



UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE CUENCA

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

**UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERIA,
INDUSTRIA Y CONSTRUCCIÓN**

CARRERA DE ARQUITECTURA

**ESTRATEGIAS DE PLANIFICACIÓN PARA LA
REINTEGRACIÓN DEL USO RESIDENCIAL FRENTE A
LA GENTRIFICACIÓN: EN LA CALLE LARGA ENTRE
TARQUI Y BENIGNO MALO.**

**PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE ARQUITECTO**

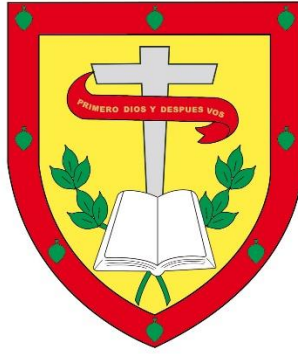
AUTOR: DIEGO VICENTE ASTUDILLO TAPIA

DIRECTOR: ARQ. JULIO CÉSAR PINTADO FARFÁN MGS.

CUENCA - ECUADOR

2024

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERÍA, INDUSTRIA Y CONSTRUCCIÓN

CARRERA DE ARQUITECTURA

ESTRATEGIAS DE PLANIFICACIÓN PARA LA REINTEGRACIÓN
DEL USO RESIDENCIAL FRENTE A LA GENTRIFICACIÓN: EN LA
CALLE LARGA ENTRE TARQUI Y BENIGNO MALO.

**PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE ARQUITECTO**

AUTOR: DIEGO VICENTE ASTUDILLO TAPIA

DIRECTOR: ARQ. JULIO CÉSAR PINTADO FARFÁN MGS.

CUENCA - ECUADOR

2024

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO

DECLARATORIA DE AUTORÍA Y RESPONSABILIDAD

Yo Diego Vicente Astudillo Tapia portador de la cédula de ciudadanía N° 0107627242. Declaro ser el autor de la obra: "Estrategias de planificación para la reintegración del uso residencial frente a la gentrificación: en la calle Larga entre Tarqui y Benigno Malo", sobre la cual me hago responsable sobre las opiniones, versiones e ideas expresadas. Declaro que la misma ha sido elaborada respetando los derechos de propiedad intelectual de terceros y eximo a la Universidad Católica de Cuenca sobre cualquier reclamación que pudiera existir al respecto. Declaro finalmente que mi obra ha sido realizada cumpliendo con todos los requisitos legales, éticos y bioéticos de investigación, que la misma no incumple con la normativa nacional e internacional en el área específica de investigación, sobre la que también me responsabilizo y eximo a la Universidad Católica de Cuenca de toda reclamación al respecto.

Cuenca, 16 de septiembre de 2024

F: 

Diego Vicente Astudillo Tapia

0107627242

CERTIFICACIÓN

Yo, Arq. Julio César Pintado Farfán Mgs con CI: 0102128337 en calidad de director de tesis certifico que el presente trabajo "Estrategias de planificación para la reintegración del uso residencial frente a la gentrificación: en la calle Larga entre Tarqui y Benigno Malo", fue realizada por el estudiante Diego Vicente Astudillo Tapia, bajo mi supervisión.

Cuenca, 16 de septiembre de 2024



.....
Arq. Julio César Pintado Farfán MGS.

DIRECTOR

DEDICATORIA

La culminación de este trabajo de titulación ha sido posible gracias al apoyo de Dios, cuya guía y compañía han sido fundamentales en todos los aspectos de mi vida. Asimismo, este logro no habría sido alcanzable sin el respaldo de numerosas personas que han estado presentes a lo largo de este proceso.

En primer lugar, quiero expresar mi más profundo agradecimiento a mi director de tesis, el Arq. Msg. Julio César Pintado Farfán, por su incansable apoyo, orientación y paciencia. Sus conocimientos y experiencia han sido fundamentales para la realización de este trabajo.

Agradezco también a mi familia, por su amor incondicional y constante aliento. A mis padres, Vicente Astudillo y Eulalia Tapia, gracias por creer siempre en mí y por brindarme todas las oportunidades para seguir adelante, por su apoyo incondicional y comprensión durante las largas horas de estudio y trabajo.

A mis amigos y compañeros de estudios, en especial a Jair Arévalo, Sofia Mina y José Barros, por su compañía, motivación y por compartir conmigo este camino lleno de desafíos y aprendizajes.

Finalmente, agradezco a la Unidad Académica de Ingeniería, Industria y Construcción, por brindarme los recursos y el entorno necesario para llevar a cabo esta investigación.

A todos ustedes, gracias por estar conmigo en cada paso de este viaje académico. Este logro no habría sido posible sin su apoyo y dedicación.

AGRADECIMIENTOS

La culminación de este trabajo de titulación ha sido posible gracias al apoyo de Dios, cuya guía y compañía han sido fundamentales en todos los aspectos de mi vida. Asimismo, este logro no habría sido alcanzable sin el respaldo de numerosas personas que han estado presentes a lo largo de este proceso.

En primer lugar, quiero expresar mi más profundo agradecimiento a mi director de tesis, el Arq. Msg. Julio César Pintado Farfán, por su incansable apoyo, orientación y paciencia. Sus conocimientos y experiencia han sido fundamentales para la realización de este trabajo.

Agradezco también a mi familia, por su amor incondicional y constante aliento. A mis padres, Vicente Astudillo y Eulalia Tapia, gracias por creer siempre en mí y por brindarme todas las oportunidades para seguir adelante, por su apoyo incondicional y comprensión durante las largas horas de estudio y trabajo.

A mis amigos y compañeros de estudios, en especial a Jair Arévalo, Sofia Mina y José Barros, por su compañía, motivación y por compartir conmigo este camino lleno de desafíos y aprendizajes.

Finalmente, agradezco a la Unidad Académica de Ingeniería, Industria y Construcción, por brindarme los recursos y el entorno necesario para llevar a cabo esta investigación.

A todos ustedes, gracias por estar conmigo en cada paso de este viaje académico. Este logro no habría sido posible sin su apoyo y dedicación.

RESUMEN

Este estudio analiza la reintegración del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca, con enfoque en la calle Larga, entre Tarqui y Benigno Malo. La investigación aborda el fenómeno de la gentrificación en esta zona, donde los espacios residenciales han sido desplazados por usos comerciales y turísticos, como viviendas temporales, hoteles y lugares de entretenimiento nocturno. Este proceso ha aumentado la demanda de servicios complementarios, afectando la dinámica residencial original.

Con el fin de contrarrestar la gentrificación y fomentar la reintegración de los residentes desplazados, el estudio propone la regulación del uso del suelo. Esto incluye la implementación de una mixticidad de usos que combine lo residencial y lo comercial, promoviendo una mayor cohesión urbana y un desarrollo más equilibrado.

El objetivo principal del estudio es desarrollar estrategias de planificación urbana que faciliten la recuperación del uso residencial en la zona afectada. Para ello, se realiza un diagnóstico estratégico que evalúa el estado actual del área y los problemas más críticos. Entre las propuestas, se destacan la creación de espacios verdes, áreas de recreación, zonas de descanso, estacionamientos públicos y la reducción del espacio para vehículos, priorizando al peatón. Estas medidas buscan un desarrollo más sostenible y equilibrado, integrando a los residentes en un entorno urbano mixto y diversificado.

Palabras clave: Gentrificación, reintegración, planificación, uso de suelo, espacio público.

ABSTRACT

This study analyzes the reintegration of residential use in the Historic Center of Cuenca, focusing on the Larga Street between the Tarqui Street and Benigno Malo Street. The research addresses the phenomenon of gentrification in this area, where residential spaces have been displaced by commercial and tourist uses, such as temporary housing, hotels, and night entertainment venues. This process has increased the demand for complementary services, affecting the original residential dynamics.

The study proposes land use regulation to counteract gentrification and encourage the reintegration of displaced residents. This includes implementing a mix of residential and commercial uses, promoting greater urban cohesion and a more balanced development.

The study's main objective is to develop urban planning strategies that facilitate the recovery of residential use in the affected area. The methodology is based on a strategic diagnosis that was conducted to evaluate the current state of the area and the most critical problems. Among the proposals, creating green spaces, recreation areas, rest areas, public parking, reducing space for vehicles, and prioritizing pedestrians stand out. These measures present a more sustainable and balanced development, integrating residents into a mixed and diversified urban environment.

Keywords: Gentrification, reintegration, planning, land use, public space.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

DECLARATORIA DE AUTORÍA Y RESPONSABILIDAD	II
CERTIFICACIÓN	III
DEDICATORIA	IV
AGRADECIMIENTOS	V
RESUMEN	VI
ABSTRACT	XI
ÍNDICE DE CONTENIDOS	XIX
LISTA DE FIGURAS	XXI
LISTA DE TABLAS	XXIII
LISTA DE MAPAS	XXIV
LISTA DE ANEXOS	XXV
CAPÍTULO I	- 27 -
1.1 INTRODUCCIÓN	- 27 -
1.2 ANTECEDENTES	- 28 -
1.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	- 29 -
1.4 JUSTIFICACIÓN	- 31 -
1.5 OBJETIVOS	- 32 -
1.5.1 OBJETIVO GENERAL	- 32 -
1.5.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	- 32 -
1.6 METODOLOGÍA	- 33 -
1.6.1 Fase 1: Revisión de información y selección de bases teóricas para el desarrollo del tema	- 33 -
1.6.2 Fase 2: Diagnostico estratégico	- 34 -
1.6.3 Fase 3: Estrategias de planificación	- 35 -
2. MARCO TEÓRICO	- 36 -
2.1 MARCO HISTORICO	- 36 -
2.1.1 RESEÑA HISTÓRICA	- 36 -
2.2 MARCO CONCEPTUAL	- 42 -
2.2.1 CENTROS HISTÓRICOS	- 42 -
2.2.2 LA GENTRIFICACIÓN	- 44 -
2.2.3 CAMBIO DE USO DE SUELO	- 46 -
2.2.4 REINTEGRACIÓN DEL USO RESIDENCIAL	- 47 -
2.2.5 ESTRATEGÍAS DE PLANIFICACIÓN	- 49 -
2.3 MARCO METODOLÓGICO	- 50 -

2.3.1	MEMORIAL WANG JING	- 50 -
a.	¿CÓMO SE GENERA EL ENCARGO?	- 50 -
b.	EL CLIENTE (LA NECESIDAD Y LA IMPOSICIÓN)	- 51 -
c.	IDEA CREATIVA DEL DISEÑADOR	- 51 -
d.	ESTUDIO Y FORMACIÓN PREVIA A RESOLVER EL PROYECTO	- 52 -
e.	OBJETIVOS DEL PROYECTO	- 53 -
f.	ANÁLISIS DEL EMPLAZAMIENTO	- 53 -
g.	ASPECTOS FORMALES	- 54 -
h.	ASPECTOS FUNCIONALES	- 55 -
i.	ASPECTOS TECNOLÓGICOS	- 56 -
j.	ANÁLISIS DE LAS CONCIONES ESPECIALES	- 56 -
2.3.2	BIBLIOTECA EMP	- 57 -
a.	¿CÓMO SE GENERA EL ENCARGO?	- 57 -
b.	EL CLIENTE (LA NECESIDAD Y LA IMPOSICIÓN)	- 57 -
c.	IDEA CREATIVA DEL DISEÑADOR	- 58 -
d.	ESTUDIO Y FORMACIÓN PREVIA A RESOLVER EL PROYECTO	- 59 -
e.	OBJETIVOS DEL PROYECTO	- 60 -
f.	ANÁLISIS DEL EMPLAZAMIENTO EN EL CONTEXTO	- 61 -
g.	ASPECTOS FUNCIONALES	- 61 -
h.	ASPECTOS FORMALES	- 62 -
i.	ASPECTOS TECNOLÓGICOS	- 63 -
j.	ANÁLISIS DE LAS CONCIONES ESPECIALES	- 63 -
2.3.1	MUSEO CAIS DO SERTAIO	- 64 -
a.	¿CÓMO SE GENERA EL ENCARGO?	- 64 -
b.	EL CLIENTE (LA NECESIDAD Y LA IMPOSICIÓN)	- 64 -
c.	IDEA CREATIVA DEL DISEÑADOR	- 65 -
d.	ESTUDIO Y FORMACIÓN PREVIA A RESOLVER EL PROYECTO	- 66 -
e.	ANÁLISIS DEL EMPLAZAMIENTO EN EL CONTEXTO	- 67 -
f.	OBJETIVOS DEL PROYECTO	- 67 -
g.	ASPECTOS FORMALES	- 68 -
h.	ASPECTOS FUNCIONALES	- 69 -
i.	ASPECTOS TECNOLÓGICOS	- 69 -
j.	ANÁLISIS DE LAS CONCIONES ESPECIALES	- 70 -
2.4	CUADRO COMPARATIVO	- 71 -

3. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO	- 72 -
3.1 UBICACIÓN GEOGRÁFICA MACRO-MICRO	- 72 -
3.2 ANTECEDENTES DEL CAMBIO DE USO DE SUELO	- 72 -
3.3 BIOFÍSICO	- 74 -
3.3.1 TOPOGRAFÍA	- 75 -
3.3.2 ANÁLISIS CLIMÁTICO	- 77 -
3.3.3 ANÁLISIS DE SOLEAMIENTO	- 79 -
3.3.4 ANÁLISIS DE VIENTO	- 80 -
3.3.5 CONTAMINACIÓN AUDITIVA	- 81 -
3.3.6 CONTAMINACIÓN VISUAL	- 82 -
a. CUADRO DEMOSTRATIVA DE AFECCIONES EN LA CONTAMINACIÓN VISUAL	- 83 -
3.3.7 CONTAMINACIÓN POBLACIONAL	- 90 -
3.4 ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO	- 91 -
3.4.1 FLUJOS PEATONALES	- 91 -
a. ANÁLISIS DE FLUJOS PEATONALES DENTRO DE LA ZONA DE ESTUDIO	- 92 -
3.4.2 FLUJOS VEHICULARES	- 95 -
3.4.3 LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN PARA ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO	- 96 -
3.4.3.1. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	- 96 -
3.4.3.2. CEDULA DE MUESTREO CUANTITATIVO	- 97 -
3.4.3.3. TABULACIÓN DE DATOS	- 99 -
a. RESULTADO DE CEDULA DE MUESTREO CUANTITATIVO	- 99 -
3.5 USOS DEL SUELO	- 106 -
3.5.1 USOS DEL SUELO EN 2004	- 106 -
3.5.2 USOS DEL SUELO EN 2022	- 107 -
3.5.3 USOS DEL SUELO	- 108 -
3.6 OCUPACIÓN DEL SUELO	- 109 -
3.6.1 OCUPACIÓN DEL SUELO EN 2004	- 109 -
3.6.2 OCUPACIÓN DEL SUELO EN 2022	- 110 -
3.6.3 TIPO DE IMPLANTACIÓN	- 111 -
3.6.4 ALTURA DE EDIFICACIONES	- 112 -
3.6.5 COS	- 113 -
3.6.6 CUS	- 114 -
3.7 SISTEMA VIAL	- 115 -

3.7.1	JERARQUÍA VIAL	- 115 -
3.7.2	SECCIONES VIALES	- 116 -
3.7.3	ESTADO DE VÍAS Y CAPAZ DE RODADURA	- 119 -
3.7.4	INTERSECCIONES CONFLICTIVAS	- 120 -
3.7.5	SISTEMAS DE TRANSPORTE	- 121 -
3.8	SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURA	- 122 -
3.9	IMAGEN URBANA	- 124 -
3.9.1	ANÁLISIS DE TRAMO 1	- 124 -
3.9.2	ANÁLISIS DE TRAMO 2	- 125 -
3.9.3	ANÁLISIS DE TRAMO 3	- 126 -
3.9.4	ANÁLISIS DE TRAMO 4	- 127 -
3.9.5	ANÁLISIS DE TRAMO 5	- 128 -
3.9.6	ANÁLISIS DE TRAMO 6	- 129 -
3.9.7	ANÁLISIS DE TRAMO 7	- 130 -
3.10	NORMATIVA	- 131 -
3.1	MATRIZ FODA	- 133 -
3.1.1	SINERGIA DEL PROBLEMA	- 137 -
4.	FASE DE PROPUESTA	- 138 -
4.1	ESTRATEGIAS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN PARA LA CALLE LARGA (ESPECIALMENTE ENTRE LAS CALLES TARQUI Y BEIGNO MALO)	- 138 -
4.2	PROPUESTA DE CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA ZONA DE ESTUDIO	- 140 -
4.2.1	ESTRATEGIAS DE JUSTIFICACIÓN PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL TRAMO 1	- 142 -
4.2.2	FACTIBILIDAD DE CAMBIO DE USO DE SUELO DEL TRAMO 1	- 144 -
4.2.3	ESTRATEGIAS DE JUSTIFICACIÓN PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL TRAMO 2	- 147 -
4.2.4	FACTIBILIDAD DE CAMBIO DE USO DE SUELO DEL TRAMO 2	- 149 -
4.2.5	ESTRATEGIAS DE JUSTIFICACIÓN PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL TRAMO 3	- 150 -
4.2.6	FACTIBILIDAD DE CAMBIO DE USO DE SUELO DEL TRAMO 3	- 151 -
4.2.7	ESTRATEGIAS DE JUSTIFICACIÓN PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL TRAMO 4	- 152 -
4.2.8	FACTIBILIDAD DE CAMBIO DE USO DE SUELO DEL TRAMO 4	- 154 -
4.2.9	ESTRATEGIAS DE JUSTIFICACIÓN PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL TRAMO 5	- 155 -

4.2.10	ESTRATEGIAS DE JUSTIFICACIÓN PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL TRAMO 6	- 156 -
4.2.11	ESTRATEGIAS DE JUSTIFICACIÓN PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL TRAMO 7	- 157 -
4.2.12	FACTIBILIDAD DE CAMBIO DE USO DE SUELO DEL TRAMO 7	- 159 -
4.2.13	COMPARATIVA ENTRE USOS ACTUALES Y USOS PROPUESTOS	- 160 -
		- 160 -
4.3	ZONIFICACIÓN	- 162 -
4.3.1	ABSCISADO A-A DE ZONIFICACIÓN	- 164 -
4.3.2	ABSCISADO B-B DE ZONIFICACIÓN	- 165 -
4.3.3	ABSCISADO C-C DE ZONIFICACIÓN	- 166 -
4.3.4	ZONIFICACIÓN TRIDIMENSIONAL	- 167 -
4.4	POPUESTA URBANO ARQUITECTÓNICA	- 168 -
4.4.1	EMPLAZAMIENTO	- 168 -
4.4.2	ABSCISADO A-A DE EMPLAZAMIENTO	- 169 -
4.4.3	ABSCISADO B-B DE EMPLAZAMIENTO	- 170 -
4.4.4	ABSCISADO C-C DE EMPLAZAMIENTO	- 171 -
4.4.5	ELEVACIONES	- 172 -
4.4.6	SECCIONES BIDIMENSIONALES	- 175 -
4.4.7	SECCIONES TRIDIMENSIONALES	- 177 -
4.5	MEMORIA DESCRPTIVA DEL PROYECTO	- 180 -
4.6	VISUALIZACIÓN DEL PROYECTO	- 205 -
4.7	DETALLES CONSTRUCTIVOS	- 213 -
5.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	- 216 -
5.1	CONCLUSIONES	- 216 -
5.2	RECOMENDACIONES	- 219 -
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	- 220 -
	ANEXOS	- 223 -

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. El Barranco de la ciudad de Cuenca durante los años 50´s _____	- 27 -
Figura 2. Puente del centenario de la ciudad de Cuenca en los años 50´s _____	- 28 -
Figura 3. Parque Calderón a inicios de los años 50´s _____	- 30 -
Figura 4. Antiguo Centro Histórico de la ciudad de Cuenca _____	- 31 -
Figura 5. Corte provincial de la justicia durante los años 50´s _____	- 32 -
Figura 6. Traza primitiva de la ciudad de Cuenca, Según el Acta de su fundación _____	- 37 -
Figura 7. Plano Topográfico de la ciudad de Cuenca, en América Meridional _____	- 37 -
Figura 8. Planos de Cuenca, Edificios Públicos _____	- 38 -
Figura 9. Cuenca en 1942 _____	- 38 -
Figura 10. Plan Regulador de la Ciudad de Cuenca _____	- 39 -
Figura 11. Plano Cuenca con la Implementación del Mercado Diez de Agosto _____	- 40 -
Figura 12. Reforma de la calle Larga _____	- 41 -
Figura 13. Mapa actual de la ciudad de Cuenca _____	- 41 -
Figura 14. Estado actual de la calle Larga _____	- 42 -
Figura 15. Centro Histórico de la ciudad de Cuenca _____	- 44 -
Figura 16. Diagrama del proceso causal de Gentrificación _____	- 45 -
Figura 17. Usos de suelo en una ciudad organizada _____	- 47 -
Figura 18. Reintegración del uso en el Centro Histórico de Medellín _____	- 48 -
Figura 19. Ejes horizontales que definen el encargo _____	- 50 -
Figura 20. El vacío urbano crea una necesidad en la zona _____	- 51 -
Figura 21. Sustracción de volumetría para los patios invertidos _____	- 52 -
Figura 22. Formación previa del proyecto _____	- 52 -
Figura 23. Nichos de piedra con momentos de Wnag Jing _____	- 53 -
Figura 24. Emplazamiento del proyecto en el entorno _____	- 54 -
Figura 25. Morfología del proyecto _____	- 54 -
Figura 26. Funcionalidad interna _____	- 55 -
Figura 27. Materiales tecnológicos _____	- 56 -
Figura 28. Condiciones espaciales internas y externas _____	- 56 -
Figura 29. Ejes horizontales definen el encargo _____	- 57 -
Figura 30. El deterioro del espacio público crea una necesidad en la zona _____	- 58 -
Figura 31. Reflexión de preexistencias resultando cumplir una necesidad _____	- 59 -

Figura 32. Formación previa del proyecto	- 60 -
Figura 33. Espacios exteriores e interiores entre la biblioteca y la plaza	- 60 -
Figura 34. Emplazamiento del proyecto en el contexto	- 61 -
Figura 35. Funcionalidad del proyecto	- 62 -
Figura 36. Morfología del proyecto	- 62 -
Figura 37. Materiales tecnológicos	- 63 -
Figura 38. Condiciones espaciales externas e internas	- 63 -
Figura 39. Ejes que definen el encargo	- 64 -
Figura 40. El desuso del galpón crea una necesidad en la zona	- 65 -
Figura 41. Cambios morfológicos para la volumetría del proyecto	- 66 -
Figura 42. Formación previa del proyecto	- 66 -
Figura 43. Relación directa del proyecto en el contexto	- 67 -
Figura 44. Inserción de hormigón pigmentado	- 68 -
Figura 45. Morfología del proyecto	- 68 -
Figura 46. Funcionalidad interna	- 69 -
Figura 47. Materiales tecnológicos	- 70 -
Figura 48. Condiciones especiales	- 70 -
Figura 49. Macro y micro localización	- 72 -
Figura 50. Mapa de la traza primitiva de Cuenca	- 73 -
Figura 51. Mapa de la ciudad de Cuenca en 1816	- 73 -
Figura 52. Mapa de la ciudad de Cuenca en 1946	- 73 -
Figura 53. Mapa de la ciudad de Cuenca en 1963	- 73 -
Figura 54. Mapa de la ciudad de Cuenca en 2022	- 74 -
Figura 55. Topografía	- 75 -
Figura 56. Bajada del Padrón	- 75 -
Figura 57. Sección 1-1	- 76 -
Figura 58. Sección A-A	- 76 -
Figura 59. Sección B-B	- 77 -
Figura 60. Sección C-C	- 77 -
Figura 61. Rangos de temperatura durante todo el año	- 78 -
Figura 62. Soleamiento	- 79 -
Figura 63. Aglomeración de comercio	- 81 -
Figura 64. Vendedores informales	- 81 -

Figura 65. Grafitis en paredes	- 82 -
Figura 66. Saturación de anuncios	- 82 -
Figura 67. Contaminación visual 1	- 83 -
Figura 68. Contaminación visual 2	- 83 -
Figura 69. Contaminación visual 3	- 83 -
Figura 70. Contaminación visual 4	- 83 -
Figura 71. Contaminación visual 5	- 83 -
Figura 72. Contaminación visual 6	- 83 -
Figura 73. Contaminación visual 7	- 84 -
Figura 74. Contaminación visual 8	- 84 -
Figura 75. Contaminación visual 9	- 84 -
Figura 76. Contaminación visual 10	- 84 -
Figura 77. Contaminación visual 11	- 84 -
Figura 78. Contaminación visual 12	- 84 -
Figura 79. Contaminación visual 13	- 85 -
Figura 80. Contaminación visual 14	- 85 -
Figura 81. Contaminación visual 15	- 85 -
Figura 82. Contaminación visual 16	- 85 -
Figura 83. Contaminación visual 17	- 85 -
Figura 84. Contaminación visual 18	- 85 -
Figura 85. Contaminación visual 19	- 86 -
Figura 86. Contaminación visual 20	- 86 -
Figura 87. Contaminación visual 21	- 86 -
Figura 88. Contaminación visual 22	- 86 -
Figura 89. Contaminación visual 23	- 86 -
Figura 90. Contaminación visual 24	- 86 -
Figura 91. Contaminación visual 25	- 87 -
Figura 92. Contaminación visual 26	- 87 -
Figura 93. Contaminación visual 27	- 87 -
Figura 94. Contaminación visual 28	- 87 -
Figura 95. Contaminación visual 29	- 87 -
Figura 96. Contaminación visual 30	- 87 -
Figura 97. Contaminación visual 31	- 88 -

Figura 98. Contaminación visual 32	- 88 -
Figura 99. Contaminación visual 33	- 88 -
Figura 100. Contaminación visual 34	- 88 -
Figura 101. Contaminación visual 35	- 88 -
Figura 102. Contaminación visual 36	- 88 -
Figura 103. Contaminación visual 37	- 89 -
Figura 104. Contaminación visual 38	- 89 -
Figura 105. Contaminación visual 39	- 89 -
Figura 106. Contaminación visual 40	- 89 -
Figura 107. Contaminación visual 41	- 89 -
Figura 108. Contaminación visual 42	- 89 -
Figura 109. Acumulación de desechos	- 90 -
Figura 110. Congestión poblacional	- 90 -
Figura 111. Flujos peatonales	- 91 -
Figura 112. Flujos peatonales	- 91 -
Figura 113. Flujos vehiculares	- 95 -
Figura 114. Flujos vehiculares	- 95 -
Figura 115. Recolección de datos	- 96 -
Figura 116. Resultado de los usos predominantes del sector en el muestrario	- 99 -
Figura 117. Resultado la pregunta 1 del muestreo	- 100 -
Figura 118. Resultado de la pregunta 2 del muestreo	- 100 -
Figura 119. Resultado de la pregunta 3 del muestreo	- 101 -
Figura 120. Resultado de la pregunta 4 del muestreo	- 101 -
Figura 121. Resultado de la pregunta 5 del muestreo	- 102 -
Figura 122. Resultado de la pregunta 6 del muestreo	- 102 -
Figura 123. Resultado de la pregunta 7 del muestreo	- 103 -
Figura 124. Resultado de la pregunta 8 del muestreo	- 103 -
Figura 125. Resultado de la pregunta 9 del muestreo	- 104 -
Figura 126. Resultado de la pregunta 10 del muestreo	- 105 -
Figura 127. Mercado Diez de Agosto	- 108 -
Figura 128. Continua sin retiro frontal	- 111 -
Figura 129. Continua sin retiro frontal	- 111 -
Figura 130. Edificación de 4 niveles	- 112 -

Figura 131. Edificación de 2 niveles _____	- 112 -
Figura 132. COS alto _____	- 113 -
Figura 133. COS medio _____	- 113 -
Figura 134. CUS alto _____	- 114 -
Figura 135. CUS bajo _____	- 114 -
Figura 136. Vía de cuarto orden _____	- 115 -
Figura 137. Vía de tercer orden _____	- 115 -
Figura 138. Sección 1 (calle Larga) _____	- 116 -
Figura 139. Sección 2 (calle Tarqui) _____	- 116 -
Figura 140. Sección 3 (calle Miguel Ullauri) _____	- 116 -
Figura 141. Sección 4 (calle General Torres) _____	- 117 -
Figura 142. Sección 5 (calle Santa Teresa) _____	- 117 -
Figura 143. Sección 6 (calle Padre Aguirre) _____	- 117 -
Figura 144. Sección 7 (Bajada del Padrón) _____	- 118 -
Figura 145. Sección 8 (calle Benigno Malo) _____	- 118 -
Figura 146. Estado vial regular _____	- 119 -
Figura 147. Buen estado vial _____	- 119 -
Figura 148. Intersección conflictiva _____	- 120 -
Figura 149. Intersección conflictiva _____	- 120 -
Figura 150. Parada de Trans. Mixto _____	- 121 -
Figura 151. Parada de bus _____	- 121 -
Figura 152. Medidor de agua potable _____	- 122 -
Figura 153. Tapa de alcantarillado publico _____	- 122 -
Figura 154. Transformador de energía eléctrica _____	- 122 -
Figura 155. Recolección de basura ambulante _____	- 123 -
Figura 156. Poste de luz _____	- 123 -
Figura 157. Antena de telecomunicación _____	- 123 -
Figura 158. Eje urbano seleccionado para propuesta de cambio de uso de suelo _____	- 140 -
Figura 159. Aglomeración de comercio _____	- 142 -
Figura 160. Tramo 1 de estudio _____	- 142 -
Figura 161. Gran altura de las edificaciones _____	- 142 -
Figura 162. Aglomeración peatonal _____	- 142 -
Figura 163. Uso comercial _____	- 143 -

Figura 164. <i>Uso comercial</i> _____	- 143 -
Figura 165. <i>Uso mixto: Comercio y residencial permanente</i> _____	- 143 -
Figura 166. <i>Uso mixto: Comercio y residencial ocasional</i> _____	- 143 -
Figura 167. <i>Edificios en desuso</i> _____	- 147 -
Figura 168. <i>Tramo 2 de estudio</i> _____	- 147 -
Figura 169. <i>Mal estado en las fachadas</i> _____	- 147 -
Figura 170. <i>Predominio de estilo tradicional</i> _____	- 147 -
Figura 171. <i>Potencial uso comercial</i> _____	- 148 -
Figura 172. <i>Uso residencial ocasional</i> _____	- 148 -
Figura 173. <i>Uso residencial permanente</i> _____	- 148 -
Figura 174. <i>Potencial uso residencial permanente</i> _____	- 148 -
Figura 175. <i>Usos de comercio en todo el edificio</i> _____	- 150 -
Figura 176. <i>Usos de comercio en plantas bajas</i> _____	- 150 -
Figura 177. <i>Potencial uso comercial en casa tradicional</i> _____	- 150 -
Figura 178. <i>Tramo 3 de estudio</i> _____	- 150 -
Figura 179. <i>Gran magnitud de comercio</i> _____	- 152 -
Figura 180. <i>Mal estado en las fachadas</i> _____	- 152 -
Figura 181. <i>Edificios de gran altura</i> _____	- 152 -
Figura 182. <i>Tramo 4 de estudio</i> _____	- 152 -
Figura 183. <i>Uso mixto: comercio y vivienda</i> _____	- 153 -
Figura 184. <i>Materialidad propia de la zona</i> _____	- 153 -
Figura 185. <i>Uso de almacenamiento</i> _____	- 153 -
Figura 186. <i>Uso comercial</i> _____	- 153 -
Figura 187. <i>Ventas ambulantes</i> _____	- 155 -
Figura 188. <i>Aglomeración de comercio</i> _____	- 155 -
Figura 189. <i>Intersección conflictiva</i> _____	- 155 -
Figura 190. <i>Tramo 5 de estudio</i> _____	- 155 -
Figura 191. <i>Falta de espacios de estacionamiento para visitantes</i> _____	- 156 -
Figura 192. <i>Conflicto del transporte público</i> _____	- 156 -
Figura 193. <i>Centro cultural la casa del sombrero</i> _____	- 156 -
Figura 194. <i>Mercado 10 de agosto</i> _____	- 156 -
Figura 195. <i>Mal uso del espacio público</i> _____	- 157 -
Figura 196. <i>Deterioro de edificaciones</i> _____	- 157 -

Figura 197. Mal uso de las aceras _____	- 157 -
Figura 198. Tramo 7 de estudio _____	- 157 -
Figura 199. Potencial de uso residencial permanente _____	- 158 -
Figura 200. Uso residencial ocasional _____	- 158 -
Figura 201. Predominio de uso comercial en plantas bajas _____	- 158 -
Figura 202. Potencial para uso mixto _____	- 158 -
Figura 203. Zonificación bidimensional de la zona de estudio _____	- 162 -
Figura 204. Abscisado A-A _____	- 164 -
Figura 205. Abscisado B-B _____	- 165 -
Figura 206. Abscisado C-C _____	- 166 -
Figura 207. Representación tridimensional de la zona de estudio calle Larga _____	- 167 -
Figura 208. Emplazamiento de proyecto urbano arquitectónico _____	- 168 -
Figura 209. Abscisada A-A de emplazamiento _____	- 169 -
Figura 210. Abscisada B-B de emplazamiento _____	- 170 -
Figura 211. Abscisado C-C de emplazamiento _____	- 171 -
Figura 212. Tramo 1: Elevación Sur _____	- 172 -
Figura 213. Sección A de tramo 1 _____	- 172 -
Figura 214. Sección B tramo 1 _____	- 172 -
Figura 215. Tramo 2: Elevación Sur _____	- 173 -
Figura 216. Tramo 3: Elevación Norte _____	- 173 -
Figura 217. Tramo 4: Elevación Norte _____	- 173 -
Figura 218. Tramo 5-6: Elevación Norte _____	- 174 -
Figura 219. Tramo 7: Elevación Norte _____	- 174 -
Figura 220. Sección bidimensional A-A _____	- 175 -
Figura 221. Sección bidimensional B-B _____	- 176 -
Figura 222. Sección bidimensional C-C _____	- 176 -
Figura 223. Sección tridimensional A-A _____	- 177 -
Figura 224. Sección tridimensional B-B _____	- 178 -
Figura 225. Sección tridimensional C-C _____	- 179 -
Figura 226. Propuesta de mejoramiento en la calle Larga _____	- 180 -
Figura 227. Reconstrucción de vía _____	- 181 -
Figura 228. Reconstrucción de aceras _____	- 182 -
Figura 229. Mejoramiento del alumbrado público _____	- 183 -

Figura 230. Implementación de zonas de recreación con vegetación _____	- 184 -
Figura 231. Inclusión de rampa para personas con discapacidades _____	- 185 -
Figura 232. Incorporación de extensiones comerciales _____	- 186 -
Figura 233. Implementación de mobiliario urbano _____	- 187 -
Figura 234. Incorporación de zonas de estacionamiento _____	- 188 -
Figura 235. Propuesta de mejoramiento en la calle Larga _____	- 189 -
Figura 236. Incorporación de áreas de verdes _____	- 190 -
Figura 237. Implementación de basureros públicos _____	- 191 -
Figura 238. Incorporación de señalética vial _____	- 192 -
Figura 239. Incorporación de infraestructura para transporte público _____	- 193 -
Figura 240. Implementación de bancas con vegetación _____	- 194 -
Figura 241. Inclusión de caminos podó táctiles _____	- 195 -
Figura 242. Propuesta de mejoramiento en la calle Larga _____	- 196 -
Figura 243. Mejoramiento de rampas vehiculares _____	- 197 -
Figura 244. Implementación de parasol retráctil _____	- 198 -
Figura 245. Incorporación de macetas divisoras de espacios _____	- 199 -
Figura 246. Incorporación de extensiones comerciales _____	- 200 -
Figura 247. Mejoramiento de señalética vial _____	- 201 -
Figura 248. Mejoramiento de pasos peatonales _____	- 202 -
Figura 249. Mejoramiento de semaforización _____	- 203 -
Figura 250. Inclusión de vados peatonales _____	- 204 -
Figura 251. Vista aérea del escenario deseado ideal _____	- 205 -
Figura 252. Vista del diseño de las rampas para el uso de personas con discapacidad _____	- 206 -
Figura 253. Vista del diseño de áreas verdes _____	- 207 -
Figura 254. Vista del diseño de la reducción vial _____	- 208 -
Figura 255. Vista del diseño de mejoramiento de la señalética peatonal _____	- 209 -
Figura 256. Vista del diseño de las extensiones comerciales _____	- 210 -
Figura 257. Vista del diseño de la incorporación de zonas de estacionamiento público _____	- 211 -
Figura 258. Vista del diseño de la integración de vados peatonales _____	- 212 -
Figura 259. Detalle constructivo de rampa para personas con discapacidad _____	- 213 -
Figura 260. Detalle constructivo de ampliación de aceras con áreas verdes _____	- 214 -
Figura 261. Detalle constructivo de infraestructura para transporte público _____	- 215 -

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Cronología de los límites de la ciudad de Cuenca _____	- 37 -
Tabla 2. Cronología del Plan Regulador de Cuenca _____	- 39 -
Tabla 3. Primeras reformas en la calle Larga en el año 2010 y su estado actual 2024. _____	- 41 -
Tabla 4. Cuadro comparativo de refrentes _____	- 71 -
Tabla 5. Porcentajes de inclinación topográfica _____	- 76 -
Tabla 6. Rangos de temperatura durante todo el año _____	- 78 -
Tabla 7. Tabla demostrativa de afecciones en la contaminación visual _____	- 83 -
Tabla 8. Análisis de flujo peatonal de la calle Condamine hasta la calle Larga _____	- 92 -
Tabla 9. Análisis de flujo peatonal en la intersección de la calle Condamine hasta la calle Larga _____	- 92 -
Tabla 10. Análisis de flujo peatonal en la intersección de la calle Condamine hasta la calle Larga _____	- 93 -
Tabla 11. Análisis de flujo peatonal en la intersección de la calle Tarqui hasta la Benigno Malo _____	- 93 -
Tabla 12. Análisis de flujo peatonal en la intersección de la calle Tarqui hasta la Benigno Malo _____	- 93 -
Tabla 13. Análisis de flujo peatonal en la intersección de la calle Tarqui hasta la Benigno Malo _____	- 94 -
Tabla 14. Análisis tramos recorridos de la zona de estudio seleccionado _____	- 94 -
Tabla 15. Secciones viales del entorno urbano _____	- 116 -
Tabla 16. Sistemas de infraestructura _____	- 122 -
Tabla 17. Análisis de tramo 1 _____	- 124 -
Tabla 18. Análisis de tramo 2 _____	- 125 -
Tabla 19. Análisis de tramo 3 _____	- 126 -
Tabla 20. Análisis de tramo 4 _____	- 127 -
Tabla 21. Análisis de tramo 5 _____	- 128 -
Tabla 22. Análisis de tramo 6 _____	- 129 -
Tabla 23. Análisis de tramo 7 _____	- 130 -
Tabla 24. Normativa del Centro Histórico de Cuenca _____	- 131 -
Tabla 25. Normativa del Centro Histórico de Cuenca _____	- 132 -
Tabla 26. Matriz FODA _____	- 133 -
Tabla 27. Sinergia de problema de la Matriz FODA _____	- 137 -
Tabla 28. Estrategias y criterios a implementar _____	- 138 -
Tabla 29. Factibilidad del tramo 1 _____	- 144 -

Tabla 30. <i>Factibilidad del tramo 2</i>	- 149 -
Tabla 31. <i>Factibilidad del tramo 3</i>	- 151 -
Tabla 32. <i>Factibilidad del tramo 4</i>	- 154 -
Tabla 33. <i>Factibilidad del tramo 7</i>	- 159 -

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Topografía	- 75 -
Mapa 2. Soleamiento	- 79 -
Mapa 3. Viento	- 80 -
Mapa 4. Contaminación auditiva.....	- 81 -
Mapa 5. Contaminación visual.....	- 82 -
Mapa 6. Contaminación poblacional.....	- 90 -
Mapa 7. Flujos peatonales	- 91 -
Mapa 8. Flujos vehiculares	- 95 -
Mapa 9. Mapa de usos del suelo en 2004	- 106 -
Mapa 10. Mapa de usos del suelo en 2021	- 107 -
Mapa 11. Mapa de usos del suelo	- 108 -
Mapa 12. Mapa de ocupación del suelo en 2004	- 109 -
Mapa 13. Mapa de ocupación del suelo en 2022	- 110 -
Mapa 14. Mapa de tipo de implantación	- 111 -
Mapa 15. Mapa de altura de edificaciones	- 112 -
Mapa 16. Mapa de COS	- 113 -
Mapa 17. Mapa de CUS.....	- 114 -
Mapa 18. Mapa de sistema vial	- 115 -
Mapa 19. Mapa de estado de vías y capaz de rodadura.....	- 119 -
Mapa 20. Intersecciones conflictivas	- 120 -
Mapa 21. Sistema de transporte.....	- 121 -
Mapa 22. Propuesta de cambios de uso del suelo	- 141 -
Mapa 23. Propuesta de cambio de uso del suelo “tramo 1”	- 142 -
Mapa 24. Propuesta de usos específicos “tramo 1”	- 143 -
Mapa 25. Propuesta de cambio de uso del suelo tramo 2	- 147 -
Mapa 26. Propuesta de usos específicos tramo 2.....	- 148 -
Mapa 27. Propuesta de cambio de uso del suelo tramo 3	- 150 -
Mapa 28. Propuesta de cambio de uso del suelo tramo 4	- 152 -
Mapa 29. Propuesta de usos específicos tramo 4.....	- 153 -
Mapa 30. Propuesta de cambio de uso del suelo tramo 5	- 155 -
Mapa 31. Propuesta de cambio de uso del suelo tramo 6	- 156 -

Mapa 32. <i>Propuesta de cambio de uso del suelo tramo 7</i>	- 157 -
Mapa 33. <i>Propuesta de usos específicos tramo 7</i>	- 158 -
Mapa 34. <i>Comparativa de usos del suelo actuales</i>	- 160 -
Mapa 35. <i>Comparativa de usos del suelo propuestos</i>	- 161 -

LISTA DE ANEXOS

- Anexo 1:** Cedula de muestreo cuantitativo _____ - 223 -
- Anexo 2:** Evidencia fotográfica del muestreo en la zona de estudio _____ - 225 -
- Anexo 3:** Resultado del muestreo obtenido en la zona estudio _____ - 228 -
- Anexo 4:** Evidencia fotográfica de las visitas de campo a la zona de estudio _____ - 238 -



1.1 INTRODUCCIÓN

En este capítulo se establecerá la dinámica para la reintegración del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca (CHC), específicamente en la calle Larga entre las calles Tarqui y Benigno Malo. Se abordará la problemática de la zona de estudio, la cual enfrenta problemas de gentrificación, dando lugar a cambios en el uso del suelo (ver figura 1). Se puede entender que la gentrificación se define como el fenómeno en el cual un área específica experimenta una falta de inversión en infraestructura y un deterioro económico, seguido por una revitalización espacial debido a la llegada de nuevos capitales. En el caso de la ciudad de Cuenca, declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1999, un hecho importante para sus habitantes debido a la preservación de la cuadrícula original del CH desde su fundación en 1557, ha experimentado en años recientes el abandono de sus residentes, dando paso a los antecedentes previos y a la revisión metodológica del trabajo.



Figura 1. El Barranco de la ciudad de Cuenca durante los años 50's

Fuente: Biblioteca de la Universidad Católica de Cuenca

1.2 Antecedentes

La ciudad de Cuenca está ubicada en el centro-sur del Ecuador. Fue fundada el 12 de abril de 1557. Durante el siglo XIX, la ciudad experimentó un crecimiento y expansión significativos, especialmente en su Centro Histórico (CH). Sin embargo, en el siglo XX, la ciudad comenzó a enfrentar desafíos relacionados con el cambio de uso de suelo e incluso casos de gentrificación. Esto ha resultado en el desplazamiento de residentes del CH hacia las periferias (ver figura 2). Dichos desplazamientos afectan principalmente a grupos de personas con bajos ingresos, debido al aumento de los costos asociados con la revitalización urbana o la llegada de nuevos residentes con un alto poder adquisitivo (Albornoz, 2008).

En la ciudad de Cuenca, su centro histórico es un área de gran valor cultural y arquitectónico, reconocido como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1999. Este reconocimiento internacional ha desencadenado un incremento en el interés turístico y la inversión en la zona. Esto ha aumentado su visibilidad a nivel internacional y ha atraído a un mayor número de visitantes. Esta mayor demanda de alojamiento y servicios en el Centro Histórico ha generado un aumento en los precios de la vivienda y el costo de vida en la zona (Albornoz, 2008).

El punto a considerar es el aumento de los costos de vivienda en el CHC, esto ha provocado la pérdida de diversidad social y cultural en el área, así como también la exclusión de grupos vulnerables. Además de generar conflictos de intereses entre diferentes actores, incluyendo residentes, comerciantes, autoridades municipales y organismos de preservación del patrimonio. Estos conflictos se relacionan con cuestiones como el uso del suelo, la regulación de la actividad comercial, la protección del patrimonio arquitectónico y la inclusión social en los procesos de desarrollo urbano (Durán, 2019).

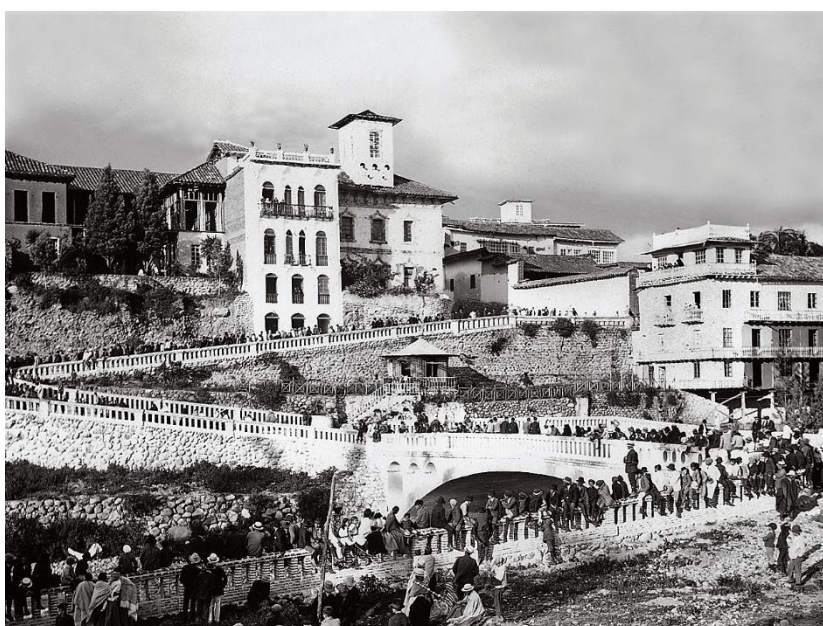


Figura 2. Puente del centenario de la ciudad de Cuenca en los años 50's

Fuente: Biblioteca de la Universidad Católica de Cuenca

1.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El cambio de uso del suelo constituye la suma de transformaciones físicas vinculadas a las acciones humanas. Uno de los factores que propician este cambio es la gentrificación, la cual se define como un fenómeno en el que un área específica experimenta una marcada desinversión en infraestructura y un deterioro de su economía. Esto da paso a una dinámica de revitalización espacial por la llegada de nuevos capitales. Según la definición de la ONU (2023) la gentrificación sucede cuando un proceso de renovación y reconstrucción urbana está acompañado de migración interna. Un claro ejemplo de esto, es la visión de Koolhaas, quien acuña el término "Manhattanismo" (Janoschka, 2016). Describiendo así, que los edificios aumentan su plusvalía, a causa de su imagen y función al servicio de la industria del turismo. Esto afecta de manera directa a las personas que residen en ellos. Siendo los más perjudicados los grupos sociales de escasos recursos quienes, se ven obligados a migrar a zonas periurbanas, donde, el costo de suelo o pago por arriendo son inferiores.

La dinámica antes expuesta no es ajena a los Centros Históricos. Incluso en estos casos, se identifica una variable que aumenta el riesgo de gentrificación, la cual es el patrimonio. Las construcciones de valor patrimonial se convierten en un elemento clave para comprender las lógicas de la migración. No obstante, sería irresponsable reducir el papel del patrimonio únicamente a los postulados anteriores. Por lo tanto, es necesario ampliar su interpretación con respecto a las edificaciones de valor patrimonial, las cuales se presentan como símbolos de la cultura local y la tradición de una ciudad. Así, pasan a ser muy valoradas dentro de una sociedad determinada, lo que implica que sean elementos que deben ser preservados, obligándolos a mantenerse en constante mejoramiento. Esto, a su vez, implica costos elevados para los propietarios del bien patrimonial. En muchas ocasiones, estos actores no están en capacidad de costear su mantenimiento a lo largo del tiempo (Rey-Pérez & Tenze, 2018).

Al no poder costear estos gastos de mantenimiento, surgen nuevos capitales que ven una gran oportunidad de negocios en la adquisición de espacios en el centro de la ciudad, generando así que estos espacios sean muy buscados debido a su valor patrimonial. Como alternativa, surge la vivienda temporal, basada en lógicas de alquiler a corto plazo por ser la más demandada en el mercado inmobiliario. Esto da lugar a la creación de espacios destinados a albergar personas que llegan de otras ciudades, e incluso del extranjero, como turistas, estudiantes, "nómadas digitales" y aquellos que necesitan tratamiento médico o acceder a la oferta académica. Por lo tanto, estas dinámicas generan un mayor desarrollo dentro del centro de la ciudad (Carrión et al., 2001).

Para el caso del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca (CHC), que fue declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1999, fecha icónica para sus ciudadanos por conservar la cuadrícula original del CHC, la cual está presente desde su fundación en 1557. Actualmente se fomenta este tipo de espacios gracias a sus atractivos patrimoniales, los cuales son funcionales a las lógicas del turismo. Es probable que estas lógicas tomen fuerza como fuente de ingresos prioritaria para la ciudad, sin embargo, una de las más remarcadas es la implementación

de viviendas temporales o la creación de proyectos de gran tamaño. Resultando así que esto genere un desplazamiento poblacional y el abandono residencial, al modificar las dinámicas de uso y habitabilidad dentro del Centro Histórico (ver figura 3). La afluencia turística puede desencadenar conflictos socio-espaciales, tales como el incremento del tráfico vehicular, la inseguridad, y el aumento en las tasas de contaminación ambiental, acústica y visual. A esto se suma, la gran aglomeración de bares, restaurantes, discotecas y demás locales comerciales de este tipo en el casco urbano (Cabrera-Jara, 2019).

En la ciudad de Cuenca, el cambio en el uso del suelo ha llevado a identificar un tramo que se extiende desde la calle Tarqui hasta la calle Benigno Malo, donde se ha evidenciado una transformación significativa en las dinámicas de uso. En esta área, se ha observado un cambio notable de uso residencial a comercial, lo que ha incrementado la demanda de servicios complementarios para turistas, tales como viviendas temporales, hoteles y lugares de entretenimiento nocturno. Esta situación ha motivado la búsqueda de sistemas de planificación fundamentados en un diagnóstico estratégico, con el objetivo de mitigar esta alteración esporádica en la ciudad. Se propone implementar una regulación en el uso del suelo para contrarrestar los efectos de la gentrificación y promover la reintegración de los residentes desplazados, basándose en una lógica de usos mixtos y una dinámica de dualidad espacio-tiempo. (FLACSO, 1990).



Figura 3. Parque Calderón a inicios de los años 50's

Fuente: Biblioteca de la Universidad Católica de Cuenca

1.4 JUSTIFICACIÓN

Durante los últimos setenta años, la ciudad de Cuenca ha estado inmersa en un proceso constante de cambio y expansión, lo que ha impulsado su crecimiento hacia las periferias. Esta expansión ha generado una migración externa desde el Centro Histórico (CH), que anteriormente se caracterizaba por una migración interna, convirtiéndolo en una zona predominantemente residencial. Sin embargo, con el tiempo y la incorporación de equipamientos como centros de abastecimiento de gran escala, el entorno del CH ha comenzado a transformarse. Este proceso ha conducido al abandono de la vida urbana en esta área. En consecuencia, el CH ha estado sujeto a cambios en el uso y ocupación del suelo, alterando la percepción y la memoria colectiva de su función y significado en la ciudad (Paéz & Samaniego, 2023).

A pesar de que el (CH) ha cumplido con su objetivo principal de ser un lugar residencial y haber dado lugar a la vida urbana, las dinámicas de cambio de uso de suelo no permiten que continúe desarrollándose como zona residencial (ver figura 4). Esto se debe a problemas de gentrificación que afectan ciertas áreas, como lo es en la calle Larga especialmente entre las calles Tarqui y Benigno Malo, donde se evidencia una transformación significativa en las dinámicas del uso del suelo. Se observa un marcado cambio de residencial a comercial, demandando así servicios complementarios destinados a turistas, como, por ejemplo, vivienda temporal, hotelería, lugares de diversión nocturnos e incluso centros de abastecimiento de gran magnitud (Soto-Cortés, 2014).

En consecuencia, esta tesis iniciará con un análisis teórico, seguido de un diagnóstico que identificará los problemas existentes en la zona de estudio. Posteriormente, se desarrollarán estrategias de planificación fundamentadas en el diagnóstico estratégico para abordar y mitigar las alteraciones esporádicas en la ciudad. El objetivo es implementar una regulación del uso del suelo que contrarreste los efectos de la gentrificación y facilite la reintegración de los residentes afectados, adoptando un enfoque que combine usos mixtos y una dinámica de dualidad espacio-tiempo.



Figura 4. Antiguo Centro Histórico de la ciudad de Cuenca

Fuente: Biblioteca de la Universidad Católica de Cuenca

1.5 OBJETIVOS

1.5.1 OBJETIVO GENERAL

Determinar estrategias de planificación para la reintegración del uso residencial frente a la gentrificación en el tramo comprendido desde la calle Tarqui hasta la calle Benigno Malo del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca.

1.5.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Analizar metodologías de casos referentes en zonas que han experimentado gentrificación y cambios de uso de suelo, para identificar estrategias empleadas en intervenciones urbanas y conceptualizaciones teóricas.
2. Realizar un diagnóstico estratégico que refleje el componente estructurante y urbanístico para identificar las potencialidades de la zona de estudio y así determinar las causas que generan la gentrificación en zonas urbanas especialmente en Centros Históricos.
3. Proponer estrategias de planificación para la Mixticidad de uso y ocupación del suelo en áreas del Centro Histórico en un tramo de la calle Larga entre Tarqui y Benigno Malo.



Figura 5. Corte provincial de la justicia durante los años 50's

Fuente: Biblioteca de la Universidad Católica de Cuenca

1.6 METODOLOGÍA

La metodología que se va a utilizar consta de tres fases. En la primera fase, se realizará una revisión bibliográfica para recopilar todas las bases teóricas necesarias para el desarrollo del trabajo de titulación. En la segunda fase, se llevará a cabo el análisis de campo, que incluirá un diagnóstico estratégico. Este diagnóstico consistirá en la identificación de la zona de estudio mediante un mapeo, un análisis FODA, encuestas y cualquier otro aspecto relevante relacionado con el espacio de trabajo. Finalmente, en la tercera fase se desarrollarán las estrategias de planificación. En esta etapa se realizará una articulación y coordinación para reintegrar la vivienda en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, considerando el tipo de uso que se está dando actualmente. El objetivo es lograr una Mixticidad de usos en este espacio.

1.6.1 Fase 1: Revisión de información y selección de bases teóricas para el desarrollo del tema

En esta etapa inicial del estudio, donde se establece la fundamentación teórica para abordar el tema, se enfocará en una investigación exhaustiva acerca de la gentrificación y los cambios en el uso del suelo. Así mismo, se recopilará información sobre el área de estudio para realizar un análisis histórico del lugar. Finalmente, se recogerán datos sobre casos en los que los Centros Históricos hayan experimentado procesos de gentrificación.

a) **Revisión bibliográfica y de artículos científicos sobre la gentrificación y el cambio de uso de suelo:** Se analizará el origen del término "gentrificación" y se investigará la relación entre el cambio en el uso del suelo y este fenómeno, donde se podrá alcanzar una comprensión clara de los términos y metodologías a tratar. Se explorarán las razones por las cuales la gentrificación tiene lugar en el entorno urbano. Además, se contarán con las fuentes que proporcionan la información pertinente para las citas en el trabajo de titulación.

b) **Revisar los PUGS de la ciudad de Cuenca:** Con esta revisión bibliográfica, es posible generar una base clave de la zona de estudio seleccionada, donde se defina el uso predominante en la actualidad y los diversos tipos de usos que se están dando al espacio.

c) **Revisión de datos patrimoniales sobre Centros Históricos:** En Esta revisión proporcionará información sobre qué elementos definen un espacio Céntrico como Histórico. Además, se analizará cómo ha evolucionado a lo largo del tiempo, comparando el estado actual de un Centro Histórico con su configuración en épocas pasadas. Esto permitirá observar las transformaciones significativas del lugar. A través de esta investigación, se logrará una comprensión más profunda del estilo de vida predominante en estos espacios. Por último, se buscará entender por qué las personas dejan de habitar estos espacios.

d) **Revisión de casos de estudio donde se haya dado un proceso de gentrificación y se haya propuesto soluciones de control en Centros Históricos:** Esto ayudará a contar con una guía sobre cómo abordar esta problemática, ya que en estos casos se analizan eventos pasados y cómo han contribuido a frenar este tipo de cambio. Además, en estos estudios de caso se observa un reflejo de cómo es posible realizar modificaciones en el uso del suelo para revitalizar áreas residenciales que lo fueron en el pasado.

1.6.2 Fase 2: Diagnóstico estratégico

En esta segunda etapa, se llevará a cabo un análisis de campo para recopilar información detallada de la zona de estudio. Esto permitirá determinar la herramienta de análisis multicriterio más adecuada, facilitando la visualización de la situación actual del área a través de un mapeo. Este mapeo será fundamental para el diagnóstico estratégico inicial. Además, se identificará el uso predominante del terreno y los usos secundarios de cada propiedad. Paralelamente, se realizarán encuestas a moradores del sector, con el objetivo observar sus criterios acerca de si el sector ha experimentado un proceso de gentrificación.

a) **Identificación del área de estudio:** En esta primera etapa es necesario definir el área de estudio que será objeto para la delimitación de sus límites y sus características mismas que servirán para el desarrollo del diagnóstico estratégico.

b) **Definición de objetivos de la zona de estudio:** En esta etapa se establecen los objetivos y metas que se quieren alcanzar con el diagnóstico estratégico, tomando en cuenta las necesidades y la demanda de la población y las oportunidades del territorio.

c) **Formulación del diagnóstico estratégico de la zona de estudio:** En esta etapa, se implementarán los principios urbanos derivados de los Planes de Uso y Gestión de Suelo de la ciudad de Cuenca. Estos principios permiten el desarrollo de una metodología de diagnóstico estratégico que posibilita una evaluación detallada de las condiciones actuales de la zona de estudio. Se toman en cuenta diversos factores que delimitan el área de análisis en la Calle Larga, específicamente un entorno límite que comprende entre las calles Tarqui y Benigno Malo mismas que se encuentra dentro del Polígono de intervención territorial 1 del Centro Histórico de Cuenca. Este análisis aborda elementos fundamentales, como la accesibilidad del sector, los puntos críticos de conflicto vehicular, los problemas de inseguridad durante horarios nocturnos y las condiciones de la infraestructura en función de los cambios en el uso del suelo. A fin de fortalecer este estudio, se complementará con la metodología de un análisis FODA, que servirá como base para el desarrollo de una propuesta Urbano-Arquitectónica logrando así ver la problemática del sector y obtener un levantamiento clave de información.

d) **Formulación de cuestionario de validación para el juicio de expertos:** En esta etapa, se llevará a cabo un cuestionario multicriterio en el que cada experto responderá y proporcionará sus valoraciones del tema, se utilizará la técnica "Deplhi". Para complementar esta información, se llevará a cabo un acercamiento directo con los habitantes del sector en análisis, con el objetivo de obtener información sobre la relación de uso tanto presente como pasada. Esto se logrará mediante un proceso cuantitativo que se basa en encuestas donde se

establecen los mecanismos de consulta y diálogo, con la intención de identificar los espacios que han experimentado procesos de gentrificación y cómo ha ocurrido este cambio.

1.6.3 Fase 3: Estrategias de planificación

En esta última fase, se busca proponer estrategias de planificación para la zona de estudio con el objetivo de armonizar los usos y ocupaciones del suelo, logrando así la reintegración de la vida residencial en el Centro Histórico de la ciudad, contribuyendo a la regularización de la gentrificación y a la creación de un entorno habitable más favorable en la zona, similar a épocas pasadas. Estas estrategias servirán como puntos reguladores que podrán ser empleados en el futuro para la formulación de un plan de uso y gestión del suelo.

a) **Identificación de potencialidades y problemas actuales de la zona:** En esta etapa se identificarán los problemas y potencialidades que tiene la zona de estudio, mediante fuentes de información como censos, estudios de mercado, informes gubernamentales e incluso entrevistas a residentes locales. Además, se acompañarán estos datos con un mapeo del lugar. Con base en este análisis, se puede determinar qué espacios tienen un mayor grado de gentrificación y cuáles aún son utilizados como viviendas.

b) **Identificación de todos los riesgos precedentes de la zona de estudio:** En esta etapa, antes de poder determinar cuál podría ser una estrategia de planificación, es necesario identificar todos los riesgos que existen en la zona. Esto incluye el estado de las edificaciones y si son adecuadas para uso residencial, así como la incidencia que tendrá la vivienda en el área y la seguridad del sector. Este análisis se llevará a cabo mediante la técnica de FODA, la cual ayudará a identificar las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas que afectan a la zona.

c) **Identificación de las actividades económicas y productivas de la zona:** En esta etapa, se llevará a cabo un análisis de las actividades económicas y productivas de la zona, ya que este antecedente puede ser fundamental para la formulación de estrategias de planificación. Se busca observar el tipo de productividad que caracteriza al sector y cómo ha contribuido a la migración de personas. Este análisis se realizará utilizando datos cuantitativos existentes sobre la zona de estudio, los cuales serán obtenidos del GAD de Cuenca. Se observará el tipo de actividad que ha predominado en varios años, lo que permitirá comparar estos datos con los obtenidos en el análisis, identificando así si existe una disminución en la economía debido al desuso de espacios residenciales.

d) **Elaboración de estrategias de planificación para la zona de estudio:** En esta fase final, se sugieren estrategias de planificación enfocadas en la articulación y coordinación para reintegrar la vivienda en el Centro Histórico de la ciudad. El objetivo de estas estrategias es combinar el uso actual de la zona con el residencial, reduciendo así el nivel de gentrificación que afecta al lugar. De este modo, se espera lograr una mixtura de usos, creando un entorno más acogedor y posiblemente disminuyendo la inseguridad nocturna en el sector.

2. MARCO TEÓRICO

2.1 MARCO HISTORICO

La ciudad de Cuenca está ubicada en el centro-sur de la región interandina del Ecuador, en la hoya del río Paute, a una altitud de 2550 metros sobre el nivel del mar. Forma parte de la zona de planificación número 6 y es llamada "Atenas del Ecuador" debido a su arquitectura, diversidad cultural, y su contribución a las artes y las ciencias. Fue fundada el 12 de abril de 1557 sobre las ruinas de la ciudad de Tomebamba y la ciudad cañari de Guapondelig. Durante el Siglo XX, la ciudad mantuvo su crecimiento fomentando la educación y la cultura, y en 1999 su Centro Histórico fue declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad debido a la conservación del trazado en damero o retícula ortogonal, que se mantuvo invariable a través de los cambios urbanísticos y arquitectónicos de los siglos anteriores, dejando como mayor legado patrimonial a la ciudad (Albornoz, 2008).

2.1.1 RESEÑA HISTÓRICA

Durante este período, la ciudad de Cuenca ha experimentado una evolución significativa desde su fundación en 1557, en aquel entonces, se trazó uno de los primeros planos para la ciudad, definiendo la traza primitiva (ver figura 6). Para el año 1816, se observa un incremento en el número de manzanas dentro del trazado, lo que resultó en el establecimiento del primer límite para la ciudad, conocido actualmente como la Calle Larga (ver figura 7). Su altura era crucial para la vigilancia de las zonas inferiores de la ciudad y proporcionaba un dominio visual completo de sus alrededores (GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2015). (ver tabla 1)

Para 1889, la ciudad se expandió aún más, estableciendo un segundo límite en la Avenida Huayna Cápac. Esta avenida se convirtió en un segundo acceso importante a la ciudad (ver figura 8). Además, durante este año, la economía experimentó un auge, lo que se reflejó en la aparición de edificios públicos. Con la definición de este segundo límite, quedaba claro que la ciudad continuaría su crecimiento. Es por ello que en 1942 se propuso uno de los primeros planes de ampliación para la ciudad (ver figura 9). Sin embargo, este plan no fue aprobado, dejando el trazado urbano tal como estaba en ese momento (Medina T et al, 2017). (ver tabla 1)

Tabla 1. Cronología de los límites de la ciudad de Cuenca

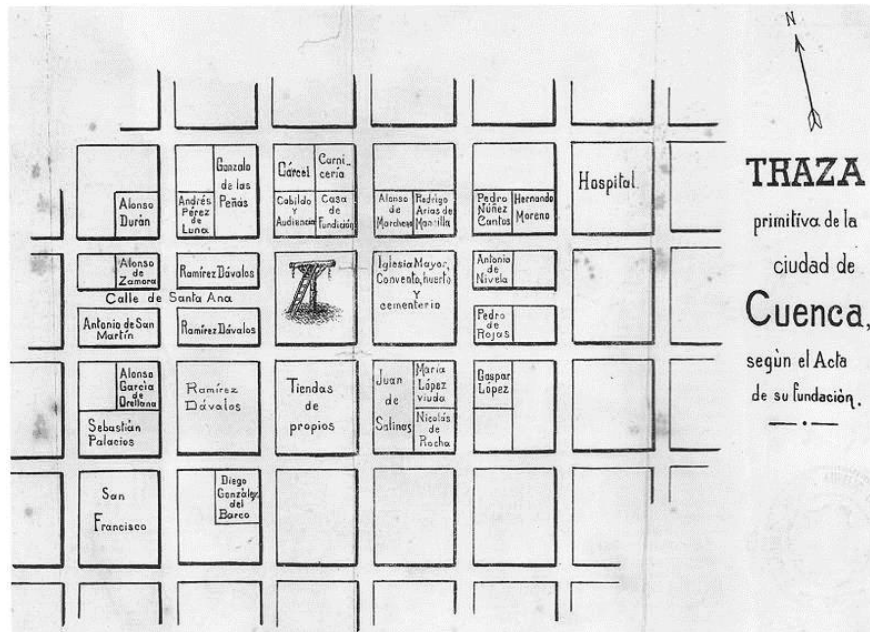


Figura 6. Traza primitiva de la ciudad de Cuenca, Según el Acta de su fundación
Fuente: Planos e Imágenes de Cuenca.

Descripción: El plano denominado “Traza primitiva de la ciudad de Cuenca, según el Acta de su fundación”, es una reinterpretación del trazado original de la ciudad fundada en 1557, este plano describe los equipamientos y la repartición de tierras entre los españoles (Albornoz, 2008).

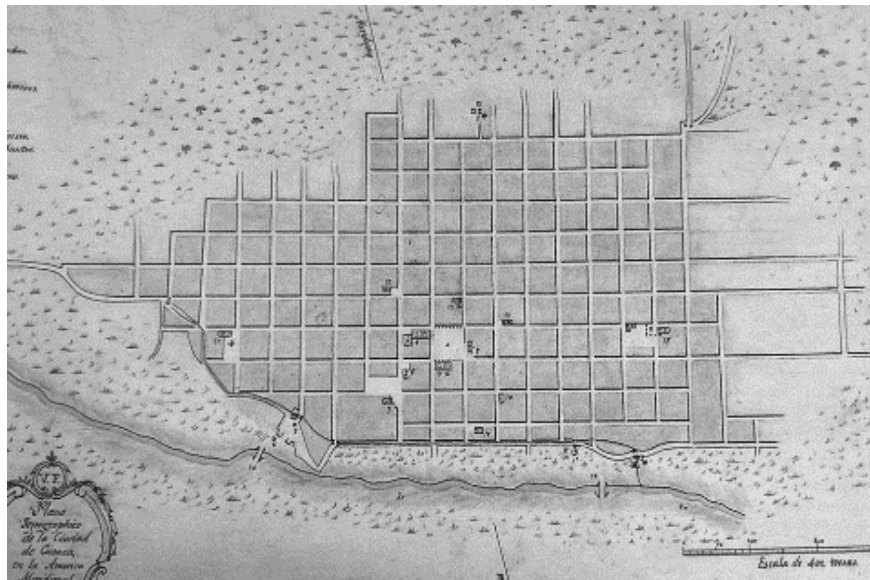


Figura 7. Plano Topográfico de la ciudad de Cuenca, en América Meridional
Fuente: Planos e Imágenes de Cuenca.

Descripción: El plano fue representado en 1816 por el Autor Alejandro Vélez, donde se interpreta un crecimiento hacia los cuatro costados del núcleo definido en 1784, notando un incremento de manzanas sobre la traza original, además se representa los puentes del Vado y de Todo Santos (Albornoz, 2008).



Figura 8. Planos de Cuenca, Edificios Públicos
Fuente: Planos e Imágenes de Cuenca.

Descripción: El plano fue representado en 1889 por el Autor Tomás Rodil, en este plano aparecen los límites como los monumentos y construcciones, demostrando claramente como el auge económico marca un verdadero hito en el crecimiento de la ciudad (Albornoz, 2008).

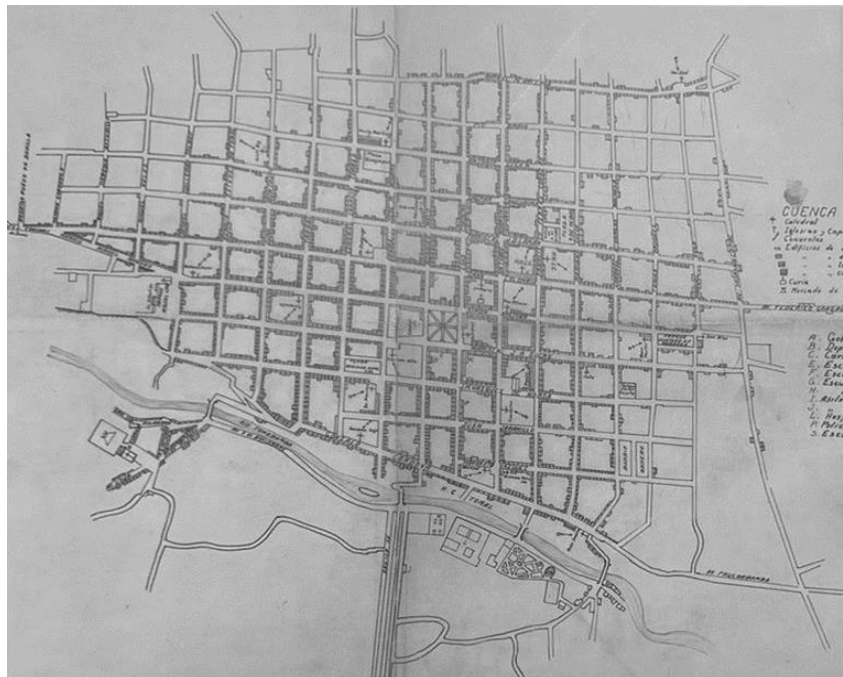


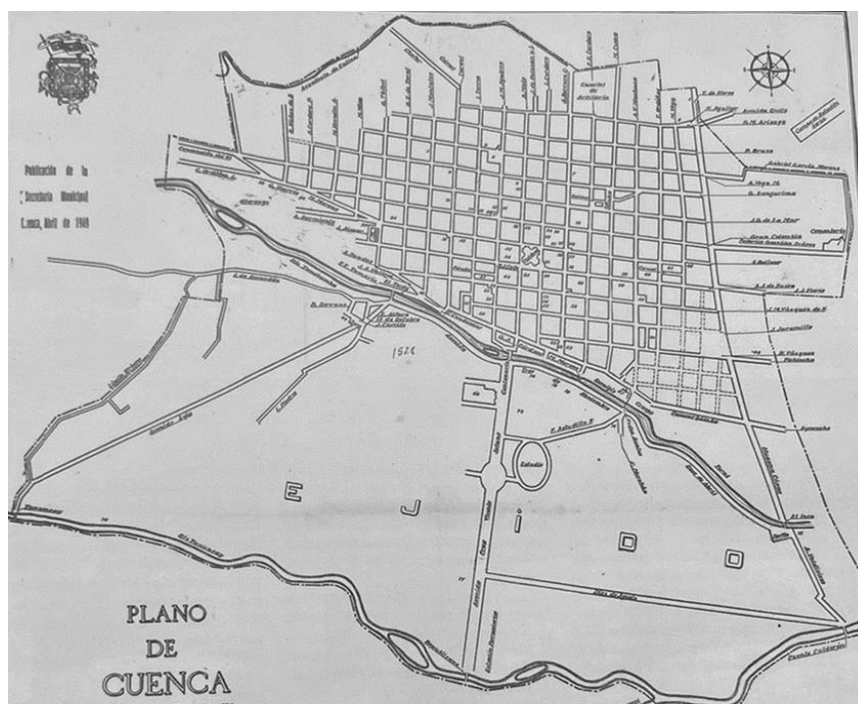
Figura 9. Cuenca en 1942
Fuente: Planos e Imágenes de Cuenca

Descripción: Este plano tiene el propósito de representar como se consolidan las viviendas en altura, además se da una primera idea de ensanchamiento del Centro Histórico, pero no fue totalmente convincente, por ende, da el paso a la primera idea de un plan regulador (Albornoz, 2008).

