio (abril, 2010) capítulo IX. (*)	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A) y 40 dB(A) en la noche.				Jueves a Sábado desde las 10h00 a 02h00	-Parqueaderos para establecimientos mayores a 100 m2 construidos, uno por cada 20m2. -Contar con zona de maniobra de carga y descarga para establecimientos mayores a 100m2. -Cocina para preparar banquetes, -Baños completos para hombres y mujeres por cada 75 personas.							
1.9.4	Salas de recepciones y de baile.	Mínimo 200m2 Máxima de 400m2				-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado -Contar con instalación de Gas centralizado según la NTE-INEN 2260: Norma Técnica Ecuatoriana INEN y la Ley de Defensa Contra Incendio (abril, 2010) capítulo IX. (*)	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A) y 40 dB(A) en la noche.		Jueves a Sábado desde las 10h00 a 02h00	-Parqueaderos para establecimientos mayores a 100 m2 construidos, uno por cada 20m2. -Contar con zona de maniobra de carga y descarga para establecimientos mayores a 100m2. -Cocina para preparar banquetes, -Baños completos para hombres y mujeres por cada 75 personas.						
1.9.5	Peñas.		Capacidad máximo 100 personas.	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado -Contar con instalación de Gas centralizado según la NTE-INEN 2260: Norma Técnica Ecuatoriana INEN y la Ley de Defensa Contra Incendio (abril, 2010) capítulo IX. (*)				-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A) y 40 dB(A) en la noche.			Jueves a Sábado desde las 10h00 a 02h00	-Parqueaderos para establecimientos mayores a 100 m2 construidos, uno por cada 20m2. -Contar con zona de maniobra de carga y descarga para establecimientos mayores a 100m2. -Cocina para preparar banquetes, -Baños completos para hombres y mujeres por cada 75 personas.				
1.9.6	Casinos.	Capacidad máximo 100 personas.				-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado -Contar con instalación de Gas centralizado según la NTE-INEN 2260: Norma Técnica Ecuatoriana INEN y la Ley de Defensa Contra Incendio (abril, 2010) capítulo IX. (*)	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A) y 40 dB(A) en la noche.		Jueves a Sábado desde las 10h00 a 02h00	-Parqueaderos para establecimientos mayores a 100 m2 construidos, uno por cada 20m2. -Contar con zona de maniobra de carga y descarga para establecimientos mayores a 100m2. -Cocina para preparar banquetes, -Baños completos para hombres y mujeres por cada 75 personas.						
1.9.7	Orquestas y conjuntos musicales.		Capacidad máximo 100 personas.	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado -Contar con instalación de Gas centralizado según la NTE-INEN 2260: Norma Técnica Ecuatoriana INEN y la Ley de Defensa Contra Incendio (abril, 2010) capítulo IX. (*)				-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A) y 40 dB(A) en la noche.			Jueves a Sábado desde las 10h00 a 02h00	-Parqueaderos para establecimientos mayores a 100 m2 construidos, uno por cada 20m2. -Contar con zona de maniobra de carga y descarga para establecimientos mayores a 100m2. -Cocina para preparar banquetes, -Baños completos para hombres y mujeres por cada 75 personas.				
1.10	Servicios de alimentación.															
1.10.1	Restaurantes (*).	Mínimo 25 m2 Máximo 150m2 Capacidad máximo 50 personas.	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado -Contar con instalación de Gas centralizado según la NTE-INEN 2260: Norma Técnica Ecuatoriana INEN y la Ley de Defensa Contra Incendio (abril, 2010) capítulo IX. (*)	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A) y 40 dB(A) en la noche.	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010). -No se permite el consumo de bebidas alcohólicas (Acuerdo Ministerial 0887, Ministerio del Interior). Únicamente en restaurantes y picanterías se permite el consumo de bebidas exclusivamente para acompañar las comidas.	-De Lunes a Domingo de 06h00 a 22h00.	-Parqueadero por cada 5 personas.									
1.10.2	Picanterías.					-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado -Contar con instalación de Gas centralizado según la NTE-INEN 2260: Norma Técnica Ecuatoriana INEN y la Ley de Defensa Contra Incendio (abril, 2010) capítulo IX. (*)	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A) y 40 dB(A) en la noche.	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010). -No se permite el consumo de bebidas alcohólicas (Acuerdo Ministerial 0887, Ministerio del Interior). Únicamente en restaurantes y picanterías se permite el consumo de bebidas exclusivamente para acompañar las comidas.	-Los restaurantes podrán funcionar de Lunes a Domingo de 06h00 a 02h00(*).	-Contar con zona de maniobra de carga y descarga para establecimientos mayores a 100m2.						
1.10.3	Pollerías.								-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado -Contar con instalación de Gas centralizado según la NTE-INEN 2260: Norma Técnica Ecuatoriana INEN y la Ley de Defensa Contra Incendio (abril, 2010) capítulo IX. (*)	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A) y 40 dB(A) en la noche.	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010). -No se permite el consumo de bebidas alcohólicas (Acuerdo Ministerial 0887, Ministerio del Interior). Únicamente en restaurantes y picanterías se permite el consumo de bebidas exclusivamente para acompañar las comidas.	-Las picanterías podrán funcionar de lunes a domingo de 06h00 a 00h00.	-Baños completos para hombres y mujeres por cada 25 personas.			
1.10.4	Pizzerías.											-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado -Contar con instalación de Gas centralizado según la NTE-INEN 2260: Norma Técnica Ecuatoriana INEN y la Ley de Defensa Contra Incendio (abril, 2010) capítulo IX. (*)	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A) y 40 dB(A) en la noche.	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010). -No se permite el consumo de bebidas alcohólicas (Acuerdo Ministerial 0887, Ministerio del Interior). Únicamente en restaurantes y picanterías se permite el consumo de bebidas exclusivamente para acompañar las comidas.	-Los restaurantes podrán funcionar de Lunes a Domingo de 06h00 a 02h00(*).	-Contar con zona de maniobra de carga y descarga para establecimientos mayores a 100m2.
1.10.5	Cafés.														-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado -Contar con instalación de Gas centralizado según la NTE-INEN 2260: Norma Técnica Ecuatoriana INEN y la Ley de Defensa Contra Incendio (abril, 2010) capítulo IX. (*)	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A) y 40 dB(A) en la noche.
1.10.5	Cafés.	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado -Contar con instalación de Gas centralizado según la NTE-INEN 2260: Norma Técnica Ecuatoriana INEN y la Ley de Defensa Contra Incendio (abril, 2010) capítulo IX. (*)	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A) y 40 dB(A) en la noche.	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010). -No se permite el consumo de bebidas alcohólicas (Acuerdo Ministerial 0887, Ministerio del Interior). Únicamente en restaurantes y picanterías se permite el consumo de bebidas exclusivamente para acompañar las comidas.	-Las picanterías podrán funcionar de lunes a domingo de 06h00 a 00h00.											