Se puede observar que la idea inicial de ampliación de la ciudad en 1942 condujo a la aprobación del primer Plan Regulador de la ciudad en 1946, elaborado por Gilberto Gatto Sobral (ver figura 10). Este plan implicó cambios en los límites urbanos y la creación de la zona del Ejido en la parte baja de la ciudad, lo que marcó el inicio de la migración de la vida urbana hacia estas zonas periféricas. En el plano de 1963 se establece una fecha icónica para la ciudad, considerando que, en 1950, se estableció el primer centro de abastecimiento dentro de una zona residencial conocida como la calle Larga, especialmente entre Tarqui y Benigno Malo (ver figura 11) (Albornoz, 2008).

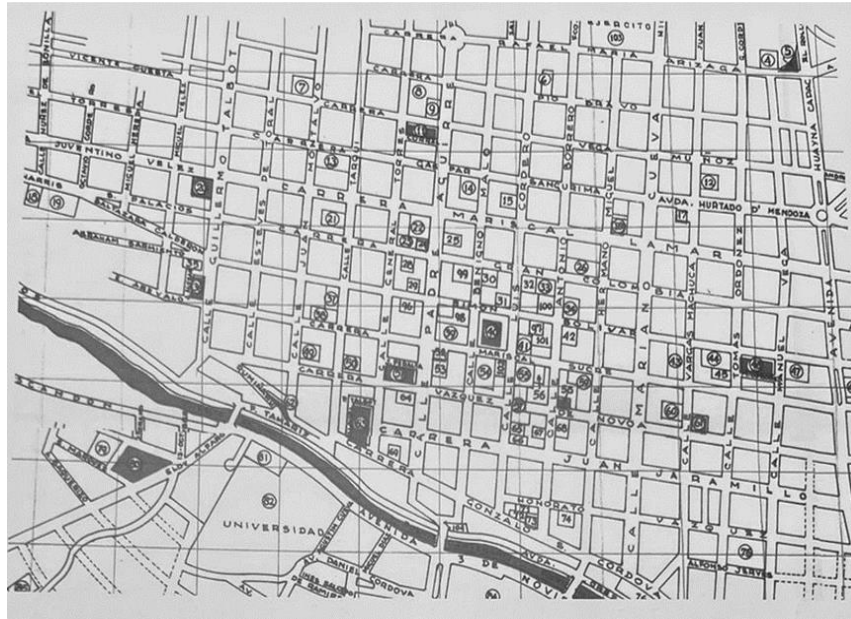
Aunque originalmente la calle Larga se consideraba una zona residencial, la alta afluencia de personas alteró esa percepción, contribuyendo al deterioro de las edificaciones y generando una imagen urbana desfavorable. La venta de productos al aire libre sin control ni salubridad contribuye a esta situación, ya que muchos desechos son simplemente arrojados a la calle resultando en la desaparición de viviendas en este tipo de espacios marcando el inicio de la migración externa y el desalojamiento de este entorno (Albornoz, 2008). (ver tabla 2)

Tabla 2. Cronología del Plan Regulador de Cuenca



*Figura 10. Plan Regulador de la Ciudad de Cuenca
Fuente: Planos e Imágenes de Cuenca*

Descripción: Este plano se dio en el año 1946 donde se crea un plan regulador para la ciudad de Cuenca creado por Gilberto Gatto Sobral, generando una idea de la expansión de la ciudad hacia las periferias del Ejido, además de expandir los límites de la ciudad de una manera más amplia (Albornoz, 2008).



*Figura 11. Plano Cuenca con la Implementación del Mercado Diez de Agosto
Fuente: Planos e Imágenes de Cuenca*

Descripción: Este plano se dio en el año de 1963, pero una fecha icónica para la ciudad es en 1950, donde se crea el primer centro de abastecimiento de Cuenca, este es el Mercado Diez de Agosto, ubicado en la calle Larga, con este equipamiento la ciudad pasa por una severa transformación (Albornoz, 2008).

En 1985, tras los indicios encontrados en el plano de 1963, especialmente en la calle Larga, se inició el Plan de Renovación Urbana de El Barranco. Este plan buscaba reestructurar la zona, priorizando el uso residencial y recreativo. El objetivo era establecer un conjunto arquitectónico con alta coherencia tanto interna como externa, especialmente en los frentes que miran hacia la calle Larga y el río Tomebamba. Además, se buscaba crear un sistema peatonal a lo largo del río, con la intención de revitalizar la vida urbana después de la migración ocurrida en 1950 (CONSULCENTRO, 1985).

Después de esta iniciativa clave, la Fundación El Barranco llevó a cabo un plan especial en 2004. Este incluyó un diagnóstico de la evolución de la zona. Se compararon los cambios propuestos en el plan de renovación de 1985. Uno de los cambios más destacados fue la falta de cumplimiento de la homogeneidad propuesta. En lugar de eso, la zona creció en altura, no como se había planeado. Además, se realizó un análisis del uso del suelo, que no cumplía con la predominancia residencial. Esto resultó en una pérdida de vida urbana en el área (Fundación El Barranco, 2014a). Este análisis abre la puerta a intentar seguir mejorando el sector para poder alcanzar las propuestas mencionadas anteriormente. Por eso, en 2010, la Fundación El Barranco propone una reforma en la estructura vial (ver figura 12). Sin embargo, esta reforma resulta en una disminución de la vida urbana en el sector, ya que no se tuvo en cuenta el aumento de la circulación vehicular, lo que generó contaminación acústica. Como resultado, la migración aumentó aún más, lo que provocó un crecimiento desmesurado de la ciudad (GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2015) Ver Tabla 3

Tabla 3. Primeras reformas en la calle Larga en el año 2010 y su estado actual 2024.



Figura 12. Reforma de la calle Larga
Fuente: (Fundación El Barranco, 2014b)

Descripción: Esta reforma se llevó a cabo en el año 2010 con el fin de mejorar la Calle Larga. Se realizó una planificación conjunta con el municipio de la ciudad, asegurando una ordenación adecuada y una dimensión regular en toda la vía y en sus aceras (Fundación El Barranco, 2010).

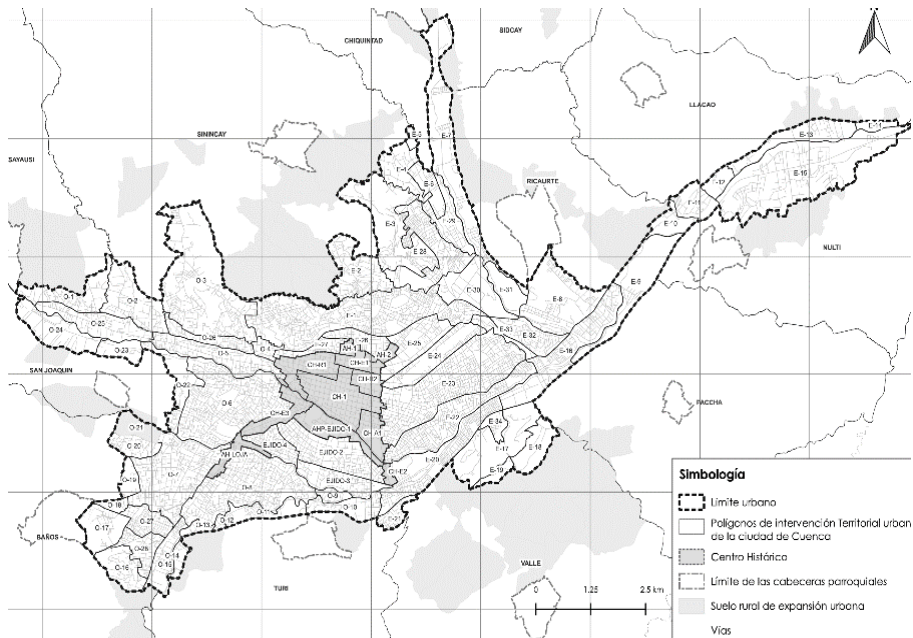


Figura 13. Mapa actual de la ciudad de Cuenca
Fuente: (Chávez et al., 2021)



*Figura 14. Estado actual de la calle Larga
Fuente: (Moreno, 2017)*

Descripción: En la Figura 13 se muestra la ciudad de Cuenca en su estado actual. Se puede notar un severo cambio en la ciudad debido a la migración de personas hacia las periferias, lo que ha provocado un crecimiento desmesurado de la ciudad y el abandono de su Centro Histórico. En la Figura 14 se puede observar el estado actual de la calle Larga desde su reforma en 2010 hasta el año 2017.

2.2 MARCO CONCEPTUAL

2.2.1 CENTROS HISTÓRICOS

El concepto de Centro Histórico surge en la década de los años 1960. Sin embargo, desde antes existía una noción y conciencia del monumento aislado, relacionada con los altos valores de ciertas edificaciones emblemáticas que destacaban como hitos dentro del paisaje urbano por su valor de preservación durante los años. Estos intereses se expresaron en la Carta de Atenas de 1931, donde se plantea que el uso de los monumentos debe garantizar la continuidad de su existencia, es decir, proponiendo acciones de restauración que no perjudiquen los estilos de ninguna época para no alterar estas edificaciones. Es por eso que nace La Carta de Venecia, en el año de 1964, donde se planteó la noción de patrimonio histórico asociado al sitio urbano o rural que testimonia una civilización particular, una evolución significativa o un acontecimiento histórico como se menciona en la Carta de Atenas, comprendiendo no solo las grandes creaciones pueden ser parte de un Centro Histórico, sino también las obras modestas que con el tiempo han adquirido significación cultural (Rodríguez et al., 2008).

Los Centros Históricos (CH) se caracterizan por contar con un tejido urbano coherente y significativo que abarca el caserío, la trama residencial y la vivienda. Estos centros albergan un conjunto destacado de monumentos que resaltan, con su singularidad, el valor sólido, compacto y cotidiano de la suma de piezas individuales. Estas piezas, reconocibles tipológicamente, han sido entrelazadas de manera apropiada a lo largo de siglos, adaptándose a condiciones climáticas y topográficas, generando auténticas formas de vida. Estos espacios representan no solo el corazón mismo de las ciudades en algún momento de la historia, sino también su extensión en su totalidad. En la década de 1960, se encuentran antecedentes en el desarrollo de esta noción en Europa por la desaparición de ciudades completas por causa de guerras y en América Latina sufrieron una degradación más tardía (Carrión, 2014).

En el Congreso Internacional de Vivienda y Urbanismo celebrado en Santiago de Compostela en 1961, se inició la preservación de edificios con valor de antigüedad, logrando la rehabilitación de una gran parte de los barrios centrales. Como resultado, se llevaron a cabo revitalizaciones que demostraron ser efectivas en contextos difíciles de prioridad social. En el ámbito de América Latina, se buscó mejorar las condiciones de los Centros Históricos, ya que representan el espacio fundamental donde cobra vida la habitabilidad de las personas, ofreciendo refugio y comodidad. Este enfoque destaca la importancia de la vivienda en estos contextos, y dentro de este marco, se debe considerar como la mayoría de las ciudades han ido descubriendo la conexión entre el patrimonio y el desarrollo económico y social, “después de haber sido una carga, el centro se transformó en recurso. Las plazas y las calles peatonales se convirtieron en lugares acogedores y los edificios vueltos a pintar aportan el decorado necesario para los comercios y los servicios. El barrio vuelve a ser atractivo para los habitantes del resto de la ciudad, para los visitantes nacionales y, por supuesto, para los turistas (Durán, 2019).

Los Centros Históricos (CH) son áreas significativas para una ciudad, ya que es ahí donde la vida adquiere habitabilidad, además de ser los primeros lugares donde se da un desarrollo urbano. Uno de los aspectos claves dentro de estos espacios son sus edificaciones, las cuales guardan la historia por su singularidad, su valor histórico y su tipología arquitectónica. Además, un punto característico es el desarrollo que ocurre en las plazas y calles, convirtiéndolos en lugares acogedores que generan auténticas formas de vida. Un aspecto fundamental es que, al tener definidos los CH, las ciudades se expanden hacia las periferias, dejando al CH como un punto central, lo que lo convierte en el corazón de este desarrollo (ver figura 15).



Figura 15. Centro Histórico de la ciudad de Cuenca

Fuente: (Camallonga, 2013)

2.2.2 LA GENTRIFICACIÓN

El término gentrificación deriva de “GENTRY” una clase social inglesa de nivel bajo y medio, fue utilizado por primera vez por la psicóloga Ruth Glass en la década de los sesenta, mientras realizaba un estudio con respecto a los cambios sociales en Londres con respecto al territorio. La autora reflexiona sobre la situación de la población en sectores urbanos, al referirse a la invasión de algunos barrios obreros, próximos al Centro de esa ciudad, por un grupo de clase media que rehabilitaban las deterioradas edificaciones y provocaban un alza de precios de vivienda y de alquiler de estas; además, los residentes tradicionales optaban por abandonar el lugar y se situaban en zonas periféricas del área urbana (Smith, 1996).

La gentrificación según Sbicca (2018) es aquel fenómeno por el cual un espacio determinado sufre una severa desinversión y deterioro económico, y surge, como un “concepto caótico”, pero también “dinámico”, dando paso a una revitalización mediante una nueva llegada de capitales, con el fin de obtener un espacio modernizado. Con ello se entiende que la gentrificación se considera como un proceso de abandono espacial y reedificación de un espacio determinado, esta es una historia de varias aristas las cuales condicionan la permanencia de un grupo socioeconómico en las dinámicas que alberga la vida urbana, esto funciona en base a que los espacios degradados cumplan con condiciones de previa salida de clases de recursos económicos menores y así dejando libre el espacio de ocupación. Para que dichos capitales estén dirigidos a generar mejor economía local, además de mejorar el espacio comprendido como un lugar que estaba en deterioro, aumentando un cambio parcial para que el sitio sea más atractivo.

Dentro de los estudiosos que investigan y describen este fenómeno se encuentra Sharon Zukin (1998), quien en sus trabajos relaciona la gentrificación con las oportunidades de consumo, el estilo de vida y la actitud pionera de las clases medias. Es decir, no considera la gentrificación solo como el proceso de desplazamiento de un barrio o las transformaciones y rehabilitaciones que ocurren en las edificaciones, sino que también identifica las diversas actividades económicas del lugar y los cambios que la economía produce, como en áreas patrimoniales, donde el interés creciente por la conservación del patrimonio y el turismo cultural son factores relevantes. Por un lado, la conservación del patrimonio requiere la inversión de grandes sumas de dinero. En un esfuerzo por preservar y revalorizar su patrimonio, los gobiernos locales y nacionales asumen estas inversiones y ven en el turismo una opción de financiación (Cabrera-Jara, 2019).

La gentrificación es un proceso socioeconómico en el que un área específica experimenta un cambio notorio en zonas residenciales, resultando en una transformación dinámica para el lugar. Este fenómeno puede ocurrir debido a la falta de inversión en el área o la incorporación de nuevas infraestructuras, lo que conduce a la reinversión del lugar y lo hace vulnerable a cambios. En este punto, las grandes empresas aprovechan estas oportunidades y adquieren estos espacios, generando un desplazamiento de las personas debido al aumento de los precios de la vivienda, el alquiler y el costo de vida en general (ver figura 17).

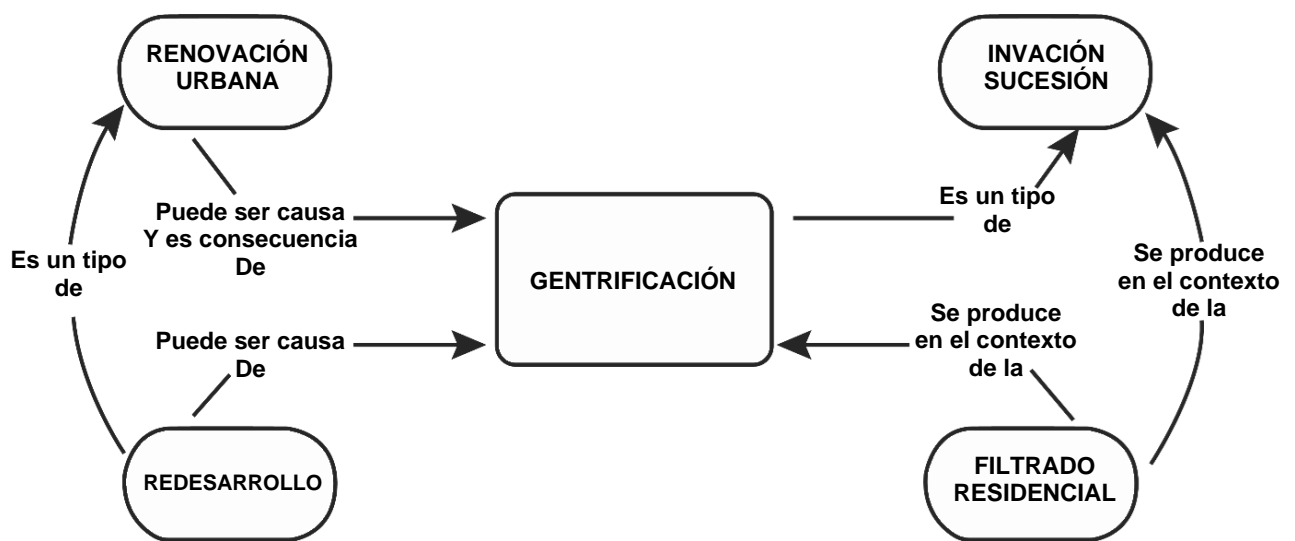


Figura 16. Diagrama del proceso causal de Gentrificación

Fuente: (Wachsmuth & Weisler, 2018)

2.2.3 CAMBIO DE USO DE SUELO

El cambio de uso de suelo es la suma de transiciones físicas del suelo asociado a las acciones humanas, en forma pragmática, el concepto se refiere al resultado de las actividades socioeconómicas que se desarrollan sobre una cobertura del terreno o a su vez lo que puede ocasionar este desplazamiento de población a lugares asociados a un mejor vivir. La cuantificación de los cambios de uso del suelo a través de la percepción remota se da junto con las herramientas de análisis que ofrecen los Sistemas de Información Geográfica para modelar los procesos de cambio es una forma muy eficaz para analizar los cambios de un territorio el mismo puede tener un cambio total de sus características incluso cambios radicales en sus características (Pineda, 2011).

La forma de vida en los Centros Históricos de las ciudades intermedias de América Latina es muy cambiante. Ocasionalmente se define que hay un cambio de uso de suelo en estos sectores, que está estrechamente vinculado a las actividades que se desarrollan, lo que conlleva transformaciones físicas en el entorno. En muchos casos, estos Centros Históricos se ven inmersos en un proceso de desarrollo impulsado por el turismo, atraído por su arquitectura patrimonial, su rica cultura y ciertas tradiciones arraigadas, así como por la inclusión de actividades complementarias que surgen en el área debido a las acciones humanas. Estas modificaciones en el desarrollo de las ciudades a menudo resultan en la pérdida de la vida urbana en los núcleos céntricos, lo que constituye un factor clave en el cambio de uso del suelo (Durán et al., 2022).

El cambio de uso de suelo en los Centros Históricos de América Latina se hace evidente durante los años 1960 y 1970, cuando se observan dos procesos simultáneos que resultan en la marginación o incluso la desaparición de estos centros urbanos. Este fenómeno puede entenderse como la sustitución de las construcciones antiguas por edificios altos, impulsado por el rápido aumento del valor del suelo y la especulación inmobiliaria. Esto conlleva la pérdida de la imagen urbana tradicional, reemplazada por una estética internacional genérica. En casos extremos, la estructura urbana misma se ve modificada con la ampliación de calles y la construcción de autopistas para acomodar el creciente tráfico vehicular. Paralelamente, el proceso de marginación se acelera, siendo un fenómeno que se había iniciado hace más de un siglo con la migración de las clases adineradas hacia las áreas periféricas de la ciudad (Rodríguez et al., 2008).

El cambio de uso de suelo implica la transformación de un espacio, inicialmente destinado a una función específica, para ser utilizado de manera diferente (ver figura 20). Por lo general, esta modificación implica la transición de un uso residencial a un uso comercial u otro tipo de actividad. Esta transformación requiere la adaptación de la infraestructura existente o la creación de nuevas instalaciones que cumplan con los requisitos necesarios para el nuevo propósito. En resumen, el cambio de uso de suelo implica la reutilización o la adaptación de un área para satisfacer necesidades distintas a las originales.

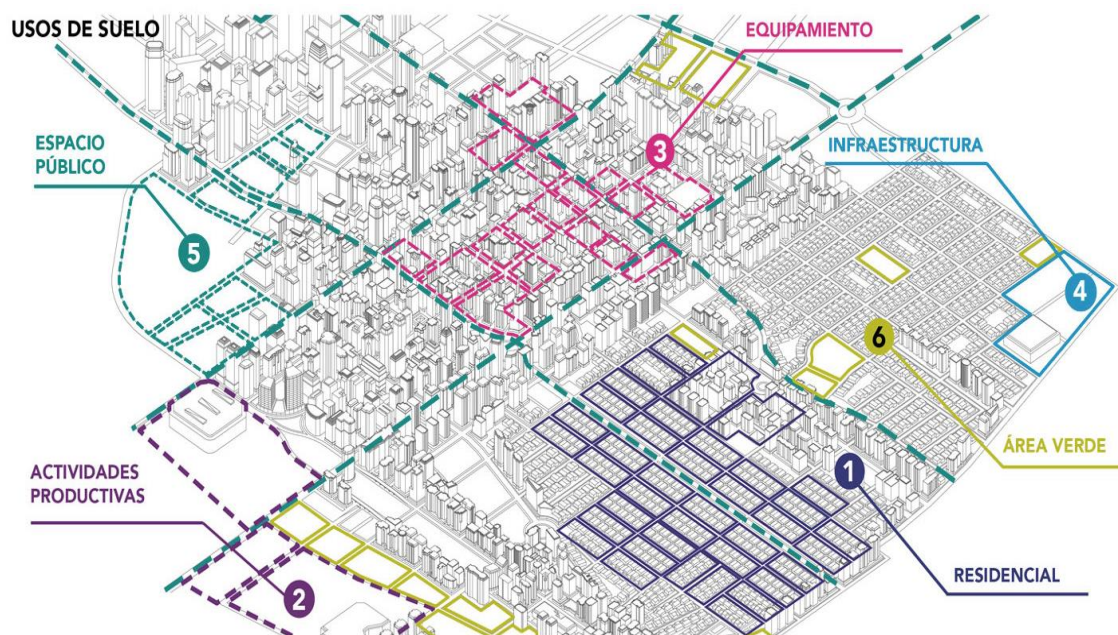


Figura 17. Usos de suelo en una ciudad organizada

Fuente: (Argudo, 2021)

2.2.4 REINTEGRACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

La reintegración del uso residencial en zonas urbanas se refiere al proceso de devolver la vivienda a una zona donde ya existía. Esto puede lograrse mediante la creación de infraestructura en lotes baldíos o la revitalización de edificios desocupados para crear espacios habitables. En la actualidad, las necesidades de infraestructura son amplias y variadas, constantemente surgen inquietudes y tendencias en el desarrollo urbano que incluyen vivienda, producción y servicios. Por ende, el abandono de estas áreas puede provocar una sensación de deterioro y degradación del entorno urbano, convirtiéndolas en focos de inseguridad, vandalismo y delincuencia, lo cual afecta la calidad de vida de los residentes. Además, la reutilización de estos espacios puede contribuir al desarrollo económico y social de la zona. (Hernández & De Alba, 2011).

En la actualidad, la reintegración del uso residencial es fundamental para la revitalización de los Centros Históricos, ya que implica devolver espacios que originalmente fueron zonas residenciales a su función habitacional. Esto conlleva un aumento en la actividad económica de estas áreas, así como la regularización de los espacios habitables y la mejora de la conectividad hacia los lugares de trabajo ubicados en los Centros Históricos. Esta reintegración resulta en una mejora en la configuración del espacio público y en la red de equipamientos urbanos. En muchos casos, se considera que la reintegración del uso residencial es un indicador de un aumento en la productividad urbana, la creación de empleo, la atracción de inversiones, el aumento de la accesibilidad a la vivienda, la optimización de las infraestructuras existentes, la reducción de la delincuencia, la revitalización de las instalaciones obsoletas, la preservación de edificios históricos y la disminución de la contaminación atmosférica y del tráfico (ONU-HABITAT, 2016).

La reintegración de uso residencial puede considerarse cuando las personas regresan a lugares donde ya habían vivido anteriormente, ya sea como resultado de la revitalización del espacio o porque los residentes han alcanzado un nivel de autosuficiencia económica, estabilidad social o bienestar psicosocial, lo que les permite hacer frente a los factores que podrían motivarlos a migrar nuevamente. Cuando se logra una reintegración del uso residencial, las personas migrantes que regresan pueden transformar sus futuras decisiones de migrar en una cuestión de elección y no de necesidad, como podría haber sido anteriormente. Dado que las necesidades de infraestructura son amplias y variadas, el desarrollo urbano incentiva la inclusión de vivienda, producción y servicios, generando así un entorno de calidad en el que los posibles habitantes no tengan que enfrentar situaciones injustas (IOM, 2019).

La reintegración del uso residencial se refiere a la reincorporación de la vida urbana a espacios donde ya existía anteriormente, aunque estos lugares pueden haber experimentado cambios que llevaron a las personas a migrar. En los Centros Históricos, este tipo de migración es común debido a la actividad que se desarrolla en ellos, pero aun así se realizan reformas para evitar la desaparición de la vivienda y promover el desarrollo del uso residencial, lo que resulta en la revitalización de la infraestructura y la preservación de edificios históricos.

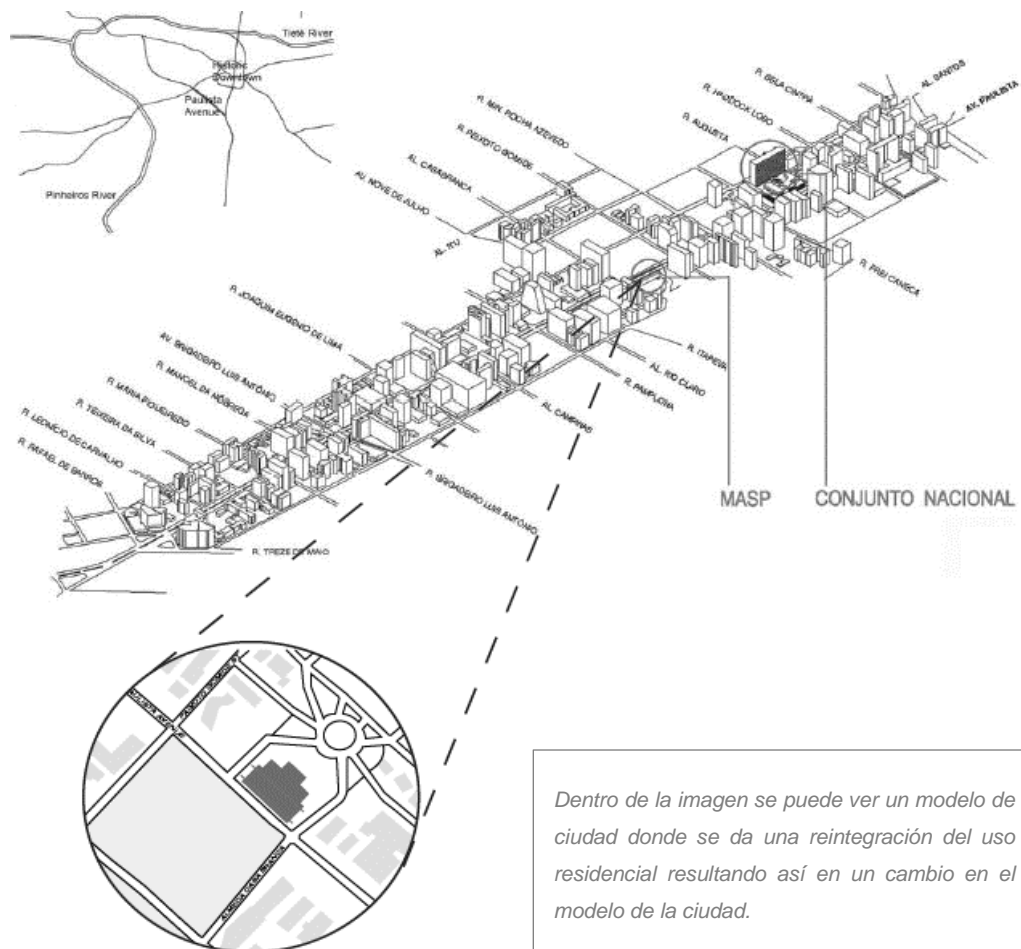


Figura 18. Reintegración del uso en el Centro Histórico de Medellín

Fuente: (ARCHDAILY, 2011)

2.2.5 ESTRATEGÍAS DE PLANIFICACIÓN

Para la recuperación de los CH se puede proponer crear políticas económicas y sociales para evitar un mayor deterioro en el lugar de estudio implica los tratamientos de intervención en las fachadas de dichos inmuebles. Estos podrían incluir la elección de colores y materiales que se integren armoniosamente con el entorno, creando así un atractivo que motive a las personas locales a regresar a estos espacios, propiciando de esta manera la revitalización y recuperación de la zona. Dando como resultado la mezcla de uso del suelo sin dar un cambio agresivo, pero reincorporando el uso de residencial a estos espacios históricos. Con ello se establecería una base a directrices especiales de protección patrimonial, donde bajo un análisis de la zona de estudio se logre determinar la altura de las edificaciones, materiales, paisaje que lo caracteriza y uso actual, logrando así dinamizar el lugar por su atractivo patrimonial (Rodríguez, 2015).

Se propone como estrategia la implementación de una "Ley de Facilitación de Viviendas", mediante la cual las empresas inmobiliarias amplíen sus ofertas de unidades de vivienda, con el objetivo de poner un mayor énfasis en la construcción de hogares destinados a personas de bajos ingresos. La administración pública clasifica dicha acción en la ciudad como una mejora equitativa socio-territorial que, a partir de la renovación de áreas degradadas mejora la infraestructura. También se puede proponer una estrategia de parámetros para controlar el número, la calidad y la ubicación de las viviendas de uso turístico a fin de dar la asequibilidad y la disponibilidad de las unidades de alquiler. Asegurando el acceso al transporte sea asequible, reconociendo que las propiedades próximas a nudos de transporte probablemente se gentrifiquen (Movilla, 2022).

A través de un cambio en el uso de suelo, se plantea una estrategia que establezca condiciones para fomentar la revitalización residencial de un sector específico. El objetivo es motivar el retorno de las personas a la vida urbana en el Centro Histórico. Basándose en el COTAD, que indica que, si una vivienda en el Centro Histórico carece de valor patrimonial, puede ser reestructurada para convertirse en una vivienda de interés social, se busca mejorar la infraestructura, facilitando así el acceso a la compra de viviendas para un sector más amplio de la población. Esta iniciativa no solo beneficia la accesibilidad a la vivienda, sino que también tiene impactos positivos, como la facilitación del acceso al trabajo, la mejora de las instalaciones en la zona debido a la creciente demanda y la restauración de la realidad urbana (C.O.O.T-Ecuador, 2019)

Para concluir estas estrategias, es fundamental destacar su importancia para la reintegración de la población en el CHC, a través de estas medidas, se busca implementar una combinación adecuada de usos del suelo en áreas específicas del sector de estudio. Además, estas estrategias servirán para definir los aspectos verdaderamente relevantes que deben considerarse en la nueva reinterpretación de la zona. Es crucial realizar un análisis de los costos actuales de los lotes en el área y proponer un rango de regulación del valor para evitar un aumento excesivo en los precios.

2.3 MARCO METODOLÓGICO

En el proceso de análisis de referentes, se evalúan tres proyectos arquitectónicos que han experimentado el fenómeno cambio de uso de suelo, reintegración de uso urbano y gentrificación. Estos procesos conllevan a modificaciones en las modalidades de la vida urbana generando alteraciones tanto sociales, culturales y económicos.

2.3.1 MEMORIAL WANG JING

a. ¿CÓMO SE GENERA EL ENCARGO?

El memorial se integra en la trama urbana tradicional de la ciudad de Wang en China, la cual se ve afectada por el deterioro y la amenaza del abandono, así como por la creciente presión ejercida por la industria. Con el objetivo de integrar el proyecto en su contexto inmediato se llevan a cabo dos estrategias diferentes. La primera consiste en fragmentar el conjunto en una serie de volúmenes, de tal forma que el edificio se adapte a la escala menuda del tejido existente, compuesto por pequeñas construcciones de tres o cuatro alturas. La segunda está basada en el empleo de materiales y técnicas constructivas similares a los de las construcciones de su entorno (Yang, 2020).

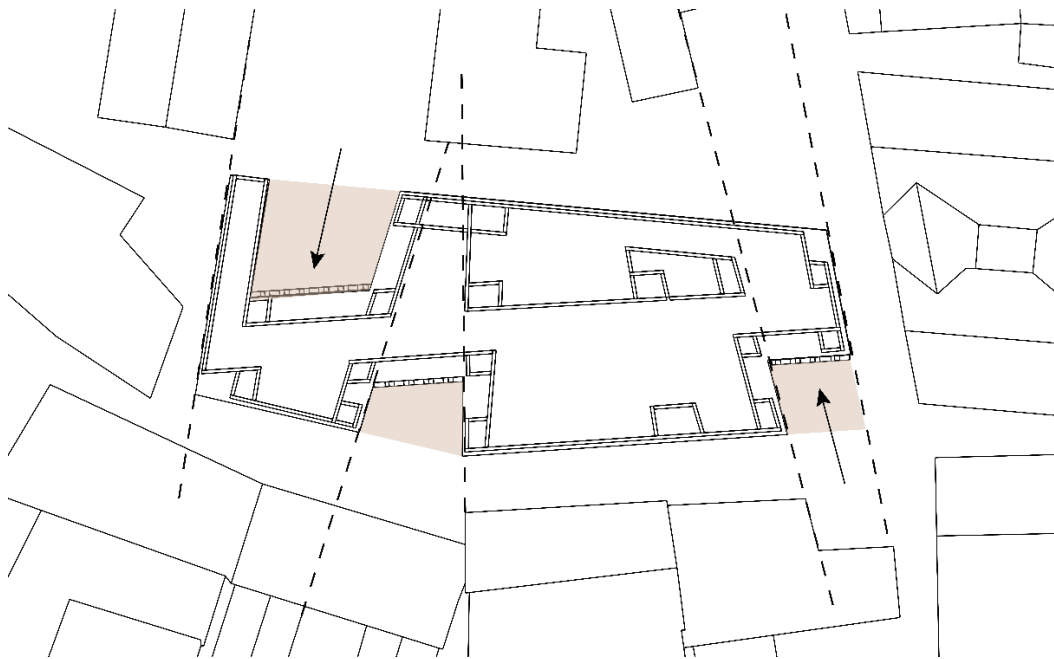


Figura 19. Ejes horizontales que definen el encargo

Fuente: Elaboración propia



El proyecto se emplaza la ciudad de Wang-China



Aprovecha su habitad y promueve la cultura.



El proyecto estipula la construcción de un memorial.



Da la reincorporación de un ambiente histórico.

b. EL CLIENTE (LA NECESIDAD Y LA IMPOSICIÓN)

La localidad de Wang demuestra una enorme sensibilidad por el ambiente histórico, ya que procura recuperar una identidad que quizás se haya perdido pero que sigue presente en la memoria de la gente.

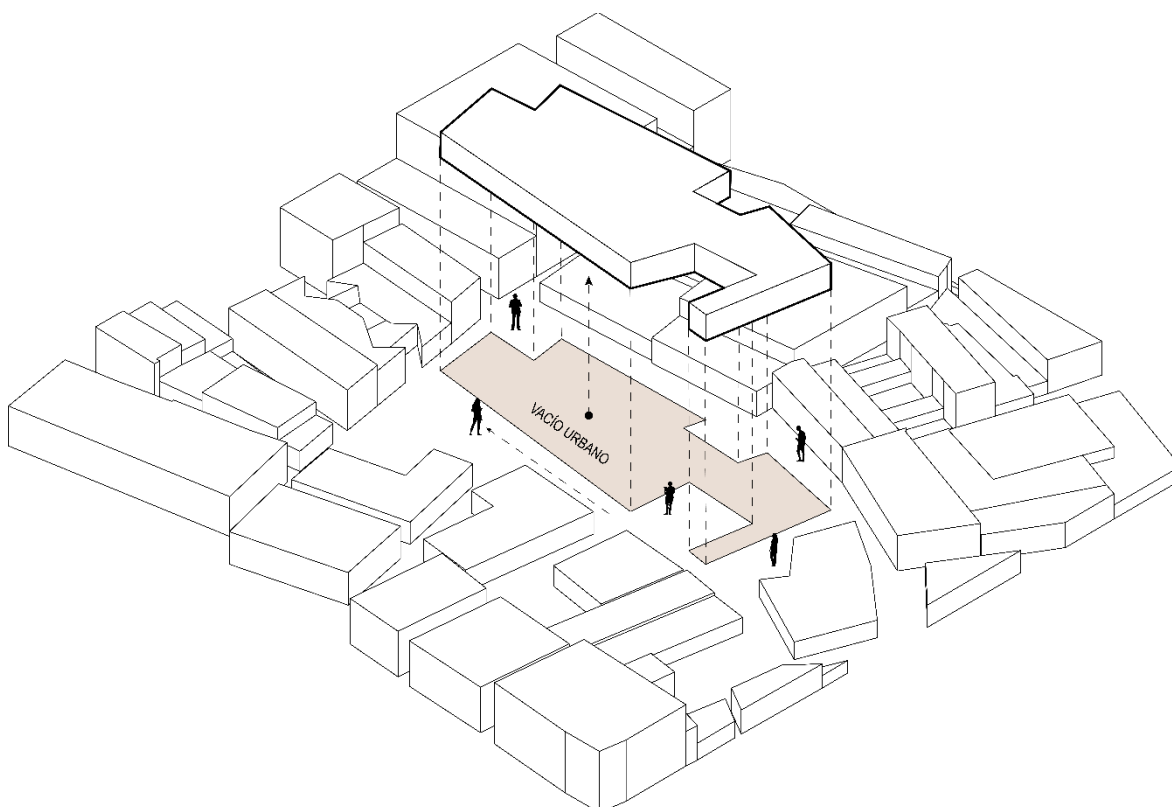


Figura 20. El vacío urbano crea una necesidad en la zona

Fuente: Elaboración propia



Cliente Causal
De la zona o turistas.



Cliente Consecuente
Comerciantes o trabajadores.



Cliente Eventual
Visitantes.

c. IDEA CREATIVA DEL DISEÑADOR

La idea creativa del diseñador se fundamenta en el trazado de la zona donde desarrolla una estructura de construcción lineal que se adapta orgánicamente al diseño de la aldea y media entre las antiguas estructuras de tierra apisonada de una sola planta y los nuevos edificios de dos a tres plantas de los últimos años. Además, considera los patios de las casas aledañas, pero los genera invertidos, obteniendo así tres importantes sustracciones (ARCHDAILY, 2018).

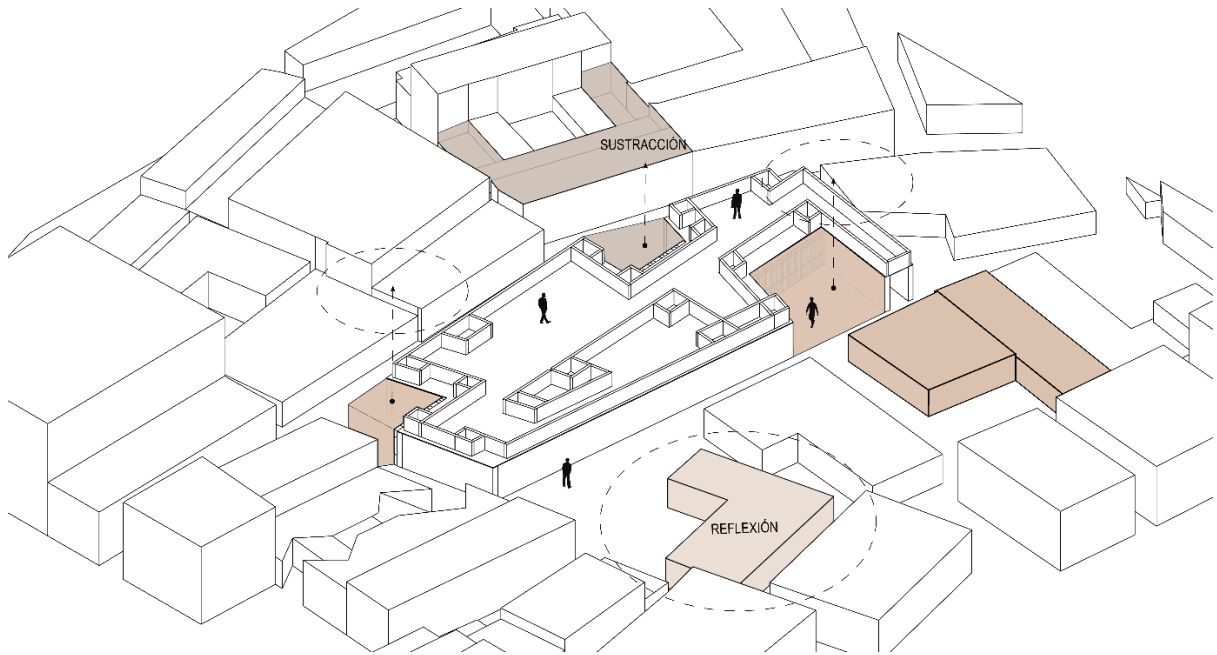


Figura 21. Sustracción de volumetría para los patios invertidos

Fuente: Elaboración propia

d. ESTUDIO Y FORMACIÓN PREVIA A RESOLVER EL PROYECTO

Quando la junta del poblado de Wang, en las zonas del interior en el este de China, convocó a los arquitectos del estudio “Digital Network Architecture” (DNA) para que proyectaran un monumento al autor de la enciclopedia imperial, éstos acogieron el deseo de la comunidad de celebrar la memoria de este hombre ilustre, una ocasión para recuperar parte de la historia local. Sepultada por décadas de políticas de industrialización y por la consiguiente transformación del territorio urbano, el casco histórico se convirtió en objeto de interés pensando en recalificarlo precisamente a partir del Wang Jing Memorial Hall (ARCHDAILY, 2018).

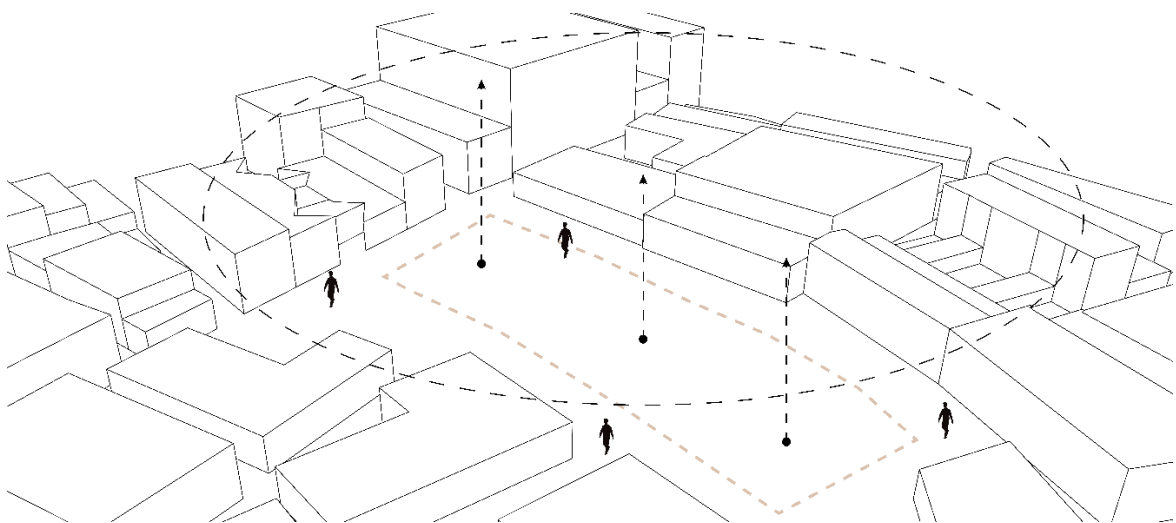


Figura 22. Formación previa del proyecto

Fuente: Elaboración propia

e. OBJETIVOS DEL PROYECTO

El objetivo del proyecto arquitectónico es crear un memorial en honor a Wang Jing, dentro de una sociedad cultural y tradicional de China. Además, se busca revitalizar su Centro Histórico mediante el uso de materiales y técnicas constructivas propias del entorno, con el fin de mejorar la calidad de vida de las personas que lo habitarán o utilizarán (Yang, 2020).

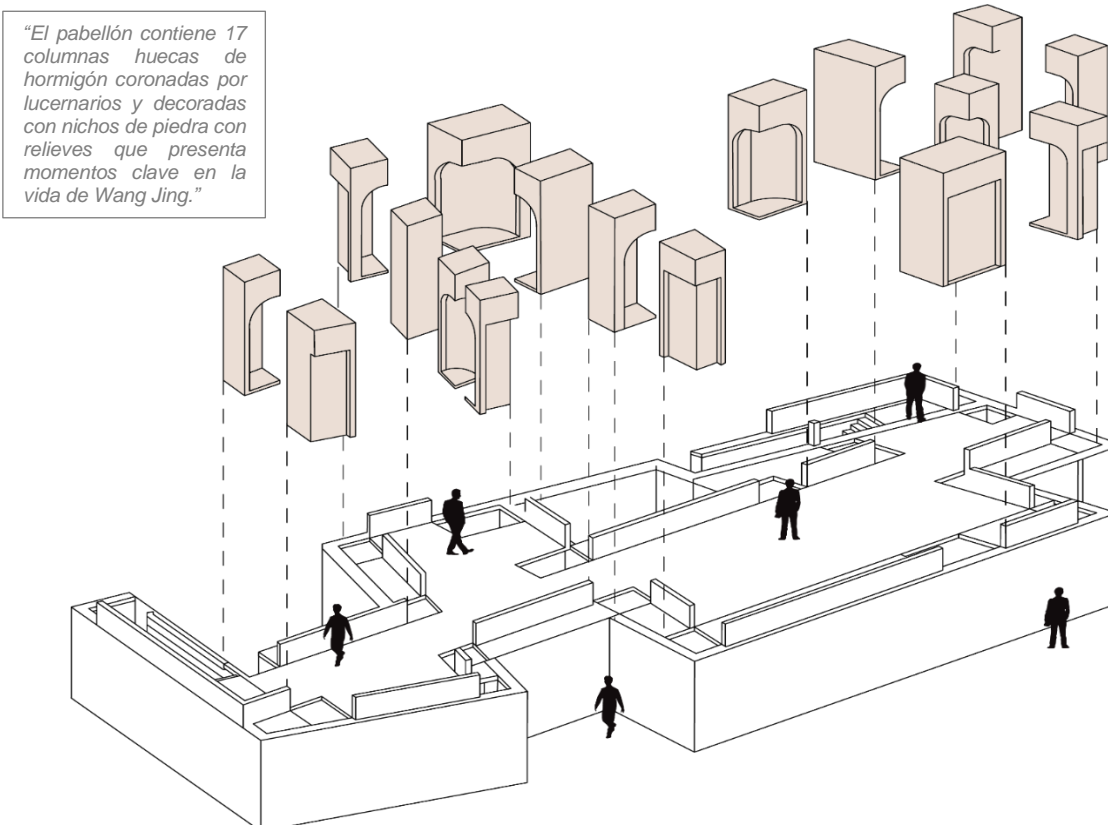


Figura 23. Nichos de piedra con momentos de Wnag Jing

Fuente: Elaboración propia

f. ANÁLISIS DEL EMPLAZAMIENTO

El proyecto está ubicado en la ciudad de Wang en el este de China, el proyecto se empezó a construir en octubre del año 2016 y terminó en diciembre del año 2017. Se considera que pertenece alrededor de un corazón muy antiguo, fruto de siglos de prosperidad, el pueblo creció rápidamente en el siglo XX como consecuencia del crecimiento industrial, con la construcción de fábricas y talleres en todo el exterior de la ciudad. Con el paso de los años, estas zonas industriales han ido devorando el tejido del Centro Histórico de la ciudad, reduciéndolo y contaminándolo con edificios residenciales de hormigón de tres o cuatro pisos de altura, enterrando el Centro Histórico de la ciudad bajo un manto de modernidad anónima (ARCHDAILY, 2018).

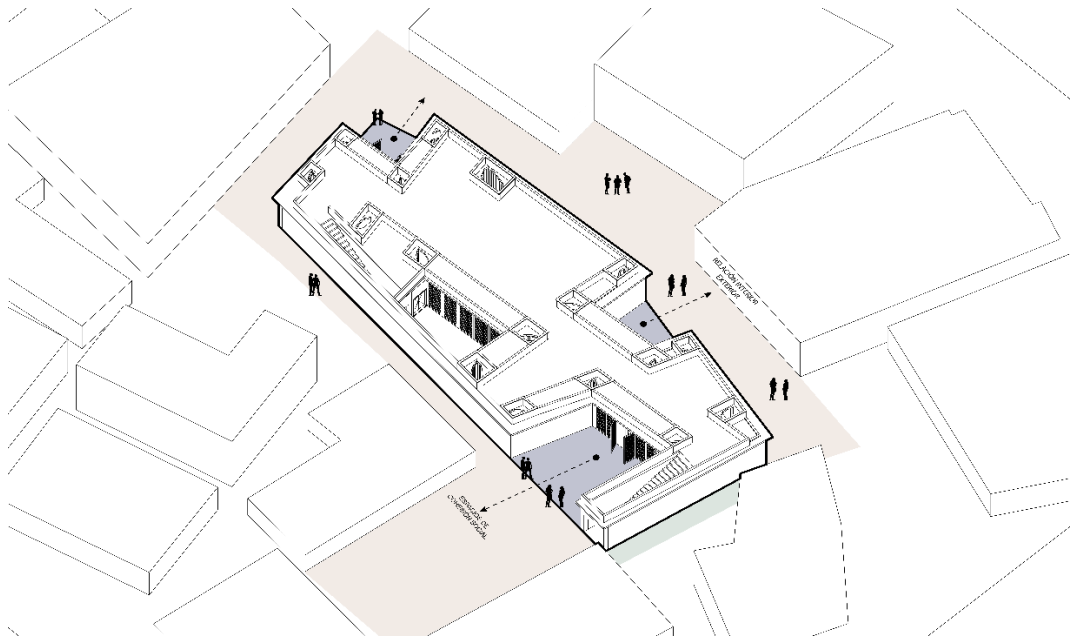


Figura 24. Emplazamiento del proyecto en el entorno

Fuente: Elaboración propia

g. ASPECTOS FORMALES

El Centro Histórico de la ciudad, que destaca por sus pequeños edificios en marcado contraste con las grandes zonas industriales de la periferia: edificios bajos con patios entre ellos rodeados por varias casas, cuyos habitantes comparten espacio y tiempo cada día. La proximidad de las casas bajas, la forma en que se apoyan unas sobre otras, estableció una unidad visual entre los techos, creando un manto indistinto sobre los edificios (geschichte & Jing, 2013).

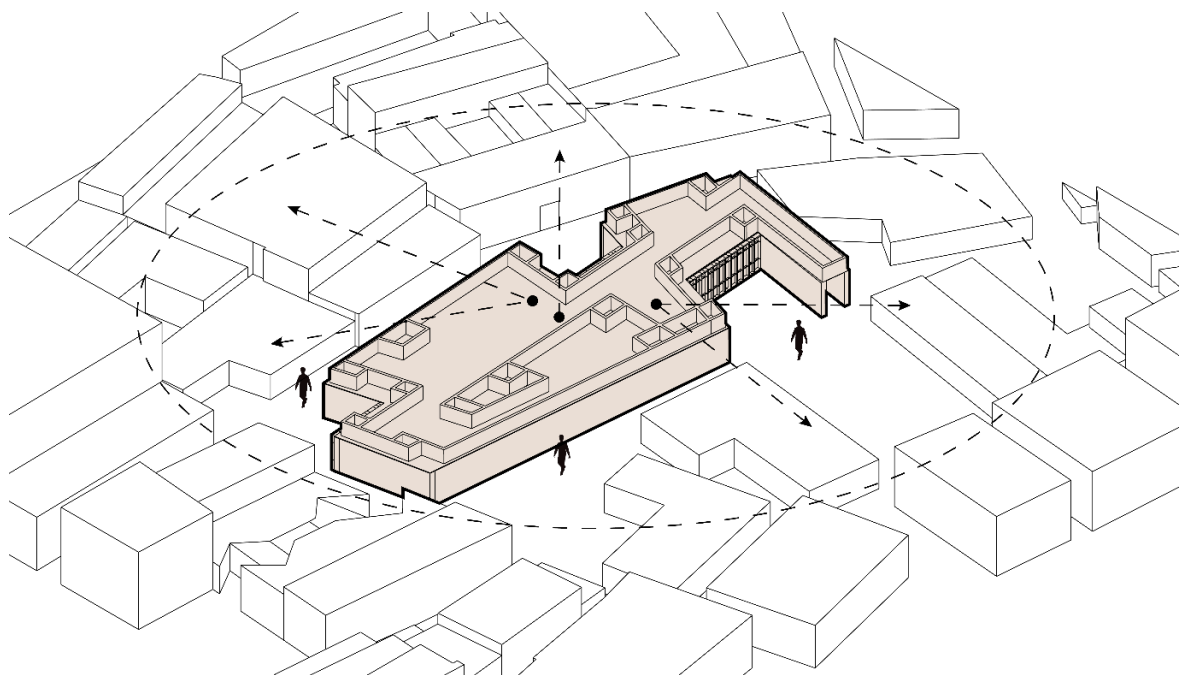


Figura 25. Morfología del proyecto

Fuente: Elaboración propia

h. ASPECTOS FUNCIONALES

Dentro de los aspectos funcionales se pueden distinguir dos escenarios. Uno de ellos se refiere a los espacios exteriores, los cuales se conciben como lugares cotidianos en penumbra que se abren hacia pequeños patios sombreadados. Los "teatros de la intimidad" se sitúan junto al escenario de la vida pública, mientras que las paredes separan los espacios internos y sirven como telón de fondo. En cuanto a la parte interna, se establece una circulación en forma de circuito para recorrer todo el proyecto, permitiendo observar cada uno de los 17 memoriales de Wang Jing (Yang, 2020).

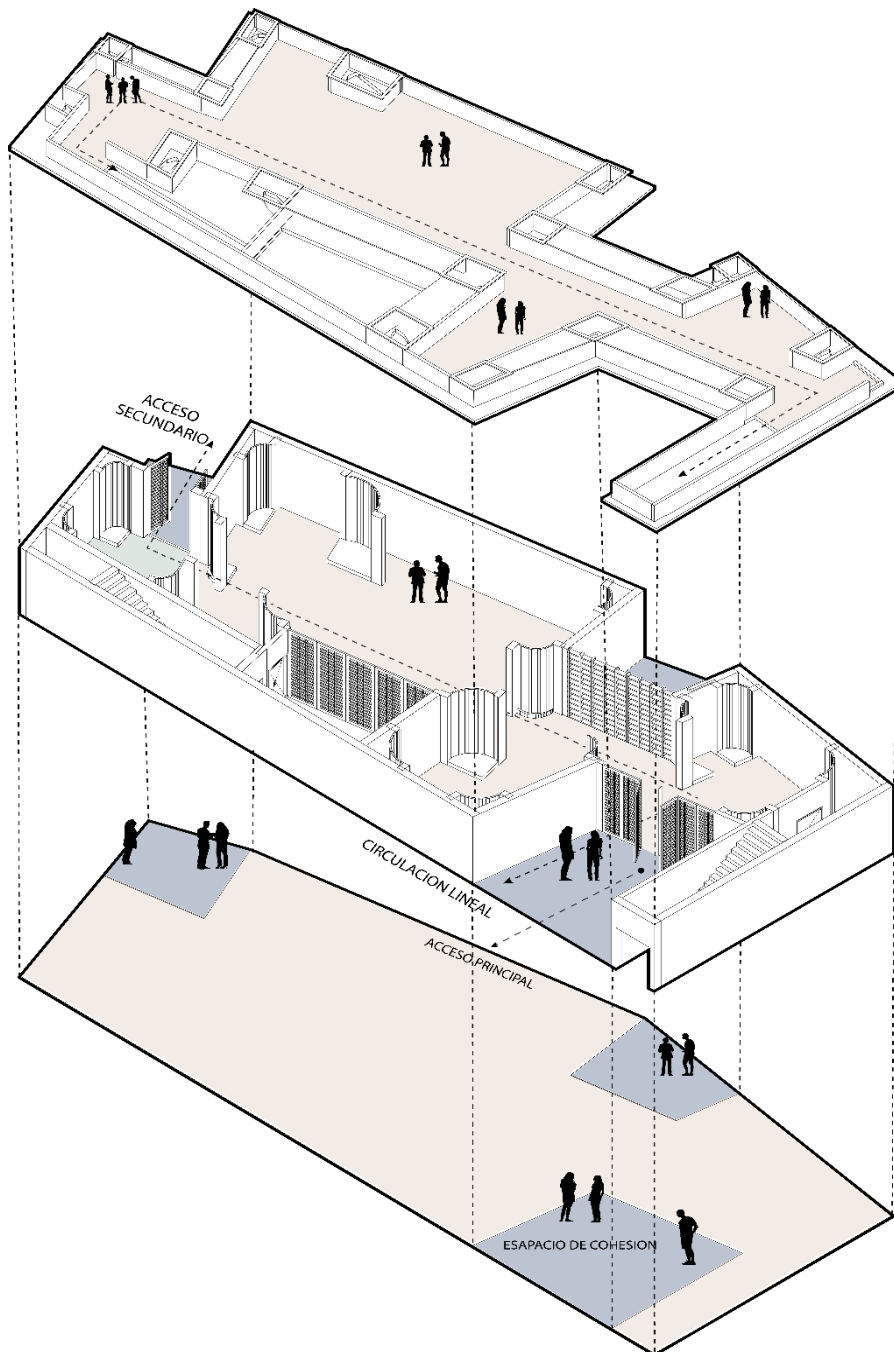


Figura 26. Funcionalidad interna

Fuente: Elaboración propia

i. ASPECTOS TECNOLÓGICOS

El memorial arquitectónico, por su parte, es un solo volumen, realizado en gran parte con el tapial utilizado para levantar las tradicionales construcciones del casco histórico de la localidad, pero con varias piezas de hormigón, medianeras y pilares estructurales de dos en dos, formando 17 hornacinas (ARCHDAILY, 2018b).

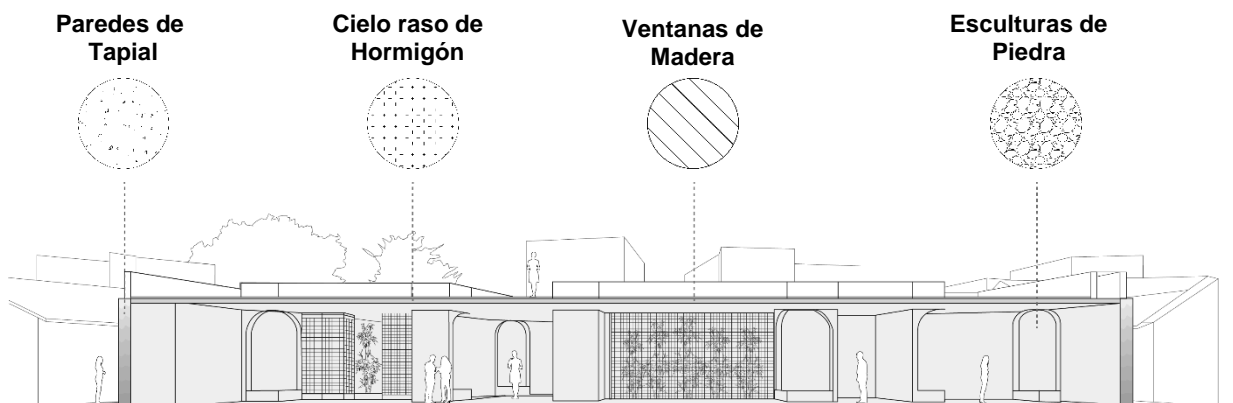


Figura 27. Materiales tecnológicos

Fuente: Elaboración propia

j. ANÁLISIS DE LAS CONCIONES ESPECIALES

El espacio tradicionalmente oscuro y reservado del Centro Histórico de la ciudad, se reinterpreta por grandes columnas y luego se difunde por el interior, formando canales de luz donde los nichos rompen verticalmente el techo. Dispuestas en su perímetro para dejar libre el espacio central, las hornacinas son paradas meditativas en el camino que el visitante recorre con perfecta autonomía y libertad (ARCHDAILY, 2018).

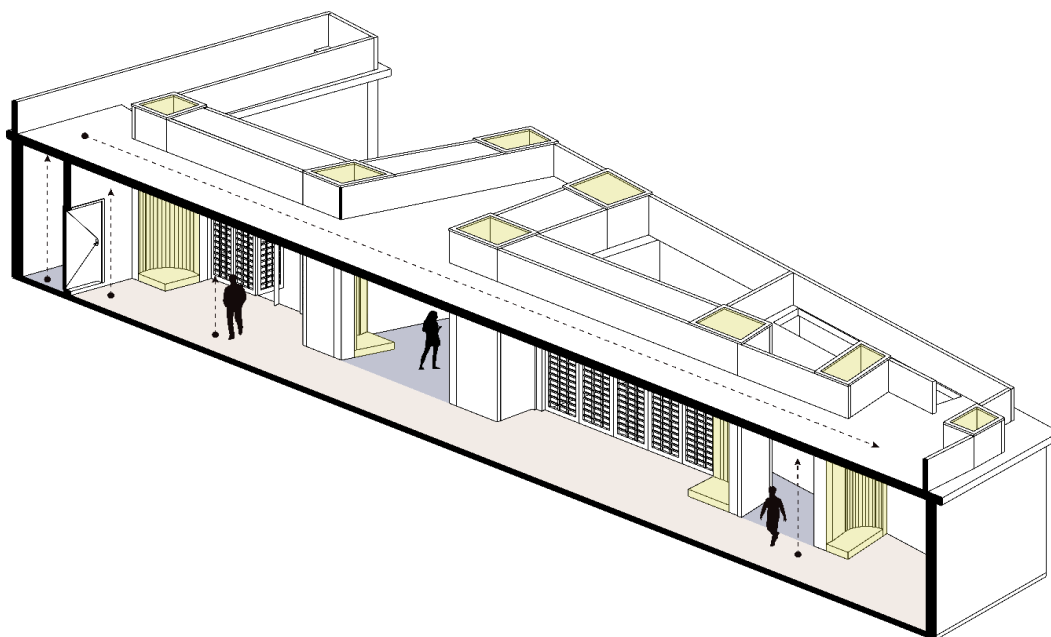


Figura 28. Condiciones espaciales internas y externas

Fuente: Elaboración propia

2.3.2 BIBLIOTECA EMP

a. ¿CÓMO SE GENERA EL ENCARGO?

El proyecto se inscribe dentro del proceso de transformación para el sector de Guayaquil en Medellín-Colombia, el cual ha representado a uno de los sectores con mayor dinamismo del centro de la ciudad. El abandono paulatino que se inició desde la década de los 70 de algunas de sus edificaciones hizo que este sector se degradara considerablemente hasta el punto de desaparecer de la memoria colectiva. En el año 2002 empieza una transformación del sector con varios proyectos institucionales dirigidos a la recuperación física, económica y social del lugar (Grupo EMP, 2023).

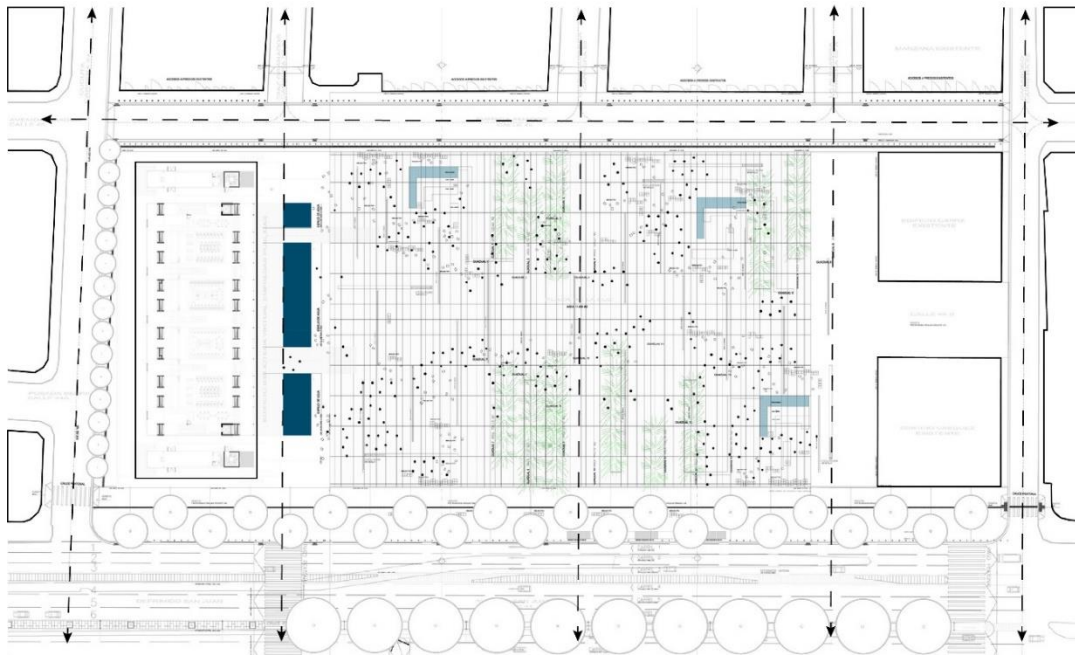


Figura 29. Ejes horizontales definen el encargo

Fuente: Elaboración propia



El proyecto se emplaza la ciudad de Medellín-Colombia



Proporciona un crecimiento a nivel cultural y educativo.



El proyecto estipula la construcción de una biblioteca.



Convierte a este proyecto en un lugar de exposición histórica urbana.

b. EL CLIENTE (LA NECESIDAD Y LA IMPOSICIÓN)

La necesidad plantea la motivación de proporcionarle a la ciudad un progreso significativo a nivel de cultura, educación, ciencia y tecnología; todo esto creando una biblioteca especializada, empresarial y pública. Brinda servicios para todo tipo de usuario desde actividades lúdicas para niños, libros de consulta e investigación, hasta asesorías de informática y tecnología para adultos (Grupo EMP, 2023).

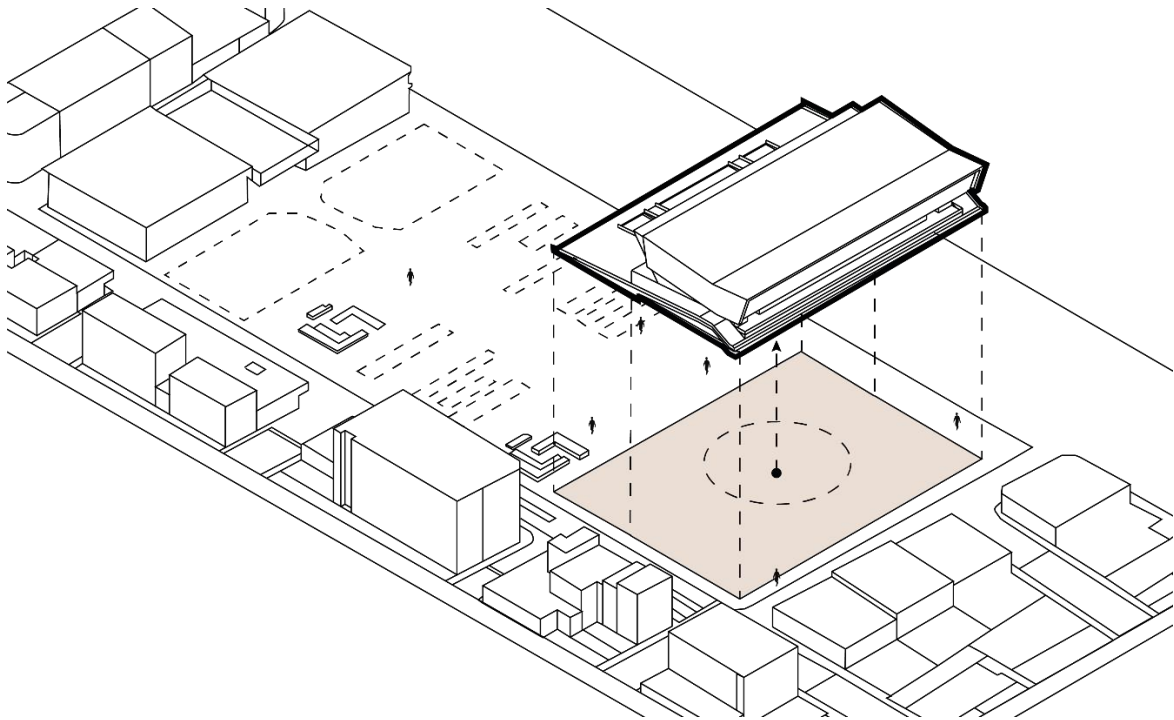


Figura 30. El deterioro del espacio público crea una necesidad en la zona

Fuente: Elaboración propia



Cliente Causal
De la zona o turistas.



Cliente Consecuente
Comerciantes o trabajadores.



Cliente Eventual
Visitantes.

c. IDEA CREATIVA DEL DISEÑADOR

La idea creativa del diseñador se fundamenta en la concepción del espacio que promovía el área de la antigua plaza Cisneros. Esta idea fue acompañada, liderada y representada por el arquitecto Juan Felipe Uribe, quien la concibió como parte de una estrategia para renovar el centro de Medellín y revertir las condiciones de violencia urbana en la ciudad. Se busca lograr una apertura del espacio público como argumento fundamental para recuperar la convivencia y aportar a todos los habitantes en temas como ciencia, tecnología, industria y medio ambiente (Grupo EMP, 2023).

El diseño propuesto por Uribe surge como una iniciativa visionaria para revitalizar el tejido urbano de Medellín. Al proponer una renovación de la antigua plaza Cisneros, se abre la posibilidad de transformar no solo el aspecto físico del lugar, sino también su función social y cultural. La revitalización del espacio público no solo busca embellecer la ciudad, sino también fomentar la interacción entre sus habitantes, creando un sentido de comunidad y pertenencia (ARQA, 2018).

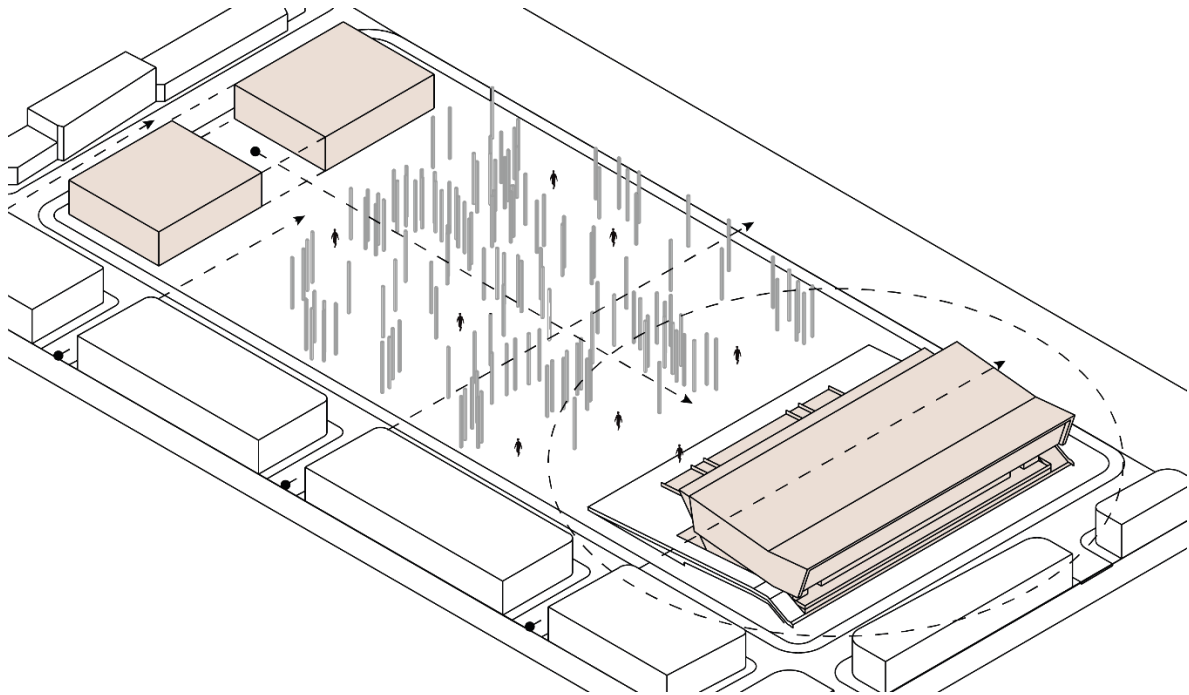


Figura 31. Reflexión de preexistencias resultando cumplir una necesidad.

Fuente: Elaboración propia.

d. ESTUDIO Y FORMACIÓN PREVIA A RESOLVER EL PROYECTO

La Biblioteca de las Empresas Públicas de Medellín (EPM) fue construida en lo que anteriormente se conocía como la Plaza de Cisneros, donde se ubicaba la Plaza del Mercado Cubierta de Guayaquil, un lugar importante para la ciudad de Medellín. Esta plaza fue el epicentro del comercio del Hueco, con los primeros almacenes de objetos importados, y años después, vio la construcción de la Estación del Ferrocarril. Por lo tanto, se considera un gran cambio debido al incendio que destruyó una cuarta parte de la Plaza en 1968 (ARQA, 2018).

Durante la década de los 70, se observó un progresivo abandono de algunas de sus edificaciones, lo que provocó un notable deterioro en el sector hasta que se desvaneció de la memoria colectiva. Como resultado, el área quedó desprotegida durante mucho tiempo, siendo invadida por delincuentes, consumidores y trabajadoras sexuales, quienes se convirtieron en los únicos habitantes restantes. Por consiguiente, en el año 2002 se inició una transformación del área mediante varios proyectos institucionales orientados hacia su recuperación física, económica y social. Entre estos proyectos destacan el desarrollo de la Biblioteca EPM y la revitalización de la plaza Cisneros (ARQA, 2018).

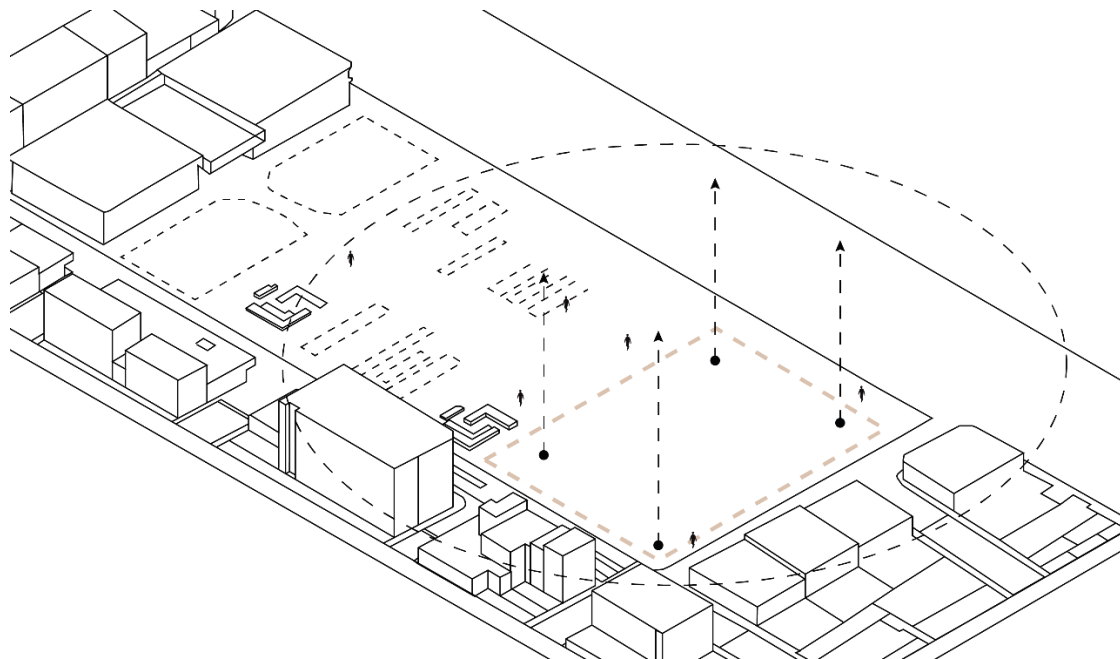


Figura 32. Formación previa del proyecto

Fuente: Elaboración propia

e. OBJETIVOS DEL PROYECTO

El objetivo del proyecto es generar una estrategia para renovar el centro de Medellín y revertir las condiciones de violencia urbana que existen en la plaza Cisneros, lo que resultaría en una transformación del espacio físico, económico y social, creando la biblioteca EMP y dando un nuevo sentido a la actual plaza de la luz (ARQA, 2018).

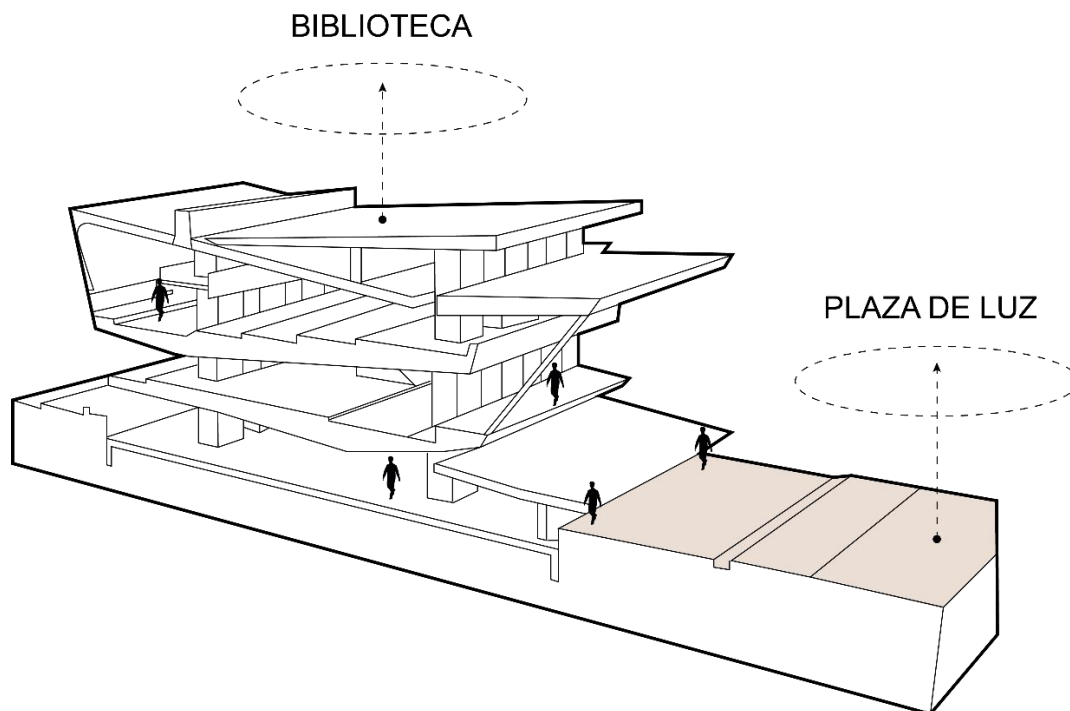


Figura 33. Espacios exteriores e interiores entre la biblioteca y la plaza

Fuente: Elaboración propia.

f. ANÁLISIS DEL EMPLAZAMIENTO EN EL CONTEXTO

El proyecto de la Biblioteca EPM se ubica en la antigua plaza Cisneros, donde existe una incidencia de inseguridad debido al desuso del lugar. Por ello, el proyecto, al situarse en este espacio, no solo cambia la percepción del lugar, sino que también incide en el cambio social, cultural y económico. Con la creación del proyecto, también se lleva a cabo la renovación de dicha plaza, dando como resultado un nuevo espacio urbano que se reconoce como la Plaza de la Luz, la cual, durante el día, proporciona sombra y, durante la noche, iluminación con sus grandes pilares (ARQA, 2018).

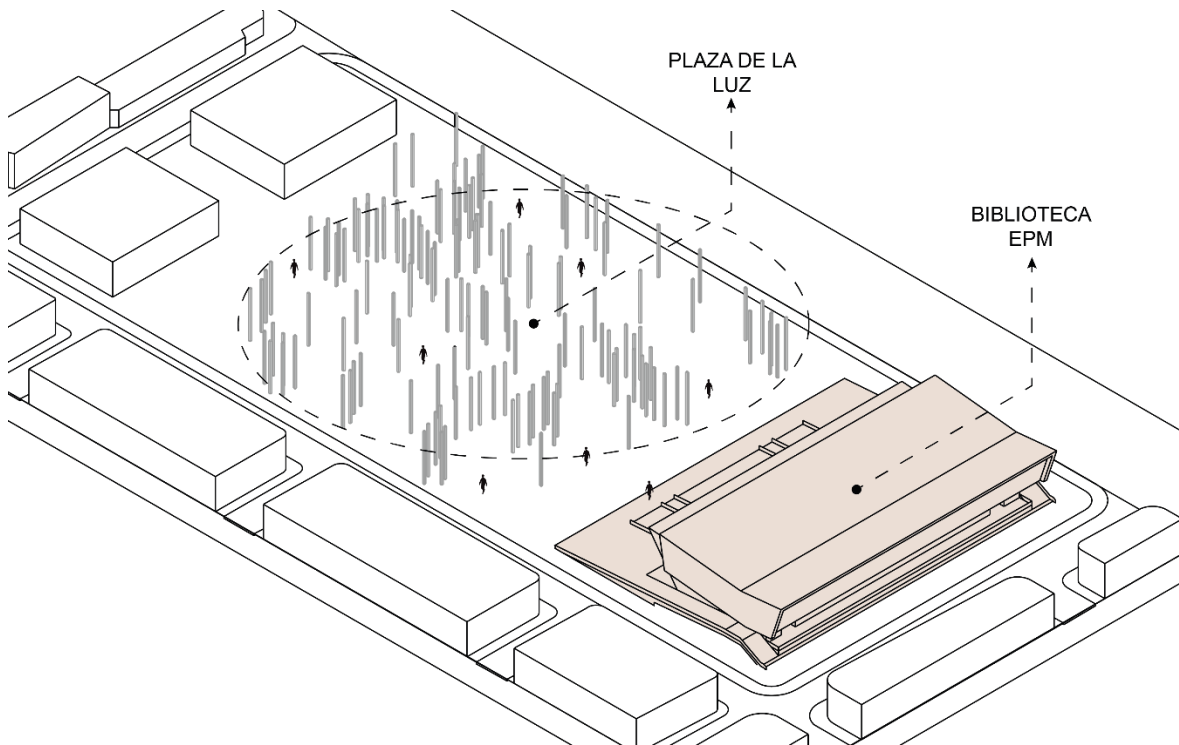


Figura 34. Emplazamiento del proyecto en el contexto

Fuente: Elaboración propia

g. ASPECTOS FUNCIONALES

Dentro de los aspectos funcionales, se puede considerar que los espacios internos de la biblioteca logran generar tranquilidad para el usuario, así como comodidad y confort. Esto se debe a la manera en que el edificio está construido; siguiendo el orden de la pirámide del conocimiento, permite que el viento ingrese al proyecto, generando una ventilación natural y proporcionando un espacio fresco y bien ventilado. Además, las fuentes de agua crean la ilusión de limpieza, y su sonido transporta al visitante a un lugar más apacible y armónico. La distribución es fundamental para los aspectos funcionales, donde el proyecto parte de lo general en sus primeros pisos y se va haciendo más específico en los niveles superiores. Internamente, está distribuido en cuatro niveles y un semisótano (ARQA, 2018).

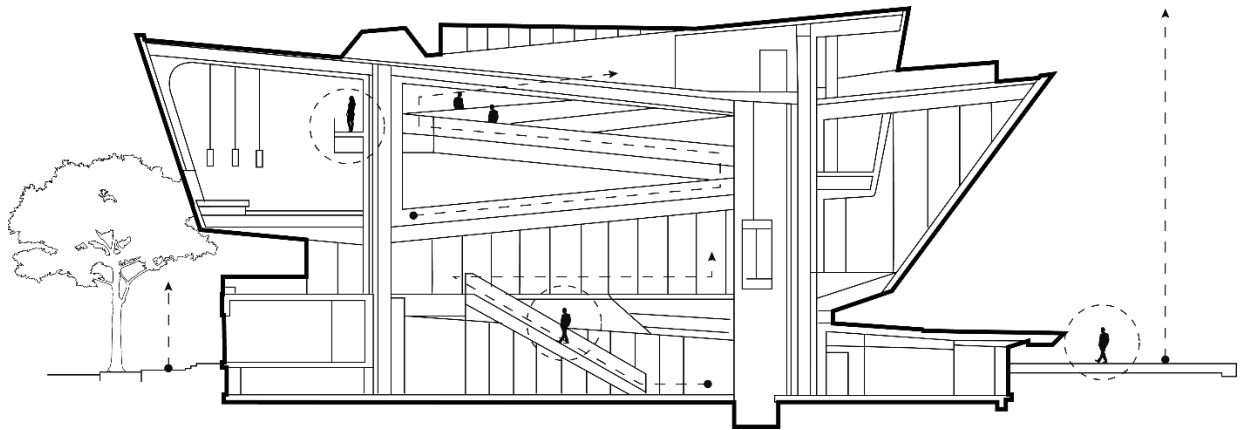


Figura 35. Funcionalidad del proyecto

Fuente: Elaboración propia

h. ASPECTOS FORMALES

Dentro de los aspectos formales se considera que el proyecto se concibe principalmente de una barra, que se alarga y se adapta a lo ancho del terreno, resultando en una conexión entre el espacio externo e interno. La forma principal sufre algunas transformaciones resultando en la idea de una pirámide invertida, mismo que se obtiene mediante sustracciones y adiciones en la forma (ARQA, 2018).

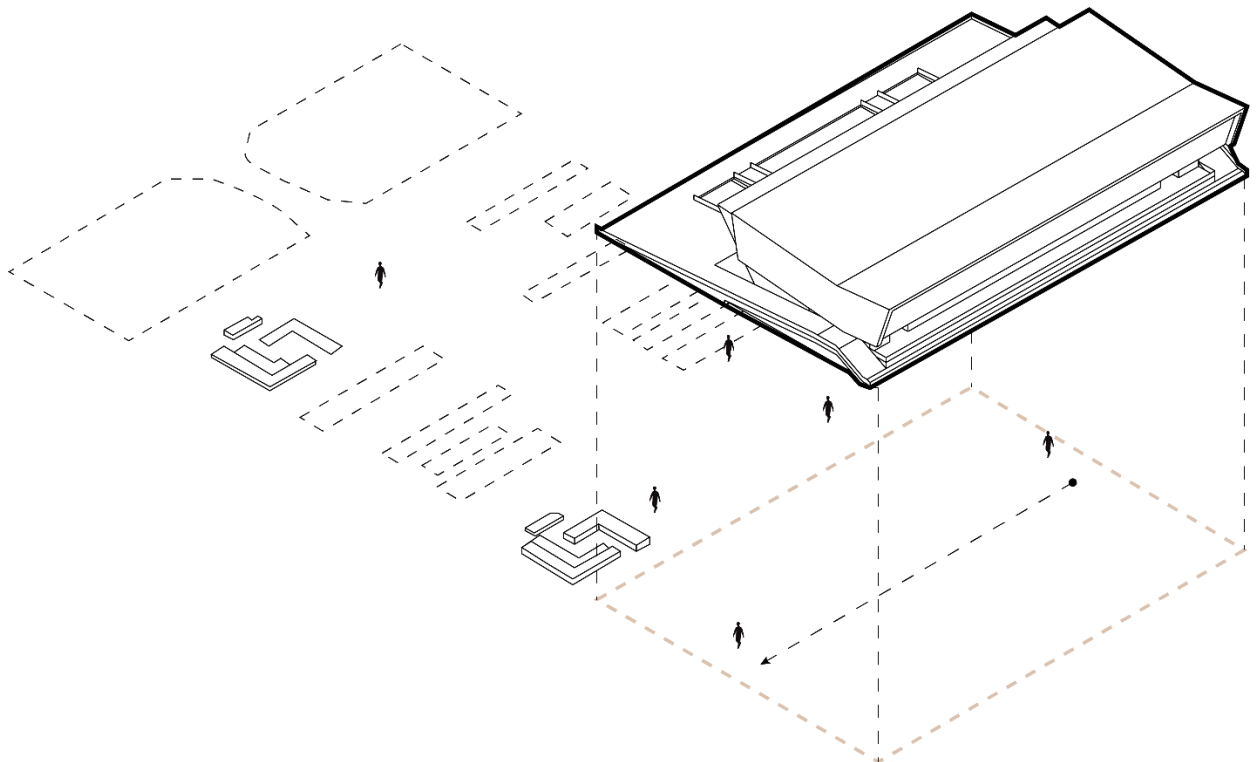


Figura 36. Morfología del proyecto

Fuente: Elaboración propia

i. ASPECTOS TECNOLÓGICOS

Dentro de los aspectos tecnológicos se considera el uso de una base metálica forrada con drywall en el techo. Las paredes están revestidas de mármol, madera y vidrio; el piso es de mármol. Esto resulta en una estructura con un gran aislamiento térmico y acústico de alta calidad, ya que las actividades externas no perturban el equilibrio del lugar ni la concentración de quienes lo ocupan (ARQA, 2018).

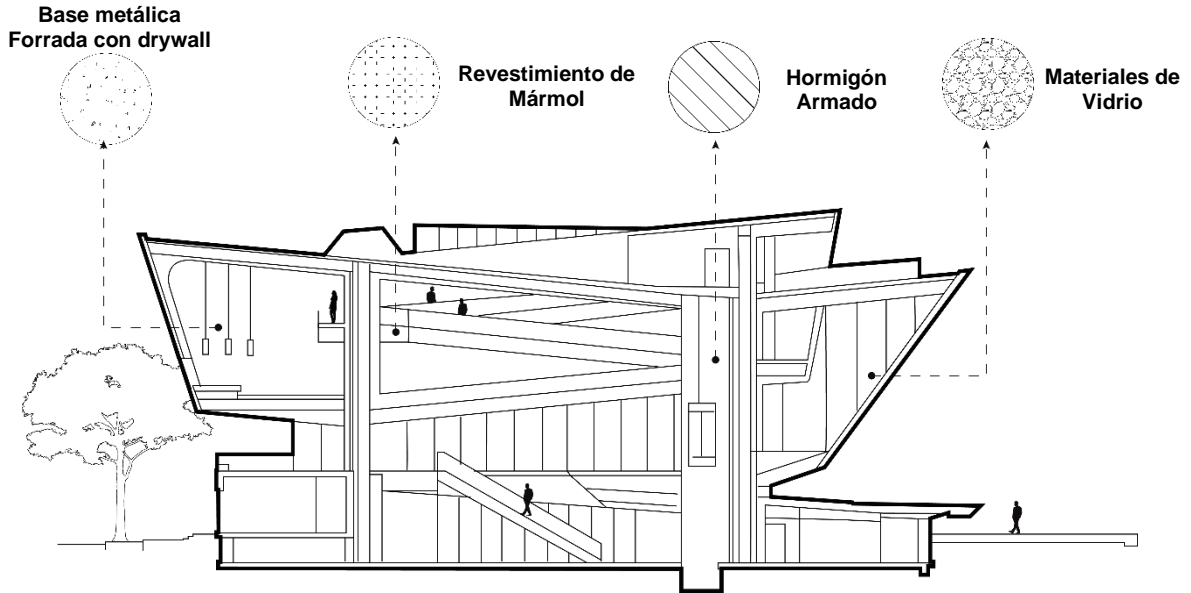


Figura 37. Materiales tecnológicos

Fuente: Elaboración propia

j. ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES ESPECIALES

Dentro de los aspectos especiales se puede ver la diferencia en escalas entre niveles logrando generar en el usuario confort, tranquilidad y comodidad (ARQA, 2018).

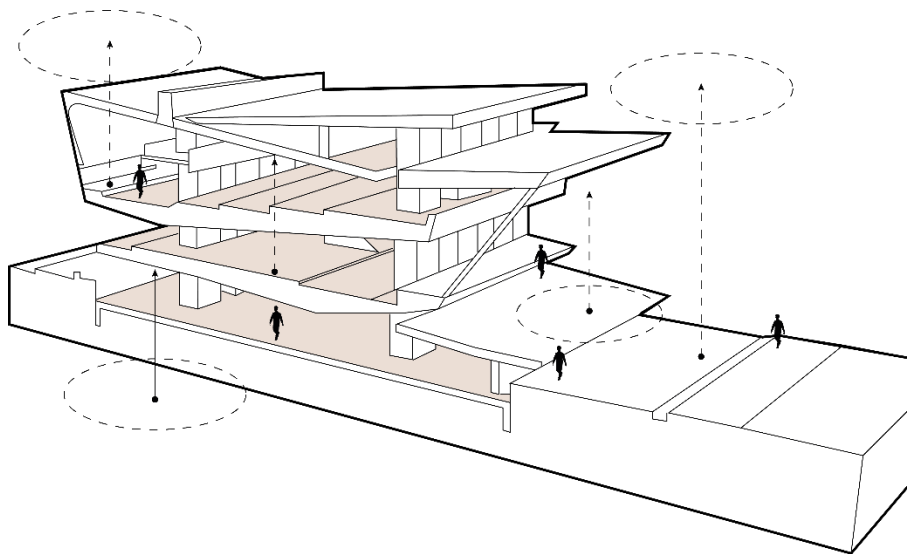


Figura 38. Condiciones espaciales externas e internas

Fuente: Elaboración propia

2.3.1 MUSEO CAIS DO SERTAO

a. ¿CÓMO SE GENERA EL ENCARGO?

El Museo Cais do Sertão se integra en la trama de manera transversal con el contexto, lo que genera una línea que coincide con la propuesta urbanística y vial del Estado y el Municipio. Por ello, el museo se desarrolló en uno de estos espacios del puerto, donde se procuró mantener los antiguos almacenes otorgándoles nuevas funciones. Como resultado, se integra un nuevo edificio conectado al galpón, reforzando la estructura longitudinal de los edificios en el puerto, con el fin de albergar todo el programa del museo (ARCHDAILY, 2018).

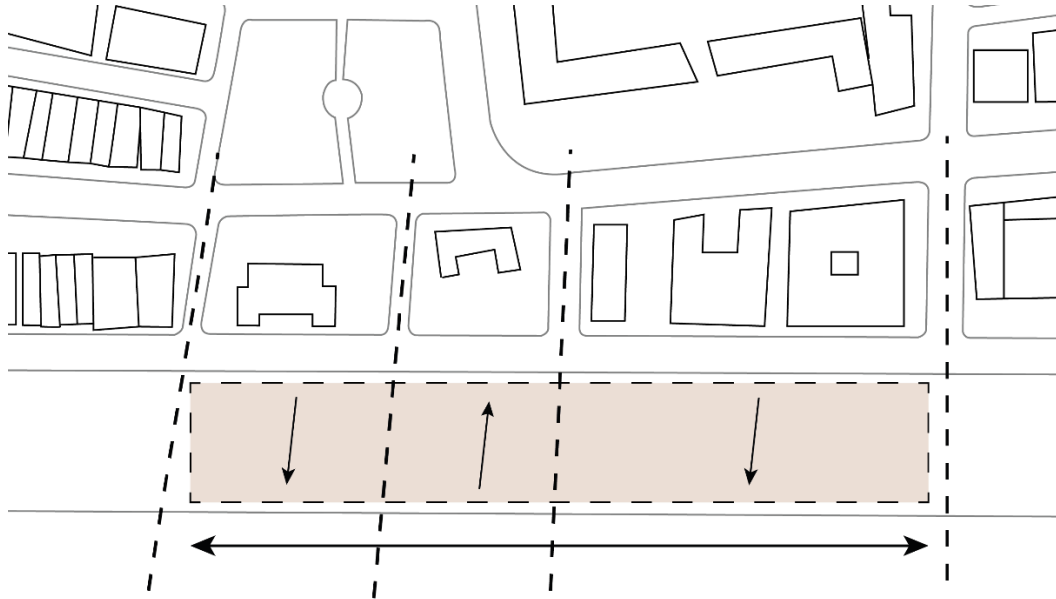


Figura 39. Ejes que definen el encargo

Fuente: Elaboración propia



El proyecto se emplaza la ciudad de Recife-Brasil



Aprovecha su conexión con el puerto y sus edificios patrimoniales.



El proyecto estipula la construcción de un museo.



Da la reincorporación de los galpones del antiguo puerto.

b. EL CLIENTE (LA NECESIDAD Y LA IMPOSICIÓN)

La localidad de Recife nace en una isla de Brasil, donde se inserta en uno de los galpones del antiguo puerto. Esto genera que el lugar se asocie con una calidad urbana envolvente, lo que resulta en un entorno amigable para sus habitantes, edificios y espacios catalogados como patrimonio histórico nacional (Carvalho, 2021).

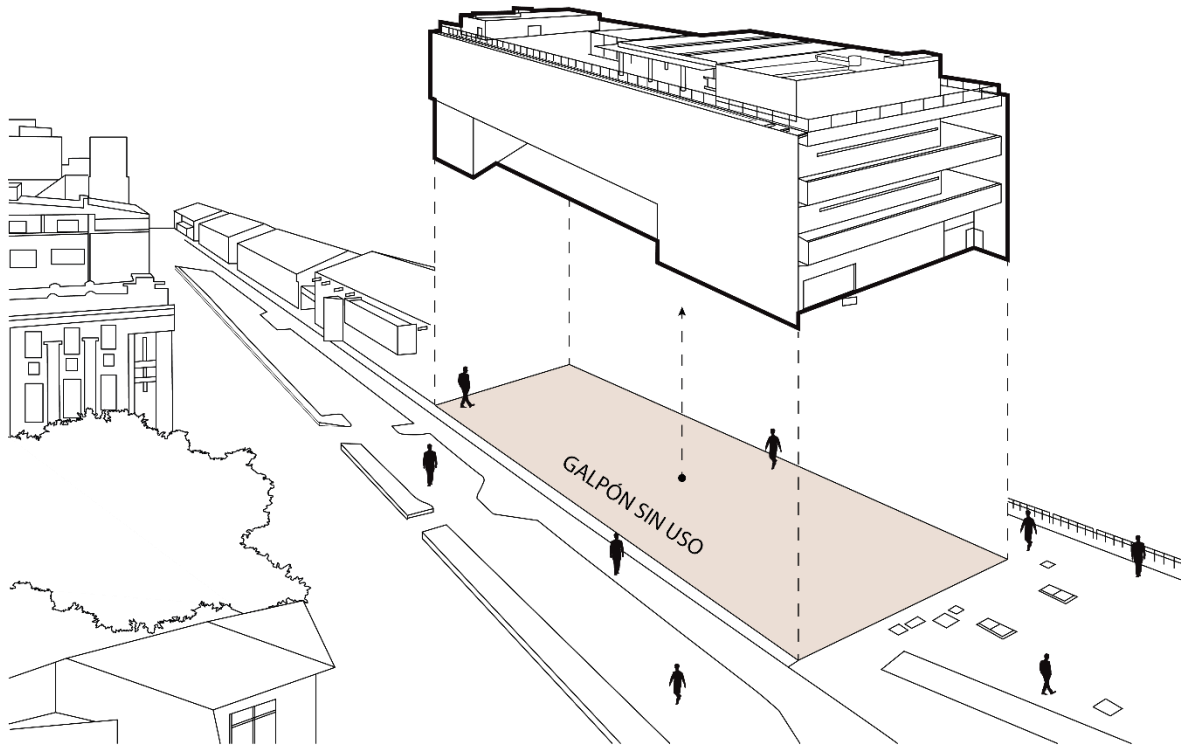


Figura 40. El desuso del galpón crea una necesidad en la zona

Fuente: Elaboración propia



Cliente Causal
De la zona o turistas.



Cliente Consecuente
Comerciantes o trabajadores.



Cliente Eventual
Visitantes.

c. IDEA CREATIVA DEL DISEÑADOR

La idea creativa del diseñador se fundamenta en la importancia de la ubicación y el programa sociocultural del museo. En su conjunto, con sus áreas libres y sociales, el museo crea un nuevo punto de referencia urbano en el paisaje de Recife. También debe funcionar como un agente de renovación urbana en todo el Centro Histórico, fortaleciendo los vínculos de la ciudad con sus cuerpos de agua: canales, ríos y mar (ARCHDAILY, 2018).

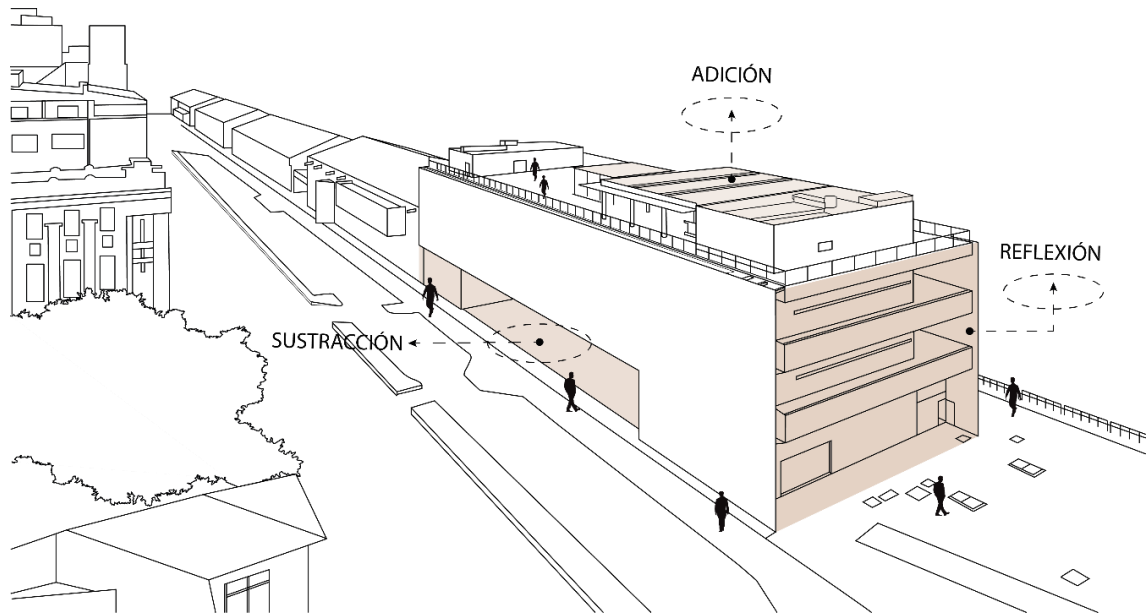


Figura 41. Cambios morfológicos para la volumetría del proyecto

Fuente: Elaboración propia

d. ESTUDIO Y FORMACIÓN PREVIA A RESOLVER EL PROYECTO

En 2009, el gobierno federal decidió crear un museo en honor a Luis Gonzaga, un gran museo que narra la historia de su vida. Por ello, seleccionaron un espacio en el puerto del Recife, ya que es ahí donde nace la historia de la ciudad. Junto a este espacio designado, se creó un nuevo edificio, inaugurado en 2018, que alberga un auditorio con capacidad para 300 personas, salas para exposiciones temporales, cursos, reserva técnica, biblioteca y un restaurante campestre en el jardín de la azotea, desde donde se puede apreciar el Recife Antigo por un lado y, por el otro, el mar (Carvalho, 2021).

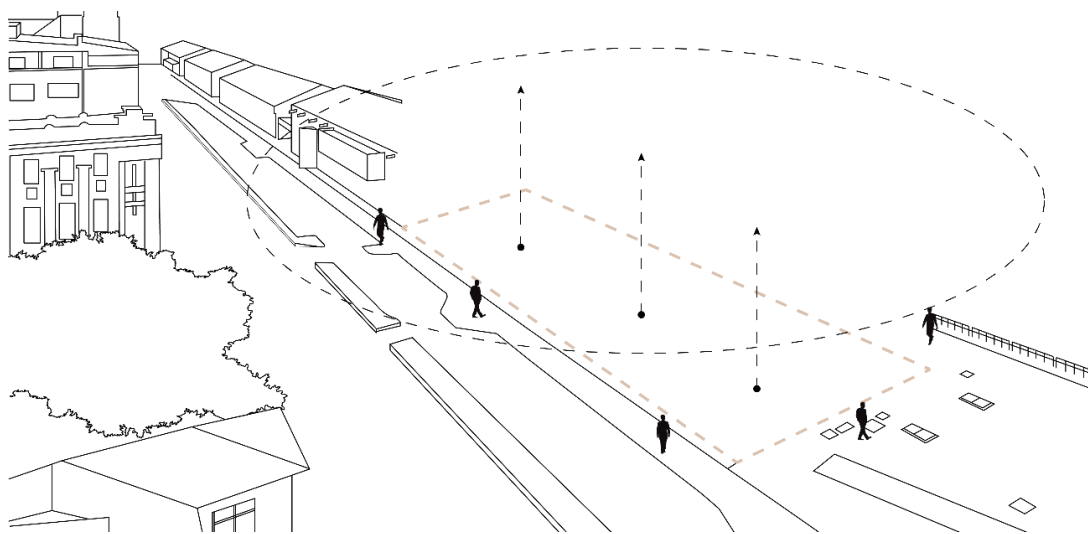


Figura 42. Formación previa del proyecto

Fuente: Elaboración propia

e. ANÁLISIS DEL EMPLAZAMIENTO EN EL CONTEXTO

El proyecto está ubicado en la ciudad de Recife, situada en la costa del Océano Atlántico en el noreste de Brasil, y fue construido en el año 2018. Se considera que su ubicación y su programa sociocultural son clave para el emplazamiento del museo en su conjunto, ya que abastece al lugar con nuevas áreas libres y sociales y crea un nuevo punto de referencia urbano en el paisaje de Recife. En este caso específico del museo, busca acercar el vasto mundo del Sertão Nordeste a la costa de la metrópoli dando libertad al desarrollo del entorno para una mejora en: su paisaje, arte, su aspecto social y económico (ARCHDAILY, 2018).

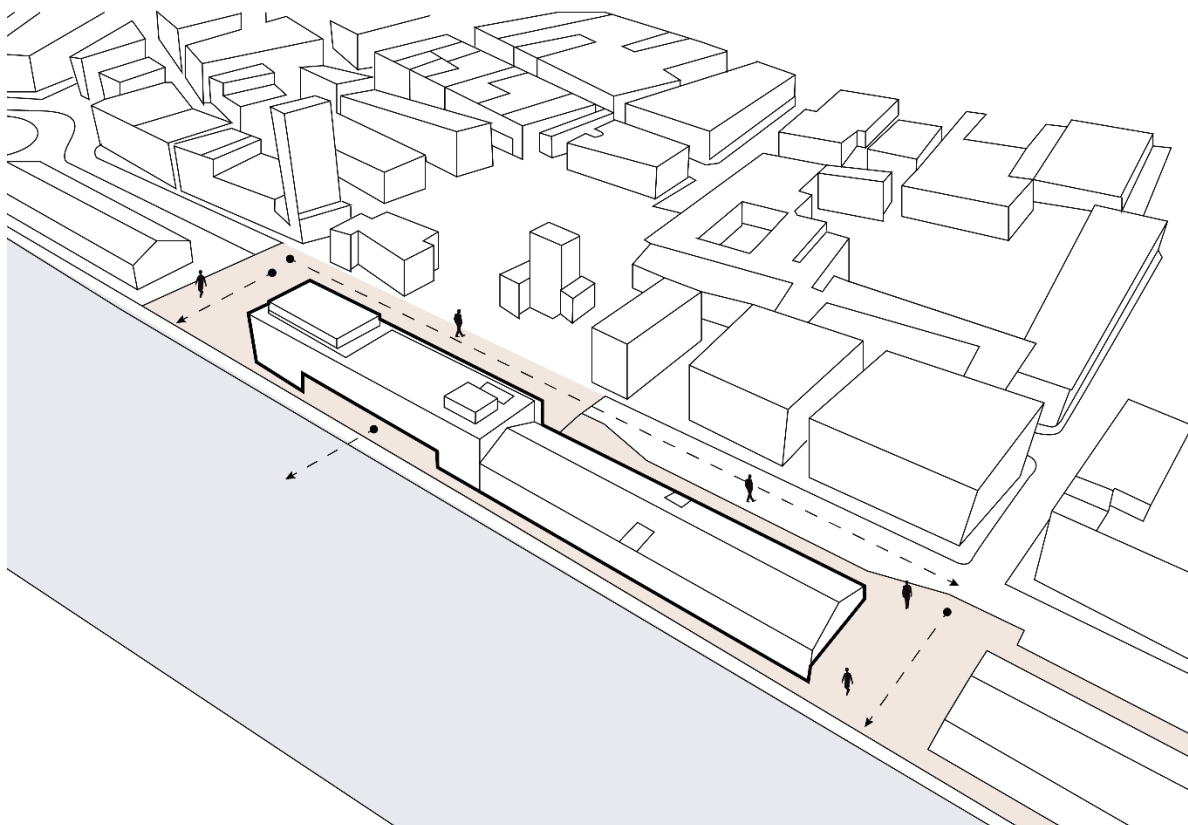


Figura 43. Relación directa del proyecto en el contexto

Fuente: Elaboración propia

f. OBJETIVOS DEL PROYECTO

El objetivo del proyecto arquitectónico es crear un museo que devuelva la vida al lugar, además de generar una mejor conexión entre el puerto y la envoltura de sus edificios. También debe funcionar como un agente de renovación urbana en todo el Centro Histórico, fortaleciendo los lazos de la ciudad (Carvalho, 2021).

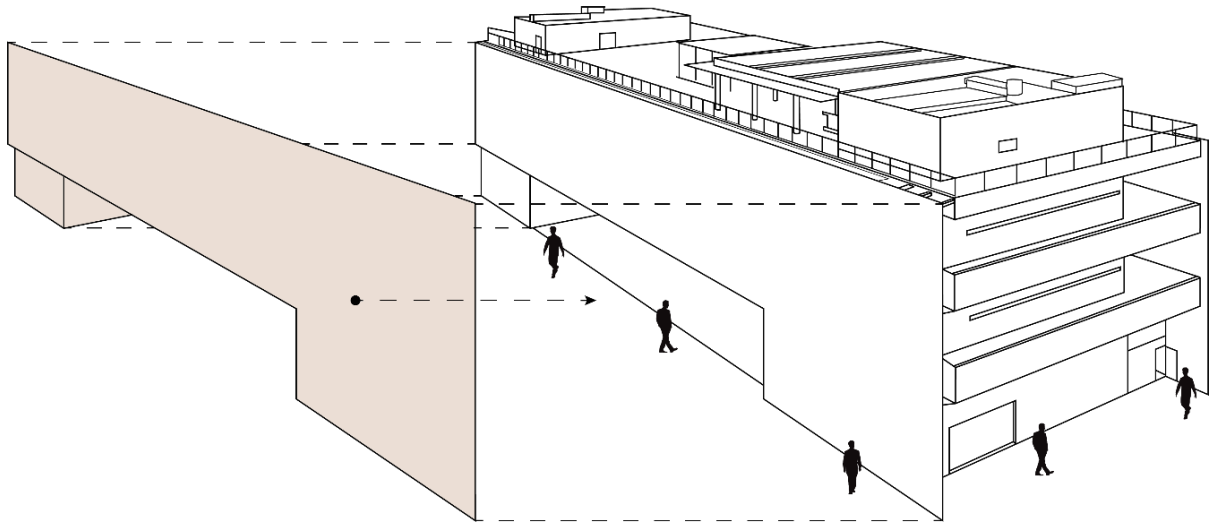


Figura 44. Inserción de hormigón pigmentado

Fuente: Elaboración propia

g. ASPECTOS FORMALES

Dentro de los aspectos formales, se considera que el proyecto es un gran volumen, concebido bajo la tipología de una barra, que experimenta cambios morfológicos mediante operaciones de sustracción y adición. Esto permite la aparición de distintas dinámicas en un espacio abierto polivalente (Carvalho, 2021).

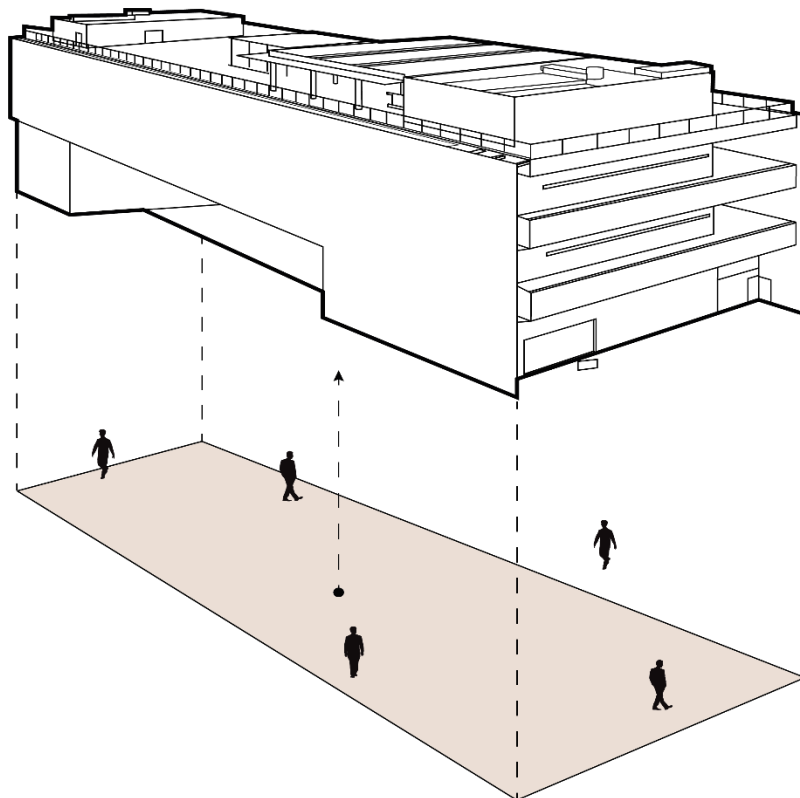


Figura 45. Morfología del proyecto

Fuente: Elaboración propia

h. ASPECTOS FUNCIONALES

Dentro de los aspectos funcionales se puede distinguir un gran tamaño en proporción al proyecto de aproximadamente 65 metros de luz, donde se integran 3 bloques que crean una gran plaza cubierta, una verdadera galería urbana - refugio del fuerte sol y lluvia de la ciudad. Además, estas plazas cubiertas tienen multitud de usos, desde fiestas abiertas hasta ferias, desde espectáculos hasta no hacer nada mientras disfrutas de una buena sombra o vistas a los arrecifes (Carvalho, 2021).

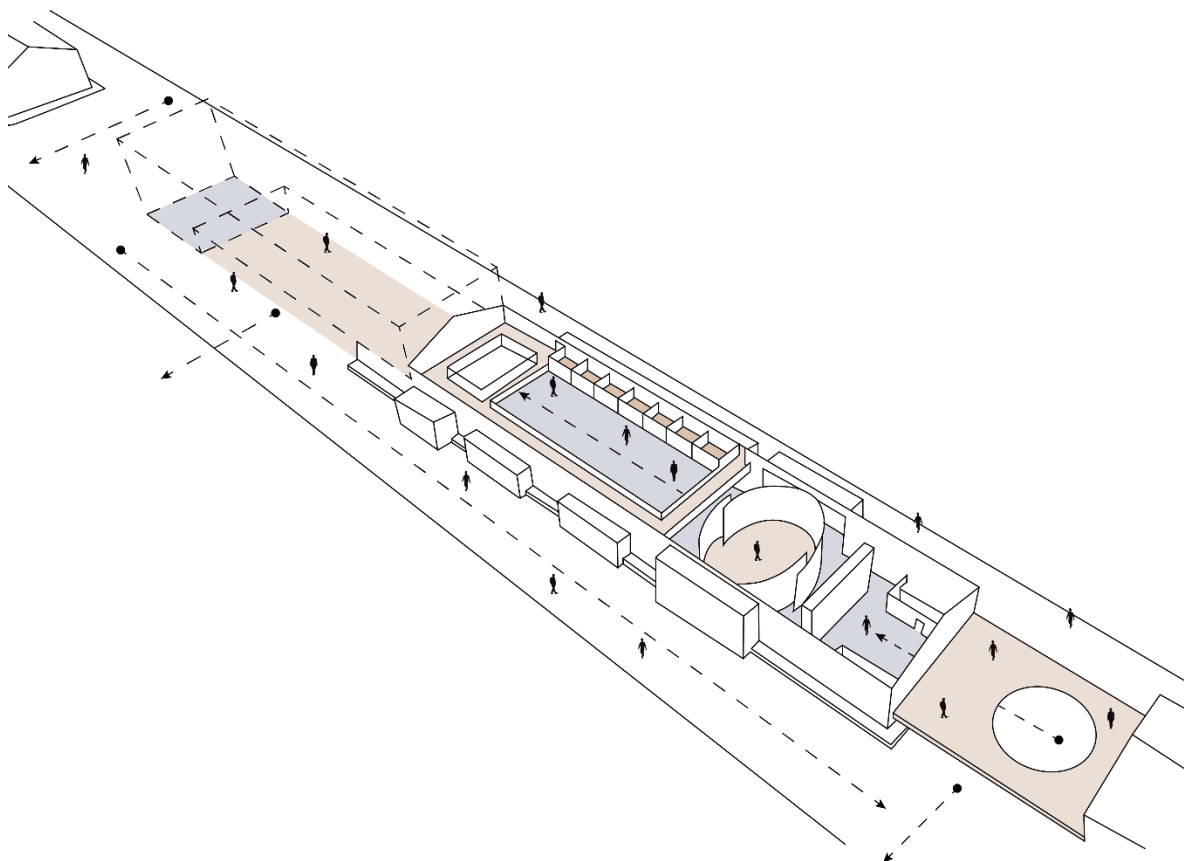


Figura 46. Funcionalidad interna

Fuente: Elaboración propia

i. ASPECTOS TECNOLÓGICOS

El Museo Cais do Sertão es un volumen de gran magnitud que utiliza como una de sus técnicas constructivas claves el hormigón pigmentado de color amarillo ocre, mismo que representa el cálido color del suelo rugoso de la isla. Además, está compuesto por una sofisticada estructura de hormigón pretensado que envuelve todo el proyecto (ARCHDAILY, 2018).

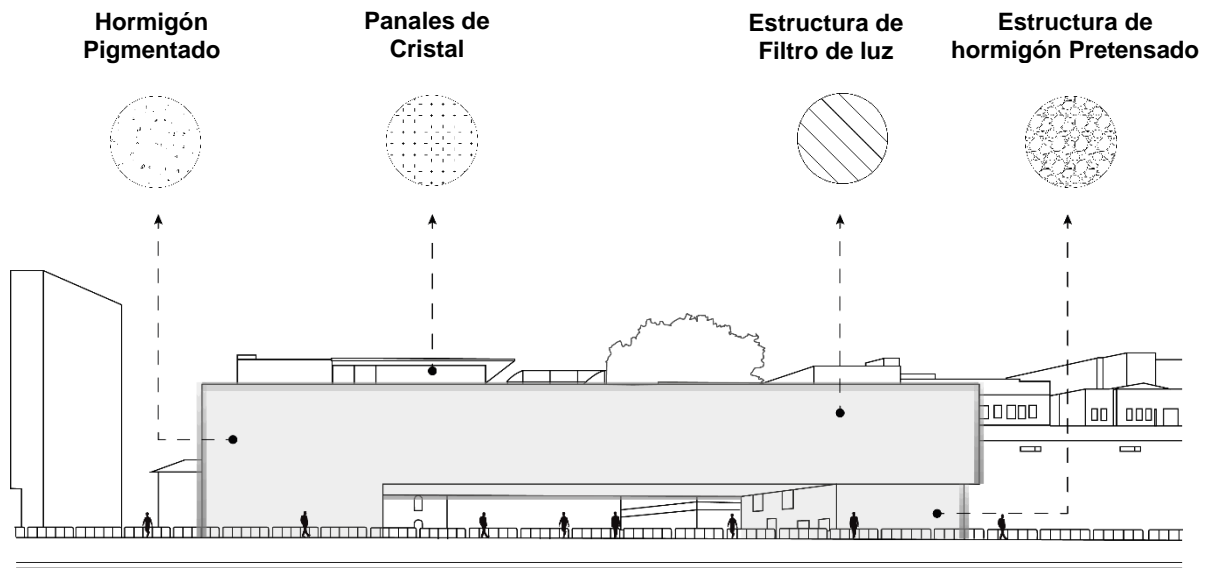


Figura 47. Materiales tecnológicos

Fuente: Elaboración propia

j. ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES ESPECIALES

Dentro de los aspectos especiales, se puede observar que el proyecto se fundamenta en la técnica y la poética, combinando alta y baja tecnología con contenidos rigurosos y ricos que permiten una libre interpretación. Su propósito es el "disfrute estético", donde se destacan la emoción, la sorpresa y el descubrimiento, logrando que el usuario experimente confort, tranquilidad y comodidad (Carvalho, 2021).

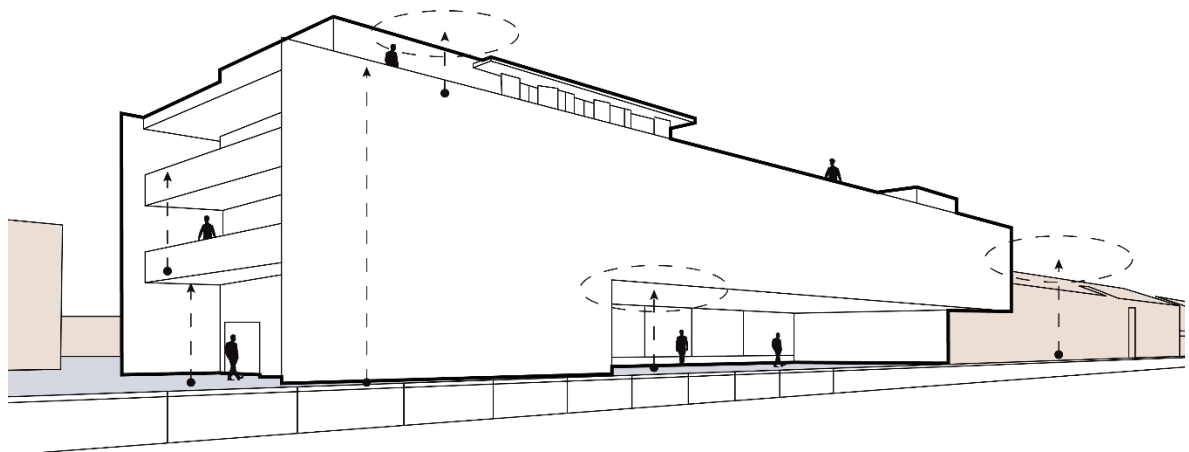


Figura 48. Condiciones especiales

Fuente: Elaboración propia.

2.4 CUADRO COMPARATIVO

Tabla 4. Cuadro comparativo de referentes

Fuente: Elaboración propia

MATRIZ COMPARATIVA DE REFRENTES				
CRITERIOS DE ANÁLISIS		WANG JING	EMP	CAIS DO SERTAO
EL ENCARGO	Definición de programa	Construcción de un museo memorial	Construcción de una biblioteca	Construcción de un museo
EL CLIENTE	Cliente causal	De la zona o turistas	De la zona o turistas	De la zona o turistas
	Cliente consecuente	Comerciantes o trabajadores	Comerciantes o trabajadores	Comerciantes o trabajadores
	Cliente eventual	Visitantes	Visitantes	Visitantes
EMPLAZAMIENTO Y PROGRAMA	Ubicación	Wang-China	Medellín-Colombia	Recife-Brasil
GENERALIDADES	El problema	Revitalización urbana	Revitalización urbana	Revitalización urbana
	Concepción del proyecto	Recuperación de la identidad histórica frente al gran crecimiento de las fábricas que reducen su Centro Histórico	Revitalizar el tejido urbano fomentando la conexión de la zona con su área Histórica	Conexión entre los edificios históricos naciones y el puerto del Recife, lugar donde nace la ciudad
CONFIGURACIÓN DEL PROYECTO	Aspectos formales	Tipología de barra que sufre transformaciones morfológicas	Tipología de barra que sufre transformaciones morfológicas	Tipología de barra que sufre transformaciones morfológicas
	Aspectos funcionales	Se establece una circulación en forma de circuito dando conexión una sola circulación	Se establece una circulación que se concibe desde lo general en sus primeros niveles hasta lo específico en niveles superiores	Se establece una circulación en la parte baja del primer nivel que conecta con el puerto y la del segundo consta con una exposición a su alrededor
	Aspectos tecnológicos	Materiales tradicionales como el tapial para levantar tradiciones del casco Histórico	Una gran estructura de hierro forrado con drywall	Utiliza hormigón pigmentado representado la tonalidad de la isla y estructura de hormigón pretensado
IDENTIFICACIÓN DE COMPONENTES BASICOS	Condiciones especiales	Promueve la cultura	Promueve la cultura	Promueve la cultura
	Escala	Escala menor por la relación de su entorno	De gran escala para remarcar un nuevo espacio dentro de la ciudad	De gran escala para darle la pertinente importancia al puerto
RELACIÓN SIGNIFICATIVA DE LOS PROYECTOS REFRENTES				
Revitalización de un espacio histórico	Promueven la cultura en la zona	Se basan en una misma tipología morfológica a pesar de estar en distintos lugares	Tienen relación directa con sus habitantes	Generan circulaciones de conexión

3. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO

3.1 UBICACIÓN GEOGRÁFICA MACRO-MICRO

La zona de estudio seleccionada se encuentra ubicada en la ciudad de Santa Ana de los Ríos de Cuenca, situada en un valle interandino de la Sierra Austral ecuatoriana. Es la capital de la provincia de Azuay y abarca una extensión territorial de 8.639 km², con una población aproximada de 505.585 habitantes. El lugar de análisis se encuentra en el CHC, específicamente en el sector de la calle Larga, entre las calles Tarqui y Benigno Malo. Se sabe que esta calle fue la arteria más extensa de la urbe en la época colonial, y en la actualidad constituye la vía más corta pero más importante del CHC.

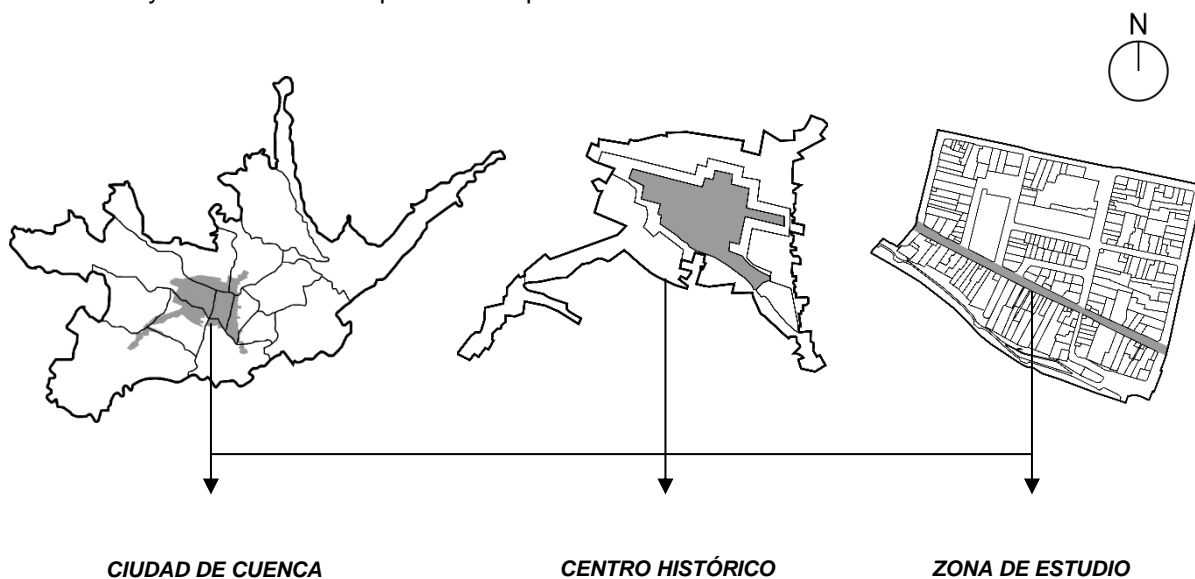


Figura 49. Macro y micro localización

Fuente: (GAD Municipal de Cuenca, 2015)

3.2 ANTECEDENTES DEL CAMBIO DE USO DE SUELO

Antes de realizar el análisis detallado de la situación actual, es crucial comprender los antecedentes que han dado forma al contexto del CHC. En este sentido, es fundamental explorar ciertos elementos históricos y geográficos que influyen en el cambio de uso de suelo de la zona de estudio.

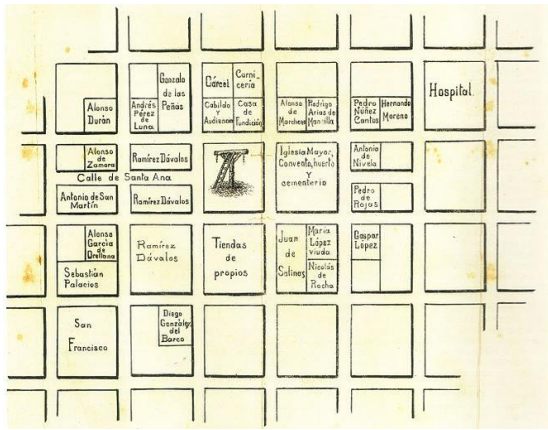


Figura 50. Mapa de la traza primitiva de Cuenca
Fuente: (Albornoz, 2008)

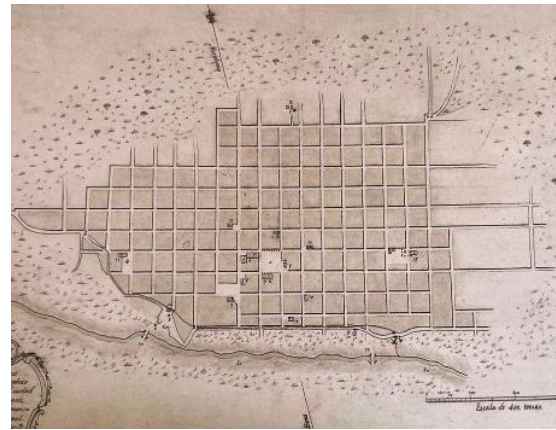


Figura 51. Mapa de la ciudad de Cuenca en 1816
Fuente: (Albornoz, 2008)

DESCRIPCIÓN: En el mapa conocido como "Traza primitiva" de la ciudad de Cuenca en 1557, se pueden identificar los primeros equipamientos ubicados alrededor de la plaza central, así como la distribución de tierras entre los fundadores. En esta época, se asignaron un total de 25 manzanas en el sector. Es importante señalar que, en ese momento, la calle Larga del CH aún no había sido desarrollada.

DESCRIPCIÓN: En el mapa de 1816 de la ciudad de Cuenca se evidencia el crecimiento en los cuatro costados del núcleo definido, lo que ha resultado en un aumento tanto en el número de manzanas como en la diversificación de los usos de suelo. En este plano, se observa una expansión y se registra por primera vez la presencia de la calle Larga, la cual se establece como el límite de la ciudad.



Figura 52. Mapa de la ciudad de Cuenca en 1946
Fuente: (Albornoz, 2008)



Figura 53. Mapa de la ciudad de Cuenca en 1963
Fuente: (Albornoz, 2008)

DESCRIPCIÓN: En el mapa de 1946, se aprecia la incorporación de una nueva zona al territorio, conocida como una de las primeras periferias del Centro Histórico: el Ejido. Esta área genera una división entre la terraza del Centro Histórico, donde se encuentra la calle Larga, que en ese entonces se utilizaba como lugar de vigilancia debido a su altura, y la terraza ubicada en la orilla del río Tomebamba.

DESCRIPCIÓN: En el mapa de 1963, se puede observar un crecimiento significativo del CHC, donde la ciudad comienza a expandirse más allá de sus límites. Uno de estos límites es la calle Larga, que se convierte en una de las arterias más grandes e importantes para la época. Sin embargo, con la introducción del mercado Diez de Agosto en 1950, se produce un cambio en el uso del suelo en la zona, lo que resulta en la primera migración de residentes hacia las áreas periféricas.



3.3.1 TOPOGRAFÍA

DESCRIPCIÓN

La zona de estudio seleccionada está ubicada entre la segunda y la tercera terraza fluvial de la ciudad de Cuenca. Dentro de ella se pueden encontrar diferentes desniveles, llegando a tener la parte más alta del límite con la calle Larga, donde se encuentra un porcentaje de inclinación del 170% al 40% y en la zona más baja se encuentra un porcentaje de inclinación del 40% al 12%. Esta distinción topográfica hace que se forme "El Barranco" de la ciudad. Dando como resultado el entorno del límite seleccionado con un área de 49940.70 m².

SIMBOLOGÍA





-  Predios
-  Entorno límite
-  Curvas de nivel
-  Límite de la mancha urbana

Figura 56. Bajada del Padrón
Fuente: Elaboración propia

Figura 55. Topografía
Fuente: Elaboración propia

Mapa 1. Topografía

Fuente: Elaboración propia

Tabla 5. Porcentajes de inclinación topográfica

Fuente: (Fundación El Barranco, 2014a)

SECCIÓN	TRAMOS	PORCENTAJES		
		A	B	C
1-1	Vías Tarqui y Benigno Malo	10%	6%	2%
A-A	Puente del Vado y la intersección de la calle Condamine y Larga	140%	Horizontal	35%
B-B	La intersección de las calles Larga y Tarqui y la Bajada del Padrón	Horizontal	170%	40%
C-C	Vías Bajada del Padrón y Benigno Malo	12%	40%	-

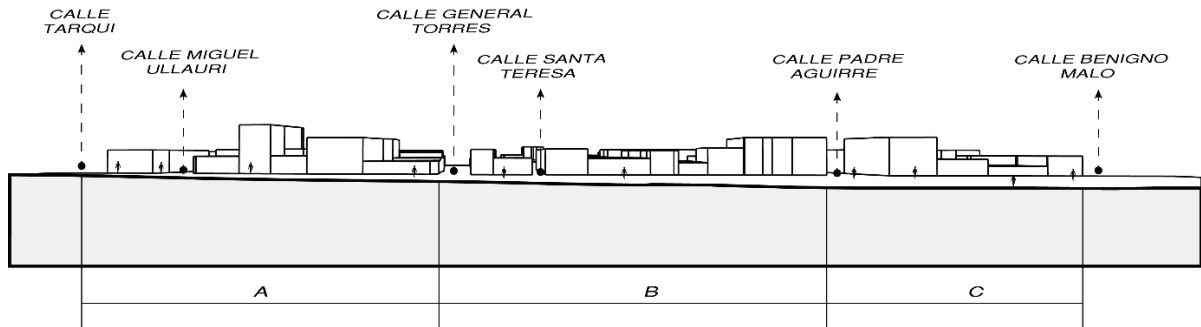


Figura 57. Sección 1-1

Fuente: Elaboración propia

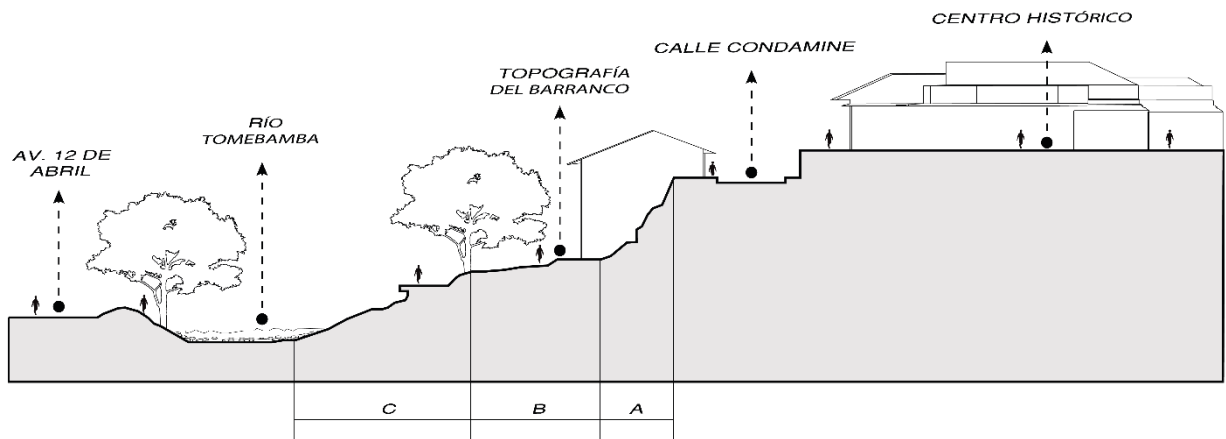


Figura 58. Sección A-A

Fuente: Elaboración propia

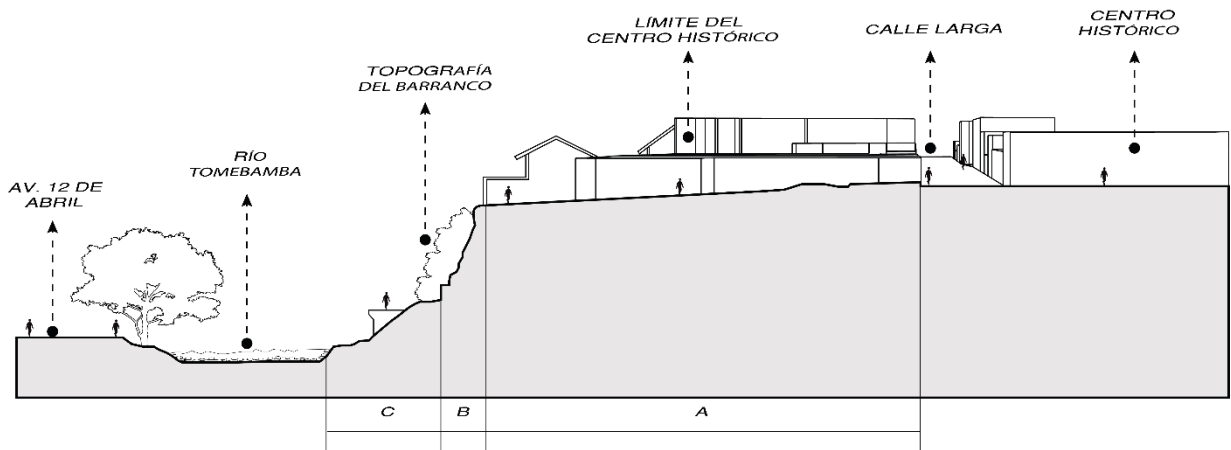


Figura 59. Sección B-B

Fuente: Elaboración propia

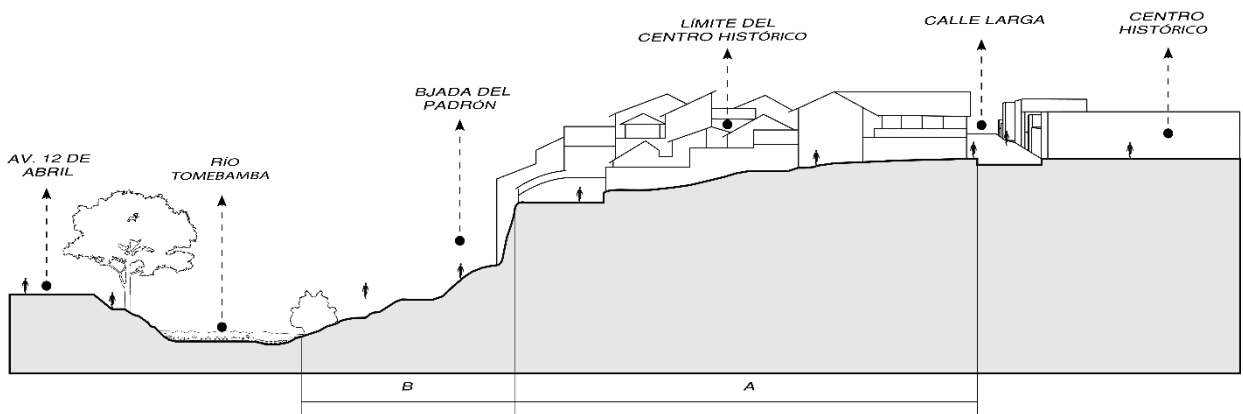


Figura 60. Sección C-C

Fuente: Elaboración propia

3.3.2 ANÁLISIS CLIMÁTICO

La ciudad de Cuenca, ubicada en la sierra del Ecuador, tiene un clima subtropical de montaña debido a su posición en los Andes ecuatorianos. Esta ubicación geográfica influye significativamente en su clima. Debido a su altitud, que ronda los 2.500 metros sobre el nivel del mar, contribuye a que las temperaturas sean más frescas que en las regiones costeras. Por lo tanto, Cuenca experimenta temperaturas moderadas durante todo el año (Carrión, 2012).

Uno de los factores para el análisis climático es que Siempre se debe de considerar su topografía, en este caso en la ciudad de Cuenca se encuentra una zona montañosa, resultando así en que el clima de varias zonas puede variar por los desniveles de la ciudad. Las áreas más altas pueden experimentar temperaturas más frías y una mayor cantidad de precipitación que las áreas más bajas. Sin embargo, en general, el rango en el que suelen estar las temperaturas diurnas oscila entre los 15°C y los 25°C, mientras que las temperaturas nocturnas pueden descender, especialmente durante la estación seca (Parker, 2015). (ver figura 61)

Cuenca tiene dos estaciones principales: la estación seca y la estación húmeda. La estación seca generalmente ocurre de junio a septiembre, mientras que la estación húmeda va de octubre a mayo. Durante la estación húmeda, pueden ocurrir lluvias frecuentes, especialmente en los meses de diciembre y enero. Durante la estación seca, las precipitaciones pueden disminuir, especialmente (ver tabla 6).