Usos de suelo COMPATIBLES							
REGULACIÓN DE LOS USOS DE SUELO							
Cód.	Uso	Área de Construcción	Influentes	Efluentes	Normativa	Horarios de funcionamiento	Espacios complementarios
1.10 Servicios de alimentación.							
1.10.6	Bares.	Mínimo 25m2 Máximo 100m2	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A) y 40 dB(A) en la noche.	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010). -No se permite el consumo de bebidas alcohólicas (Acuerdo Ministerial 0887, Ministerio del Interior) (*).	De Lunes a Jueves de 17h00 a 24h00. Viernes y sábados de 17h00 a 02h00.	-Contar con zona de maniobra de carga y descarga.
1.10.7	Cantinas.					De Lunes a Miércoles de 14h00 a 22h00. Jueves a Sábados de 14h00 a 01h00.	
1.10.8	Licorerías(*),						
1.11 Servicios profesionales							
1.11.1	Consultorios médicos y odontológicos (*)	Mínimo 16m2 Máximo 100m2	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. -El tratado de desechos infecciosos deberá cumplir con lo establecido en el reglamento en el manejo adecuado de desechos infecciosos generado en las instituciones de Salud del Ecuador (*).	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales.	-Lunes a Sábado de 09h00 a 19h00	-Parqueaderos para las oficinas, un puesto por cada 50 m2.
1.11.2	Consultorios jurídicos						
1.11.3	Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.						
1.11.4	Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.						
1.11.5	Oficinas de decoradores de interiores.						
1.11.6	Oficinas de consultores.						
1.11.7	Oficinas de agentes afianzados de aduanas.	Mínimo 16m2 Máximo 100m2	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC.	-Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010).	-Lunes a Sábado de 09h00 a 17h00	-Parqueaderos para las oficinas, un puesto por cada 50 m2.
1.11.8	Oficinas de aduanas privadas.						
1.11.9	Oficinas de verificadores de importaciones.						
1.11.12	Oficinas de servicios de planificación familiar.						
1.11.13	Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.						
1.11.14	Agencias de modelos.						
1.11.15	Talleres de pintores.						



Usos de suelo COMPATIBLES							
REGULACIÓN DE LOS USOS DE SUELO							
Cód.	Uso	Área de Construcción	Influentes	Efluentes	Normativa	Horarios de funcionamiento	Espacios complementarios
1.11 Servicios profesionales							
1.11.16	Laboratorios clínicos.	Mínimo 16m2 Máximo 100m2		-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC.	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación.		
1.11.17	Centros de diagnóstico radiológico.	Mínimo 50m2 Máximo 200m2	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado	-El tratado de desechos infecciosos deberá cumplir con lo establecido en el reglamento en el manejo adecuado de desechos infecciosos generado en las instituciones de Salud del Ecuador (*).	-Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010).	-Lunes a Sábado de 08h00 a 18h00	-Parqueaderos para las oficinas, un puesto por cada 50 m2.
1.11.18	Clínicas y mecánicas dentales.						
1.13 Servicios de seguridad							
1.13.1	Oficina de empresas de seguridad privada y central de alarmas	Mínimo 20m2 Máximo 100m2	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC.	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010).	-Lunes a Viernes de 09h00 a 17h00 Para monitoreo funcionamiento las 24 horas.	-Parqueaderos para las oficinas, un puesto por cada 50 m2.
1.13 Servicios Industriales							
1.13.1	Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.	Mínimo 40m2 Máximo 200m2	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. --Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A).	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010).	-Lunes a Sábado de 08h00 a 18h00	-Parqueaderos para establecimientos mayores a 100 m2 construidos, uno por cada 40m2
1.13.2	Talleres electrónicos.						
1.13.3	Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.						
1.13.4	Talleres de alineación y balanceo de llantas.						
1.13.5	Talleres de reparación de radiadores.						
1.13.6	Lavadoras manuales de vehículos de todo tipo.						