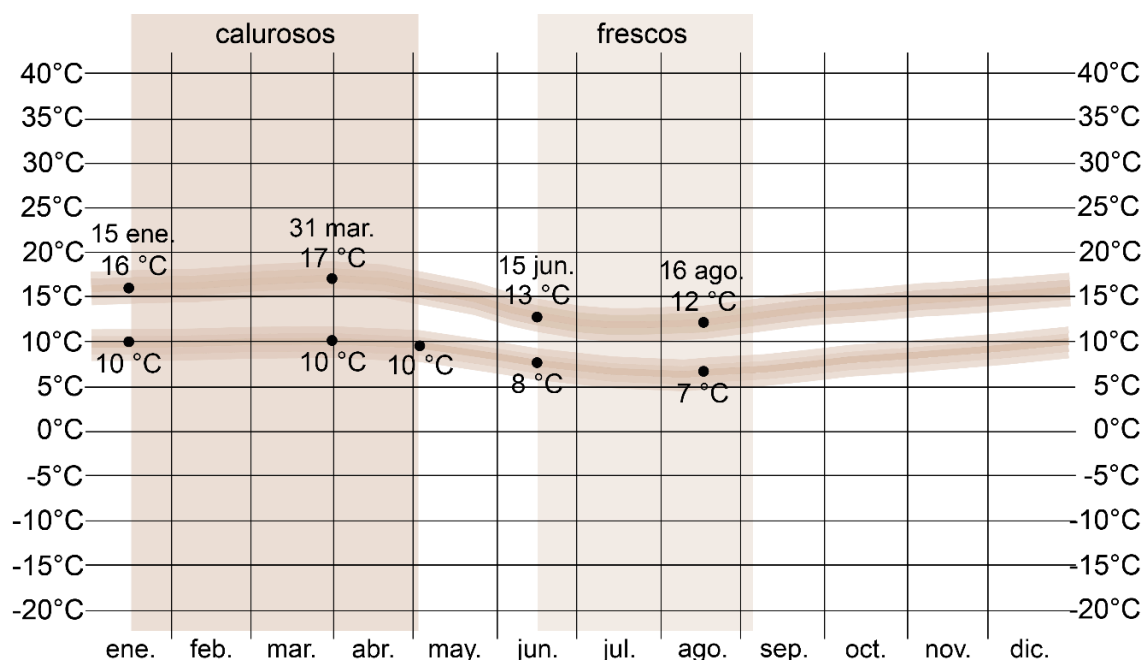


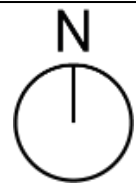
Figura 61. Rangos de temperatura durante todo el año

Fuente: (INAMHI, 2023)

Tabla 6. Rangos de temperatura durante todo el año

Fuente: (INAMHI, 2023)

	Temperatura media (°C)	Temperatura mínima (°C)	Temperatura máxima (°C)
ENERO	15	11.0	20
FEBRERO	16.5	11.4	21.5
MARZO	16	11.2	21
ABRIL	14	11	17
MAYO	16	12.5	19
JUNIO	18	13	23
JULIO	17.5	13.5	22.5
AGOSTO	16.5	14	22
SEPTIEMBRE	16	13.5	23
OCTUBRE	15	13	21.5
NOVIEMBRE	15.5	12	22
DICIEMBRE	16	12.5	21



3.3.3 SOLEAMIENTO

DESCRIPCIÓN

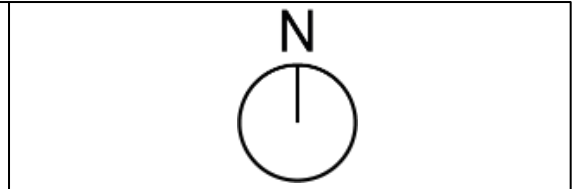
Dentro de la zona de estudio seleccionada, se puede observar que el sol sale en el horizonte Este y se oculta en el Oeste. Por lo general, se menciona que el amanecer suele ocurrir entre las 6:00 am y el atardecer alrededor de las 18:00 pm. Esta rotación del sol por el Centro Histórico genera sombras significativas para los edificios ubicados en la calle Larga y las áreas posteriores a ella. Bajo este criterio, se pueden identificar espacios claves para una buena iluminación o un óptimo aprovechamiento de la luz solar.

SIMBOLOGÍA

- Predios
- Entorno límite
- Límite M.U.
- Sombra
- Dirección solar
- Radiación solar
- Curvas de nivel

Figura 62. Soleamiento
Fuente: Elaboración propia

Mapa 2. Soleamiento
Fuente: Elaboración propia



3.3.4 VIENTO

DESCRIPCIÓN

Dentro de la zona de estudio seleccionada, la dirección del viento predominante es desde el Sureste hacia el Noroeste, especialmente durante la estación seca. Este patrón se debe a la influencia de los vientos alisios que provienen del océano Pacífico. Sin embargo, durante la estación lluviosa, la dirección del viento puede variar debido a la interacción con los sistemas climáticos locales. Una de las fluctuaciones identificadas en el sector de estudio es que la intensidad del viento tiende a ser variable, ya que, al encontrarse con las terrazas fluviales, puede aumentar o disminuir. Sin embargo, su rango promedio se sitúa entre 5 km/h y 15 km/h.

SIMBOLOGÍA

Predios	Dirección del viento
Entorno L	Flujo bajo
Límite M.U	Flujo medio
Curvas de nivel	Flujo alto
	Sombra

Mapa 3. Viento

Fuente: Elaboración propia

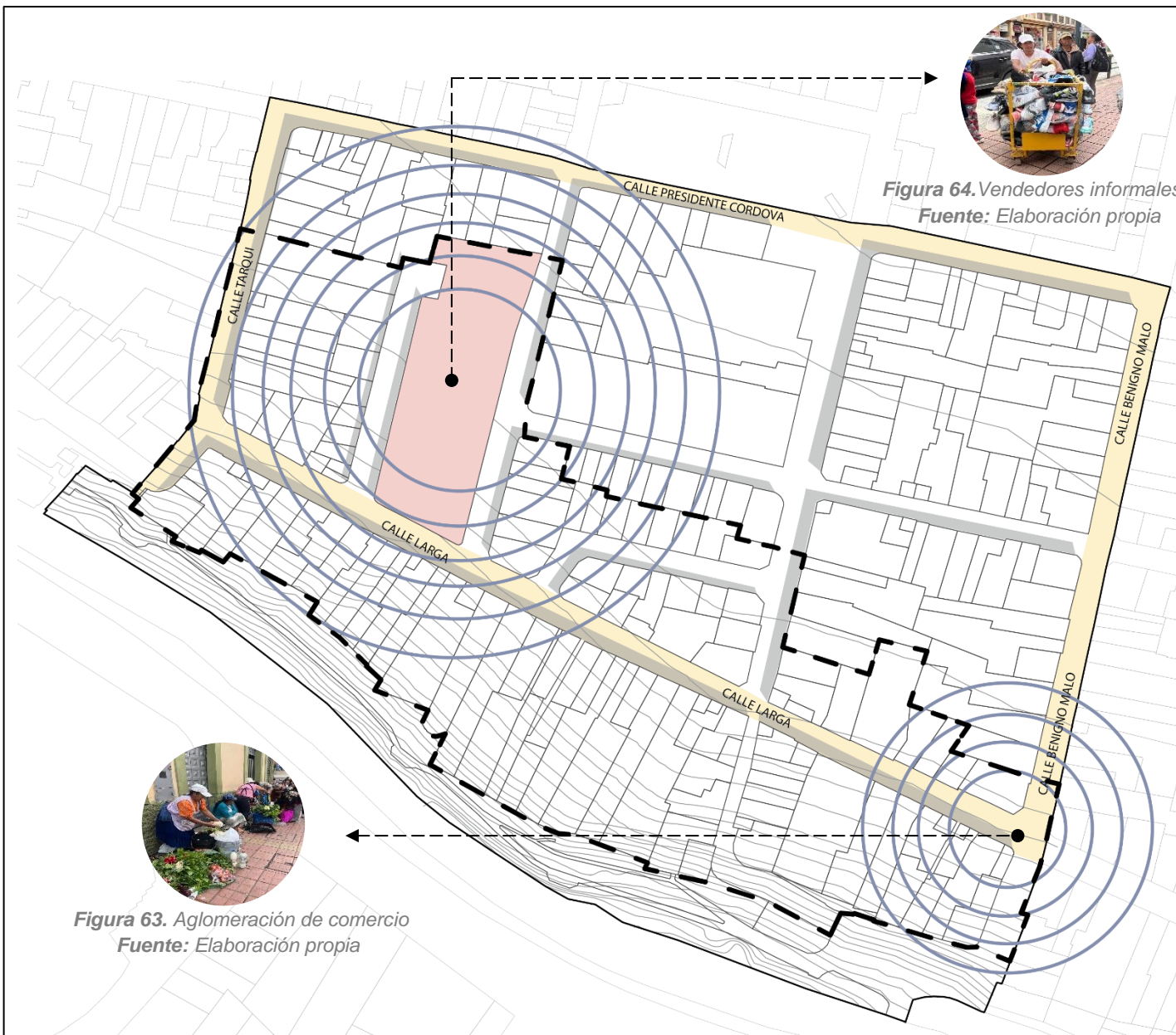
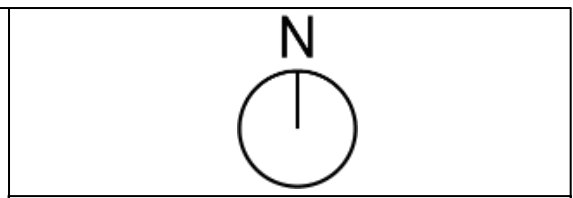


Figura 64. Vendedores informales
Fuente: Elaboración propia



Figura 63. Aglomeración de comercio
Fuente: Elaboración propia



3.3.5 CONTAMINACIÓN AUDITIVA

DESCRIPCIÓN

La contaminación auditiva en la calle Larga, especialmente entre Tarqui y Benigno Malo, constituye un problema significativo que puede incidir negativamente en la calidad de vida tanto de los residentes como de los visitantes de la zona. Esta vía, al ser una de las principales arterias del Centro Histórico de Cuenca, se ve afectada por niveles elevados de ruido, principalmente generado por el intenso tráfico vehicular en la intersección de la calle Tarqui y Larga, lo que ocasiona una congestión de vehículos que se extiende hasta la calle Benigno Malo. Además, la presencia de paradas de autobuses a lo largo de este tramo contribuye al exceso del ruido. No se puede pasar por alto el considerable ruido proveniente del mercado Diez de Agosto, donde se llevan a cabo actividades comerciales y donde se congregan comerciantes ambulantes.

SIMBOLOGÍA

- | | |
|-----------------|----------------------------------|
| Predios | Calles con mayor índice de ruido |
| Entorno L | Mercado 10 de agosto |
| Límite M.U. | Rango de ruido |
| Curvas de nivel | Sombra |

Mapa 4. Contaminación auditiva

Fuente: Elaboración propia

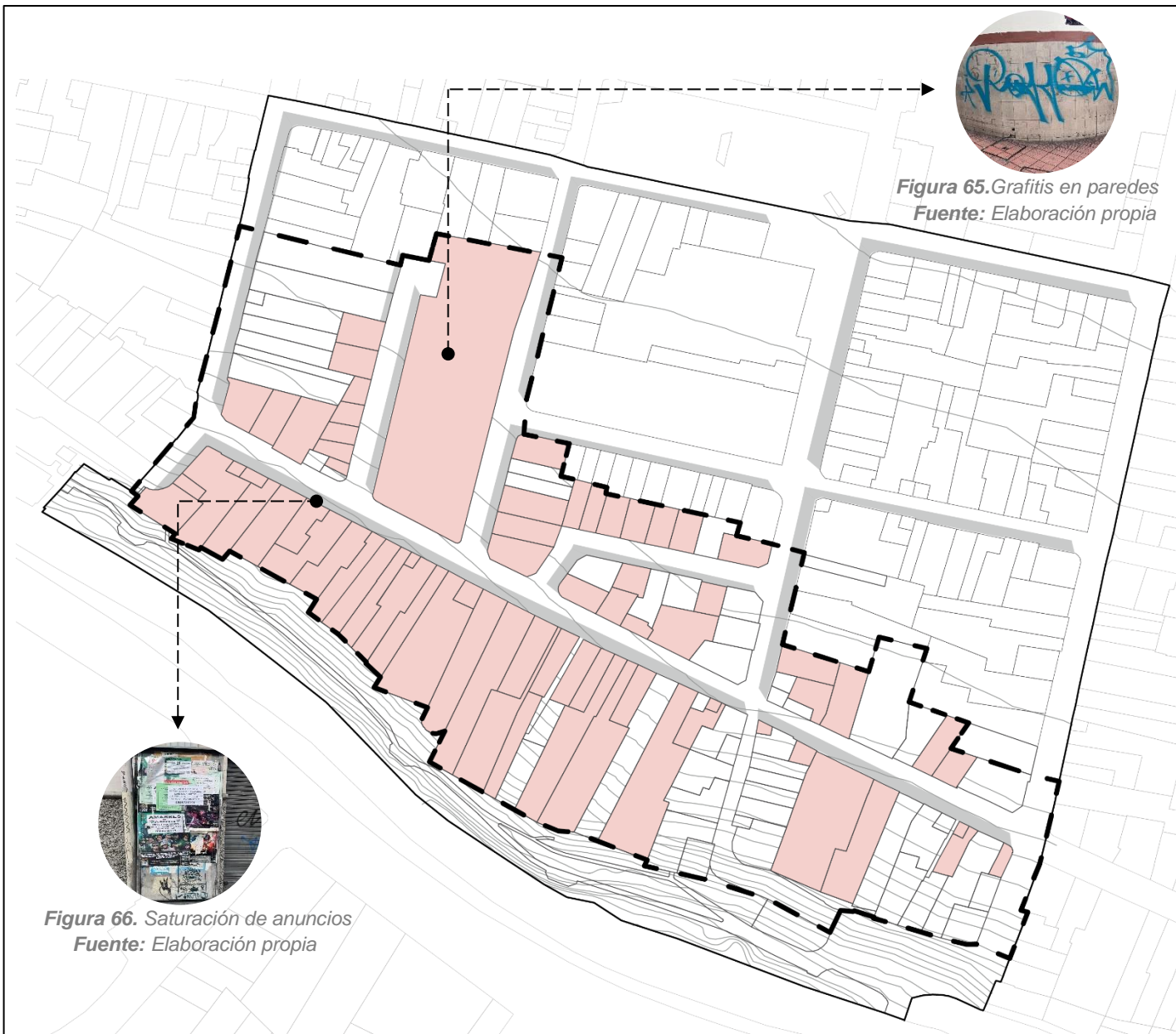


Figura 65. Grafitis en paredes
 Fuente: Elaboración propia

Figura 66. Saturación de anuncios
 Fuente: Elaboración propia

Mapa 5. Contaminación visual

Fuente: Elaboración propia



3.3.6 CONTAMINACIÓN VISUAL

DESCRIPCIÓN

Dentro de la zona de estudio seleccionada, se observa un problema de contaminación visual, debido a que el sector es uno de los más concurridos y transitados de la ciudad. Esto resulta en una acumulación de anuncios publicitarios, cables eléctricos aéreos, grafitis, carteles y, en algunos casos, edificaciones en mal estado o descuidadas. Esta situación genera una sensación de saturación y desorden visual, que desvía la atención de la arquitectura histórica y del entorno natural, afectando negativamente la estética del lugar.

SIMBOLOGÍA

Predios	Edificios con contaminación visual
Entorno L	Edificios sin contaminación visual
Límite M.U.	Sombra
Curvas de nivel	

a. TABLA DEMOSTRATIVA DE AFECCIONES EN LA CONTAMINACIÓN VISUAL

Tabla 7. Tabla demostrativa de afecciones en la contaminación visual



 <p>Figura 67. Contaminación visual 1 Fuente: Elaboración propia</p>	 <p>Figura 68. Contaminación visual 2 Fuente: Elaboración propia</p>
<p>DESCRIPCIÓN: En esta edificación se puede observar una contaminación visual debido a los letreros y los grafitis que perjudican su estética.</p>	<p>DESCRIPCIÓN: La contaminación visual se debe al deterioro de la edificación y a los grafitis que se observan en sus puertas.</p>
 <p>Figura 69. Contaminación visual 3 Fuente: Elaboración propia</p>	 <p>Figura 70. Contaminación visual 4 Fuente: Elaboración propia</p>
<p>DESCRIPCIÓN: Es evidente la contaminación visual que existe, ya que sus letreros y los grafitis alteran la estética patrimonial del edificio.</p>	<p>DESCRIPCIÓN: En esta edificación se puede observar una contaminación visual debido a los letreros y los grafitis que perjudican su estética.</p>
 <p>Figura 71. Contaminación visual 5 Fuente: Elaboración propia</p>	 <p>Figura 72. Contaminación visual 6 Fuente: Elaboración propia</p>
<p>DESCRIPCIÓN: El deterioro de la edificación, junto con los letreros y grafitis, contribuye a la contaminación visual.</p>	<p>DESCRIPCIÓN: La contaminación visual no es tan notable en este caso; sin embargo, los letreros a su alrededor distraen la mirada del edificio.</p>



Figura 73. Contaminación visual 7
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: La contaminación visual se observa en las paredes del edificio debido a los folletos adheridos, los letreros y los grafitis.



Figura 74. Contaminación visual 8
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: El principal daño visual se debe a los letreros de cada local comercial, lo que genera una pérdida de la identidad cultural del edificio.



Figura 75. Contaminación visual 9
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: Un factor que contribuye a la contaminación visual en esta edificación es la gran magnitud de los letreros adheridos a ella.



Figura 76. Contaminación visual 10
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: La percepción visual en esta edificación es evidente debido al deterioro de su fachada y a los letreros que ocupan demasiado espacio.



Figura 77. Contaminación visual 11
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: Al tratarse de una edificación de gran altura, el ritmo del entorno varía, lo que resulta en una mayor atención al deterioro de su fachada.



Figura 78. Contaminación visual 12
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: El principal daño visual se debe a los letreros comerciales que sobresalen en la edificación.



Figura 79. Contaminación visual 13
Fuente: Elaboración propia



Figura 80. Contaminación visual 14
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: El principal daño visual se debe a los letreros del local comercial, lo que genera una pérdida de la identidad cultural del edificio

DESCRIPCIÓN: La contaminación visual no es tan notable en este caso; sin embargo, los letreros a su alrededor y el cableado eléctrico distraen la mirada del edificio.



Figura 81. Contaminación visual 15
Fuente: Elaboración propia



Figura 82. Contaminación visual 16
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: Al tratarse de una edificación de gran altura, el ritmo del entorno varía, lo que resulta en una mayor atención a los letreros de comercios.

DESCRIPCIÓN: Es evidente la contaminación visual que existe, ya que sus letreros y los grafitis alteran la estética patrimonial del edificio.



Figura 83. Contaminación visual 17
Fuente: Elaboración propia



Figura 84. Contaminación visual 18
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: La contaminación visual se debe al deterioro de la edificación y a los letreros que se observan en sus locales comerciales.

DESCRIPCIÓN: El principal daño visual se debe a los letreros comerciales que sobresalen en la edificación.



Figura 85. Contaminación visual 19
Fuente: Elaboración propia



Figura 86. Contaminación visual 20
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: La contaminación visual no es tan notable en este caso; sin embargo, los letreros a su alrededor y el cableado eléctrico distraen la mirada del edificio.

DESCRIPCIÓN: Al tratarse de una edificación de gran altura, el ritmo del entorno varía, lo que resulta en una mayor atención a los letreros de los comercios.



Figura 87. Contaminación visual 21
Fuente: Elaboración propia



Figura 88. Contaminación visual 22
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: La percepción visual en esta edificación es evidente debido al deterioro de su fachada y a los letreros que distraen la mirada.

DESCRIPCIÓN: El principal daño visual se debe a la reforma que sufrió la edificación, además de los letreros comerciales de su planta baja.



Figura 89. Contaminación visual 23
Fuente: Elaboración propia



Figura 90. Contaminación visual 24
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: El principal daño visual se debe a los letreros del local comercial, lo que genera una pérdida de la identidad cultural del edificio.

DESCRIPCIÓN: Es evidente la contaminación visual que existe, ya que sus letreros y deterioro alteran la estética patrimonial del edificio.



Figura 91. Contaminación visual 25
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: En esta edificación se puede observar una contaminación visual debido a los letreros y los grafitis que perjudican su estética.



Figura 92. Contaminación visual 26
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: La contaminación visual se debe al deterioro de la edificación y a los grafitis que se observan en sus puertas.



Figura 93. Contaminación visual 27
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: En esta edificación se puede observar una contaminación visual debido a los letreros y los grafitis que perjudican su estética.



Figura 94. Contaminación visual 28
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: La contaminación visual no es tan notable en este caso; sin embargo, los letreros a su alrededor y el cableado eléctrico distraen la mirada del edificio.



Figura 95. Contaminación visual 29
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: Es evidente la contaminación visual que existe, ya que sus letreros, grafitis y servicios bancarios alteran la estética patrimonial del edificio.



Figura 96. Contaminación visual 30
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: El principal daño visual se debe a los letreros del local comercial, lo que genera una pérdida de la identidad cultural del edificio.



Figura 97. Contaminación visual 31
Fuente: Elaboración propia



Figura 98. Contaminación visual 32
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: El principal daño visual se debe a los grafitis y letreros que generan una pérdida de la identidad cultural del edificio.

DESCRIPCIÓN: La contaminación visual es evidente por la cantidad de letreros que se distinguen a lo largo de la edificación.



Figura 99. Contaminación visual 33
Fuente: Elaboración propia



Figura 100. Contaminación visual 34
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: La cantidad de grafitis que tiene la edificación es muy notable, lo que provoca una contaminación visual en su entorno.

DESCRIPCIÓN: Es evidente la contaminación visual que existe, ya que sus letreros y grafitis alteran la estética patrimonial del edificio.



Figura 101. Contaminación visual 35
Fuente: Elaboración propia



Figura 102. Contaminación visual 36
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: En esta edificación se puede observar una contaminación visual debido al deterioro, los letreros y los grafitis que perjudican su estética.

DESCRIPCIÓN: El deterioro de la edificación es muy evidente debido al desuso de sus plantas superiores, lo que genera contaminación visual.



Figura 103. Contaminación visual 37
Fuente: Elaboración propia



Figura 104. Contaminación visual 38
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: La contaminación visual no es tan notable en este caso; sin embargo, los letreros a su alrededor distraen la mirada del edificio.

DESCRIPCIÓN: Al tratarse de una edificación de gran altura, el ritmo del entorno varía, lo que resulta en una mayor atención a los letreros de los comercios.



Figura 105. Contaminación visual 39
Fuente: Elaboración propia



Figura 106. Contaminación visual 40
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: Es evidente la contaminación visual que existe, ya que sus letreros y grafitis alteran la estética patrimonial del edificio.

DESCRIPCIÓN: En el edificio se puede observar una contaminación visual causada por los murales que se pintan en la fachada, lo cual contrasta con su entorno.



Figura 107. Contaminación visual 41
Fuente: Elaboración propia



Figura 108. Contaminación visual 42
Fuente: Elaboración propia

DESCRIPCIÓN: La contaminación visual se observa en las paredes. debido a los folletos adheridos, los letreros y los grafitis que dañan la fachada del edificio.

DESCRIPCIÓN: En esta edificación se puede observar una contaminación visual debido al deterioro y los letreros que perjudican su estética.

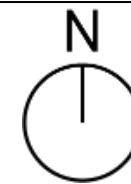


Figura 110. Congestión poblacional
Fuente: Elaboración propia

Figura 109. Acumulación de desechos
Fuente: Elaboración propia

Mapa 6. Contaminación poblacional

Fuente: Elaboración propia



3.3.7 CONTAMINACIÓN POBLACIONAL

DESCRIPCIÓN

Dentro de la zona de estudio seleccionada, se observa un problema de contaminación poblacional debido al comportamiento negativo de las personas que transitan, residen o comercian en el área. Esto puede resultar en la generación de grandes cantidades de desechos, lo que conduce a la acumulación de basura y la creación de un olor desagradable en el lugar. Otro factor que contribuye a este problema es la micción realizada por personas bajo la influencia del alcohol que frecuentan el espacio. Además, la gran cantidad de vehículos que circulan por la zona emite monóxido de carbono al aire, contribuyendo así a la contaminación del espacio.

SIMBOLOGÍA

Predios	Puntos conflictivos con mayor CP
Entorno L	Vías con mayor CP
Límite M.U.	Cobertura de CP
Curvas de nivel	Sombra

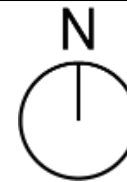


Figura 111. Flujos peatonales
Fuente: Elaboración propia

Figura 112. Flujos peatonales
Fuente: Elaboración propia

Mapa 7. Flujos peatonales

Fuente: Elaboración propia












3.4.1 FLUJOS PEATONALES

DESCRIPCIÓN

Dentro de la zona de estudio seleccionada se realizó un análisis de flujos peatonales, identificando dos tramos con mayor incidencia en el lugar. El tramo principal va desde la calle Condamine hasta Tarqui y Larga, y el tramo secundario empieza desde Tarqui y Larga hasta Benigno Malo. Para obtener estos flujos de circulación de peatones, se designaron cinco puntos de conteo en diferentes horas del día, logrando obtener un rango promedio de flujos por día.

SIMBOLOGÍA

	Predios		Dirección del Flujos peatonales
	Entorno L		Sombra
	Límite M.U		Puntos de conteo
	Curvas de nivel		Tramo 1
			Tramo 2

a. ANÁLISIS DE FLUJOS PEATONALES DENTRO DE LA ZONA DE ESTUDIO

Dentro de la mancha urbana seleccionada, se pone énfasis en la zona de estudio de la calle Larga, entre las calles Tarqui y Benigno Malo, donde se realiza un análisis de flujos peatonales durante tres días martes, jueves y sábado, logrando así recopilar datos de dos tramos de la mancha urbana. En primera instancia está el tramo que abarca la calle Condamine, donde se conecta con la Tarqui y llega hasta la calle Larga. Aquí se observa un flujo medio de peatones, principalmente moderado debido al uso de este espacio por estudiantes de la Universidad de Cuenca, quienes se conectan al Centro Histórico a través de las escalinatas del barranco.

El segundo tramo va desde la calle Tarqui hasta la calle Benigno Malo, donde se registra un flujo peatonal alto. Este incremento se debe a la proximidad del mercado Diez de Agosto, que atrae a comerciantes y vendedores ambulantes, convirtiendo el área en una zona comercial activa. Esta actividad también motiva a que los locales en las plantas bajas se dediquen al comercio. Otro factor relevante es la presencia de varias líneas de buses que pasan por este tramo, generando dos paradas con alta concentración de personas.

Tabla 8. Análisis de flujo peatonal de la calle Condamine hasta la calle Larga

Fuente: (Fundación El Barranco, 2014a)

MARTES 25 DE NOVIEMBRE DEL 2014			
Hora	Suben	Bajan	Total
07:00-08:00	46	84	130
08:00-09:00	51	108	159
09:00-10:00	122	110	232
10:00-11:00	134	112	246
11:00-12:00	159	120	279
12:00-13:00	186	89	275
13:00-14:00	154	90	244
14:00-15:00	79	128	207
15:00-16:00	100	126	226
16:00-17:00	127	193	320
17:00-18:00	174	159	333
18:00-19:00	215	115	320
Total, por día:			2981 personas
Promedio por hora:			248 personas / hora

Tabla 9. Análisis de flujo peatonal en la intersección de la calle Condamine hasta la calle Larga

Fuente: (Fundación El Barranco, 2014a)

JUEVES 27 DE NOVIEMBRE DEL 2014			
Hora	Suben	Bajan	Total
07:00-08:00	54	103	157
08:00-09:00	92	109	201
09:00-10:00	120	75	195
10:00-11:00	152	130	282
11:00-12:00	196	109	305
12:00-13:00	244	125	369
13:00-14:00	186	122	308
14:00-15:00	108	132	240
15:00-16:00	65	79	144
16:00-17:00	86	100	186
17:00-18:00	204	178	382
18:00-19:00	132	69	201
Total, por día:			2970 personas
Promedio por hora:			248 personas / hora

Tabla 10. Análisis de flujo peatonal en la intersección de la calle Condamine hasta la calle Larga

Fuente: (Fundación El Barranco, 2014a)

SABADO 29 DE NOVIEMBRE DEL 2014			
Hora	Suben	Bajan	Total
07:00-08:00	24	29	53
08:00-09:00	32	44	76
09:00-10:00	57	81	138
10:00-11:00	82	69	151
11:00-12:00	61	75	136
12:00-13:00	49	61	110
13:00-14:00	40	65	105
14:00-15:00	29	55	84
15:00-16:00	23	51	74
16:00-17:00	24	37	61
17:00-18:00	15	24	39
18:00-19:00	9	29	38
Total, por día:			1065 personas
Promedio por hora:			89 personas / hora

Tabla 11. Análisis de flujo peatonal en la intersección de la calle Tarqui hasta la Benigno Malo

Fuente: (Fundación El Barranco, 2014a)

MARTES 25 DE NOVIEMBRE DEL 2014			
Hora	Suben	Bajan	Total
07:00-08:00	314	285	599
08:00-09:00	487	255	742
09:00-10:00	642	327	969
10:00-11:00	602	377	979
11:00-12:00	531	438	969
12:00-13:00	769	864	1633
13:00-14:00	596	460	1056
14:00-15:00	434	320	754
15:00-16:00	422	374	796
16:00-17:00	378	499	877
17:00-18:00	534	526	1060
18:00-19:00	746	895	1641
Total, por día:			12075 personas
Promedio por hora:			1066 personas / hora

Tabla 12. Análisis de flujo peatonal en la intersección de la calle Tarqui hasta la Benigno Malo

Fuente: (Fundación El Barranco, 2014a)

JUEVES 25 DE NOVIEMBRE DEL 2014			
Hora	Suben	Bajan	Total
07:00-08:00	177	172	349
08:00-09:00	418	296	714
09:00-10:00	502	267	769
10:00-11:00	643	460	1103
11:00-12:00	620	735	1355
12:00-13:00	660	740	1400
13:00-14:00	655	530	1185
14:00-15:00	355	226	581
15:00-16:00	488	385	873
16:00-17:00	432	492	924
17:00-18:00	535	642	1177
18:00-19:00	857	972	1829
Total, por día:			12259 personas
Promedio por hora:			1022 personas / hora

Tabla 13. Análisis de flujo peatonal en la intersección de la calle Tarqui hasta la Benigno Malo

Fuente: (Fundación El Barranco, 2014a)

SABADO 29 DE NOVIEMBRE DEL 2014				
Hora	Suben		Bajan	Total
07:00-08:00		103	113	216
08:00-09:00		283	292	575
09:00-10:00		406	331	737
10:00-11:00		642	324	966
11:00-12:00		695	421	1116
12:00-13:00		569	431	10000
13:00-14:00		217	355	572
14:00-15:00		196	234	430
15:00-16:00		182	147	329
16:00-17:00		252	277	529
17:00-18:00		221	305	526
18:00-19:00		171	226	398
Total, por día:				7394 personas
Promedio por hora:				616 personas / hora

A continuación, se presenta una tabla de análisis de los tramos encontrados en la mancha urbana. Se ha asignado un valor de 1 a los tramos con mínima circulación peatonal y un valor de 6 a los tramos con alta circulación peatonal, obteniendo así los flujos con más incidencia peatonal.

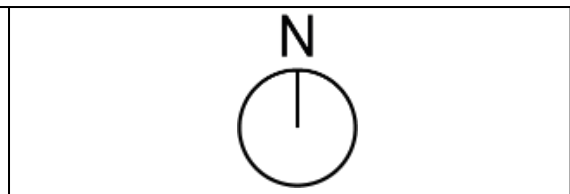
Tabla 14. Análisis tramos recorridos de la zona de estudio seleccionado

Fuente: (Fundación El Barranco, 2014a)

TRAMO	USO	COMO SE USA	PARTICULARIDADES	AFECCIONES
La Condamine – Tarqui	2-3	Acarrea personas de la Av. Loja mayoritariamente	Juegos de espacios abierto y cerrados de importancia y puntos de gran dominio visual	Demasiado contaminación por gases y ruido de los vehículos que además imposibilitan el cruce
Tarqui – Benigno Malo	4-5	El flujo se refuerza con la presencia del Mercado 10 de agosto y los dos canales de salida del centro, Escalinatas de la Universidad de Cuenca y Bajada del Centenario	De gran carácter por los usuarios del Mercado. Buenas visuales en aperturas de la Calle Larga	Mayoritariamente se notan problemas de contratación y falta de control en paradas de buses y taxis



Figura 113. Flujos vehiculares
Fuente: Elaboración propia



3.4.2 FLUJOS VEHICULARES

DESCRIPCIÓN

Dentro de la zona de estudio seleccionada, se realizó un análisis de flujos vehiculares, identificando las vías con mayor y menor incidencia de vehículos. En este análisis se encontraron tres tipos de flujos: bajos, donde el tránsito es moderado y el trayecto no presenta demoras significativas; medios, donde hay congestión de vehículos, pero la circulación continúa; y altos, donde hay una cantidad excesiva de vehículos y el tránsito en algunas horas es prácticamente estático. Para obtener estos datos de circulación, se designaron cinco puntos de conteo en diferentes horas del día, logrando así obtener un rango promedio de flujos por día.

SIMBOLOGÍA

	Predios		Dirección de Flujos vehiculares
	Entono L		Flujo alto
	Límite M.U		Flujo medio
	Curvas de nivel		Flujo bajo
	Puntos de conteo		Sombra

Figura 114. Flujos vehiculares
Fuente: Elaboración propia

Mapa 8. Flujos vehiculares

Fuente: Elaboración propia

3.4.3 LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN PARA ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO

3.4.3.1. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Para esta etapa del proceso de recolección de datos, se han elegido encuestas cuantitativas dirigidas a residentes del área y cualitativas a expertos en el tema de investigación. Esto con el fin de identificar los aspectos fundamentales que contribuyen al abandono del uso residencial en estos sectores. Se ha aplicado un modelo de encuesta que aborda factores sociales, socioculturales y económicos.

La recolección de datos contribuye al desarrollo de estrategias de planificación para el sector de la calle Larga, especialmente entre las calles Tarqui y Benigno Malo. Estas estrategias se fundamentarán en el abandono de la vida urbana en esta área, lo que ha llevado a que se convierta en un espacio de uso comercial, cambiando así su identidad tradicional. Se busca presentar a la población local alternativas para abordar la problemática actual relacionada con el cambio de uso del suelo, que está causando este abandono residencial.

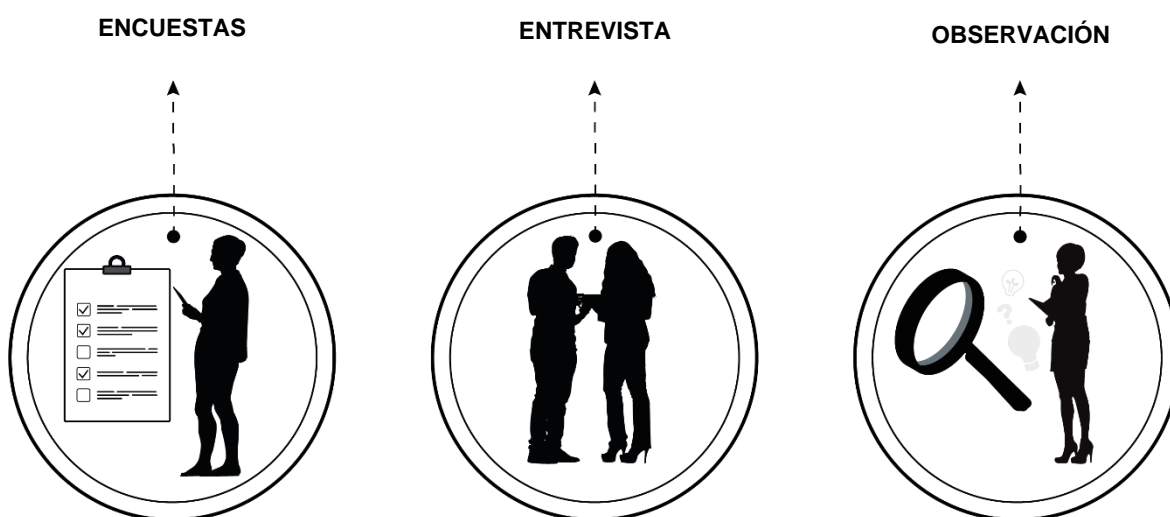


Figura 115. Recolección de datos

Fuente: Elaboración propia

Además, con esta recolección eficaz de datos se podrá comprobar que el abandono del lugar tiene lugar debido a la gentrificación que ocurrió durante los años 70, donde la gran mayoría de personas deseaba vender sus edificaciones, y los grandes capitales o inversores vieron la oportunidad de compra, adueñándose de estos espacios e implementando distintas actividades para la zona, principalmente el comercio.

3.4.3.2. CEDULA DE MUESTREO CUANTITATIVO

FICHA DE ENCUESTAS	LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN
Fecha:	
Tipología de uso del predio:	
01. ¿Cuál es su edad?	
<ul style="list-style-type: none"> • 18-29 • 30-39 • 40-59 • 60 o mas 	
02. ¿Cuál es su ocupación principal?	
<ul style="list-style-type: none"> • Estudiante • Empleado/a • Autónomo/a • Desempleado/a • Jubilado/a • Otro 	
03. ¿Vive usted actualmente en el Centro Histórico de la ciudad?	
<ul style="list-style-type: none"> • Sí • No 	
04. Si no vive en el Centro Histórico, ¿estaría dispuesto/a a mudarse allí?	
<ul style="list-style-type: none"> • Sí • No <p>¿Por qué?</p> <hr/>	
05. ¿Con que frecuencia visita usted el Centro Histórico de la ciudad?	
<ul style="list-style-type: none"> • Diariamente • Varias veces a la semana • Una vez a la semana • Varias veces al mes • Raramente • Nuca 	
06. ¿Cuáles son los principales problemas que percibe en el Centro Histórico de la ciudad? (puede seleccionar más de una opción)	
<ul style="list-style-type: none"> • Inseguridad • Suciedad • Mal estado de las infraestructuras • Falta de servicios básicos • Ruido • Trafico 	

<ul style="list-style-type: none"> • Otro (especificar)
<p>07. ¿Qué medidas cree que son necesarias para equilibrar el uso del suelo entre residencial y comercial en el Centro Histórico? (puede seleccionar más de una opción)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Regulación del comercio • Fomento de la vivienda asequible • Incentivos para propietarios residenciales • Mejora de infraestructuras y servicios • Mejora del transporte público • Mejora de la seguridad • Otros (especificar)
<p>08. ¿Qué cree que debería hacerse para controlar la aglomeración del comercio en el Centro Histórico?</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Limitar la cantidad de comercios • Regular horarios de funcionamiento • Establecer zonas específicas para comercio • Fomentar el comercio de pequeño tamaño • Otros (especificar)
<p>09. ¿Qué tipo de viviendas cree que serían más atractivas para los posibles residentes?</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Departamentos modernos • Casas restauradas • Viviendas asequibles • Viviendas de lujo • Otros (especificar)
<p>10. ¿Cuáles considera que serían los principales beneficios de reintegrar el uso residencial en el Centro Histórico? (puede seleccionar más de una opción)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Aumento de la seguridad • Dinamización económica • Conservación del patrimonio • Mejora de la calidad de vida • Reducción de la congestión comercial • Otros (especificar)
<p>11. ¿Tiene alguna sugerencia o comentario adicional sobre cómo podría mejorarse el Centro Histórico para fomentar el uso residencial y manejar la aglomeración comercial?</p>

3.4.3.3. TABULACIÓN DE DATOS

a. RESULTADO DE CEDULA DE MUESTREO CUANTITATIVO

Para realizar las encuestas, primero se definió el método para calcular la muestra del sector. Se utilizó un método empírico que comienza con la identificación de la cantidad de predios en el área de estudio. En este caso, se encontraron 223 predios. Se calculó el 30% de estos predios para determinar la cantidad de encuestas que se deben realizar, resultando en 67 predios a encuestar. Este total se divide según los diferentes usos existentes en el sector, asignando una cantidad específica a cada uso para cumplir con el valor determinado y así identificar el uso mayoritario del lugar.

Uso de predio
67 respuestas

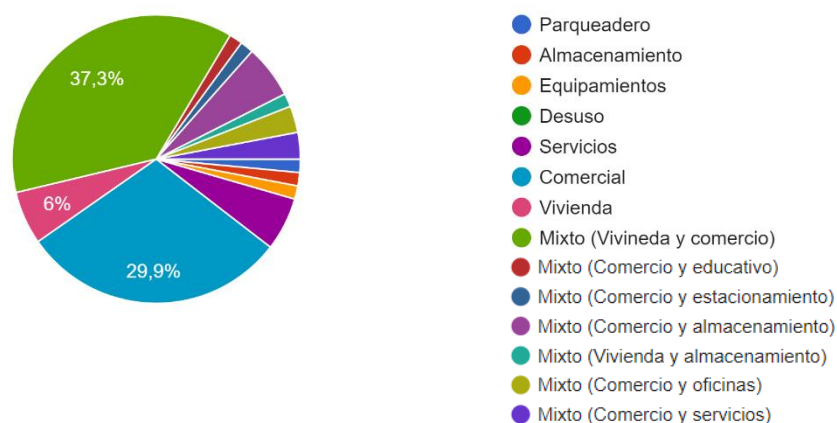


Figura 116. Resultado de los usos predominantes del sector en el muestreo

Fuente: Elaboración propia

El análisis del muestreo realizado en el sector de estudio reveló que el uso predominante de los predios es mixto, combinando vivienda y comercio, con un 37.3%. En segundo lugar, se identificó el uso comercial con un 29.9%, lo cual indica una presencia significativa en la zona. Por último, se encontró que el uso minoritario en el sector es mixto de vivienda y almacenamiento, representando solo un 1.5% del total.

1. ¿Cuál es su edad?

67 respuestas

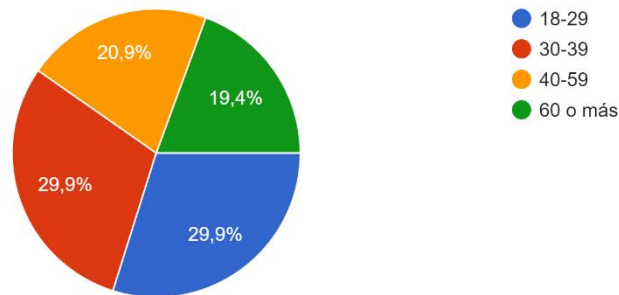


Figura 117. Resultado la pregunta 1 del muestreo

Fuente: Elaboración propia

Durante el muestreo, se identificó que las personas que habitan o permanecen en el sector abarcan un rango de edad variado. Se observó un equilibrio entre los grupos de edad de 18-29 años y 30-39 años, ambos representando el 29.9% de la población del sector. Por lo tanto, la edad media predomina en la zona. En contraste, el grupo de edad de 60 años o más es el menos representado, constituyendo solo el 19.4% de la población.

2. ¿Cuál es su ocupación principal?

67 respuestas

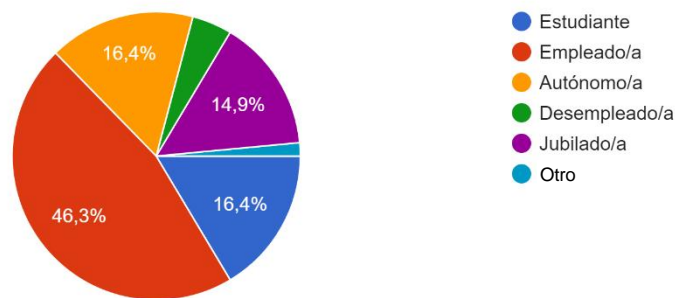


Figura 118. Resultado de la pregunta 2 del muestreo

Fuente: Elaboración propia

Según las encuestas realizadas en el sector, se identificó que la ocupación principal de los habitantes es la de empleados, representando el 46.3%. Además, se encontró un equilibrio entre estudiantes y personas con locales comerciales propios (autónomos), cada grupo constituyendo un 16.4% de la población. En un rango minoritario, el 4.5% de los encuestados se identificaron como desempleados.

3. ¿Vive usted actualmente en el Centro Histórico de la ciudad?

67 respuestas

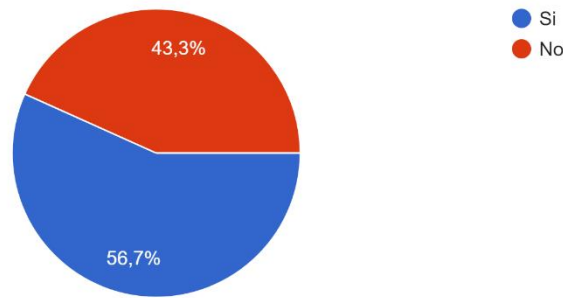


Figura 119. Resultado de la pregunta 3 del muestreo

Fuente: Elaboración propia

Un aspecto clave analizado fue la residencia actual de las personas que frecuentan la zona, específicamente en el Centro Histórico de la ciudad. Los resultados indicaron que la mayoría de los encuestados, un 56.7%, no reside en el Centro Histórico. Sin embargo, una proporción significativa del sector, el 43.3%, sí reside en esta área.

4. Si no vive en el Centro Histórico, ¿estaría dispuesto/a a mudarse allí?

67 respuestas

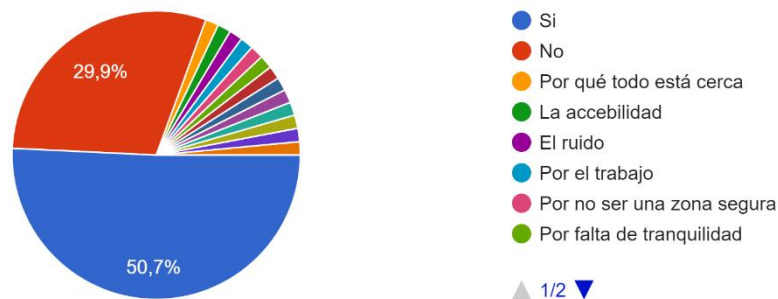


Figura 120. Resultado de la pregunta 4 del muestreo

Fuente: Elaboración propia

La pregunta sobre la residencia actual se vinculó directamente con la disposición de las personas a mudarse al Centro Histórico de la ciudad. A las personas que no residen actualmente en el Centro Histórico, se les consultó si desearían mudarse allí. De los encuestados, el 50.7% indicó que estarían dispuestos a mudarse, mientras que solo el 29.9% respondió negativamente, debido a:

- Altos costos en los arriendos
- Excedencia de ruido
- Percepción de inseguridad

5. ¿Con que frecuencia visita usted el Centro Histórico de la ciudad?

67 respuestas

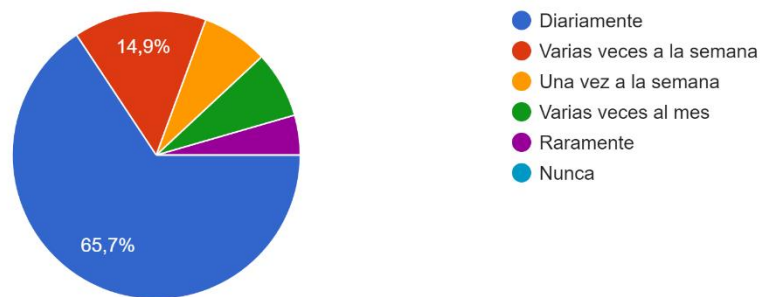


Figura 121. Resultado de la pregunta 5 del muestreo

Fuente: Elaboración propia

La frecuencia de visita al sector es un aspecto crucial, ya que refleja la actividad constante en el área. Según el muestreo, el 65.7% de los encuestados visitan el sector diariamente, ya sea por motivos de trabajo, estudio o abastecimiento. Además, el 14.9% de las personas visitan el Centro Histórico varias veces a la semana. En contraste, solo el 4.5% de los encuestados visita el sector raramente.

6. ¿Cuáles son los principales problemas que percibe en el Centro Histórico de la ciudad? (puede seleccionar más de una opción)

67 respuestas

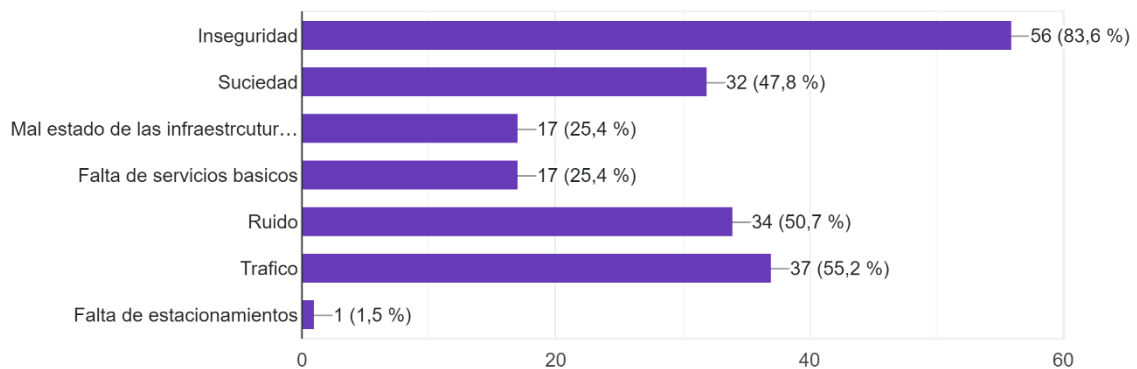


Figura 122. Resultado de la pregunta 6 del muestreo

Fuente: Elaboración propia

Se consultó a las personas del área sobre los problemas que perciben en la zona de estudio. El 83.6% de los encuestados indicó que la inseguridad es un problema frecuente, atribuida a la gran aglomeración de comercios, vendedores ambulantes y al horario de funcionamiento del sector, que se vuelve desolado por la noche.

Además, un 55.2% de los encuestados señalaron que el tráfico es un problema significativo debido a la congestión vehicular en el área. Sin embargo, la falta de estacionamiento no se percibe como un problema mayor, ya que solo el 1.5% de los encuestados lo mencionaron.

7. ¿Qué medidas cree que son necesarias para equilibrar el uso del suelo entre residencial y comercial en el centro histórico? (puede seleccionar más de una opción)

67 respuestas

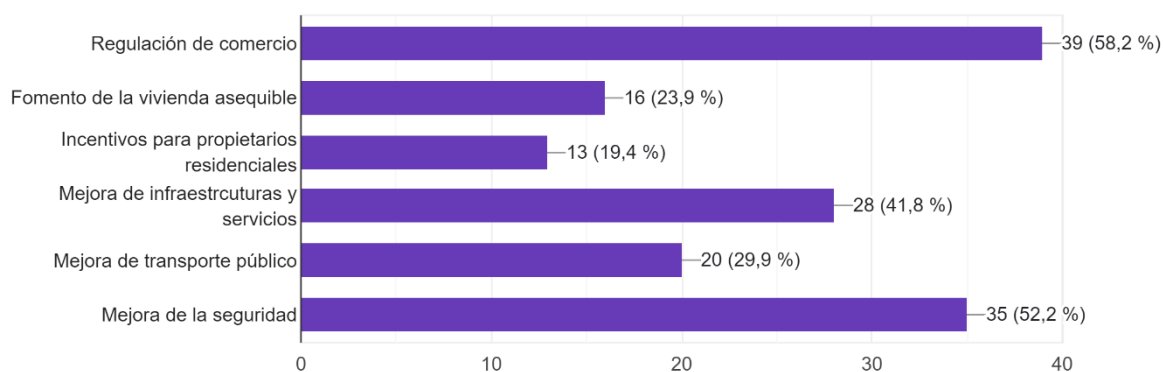


Figura 123. Resultado de la pregunta 7 del muestreo

Fuente: Elaboración propia

Para equilibrar el uso del suelo en el Centro Histórico, se pueden considerar varias medidas. La regulación del comercio es crucial, ya que el 58.2% de los encuestados destacaron este punto. Además, la mejora de la seguridad es un factor clave, con un 52.2% de respuestas indicando su importancia. En contraste, los incentivos para los propietarios no fueron considerados tan relevantes, con solo un 19.4% de acuerdo con esta medida.

8. ¿Qué cree que debería hacerse para controlar la aglomeración del comercio en el centro histórico?

67 respuestas

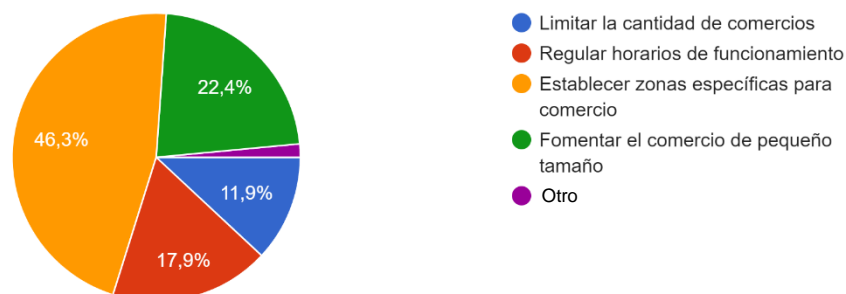


Figura 124. Resultado de la pregunta 8 del muestreo

Fuente: Elaboración propia

Dentro de los factores clave identificados para controlar la aglomeración del comercio en la zona de muestreo, se destacan varias medidas. Establecer zonas específicas para el comercio obtuvo un alto nivel de acuerdo, con un 46.3% de las personas a favor. Esta medida es especialmente relevante debido a la alta concentración generada por el mercado Diez de Agosto.

Otro punto clave es el fomento de comercios en tamaños más pequeños, con un 22.4% de respaldo. Esta estrategia podría ayudar a regular la aglomeración al diversificar la oferta comercial y distribuir mejor la actividad económica en la zona.

Finalmente, un porcentaje pequeño pero significativo de encuestados (11.9%) consideraron que limitar la cantidad de comercios podría ser una medida eficaz para controlar la aglomeración.

9. ¿Qué tipo de viviendas cree que serían más atractivas para los posibles residentes?

67 respuestas

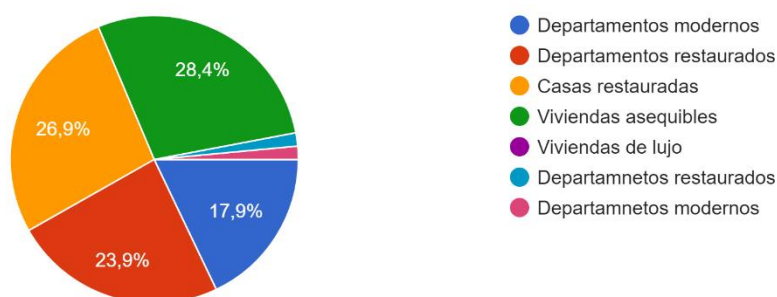


Figura 125. Resultado de la pregunta 9 del muestreo

Fuente: Elaboración propia

Para atraer un aumento de residentes en la zona, las viviendas asequibles se consideran fundamentalmente atractivas, con un 28.4% de las personas expresando su preferencia por este tipo de vivienda. Además, las casas restauradas también son una opción atractiva en algunos casos, con un 26.9% de las personas mostrando interés en este tipo de vivienda. En un grupo minoritario, se encuentran los departamentos modernos, con solo un 1.5% de preferencia.

10. ¿Cuáles considera que serían los principales beneficios de reintegrar el uso residencial en el centro histórico?

67 respuestas

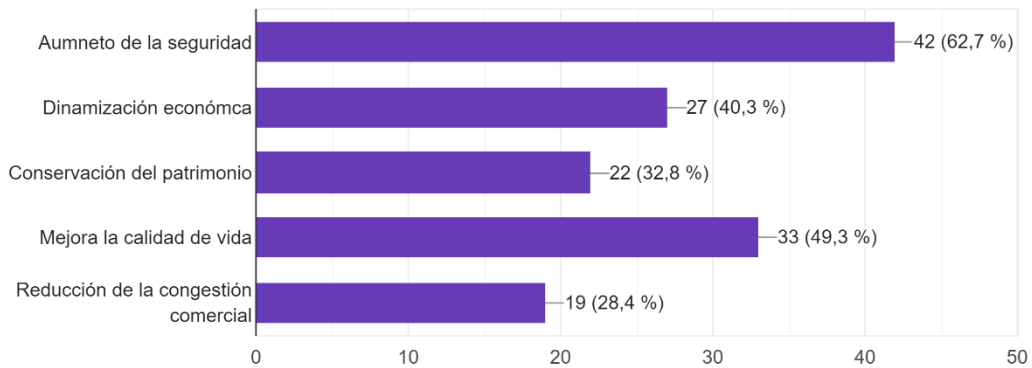


Figura 126. Resultado de la pregunta 10 del muestreo

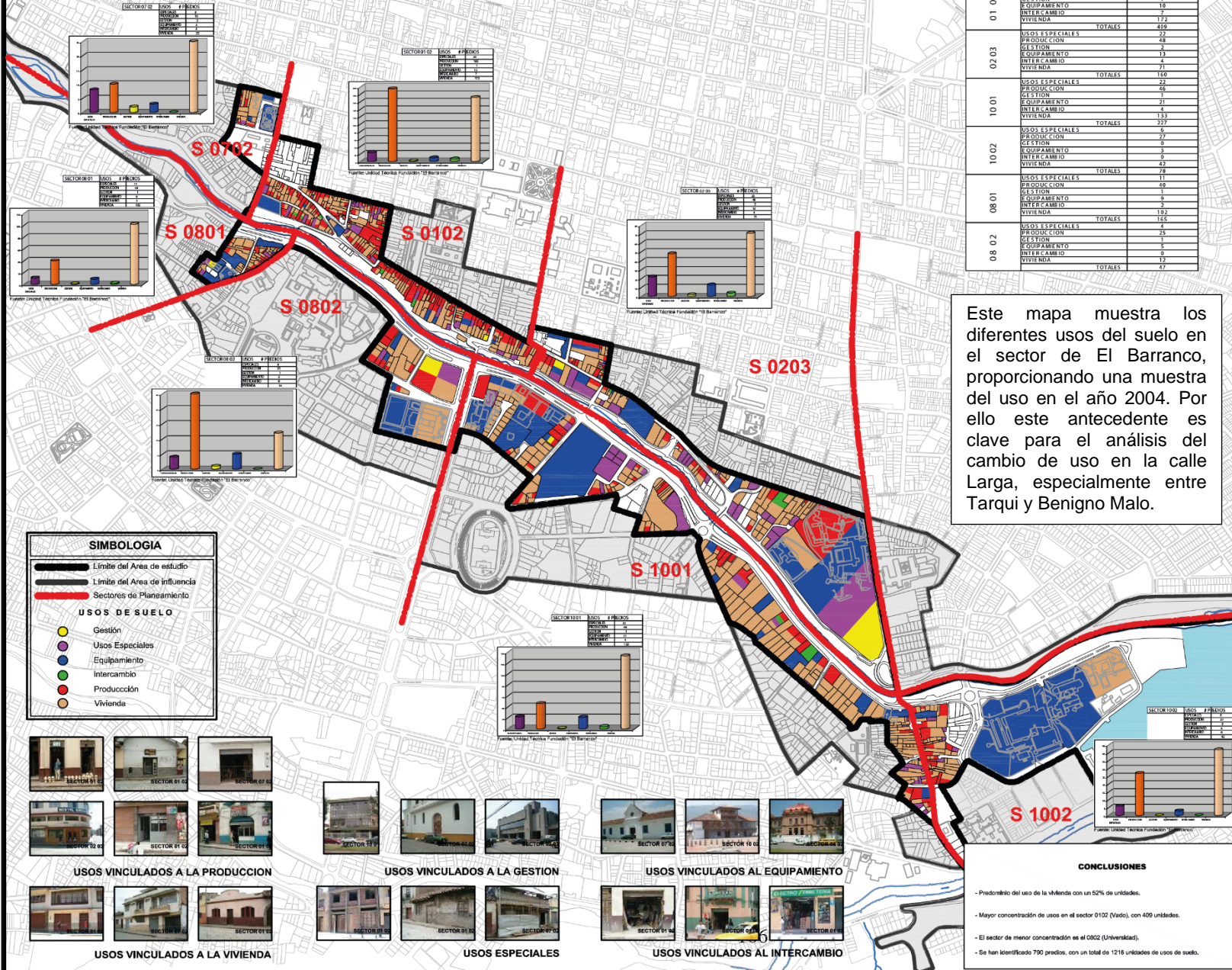
Fuente: Elaboración propia

Según el muestreo, la reintegración del uso residencial en el Centro Histórico proporcionaría varios beneficios. El 62.7% de las personas están de acuerdo en que esto conduciría a una mejora en la seguridad, mientras que el 49.3% cree que también mejoraría la calidad de vida de las personas. Además, la zona se beneficiaría con la reducción de la congestión comercial, con un 28.4% de las personas expresando su acuerdo con esta idea.

Estos resultados sugieren que la reintegración del uso residencial en el Centro Histórico no solo tendría un impacto positivo en la seguridad y la calidad de vida, sino que también podría contribuir a reducir la congestión comercial en la zona. Esto respalda la idea de considerar la reintegración del uso residencial como una medida para mejorar el Centro Histórico y beneficiar a sus residentes y visitantes.

USO Y OCUPACION DEL SUELO

PLANO GENERAL USOS DE SUELO



SECTOR	USOS DE SUELO	# PREDIOS
01 02	USOS ESPECIALES	24
	PRODUCCION	132
	GESTION	10
	EQUIPAMIENTO	10
	INTERCAMBIO	7
	TOTALES	173
02 03	USOS ESPECIALES	22
	PRODUCCION	48
	GESTION	13
	EQUIPAMIENTO	4
	INTERCAMBIO	4
	TOTALES	81
10 01	USOS ESPECIALES	22
	PRODUCCION	66
	GESTION	31
	EQUIPAMIENTO	4
	INTERCAMBIO	4
	TOTALES	127
10 02	USOS ESPECIALES	6
	PRODUCCION	27
	GESTION	0
	EQUIPAMIENTO	3
	INTERCAMBIO	0
	TOTALES	36
08 01	USOS ESPECIALES	11
	PRODUCCION	46
	GESTION	1
	EQUIPAMIENTO	2
	INTERCAMBIO	2
	TOTALES	62
08 02	USOS ESPECIALES	165
	PRODUCCION	25
	GESTION	1
	EQUIPAMIENTO	1
	INTERCAMBIO	1
	TOTALES	193

INTRODUCCION

El conocimiento y análisis del conjunto de elementos que conforman el sistema de un asentamiento constituye un paso previo e imprescindible para el proceso de desarrollo urbano.

Un estudio sobre el Uso y Ocupación del Suelo, nos permitirá entender de mejor manera el funcionamiento de la zona y conocer el análisis de dinámicas territoriales que nos conllevarán a las decisiones sobre la ocupación, uso y aprovechamiento del suelo, contribuyendo así en la base fundamental para la actuación de la I. Municipalidad de Cuenca.

- OBJETIVOS DEL ESTUDIO**
- Conocer las características de uso y ocupación del suelo en el área de "El Barranco".
 - Delimitar las áreas de suelo con uso, mal uso y falta de uso.
 - Detectar áreas que por sus características ameritan a ser sometidas a preservación y protección natural.
 - Determinar las tendencias de crecimiento del poblado.
 - Identificar zonas con vocación o predominio de ciertos usos que lo identifiquen como áreas urbanas caracterizadas por ciertos elementos.

ASPECTOS METODOLÓGICOS

Para la realización de este diagnóstico la metodología utilizada se fundamenta en la información estadística recopilada a través del Departamento de Análisis y Censos de la I. Municipalidad de Cuenca y en una información secundaria basada en levantamientos básicos. Entre estas últimas, bases de datos, planos catastrales y planos generales. Estando de esta manera elaboró un Plano Base de la Ciudad totalmente ampliado y actualizado.

Como método de análisis se ha optado por mantener la división de la ciudad por zonas y sectores que está en vigencia, ya que las manzanas que las conforman poseen características de uso y ocupación del suelo similares. De esta forma, el Área de Estudio queda dividida en ocho sectores de planeamiento.

USO DEL SUELO

Para el análisis del Uso del suelo se ha utilizado básicamente la información proporcionada por el Departamento de Análisis y Censos, la misma que ha sido procesada utilizando una tabla de clasificación de usos de suelo.

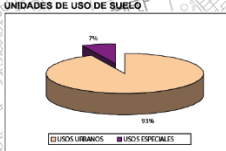
ANÁLISIS DE LOS TIPOS DE USOS DEL SUELO

Los usos de suelo se clasifican en: Usos Urbanos y Usos Especiales.

- Los Usos Urbanos están clasificados en 5 categorías detalladas a continuación:
- Producción de bienes.
 - Intercomercio.
 - Equipamiento Comunitario.
 - Vivienda.
 - Gestión.
- Y los Usos Especiales se clasifican en:
- Biología y silvicultura.
 - Cultivos.
 - Calificación de superficies.
 - Edificio en construcción.
 - Calle en construcción.
 - Terrenos vacantes.
 - Plantas en construcción.

En el Área Específica de Planeamiento se han registrado 790 predios, con un total de 1 216 unidades de usos de suelo, de los cuales 1 134 (93%) son urbanos y 81 (7%) especiales.

Este mapa muestra los diferentes usos del suelo en el sector de El Barranco, proporcionando una muestra del uso en el año 2004. Por ello este antecedente es clave para el análisis del cambio de uso en la calle Larga, especialmente entre Tarqui y Benigno Malo.



USOS URBANOS

El uso urbano es el que posee la tierra su fin en la ciudad que ésta posee de ser soporte de las actividades que se desarrollan en ella, como son: producción, intercambio y gestión.

Como se puede apreciar en el gráfico de los sectores de planeamiento, el uso urbano que predomina es el de la vivienda, lo que nos indica la fuerte relación de dependencia entre la vivienda y los negocios, negocios que sustentan la economía de la población.

De igual manera, se observa que existe un 7 % de usos especiales, entre ellos: tierras vacantes, en construcción, bodegas que se encuentran distribuidos de manera uniforme dentro del área de estudio, especialmente en las zonas que rodean a los centros comerciales, como los alrededores del mercado 10 de agosto, la calle Tarqui y especialmente el primer tramo de la calle Larga.

PLAN ESPECIAL EN "EL BARRANCO" DE CUENCA

DIAGNÓSTICO

ESCALA: 1 : 5000

FUNDACIÓN EL BARRANCO

BOBIE ALBERDINO VINTIMILLA
PROFESOR
INGENIERO EN PLANIFICACION URBANA
CARRERA DE INGENIERIA EN PLANIFICACION URBANA

BOBIE ALBERDINO VINTIMILLA
PROFESOR
INGENIERO EN PLANIFICACION URBANA
CARRERA DE INGENIERIA EN PLANIFICACION URBANA

UNIDAD TECNICA
FUNDACION "EL BARRANCO"

CONTENIDO:
- USOS DE SUELO GENERAL

CUENCA, DICIEMBRE / 2004

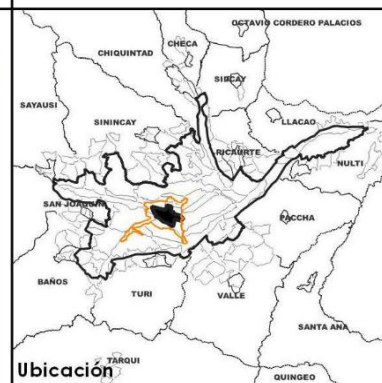
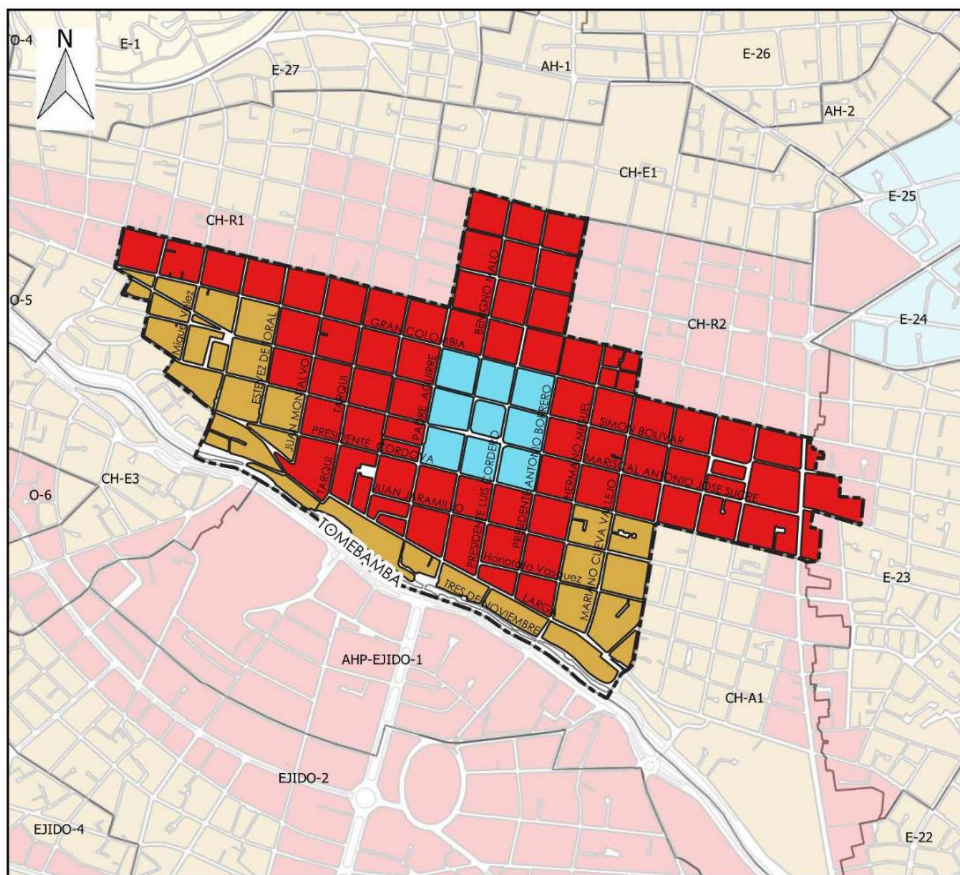
LAMINA: 3.1

- CONCLUSIONES**
- Predominio del uso de la vivienda con un 52% de unidades.
 - Mayor concentración de usos en el sector 0102 (Vado), con 409 unidades.
 - El sector de menor concentración es el 0802 (Universidad).
 - Se han identificado 790 predios, con un total de 1216 unidades de usos de suelo.

Mapa 9. Mapa de usos del suelo en 2004 Fuente: (Fundación El Barranco, 2004)

**DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Centro**

CH-1



SIMBOLOGIA

Límite PIT

Usos Generales

- Mixto
- R1
- Múltiple

Tratamiento:
Conservación y redensificación

Uso General	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Restringido	Prohibido
Mixto	RAD; COM_2B; SERV_2A; SERV_3A; SERV_4A; SERV_4B; SERV_10A; SERV_10B; EQU_2; EQU_9;	COM_1; COM_2A; COM_6A; SERV_1A; SERV_5A; SERV_8; SERV_11A; SERV_11B; SERV_12; SERV_14A; EQU_1; EQU_3; EQU_4; EQU_7; CONSERV_ARQ; CONSERV_TRAD	COM_3A; COM_3B; COM_4A; COM_5A; COM_5B; COM_8A; COM_9A; COM_10A; COM_11A; COM_12A; SERV_1B; SERV_2B; SERV_3B; SERV_5B; SERV_6; SERV_7A; SERV_7B; SERV_9; SERV_10A; SERV_10B; SERV_14B; SERV_14C; SERV_15B; SERV_18; SERV_19A; SERV_19B; SERV_20A; SERV_22A; SERV_24; SERV_25; SERV_26; SERV_27A; SERV_27B; SERV_28A; SERV_29A; SERV_29B; SERV_30; SERV_31; SERV_32; EQU_5; EQU_6; EQU_8; EQU_11; PA_T1; PA_T2; I TIPO A; I TIPO B; AG_01_A	
Múltiple	EQU_2, EQU_9, RAD COM_2A, SERV_2A, SERV_3A, SERV_3B, SERV_4B, SERV_11B, SERV_14B,	COM_1, COM_3B, SERV_1A, SERV_4A, SERV_5A, SERV_11A, SERV_14A, CONSERV_TRAD EQU_1, EQU_3, EQU_4, EQU_5, EQU_7	COM_2B, COM_3A, COM_5A, COM_6A, COM_9A, SERV_2B, SERV_7A, SERV_8, SERV_10A, SERV_10B, SERV_14C, SERV_19A, SERV_24, SERV_26, SERV_27A, SERV_29A; AG_01_A, EQU_10, EQU_6, EQU_8, EQU_11; PA_T1, PA_T2; I TIPO A, I TIPO B.	
R1 Residencial	RBD; RMD; RAD	COM_1; COM_2A; COM_2B; COM_3A; SERV_1A; SERV_1B; SERV_2A; SERV_3A; SERV_3B; SERV_4A; SERV_5A; CONSERV_TRAD; EQU_1; EQU_3; EQU_4; EQU_5; EQU_7;	COM_3B; COM_4A; COM_5A; COM_6A; COM_8A; COM_9A; COM_10A; COM_11A; SERV_2B; SERV_4B; SERV_5B; SERV_6; SERV_7A; SERV_7B; SERV_8; SERV_9; SERV_10A; SERV_10B; SERV_11A; SERV_11B; SERV_12; SERV_14A; SERV_14B; SERV_14C; SERV_15A; SERV_15B; SERV_18; SERV_19A; SERV_19B; SERV_20A; SERV_22A; SERV_22B; SERV_24; SERV_25; SERV_26; SERV_27A; SERV_27B; SERV_28A; SERV_29A; SERV_29B; SERV_30; SERV_31; SERV_32; AG_01_A; EQU_2; EQU_10; EQU_6, EQU_8; EQU_9; EQU_11; PA_T1; PA_T2; I TIPO A; I TIPO B;	

Observaciones

En el anexo 7.1 correspondiente al Listado de usos de suelo, actividades y condiciones; se encuentra el código del grupo al que pertenece; la descripción de las actividades del grupo y sus condiciones para el emplazamiento

Las actividades que no estén descritas como usos principales; complementarios y restringidos; se entenderán como usos prohibidos.

Mapa 10. Mapa de usos del suelo en 2021

Fuente: (PUGS, 2022)



Figura 127. Mercado Diez de Agosto
Fuente: Elaboración propia



3.5.3 USOS DEL SUELO

DESCRIPCIÓN

Dentro de la zona de estudio seleccionada, se han identificado 14 tipos de uso del suelo, siendo el uso mixto de vivienda y comercio el predominante.

CANTIDAD DE PREDIOS	% DE USO		
1	0.44 %		Parqueadero
1	0.44 %		Almacenamiento
4	1.79 %		Equipamientos
15	6.52 %		Desuso
12	5.38 %		Servicios
53	24.76%		Comercial
12	5.38 %		Vivienda
91	40.08%		Mixto: Vivienda y Comercio
2	0.89 %		Mixto: Comercio y Educativo
4	1.79 %		Mixto: Comercio y Estacionamiento
9	4.03 %		Mixto: Comercio y almacenamiento
8	3.58 %		Mixto: Vivienda y almacenamiento
5	2.24 %		Mixto: Comercio y oficinas
6	2.68 %		Mixto: Comercio y servicios

SIMBOLOGÍA

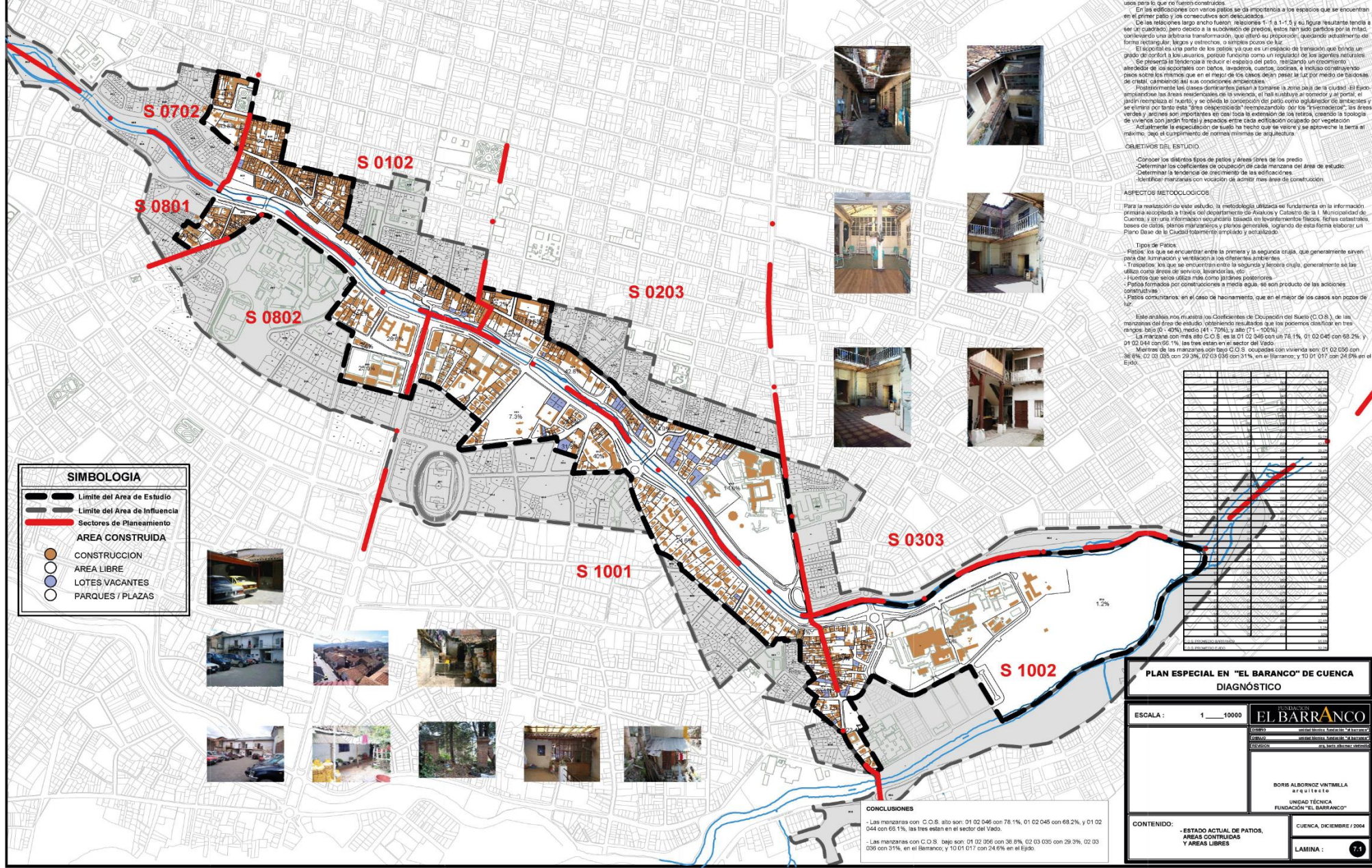
	Predios		Red vial
	Límite M.U		Entorno límite
	Curvas de nivel		Sombra

Con base en el mapa de uso del suelo del año 2004 y la ficha de uso del suelo del año 2022, es pertinente mencionar que no reflejan de manera significativa los cambios de uso del suelo en el sector, en comparación con el trabajo de campo, el cual muestra los usos reales que se están dando actualmente.

Mapa 11. Mapa de usos del suelo

Fuente: Elaboración propia

VIVIENDA PLANO GENERAL DE AREA CONSTRUIDA



INTRODUCCIÓN

Desde la fundación de Cuenca, la vivienda se concibió como una unidad "urbano rural" con un gran patio ajardinado desahogado y muy ventilado como centro alrededor del cual se disponían las distintas celdas habitacionales para los "señores", trasiego para las áreas de servicio, huertas para el autoabastecimiento con el cultivo de frutas, legumbres, y granos para la cría de animales, peñales, separados por canales e dgos aguas.

La evolución inevitable que han sufrido las edificaciones, ha hecho que en la actualidad el patio pase de ser un lugar muy importante de la vivienda, ha ser utilizado en la mayoría de los casos como lavandería, parrilladero y lugar de depósito de elementos inservibles o se dan usos para lo que no fueron concebidos.

En las edificaciones con varios patios se da importancia a los espacios que se encuentran en el primer patio y los conectivos son desahogados.

En las edificaciones largo ancho fueron, relaciones 1:1 a 1:1.5 y su figura resultante tiende a ser un cuadrado, pero debido a la subdivisión de predios, estos han sido partidos por la mitad, convirtiéndose una arbitraria transformación, que alteró su proporción, quedando reducida de forma rectangular, larga y estrecha, o simplemente por el eje.

El resultado es una parte de los patios ya que es un espacio de transición que brinda un grado de confort a los usuarios, porque funciona como un regulador de los agentes naturales.

Se presenta la tendencia a reducir el espacio del patio, realizando un crecimiento alrededor de las espaldas con techos, lavaderos, cuartos, cocinas, e incluso convirtiéndose poco sobre los muros que en el mejor de los casos dejan pasar la luz por medio de toldos de cristal, cambiando así sus condiciones ambientales.

Posteriormente las clases dominantes pasan a tomar la zona baja de la ciudad. El espacio amplíanse las áreas residenciales de la vivienda, el hall está ya al corredor y al portal, el jardín reemplaza el huerto, y se olvida la conexión del patio como regulador de ambientes y se elimina por tanto esas "gras desahogadas" respaldando por los "interiores", las áreas verdes y jardines son importantes en casi toda la extensión de los restos, creando la tipología de viviendas con jardín frontal y espacios entre casas edificación ocupado por vegetación.

Actualmente la especulación de suelo ha hecho que se valore y se aproveche la tierra al máximo, por el cumplimiento de normas mínimas de arquitectura.

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

- Conocer los distintos tipos de patios y áreas libres de los predios
- Determinar los coeficientes de ocupación de cada manzana del área de estudio.
- Identificar las tendencias de crecimiento de las edificaciones.
- Identificar manzanas con vocación de admitir más áreas de construcción.

ASPECTOS METODOLÓGICOS

Para la realización de este estudio, la metodología utilizada se fundamenta en la información primaria recopilada a través del departamento de Avalúes y Catastro de la Municipalidad de Cuenca y sin una información secundaria basada en levantamientos topográficos, fotos aéreas, bases de datos, planos manzanas y planos generales, lograda de esta forma elaborar un Plano Base de la Ciudad totalmente ampliado y actualizado.

Tipos de Patios:

- Patios: los que se encuentran entre la primera y la segunda crujía, que generalmente sirven para dar ventilación y ventilación a los diferentes ambientes.
- Traspalos: los que se encuentran entre la segunda y tercera crujía, generalmente se las utiliza como áreas de servicio, lavanderías, etc.
- Huertos que solo utiliza más como jardines posteriores.
- Patios formados por construcciones a media agua, es son producto de las acciones constructivas.
- Patios comunitarios: en el caso de hacimientos, que en el mejor de los casos son pozos de luz.

Este análisis nos muestra los Coeficientes de Ocupación del Suelo (C.O.S.) de las manzanas del área de estudio, obteniendo resultados que los podemos clasificar en tres rangos: bajo (0 - 40%), medio (41 - 70%) y alto (71 - 100%).

- Las manzanas con más alto C.O.S. es la O1 02 045 con un 78.1%, O1 02 045 con 69.2% y O1 02 044 con 56.1%, las tres están en el sector del Vado.
- Manzanas de las manzanas con bajo C.O.S. ocupadas con vivienda son: O1 02 036 con 8.6%, O2 03 035 con 29.3%, O2 03 036 con 31%, en el Baranco; y 10 01 017 con 24.6% en el Ejido.

Manzana	C.O.S.
O1 02 045	78.1%
O1 02 044	56.1%
O1 02 046	69.2%
O2 03 035	29.3%
O2 03 036	31%
10 01 017	24.6%

CONCLUSIONES

- Las manzanas con C.O.S. alto son: O1 02 046 con 78.1%, O1 02 045 con 69.2%, y O1 02 044 con 56.1%, las tres están en el sector del Vado.
- Las manzanas con C.O.S. bajo son: O1 02 036 con 8.6%, O2 03 035 con 29.3%, O2 03 036 con 31%, en el Baranco; y 10 01 017 con 24.6% en el Ejido.

**PLAN ESPECIAL EN "EL BARRANCO" DE CUENCA
DIAGNÓSTICO**

ESCALA: 1 : 10000

FUNDACIÓN EL BARRANCO

COORDINADOR: BORIS ALBORNOZ VENTALLA
UNIDAD TÉCNICA: FUNDACIÓN "EL BARRANCO"

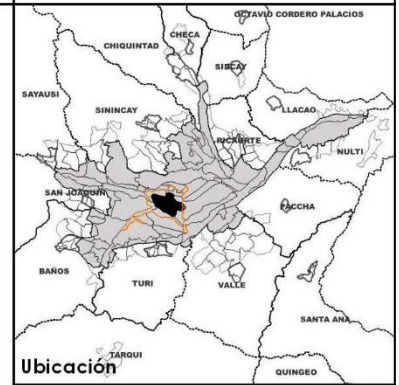
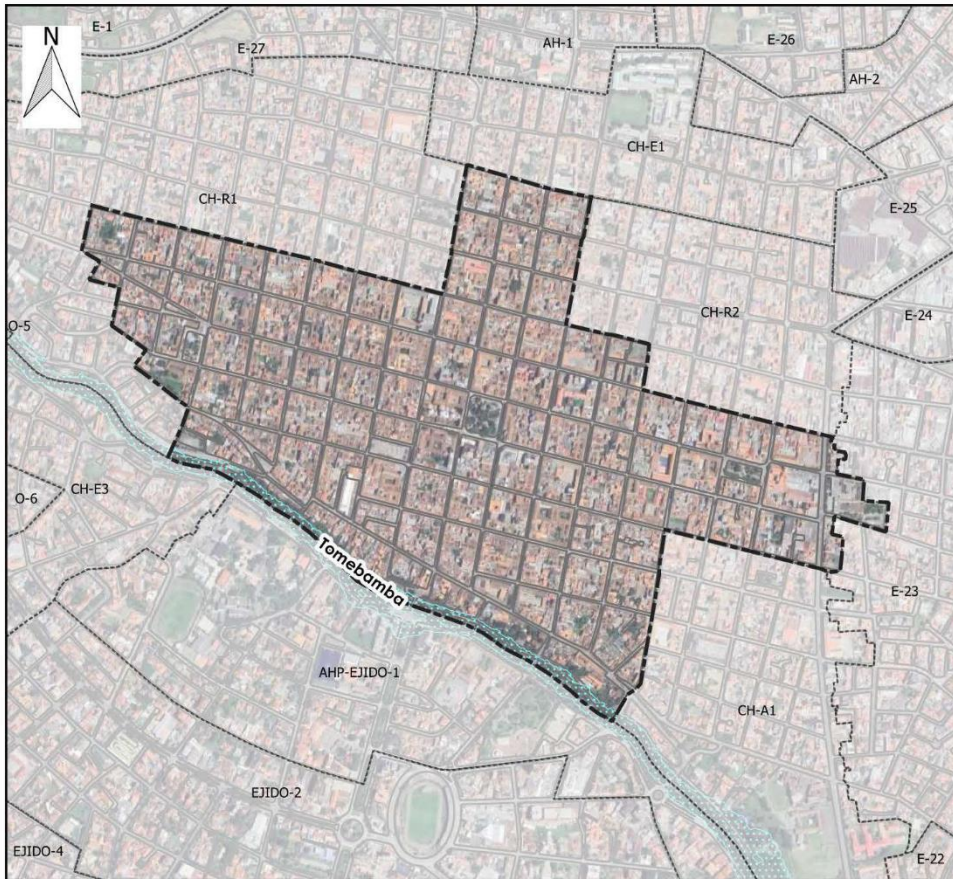
CONTENIDO: - ESTADO ACTUAL DE PATIOS, ÁREAS CONSTRUIDAS Y ÁREAS LIBRES

CUENCA, DICIEMBRE / 2004
LAMINA: 7-1




Mapa 12. Mapa de ocupación del suelo en 2004 Fuente: (Fundación El Baranco, 2004)

**DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO
Centro**

CH-1



SIMBOLOGIA

-  Límite del PIT
-  Inundación
-  Ocupación de predios

Altura de la Edificación	Lote mínimo (m ²)	Frente mínimo (m)	Densidad Neta de Vivienda (DV) Viv/Ha	Tipo de Implantación	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Sección mínima de vía	IE Básico
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Determinantes adicionales

Para la asignación de determinantes de ocupación, los predios pertenecientes a este polígono, deberán regirse a lo establecido en la "Ordenanza para la gestión y conservación de áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca" y sus reformas.

Para la habilitación del suelo en las áreas con susceptibilidad media y baja a FRM, se deberá observar el anexo 6.5 Determinantes para zonas con susceptibilidad a fenómenos de remoción de masas

Los retiros se incrementarán obligatoriamente si los requerimientos de espacio y funcionalidad de los procesos productivos y el control de impactos ambientales lo justifiquen.

Para la aprobación del proyecto urbano arquitectónico, se deberá incluir un estudio técnico complementario que determine las medidas estructurales para mitigar la amenaza de inundación, conforme el Artículo 99 párrafo segundo de la ordenanza y en consideración de las cotas de inundación contenidos en el "Mapa 108 "Estimación preliminar de velocidades y profundidades de flujo" constante en el Anexo 3.1. sección 4.7.2.1.4. Amenaza por Inundación.

Mapa 13. Mapa de ocupación del suelo en 2022

Fuente: (PUGS, 2022)

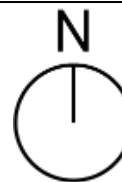


Figura 128. Continua sin retiro frontal
Fuente: Elaboración propia

Figura 129. Continua sin retiro frontal
Fuente: Elaboración propia

Mapa 14. Mapa de tipo de implantación

Fuente: Elaboración propia



3.6.3 TIPO DE IMPLANTACIÓN

DESCRIPCIÓN

Dentro de la zona de estudio seleccionada, se identifica que todas las edificaciones son continuas sin retiro frontal

SIMBOLOGÍA

- | | |
|-----------------|------------------------------|
| Predios | Entorno límite |
| Red vial | Continuas sin Retiro frontal |
| Límite M.U | Sombra |
| Curvas de nivel | |

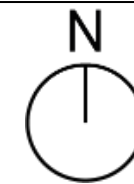


Figura 130. Edificación de 4 niveles
Fuente: Elaboración propia

Figura 131. Edificación de 2 niveles
Fuente: Elaboración propia

Mapa 15. Mapa de altura de edificaciones

Fuente: Elaboración propia



3.6.4 ALTURA DE EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN

Dentro de la zona de estudio seleccionada, se han identificado edificios con alturas que varían desde un piso hasta seis pisos, siendo la más predominante la de dos pisos.

CANTIDAD DE EDIFICACIONES	% DE EDIFICACIONES		
34	15.24 %		1 NIVEL
82	36.77 %		2 NIVEL
52	23.31 %		3 NIVEL
43	19.28 %		4 NIVEL
9	4.05 %		5 NIVEL
3	1.34 %		6 NIVEL

SIMBOLOGÍA

	Predios		Red vial
	Límite M.U		Entorno límite
	Curvas de nivel		Sombra

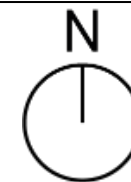


Figura 132. COS alto
Fuente: Elaboración propia

Figura 133. COS medio
Fuente: Elaboración propia

Mapa 16. Mapa de COS

Fuente: Elaboración propia



3.6.5 COS

DESCRIPCIÓN

El coeficiente de ocupación del suelo se expresa en porcentajes, representando la proporción de ocupación dentro del área del terreno donde se encuentra la construcción. Se ha determinado que dentro del entorno límite de la zona de estudio seleccionada, el nivel más alto de ocupación corresponde al 100%. Esto significa que predominan las construcciones que ocupan la totalidad del terreno.

C.O.S	RANGO	N.	%
Alto	81-100%	75	64.65%
Medio	41-80%	39	33.62%
Bajo	0-40%	2	1.72%

SIMBOLOGÍA

Predios	Entorno límite
Red vial	C.O.S alto
Límite M.U	C.O.S medio
Curvas de nivel	C.O.S bajo
	Sombra

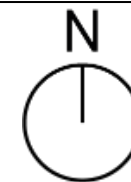


Figura 134. CUS alto
Fuente: Elaboración propia

Figura 135. CUS bajo
Fuente: Elaboración propia

Mapa 17. Mapa de CUS

Fuente: Elaboración propia



3.6.5 CUS

DESCRIPCIÓN

El coeficiente de uso del suelo se expresa en porcentaje, representando la altura de la edificación en relación con el área del terreno. Se ha determinado que dentro del entorno límite de la zona de estudio seleccionada, el nivel con más predominancia es medio y corresponde al rango de 100% a 200%. Esto indica que predominan las construcciones de medio y gran altura en el área.

C.U.S	RANGO	N.	%
Alto	201-782%	37	31.89%
Medio	100-200%	63	54.31%
Bajo	0-99%	16	13.79%

SIMBOLOGÍA

- Predios
- Red vial
- Límite M.U
- Curvas de nivel
- Entorno límite
- C.U.S alto
- C.U.S medio
- C.U.S bajo
- Sombra

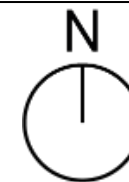


Figura 136. Vía de cuarto orden
Fuente: Elaboración propia

Figura 137. Vía de tercer orden
Fuente: Elaboración propia

Mapa 18. Mapa de sistema vial

Fuente: Elaboración propia



3.7.1 JERARQUÍA VIAL

DESCRIPCIÓN

En la zona de estudio seleccionada se identifican diez vías, cada una con un orden jerárquico distinto, pero para el entorno límite solo se realiza 8 secciones viales que indican sus dimensiones y su relación con el contexto.

SECCIÓN	NOMBRE	JERARQUÍA
1	C. Larga	Tercer orden
2	C. Tarqui	Cuarto orden
3	C. Miguel Ullauri	Cuarto orden
4	C. General Torres	Cuarto orden
5	C. Santa Teresa	Cuarto orden
6	C. Padre Aguirre	Cuarto orden
7	C. Bajada del padrón	Quinto orden
8	C. Benigno Malo	Cuarto orden
-	C. Juan Jaramillo	Cuarto orden
-	C. Presidente Córdova	Tercer orden

SIMBOLOGÍA

	Predios		Vía de tercer orden
	Red vial		Vía de cuarto Orden
	Límite M.U		Vía de quinto orden
	Curvas de nivel		Sombra
	Entorno límite		

3.7.2 SECCIONES VIALES

Tabla 15. Secciones viales del entorno urbano

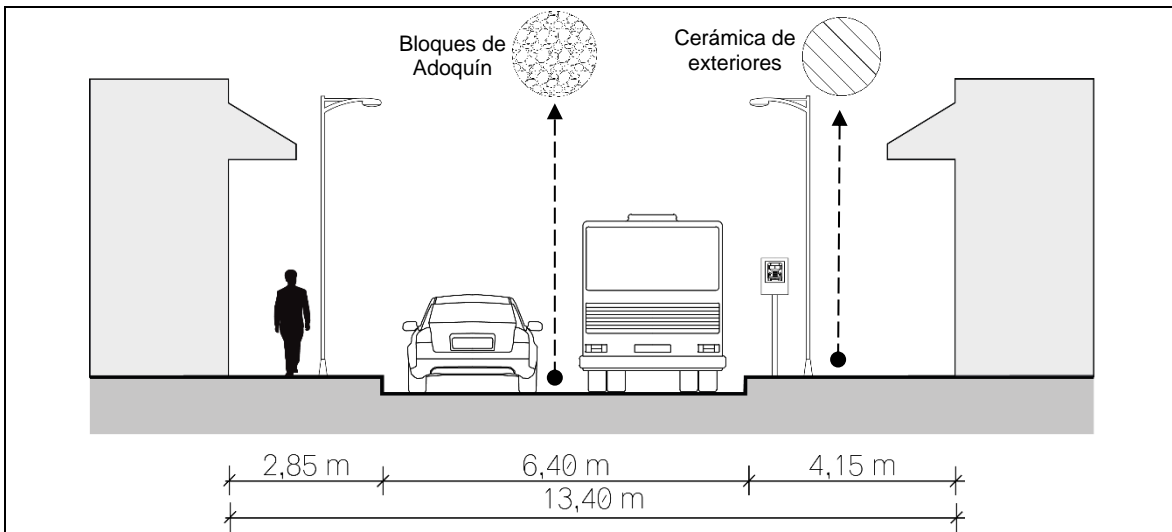


Figura 138. Sección 1 (calle Larga)
Fuente: Elaboración propia

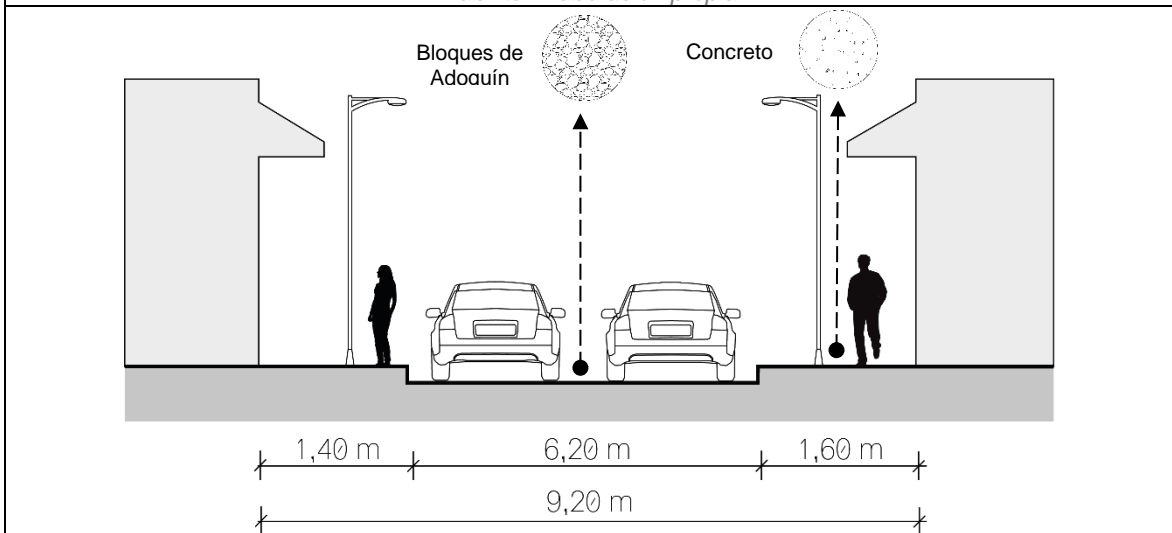


Figura 139. Sección 2 (calle Tarqui)
Fuente: Elaboración propia

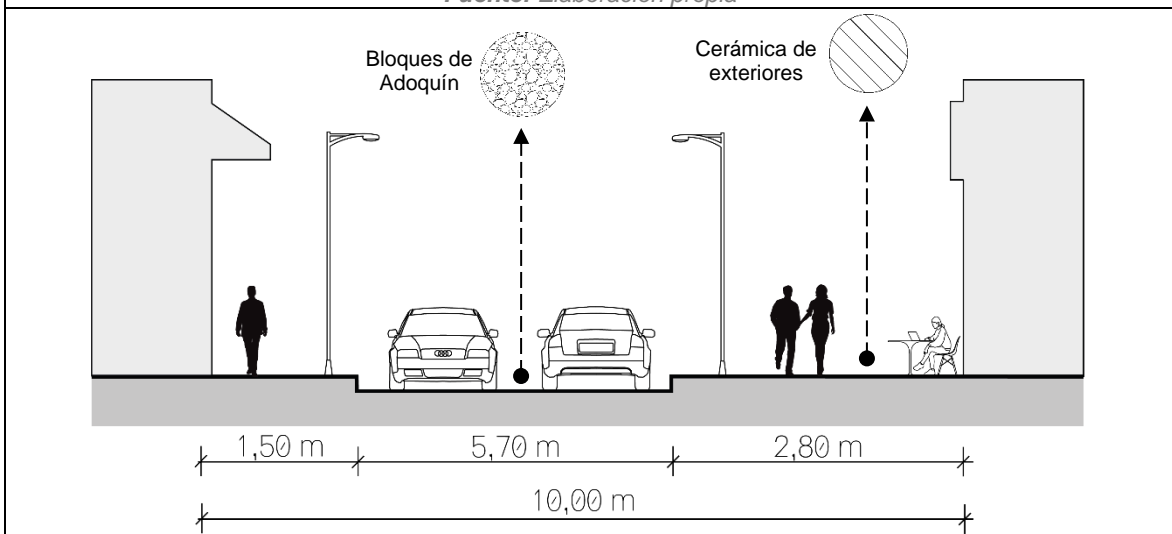


Figura 140. Sección 3 (calle Miguel Ullauri)
Fuente: Elaboración propia

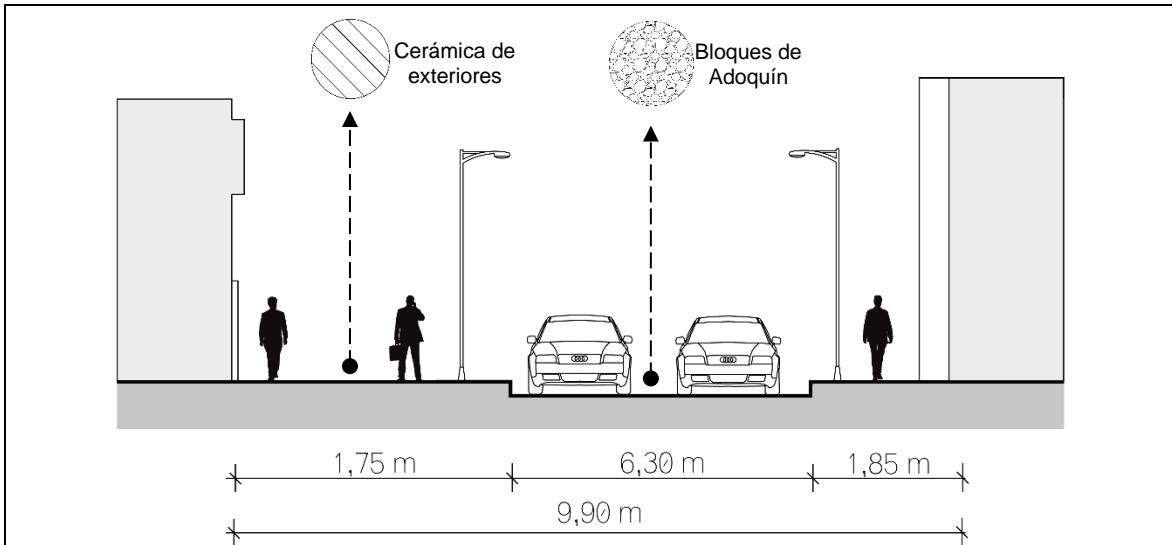


Figura 141. Sección 4 (calle General Torres)
Fuente: Elaboración propia

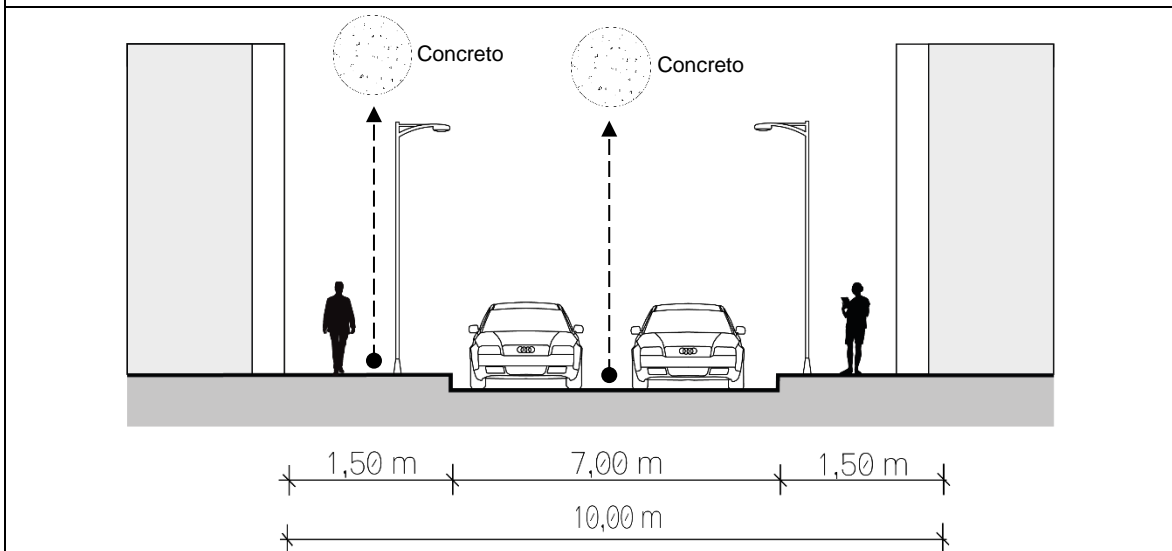


Figura 142. Sección 5 (calle Santa Teresa)
Fuente: Elaboración propia

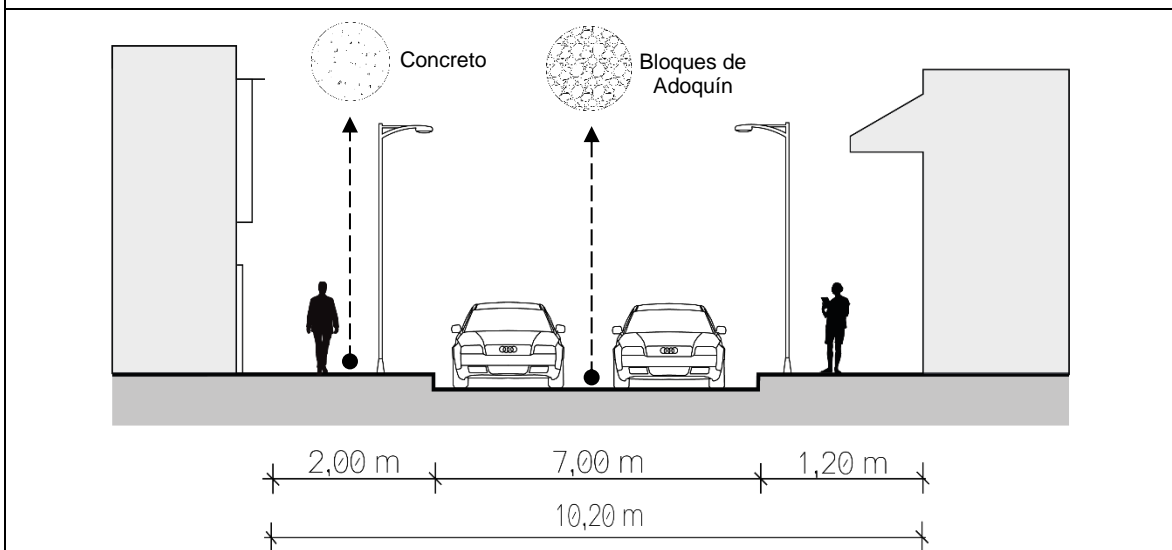


Figura 143. Sección 6 (calle Padre Aguirre)
Fuente: Elaboración propia

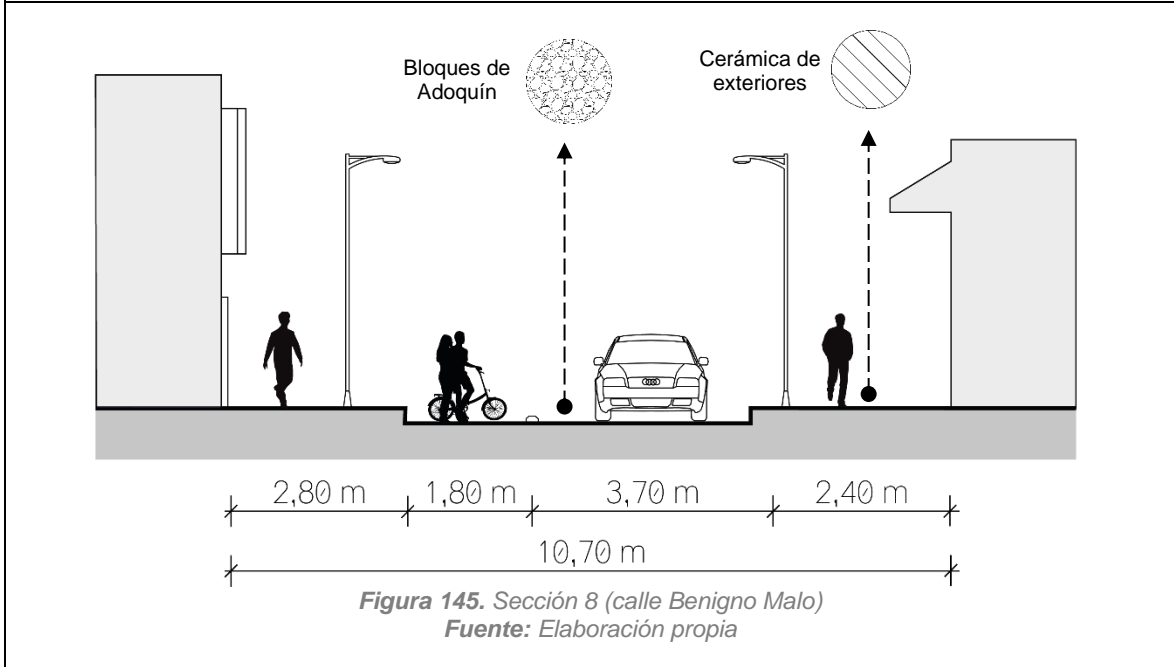
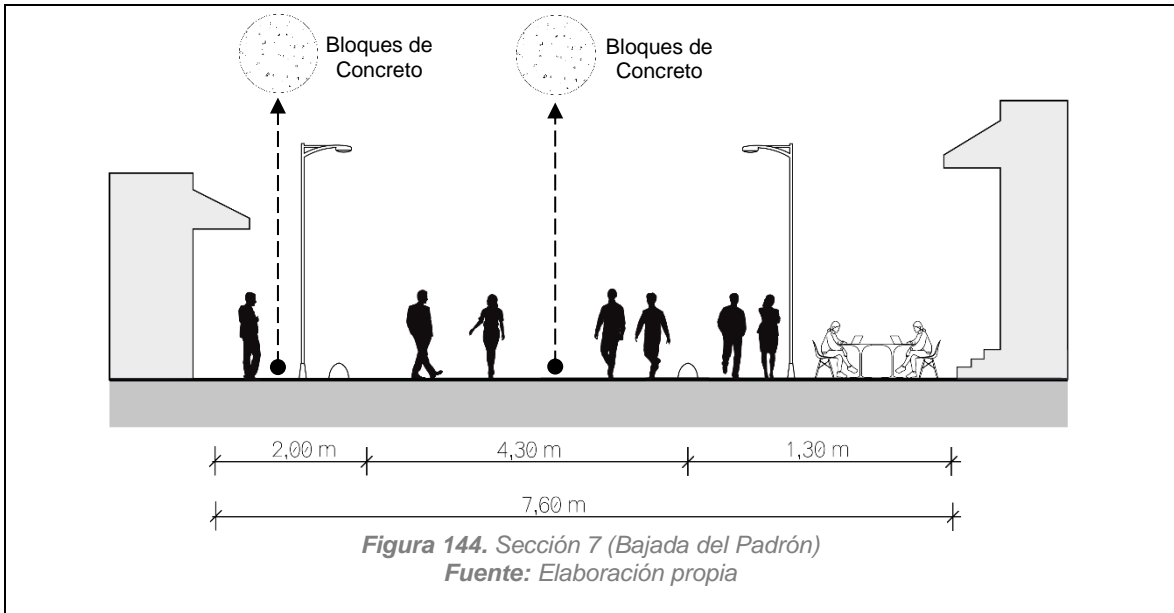




Figura 146. Estado vial regular
Fuente: Elaboración propia

Figura 147. Buen estado vial
Fuente: Elaboración propia

Mapa 19. Mapa de estado de vías y capaz de rodadura

Fuente: Elaboración propia



3.7.3 ESTADO DE VÍAS Y CAPAZ DE RODADURA

DESCRIPCIÓN

En la zona de estudio seleccionada, se identifican siete vías en buen estado y tres en estado regular. Además, se determina el tipo de capa de rodadura de cada una de ellas.

VÍA	NOMBRE	CAPA DE RODADURA
1	C. Larga	Bloque de adoquín
2	C. Tarqui	Bloque de adoquín
3	C. Miguel Ullauri	Bloque de adoquín
4	C. General Torres	Bloque de adoquín
5	C. Santa Teresa	Concreto
6	C. Padre Aguirre	Bloque de adoquín
7	C. Bajada del padrón	Bloque de concreto
8	C. Benigno Malo	Bloque de adoquín
9	C. Juan Jaramillo	Bloque de adoquín
10	C. Presidente Córdoba	Bloque de adoquín

SIMBOLOGÍA

	Predios		Entorno límite
	Red vial		Buen estado vial
	Límite M.U.		Estado vial regular
	Curvas de nivel		Sombra

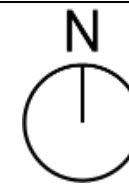


Figura 148. Intersección conflictiva
Fuente: Elaboración propia

Figura 149. Intersección conflictiva
Fuente: Elaboración propia

Mapa 20. Intersecciones conflictivas

Fuente: Elaboración propia



3.7.4 INTERSECCIONES CONFLICTIVAS

DESCRIPCIÓN

En la zona de estudio seleccionada se identifican cuatro puntos con intersecciones conflictivas para los vehículos que circulan por el sector. En el primer punto, está la intersección de las calles Tarqui y Larga, donde el giro de los autobuses limita el espacio y genera accidentes. El segundo punto está en la intersección de las calles General Torres y Larga, donde el alto flujo de vehículos debido al mercado Diez de Agosto dificulta el cruce. El tercer punto se encuentra en la intersección de las calles Padre Aguirre y Larga, donde los autobuses bloquean el paso al girar y generan un exceso de tráfico. El cuarto punto es en la intersección de las calles Benigno Malo y Larga, donde se produce un conflicto debido a la demora en la circulación entre los conductores que giran y los que desean cruzar el semáforo.

SIMBOLOGÍA

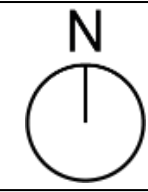
Predios	Entorno límite
Red vial	Intersección conflictiva
Límite M.U	Radio de conflicto
Curvas de nivel	Sombra



Figura 150. Parada de Trans. Mixto
Fuente: Elaboración propia

Figura 151. Parada de bus
Fuente: Elaboración propia

Mapa 21. Sistema de transporte
Fuente: Elaboración propia



3.7.5 SISTEMAS DE TRANSPORTE

DESCRIPCIÓN

Dentro de la zona de estudio seleccionada, se identifican diferentes sistemas de transporte público. Entre ellos están los autobuses, que tienen cinco paradas en el área. También hay paradas de taxis, con dos líneas que rodean el mercado Diez de Agosto, y transporte mixto, con una parada ubicada más abajo del mercado Diez de Agosto.

SIMBOLOGÍA

- | | |
|-----------------|----------------------------|
| Predios | Entorno límite |
| Red vial | Parada de bus |
| Límite M.U. | Parada de taxi |
| Curvas de nivel | Parada de transporte mixto |
| | Sombra |

3.8 SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURA

Tabla 16. Sistemas de infraestructura

Fuente: Elaboración propia

SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURA				
SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA	CUENTA CON EL SERVICIO		INSTITUCIÓN PROVEEDORA	IMAGEN DEMOSTRATIVA
AGUA POTABLE	X		ETAPA-EP	 <p><i>Figura 152. Medidor de agua potable</i> Fuente: Elaboración propia</p>
	SI	NO		
	OBSERVACIONES: En el espacio se distinguen medidores de agua, lo que indica que todas las edificaciones cuentan con el servicio de agua potable.			
ALCANTARILLADO	X		ETAPA-EP	 <p><i>Figura 153. Tapa de alcantarillado publico</i> Fuente: Elaboración propia</p>
	SI	NO		
	OBSERVACIONES: En el área se encuentran varias tapas de alcantarillado, lo que indica que todas las edificaciones cuentan con este servicio.			
ENERGÍA ELÉCTRICA	X		CENTRO SUR	 <p><i>Figura 154. Transformador de energía eléctrica</i> Fuente: Elaboración propia</p>
	SI	NO		
	OBSERVACIONES: A lo largo del sector se pueden encontrar varios transformadores conectados entre sí, proporcionando energía eléctrica a la zona.			


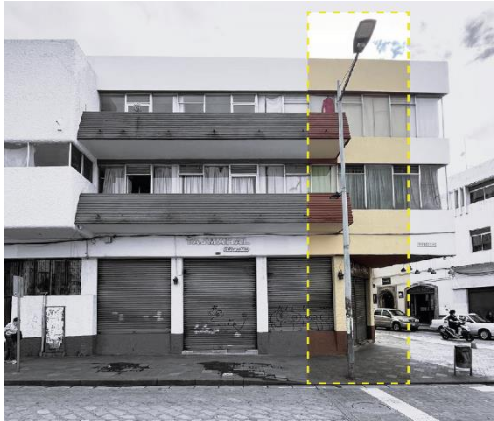
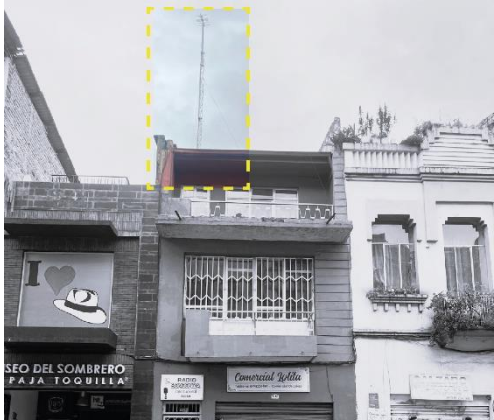
RECOLECCIÓN DE BASURA	X		Emac	
	SI	NO		
	<p>OBSERVACIONES: Durante el análisis de campo, se realizaron preguntas a los moradores de la zona para averiguar los días en que pasa el camión recolector de basura. Nos informaron que circula los lunes, miércoles y viernes entre las 20:00 y las 24:00. Además, se identificó que durante el día hay recolectores ambulantes.</p>			
ALUMBRADO PÚBLICO	X		Centro sur	
	SI	NO		
	<p>OBSERVACIONES: El sector está completamente lleno de postes de alumbrado público. En algunos casos, se pueden identificar estos postes claramente, mientras que, en otros, solo se ve el faro adherido a una vivienda. Por ello, todo el sector está totalmente abastecido de iluminación pública.</p>			
TELECOMUNICACIONES	X		Claro- Movistar- Direc tv- entre otras	
	SI	NO		
	<p>OBSERVACIONES: Durante el estudio de campo se verificó la disponibilidad de señal en la zona utilizando tres líneas telefónicas distintas. Además, se identificaron algunas antenas que proporcionan señal en el área, así como servicios de cable e internet en ciertos lugares.</p>			

Figura 155. Recolección de basura ambulante
Fuente: Elaboración propia

Figura 156. Poste de luz
Fuente: Elaboración propia

Figura 157. Antena de telecomunicación
Fuente: Elaboración propia

Tabla 17. Análisis de tramo 1
Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS DE IMAGEN URBANA Y SU CONTEXTO

ESTUDIO DE FACHADAS/DETALLES – SECTOR CALLE LARGA

TRAMO 1

CALLE LARGA



UBICACIÓN



Ubicación:

Este tramo se ubica en la Calle Larga, entre la calle Tarqui y Bajada del padrón.

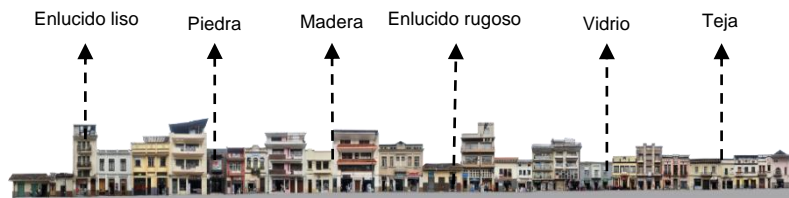
Número de predios analizados:

En este tramo se analizan 28 predios.

Tipología de implantación:

Dentro del tramo las tipologías analizadas son adosadas sin retiro frontal en un 100%.

MATERILIDAD



RELACIÓN LLENO-VACIO



RITMO



USOS DE SUELO



CROMATICA



MATERIAL	EDIFICACIONES	N.	%
Piedra	5-6-7-17-22-25	6	21.42%
Vidrio	3-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26	22	78.57%
Enlucido rugoso	1-3-5-9-13-15-16-18-20-23-24-25-27-28	14	50%
Madera	1-2-3-4-5-6-7-14-15-18-20-24-25-26-27-28	16	57.14%
Teja	1-2-3-4-5-12-13-15-17-27-28	11	39.28%
Enlucido liso	1-2-3-4-5-6-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-24-26-28	23	82.14%

Área Total: 3107.16 m²
Espacios llenos: 1790.662 m²
Espacios vacíos: 1316.498 m²
Espacios llenos 58% - Vacíos 42%

ALTURA	EDIFICACIONES	N.	%
1 Planta	15-27-28	3	10.71%
2 Plantas	1-5-8-9-12-13-16-18-20-22-25	11	39.28%
3 Plantas	2-3-4-6-7-21-24	7	25%
4 Plantas	11-14-19-23-26	5	17.85%
5 Plantas	17	1	3.57%
6 Plantas	10	1	3.57%

USOS DE SUELO			
USOS	EDIFICACIÓN	N.	%
Comercio	4-7-8-13-15-22-27-28	8	28.57%
Vivienda	2	1	3.57%
Mixto	3-5-6-9-10-11-12-14-16-17-18-19-20-21-24-25-26	17	60.71%
Desuso	1-2-3	2	7.14%

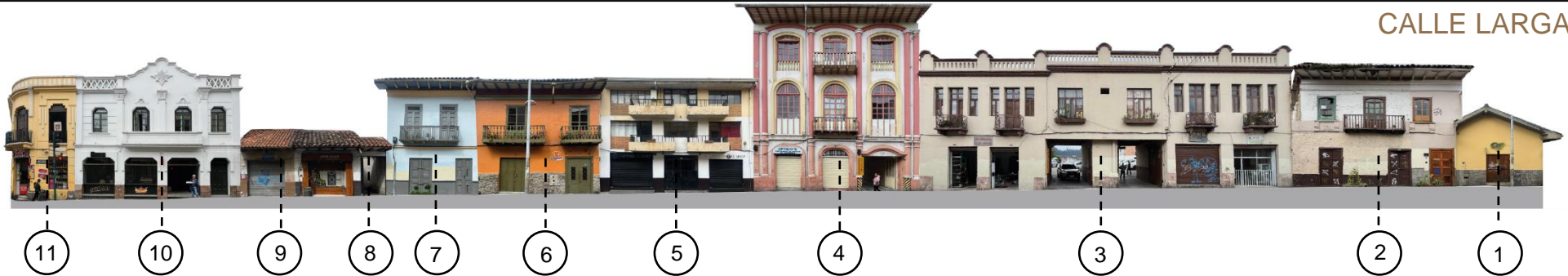
Tabla 18. Análisis de tramo 2
Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS DE IMAGEN URBANA Y SU CONTEXTO

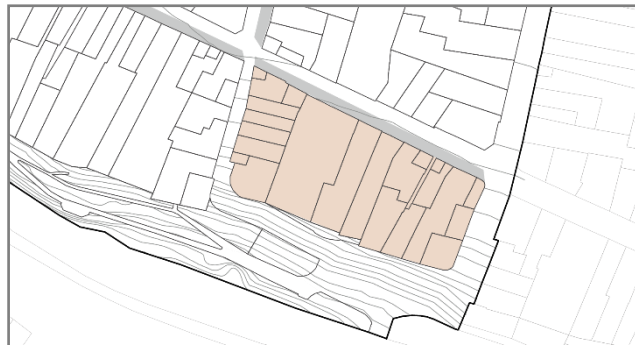
ESTUDIO DE FACHADAS/DETALLES – SECTOR CALLE LARGA

TRAMO 2

CALLE LARGA



UBICACIÓN



Ubicación:

Este tramo se ubica en la Calle Larga, entre calle Bajada del padrón y Benigno Malo tramo Norte.

Número de predios analizados:

En este tramo se analizan 11 predios.

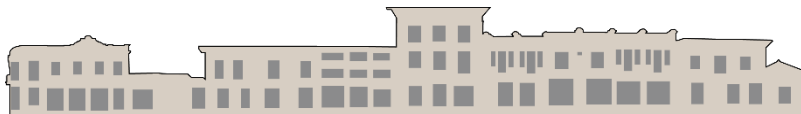
Tipología de implantación:

Dentro del tramo las tipologías analizadas son adosadas sin retiro frontal en un 100%.

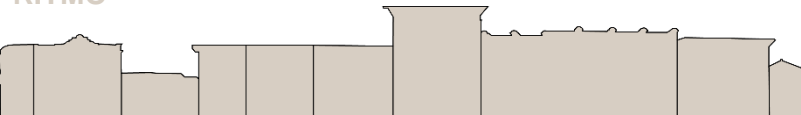
MATERILIDAD



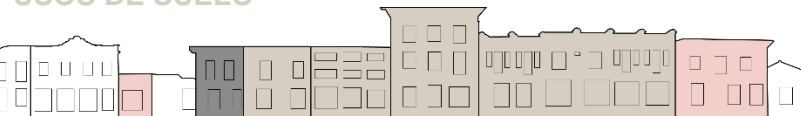
RELACIÓN LLENO-VACIO



RITMO



USOS DE SUELO



CROMATICA



MATERIAL	EDIFICACIONES	N.	%
Piedra	1-3-6	3	27.27%
Vidrio	2-3-4-5-6-7-10-11	8	72.72%
Enlucido rugoso	2-4	2	18.18%
Madera	1-2-3-4-6-7-8-10	8	72.72%
Teja	1-2-4-5-6-7-8-9	8	72.72%
Enlucido liso	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11	11	100%

Área Total: 538.24 m²
Espacios llenos: 319.91 m²
Espacios vacíos: 218.33 m²
Espacios llenos 60% - Vacíos 40%

ALTURA	EDIFICACIONES	N.	%
1 Planta	1-8-9	3	27.27%
2 Plantas	2-3-6-7	4	36.36%
3 Plantas	4-5-10-11	4	36.36%

USOS DE SUELO			
USOS	EDIFICACIÓN	N.	%
Comercio	1-8-10-11	4	36.36%
Vivienda	7	1	9.09%
Mixto	3-4-5-6	4	36.36%
Desuso	2-9	2	18.18%

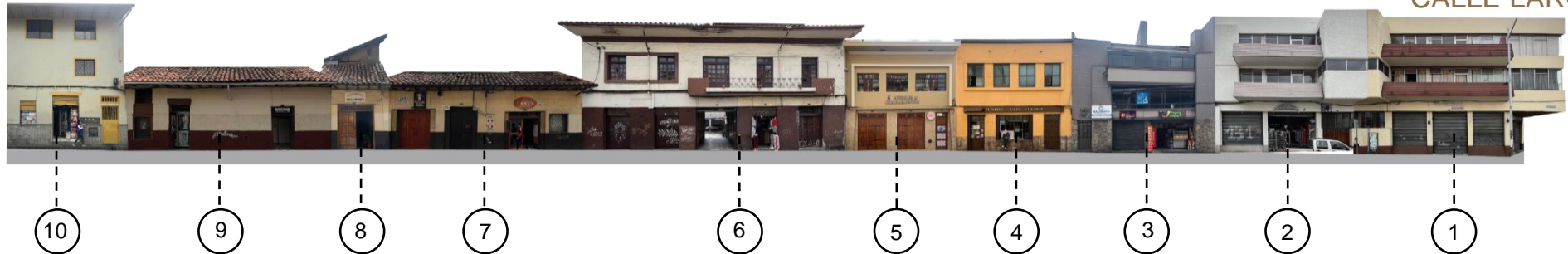
Tabla 19. Análisis de tramo 3
Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS DE IMAGEN URBANA Y SU CONTEXTO

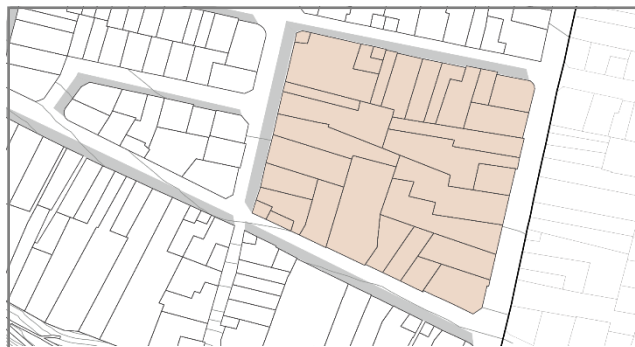
ESTUDIO DE FACHADAS/DETALLES – SECTOR CALLE LARGA

TRAMO 3

CALLE LARGA



UBICACIÓN



Ubicación:

Este tramo se ubica en la Calle Larga, entre calle Padre Aguirre y Benigno Malo.

Número de predios analizados:

En este tramo se analizan 10 predios.

Tipología de implantación:

Dentro del tramo las tipologías analizadas son adosadas sin retiro frontal en un 100%.

MATERILIDAD



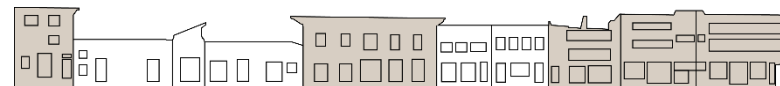
RELACIÓN LLENO-VACIO



RITMO



USOS DE SUELO



CROMATICA



MATERIAL	EDIFICACIONES	N.	%
Piedra	3-4-10	3	30%
Vidrio	1-2-3-4-5-6-10	7	70%
Enlucido rugoso	1-2-5-6-7-8-9	7	70%
Madera	4-5-6-7-8-9	6	60%
Teja	4-5-6-7-8-9-10	7	70%
Enlucido liso	3-4-5-6-7-8-9-10	8	80%

Área Total: 976.35 m²
Espacios Llenos: 673.85 m²
Espacios vacíos: 302.50 m²
Espacios Llenos 70% - Vacíos 30%

ALTURA	EDIFICACIONES	N.	%
1 Planta	7-8-9	3	30%
2 Plantas	4-5	2	20%
3 Plantas	1-2-3-10	4	40%
4 Plantas	6	1	10%

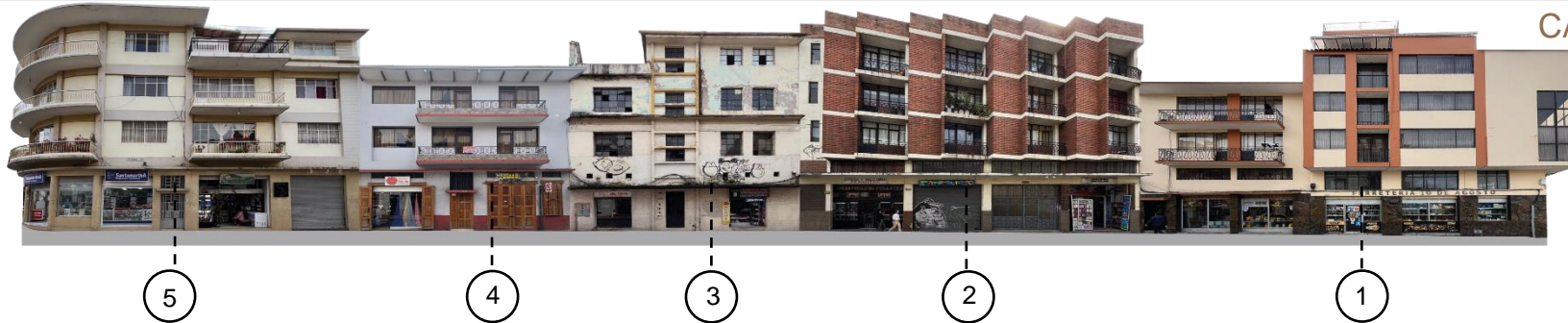
USOS DE SUELO			
USOS	EDIFICACIÓN	N.	%
Comercio	4-5-7-8-9	5	50%
Vivienda	-	-	-
Mixto	1-2-3-6-10	5	50%

Tabla 20. Análisis de tramo 4
Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS DE IMAGEN URBANA Y SU CONTEXTO

ESTUDIO DE FACHADAS/DETALLES – SECTOR CALLE LARGA

TRAMO 4



CALLE LARGA

UBICACIÓN



Ubicación:

Este tramo se ubica en la Calle Larga, entre calle Santa Teresa y Padrea Aguirre.

Número de predios analizados:

En este tramo se analizan 05 predios.

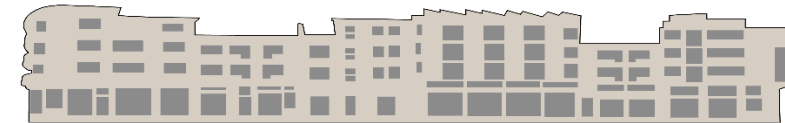
Tipología de implantación:

Dentro del tramo las tipologías analizadas son adosadas sin retiro frontal en un 100%.

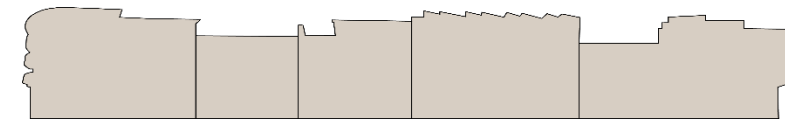
MATERILIDAD



RELACIÓN LLENO-VACIO



RITMO



USOS DE SUELO



CROMATICA



ATERIAL	EDIFICACIONES	N.	%
Piedra	1-2-5	3	60%
Vidrio	1-2-3-4-5	5	100%
Enlucido rugoso	2-3-4	3	60%
Madera	4	1	20%
Teja	3-4-5	3	60%
Enlucido liso	1-2-3-4-5	5	100%

Área Total: 897.41 m²
Espacios Llenos: 614.86 m²
Espacios vacíos: 282.55 m²
Espacios Llenos 69% - Vacíos 31%

ALTURA	EDIFICACIONES	N.	%
1 Planta	-	-	-
3 Plantas	4	1	20%
4 Plantas	2-3-5	3	60%
6 Plantas	1	1	20%

USOS DE SUELO			
USOS	EDIFICACIÓN	N.	%
Comercio	-	-	-
Vivienda	-	-	-
Mixto	1-2-3-4-5	5	100%

Tabla 21. Análisis de tramo 5
Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS DE IMAGEN URBANA Y SU CONTEXTO

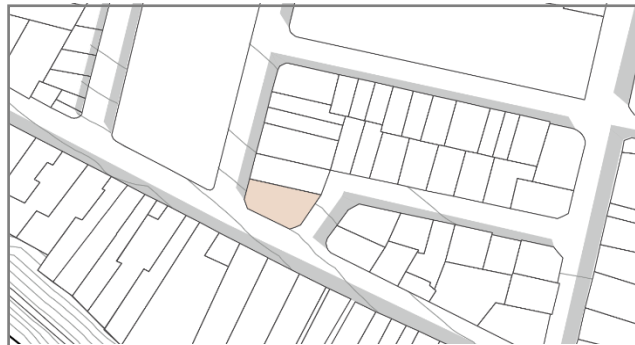
ESTUDIO DE FACHADAS/DETALLES – SECTOR CALLE LARGA

TRAMO 5

CALLE LARGA



UBICACIÓN



Ubicación:

Este tramo se ubica en la Calle Larga, entre calle General Torres y Santa Teresa.

Número de predios analizados:

En este tramo se analiza 01 predios.

Tipología de implantación:

Dentro del tramo la tipología analizada es adosada sin retiro frontal en un 100%.

MATERILIDAD



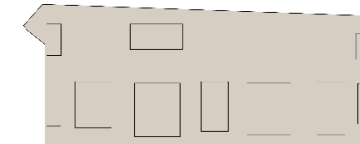
RELACIÓN LLENO-VACIO



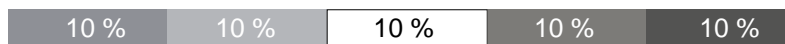
RITMO



USOS DE SUELO



CROMATICA



MATERIAL	EDIFICACIONES	N.	%
Piedra	1	1	100%
Vidrio	1	1	100%
Enlucido rugoso	-	-	-
Madera	-	-	-
Teja	1	1	100%
Enlucido liso	1	1	100%

Área Total: 115.89 m²
Espacios llenos: 83.65 m²
Espacios vacíos: 32.24 m²
Espacios llenos 72% - Vacíos 28%

ALTURA	EDIFICACIONES	N.	%
1 Planta	-	-	-
2 Plantas	1	1	100%
3 Plantas	-	-	-

USOS DE SUELO			
USOS	EDIFICACIÓN	N.	%
Comercio	-	-	-
Vivienda	-	-	-
Mixto	1	1	100%

Tabla 22. Análisis de tramo 6
Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS DE IMAGEN URBANA Y SU CONTEXTO

ESTUDIO DE FACHADAS/DETALLES – SECTOR CALLE LARGA

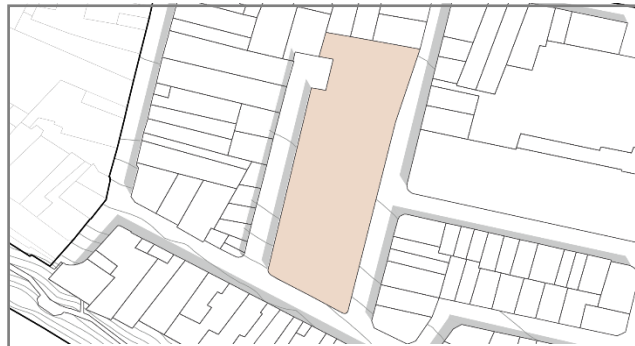
TRAMO 6

CALLE LARGA



1

UBICACIÓN



Ubicación:

Este tramo se ubica en la Calle Larga, entre calle Miguel Ullauri y General Torres.

Número de predios analizados:

En este tramo se analiza 01 predios.

Tipología de implantación:

Dentro del tramo la tipología analizada es adosada sin retiro frontal en un 100%.

MATERILIDAD



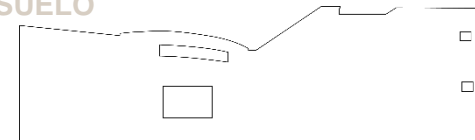
RELACIÓN LLENO-VACIO



RITMO



USOS DE SUELO



CROMATICA



MATERIAL	EDIFICACIONES	N.	%
Piedra	1	1	100%
Vidrio	1	1	100%
Acero	1	1	100%
Madera	-	-	-
Teja	-	-	-
Enlucido liso	1	1	100%

Área Total: 223.24 m²
Espacios llenos: 210.38 m²
Espacios vacíos: 12.86 m²
Espacios llenos 94% - Vacíos 6%

ALTURA	EDIFICACIONES	N.	%
1 Planta	-	-	-
2 Plantas	1	1	100%
3 Plantas	-	-	-

USOS DE SUELO			
USOS	EDIFICACIÓN	N.	%
Comercio	1	1	100%
Vivienda	-	-	-
Mixto	-	-	-

Tabla 23. Análisis de tramo 7
Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS DE IMAGEN URBANA Y SU CONTEXTO

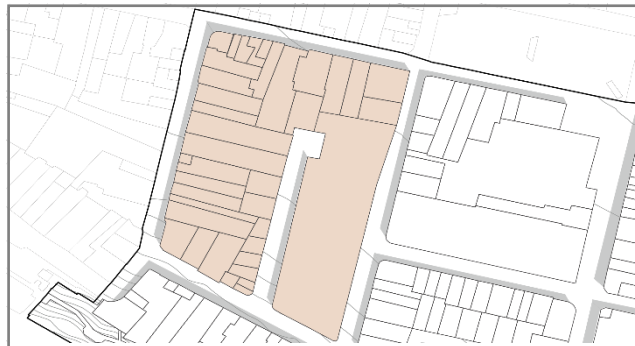
ESTUDIO DE FACHADAS/DETALLES – SECTOR CALLE LARGA

TRAMO 7

CALLE LARGA



UBICACIÓN



Ubicación:

Este tramo se ubica en la Calle Larga, entre calle Tarqui y Miguel Ullauri.

Número de predios analizados:

En este tramo se analizan 05 predios.

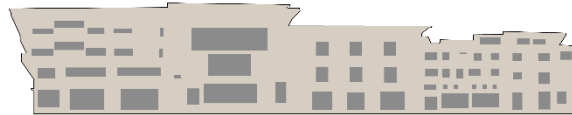
Tipología de implantación:

Dentro del tramo las tipologías analizadas son adosadas sin retiro frontal en un 100%.

MATERILIDAD



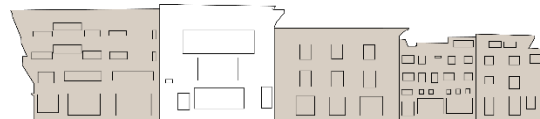
RELACIÓN LLENO-VACIO



RITMO



USOS DE SUELO



CROMATICA



MATERIAL	EDIFICACIONES	N.	%
Piedra	2	1	20%
Vidrio	1-2-3-4-5	5	100%
Enlucido rugoso	1-2-3	3	60%
Madera	1-3	2	40%
Teja	1-3-4-5	4	80%
Enlucido liso	1-2-3-4-5	5	100%

Área Total: 940.66 m²
Espacios Llenos: 644.21 m²
Espacios vacíos: 296.45 m²
Espacios Llenos 68% - Vacíos 32%

ALTURA	EDIFICACIONES	N.	%
1 Planta	-	-	-
3 Plantas	3	1	20%
4 Plantas	1-2-4-5	4	80%

USOS DE SUELO			
USOS	EDIFICACIÓN	N.	%
Comercio	4	1	20%
Vivienda	-	-	-
Mixto	1-2-3-5	4	80%

3.10 NORMATIVA

EL ILUSTRE CONSEJO CANTONAL DEL CANTÓN DE CUENCA **CONSIDERA:**

Artículo 1.- *Compléntese el artículo 16 de la “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca” por el siguiente texto:*

“Artículo. 16.- En el espacio público y las edificaciones emplazadas en las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, no podrá realizarse ningún tipo de intervención interna o externa sin la correspondiente autorización del GAD de la Municipalidad de Cuenca, a través de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales.

La conservación y restauración de bienes muebles de características patrimoniales se realizará conforme se establece en la normativa nacional vigente.” (Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, 2020).

Artículo 2.- *Compléntese el artículo 32 de la “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca” con las literales a), b), c), d), y e):*

Artículo. 32.- *Las nuevas edificaciones en el Área del Centro Histórico de Cuenca, Centros Históricos de las Cabeceras Parroquiales y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca; respetaran las normas arquitectónicas que a continuación se detallan:*

- a) *Área del Centro Histórico de Cuenca, Centros Históricos de las Cabeceras Parroquiales y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca.*

Tabla 24. *Normativa del Centro Histórico de Cuenca*

Fuente: (Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, 2020)

Edificaciones	COS %	CUS%	Altura alero (m)	Altura cumbre (m)	Materiales en fachada
Una Planta	80	80	3	6	Fachada enlucida y pintada, o tratada con materiales de la región (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros que contribuyan al ornato del sector donde se emplace). Puertas y ventanas de madera. Mixtas (madera-hierro)
Dos Plantas	70	140	6	9	
Tres Plantas	70	210	9	12	
Cuatro Plantas	70	280	12	15	

- b) *El Ejido incorporada al Centro Histórico de Cuenca.*

Las características de ocupación del suelo de El Ejido se determinan en el artículo 55 del presente cuerpo normativo.

Tabla 25. Normativa del Centro Histórico de Cuenca

Fuente: (Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales, 2020)

Edificaciones	Altura alero (m)	Altura cumbbrero (m)	Materiales en fachada
Una Planta	3	6	Fachada enlucida y pintada, o tratada con materiales de la región (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros), adicionalmente materiales contemporáneos que aporten al paisaje urbano. Puertas y ventanas de madera, metálicas, aluminio o vidrio. Mixtas (madera-hierro)
Dos Plantas	6	9	
Tres Plantas	9	12	
Cuatro Plantas	12	15	
Cinco plantas	15	18	
Seis plantas	18	21	

- c) *Los coeficientes de uso y ocupación del suelo se incrementarán, es decir, a mayor altura menor COS.*
- d) *El COS será definido en función de las tipologías tradicionales como edificaciones con patios y tras patios.*
- e) *En patios, terrazas, fachadas de las nuevas edificaciones o las que se rehabiliten es factible incluir obras artísticas, sean estas de carácter pictórico, escultórico, muralístico. Con la autorización de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales.*

Artículo 7.- *Sustitúyase el artículo 41 de la “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca” por el siguiente texto:*

“Artículo 41.- *Para el funcionamiento de los diferentes establecimientos: -comerciales, de servicio, de producción-; dentro de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca; el propietario, administrador o representante legal, obtendrá el registro municipal obligatorio -RMO- u otro trámite que lo sustituya.*

La autorización será expresa de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales; que renovará o concederá previa revisión de los requisitos, así como inspeccionará para verificar el cumplimiento de normas de arquitectura, determinantes de uso y ocupación del suelo y el respeto al patrimonio cultural edificado.