Usos de suelo COMPATIBLES							
REGULACIÓN DE LOS USOS DE SUELO							
Cód.	Uso	Área de Construcción	Influentes	Efluentes	Normativa	Horarios de funcionamiento	Espacios complementarios
1.14	Producción de Bienes						
1.14.1	Zapaterías.	Mínimo 20m2 Máximo 100m2	-Energía eléctrica -Agua potable -Alcantarillado -Potencia motriz instalada para maquinaria de producción menor a 10kw	-Sistemas de recolección de desechos sólidos, de acuerdo a la EMAC. --Emisiones de ruido: niveles máximo permisible 50 dB(A).	-Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción sobre ventilación. -Normas de arquitectura del Anexo 11 de la Ordenanza (2003), sobre iluminación y ventilación en locales. -Normas de Prevención Contra Incendio para edificios de comercio y servicios al público, según la Ley de Defensa Contra Incendios (abril 2010).	-Lunes a Sábado de 08h00 a 18h00 Está prohibido su funcionamiento los días domingos.	-Parqueaderos para establecimientos mayores a 100 m2 construidos, uno por cada 40m2 -Contar con zona de maniobra de carga y descarga.
1.14.2	Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.						
1.14.3	Sombrererías.	Mínimo 20m2 Máximo 150m2					
1.14.4	Talabarterías.	Mínimo 20m2 Máximo 100m2					
1.14.5	Joyerías.						
1.14.6	Cerajerías.						
1.14.7	Carpinterías y ebanisterías.						
1.14.8	Hojalaterías.						
1.14.9	Talleres y agencias de publicidad.	Mínimo 50m2 Máximo 200m2					
1.14.10	Imprentas y offsets.						
1.14.11	Talleres de producción de artículos de paja, sogá y similares.						
1.14.12	Tapicerías.						
1.14.13	Talleres de encuadernación y similares.	Mínimo 50m2 Máximo 100m2					
1.14.14	Talleres de producción y montaje de cuadros.	Mínimo 20m2 Máximo 100m2					
1.14.15	Talleres de producción de imágenes y estatuas.						
1.14.16	Talleres de cerámica.	Mínimo 20m2 Máximo 200m2					
1.14.17	Talleres de producción de botones.	Mínimo 50m2 Máximo 100m2					
1.14.18	Talleres de fotograbado, zincograbado, esterotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.	Mínimo 20m2 Máximo 200m2					
1.14.19	Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.	Mínimo 50m2 Máximo 300m2					
1.14.20	Taller de torno, excepto suelda	Mínimo 50m2					
1.14.21	Taller de aluminio y vidrio	Máximo 200m2					

Fuente: Tesis "Modelo de Uso de Suelo para la Gestión y Administración municipal de las áreas residenciales de Cuenca, 2016".

Elaboración: Grupo tesis.



4.3.7 Estrategias de gestión

Las estrategias que se plantean a continuación están enfocadas en alcanzar los objetivos establecidos en el Plan de Usos de Suelo para el Barrio San Roque mediante su ejecución.

Las estrategias de gestión que se plantean están encaminadas principalmente para regular y controlar la intensidad y el comportamiento de los usos de suelo, especialmente aquellos relacionados al comercio y servicios, y a su vez lograr un adecuado equilibrio entre los distintos usos, especialmente con el uso principal, que es la vivienda, brindando mejores condiciones de habitabilidad y un correcto desarrollo del barrio.

1. Difundir el Plan de Uso de Suelo

Con el objetivo de solucionar y prevenir los problemas relacionados con el uso de suelo del barrio San Roque, la ejecución de este Plan se vuelve un tema prioritario, por ello es importante que la población y las autoridades conozcan los objetivos del Plan, su proceso de elaboración, los resultados de los análisis y las propuestas establecidas para confrontar y evitar nuevos problemas.

Se aspira llegar a la población mediante charlas informativas y debates, presentando el modelo a futuro del barrio en cuanto al uso de suelo, para incentivar e incrementar el sentido de pertenencia del mismo. De igual manera, se pretende que las propuestas de intervención aporten en la toma de decisiones de las autoridades competentes en el barrio San Roque, para mejorar sus condiciones y lograr un adecuado desarrollo.

Una acción importante es demostrar a los residentes del barrio que el presente Plan es una guía para las actuaciones que puedan darse a corto, mediano o largo plazo, con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad y las relaciones con la diversidad de usos de suelo. Cabe mencionar que para la formulación del plan se consideró de manera las normas, ordenanzas, reglamentos, entre otros, que rigen el barrio.

2. Coordinar y mejorar el servicio de seguridad con los residentes, la policía municipal y policía nacional.

Para el cumplimiento de esta estrategia es necesario reforzar los vínculos existentes entre los residentes, la policía municipal (Guardia Ciudadana de Cuenca) y policía nacional, estableciendo mayor control y fortalecer la prevención contra la inseguridad, con la participación activa de todos sus miembros y especialmente la actuación conjunta del barrio.

Lo antes mencionado se puede complementar con el uso de nuevas tecnologías como las redes sociales que permiten una comunicación grupal eficiente e instantánea, además de la implementación de sistemas de seguridad como: alarma comunitaria, botón de pánico, cámaras de vigilancia y una adecuada iluminación de los espacios públicos y zonas con mayor problema.

3. Coordinar una adecuada interacción entre los residentes, directiva barrial y las entidades competentes para controlar y sancionar el incumplimiento de las normas que regulan los usos de suelo.

Para el desarrollo de esta estrategia es primordial el fortalecimiento de la organización barrial y que haya mayor apoyo para hacer cumplir tanto los derechos, deberes y obligaciones de los residentes del barrio y los dueños de los locales.

Para el cumplimiento de las normas de funcionamiento de las actividades en el barrio, es importante la actuación de los residentes a manera de veedores en el control del comportamiento de los usos, en relación a: horarios de funcionamiento, venta de bebidas alcohólicas, contaminación auditiva, desechos sólidos, entre otros.

Se pretende que la función principal de los residentes sea la denuncia responsable de irregularidades e inconsistencia en las actividades (en relación a su comportamiento) a la directiva barrial, la cual se encargará de transmitir dichas denuncias hacia las autoridades competentes.



Previamente se establecerán convenios de participación y actuación entre los actores mencionados.

Con esta estrategia se trata de crear una cultura de respeto y orden de los ciudadanos hacia las normativas.