La DGAHP establecerá la correspondiente certificación del uso de suelo que garantice la compatibilidad con los usos predominantes y que cumplan con las normas de arquitectura y determinantes del sector; en función de la estricta observancia al ordenamiento jurídico aplicable.

Es responsabilidad exclusiva del propietario, administrador o representante legal, notificar a la DGAHP el o los cambios de uso consignada en el Registro Municipal obligatorio; lo cual deja sin efecto la autorización concedida y por lo tanto corresponde solicitar el RMO para su actualización.”

3.1 MATRIZ FODA

Tabla 26. Matriz FODA

FORTALEZAS
<ul style="list-style-type: none">- Buena conexión al estar en una zona central.- Tiene una ubicación privilegiada ya que esta cercana a servicios, transporte y actividades de abastecimiento.- Las fachadas posteriores de las edificaciones que están junto al río Tomebamba son privilegiadas por sus características de visualización.- Factibilidad de llegada a los trabajos en un menor tiempo.- El ritmo de las edificaciones se acopla a su contexto dando una buena imagen urbana.- Es una zona con la totalidad de sus espacios construidos.- Tiene una gran diversidad de espacios para factibilizar el uso residencial.- En ciertos sectores de la calle Larga se encuentran aceras de gran dimensión.- Existe un gran flujo peatonal durante el día.- Cuenta con las señalizaciones necesarias para peatones y vehículos.- Cuenta con equipamientos cercanos.- Al ser una vía de un solo sentido genera un mejor flujo vehicular.- Existe una buena iluminación dentro del entorno.- Cuenta con los servicios básicos.- Cuenta las Infraestructuras necesarias como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.- Cuenta con buenos servicios de transporte público, alojamiento y zonas turísticas.- Cuenta con una buena infraestructura edificada para potenciar nuevos usos.- Cuenta con ambiente limpio y bien cuidado.- Tiene servicios de barrenderos ambulantes para mantener el espacio cuidado.- Existe la presencia de una institución educativa en el sector.- Tiene un tipo de implantación continua sin retiro frontal lo que ayuda a que no se den espacios de concentración del peligro.- Cuenta con cuidado por parte de la guardia ciudadana.- Tiene un gran dimensionamiento en su vía.

- Tiene conexión directa a la vegetación que existe en El Barranco de la ciudad.
- Flexibilidad y adaptabilidad al cambio, como lo es en la otra mitad de la calle larga.
- Mayoritariamente un gran porcentaje de las edificaciones del sector mantienen un estilo clásico.
- Existe una homogeneidad en la altura de las edificaciones.
- Existe una colorimetría de tonos similares entre todos los tramos del entorno.
- La semiótica de las edificaciones es de fácil identificación.
- El soleamiento en el sector es aprovechable ya que genera espacios de sombra significativos para los edificios ubicados en la calle Larga.
- El viento del sector fluye con menor fuerza ya que El Barranco actúa como una pared, reduciendo la fuerza de ingreso del viento.

OPORTUNIDADES

- Conexión entre el Centro Histórico y el ejido de la ciudad.
- El potencial comercial que existe en la zona.
- La reutilización de los espacios existentes como alternativas de viviendas.
- El estudio del uso de suelo y ocupación en el sector.
- Tiene más factibilidad de accesos a los recursos de la municipalidad.
- Organizar y promover eventos culturales para generar una mejor dinámica en el espacio.
- Proyectos de restauración y conservación de edificios patrimoniales del sector.
- Invertir en la modernización de servicios públicos para dar una mayor atracción al espacio.
- Incentivar más la vista al sector por medio de su equipamiento cultura: la casa del sombrero
- Aprovechar el crecimiento económico de la zona.
- Mixtizar el uso entre lo comercial y la vivienda dentro del espacio.

DEBILIDADES

- Inadecuado de uso del espacio público.
- Presencia de vendedores ambulantes.
- Competencia desleal, perjudicando a los demás comercios la venta de su producto.
- Déficit de baños públicos y áreas de descanso.
- Reducido mantenimiento de infraestructura urbana.
- Abandonos de edificaciones, generando así espacios de bodega.
- Contrastes en su estética visual.
- Cuenta con una gran cantidad de publicidad misma que se adhiere en sus paredes y daña la imagen urbana.
- Delincuencia, misma que provoca que el sector tenga inseguridad.
- La presencia de personas alcohólicas o indigentes mismas que generan mal aspecto a la estética del lugar.
- Presencia de espacios con micción, lo que genera que el lugar tenga un olor desagradable.
- Falta de buena iluminación en el sector del mercado Diez de Agosto.
- Degradación del patrimonio por el mal cuidado de las personas que circulan por el espacio, además de los grafitis que se distinguen en las edificaciones.
- La gentrificación que vivió el sector en años anteriores.
- Los altos niveles de ruido provenientes del tráfico y del comercio.
- Falta de sistemas adecuados de gestión de ruidos entre edificaciones.
- Gran cantidad de accidentes vehiculares en los puntos conflictivos encontrados.
- Tráfico pesado por la gran cantidad de concentración de vehículos de la zona.
- Polución ambiental debido a la alta contaminación del aire por los medios de transporte público.
- Riesgo alto de peatones al momento de cruzar la calle.
- Dificultad de aceptación al cambio de la zona por los residentes del espacio.
- Falta de estacionamiento público a lo largo de calle Largo.
- Controles vehiculares no programados por medio de agentes de tránsito, generan un estancamiento en la circulación del espacio.
- Costos elevados en los arriendos.

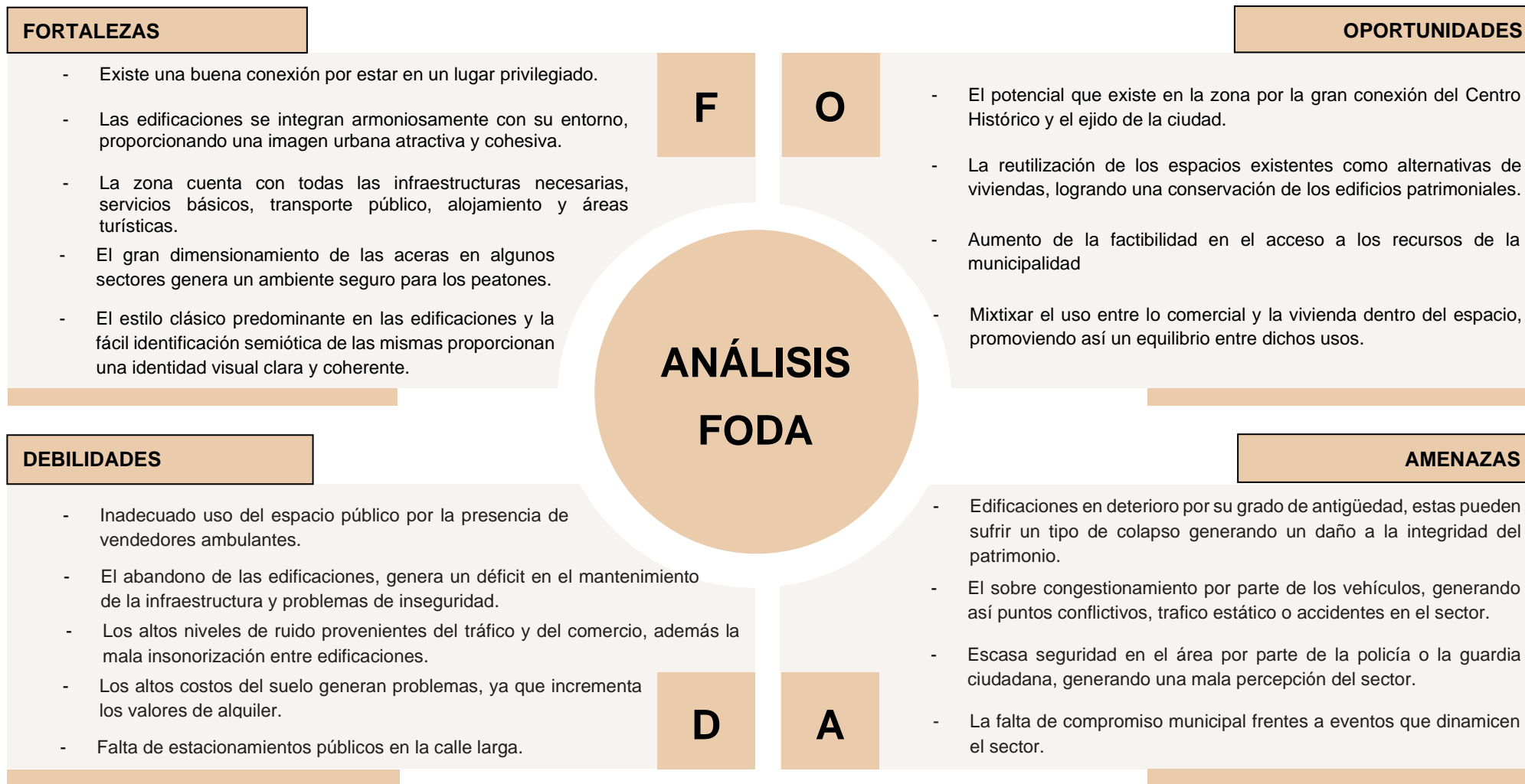
- Limitantes para los nuevos arrendatarios ya que no dan la aceptación de niños ni mascotas.
- La falta de programas municipales en el espacio.
- El costo del suelo es muy elevado.
- La falta de la limpieza dentro de los equipamientos públicos como: mercado Diez de Agosto
- Falta del fomento del turismo en la zona.
- Falta de patrullaje por parte de la policía en la zona.
- Falta de mantenimiento de las capaz de rodadura del espacio.

AMENAZAS

- Existen muchas edificaciones en deterioro por el grado de su antigüedad, y pueden sufrir un tipo de colapso.
- EL apoyo municipal que podría proporcionar frente al cambio de uso en la zona de estudio.
- El sobre congestionamiento por parte de los vehículos.
- La falta de compromiso por parte de la municipalidad frente a eventos que dinamicen el sector y así se pueda dar una nueva revitalización.
- El alto costo de las planillas de luz dentro del sector.
- El clima es un factor crucial en cuanto a las fachadas de las edificaciones ya que provoca degradación en los materiales históricos de la zona.
- Daño a la integridad del patrimonio.
- La mala integración de los edificios que ya están en la zona, ya que no respetan el patrimonio histórico.
- El aumento de costo que se dio en el sector por la gentrificación puede afectar a las posibles inversiones.
- La falta de espacios de cultura puede reducir el turismo en el espacio.
- El aumento en la delincuencia puede generar que el lugar tenga una mala percepción y así se afecte la reputación del sector.
- La ausencia de políticas claras y la falta de regulaciones estrictas genera mayor deterioro en el espacio.
- La gran competencia que existen entre los locales comerciales.
- Un cambio drástico en el sector sin que se tomen los parámetros necesarios se convierte en un problema.
- Perjuicios laborales por los vendedores ambulantes que existen el área.
- Escasa seguridad en el área por parte de la policía o la guardia ciudadana.

3.1.1 SINERGIA DEL PROBLEMA

Tabla 27. Sinergia de problema de la Matriz FODA



4. FASE DE PROPUESTA

En base al diagnóstico estratégico y al marco teórico desarrollados en este estudio, se propone una intervención destinada a devolver el uso residencial en la calle Larga, específicamente en el tramo delimitado por las calles Tarqui y Benigno Malo. Esta propuesta también tiene como objetivo restaurar la identidad original del área, priorizando la movilidad peatonal e integrando a los peatones en el entorno urbano y el comercio.

4.1 ESTRATEGIAS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN PARA LA CALLE LARGA (ESPECIALMENTE ENTRE LAS CALLES TARQUI Y BEIGNO MALO)

En el análisis previo de la sinergia de la matriz FODA, se identificaron varios problemas que afectan al área de estudio (calle Larga entre Tarqui y Benigno Malo). A partir de estos análisis, se establecieron objetivos específicos dirigidos a resolver cada uno de los problemas identificados. Este proceso facilita la formulación de estrategias que permiten entender qué se pretende lograr, las razones para abordar estos problemas, cómo se pueden implementar dichas estrategias y con quiénes se puede colaborar para desarrollar las soluciones.

Una vez establecidas las estrategias, se procede a determinar el tipo de proyecto más adecuado para la zona de estudio, con el objetivo de resolver cada uno de los problemas identificados. Adicionalmente, se elaborará un programa detallado en el que se especificarán las áreas aproximadas de los espacios requeridos. Todos estos datos se representarán mediante una tabla que incluirá las estrategias y los criterios correspondientes. (Ver tabla 28)

Tabla 28. Estrategias y criterios a implementar

Fuente: Elaboración propia

ESTRATEGIAS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN				
PROBLEMA	OBJETIVO	ESTRATEGIA	PROYECTO	Programa
Inadecuado uso del espacio publico	Reducir el inadecuado uso del espacio	Reducir el uso inapropiado del espacio público con el fin de mejorar las condiciones estéticas del área, mediante la creación de zonas exteriores destinadas al descanso o al comercio, que estén directamente conectadas con las aceras para evitar el uso indebido del espacio público. Por lo tanto, es esencial contar con el apoyo municipal.	- Ampliación de las aceras con el objetivo de establecer un área comercial destinada a la ubicación y organización de negocios informales que actualmente ocupan tanto las aceras como la calzada.	18 m2 por espacio.

Congestionamiento vehicular	Reducir la congestión de vehículos	Disminuir la congestión vehicular, mejorando la circulación del lugar, mediante la reducción de la vía a un solo carril, generando así una sola circulación continua sin estancamientos, lo que evitará la formación de puntos conflictivos y reducirá la cantidad de accidentes. Por lo tanto, es fundamental contar con el apoyo municipal.	- Reducción de la vía a un solo carril, centralizado en el medio de la calzada, destinando los espacios restantes a la ampliación de las aceras.	1434.08 m2 total, de la vía.
Falta de estacionamientos públicos	Reducir la falta de espacios	Reducir la escasez de estacionamientos para vehículos, mejora la permanencia en el entorno y minimizando el riesgo de accidentes y la obstrucción del tráfico. Por consiguiente, es esencial contar con el respaldo de las autoridades municipales.	- A través de la ampliación de las aceras y la reducción de la calzada, se crearán espacios vacíos destinados a funcionar como estacionamientos dentro del entorno urbano.	18m2 por espacio.
Inseguridad en el espacio	Reducir la inseguridad en el espacio	La reducción de la inseguridad en el espacio público mejorará las condiciones del lugar al instalar zonas con una iluminación más intensa, lo que modificará de manera considerable la percepción del entorno. Por lo tanto, la colaboración de las autoridades municipales es crucial.	- La ampliación de las aceras genera nuevos espacios en el entorno que serán provistos con una iluminación mejorada, sustituyendo la actual, con el objetivo de crear áreas más seguras y acogedoras.	50 m de alcance por espacio.
Altos niveles de ruido por tráfico y comercio	Reducir los altos niveles de ruidos	La disminución de los altos niveles de ruido en el entorno contribuye a generar un ambiente más sereno y libre de ruido excesivo. El transporte público se destaca como uno de los principales causantes de ruido en el espacio; por consiguiente, se sugiere excluirlo de la calle Larga, aunque se proyecta la instalación de paradas en los extremos de dicha vía para mantener su operatividad. Por ello, resulta fundamental contar con el respaldo de las autoridades municipales.	- Excluir el acceso del transporte público en la calle Larga, implicando modificar su ruta y reubicar sus paradas para proporcionarles nueva infraestructura y asegurar su funcionamiento adecuado.	28m2 por parada adicional.
Mala imagen urbana	Reducir la mala imagen urbana	La mejora de la imagen urbana mediante la inclusión de mobiliario urbano y vegetación en las áreas resultantes de la ampliación de las aceras tiene como objetivo reducir la contaminación visual y mejorar el aspecto estético del entorno. Por consiguiente, es esencial contar con el apoyo de las autoridades municipales.	- Mediante la ampliación de las aceras se crean zonas de descanso o de comercio donde se puede dar la implementación de vegetación o mobiliario urbano.	27.87m2 por área de vegetación
Abandono residencial	Reducir el abandono residencial	La reducción del abandono residencial contribuye a mejorar las condiciones del área a través de la regulación de los usos del suelo, con el propósito de aumentar la ocupación y el aprovechamiento de las viviendas. Por consiguiente, la colaboración de las autoridades municipales es crucial.	- Con la creación de estas nuevas zonas externas en el espacio, es fundamental diseñarlas considerando los criterios de uso del suelo, de manera que se establezcan áreas de descanso en residencias y mobiliario en espacios de comercio. Por lo tanto, el uso del suelo debe ser específico para cada tramo.	-

4.2 PROPUESTA DE CAMBIOS DE USO DE SUELO EN LA ZONA DE ESTUDIO

Una de las propuestas principales en la zona de estudio es regular el uso del suelo en cada uno de los tramos a lo largo de la calle Larga, desde la calle Tarqui hasta la Benigno Malo. El objetivo es buscar la reintegración del uso residencial en el espacio.

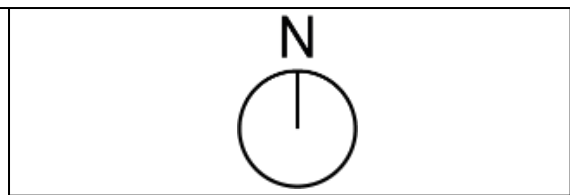
La estrategia clave para esta regulación del uso se conoce como eje urbano, donde se consideran todos los predios que tienen una relación directa con la vía que se va a reformar, en este caso, la calle Larga. Luego, se procede a dividir por cada uno de los tramos que se encuentran en ella y se evalúa cuál es el mejor uso que se le puede dar. Se aplica el método del uso mayoritario, es decir, si un uso se repite con más frecuencia en un tramo, se puede designar el mismo uso para el resto de los predios. (Ver figura 158)

Esta regulación del uso del suelo contribuirá a definir de manera más precisa el resto del proyecto urbano, ya que, al determinar el tipo de uso en cada tramo, se puede establecer un criterio de diseño para el área correspondiente. En caso de que se determine un uso comercial o mixto, se podrán implementar elementos de mobiliario urbano, generando así áreas exteriores para los locales comerciales. En cambio, si se asigna un uso residencial, se crearán zonas de descanso con vegetación o espacios que transmitan una sensación de mayor tranquilidad.



Figura 158. Eje urbano seleccionado para propuesta de cambio de uso de suelo

Fuente: Elaboración propia



4.2 PROPUESTA DE CAMBIOS DE USOS DEL SUELO

DESCRIPCIÓN

En la zona de estudio de la calle Larga, particularmente en el tramo comprendido entre las calles Tarqui y Benigno Malo, se propone un cambio en el uso del suelo para generar una homogeneidad de usos en el área.

En el área de estudio se identifican siete tramos que tienen una relación directa con la calle Larga con un total de 64 predios. Para cada tramo, se ha determinado el uso predominante, asignándole un uso a cada uno de ellos.

TRAMO	CANTIDAD DE PREDIOS	% DE USO	
05	01	1.53%	■ <i>Mixto: Oficinas Y Comercio</i>
01-06	02	3.07%	■ <i>Equipamientos</i>
03	10	15.38%	■ <i>Comercial</i>
01	30	46.16%	■ <i>Mixto: Vivienda Y Comercio</i>
02	12	18.46%	■ <i>Mixto: Vivienda Y Comercio</i>
04	05	7.70%	■ <i>Mixto: Vivienda Y Comercio</i>
07	05	7.70%	■ <i>Mixto: Vivienda Y Comercio</i>
TOTAL			
07	65	100%	

SIMBOLOGÍA

Predios	Red vial
Límite M.U	Eje urbano
Curvas de nivel	Sombra

Mapa 22. Propuesta de cambios de uso del suelo

Fuente: Elaboración propia

ESTRATEGIAS DE JUSTIFICACIÓN PARA

TRAMO 1

EL CAMBIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO-SECTOR CALLE LARGA

Dentro del eje urbano seleccionado, se analiza el tramo 1, ubicado en la calle Larga entre Tarqui y la Bajada del Padrón.

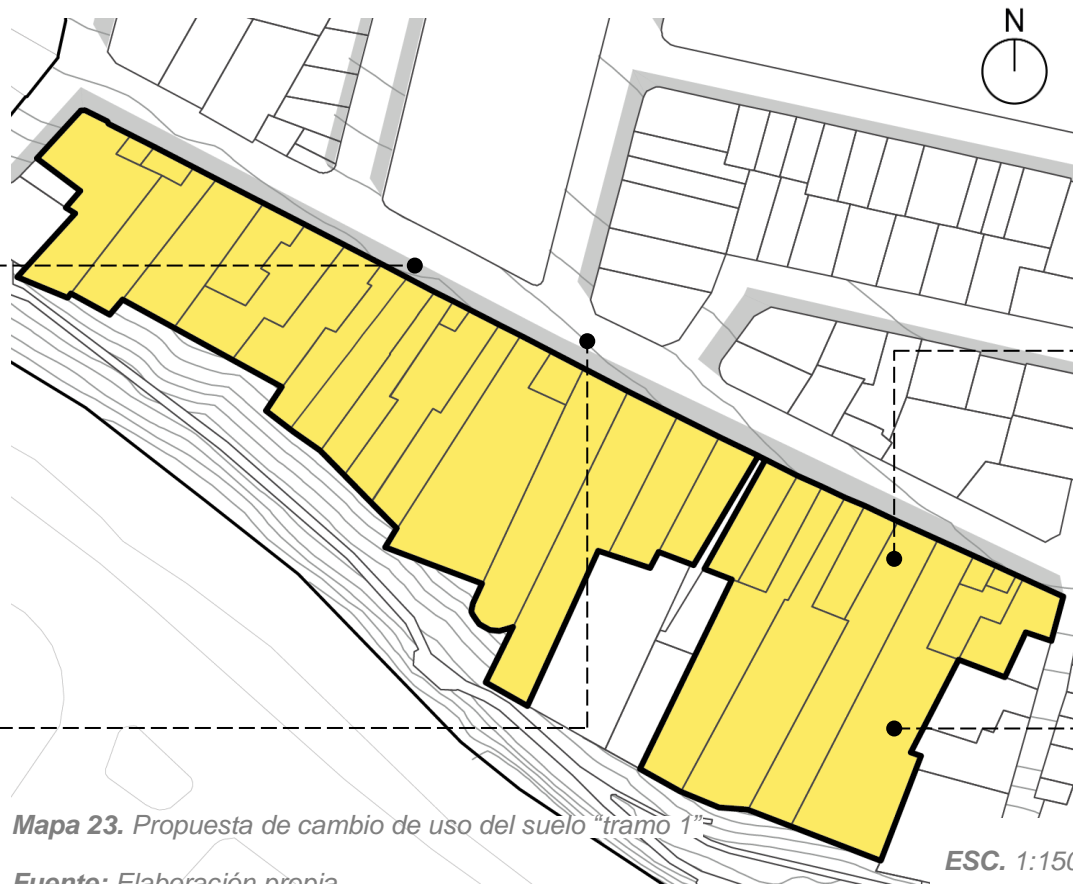


Figura 160. Tramo 1 de estudio
Fuente: Elaboración propia

Se propone un cambio de uso de suelo, fundamentado en que la zona actualmente se mantiene en uso comercial. Sin embargo, el área presenta varios potenciales que permiten la implementación de un uso residencial lo que mixtificaría el uso del tramo.



Figura 159. Aglomeración de comercio
Fuente: Elaboración propia



Mapa 23. Propuesta de cambio de uso del suelo "tramo 1"

Fuente: Elaboración propia

- Predios
- Sombra
- Curvas de nivel
- Mixto: vivienda y comercio
- Límite del tramo 1

Específicamente, se mantendría el uso comercial en las plantas bajas, mientras que las plantas altas se destinarían a uso residencial. Esta intervención generaría un mejor ambiente para el entorno e intentaría devolver el concepto de ciudad a las personas.

Uno de los aspectos clave es la edificabilidad existente, dado que la altura de los edificios resulta en un gran número de pisos adecuados para el desarrollo de viviendas. Además, se evidencia que las plantas superiores de estos edificios están desocupadas o utilizadas como bodegas, lo que favorece la propuesta de Mixticidad.



Figura 161. Gran altura de las edificaciones
Fuente: Elaboración propia



Figura 162. Aglomeración peatonal
Fuente: Elaboración propia

ESTRATEGIAS DE JUSTIFICACIÓN PARA

TRAMO 1

EL CAMBIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO-SECTOR CALLE LARGA

En el tramo 1 se considera un cambio de uso de suelo que contempla la combinación de actividades comerciales y residenciales. Estableciendo claramente sus funciones particulares.



Figura 165. Uso mixto: Comercio y residencial permanente

Fuente: Elaboración propia

En relación con las actividades comerciales, es crucial señalar que se permitirán únicamente en las plantas bajas de las edificaciones, lo que fomentará una mejor utilización del espacio disponible. Además, se llevará a cabo una planificación de las calles y aceras para mejorar la comodidad ambiental.



Figura 164. Uso comercial

Fuente: Elaboración propia



Mapa 24. Propuesta de usos específicos "tramo 1"

Fuente: Elaboración propia

- | | |
|--------------------|----------------------------|
| Predios | Comercio Mixta: comercio y |
| Sombra | Residencial ocasional |
| Curvas de nivel | Mixta: comercio y |
| Límite del tramo 1 | Residencial permanente |

Dentro del uso residencial, es necesario determinar qué tipo de predios son factibles de adaptar para vivienda. Por esta razón, se opta por seleccionar predios con 3 pisos o más de construcción para regular la residencia ocasional, mientras que los predios de 2 pisos se destinarán a residencia permanente. Esto resulta en que los predios de una sola planta sean exclusivamente comerciales.



Figura 163. Uso comercial

Fuente: Elaboración propia

Un aspecto crucial a evaluar es la movilidad actual del área, dado que la regulación del uso del espacio anticipa un incremento en el flujo de peatones en el sector. Por consiguiente, se contempla la formulación de un plan de mejoramiento de vías y aceras para optimizar la movilidad y favorecer al peatón como principal protagonista del entorno urbano.



Figura 166. Uso mixto: Comercio y residencial ocasional

Fuente: Elaboración propia

Tabla 29. Factibilidad del tramo 1

Fuente: Elaboración propia

FACTIBILIDAD DE CAMBIO DE USO DE SUELO

TRAMO 1









Para evaluar la factibilidad del cambio de uso de suelo en el tramo 1, se realiza un análisis detallado de la edificabilidad de la zona. Para este propósito, el análisis se ha estructurado en dos secciones que ayuda a mejorar la comprensión y la visualización de los resultados obtenidos.





SECCIÓN A-A

		
<p>Descripción: El potencial de esta estructura reside en su diseño de tres niveles, que permite la implementación de espacios comerciales en la planta baja y áreas residenciales en los niveles superiores.</p>	<p>Descripción: La estructura de tres niveles presenta la posibilidad de albergar comercios en su nivel inferior y unidades residenciales en los niveles superiores.</p>	<p>Descripción: Es evidente que los tres niveles son utilizables, con comercios establecidos en el nivel inferior, y se sugiere regularizar el uso de los niveles superiores para optimizar el aprovechamiento del espacio disponible.</p>
		
<p>Descripción: Esta estructura exhibe cinco niveles con una combinación actual de usos, lo que la convierte en un excelente caso de estudio para otras edificaciones en la misma área.</p>	<p>Descripción: La estructura cuenta con cinco niveles de altura, ofreciendo espacios adecuados para residencia debido a sus vistas panorámicas destacadas.</p>	<p>Descripción: Esta estructura está orientada completamente hacia el comercio; sin embargo, con la regularización del cambio de uso, sería posible optimizar el uso de sus cuatro plantas integrando espacios residenciales.</p>



SECCIÓN B-B

<p>Descripción: El cambio de uso propuesto para esta edificación es viable debido a su estructura de tres niveles. Las plantas superiores pueden destinarse a usos residenciales, mientras que el comercio existente en la planta baja se mantendría generando la Mixtidad funcional.</p>	<p>Descripción: Un factor que favorece la factibilidad del uso propuesto es la altura de cuatro niveles de la edificación. Esta característica sugiere una adecuación más apropiada para usos residenciales en lugar de su función actual como almacenamiento.</p>	<p>Descripción: Las vistas panorámicas que proporciona esta edificación, debido a sus cuatro niveles bien distribuidos, son fundamentales para considerar la factibilidad del cambio de uso de suelo. Esto permitirá la creación de más espacios residenciales en el área.</p>
<p>Descripción: La interacción entre los espacios exteriores e interiores es un factor fundamental en el análisis de la edificabilidad, junto con la consideración de la altura de cuatro niveles.</p>	<p>Descripción: La armoniosa estética de esta edificación en relación con su entorno crea un atractivo significativo para la reintegración del uso residencial.</p>	<p>Descripción: La considerable altura de esta edificación constituye un factor significativo para el desarrollo de residencias ocasionales, lo que resulta atractivo para promover el cambio de uso del inmueble.</p>

ESTRATEGIAS DE JUSTIFICACIÓN PARA

TRAMO 2

EL CAMBIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO-SECTOR CALLE LARGA

Dentro del eje urbano seleccionado, se analiza el tramo 2, ubicado en la calle Larga entre la Bajada del Padrón y Benigno Malo.

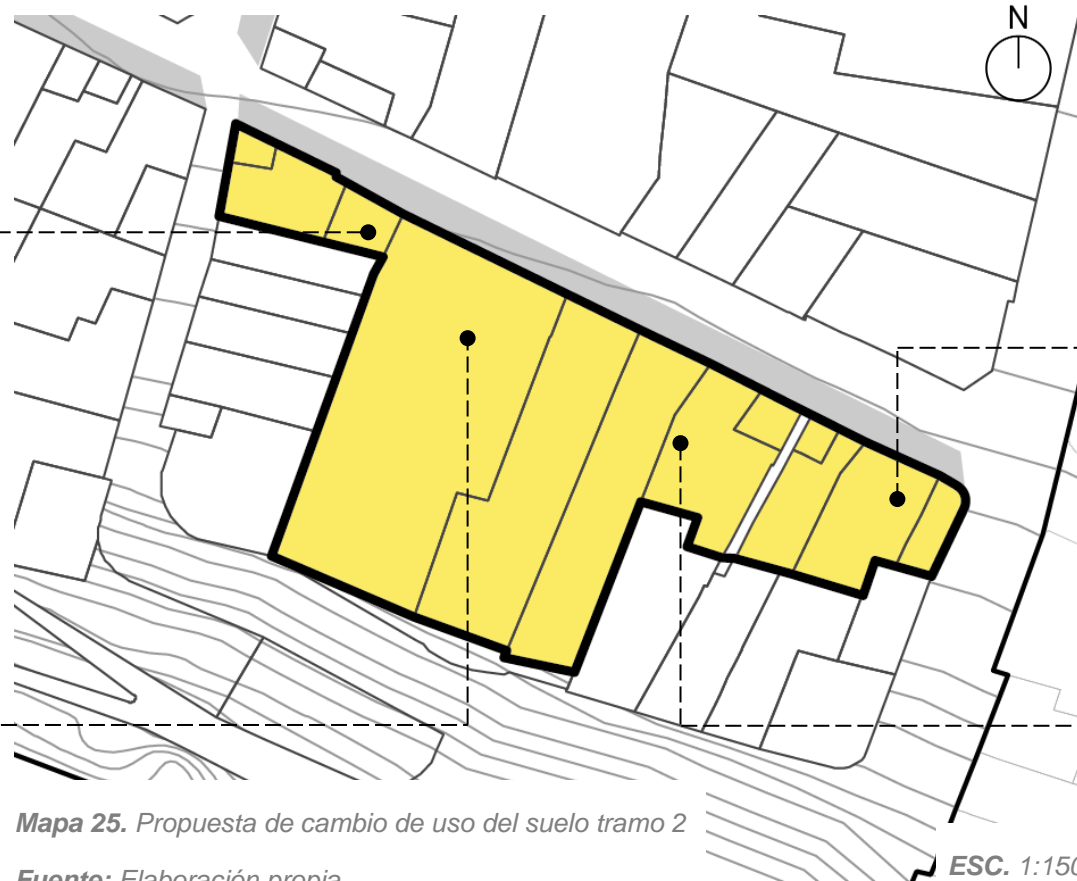


Figura 168. Tramo 2 de estudio
Fuente: Elaboración propia

Se propone un cambio de uso de suelo basado en la actual condición de deterioro y abandono del tramo. Esto ha resultado en el desuso y la posible destrucción de algunas edificaciones, lo cual podría representar un riesgo para la seguridad de los peatones debido a la incertidumbre sobre la integridad estructural de la infraestructura.



Figura 169. Mal estado en las fachadas
Fuente: Elaboración propia



Mapa 25. Propuesta de cambio de uso del suelo tramo 2

Fuente: Elaboración propia

- Predios
- Sombra
- Curvas de nivel
- Mixto: vivienda y comercio
- Límite del tramo 2

Por ello se sugiere implementar una Mixticidad de usos en el espacio, combinando el uso residencial con el comercial. Este cambio en el uso del suelo podría resultar en una mejora significativa del tramo, además de revitalizar el área de manera efectiva.



Figura 167. Edificios en desuso
Fuente: Elaboración propia

Un aspecto fundamental para impulsar un cambio de uso de suelo en el tramo es la configuración actual de la edificabilidad. Se identifican estructuras de gran altura que podrían destinarse a vivienda en sus niveles superiores, mientras que la promoción del comercio en las plantas bajas podría intensificar la actividad y dinámica del lugar.



Figura 170. Predominio de estilo tradicional
Fuente: Elaboración propia

ESTRATEGIAS DE JUSTIFICACIÓN PARA

TRAMO 2

EL CAMBIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO-SECTOR CALLE LARGA

En el tramo 2 se contempla una modificación en el uso del suelo con el objetivo de mejorar la actividad y funcionalidad del espacio. Se sugiere una combinación de usos tanto comerciales como residenciales para promover una mayor dinámica y eficiencia en la zona.



Figura 174. Potencial uso residencial permanente

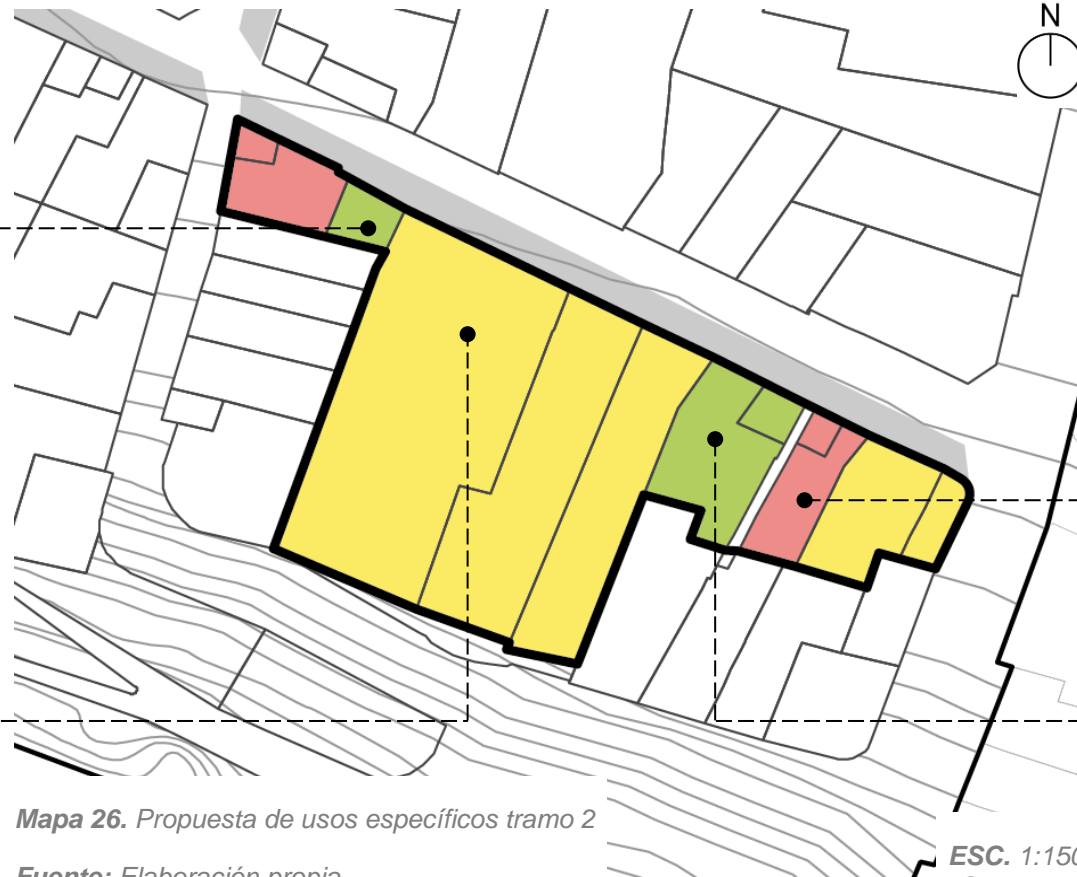
Fuente: Elaboración propia

En este tramo se observa una considerable diversidad de edificaciones, que varían desde aquellas en mal estado hasta las más aptas para uso residencial. Por esta razón, la regulación del uso de suelo busca establecer un orden coherente entre las edificaciones, con el fin de eliminar el desorden visual y mejorar la estética del área.



Figura 172. Uso residencial ocasional

Fuente: Elaboración propia



Mapa 26. Propuesta de usos específicos tramo 2

Fuente: Elaboración propia

- | | |
|--------------------|--|
| Predios | Mixta: comercio y Residencial permanente |
| Sombra | Mixta: comercio y Residencial ocasional |
| Curvas de nivel | Comercio |
| Límite del tramo 2 | |

Se observa la factibilidad del cambio de uso de suelo en el tramo, dado que las edificaciones se alinean con un estilo arquitectónico coherente. Por consiguiente, la implementación de este cambio no resultará en una modificación abrupta del entorno. En este contexto, se propone que las edificaciones de un solo nivel sean destinadas exclusivamente a usos comerciales, mientras que aquellas de dos pisos o más se adapten para usos residenciales.



Figura 171. Potencial uso comercial

Fuente: Elaboración propia

Un aspecto fundamental del cambio de uso de suelo propuesto es la mejora de la movilidad en el sector. Este cambio permitirá una mayor fluidez en el espacio, lo cual es beneficioso para el área, ya que puede impulsar un crecimiento económico. Además, el cambio se complementará con un proyecto de planificación diseñado para revitalizar el espacio urbano.



Figura 173. Uso residencial permanente

Fuente: Elaboración propia

Tabla 30. Factibilidad del tramo 2






Fuente: Elaboración propia

FACTIBILIDAD DE CAMBIO DE USO DE SUELO

TRAMO 2



Para evaluar la factibilidad del cambio de uso de suelo en el tramo 2, es pertinente llevar a cabo un análisis exhaustivo de las edificaciones que lo conforman, destacando aquellas con mayor potencial para el desarrollo de este cambio. Particularmente, se debe enfocar en las edificaciones de mayor altura, originalmente diseñadas para uso residencial, pero que en la actualidad no cumplen con esta función, afectando negativamente la estética de algunas construcciones.

<p>02</p> 	<p>03</p> 	<p>04</p> 
<p>Descripción: El cambio de uso de esta edificación es viable debido a su estado actual de desuso. Además de su detallado estilo clasico.</p>	<p>Descripción: Un aspecto favorable de esta edificación es su considerable anchura, presentando una mayor dimensión de espacios.</p>	<p>Descripción: Esta edificación, siendo una de las más altas, presenta una ventaja significativa debido a sus tres niveles de considerable tamaño.</p>
<p>05</p> 	<p>10</p> 	<p>12</p> 
<p>Descripción: La estetica de esta edificación hace que sea armonica con su entorno.</p>	<p>Descripción: La fachada de esta edificación es atractiva, lo que contribuye a una mejora del espacio interno.</p>	<p>Descripción: Los pisos superiores de esta edificación ofrecen una vista panorámica.</p>

ESTRATEGIAS DE JUSTIFICACIÓN PARA

TRAMO 3

EL CAMBIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO-SECTOR CALLE LARGA

Dentro del eje urbano seleccionado, se analiza el tramo 3, ubicado en la calle Larga entre la Benigno Malo y la Padre Aguirre.



Figura 178. Tramo 3 de estudio
Fuente: Elaboración propia

Se propone un cambio en el uso del suelo basado en la irregularidad de los usos presentes en el tramo. Con este cambio, se busca regularizar el área y designar el tramo exclusivamente para actividades comerciales, dado que el comercio es el uso predominante. Esta medida pretende dinamizar la zona de manera más eficiente.



Figura 177. Potencial uso comercial en casa tradicional
Fuente: Elaboración propia



Mapa 27. Propuesta de cambio de uso del suelo tramo 3

Fuente: Elaboración propia

- Predios
- Sombra
- Curvas de nivel
- Comercio
- Límite del tramo 3

- 150 -

Otro aspecto a tener en cuenta para la introducción de estos espacios es la propuesta de planificación urbana que se pretende implementar en la calle Larga. Este plan incluye la ampliación de aceras y la creación de áreas exteriores junto a los locales. Estas iniciativas serán aprovechadas de manera eficiente por la zona comercial.

Un elemento crucial en la regulación de los usos comerciales es la propuesta de implementar estos en las plantas superiores de los edificios altos. Esta medida incluiría la creación de roof tops que funcionen como atractivos para los visitantes, beneficiándose de las vistas panorámicas que ofrecen estos restaurantes en altura.



Figura 176. Usos de comercio en plantas bajas
Fuente: Elaboración propia



Figura 175. Usos de comercio en todo el edificio
Fuente: Elaboración propia

Tabla 31. Factibilidad del tramo 3

Fuente: Elaboración propia

FACTIBILIDAD DE CAMBIO DE USO DE SUELO

TRAMO 3



Evaluar la factibilidad del tramo 3 es crucial para comprender la decisión de regular el uso del suelo en esta área. Dado que en el lugar se desarrollan predominantemente actividades comerciales, potenciar este uso sería beneficioso para dinamizar la zona de manera más eficiente.

<p>Descripción: Una ventaja significativa es la altura de la edificación, la cual facilita el desarrollo de diversos tipos de actividades comerciales.</p>	<p>Descripción: El edificio actualmente tiene un uso exclusivamente comercial, sin embargo, existe la posibilidad de maximizar su potencial de uso.</p>	<p>Descripción: El edificio está dedicado exclusivamente a actividades comerciales en sus dos niveles, y presenta una conexión interna interesante.</p>
<p>Descripción: El edificio presenta detalles estéticos que se integran armoniosamente con el entorno, contribuyendo a una imagen positiva del área.</p>	<p>Descripción: En edificaciones antiguas, incrementar las actividades comerciales puede incentivar su restauración.</p>	<p>Descripción: El edificio está destinado a la venta de productos escolares. Sin embargo, es posible reconfigurar su función para otros propósitos.</p>

ESTRATEGIAS DE JUSTIFICACIÓN PARA

TRAMO 4

EL CAMBIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO-SECTOR CALLE LARGA

Dentro del eje urbano seleccionado, se analiza el tramo 4, ubicado en la calle Larga entre la calle Padre Aguirre y Santa Teresa.



Figura 182. Tramo 4 de estudio
Fuente: Elaboración propia

Se propone un cambio de uso de suelo basado en el estado actual de desocupación de la zona, lo que ha resultado en el deterioro de las fachadas de algunos edificios. Además, se ha observado que las plantas superiores están siendo utilizadas como bodegas, lo que representa un uso ineficiente de un espacio que podría ser destinado a viviendas.



Figura 180. Mal estado en las fachadas
Fuente: Elaboración propia



Mapa 28. Propuesta de cambio de uso del suelo tramo 4

Fuente: Elaboración propia

- Predios
- Sombra
- Curvas de nivel
- Mixto: vivienda y comercio
- Límite del tramo 4

Un aspecto crucial para proponer una mixticidad de uso del suelo es la altura significativa de estos edificios. Debido a su considerable número de pisos, es viable modificar sus usos actuales y dar vida a los espacios en desuso. Esta estrategia pretende restaurar el tramo, revitalizándolo mediante la reintroducción de residencias, lo que contribuirá a la regeneración de la zona.



Figura 181. Edificios de gran altura
Fuente: Elaboración propia

En este tramo, aunque no se encuentran muchos edificios, se pueden identificar cinco estructuras con un gran potencial para el cambio de uso del suelo. Estas edificaciones destacan por sus amplias vistas hacia el ejido de la ciudad, debido a su ubicación paralela al río Tomebamba.



Figura 179. Gran magnitud de comercio
Fuente: Elaboración propia

ESTRATEGIAS DE JUSTIFICACIÓN PARA

TRAMO 4

EL CAMBIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO-SECTOR CALLE LARGA

En este tramo se propone una Mixticidad de uso del suelo con el fin de revitalizar el espacio. Esta propuesta integra usos comerciales y residenciales, buscando una combinación equilibrada que aporte dinamismo y funcionalidad a la zona.



Figura 183. Uso mixto: comercio y vivienda

Fuente: Elaboración propia

En este tramo, al determinar los usos específicos, se ha designado que las plantas bajas sean destinadas a actividades comerciales. A diferencia de los tramos previamente analizados, aquí no se reserva ningún espacio exclusivamente para comercio. En cambio, se propone una mixticidad total de usos debido a que la altura de las edificaciones permite esta integración.



Figura 186. Uso comercial

Fuente: Elaboración propia



Mapa 29. Propuesta de usos específicos tramo 4

Fuente: Elaboración propia

- Predios
- Sombra
- Curvas de nivel
- Límite del tramo 4
- Mixta: comercio y Residencial permanente
- Mixta: comercio y Residencial ocasional

Una vez establecida esta mixticidad de usos, se propone el tipo de residencia adecuada para el tramo. Específicamente, se identifican dos edificios que serán destinados a residencias permanentes debido a que cumplen con las características necesarias: una estética adecuada, la altura especificada y un diseño más sencillo en comparación con otros edificios de la zona.



Figura 185. Uso de almacenamiento

Fuente: Elaboración propia

En relación con la residencia ocasional, se propone utilizar los otros tres edificios, dado que poseen una mayor altura en comparación con los destinados a residencias permanentes. Además, su mayor amplitud permite acomodar un mayor número de departamentos. Por último, su estética inusual puede resultar particularmente atractiva para los posibles residentes.



Figura 184. Materialidad propia de la zona

Fuente: Elaboración propia

Tabla 32. Factibilidad del tramo 4

Fuente: Elaboración propia

FACTIBILIDAD DE CAMBIO DE USO DE SUELO

TRAMO 4



En el contexto del cambio de uso de suelo en el tramo 4, se identifican tres edificios con un alto potencial para esta modificación. Estos se distinguen por su altura, los materiales utilizados y la contribución que ofrecen a la comunidad.

<p>01</p>	<p>02</p>	<p>03</p>
<p>Descripción: Esta edificación se destaca por la armonía que genera en su entorno. A pesar de su considerable altura, se integra adecuadamente con el contexto circundante. Su tamaño es notable, siendo uno de los edificios más amplios del tramo. Actualmente, sus niveles superiores se utilizan como bodegas, aunque podrían ser destinados a residencias, optimizando así su uso y contribuyendo al desarrollo urbano del área.</p>	<p>Descripción: Un aspecto favorable para la factibilidad de este edificio es su estética. Ante un cambio de uso en el tramo, este edificio probablemente recibiría una buena acogida debido a su atractivo estético, debido a su materialidad propia de la zona y a las vistas que ofrece, aprovechando su considerable altura.</p>	<p>Descripción: En este edificio se observa una combinación de usos del suelo, que ejemplifica claramente la viabilidad de implementar este tipo de cambio en el tramo. La accesibilidad del área juega un papel crucial a favor de esta propuesta, al igual que la infraestructura de apoyo que reciben estos espacios.</p>

ESTRATEGIAS DE JUSTIFICACIÓN PARA

TRAMO 5

EL CAMBIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO-SECTOR CALLE LARGA

Dentro del eje urbano seleccionado, se analiza el tramo 5, ubicado en la calle Larga entre la calle Santa Teresa y General Torres.



Figura 190. Tramo 5 de estudio
Fuente: Elaboración propia

En la propuesta de cambio de uso de suelo para el tramo 5, se sostiene que el uso actual, que combina comercio en la planta baja y oficinas en los pisos superiores en una única casa ocupando todo el tramo, es apropiado y viable. Esto ilustra una eficaz mixtidad de usos en el espacio.



Figura 189. Intersección conflictiva
Fuente: Elaboración propia



Mapa 30. Propuesta de cambio de uso del suelo tramo 5

Fuente: Elaboración propia

- Predios
- Sombra
- Curvas de nivel
- Mixto: Comercio y oficinas
- Límite del Tramo 5

Dado que no se modificará el uso actual del predio debido a su Mixtidad establecida, se sugiere implementar regulaciones en sus áreas externas. Esta medida responde a la presencia excesiva de vendedores ambulantes en la zona y en la fachada del tramo, influenciada por la cercanía al equipamiento de aprovisionamiento mayor. Este problema está contribuyendo a un deterioro visual y estético en el área.



Figura 188. Aglomeración de comercio
Fuente: Elaboración propia

Para mejorar la apariencia estética del área, es esencial considerar la propuesta de planificación urbana para la calle y las aceras. Dado el predominio de actividades comerciales en este tramo, se recomienda optimizar los espacios exteriores para los locales comerciales. Además, se sugiere integrar zonas de descanso que permitan a los trabajadores de oficina tomar pausas adecuadas durante su jornada.



Figura 187. Ventas ambulantes
Fuente: Elaboración propia

ESTRATEGIAS DE JUSTIFICACIÓN PARA

TRAMO 6

EL CAMBIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO-SECTOR CALLE LARGA

Dentro del eje urbano seleccionado, se analiza el tramo 6, ubicado en la calle Larga entre la calle General Torres y Miguel Ullauri.

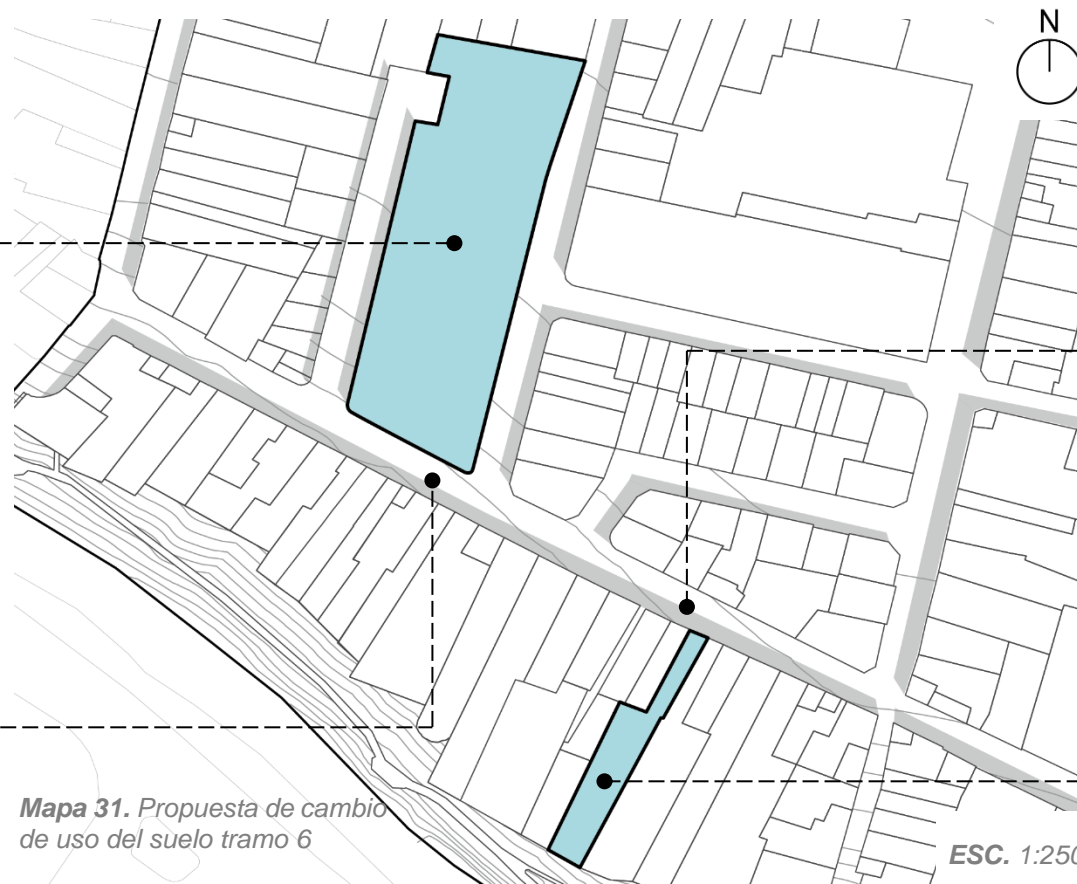


Figura 194. Mercado 10 de agosto
Fuente: Elaboración propia

En esta área del tramo, se destaca la presencia del Mercado Diez de Agosto, reconocido como un centro crucial para el abastecimiento local. También se evalúa el impacto del equipamiento cultural que ofrece la Casa del Sombrero.



Figura 192. Conflicto del transporte público
Fuente: Elaboración propia



Mapa 31. Propuesta de cambio de uso del suelo tramo 6

Fuente: Elaboración propia

- Predios
- Sombra
- Curvas de nivel
- Equipamientos
- Límite de los equipamientos

En el contexto del cambio de uso de suelo, no se contempla modificar la función de estos dos espacios, que son equipamientos. En cambio, se sugiere realizar una reforma en sus áreas exteriores. La propuesta de planificación urbana en la calle Larga tiene como objetivo revitalizar estos lugares para mejorar su estética e integración con el entorno circundante.



Figura 191. Falta de espacios de estacionamiento para visitantes
Fuente: Elaboración propia

Dentro de la propuesta de planificación urbana para la calle Larga, uno de los aspectos negativos identificados es la falta de estacionamientos al momento de llegar al lugar por lo que, al implementar estas zonas, se promueve el aumento de visitas, lo cual contribuye a la revitalización económica del área.



Figura 193. Centro cultural la casa del sombrero
Fuente: Elaboración propia

ESTRATEGIAS DE JUSTIFICACIÓN PARA

TRAMO 7

EL CAMBIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO-SECTOR CALLE LARGA

Dentro del eje urbano seleccionado, se analiza el tramo 7, ubicado en la calle Larga entre la calle Santa Teresa y Tarqui.



Figura 198. Tramo 7 de estudio
Fuente: Elaboración propia

Se propone un cambio de uso de suelo en el tramo 7, ya que en base al uso actual el comercio predomina la zona. No obstante, se observa un potencial significativo para introducir un uso residencial, lo que contribuiría a diversificar el uso del tramo y aprovechar de mejor manera sus edificaciones.








Figura 195. Mal uso del espacio público
Fuente: Elaboración propia



Mapa 32. Propuesta de cambio de uso del suelo tramo 7

Fuente: Elaboración propia

- | | |
|--|--|
|  Predios |  Sombra |
|  Curvas de nivel |  Mixto: vivienda y comercio |
|  Límite del tramo 7 | |

Basado en un aspecto clave que destaca en el tramo, se observa una gran altura predominante, lo cual hace factible la mixticidad de uso de suelo. Por lo tanto, se podría integrar vivienda en sus plantas superiores, mientras que en las plantas bajas se mantendría el comercio.



Figura 196. Deterioro de edificaciones
Fuente: Elaboración propia

Un argumento a favor del cambio de uso de suelo es la proliferación irregular de comerciantes ambulantes, lo cual deteriora considerablemente la estética del espacio. Además, esta situación genera grandes espacios ruidosos que dificultan la habitabilidad del área.



Figura 197. Mal uso de las aceras
Fuente: Elaboración propia

ESTRATEGIAS DE JUSTIFICACIÓN PARA

TRAMO 7

EL CAMBIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO-SECTOR CALLE LARGA

En el tramo 7 se contempla una modificación en el uso del suelo con el objetivo de mejorar la funcionalidad del espacio. Se propone una mixticidad en el uso del suelo para optimizar su aprovechamiento.



Figura 202. Potencial para uso mixto
Fuente: Elaboración propia

En el tramo se observa un total de cinco edificaciones, todas con una altura significativa dentro del espacio. Por esta razón, la regularización del uso del suelo busca establecer un orden coherente entre las edificaciones, con el fin de eliminar el desorden visual y mejorar el uso del lugar.



Figura 200. Uso residencial ocasional
Fuente: Elaboración propia



Mapa 33. Propuesta de usos específicos tramo 7

Fuente: Elaboración propia

- | | | | |
|--|--------------------|--|--|
| | Predios | | Mixta: comercio y Residencial permanente |
| | Sombra | | Mixta: comercio y Residencial ocasional |
| | Curvas de nivel | | |
| | Límite del tramo 7 | | |

Este tramo, ubicado en la intersección de la calle Larga con la calle Tarqui, se reconoce como una intersección conflictiva debido a la cantidad de accidentes que han ocurrido. Por lo tanto, este cambio de uso de suelo también se fundamenta en el proyecto de planificación que se va a desarrollar, aumentando el uso recreativo del espacio y generando un buen ambiente para la residencia.

Se observa la factibilidad del cambio de uso de suelo dado que las edificaciones se alinean con un estilo arquitectónico coherente. Por lo tanto, este cambio de uso no resultará en un cambio abrupto del entorno. En este tramo se propone que las edificaciones desarrollen en sus plantas bajas comercio y en sus plantas superiores residencia ocasional y permanente.



Figura 199. Potencial de uso residencial permanente
Fuente: Elaboración propia



Figura 201. Predominio de uso comercial en plantas bajas
Fuente: Elaboración propia

Tabla 33. Factibilidad del tramo 7


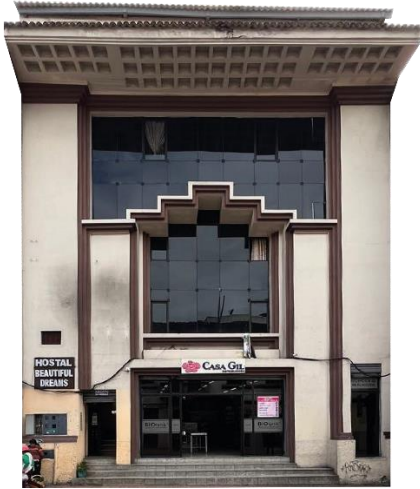

Fuente: Elaboración propia

FACTIBILIDAD DE CAMBIO DE USO DE SUELO

TRAMO 7



Para evaluar la factibilidad del cambio de uso de suelo en el tramo 7, se realizó un análisis detallado de la edificabilidad de la zona. En este tramo se identifican solo cinco edificaciones, por ello se analiza a las que tienen mayor potencialidad frente al cambio de uso de uso de suelo.

<p>03</p> 	<p>04</p> 	<p>05</p> 
<p>Descripción: En esta edificación, se puede evidenciar un deterioro en su parte inferior debido al mal uso que recibe por parte de vendedores ambulantes y personas que colocan carteles, generando así espacios de contaminación visual. Por tanto, el cambio de uso del espacio se considera relevante para mejorar estas acciones.</p>	<p>Descripción: En Esta estructura, se distingue un gran potencial por su altura, ya que presenta oportunidades para el desarrollo de espacios destinados a vivienda ocasional o temporal. Adicionalmente, el edificio ofrece amplias vistas panorámicas, lo cual es un valor añadido significativo.</p>	<p>Descripción: Uno de los aspectos notables de esta edificación es la evidente mezcla de usos, lo cual contribuye a una mejora estética al reducir la contaminación visual. Además, es evidente el uso residencial en los niveles superiores, lo que demuestra la viabilidad de la diversidad de usos en este tramo.</p>

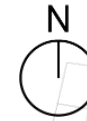
COMPARATIVA ENTRE USOS ACTUALES Y USOS PROPUESTOS



Mapa 34. Comparativa de usos del suelo actuales

Fuente: Elaboración propia

COMPARATIVA ENTRE USOS ACTUALES Y USOS PROPUESTOS



Para la propuesta de cambio de usos del suelo, se considera la mala distribución de los usos existentes en la zona, ya que esto genera una desorganización del espacio, resultando en lugares de mal aspecto y contribuyendo al deterioro del área, como está ocurriendo actualmente.

Por ello, al desarrollar la propuesta de cambio de usos del suelo en la zona de estudio, se propone generar una homogeneidad de usos para recuperar la vivienda en el espacio, además de combinarla con el uso comercial, lo que dinamizará la zona de manera más efectiva. Esto atraerá mayores flujos de ingresos, transformará los espacios en desuso y mejorará la estética del área, ya que la ocupación por parte de residentes incentivará a los propietarios a arreglar las fachadas, generando un mejor aspecto del lugar.

- Comercial
- Equipamientos
- Mixto: Vivienda y Comercio
- Mixto: Comercio y oficinas

SIMBOLOGÍA

- | | |
|--|--|
| Predios | Red vial |
| Límite M.U | Entorno límite |
| Curvas de nivel | Sombra |

Mapa 35. Comparativa de usos del suelo propuestos

Fuente: Elaboración propia

Para que la propuesta de cambio de uso de suelo sea aplicada y funcional, es necesario intervenir en la calle Larga mediante un nuevo criterio de planificación urbana. Esta intervención debe devolver la tranquilidad y la vialidad al peatón, priorizando a las personas sobre los vehículos.

4.3 ZONIFICACIÓN

Por ello, se propone una intervención en la Calle Larga, específicamente en el eje urbano analizado, que abarca desde la calle Tarqui hasta la calle Benigno Malo. La propuesta consiste en reducir la Calle Larga, pasando de dos carriles a un solo carril centralizado a lo largo de toda la vía, lo que permitirá un mayor dimensionamiento de las aceras.

La centralización del carril también permite la creación de espacios de estacionamiento, que actualmente son inexistentes en la zona. Además, facilita la creación de espacios funcionales y sostenibles destinados al uso de los peatones, incluyendo áreas de descanso y zonas para comercio externo asociado a algunos locales comerciales.

Para demostrar la planificación de la vía se muestra una zonificación estructurada en tres abscisas que delimitan los diferentes espacios, facilitando una mejor comprensión del proyecto.

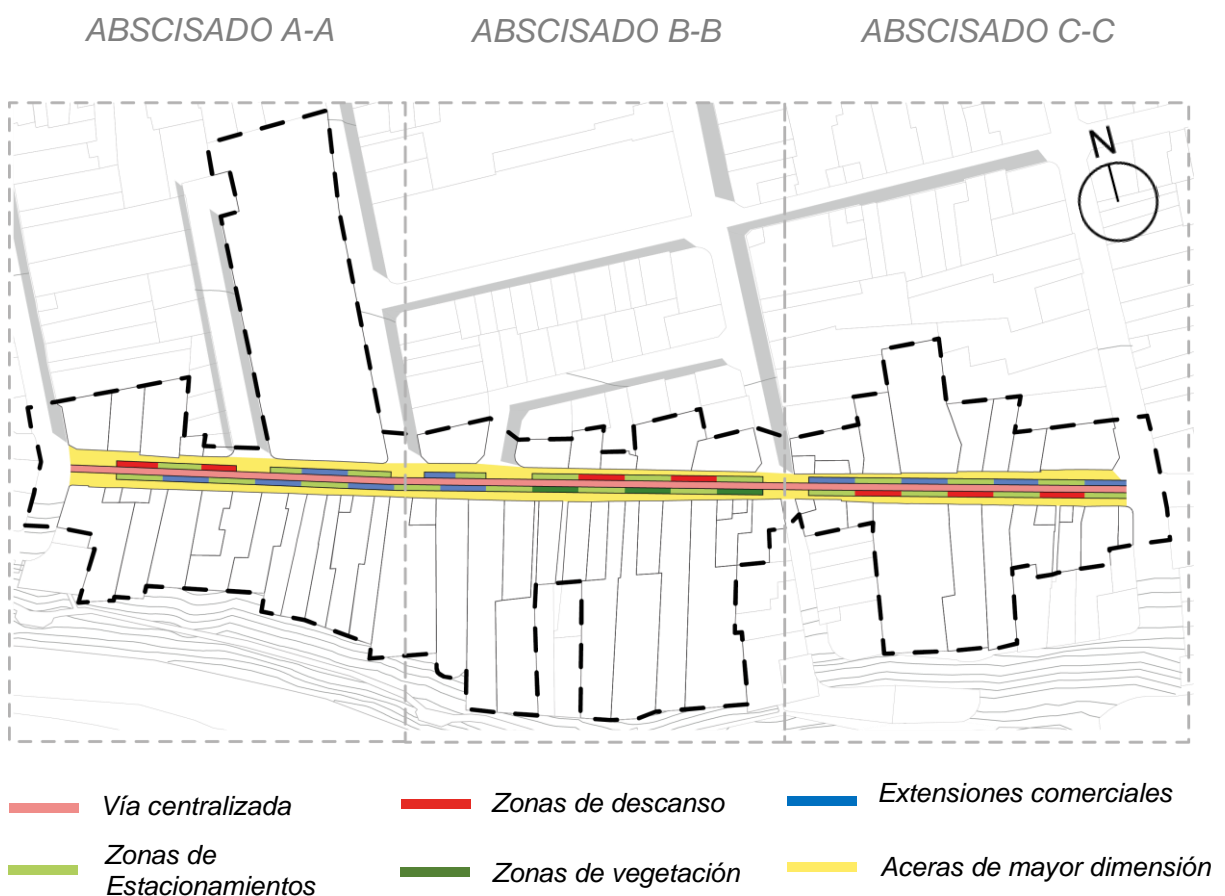


Figura 203. Zonificación bidimensional de la zona de estudio

Fuente: Elaboración propia

Para una mejor comprensión de los componentes de la zonificación, se definirá cada uno de ellos y se explicará por qué representan la mejor alternativa de solución.

a. Vía centralizada

La Calle Larga, actualmente una vía de doble carril en una sola dirección, se reducirá a un único carril centralizado. Esta modificación busca devolver la tranquilidad y la vialidad al peatón, además de promover una circulación más fluida y reducir la obstrucción del tráfico.

b. Aceras con mayor dimensión

Al reducir la vía a un solo carril, se crean espacios óptimos a ambos lados para ampliar las aceras. Estos espacios permitirán la implementación estratégica de zonas de estacionamiento, descanso y vegetación. Esto resultará en una priorización de la circulación peatonal, con el objetivo fundamental de devolver la tranquilidad a quienes transiten por el espacio.

c. Zonas de estacionamiento

Uno de los factores clave para decidir la implementación de zonas de estacionamiento es su ausencia en el área, lo cual genera puntos conflictivos en el espacio. La detención inesperada de vehículos a lo largo de la vía puede provocar accidentes u obstaculizar el tráfico. Por lo tanto, mediante la reducción del carril y la selección estratégica de espacios mediante el ensanchamiento de las aceras, se facilita la factibilidad de implementar estas zonas de estacionamiento dentro del entorno.

d. Zonas de descanso

Las zonas de descanso son fundamentales dentro de la propuesta de cambio de uso de suelo. Al proponer zonas de vivienda o la mixticidad de usos de suelo, se genera la necesidad de espacios que satisfagan las necesidades de los nuevos residentes. Por lo tanto, proporcionar áreas con vegetación o mobiliario urbano será crucial para que los posibles residentes se sientan cómodos en el entorno donde van a habitar.

e. Zonas de vegetación

Las zonas de vegetación se consideran como una extensión de las áreas de descanso, aunque se abordan como un aspecto separado debido a las limitaciones para desarrollar grandes espacios de diseño debido al acceso de vehículos en ciertas edificaciones. Por lo tanto, en estos lugares se propondrán exclusivamente áreas con vegetación, las cuales contribuirán a mejorar la estética del entorno y reducir la contaminación visual presente en el espacio.

f. Zonas de comercio

Las zonas de comercio son fundamentales dentro de la propuesta de cambio de uso de suelo, dado que se ha observado una gran cantidad de comerciantes ambulantes en el sector. Con esta regulación, se implementarán espacios externos en las aceras, destinados tanto a los locales ubicados en las plantas bajas de las edificaciones como a nuevos comerciantes que decidan emprender en la zona.

4.3.1 ABCISADO A-A DE ZONIFICACIÓN

En la sección A-A se presenta la zonificación de la Calle Larga, desde la calle Tarqui hasta la General Torres. Donde se puede identificar su planificación y distribución mediante una gama de colores, lo que facilita la comprensión de su diseño.

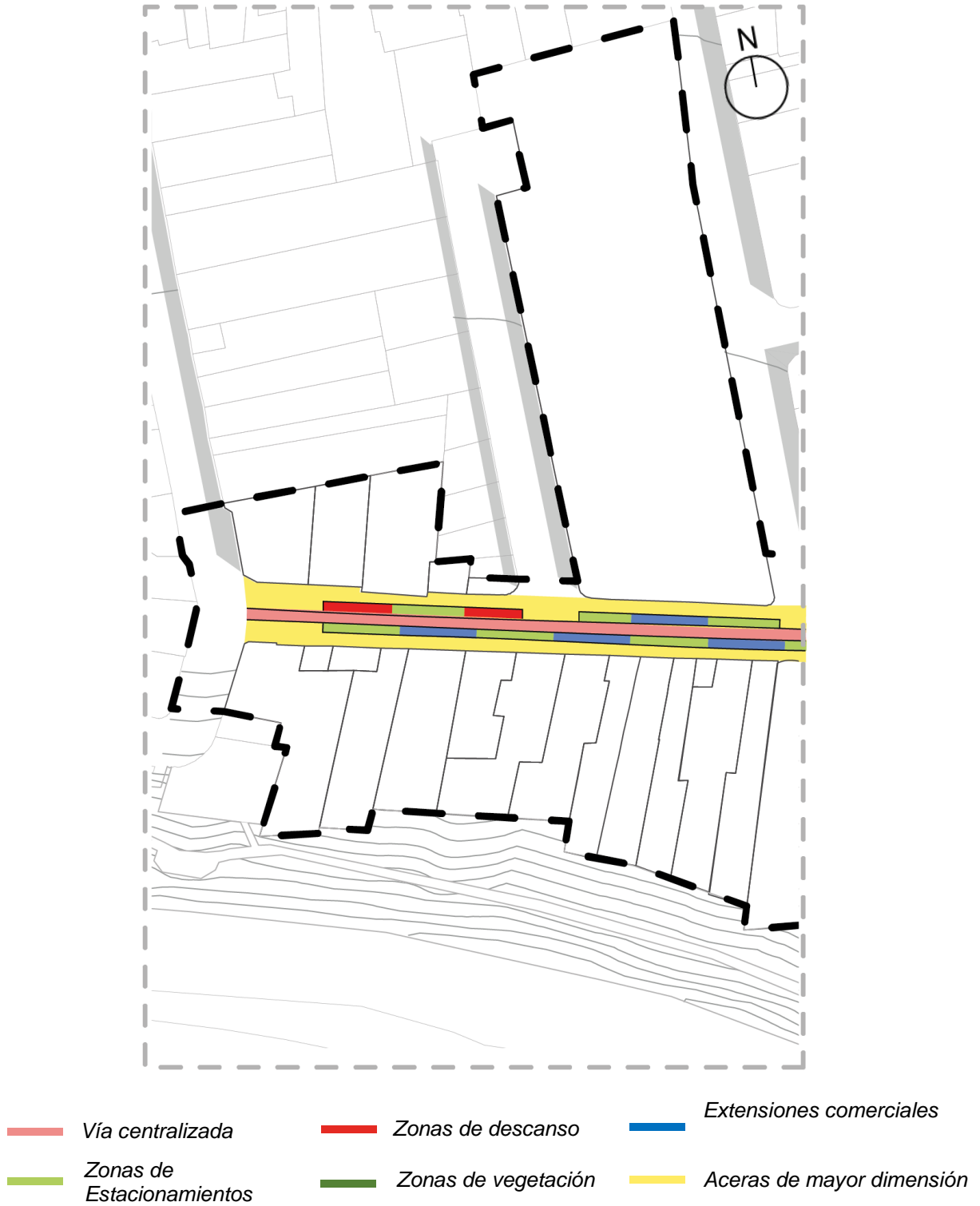
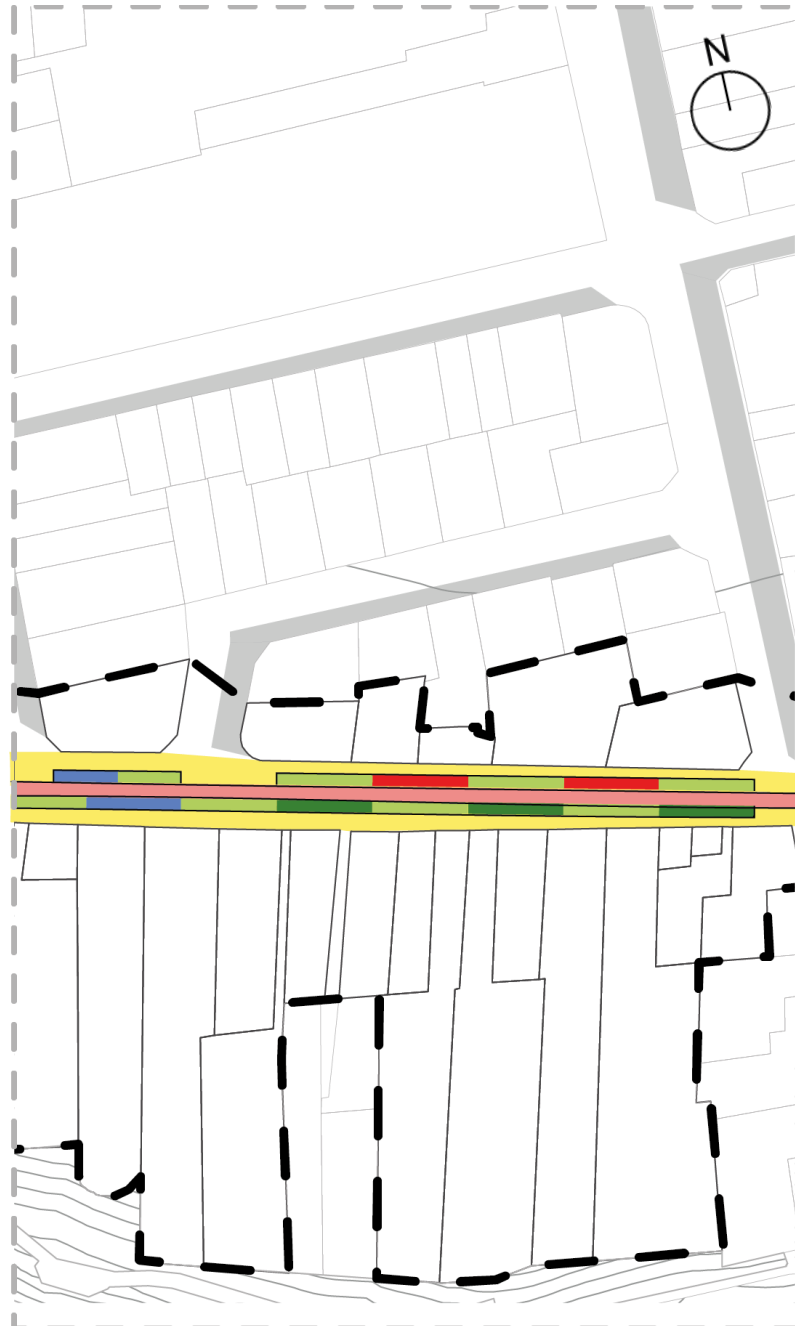


Figura 204. Abscisado A-A

Fuente: Elaboración propia

4.3.2 ABCISADO B-B DE ZONIFICACIÓN

En la sección B-B se presenta la zonificación de la Calle Larga, desde la calle General Torres hasta la Padre Aguirre. Donde se puede identificar su planificación y distribución mediante una gama de colores, lo que facilita la comprensión de su diseño.