4. Sancionar mediante multas a los propietarios de predios que cuenten con edificaciones y locales desocupados por largos periodos de tiempo.

La directiva barrial en coordinación con la Municipalidad deberá controlar y sancionar la inutilización de locales y edificaciones con el objetivo de que las actividades se distribuyan de manera homogénea en el Área Específica de Planeación y de esta manera, mantener adecuados niveles de intensidad de usos para que las dinámicas se desarrollen de manera equilibrada en todos los polígonos.

5. Informar sobre las obligaciones y derechos que adquiere los promotores de establecimientos al desarrollar actividades económicas en el barrio San Roque.

Es importante mantener relación entre la Dirección de Áreas Históricas del Cantón Cuenca, Control Municipal y la Directiva Barrial para otorgar los permisos de funcionamiento de las actividades que guarden relación con lo establecido en el Plan de Usos para el barrio San Roque.

6. Garantizar que las edificaciones patrimoniales se encuentren en buen estado para albergar los usos de suelo asignados.

Es necesario informar a los residentes del barrio, mediante charlas, la importancia de la conservación del patrimonio y fomentar la participación en los procesos de conservación.

Es importante crear un sistema de monitoreo de las edificaciones que cuenten con valores patrimoniales y dar seguimiento de las mismas, de modo que cuando existan anomalías, estas se atiendan de manera rápida

y efectiva; así como mantener vínculos con entidades públicas o privadas como el Proyecto Ciudad Patrimonio Mundial de la Universidad de Cuenca, la Dirección de Áreas Históricas del Cantón Cuenca y el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), que actúen continuamente en el barrio.

7. Controlar los problemas generados por el alto flujo vehicular en la Av. Loja.

Coordinar una mayor participación de la Empresa Pública Municipal de Movilidad, Tránsito y Transporte de Cuenca (EMOV EP) en el control de la velocidad vehicular e implementación de señalización correspondiente que garantice la seguridad vehicular y peatonal. Se propone además la creación de rutas alternativas para el ingreso al Centro Histórico, que permitan disminuir el flujo vehicular en la Av. Loja en las horas pico.

8. Incentivar a una mayor participación de la población en los procesos desarrollo del barrio

Mediante charlas, dar a conocer experiencias exitosas de modelos de gestión de barrios con el objetivo de concientizar a la población a involucrarse en la elaboración y ejecución de acciones que busquen la sustentabilidad del barrio.

Realizar eventos que involucren la participación de la población como: eventos deportivos, kermeses, culturales, entre otros, que ayuden a generar una mejor cohesión entre los residentes y fortalezcan la organización barrial.

9. Promover políticas públicas para el mantenimiento e impulso de las actividades artesanales

Con el objetivo de salvaguardar las actividades tradicionales en el sector se promueve la creación de políticas públicas que deben considerarse entre otros: la regulación de los costos de arriendo para los artesanos; que los circuitos turísticos incluyan los talleres de producción de artesanías; realizar exposiciones frecuentes de productos artesanales en espacios abiertos como plazas; capacitar a los artesanos para que su producción sea rentable.



Actualmente existen políticas que favorecen a la producción artesanal, en este contexto, estas actividades pueden aprovechar los beneficios atribuidos por el COOTAD en el Artículo 498. *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.* Además, pueden participar en los talleres y capacitaciones que brinda la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico de Cuenca (EDEC) que tiene como misión "Gestionar oportunidades de emprendimientos sostenibles y sustentables que dinamicen la economía del Cantón Cuenca para bienestar de sus ciudadanos".

CAPÍTULO 4.4 - Plan de Uso de Suelo para el Área de Influencia Inmediata

a. Objetivo

Mantener la vivienda como uso principal y sus respectivos usos complementarios con bajas intensidades.

b. Selección de usos

En el A.I.I se pretende mantener la clasificación de usos asignados para el A.E.P, los mismo que son:

- **Uso principal:** Vivienda.
- **Usos complementarios:** Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda, servicios personales afines a la vivienda.
- **Usos compatibles:** Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda, Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios,

Comercio de materiales de construcción y elementos y accesorios, comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal, Servicios generales y Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.

Es necesario mencionar que los usos de equipamiento y gestión y administración son característicos del Área Específica de Planeación.

c. Asignación de usos

Para la asignación de usos se determinó que, el uso de suelo vivienda sea el principal en toda el A.I.I, y se permite su localización en todas las plantas de las edificaciones, con la posibilidad de que en las plantas bajas se puedan emplazar otras actividades. Es importante mencionar que en edificaciones con valores patrimoniales para el funcionamiento de las actividades complementarias y compatibles deben considerarse las categorías de valoración de las edificaciones y su capacidad de acogida para evitar así impactos negativos que afecten a los elementos arquitectónicos y provoquen la pérdida de dichos valores.

d. Rangos de intensidades

Los usos de suelo complementarios y compatibles en el A.I.I deben mantenerse con bajas intensidades, ya que el A.E.P conformará una centralidad y cubrirá las necesidades para el correcto funcionamiento del uso principal.

c. Regulación del comportamiento de uso

Para lograr un adecuado funcionamiento del A.I.I se debe respetar las normas establecidas en las Tablas: 4.3.5 y 4.3.6 para los usos complementarios y compatibles. Dichas normas regulan aspectos como: horarios de funcionamiento, área de construcción, espacios complementarios, influentes y efluentes, los cuales consideran las normativas vigentes que influyen en el sector.



PARTE 5 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Los resultados de esta investigación demuestran que los usos de suelo en el barrio San Roque no presentan una evolución significativa pues, históricamente (desde su consolidación) este barrio ha mantenido su uso residencial constantemente acompañado de pequeños comercios, sin embargo, desde la última década se han incorporado nuevos usos de suelo que están provocando el desplazamiento de la población ya que varias de estas nuevas actividades generan incomodidades al uso residencial afectando a la calidad de vida de los residentes.

La metodología utilizada para el análisis de los casos de estudio nos permitió identificar una posible visión de las consecuencias que generan los cambios de usos de suelo en áreas históricas, siendo la gentrificación uno de los problemas más graves, así como la agresión al paisaje urbano histórico. A pesar de que en los casos de estudio los planes de intervención están enfocados en mantener y recuperar el uso residencial y la identidad, estos aspectos son los más afectados por la revitalización de estos lugares.

No cabe duda de que el desarrollo y la aplicación de los planes consideran fuertemente la participación de la ciudadanía, sin embargo, es claro que en muchos residentes priman los intereses económicos, conllevando al incumplimiento de las disposiciones de los planes; además existe también una falta de control por parte del gobierno local, ocasionando así que los procesos de desarrollo sean deficientes.

Con el diagnóstico del área de estudio se pudo evidenciar que los nuevos usos de suelo están relacionados principalmente al comercio y los servicios generales, los cuales presentan altas intensidades en ciertos polígonos, sin embargo, el uso residencial sigue siendo predominante en el barrio.

Se identificó además que gran parte de las edificaciones en este sector son catalogadas como patrimoniales; de igual manera las edificaciones, casi en su totalidad, tienen tipologías domésticas, razón por la cual se evidenció que los nuevos usos de suelo no concuerdan con la capacidad de acogida de las edificaciones, por lo que estas actividades demandan modificaciones y



adecuaciones en los elementos arquitectónicos de los inmuebles, poniendo en riesgo los valores patrimoniales de estas edificaciones.

La reactivación económica en el barrio San Roque se debe principalmente a las dinámicas producidas por los equipamientos en el sector, mientras que el turismo no tiene una fuerte influencia, por esta razón los nuevos usos de suelo satisfacen principalmente las demandas y necesidades generadas por los equipamientos que son la Universidad de Cuenca y la Escuela San Roque.

Con el incremento de las dinámicas comerciales en el barrio, éste se ha vuelto atractivo para la inversión privada, lo que ha provocado el aumento en los costos del suelo, además, existe paralelamente la presencia de servicios que no cuentan con los permisos respectivos y no se acogen a las normativas.

Mediante la comparación de los casos de estudio con el barrio San Roque, se identificó que el cambio de usos de suelo mantiene cierta relación en todos los casos, pues, por un lado, todos presentan proyectos de rehabilitación que han mejorado su imagen urbana, sin embargo, los casos de estudio presentan, entre otros, propuestas de reactivación económica y turística, siendo estas una de las razones que encaminan al cambio de usos de suelo; mientras que, en San Roque, no existen este tipo de propuestas.

En base a uno de los objetivos específicos que está enfocado en proponer estrategias para afrontar el cambio del uso de suelo, se vio pertinente elaborar un modelo de usos de suelo para el barrio San Roque, orientado a la regulación de las intensidades y comportamiento de las actividades.

Además, el plan de usos de suelo elaborado está enfocado en crear una pequeña centralidad, así como en mantener una adecuada relación entre los usos de suelo nuevos y existentes, en los que se debe mantener predominante el uso residencial acompañado del comercio cotidiano y servicios afines a la vivienda, buscando principalmente que el barrio mantenga adecuados niveles de habitabilidad y se evite el desplazamiento

de la población a otros lugares para satisfacer sus necesidades; además, con estos aspectos se pretende contribuir a que San Roque sea un barrio sustentable desde la visión de los usos de suelo.

Con el levantamiento de información y los resultados obtenidos en el diagnóstico, podemos decir que se evidenció claramente la tendencia del cambio del uso de suelo en el barrio, así como varios aspectos que muestran la aptitud del barrio para albergar los distintos usos de suelo. De igual manera, creemos que la formulación del modelo de usos de suelo responde a los problemas encontrados en la fase de diagnóstico y puede evitar futuros desequilibrios en el barrio relacionados al cambio de usos de suelo. Por esta razón creemos que la metodología aplicada para el diagnóstico y la formulación del modelo de usos de suelo puede ser considerada una guía para estudios similares en otros barrios.

Se recomienda que, para mantener una buena relación de los usos de suelo con la actividad residencial las entidades competentes deben mejorar la regulación y el control de los usos de suelo en las Áreas históricas, en aspectos de intensidad y comportamiento de las actividades.

Se recomienda también que los programas de mantenimiento y conservación preventiva de las edificaciones patrimoniales consideren los usos de suelo que funcionan en éstas, debido a la estrecha relación que guardan las actividades humanas con las edificaciones.

Es necesario que a través de este tipo de tesis se proponga el estudio de otras áreas del Centro Histórico en que se evidencien procesos de cambio de usos de suelo que a futuro puedan provocar gentrificación.

Con este trabajo de investigación se pretende concientizar sobre la importancia del control de los usos de suelo en las áreas históricas, ya que la revalorización y revitalización de varios centros históricos que se han dado en los últimos años en Latinoamérica han traído consigo diversos problemas sociales y culturales.



Anexos

Anexo 1.1

Barrio San Roque, Ciudad de Cuenca: Uso de suelo asignados al sector de Planeamiento Especial CH, que corresponde al Centro Histórico y determinaciones complementarias.