- | | | |
|--|--|--|
|  <i>Vía centralizada</i> |  <i>Zonas de descanso</i> |  <i>Extensiones comerciales</i> |
|  <i>Zonas de Estacionamientos</i> |  <i>Zonas de vegetación</i> |  <i>Aceras de mayor dimensión</i> |

Figura 205. Abscisado B-B

Fuente: Elaboración propia

4.3.3 ABSCISADO C-C DE ZONIFICACIÓN

En la sección C-C se presenta la zonificación de la Calle Larga, desde la calle Padrea Aguirre hasta la Benigno Malo. Donde se puede identificar su planificación y distribución mediante una gama de colores, lo que facilita la comprensión de su diseño.



Figura 206. Abscisado C-C

Fuente: Elaboración propia

4.3.4 ZONIFICACIÓN TRIDIMENSIONAL

El eje urbano seleccionado se ubica en la calle Larga, entre la calle Tarqui y Benigno Malo, a lo largo de toda esta vía se planifica una restructuración urbana.

En la representación de la zona de estudio se señala puntos específicos donde se pueden ir dando las intervenciones planificadas del proyecto.

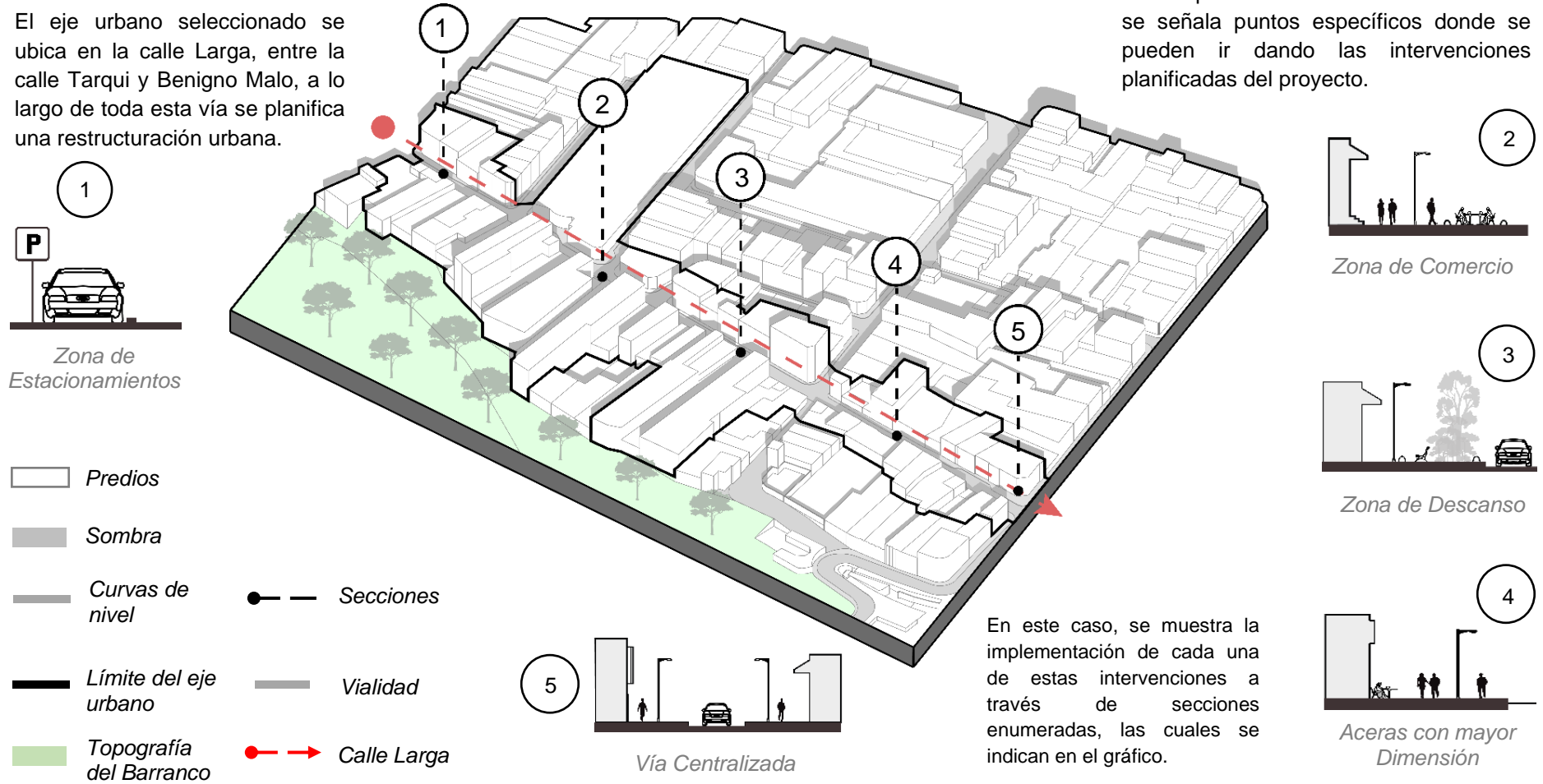


Figura 207. Representación tridimensional de la zona de estudio calle Larga

Fuente: Elaboración propia

4.4 POPLUESTA URBANO ARQUITECTÓNICA

4.4.1 EMPLAZAMIENTO

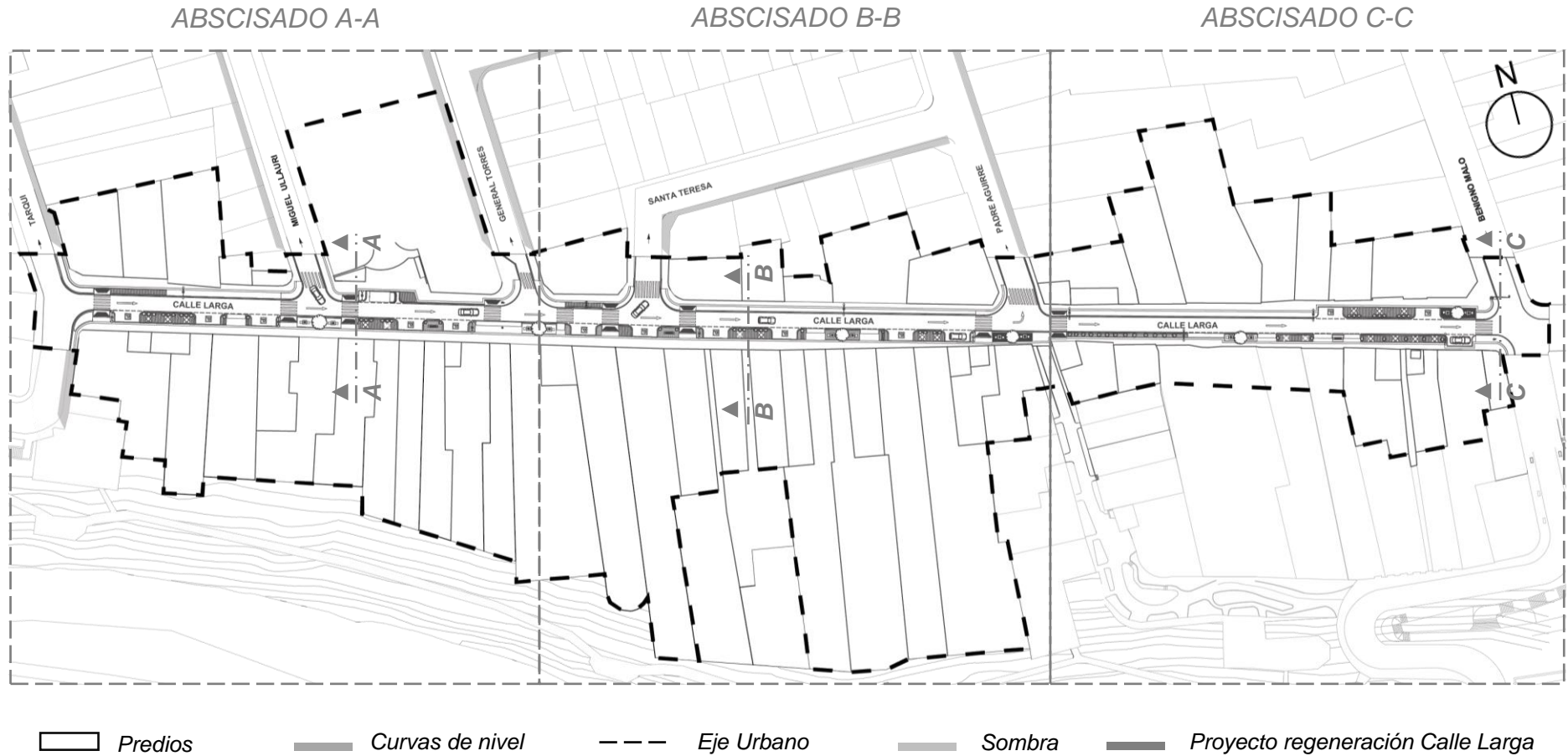


Figura 208. Emplazamiento de proyecto urbano arquitectónico
Fuente: Elaboración propia

4.4.2 ABCISADO A-A DE EMPLAZAMIENTO

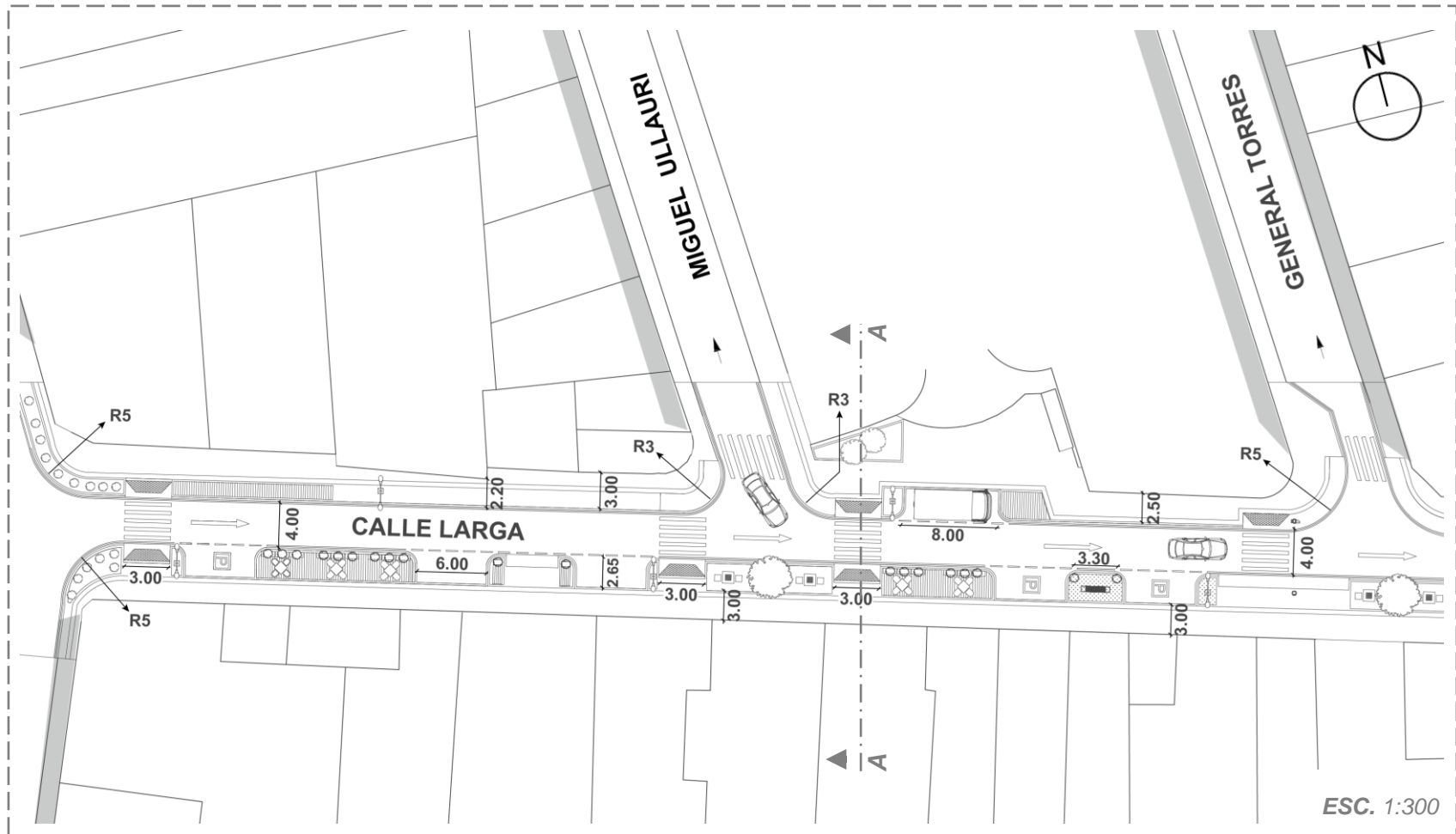


Figura 209. Abscisada A-A de emplazamiento
Fuente: Elaboración propia

4.4.3 ABSCISADO B-B DE EMPLAZAMIENTO

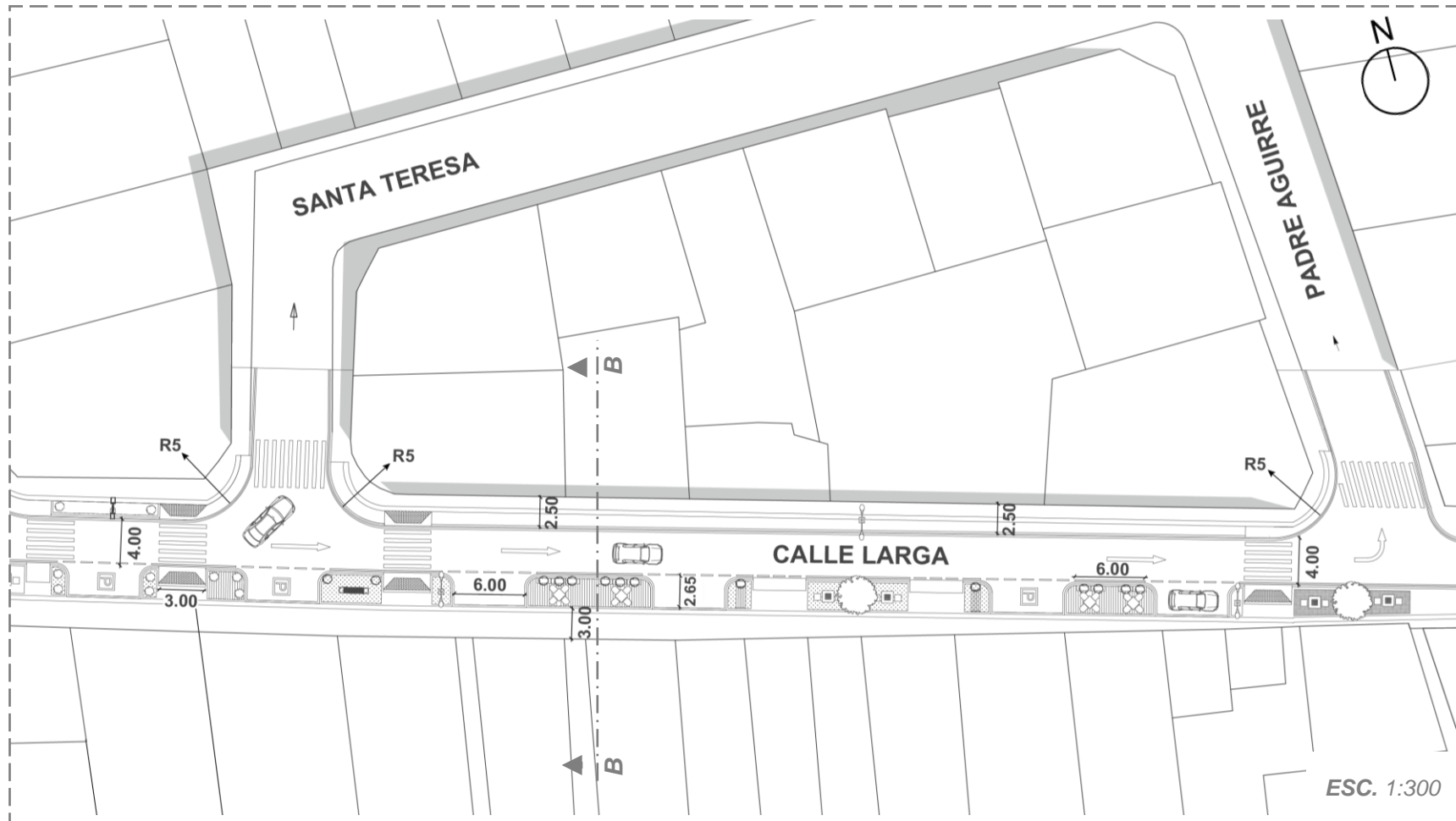


Figura 210. Abscisada B-B de emplazamiento
Fuente: Elaboración propia

4.4.4 ABCISADO C-C DE EMPLAZAMIENTO

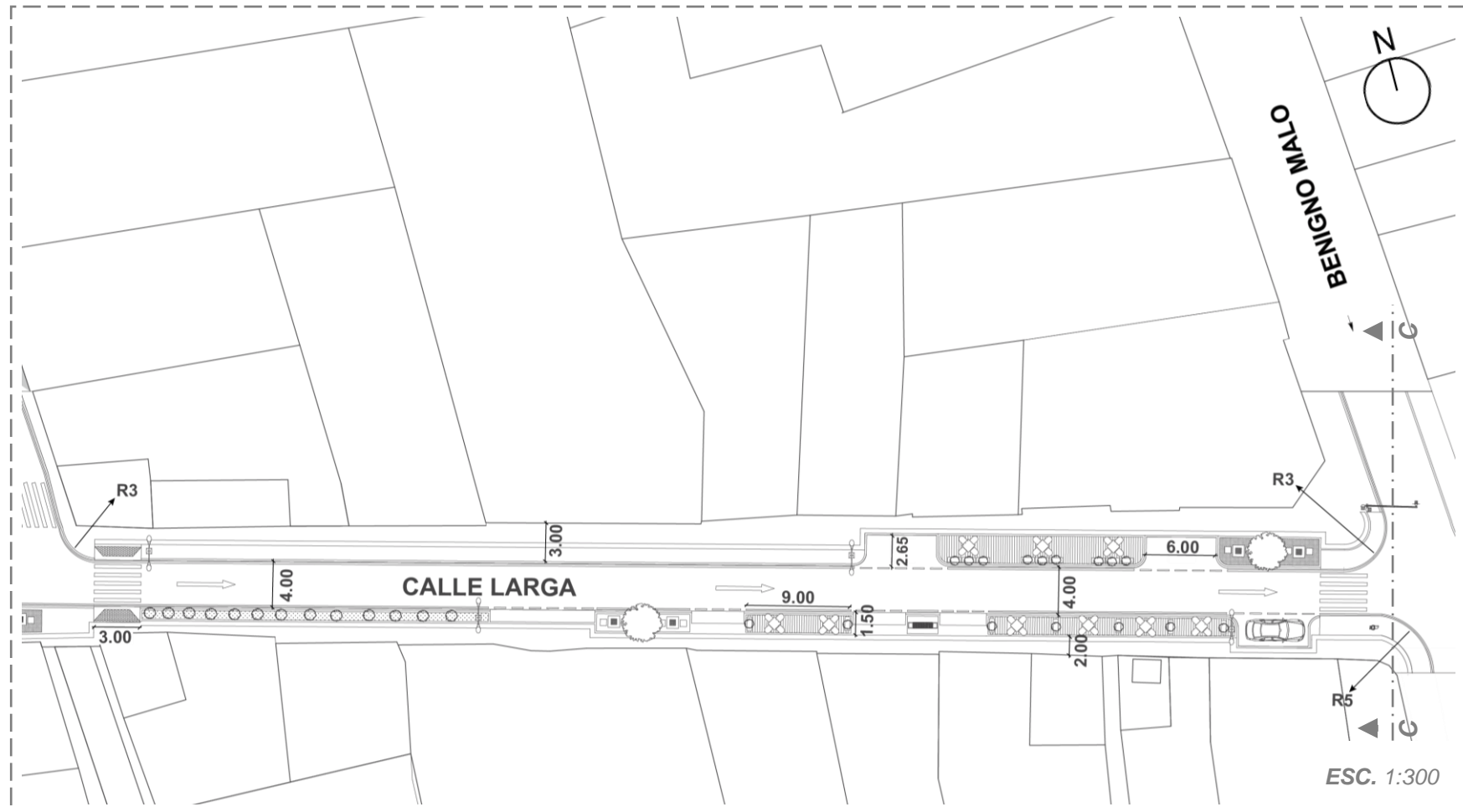


Figura 211. Abscisado C-C de emplazamiento
Fuente: Elaboración propia

4.4.5 ELEVACIONES

SECCIÓN B

SECCIÓN A



Figura 212. Tramo 1: Elevación Sur

Escala. 1:500



Figura 213. Sección A de tramo 1

Escala. 1:200



Figura 214. Sección B tramo 1

Escala. 1:200



Figura 215. Tramo 2: Elevación Sur

Escala. 1:200



Figura 216. Tramo 3: Elevación Norte

Escala. 1:200



Figura 217. Tramo 4: Elevación Norte

Escala. 1:150

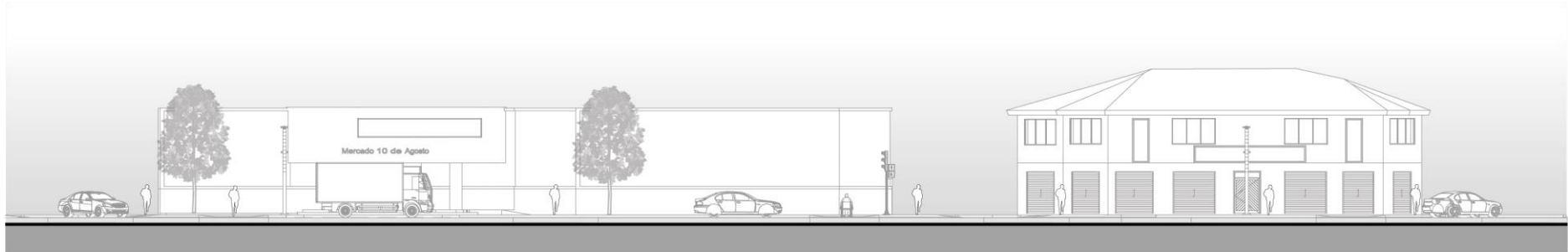


Figura 218. Tramo 5-6: Elevación Norte

Escala. 1:200



Figura 219. Tramo 7: Elevación Norte

Escala. 1:150

4.4.6 SECCIONES BIDIMENSIONALES

En Calle Larga se propone un proyecto urbano y arquitectónico para revitalizar la zona, combinando actividades comerciales y residenciales. Para demostrar el proyecto, se seleccionan tres puntos clave, generando una sección para cada uno de estos espacios. En cada punto, se identifica el tipo de planificación urbana presente, que se aplica a lo largo de toda la calle. Esto genera un equilibrio entre todos los espacios. Además, un aspecto fundamental del diseño es el uso de la vegetación, que contribuirá a crear un espacio más sostenible y amigable con el entorno, mejorando la estética del lugar para que se genera una reintegración residencial.

Por otro lado, se crean zonas de extensiones comerciales para combinar el uso del suelo, lo que amplía las veredas y reduce el carril vehicular a uno solo, priorizando así el uso peatonal y devolviendo la ciudad a los peatones. También se implementan zonas de circulación universal, incorporando rampas y aumentando la cantidad de pasos peatonales, lo que facilita un mejor tránsito peatonal.



Figura 220. Sección bidimensional A-A Fuente:

Fuente: Elaboración propia

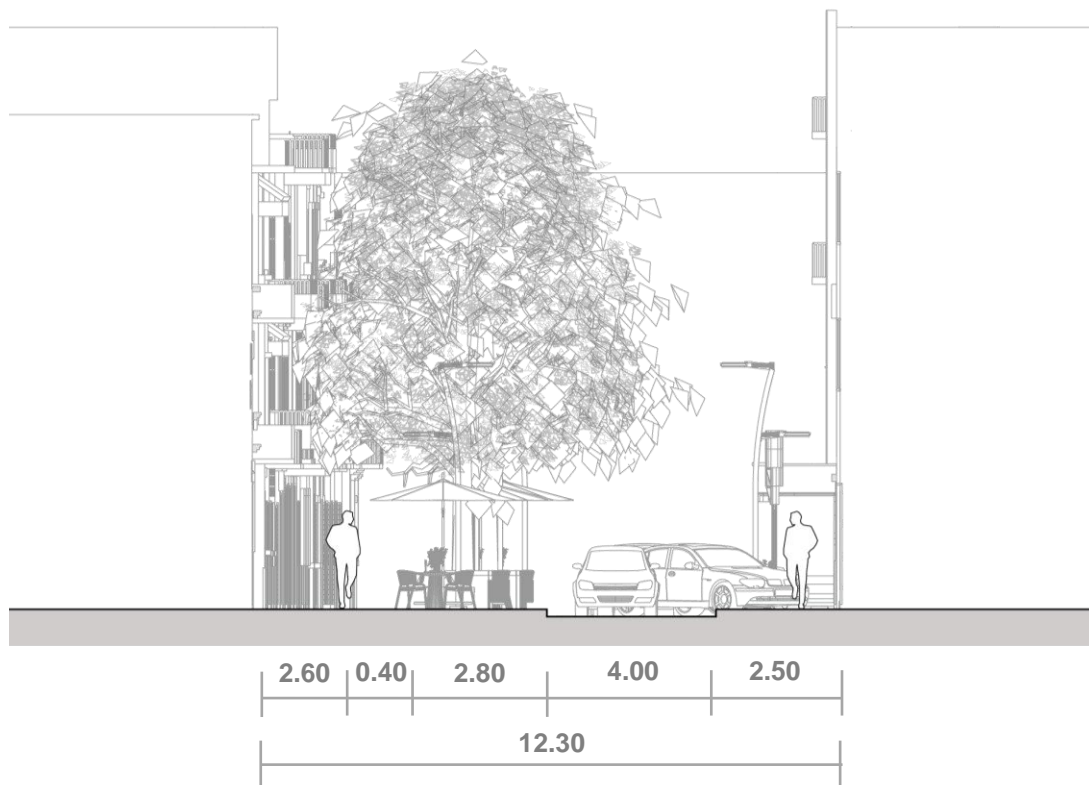


Figura 221. Sección bidimensional B-B



Figura 222. Sección bidimensional C-C

4.4.7 SECCIONES TRIDIMENSIONALES



Figura 223. Sección tridimensional A-A

Fuente: Elaboración propia



Figura 224. Sección tridimensional B-B

Fuente: Elaboración propia



*Figura 225. Sección tridimensional C-C
Fuente: Elaboración propia*

4.5 MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

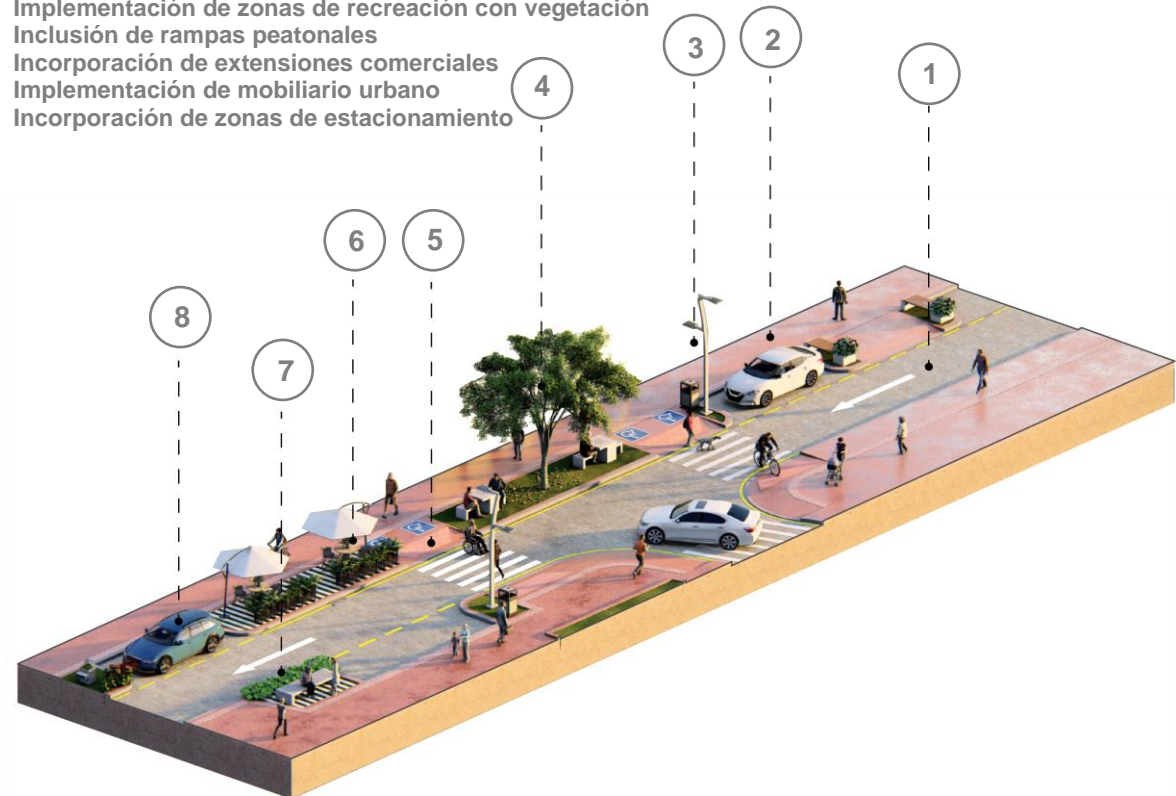
Se presenta una propuesta de intervención urbano-arquitectónica para la Calle Larga, abarcando el tramo comprendido entre las calles Tarqui y Benigno Malo. EL proyecto contempla la planificación y desarrollo de una variedad de espacios destinados a diferentes tipos de actividades, con el objetivo de revitalizar el entorno urbano. La estrategia adoptada prioriza a los peatones y busca mejorar la infraestructura existente, así como la vialidad y la movilidad. Además, se prevé la inclusión de zonas de descanso, extensiones comerciales, espacios de estacionamiento y áreas verdes, lo cual contribuirá a una reintegración de uso residencia en la zona.

Para proporcionar una descripción más detallada del proyecto, se ha seleccionado un área inicial comprendida entre la calle Miguel Ullauri y la calle Larga. En este tramo, se ilustran los principios organizativos y las intervenciones propuestas en el marco del proyecto.



LEYENDA

1. Reconstrucción de vía
2. Reconstrucción de aceras
3. Mejoramiento de alumbrado público
4. Implementación de zonas de recreación con vegetación
5. Inclusión de rampas peatonales
6. Incorporación de extensiones comerciales
7. Implementación de mobiliario urbano
8. Incorporación de zonas de estacionamiento



*Figura 226. Propuesta de mejoramiento en la calle Larga
Fuente: Elaboración propia*

1. RECONSTRUCCIÓN DE VÍA

En el marco del proyecto de reconstrucción de la calle Larga, se ha propuesto una reducción de su ancho, estableciendo un único carril de 4,00 metros. Esta propuesta se fundamenta en estudios previos de calles situadas en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, las cuales poseen dimensiones similares. La reducción del carril se plantea con el objetivo de transformar la vía en una ruta de flujo continuo, eliminando paradas innecesarias y reduciendo la posibilidad de congestiones en el tráfico. Esta modificación busca promover una mejora en la circulación vehicular y minorizar el riesgo de accidentes peatonales.

Un antecedente relevante es que la vía actualmente tiene una anchura de 6,40 metros, lo que resulta en un trazado irregular, con secciones donde la vía se ensancha y otras donde se estrecha. Esta variabilidad en el ancho de la vía provoca una distribución deficiente hacia las veredas adyacentes, dificultando la circulación peatonal y aumentando el riesgo de accidentes vehiculares. A fin de mitigar estos problemas, se propone una planificación de la vía con un ancho uniforme de 4.00 metros, posicionándola centralmente entre los dos carriles existentes. Esta modificación busca instaurar una regularidad espacial y optimizar la organización de la infraestructura vial.

En el plan de reconstrucción vial, se prevé conservar el material actual de la calzada, pero con el objetivo de mejorar la estética, se sugiere realizar un pulido de la piedra existente. Además, se proyecta una optimización de la señalización vial mejorando el pintado de los separadores de calzada y aceras, las flechas de direccionalidad y los pasos peatonales.

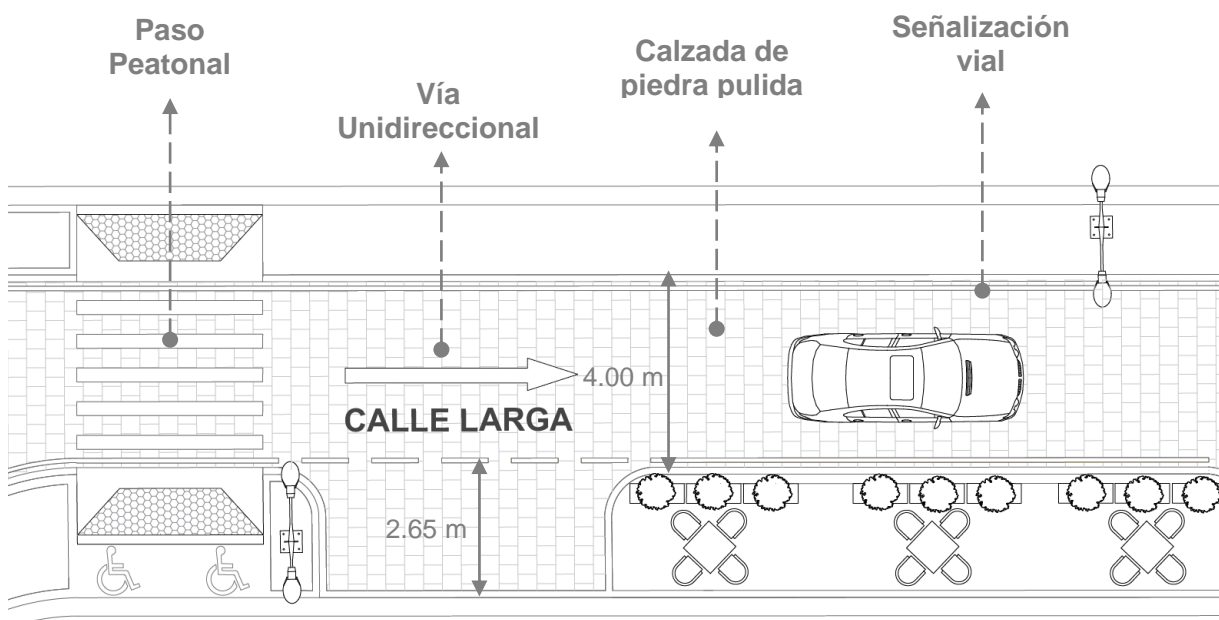


Figura 227. Reconstrucción de vía

Fuente: Elaboración propia

2. RECONSTRUCCIÓN DE ACERAS

En la reconstrucción de las aceras de la calle Larga, se ha planificado un ensanchamiento de su dimensión, resultando en una zona de circulación peatonal de 3,00 metros. Esta ampliación permite flujos peatonales libres y cómodos. Además, se han diseñado espacios adyacentes a esta área de circulación, donde se propone la implementación de extensiones comerciales, áreas de descanso, zonas de recreación con vegetación y espacios de estacionamiento con un ancho de 2,65 metros. En conjunto, estas modificaciones resultan en una vereda de 5,65 metros.

Esta reconfiguración del espacio está diseñada para priorizar al peatón, restableciendo su derecho a la circulación. En el marco de esta planificación inclusiva, se han incorporado rampas accesibles a lo largo de todo el ensanchamiento de las aceras para personas con discapacidades. Asimismo, se han propuesto superficies podotáctiles para facilitar la movilidad de personas con discapacidad visual.

En relación con los materiales utilizados para la reconstrucción de las aceras, se ha decidido conservar los materiales actualmente en uso. Para los espacios adicionales, se propone la implementación de césped para crear zonas vegetales, mientras que en las áreas de estacionamiento se empleará la misma piedra utilizada en la calzada.

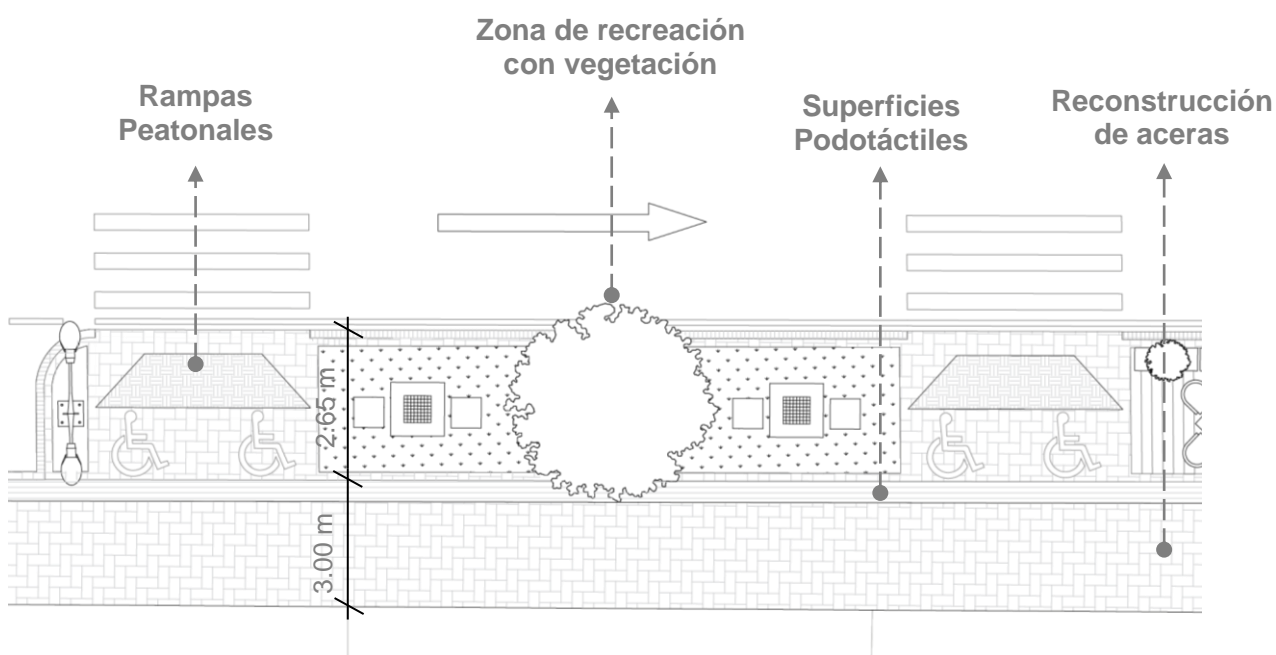


Figura 228. Reconstrucción de aceras

Fuente: Elaboración propia

3. MEJORAMIENTO DE ALUMBRADO PÚBLICO

En el contexto de la mejora del alumbrado público de la calle Larga, se ha propuesto la instalación de postes de luz con doble brazo, con el fin de mejorar la iluminación del área. Esta intervención busca crear entornos más acogedores y reducir la percepción de inseguridad. La implementación de cada poste se ha planificado con una ubicación en las aceras a 0,30 metros del bordillo, minimizando así las molestias tanto para el tránsito peatonal como vehicular (SERCOP, 2021).

La mejora incluye una reconfiguración de la distribución de luminarias, estableciendo una separación promedio entre postes de 25 a 40 metros. Las variaciones en esta distancia dependerán de la longitud de los vanos, permitiéndose una tolerancia del 10% en exceso o defecto, su distribución general se plantea en el emplazamiento del proyecto (SERCOP, 2021).

En cuanto a las dimensiones del alumbrado público, se ha establecido que los postes tendrán una altura de 8,00 metros para las luminarias más altas y de 6,00 metros para las más bajas, asegurando una cobertura completa entre cada uno de los postes.

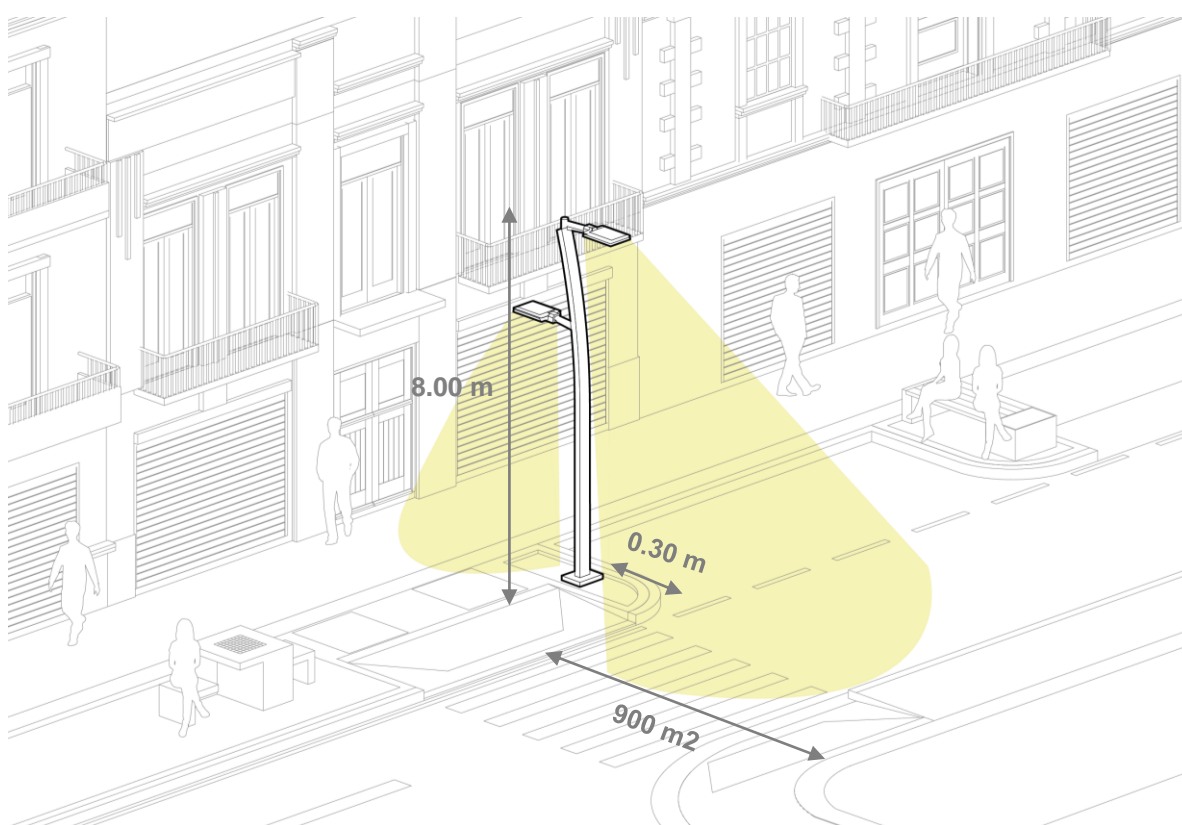


Figura 229. Mejoramiento del alumbrado público

Fuente: Elaboración propia

4. IMPLEMENTACIÓN DE ZONAS DE RECREACIÓN CON VEGETACIÓN

En la implementación de zonas de recreación con vegetación para la calle Larga, se ha propuesto la selección de un espacio adyacente a la circulación peatonal basado en la reconstrucción de las aceras. Este espacio con un ancho de 2,65 metros, se destinará a la incorporación de un área de césped. Para complementar el espacio, se instalará mobiliario urbano de concreto, diseñado para funcionar como zonas de descanso o áreas de recreación, como mesas para jugar ajedrez. Además, se incorpora un árbol central que proporcionará sombra natural y mejorará la estética del entorno.

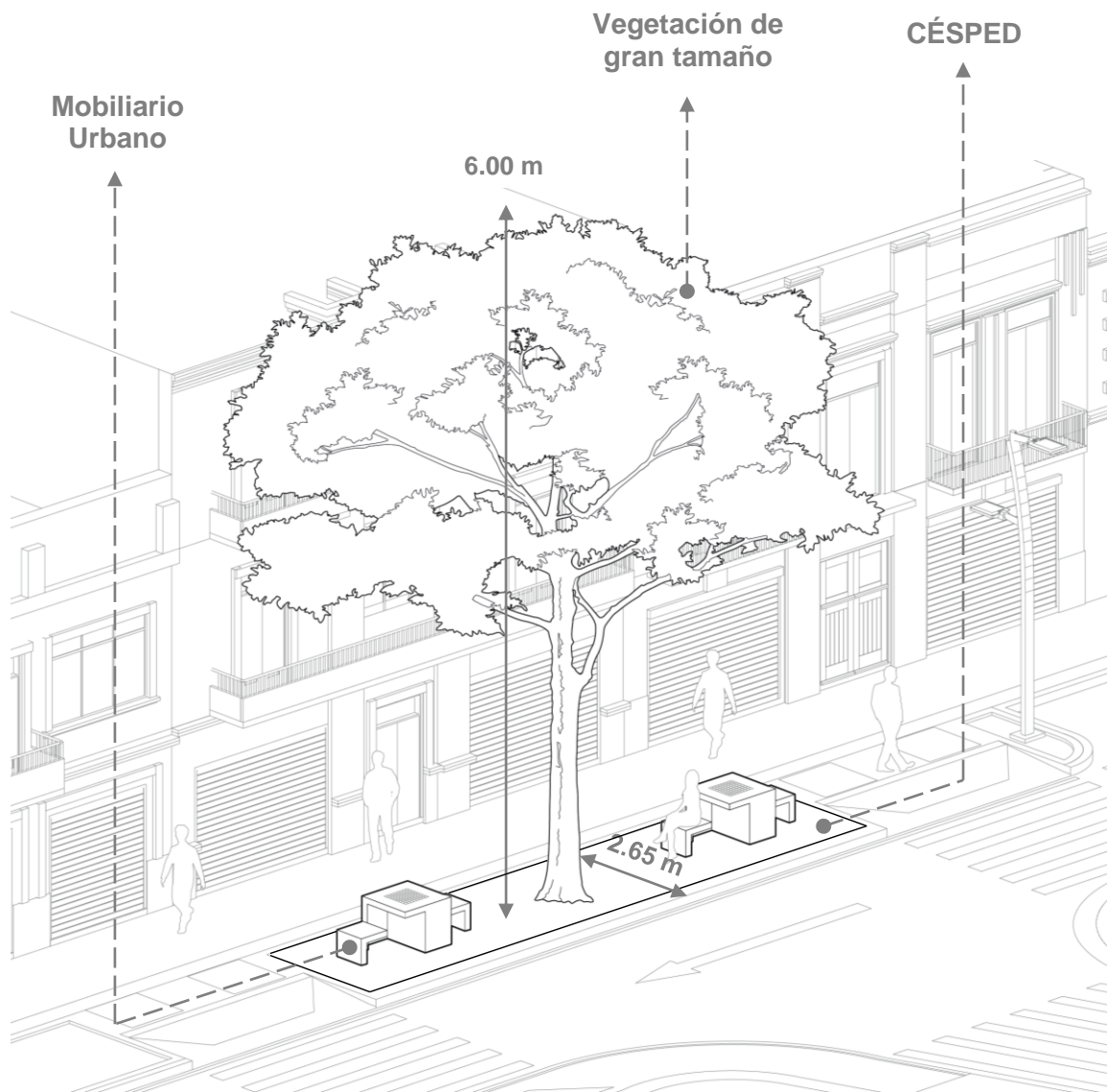


Figura 230. Implementación de zonas de recreación con vegetación

Fuente: Elaboración propia

5. INCLUSIÓN DE RAMPAS

En el marco de esta planificación inclusiva, se han integrado rampas accesibles a lo largo del ensanchamiento de las aceras para personas con discapacidades, mejorando así la accesibilidad del entorno y promoviendo la seguridad de los usuarios. Además, se ha incorporado la señalización adecuada en cada una de estas rampas para complementar el espacio.

Como parte de la planificación, se ha tenido en cuenta la pendiente requerida para las rampas inclusivas. Por ello, según el artículo 24 del PDTO del cantón Cuenca, se establece las siguientes directrices:

“Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción o planificación deberán satisfacer los siguientes requisitos: a) Tendrán una sección mínima igual a 1,20 m. b) La pendiente máxima será del 10%. c) Los pisos serán antideslizantes.” (P.D.O.T, 2005).

Tras establecer la normativa referente a la pendiente de la rampa, se procede a calcular el porcentaje de pendiente, considerando las dimensiones de la rampa: un ancho de 3,00 m, una profundidad de 1,50 m y una altura de 0,15 m.

$$\text{Pendiente} = \frac{\text{Altura}}{\text{Profundidad}} \times 100\%$$

$$\text{Pendiente} = \frac{0.14 \text{ m}}{1.50 \text{ m}} \times 100\% = 10\%$$

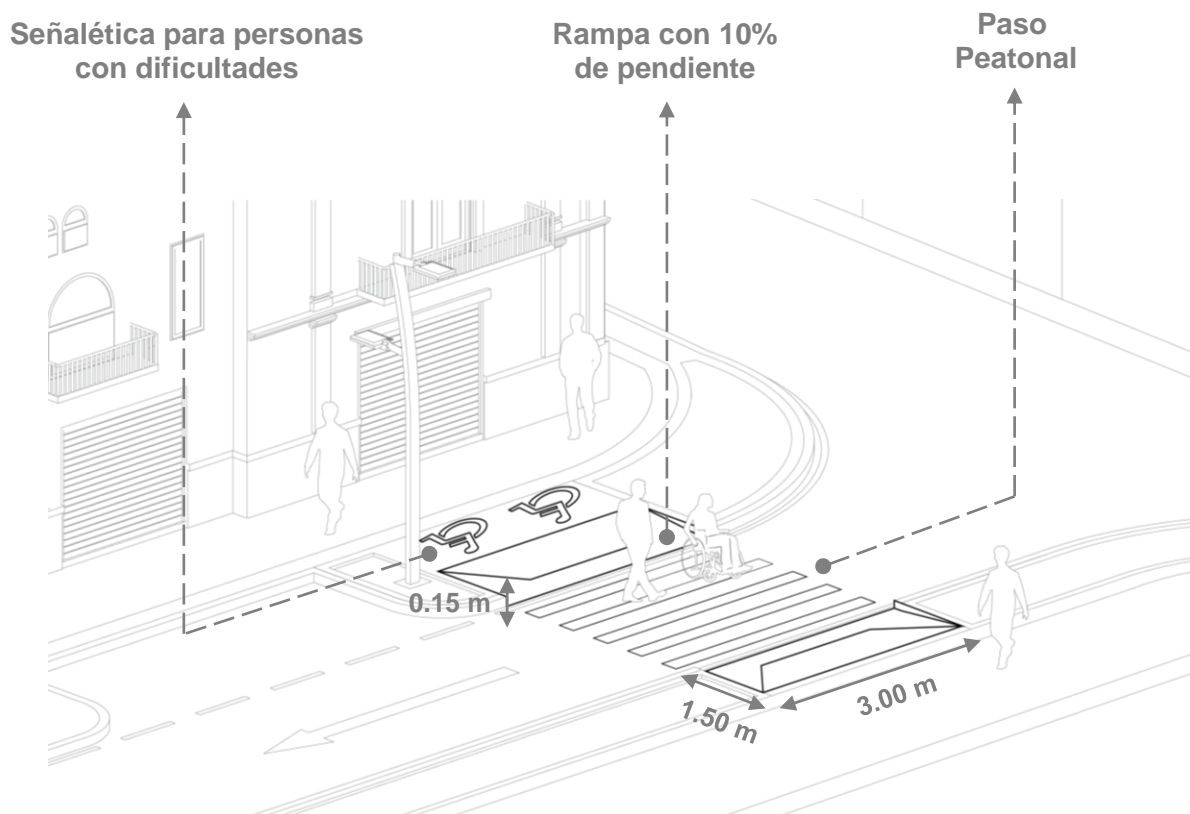


Figura 231. Inclusión de rampa para personas con discapacidades

Fuente: Elaboración propia

6. INCORPORACIÓN DE EXTENSIONES COMERCIALES

La evidente carencia de espacios de estancia para los residentes y peatones en la zona ha llevado a planificar la incorporación de extensiones comerciales. Esta propuesta incluye la instalación de mesas para exteriores, cada una equipada con un parasol plegable. Con el objetivo de mejorar la estética y crear áreas de vegetación, se incorporará césped en el suelo, lo que supone un cambio de materialidad en relación con las áreas de circulación peatonal. Además, se incorpora maceteros divisores entre las mesas para delimitar cada uno de los espacios.

A lo largo del proyecto, se integran espacios de extensiones comerciales que incluyen tres mesas, dos sombrillas y dos maceteros, abarcando un ancho total de 14,00 metros. Las mesas en los extremos ocupan 5,00 metros cada una debido a las sombrillas, mientras que el espacio central ocupa 4,00 metros. En algunas secciones, se planifican espacios de 10,00 metros, en los cuales se instalan únicamente dos mesas y dos sombrillas.

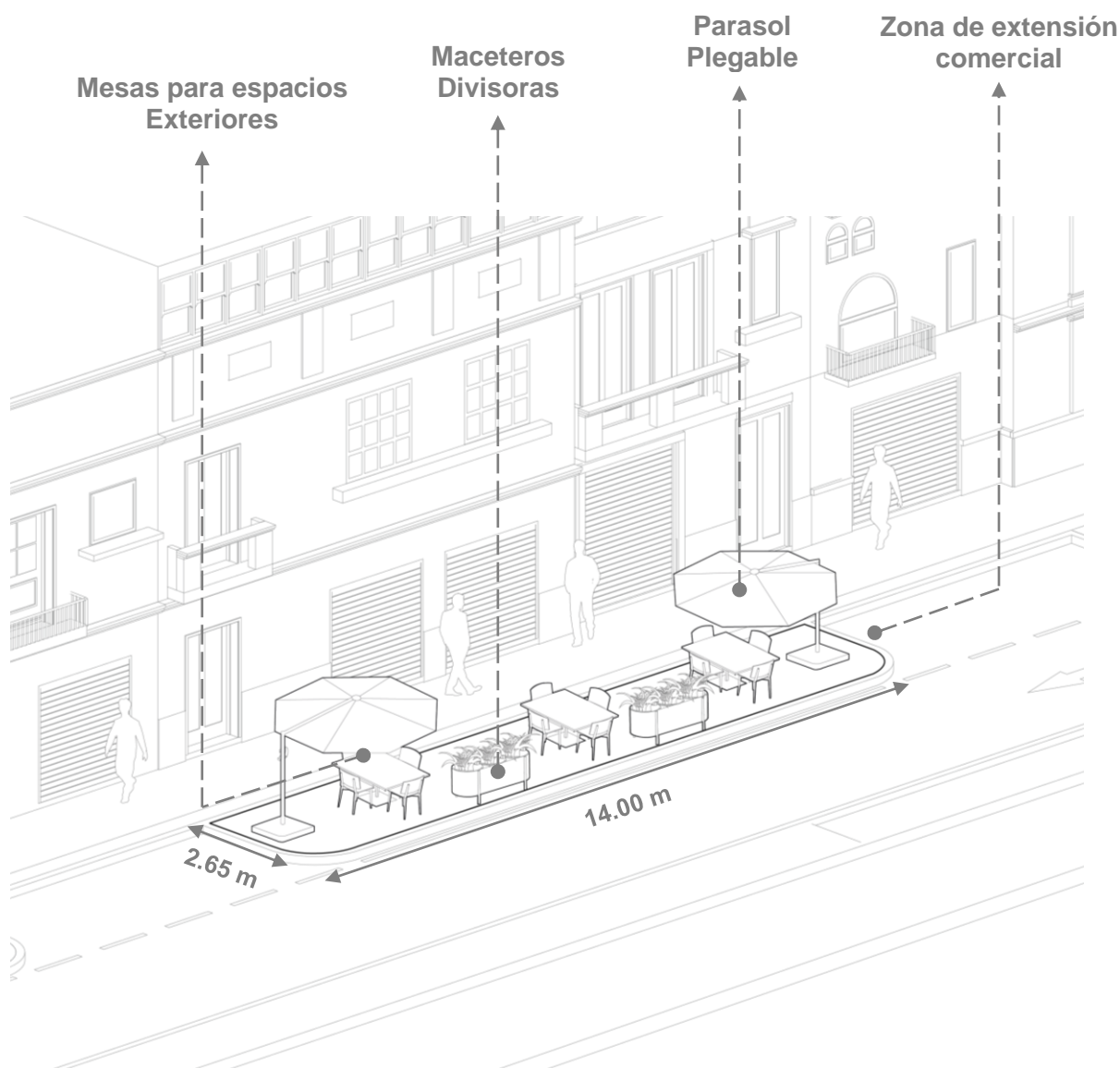


Figura 232. Incorporación de extensiones comerciales

Fuente: Elaboración propia

7. IMPLEMENTACIÓN DE MOBILIARIO URBANO

La propuesta para la implementación de mobiliario urbano en la calle Larga contempla la instalación de elementos como bancas integradas con vegetación. Para ello, se crearán aberturas en forma de macetas adyacentes a los laterales, en las cuales se plantarán especies autóctonas con el fin de mejorar la estética del entorno y promover su uso público. Esta planificación se da en las plataformas que se extienden a partir de las aceras, las cuales tienen un ancho de 2,65 metros y un largo variable que oscila entre los 5.00 metros. Estos espacios se distinguen por un cambio en el revestimiento del suelo, sustituyendo las baldosas habituales por césped.

Las bancas de concreto propuestas como parte del mobiliario urbano tienen un ancho total de 2,50 metros. En ambos extremos se integran maceteros que miden 0,40 x 0,40 metros, lo que deja un espacio útil para sentarse de 1,70 metros.

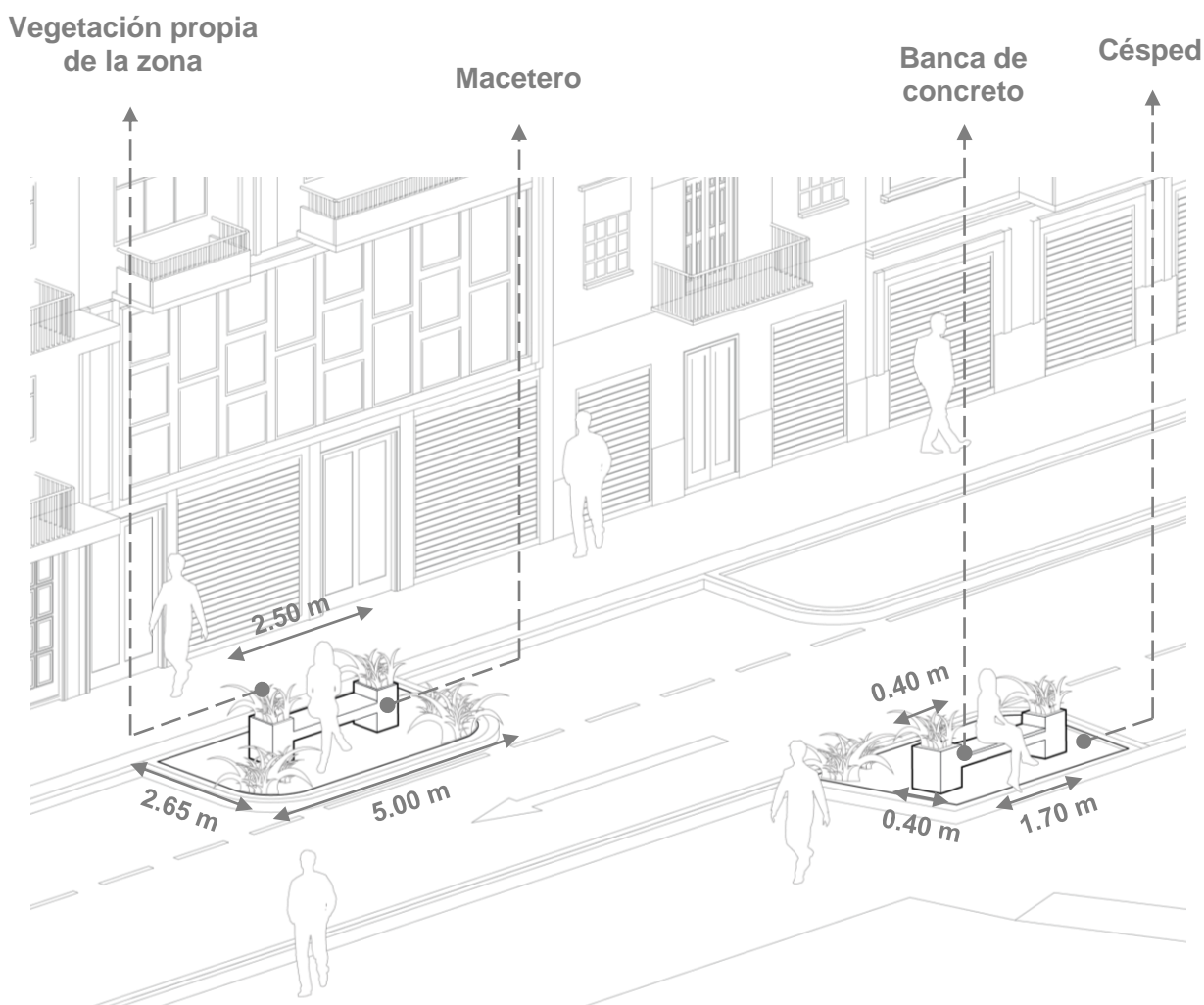


Figura 233. Implementación de mobiliario urbano

Fuente: Elaboración propia

8. INCORPORACIÓN DE ZONAS DE ESTACIONAMIENTO

Un problema significativo en la calle Larga es la insuficiencia de estacionamientos públicos. Esta falta de espacios provoca que los vehículos de transporte público realicen frenadas inesperadas, lo que a menudo resulta en colisiones. Además, los camiones de abastecimiento de víveres se detienen en medio de la vía, creando obstáculos que interrumpen el flujo vehicular y causan congestión. Por ello con la reducción de la vía y la implementación de un flujo continuo se plantea la incorporación de zonas de estacionamiento público.

Las zonas de estacionamiento se planifican siguiendo el criterio de los accesos vehiculares existentes, respetando dichos accesos. Se crean espacios de estacionamiento para un solo vehículo, con un ancho de 6,00 metros y una profundidad de 2,65 metros. Adicionalmente, cada uno de estos espacios incluye un radio de giro de 1,00 metro, facilitando el estacionamiento de cualquier vehículo.

El material utilizado para los espacios de estacionamiento será el mismo que se emplea en la calzada, con el objetivo de crear áreas uniformes y estéticamente agradables para el entorno. Se propone aplicar el mismo proceso de pulido a estas piedras, tal como se realiza en la calzada.

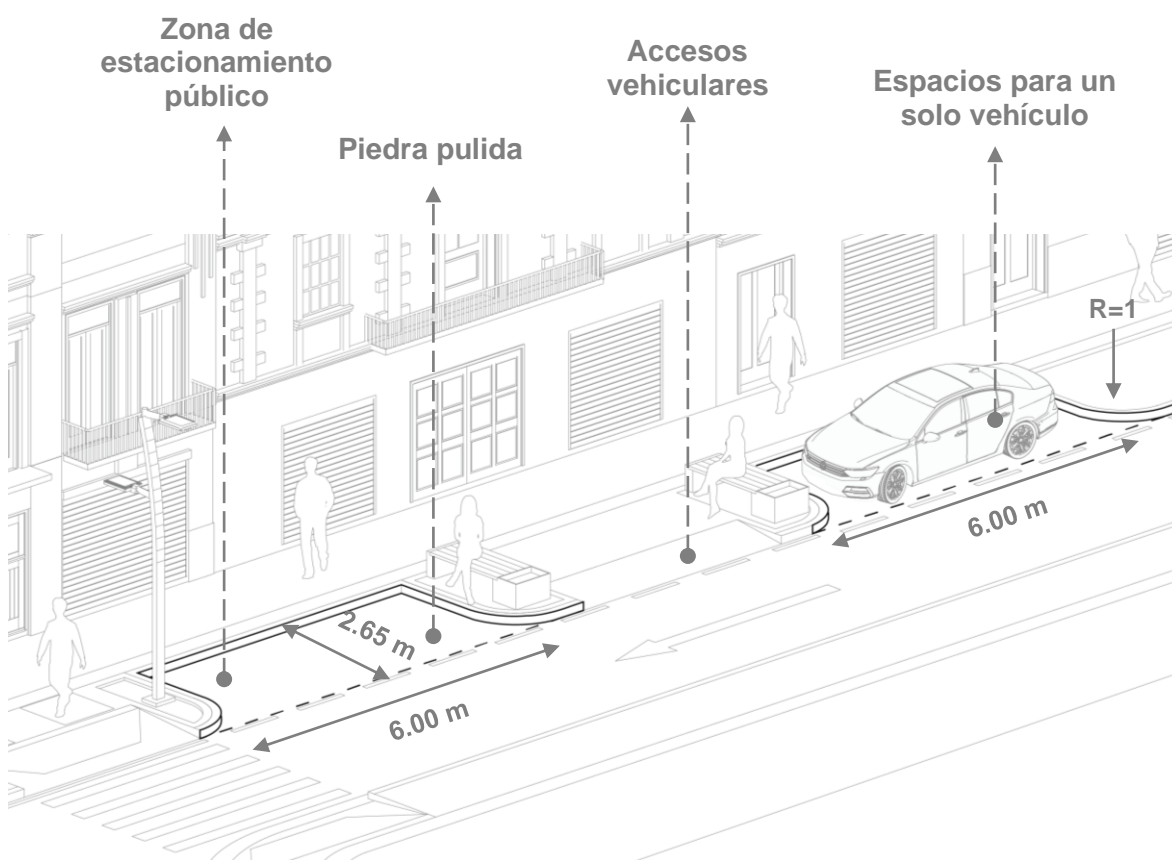


Figura 234. Incorporación de zonas de estacionamiento

Fuente: Elaboración propia

En complemento a la identificación detallada del proyecto, se ha seleccionado un segundo segmento comprendido entre la calle Tarqui y la calle Larga. En este tramo, se identifican seis aspectos adicionales a considerar en las intervenciones propuestas. Asimismo, se ilustran los principios organizativos dentro del marco de la planificación urbana.



LEYENDA

1. Incorporación de áreas verdes
2. Implementación de basureros públicos
3. Incorporación de señalética vial
4. Incorporación de infraestructura para transporte público
5. Implementación de bancas con vegetación
6. Inclusión de caminos podotáctiles

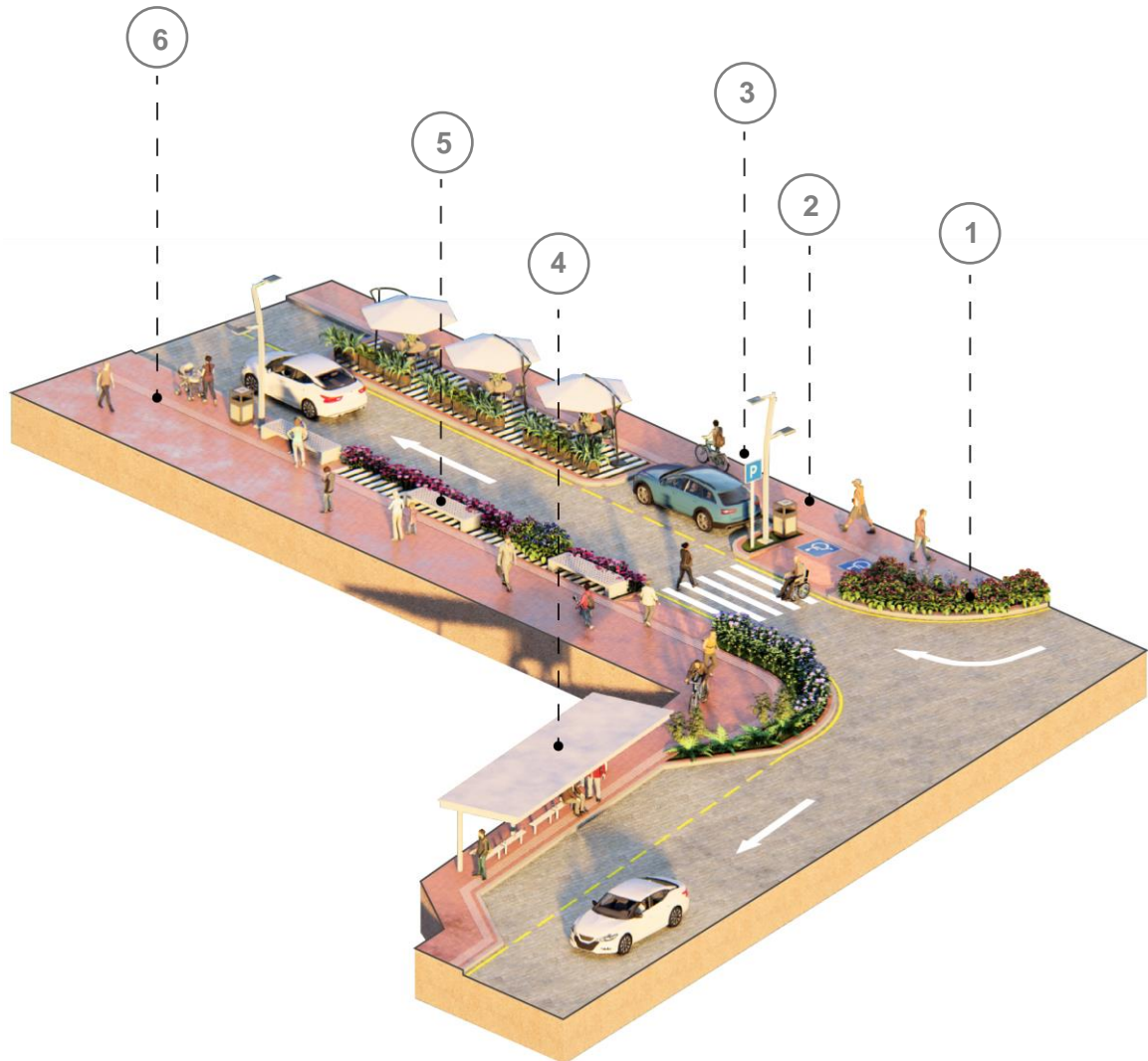


Figura 235. Propuesta de mejoramiento en la calle Larga
Fuente: Elaboración propia

1. INCORPORACIÓN DE ÁREAS VERDES

La intersección entre la calle Larga y la calle Tarqui se caracteriza por ser conflictiva debido al mal uso del doble carril de la vía y a la falta de respeto de los peatones hacia los cruces peatonales. Esta situación provoca que la mayoría de los transeúntes crucen en la esquina de esta intersección, aumentando el riesgo de accidentes y atropellos. Para mitigar estos problemas, se propone la incorporación de áreas verdes en el espacio, con el objetivo de mejorar la estética del lugar, crear un ambiente más agradable y dirigir la circulación peatonal hacia los pasos permitidos.