1	USOS PRINCIPALES
	COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA
1.1	Administración pública.
1.1.1	Regional.
1.1.2	Provincial.
1.1.3	Cantonal.
1.2	Administración privada.
1.3	Administración religiosa.
1.4	Sedes de organismos o gobiernos extranjeros.
1.5	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
1.5.1	Centros comerciales en general.
1.5.2	Supermercados.
1.5.3	Comisariatos.
1.5.4	Joyerías y relojerías.
1.5.5	Ópticas.
1.5.6	Librerías.
1.5.7	Floristerías.
1.5.8	Perfumerías y cosméticos.
1.5.9	Productos naturales.
1.5.10	Cristalerías.
1.5.11	Almacenes de artículos de arte.
1.5.12	Almacenes de artesanías.
1.5.13	Almacenes de ropa confeccionada en general.
1.5.14	Almacenes de artículos de cuero.
1.5.15	Almacenes de textiles.
1.5.16	Almacenes de muebles.
1.5.17	Almacenes de electrodomésticos.
1.5.18	Almacenes de música y de instrumentos musicales.
1.5.19	Almacenes de colchones.
1.5.20	Almacenes de pilas y linternas.
1.5.21	Almacenes de juguetes.
1.5.22	Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.
1.5.23	Almacenes de trofeos.

1.5.24	Almacenes de plásticos.
1.5.25	Almacén de venta de artículos de fiestas infantiles
1.6	Servicios financieros.
1.6.1	Bancos.
1.6.2	Casas de cambio
1.6.3	Mutualistas.
1.6.4	Compañías financieras.
1.6.5	Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
1.6.6	Corredores de seguros.
1.6.7	Tarjetas de crédito.
1.6.8	Mandatos y corredores de bienes raíces.
1.6.9	Arrendamientos mercantiles.
1.6.10	Bolsa y casas de valores.
1.6.11	Cooperativas de ahorro y crédito.
1.6.12	Oficina para transferencia de dinero desde el extranjero
1.7	Servicios de transporte y comunicaciones.
1.7.1	Oficinas y agencias de viajes.
1.7.2	Servicios de empaques y mudanzas.
1.7.3	Correos privados.
1.7.4	Locales de arrendamiento de vehículos.
1.7.5	Servicio de grúas.
1.7.6	Radiodifusoras.
1.7.7	Garajes y estacionamientos.
1.7.8	Oficinas de empresas de telefonía celular.
1.7.9	Periódicos.
1.7.10	Oficinas de compañías de aviación.
1.7.11	Oficinas y estudios de televisión.
1.7.12	Servicio de Internet, Fax y Telefonía
1.8	Servicios de turismo y recreación.
1.8.1	Oficinas y agencias de turismo.
1.8.2	Hoteles, hostales y hosterías.
1.8.3	Pensiones y residenciales.
1.8.4	Discotecas.
1.8.5	Salas de recepciones y de baile.
1.8.6	Peñas.
1.8.7	Casinos.
1.8.8	Orquestas y conjuntos musicales.
1.9	Servicios de alimentación.
1.9.1	Restaurantes.
1.9.2	Picanterías.



1.9.3	Pollerías.
1.9.4	Pizzerías.
1.9.5	Cafés.
1.9.6	Bares.
1.9.7	Cantinas.
1.9.8	Licorerías.
1.10	Servicios profesionales.
1.10.1	Consultorios médicos y odontológicos
1.10.2	Consultorios jurídicos
1.10.3	Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
1.10.4	Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
1.10.5	Oficinas de decoradores de interiores.
1.10.6	Oficinas de consultores.
1.10.7	Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
1.10.8	Oficinas de aduanas privadas.
1.10.9	Oficinas de verificadores de importaciones.
1.10.10	Oficinas de servicios de planificación familiar.
1.10.11	Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
1.10.12	Laboratorios clínicos.
1.10.13	Centros de diagnóstico radiológico.
1.10.14	Clínicas y mecánicas dentales.
1.10.15	Agencias de modelos.
1.10.16	Talleres de pintores.
1.11	Servicios de seguridad.
1.11.1	Oficinas de empresas de seguridad privadas.
1.12	Vivienda
2	USOS COMPLEMENTARIOS
2.1	Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial.
2.1.1	Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.
2.1.2	Asistencia social: Guarderías.
2.1.3	Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.
2.1.4	Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
2.1.5	Abastecimiento: Mercados y ferias.
2.1.6	Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.
2.1.7	Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
2.7.8	Organización social: Casas comunales.

2.1.9	Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.
2.1.10	Salud: Estación de primeros auxilios; puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.
2.2	Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento de la vivienda al por menor
	Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios
2.2.1	Tiendas de abarrotes
2.2.2	Despensas
2.2.3	Minimercados
2.2.4	Lecherías
2.2.5	Bebidas no alcohólicas
2.2.6	Carnicerías
2.2.7	Panaderías
2.2.8	Confiterías
2.2.9	Heladerías
2.2.10	Pastelerías
2.2.11	Venta de emparedados
2.2.12	Farmacias
2.2.13	Boticas
2.2.14	Droguerías
2.2.15	Bazares
2.2.16	Papelerías y útiles escolares
2.2.17	Centros de copiado de documentos y planos
2.2.18	Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros.
2.3	Servicios personales afines a la vivienda
2.3.1	Peluquerías y salones de belleza.
2.3.2	Salas de masajes y gimnasios.
2.3.3	Baños sauna y turco.
2.3.4	Laboratorios y estudios fotográficos.
2.3.5	Funerarias.
2.3.6	Salas de velaciones.
2.3.7	Salas de juegos de videos.
2.3.8	Locales de alquiler y venta de videos.
2.3.9	Lavanderías y tintorerías.
2.3.10	Talleres de electricistas.
2.3.11	Talleres de plomeros.
2.3.12	Talleres de relojeros.
2.3.13	Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos.



2.3.14	Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.
2.3.15	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.
2.3.16	Taller de aluminio y vidrio
3	USOS COMPATIBLES
3.1	Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.
3.1.1	Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.
3.1.2	Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.
3.1.3	Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
3.1.4	Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.
3.1.5	Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.
3.1.6	Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.
3.1.7	Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.
3.1.8	Almacenes de equipos y suministros para oficinas.
3.1.9	Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.
3.1.10	Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.
3.1.11	Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
3.1.12	Almacenes de instrumental especializado.
3.1.13	Almacenes de bombas de agua y repuestos.
3.1.14	Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.
3.1.15	Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.
3.1.16	Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.
3.1.17	Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.
3.1.18	Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.
3.1.19	Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
3.1.20	Almacenes de equipos para lecherías.
3.1.21	Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.

3.1.22	Almacenes de equipos para riego.
3.1.23	Almacenes de equipos para minería.
3.1.24	Almacén de repuestos y accesorios para vehículos
3.2	Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios.
3.2.1	Almacén de compra y venta de vehículos
3.2.2	Almacén de repuestos y accesorios automotrices en general
3.2.3	Almacén de motores a diésel, a gasolina y eléctricos y repuestos
3.2.4	Almacén de maquinaria agrícola, repuestos y accesorios
3.2.5	Almacén de maquinaria para la construcción, repuestos y accesorios
3.2.6	Almacén de ascensores, montacargas y carretillas hidráulicas
3.2.7	Almacén de motorreductores, cadenas y piñones
3.2.8	Almacén de parabrisas
3.2.9	Almacén de llantas
3.2.10	Almacén de baterías
3.2.11	Almacén de carpas
3.2.12	Almacén de resortes
3.2.13	Almacén de aceites y grasas hidráulicas
3.2.14	Almacén de pernos
3.2.15	Almacén de rodamientos
3.2.16	Almacén de productos de acero
3.3	Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.
3.3.1	Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.
3.3.2	Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
3.3.3	Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.
3.3.4	Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
3.3.5	Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.
3.3.6	Almacenes de alfombras.
3.3.7	Almacenes de cortinas.
3.3.8	Almacenes de artículos de madera.
3.3.9	Almacenes de mangueras.
3.3.10	Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.
3.3.11	Almacenes de puertas metálicas enrollables.
3.3.12	Almacenes de tuberías.
3.3.13	Ferreterías.
3.3.14	Vidrierías.
3.4	Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.
3.4.1	Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.
3.4.2	Almacenes de productos para veterinarios.



3.5	Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.
3.5.1	Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.
3.5.2	Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.
3.5.3	Tiendas distribuidoras de cigarrillos.
3.5.4	Almacenes de distribución de jabones.
3.5.5	Distribuidores de aves procesadas.
3.5.6	Editores y distribuidores de libros.
3.6	Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.
3.6.1	Zapaterías.
3.6.2	Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
3.6.3	Sombrererías.
3.6.4	Talabarterías.
3.6.5	Carpinterías y ebanisterías.
3.6.6	Joyerías.
3.6.7	Hojalaterías.
3.6.8	Cerrajerías.
3.6.9	Talleres y agencias de publicidad.
3.6.10	Talleres de cerámica.
3.6.11	Talleres de producción de artículos de paja, zoga y similares.
3.6.12	Tapicerías.
3.6.13	Talleres de encuadernación y similares.
3.6.14	Talleres de producción y montaje de cuadros.
3.6.15	Imprentas y offsets.
3.6.16	Talleres de producción de imágenes y estatuas.
3.6.17	Talleres de producción de botones.
3.6.18	Talleres de fotograbado, zincograbado, esterotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
3.6.19	Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.
3.6.20	Taller de torno, excepto solda

Fuente: 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, 2003.

Elaboración: Grupo Tesis.



Bibliografía

- Arnaiz, L. (2012). EL modelo de urbanismo del siglo XXI [Cinco Días]. Recuperado de https://cincodias.elpais.com/cincodias/2012/02/29/economia/1330631744_850215.html
- Bahamondes, D. (2014). Barrios sustentables. *Universidad de Tarapacá*.
- Blanco, J. (2015). Panorama teórico y tendencias contemporáneas de Barrios Sustentables. Especulaciones en torno a un modelo de desarrollo para Chile. *Universidad de Chile*, (32), 70-86.
- Borja, J., & Muxí, Z. (2003). El espacio público, ciudad y ciudadanía. Barcelona: Electa.
- Calderón, R., Chica, J., & Roche, K. (2016). *Plan de Conservación del Ejido de la Ciudad de Cuenca* (Tesis de Pregrado). Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.
- Carrión, F. (2000). Centro histórico: relación social, globalización y mitos. En F. Carrión (Ed.), *Desarrollo cultural y gestión en centros históricos* (pp. 179, 192). Quito, Ecuador: FLACSO. Recuperado de <http://www.flacsoandes.edu.ec/libros/10725-opac>
- Carrión, F. (2004). Los Centros Históricos en la era digital en América Latina. *ÍCONOS*, No. 20, 35-44. Recuperado de <http://revistas.flacsoandes.edu.ec/iconos/article/view/60/56>
- Carrión, F. (2005). El centro histórico como objeto de deseo. En F. Carrión & L. Hanley (Eds.), *Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado estable* (1a ed., pp. 35, 48). Quito, Ecuador: FLACSO. Recuperado de <http://www.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/46082.pdf>
- Chuiza, R., & Sibre, R. (2016). *Modelo para Regular la Intensidad y el Comportamiento de los Usos en el Área de Primer Orden del Centro Histórico de Cuenca* (Tesis de Pregrado). Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.
- Coruña, A. de A. C. (2018). Planes sectoriales. Recuperado 26 de noviembre de 2018, de <http://www.coruna.gal/transparencia/es/accion-de-gobierno/planificacion/planes-sectoriales>
- Coulomb, R. (2001). Modelos de gestión en los centros históricos de América Latina y el Caribe - En busca de la integralidad, la gobernabilidad democrática y la sostenibilidad. En F. Carrión (Ed.), *La ciudad construida: Urbanismo en América Latina* (pp. 77-95). FLACSO. Recuperado de <http://www.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/43650.pdf>
- FONSA. (2009). Recuperación urbano arquitectónica del Centro Histórico de Quito: Proyecto Rehabilitación urbano-arquitectónica del eje de la calle Morales "La Ronda" y su área de influencia. *Quito, Ecuador*.
- GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2017). *Arquitectura vernácula y barrio San Roque: Historia, valoración y propuestas arquitectónicas*. GAD Municipal del Cantón Cuenca.
- Gaja, F. (1992). Teorías para la intervención urbanística en la ciudad preindustrial. Universidad Politécnica de Valencia. Recuperado de <http://personales.upv.es/fgaja/publicaciones/teoriasch.pdf>
- García, N., & Martínez, A. (2018). PROS Y CONTRAS EN EL MODELO DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO DE LA HABANA VIEJA.
- González, A. (2013). Los Centros Históricos Latinoamericanos: Estrategias de intervención, renovación y gestión. Periodo: 1980-2010. Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio, Universidad Politécnica de Cataluña. Recuperado de <https://upcommons.upc.edu/handle/2099/14475>
- Guerra, C. (Ed.). (2001). *Desafío de una utopía: una estrategia integral para la gestión de salvaguarda de la Habana Vieja* (2a ed.). Boloña.
- Günter, M. (2007). La renovación de los centros históricos en latinoamérica: fases conceptos estrategias. *Memorias. Revista Digital de Historia y Arqueología desde el Caribe, Vol 3*.
- Hermida, A., Calle, C., & Cabrera, N. (2015). *LA CIUDAD EMPIEZA AQUÍ: Metodología para la construcción de Barrios Compactos Sustentables (BACS) en Cuenca*. Cuenca, Ecuador: Centro Gráfico Salesiano.



- Jodoco, R. (Ed.). (1957). *El libro de Oro del IV Centenario de la Fundación Española de la Ciudad de Cuenca del Ecuador*. Quito, Ecuador.
- Larrañaga, A. (2010). Transformación de los espacios públicos de la ciudad patrimonial: El Zócalo de la ciudad de Oxxaca. Mexico: Universidad de Guadalajara. Recuperado de <https://upcommons.upc.edu/handle/2099/12855>
- LOOTUS. Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Pub. L. No. Registro Oficial No 790, 32 (2016).
- Martínez, E. (2001). Centros históricos en perspectiva. Observaciones sociológicas al análisis y la planificación territorial. *Revista Catalana de Sociología*, 87-103.
- Martínez, K. (2011). COMUNIDADES Y BARRIOS SUSTENTABLES: SISTEMAS DE CERTIFICACIÓN AVANZANDO HACIA LA SUSTENTABILIDAD DE LA ESCALA URBANA INTERMEDIA. *Universidad Austral de Chile*, (núm 10), 18-21. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=281722868005>
- Moreno, J. (2001). La vivienda en los centros históricos. En F. Carrión (Ed.), *La ciudad construida: Urbanismo en América Latina* (pp. 297-307). FLACSO. Recuperado de <http://www.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/43650.pdf>
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Plan Especial del Centro Histórico de Quito (2003).
- Muñoz, M. (2006). *Código de urbanismo* (2da ed.). España: EL CONSULTOR.
- Nel-lo, O. (2006). Planeamiento urbano para un crecimiento ordenado y sostenible. 30.
- Ortigón, E., & Pacheco, J. (2005). *Metodología general de identificación, preparación y evaluación de proyectos de evaluación pública* (Instituto Latinoamericano y del Caribe de Planificación Económica y Social). Santiago de Chile.
- Pauta, F. (2013). *Ordenación territorial y urbanística: Un camino para su aplicación en el Ecuador*. Cuenca, Ecuador: Monsalve Moreno.
- Pérez, J., & Gardey, A. (2011). Definición de Delimitación. Recuperado de <https://definicion.de/delimitacion/>
- Pichardo, J. (2008). Hito y nodo. Recuperado de <http://joseemmanuelpichardo.blogspot.com/2008/01/hito-y-nodo.html>
- Prado, L. (2001). La centralidad urbana. En F. Carrión (Ed.), *La ciudad construida: Urbanismo en América Latina* (pp. 289-295). FLACSO. Recuperado de <http://www.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/43650.pdf>
- Rodríguez, H. (2014). *Producción Social del Espacio: El caso de renovación urbana en el barrio patrimonial La Ronda del Centro Histórico de Quito* (Tesis de Maestría). Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Quito, Ecuador.
- Rueda, S. (2018). CARTA PARA LA PLANIFICACIÓN ECOSISTÉMICA DE LAS CIUDADES: Carta para el diseño de nuevos desarrollos urbanos y la regeneración de los existentes. Recuperado de <http://www.cartaurbanismoecosistemico.com/CARTA%20PARA%20LA%20PLANIFICACIÓN%20ECOSISTÉMICA%20DE%20LAS%20CIUDADES.pdf>
- Sahady, A., & Gallardo, F. (2004). Centros Históricos: el auténtico ADN de las Ciudades, 19, 9-30.
- Silva, I. (2003). Metodología para la elaboración de estrategias de desarrollo local. *Instituto Latinoamericano y del Caribe de Planificación Económica y Social (ILPES) Santiago de Chile, Chile*, 47. Recuperado de <https://www.cepal.org/publicaciones/xml/7/13867/sgp42.PDF>
- UNESCO. (2011). Recomendación sobre el paisaje urbano histórico, con inclusión de un glosario de definiciones. Recuperado de http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=48857&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html
- Vera, F. (2018). Barrios Sustentables. Recuperado de <http://fernandovera.cl/barrios-sustentables/>
- Zamora, R. (Ed.). (2011). *Plan Especial de Desarrollo Integral (PEDI) - Plan Maestro Para La Rehabilitación Integral De La Habana Vieja / Oficina del Historiador De La Ciudad De La Habana*. La Habana.