Por otra parte, el diseño del suelo en las áreas verdes incorpora césped, con el objetivo de crear una sensación de naturalidad y diferenciación respecto a las zonas de circulación peatonal. En cada una de las esquinas, se proyecta un radio de giro de 5 metros, resultando en espacios con un ancho de 1,20 metros para la acera del lado izquierdo y 2,20 metros para la acera del lado derecho, conforme a lo establecido en la planificación ver (Fig. 236).

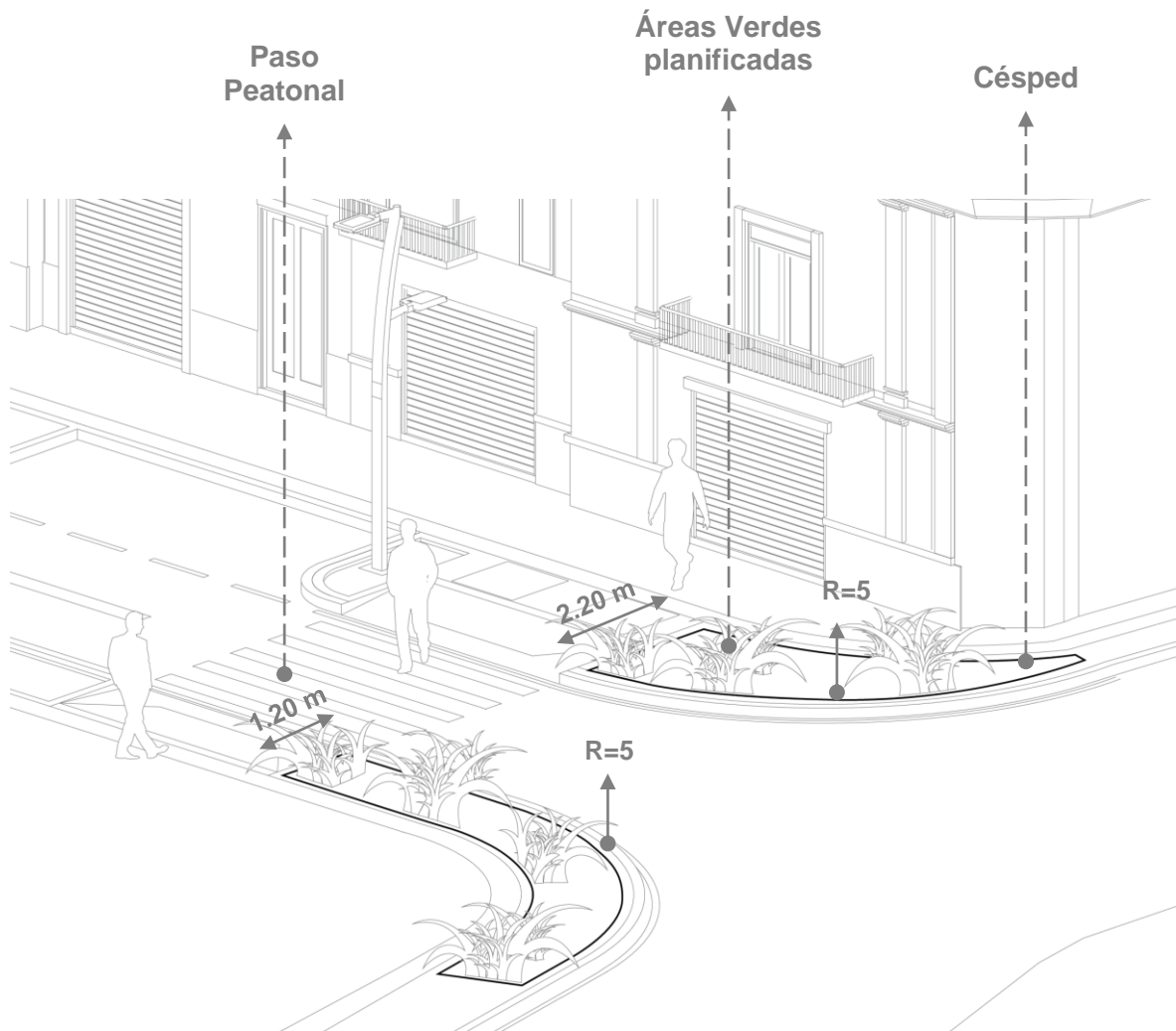


Figura 236. Incorporación de áreas de verdes

Fuente: Elaboración propia

2. IMPLEMENTACIÓN DE BASUREROS PÚBLICOS

Se propone la instalación de basureros públicos en el área debido a la actual escasez de estos contenedores en la zona. Esta carencia fomenta un comportamiento descuidado por parte de las personas, quienes arrojan basura en la calzada o en las aceras, causando un deterioro estético y visual del entorno para los residentes. El objetivo principal de esta medida es controlar la disposición de basura en el área y motivar a los peatones a utilizar los basureros en lugar de arrojar sus residuos en la vía pública.

La implementación de basureros públicos se realizará a lo largo de toda la zona de planificación, con una distribución propuesta cada 200 metros. Además, se instalarán unidades adicionales junto a cada poste de alumbrado público y en los espacios de recreación o vegetación creados conforme a la planificación. Los contenedores, con dimensiones de 0,95 metros de altura y 0,60 x 0,60 metros de profundidad y ancho, están diseñados para no ocupar mucho espacio, garantizando así que no se dificulte la movilidad ni la accesibilidad en la zona.

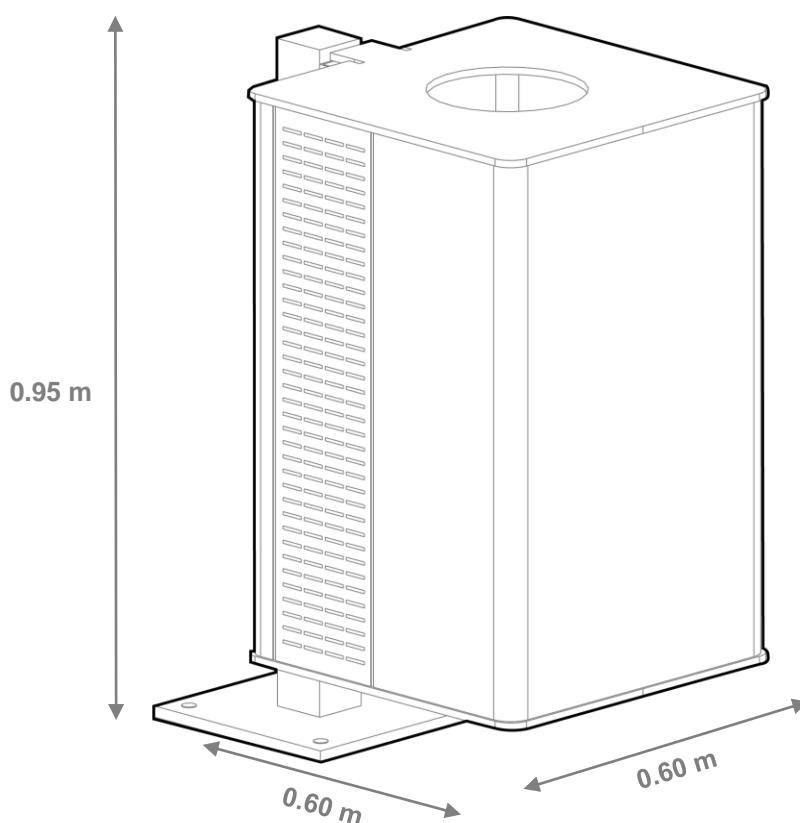


Figura 237. Implementación de basureros públicos

Fuente: Elaboración propia

3. INCORPORACIÓN DE SEÑALÉTICA VIAL

Un antecedente clave para la incorporación de señalización vial en la planificación de la calle Larga es la reconstrucción de la vía, que reduce sus dos carriles a uno solo, transformándola en una vía de flujo continuo. Esta modificación requiere la regulación de la velocidad de los vehículos, por lo que se empleará señalización vial para este propósito. Asimismo, se incorporan zonas de estacionamiento previamente inexistentes en el área, las cuales necesitan ser reguladas. Por ello, se implementará señalización vial para espacios de carga y descarga, estacionamiento temporal y zonas tarifadas.

El dimensionamiento de la señalización vial se realizará de acuerdo con la normativa del Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN), que proporciona los lineamientos específicos:

“Art. 5.8.3.5. Altura en zona urbana. En vías con aceras, para evitar obstrucciones a los peatones, la altura libre de la señal no debe ser menor a 2,00 m desde la superficie de la acera hasta el borde inferior de la señal, o 2,20 m para reducir la interferencia que pueden ocasionar vehículos estacionados” (INEN, 2015a).

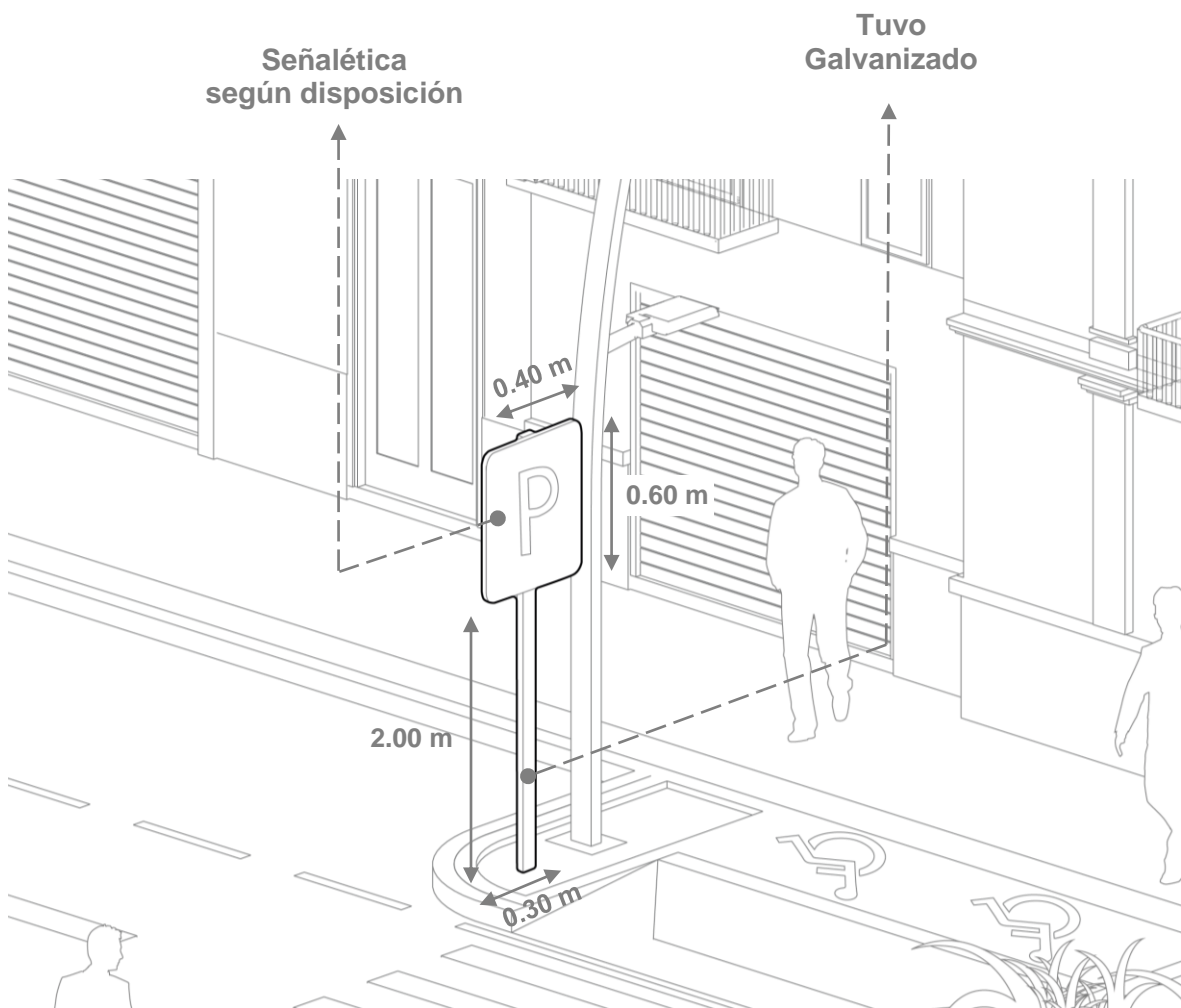


Figura 238. Incorporación de señalética vial

Fuente: Elaboración propia

4. INCORPORACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA TRANSPORTE PÚBLICO

La calle Larga enfrenta un problema significativo de contaminación causada por el transporte público. Este problema se manifiesta en varios niveles como: polución, que afecta directamente a los residentes; contaminación auditiva, debido al exceso de ruido; y contaminación ambiental, por la emisión de dióxido de carbono en el área. Como otro problema a considerar se puede decir que la circulación del transporte público, ocasiona obstáculos y accidentes en el flujo vehicular (PMEP, 2015).

En respuesta a esta problemática, se propone modificar la circulación del transporte público para que ya no ingrese a la calle Larga, sino que la rodee. Anteriormente, el recorrido se limitaba a la calle Padre Aguirre, continuando por la calle Juan Jaramillo. La nueva propuesta establece que el transporte seguirá por la calle Tarqui hasta Gaspar de Sangurima, luego retornará por la calle Tomás Ordóñez hacia la calle Juan Jaramillo. Dentro de esta reforma se incluye la planificación de la infraestructura necesaria para la espera del transporte público, ubicada entre la entrada de la calle Larga y Tarqui.

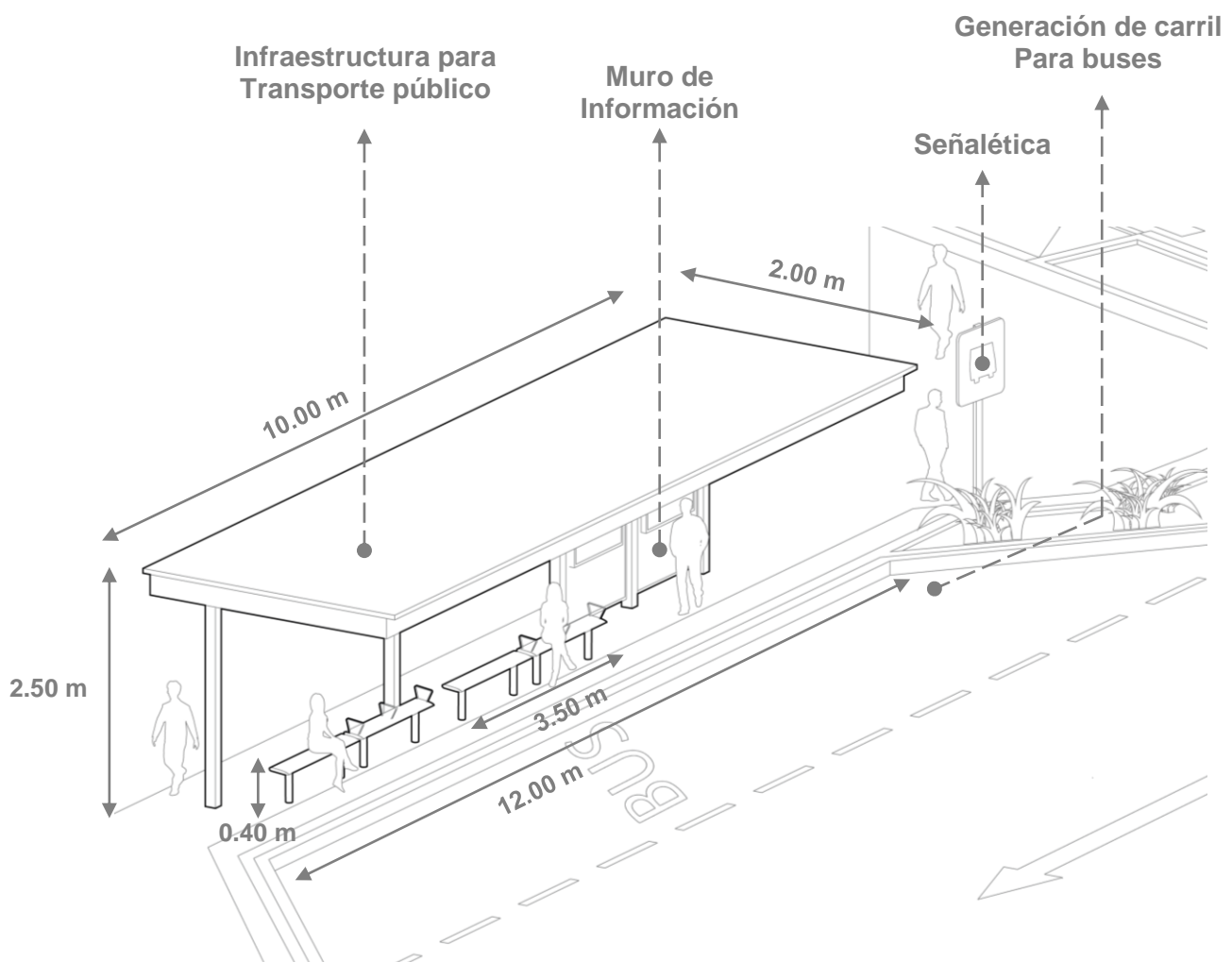


Figura 239. Incorporación de infraestructura para transporte público

Fuente: Elaboración propia

5. IMPLEMENTACIÓN DE BANCAS CON VEGETACIÓN

La propuesta para la instalación de bancas con vegetación en la calle Larga incluye la incorporación de mobiliario urbano que integra plantas propias de la zona. Cada banca incorpora aberturas laterales que simulan macetas, proporcionando una separación distintiva entre cada unidad. Adicionalmente, se introduce vegetación en el suelo, lo que contribuye a mejorar la estética del área aumentar su uso público y a promover la sostenibilidad ambiental.

La planificación de bancas con vegetación, incorporando espacios con modificaciones en el revestimiento del suelo. Estas áreas se distinguen por la sustitución de baldosas por césped, aunque en algunas secciones se conservan las baldosas originales. Este diseño tiene como objetivo proporcionar más espacios para los peatones, ofreciendo lugares de descanso y zonas de mayor tranquilidad. Las plataformas con césped varían en longitud, siendo aproximadamente de 14 metros, aunque también existen áreas de dimensiones menores.

Las bancas propuestas están fabricadas con concreto para garantizar una mayor durabilidad en entornos exteriores. Estas bancas tienen un ancho total de 2,20 metros. En uno de sus extremos, se incorpora un macetero con dimensiones de 0,45 metros de ancho y 0,80 metros de profundidad, lo que proporciona un espacio útil de 1,75 metros para sentarse.

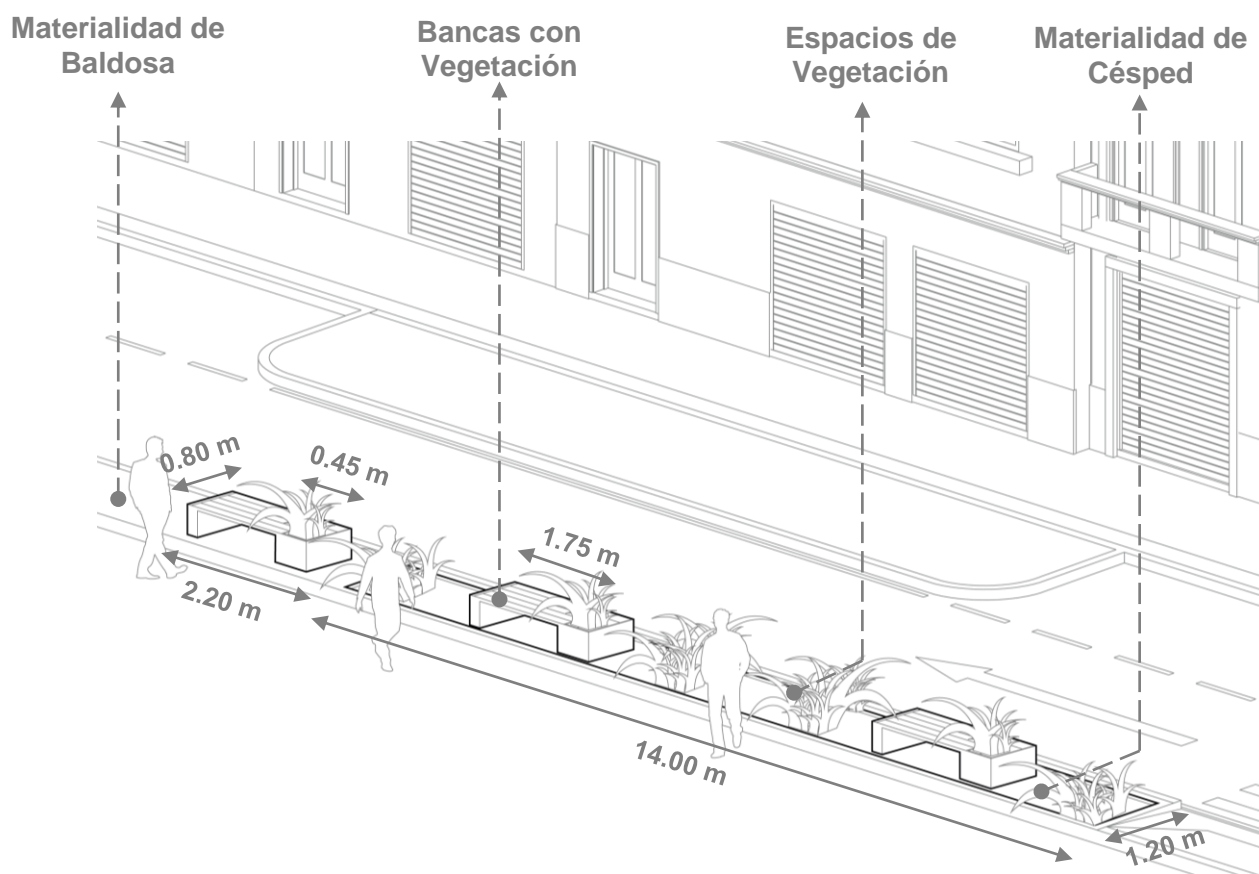


Figura 240. Implementación de bancas con vegetación

Fuente: Elaboración propia

6. INCLUSIÓN DE CAMINOS PODOTÁCTILES

La implementación de caminos podotáctiles en la calle Larga tiene el propósito de proporcionar una guía sensorial para personas con discapacidad visual, permitiéndoles seguir una ruta segura y clara mediante texturas y patrones diferenciados. Estos caminos también sirven para advertir sobre peligros o cambios en el entorno, como la cercanía de intersecciones o cruces peatonales (INEN, 2015b).

La implementación de baldosas podotáctiles se diferencia en dos tipos: las piezas con franjas rectangulares en la superficie, que funcionan como guías e indican la dirección segura para caminar, y las piezas con módulos circulares, que actúan como elementos de prevención, advirtiendo sobre cambios en el recorrido. Ambos tipos de baldosas mantienen las mismas dimensiones, con un ancho y profundidad de 0,40x0,40 metros (INEN, 2015b).

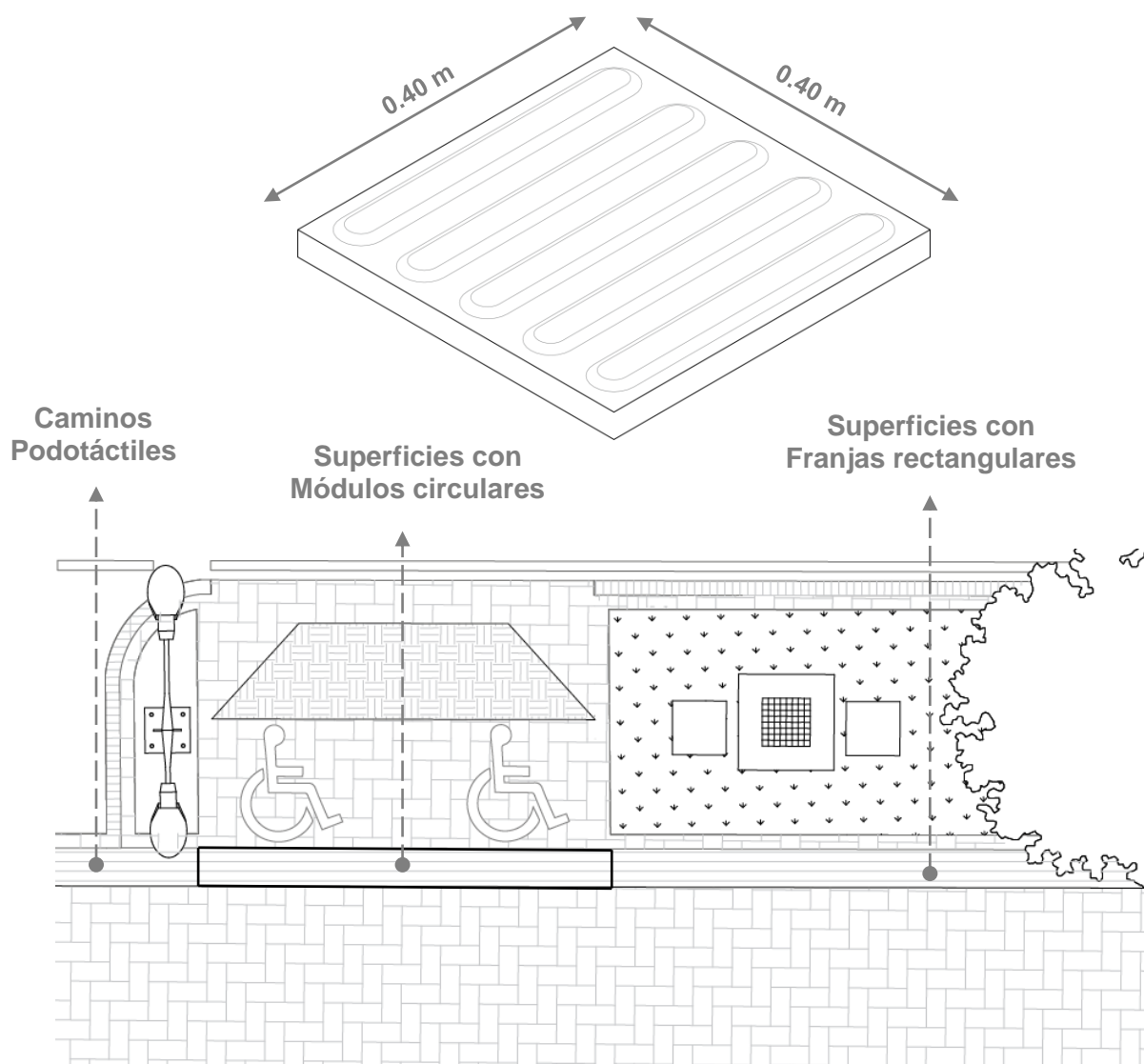


Figura 241. Inclusión de caminos podotáctiles

Fuente: Elaboración propia

En alineación con la planificación detallada del proyecto, se ha seleccionado un tercer segmento comprendido entre la calle Larga y la calle Benigno Malo. En este tramo, se han identificado ocho aspectos distintivos que caracterizan la planificación. Además, se ilustran los principios organizativos en el contexto urbano.



LEYENDA

1. Mejoramiento de rampas vehiculares
2. Implementación de parasol retráctil
3. Incorporación de masetas divisoras
4. Incorporación de extensiones comerciales
5. Mejoramiento de señalética peatonal
6. Mejoramiento de los pasos peatonales
7. Mejoramiento de semaforización
8. Inclusión de vados peatonales

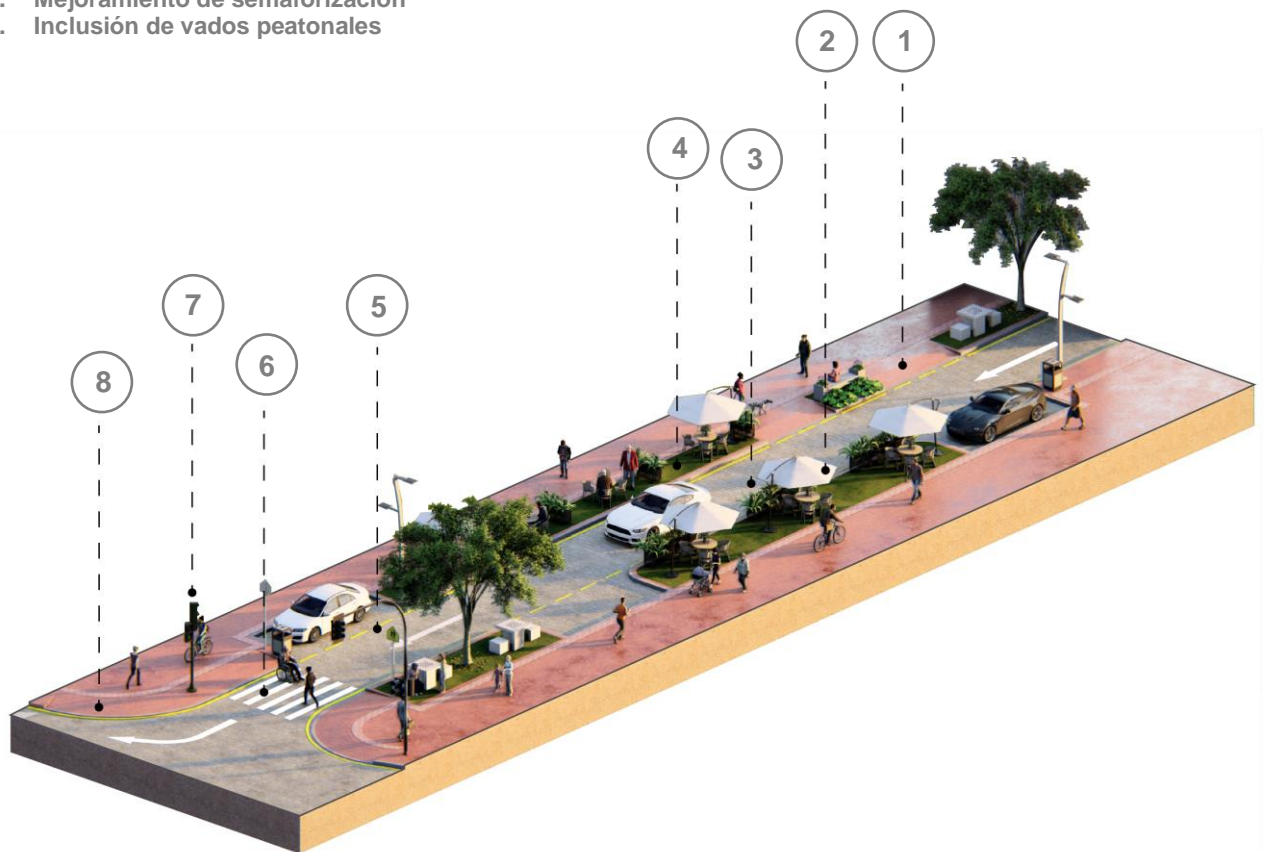


Figura 242. Propuesta de mejoramiento en la calle Larga
Fuente: Elaboración propia

1. MEJORAMIENTO DE RAMPAS VEHICULARES

Dentro de la planificación para la mejora de las rampas vehiculares, se ha proyectado restablecer el acceso de vehículos a las viviendas que cuentan con entrada desde la acera. Esta iniciativa implica la optimización de la pendiente de las rampas. En el desarrollo del diseño, se priorizan estos accesos vehiculares, estableciendo así un esquema que se ajusta a estos puntos de entrada y, a partir de ellos, se configura el diseño de los espacios adyacentes.

Como parte de esta planificación, se ha tenido en cuenta la pendiente requerida para las rampas vehiculares. Por ello según el Artículo 93 del P.D.O.T del cantón de Cuenca, se establece las siguientes directrices:

“Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15%, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo de 3.00m. en las rectas y de 3.50m. en las curvas. Sin embargo, la pendiente podrá aumentarse hasta el 18%, en tramos cortos no mayores de 5m. de longitud. El radio de curvatura mínimo medido al eje de la rampa será de 7,50m.” (P.D.O.T, 2005).

Tras establecer la normativa referente a la pendiente de la rampa, se procede a calcular el porcentaje de pendiente, considerando las dimensiones de la rampa: un ancho de 9,00 m, una profundidad de 1,00 m y una altura de 0,15 m.

$$\text{Pendiente} = \frac{\text{Altura}}{\text{Profundidad}} \times 100\%$$

$$\text{Pendiente} = \frac{0.15 \text{ m}}{1.00 \text{ m}} \times 100\% = 15\%$$

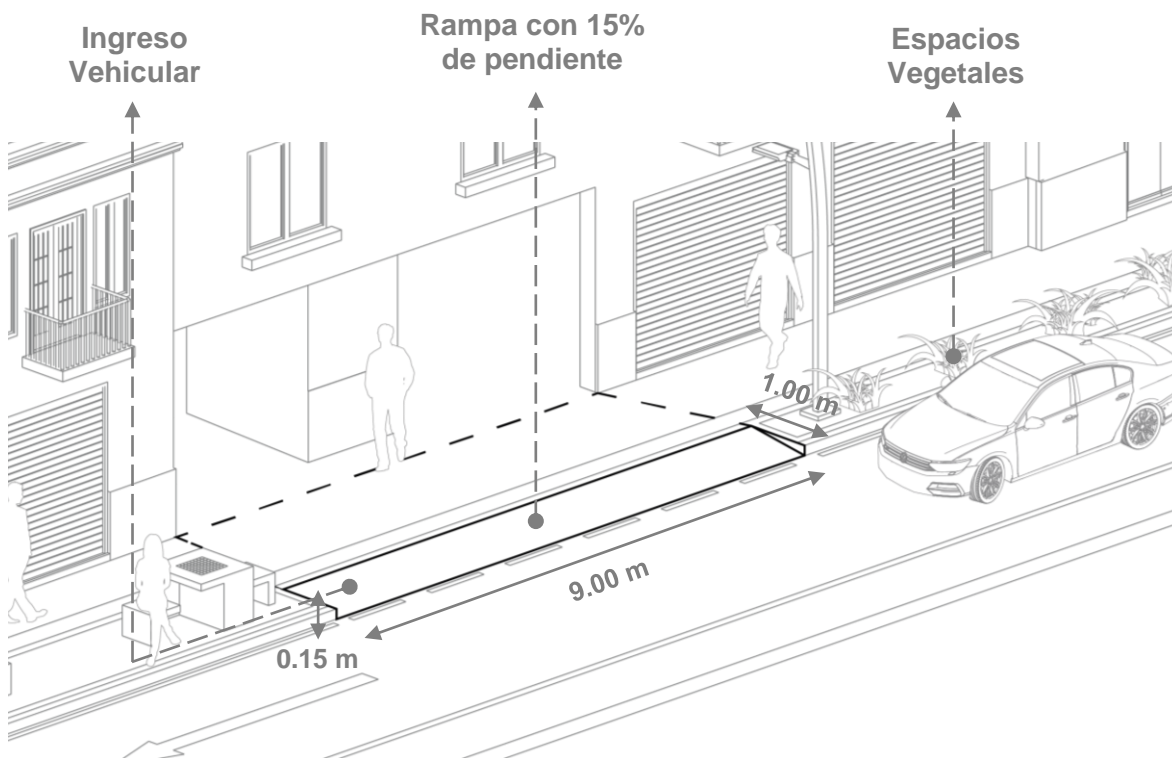


Figura 243. Mejoramiento de rampas vehiculares

Fuente: Elaboración propia

2. IMPLEMENTACIÓN DE PARASOL RETRÁCTIL

La incorporación de parasoles retráctiles en el diseño de la calle Larga resulta fundamental para mejorar el confort térmico de los usuarios de las zonas planificadas. El propósito principal de estos dispositivos es ofrecer sombra y protección frente a la radiación solar. La funcionalidad retráctil de los parasoles permite un ajuste preciso del nivel de sombra conforme a las necesidades, adaptándose a distintos momentos del día y condiciones climáticas. Adicionalmente, ofrecen resguardo contra la lluvia y el viento, promoviendo un entorno más agradable y utilizable.

Estos parasoles retráctiles se implementan en las áreas planificadas para las extensiones comerciales, proporcionando cobertura a las mesas situadas en estos espacios. Gracias a sus dimensiones, no interfieren con la circulación peatonal, pues cuentan con una altura de 2,70 metros, lo que permite una versatilidad adecuada en el movimiento alrededor de cada mesa. Esta elevación ofrece una sombra óptima en el área circundante. El toldo del parasol mide 3,00 metros en cada lado, asegurando una cobertura eficiente, mientras que la base que lo sostiene presenta dimensiones de 0,80 metros de ancho por 0,80 metros de profundidad.

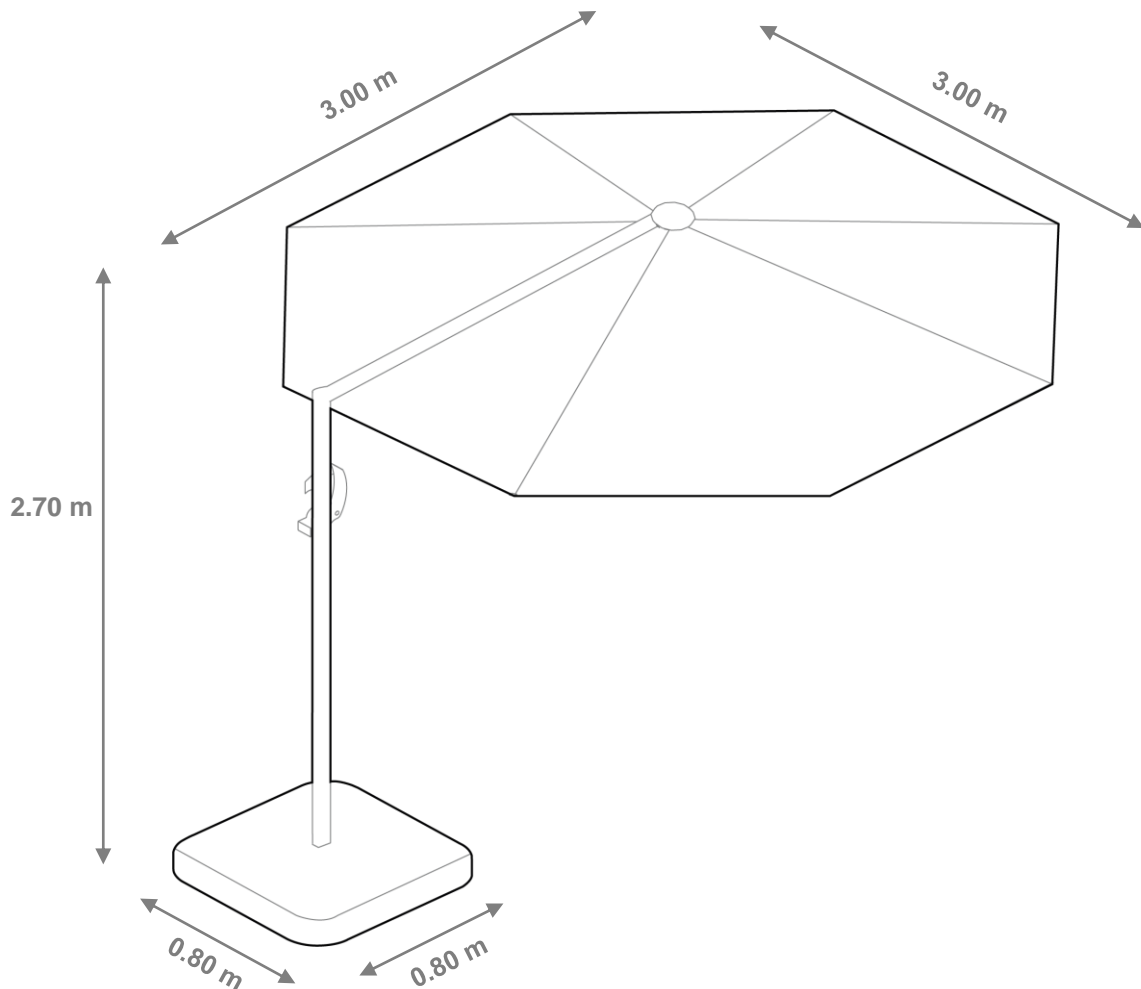


Figura 244. Implementación de parasol retráctil

Fuente: Elaboración propia

3. INCORPORACIÓN DE MACETAS DIVISORAS DE ESPACIOS

La implementación de macetas divisoras de espacios en el diseño de la calle Larga es crucial para la adecuada disposición de las extensiones comerciales. Esta planificación abarca dos tipos de extensiones: en el primer tipo, las macetas se sitúan paralelas a la calzada, actuando como elementos divisores entre la calzada y las aceras al estar posicionadas justo al borde de los bordillos. En el segundo tipo, las macetas se colocan entre dos mesas, funcionando como separadores entre cada conjunto de ellas.

Las macetas presentan dimensiones de 1,20 metros de ancho, 0,45 metros de profundidad y 0,60 metros de altura. El diseño incorpora tres aberturas destinadas a la plantación de especies vegetales endémicas, contribuyendo así a realzar la estética de los espacios planificados y promoviendo la integración de la vegetación local en el entorno urbano.

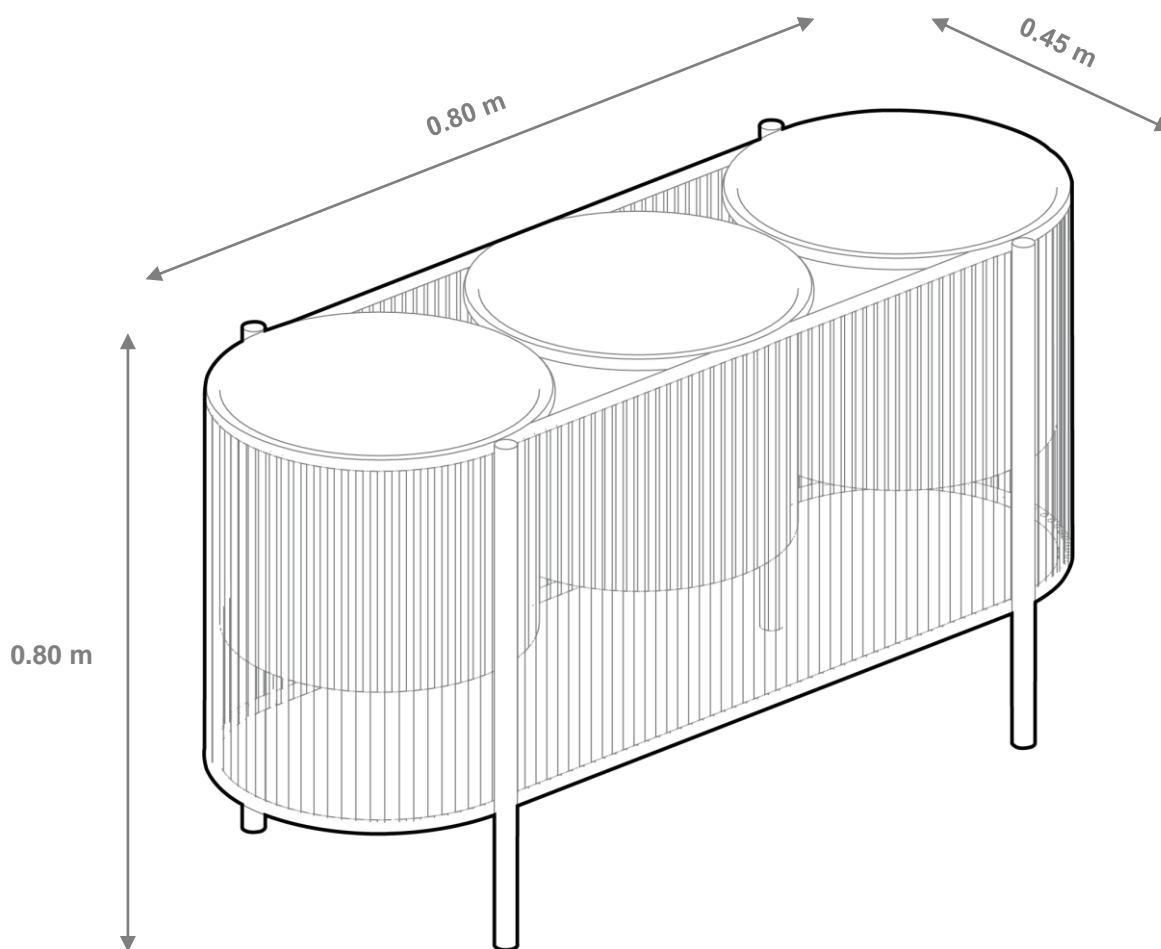


Figura 245. Incorporación de macetas divisoras de espacios

Fuente: Elaboración propia

4. INCORPORACIÓN DE EXTENSIONES COMERCIALES

La notable carencia de espacios de estancia para los residentes y peatones en la zona ha motivado la planificación de extensiones comerciales. Esta propuesta abarca la instalación de mesas exteriores, donde únicamente las ubicadas en los extremos estarán equipadas con parasoles plegables. Con el objetivo de mejorar la estética y crear áreas vegetativas, se incorporará césped en el suelo, marcando un cambio en la materialidad respecto a las áreas de circulación peatonal. Adicionalmente, se implementarán maceteros divisores paralelos a las mesas, destinados a delimitar cada uno de los espacios.

A lo largo del proyecto, se integran diversos espacios de extensiones comerciales. En este caso, la disposición de las dimensiones difiere de las previamente mencionadas. Estas extensiones comerciales tienen una profundidad de 2.00 metros y alojan cuatro mesas: dos centrales sin sombrilla y dos en los extremos con sombrilla, resultando en un ancho total de 21.00 metros.

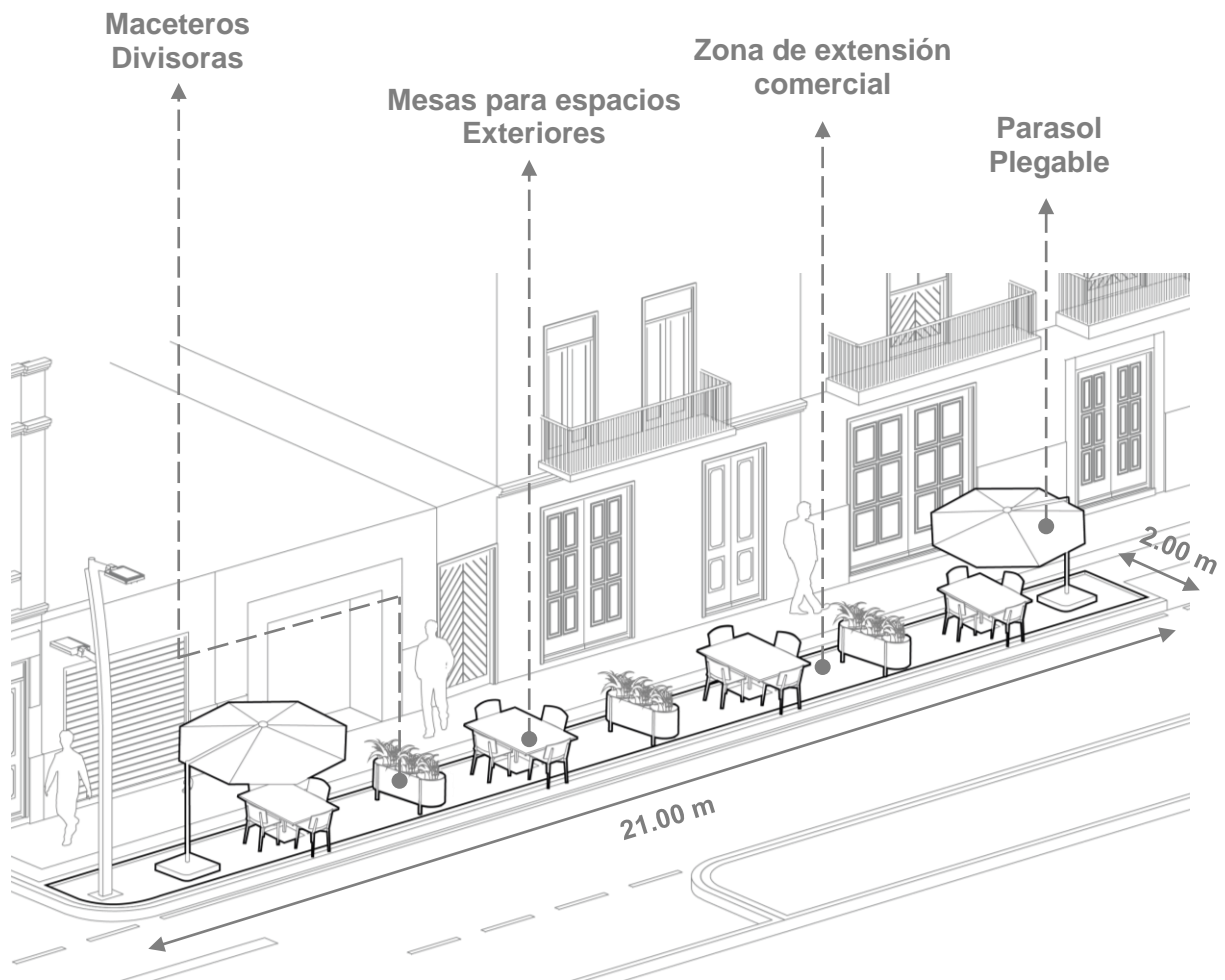


Figura 246. Incorporación de extensiones comerciales

Fuente: Elaboración propia

5. MEJORAMIENTO DE SEÑALÉTICA PEATONAL

La señalética peatonal desempeña un papel crucial en la información y orientación de los peatones sobre cruces seguros, direcciones del tráfico, zonas de peligro y otras consideraciones de seguridad, lo que disminuye significativamente el riesgo de accidentes. Además, mejora la accesibilidad para todas las personas, incluidas aquellas con discapacidades, al proporcionar información clara y visible sobre rutas accesibles, rampas y otros elementos de diseño inclusivo.

Un antecedente crucial para la optimización de la señalética peatonal es la incorporación de pasos peatonales a lo largo de toda la calle Larga, como se detalla en la planificación. Por consiguiente, es imprescindible señalar la ubicación de estos cruces peatonales mediante una adecuada señalización, ya que tiene como objetivo proporcionar información útil sobre la ubicación de los servicios y puntos de interés.

El dimensionamiento de la señalización peatonal se realizará de acuerdo con la normativa del Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN), que proporciona los lineamientos específicos:

“Art. 5.8.3.5. Altura en zona urbana. En vías con aceras, para evitar obstrucciones a los peatones, la altura libre de la señal no debe ser menor a 2,00 m desde la superficie de la acera hasta el borde inferior de la señal, o 2,20 m para reducir la interferencia que pueden ocasionar vehículos estacionados” (INEN, 2015).

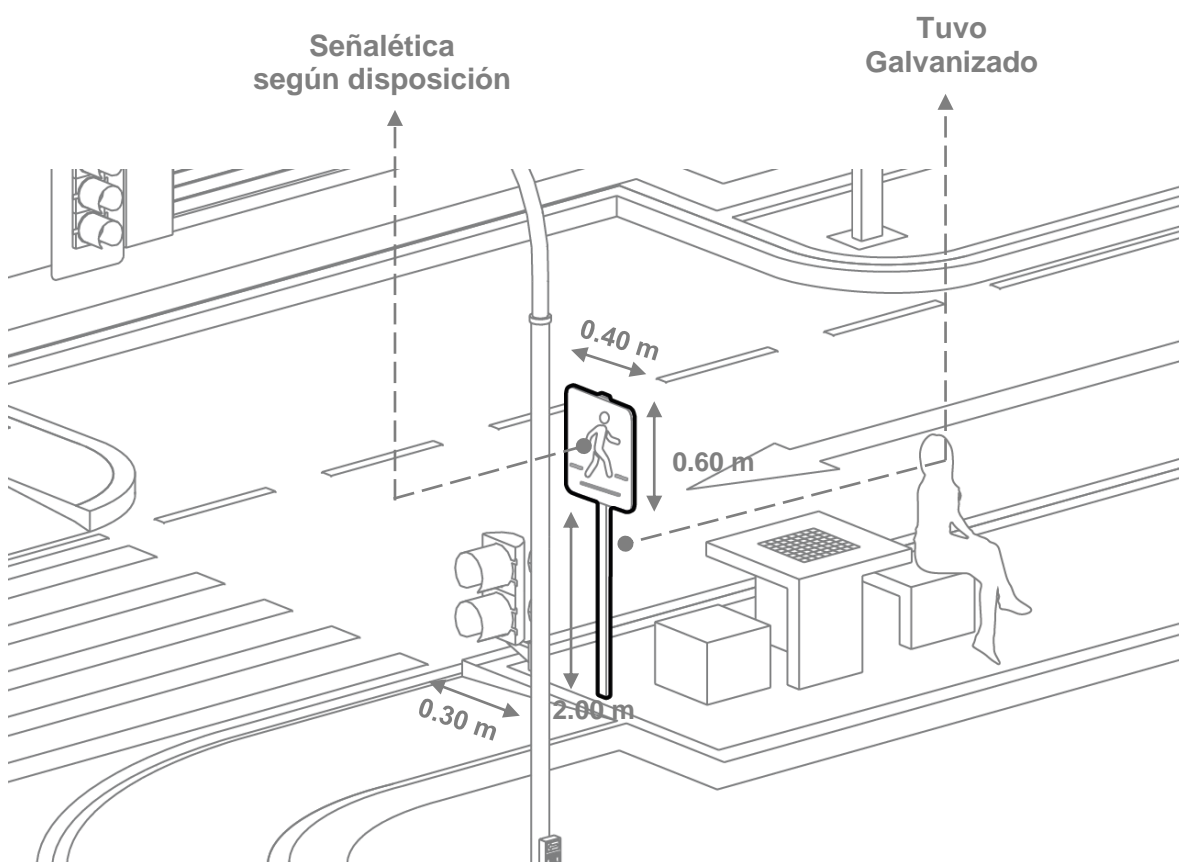


Figura 247. Mejoramiento de señalética vial

Fuente: Elaboración propia

6. MEJORAMIENTO DE LOS PASOS PEATONALES

La mejora de los pasos peatonales en la calle Larga contempla la planificación de rampas peatonales que faciliten la creación de cruces seguros. El objetivo principal de estas mejoras es minimizar el riesgo de accidentes entre vehículos y peatones. Las estrategias incluyen la instalación de señalización clara y visible, el empleo de colores y materiales llamativos, así como la implementación de señales luminosas o semáforos exclusivos para peatones.

Garantizar la accesibilidad de los pasos peatonales para todas las personas, incluidas aquellas con discapacidades físicas, visuales o auditivas, mediante la implementación de rampas, superficies podotáctiles, señales sonoras y tiempos de cruce adecuados. Además, se busca facilitar el cruce de calles de manera cómoda y sin estrés, mediante diseños que consideren la proximidad a servicios esenciales.

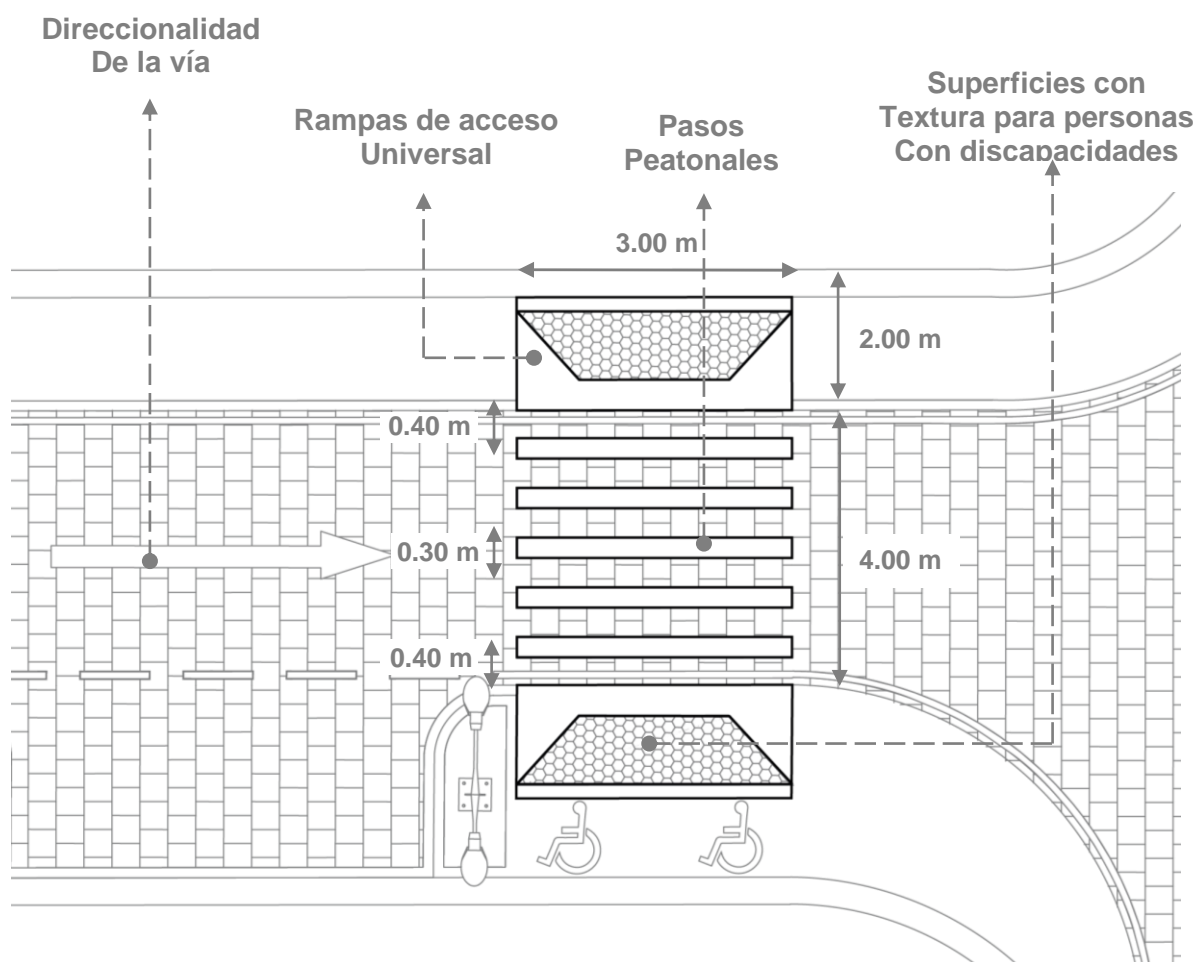


Figura 248. Mejoramiento de pasos peatonales

Fuente: Elaboración propia

7. MEJORAMIENTO DE SEMAFORIZACIÓN

La propuesta de optimización de la semaforización en la calle Larga contempla la integración de semáforos en los cruces peatonales. Esta medida se deriva de la planificación para la reconstrucción de la vía, la cual busca priorizar a los peatones y mejorar la circulación, transformándola en una vía de flujo continuo, donde se regula de una manera el flujo de tráfico optimizando la gestión vehicular, logrando así disminuir la congestión y los tiempos de espera, además la sincronización de los semáforos favorece a la reducción de accidentes peatonales y aumenta la seguridad tanto para peatones como para conductores.

El dimensionamiento de la señalización peatonal se realizará de acuerdo con la normativa del Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN), que proporciona los lineamientos específicos:

“5.2.2.1 Estos semáforos pueden disponer de lentes de forma rectangular, cuadrados o circulares, que se utilizan con el propósito de controlar con seguridad los cruces de peatones a través de una calzada. Pueden ser de uno o dos cuerpos, deben ser ubicados verticalmente con la figura en color verde en la parte inferior y en la superior la figura de color rojo; los de un solo cuerpo deberán tener as dos luces verde y rojo. (INEN, 2015).

En cada terminación de un cruce peatonal marcado debe instalarse un semáforo peatonal; este debe ser localizado dentro de 1,00 m de la proyección del filo del cruce marcado y enfocado al lado opuesto del cruce” (INEN, 2015).

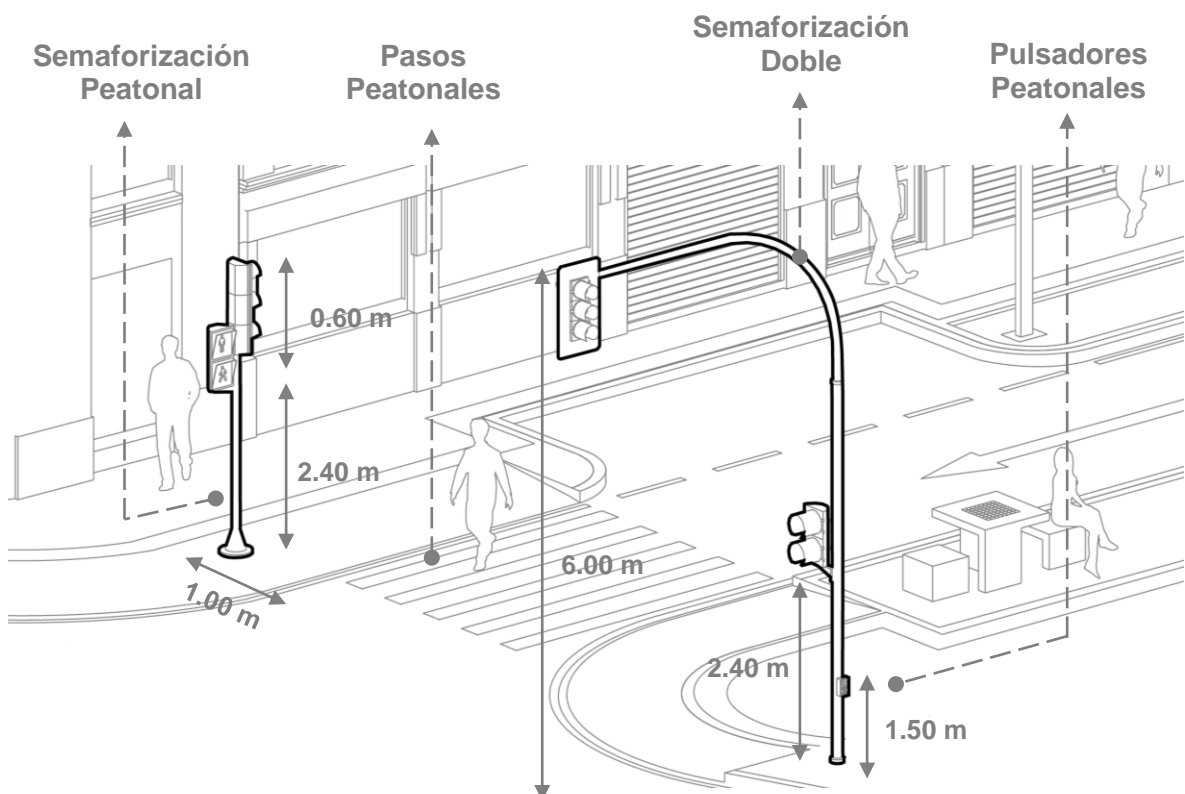


Figura 249. Mejoramiento de semaforización

Fuente: Elaboración propia

8. INCLUSIÓN DE VADOS PEATONALES

La incorporación de vados peatonales en la calle Larga es esencial para mejorar la accesibilidad y seguridad vial. Estos vados permiten que personas con movilidad reducida, incluyendo aquellas que utilizan sillas de ruedas, cochecitos de bebé o andadores, crucen la calle con mayor facilidad. Esta medida es fundamental para garantizar la accesibilidad universal, facilitando una transición suave entre la acera y la calzada. Además, contribuye a reducir el riesgo de tropezos y caídas, especialmente entre las personas mayores y aquellas con discapacidades físicas.

De acuerdo al INEN con las normas establecidas, la pendiente longitudinal y transversal máxima permitida es del 12%, con un ancho mínimo de 1,20 metros y un máximo de 1,80 metros. En este proyecto, se garantiza el cumplimiento de estos requisitos mediante la implementación de rampas de inclusión preferencial con un ancho de 3,00 metros, una profundidad de 1,50 metros y una altura de 0,15 metros en su punto más alto. Además, se instalarán baldosas de botones de 30x30x1,15 metros junto al bordillo del vado para advertir a los peatones sobre la proximidad de la calzada. Los caminos podotáctiles, compuestos por piezas con franjas rectangulares en la superficie, funcionarán como guías, indicando la dirección segura para caminar. Estas piezas tendrán un ancho y profundidad de 0,40x0,40 metros y atravesarán la acera de forma perpendicular a la dirección del peatón, mejorando así la accesibilidad y seguridad en la vía.

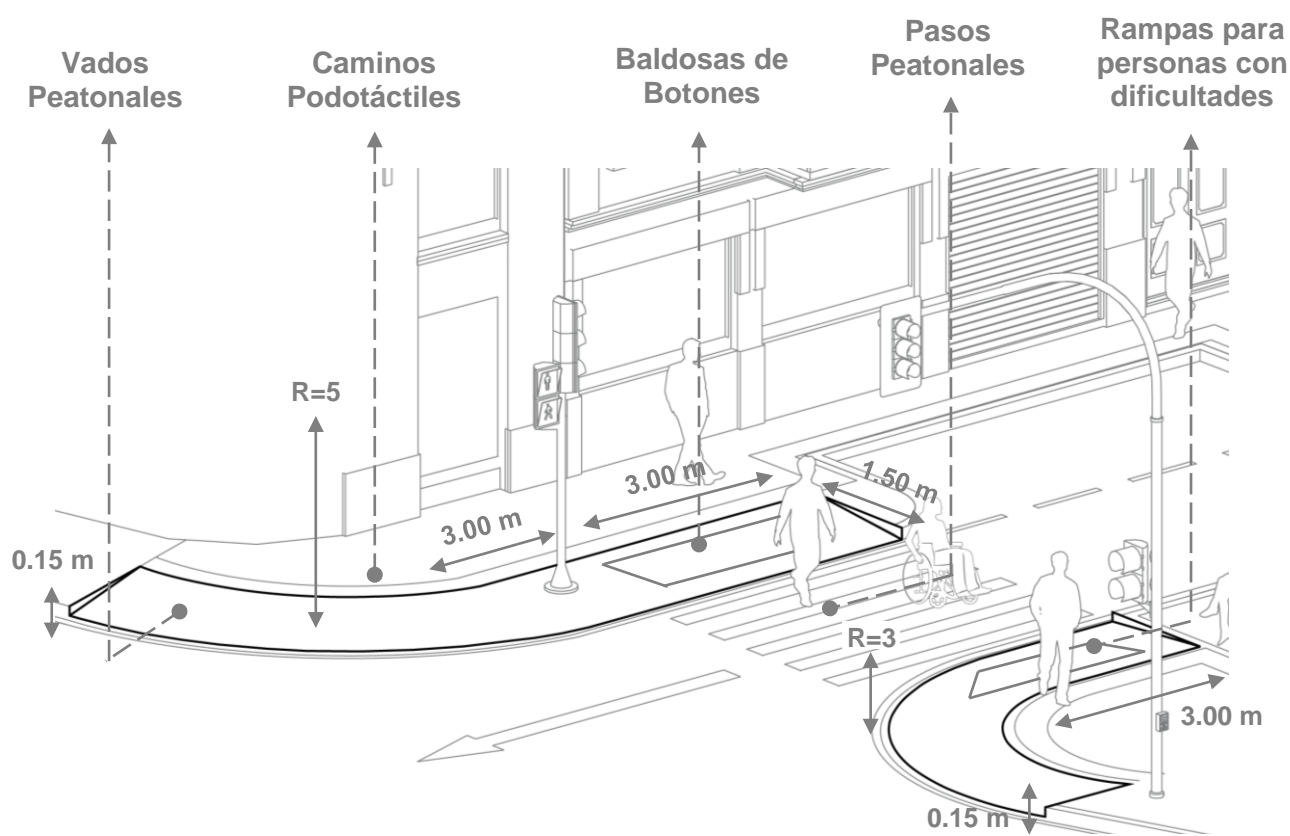


Figura 250. Inclusión de vados peatonales

Fuente: Elaboración propia

4.6 VISUALIZACIÓN DEL PROYECTO

La incorporación de vados peatonales en la calle Larga es esencial para mejorar la accesibilidad y seguridad vial. Estos vados permiten que personas con movilidad reducida, incluyendo aquellas que utilizan sillas de ruedas, cochecitos de bebé o andadores, crucen la calle con mayor facilidad.



Figura 251. Vista aérea del escenario deseado ideal

RAMPAS DE USO PREFERENCIAL: En el marco de esta planificación inclusiva, se han integrado rampas accesibles a lo largo del ensanchamiento de las aceras para personas con discapacidades, mejorando así la accesibilidad del entorno, además, se ha incorporado la señalización adecuada misma que promueve la seguridad de los usuarios.



Figura 252. Vista del diseño de las rampas para el uso de personas con discapacidad

ÁREAS VERDES: En el marco de la reconstrucción de las aceras, se ha seleccionado un espacio adyacente a la circulación peatonal destinado a la creación de áreas verdes. Estas áreas estarán cubiertas de césped y complementadas con mobiliario urbano de concreto. Se integrará vegetación endémica, así como zonas de descanso y recreación, incluyendo mesas diseñadas específicamente para la práctica del ajedrez.



Figura 253. Vista del diseño de áreas verdes

REDUCCIÓN VIAL: En el contexto del proyecto de reconstrucción de la calle Larga, se ha planteado la reducción de su ancho, estableciendo un único carril de 4,00 metros. Esta medida tiene como objetivo transformar la vía en una ruta de flujo continuo, eliminando paradas innecesarias y disminuyendo la probabilidad de congestiones vehiculares. La modificación propuesta pretende mejorar la circulación del tráfico y minimizar el riesgo de accidentes peatonales.



Figura 254. Vista del diseño de la reducción vial

SEÑALÉTICA PEATONAL: El objetivo principal de esta implementación es mejorar la accesibilidad para todas las personas, ya que con la instalación de señalética peatonal a lo largo de la vía desempeña un papel fundamental en la provisión de información, orientación y dirección tanto para los peatones como para el tráfico vehicular. La inclusión de pasos peatonales es un aspecto destacable, ya que aumenta la seguridad de los peatones y disminuye el riesgo de accidentes.



Figura 255. Vista del diseño de mejoramiento de la señalética peatonal

EXTENSIONES COMERCIALES: La propuesta de incorporación de extensiones comerciales contempla la instalación de mesas para exteriores, cada una equipada con un parasol plegable. Con el objetivo de mejorar la estética y promover la creación de áreas verdes, se plantea la incorporación de césped en el suelo, lo cual representa un cambio en la materialidad respecto a las áreas destinadas a la circulación peatonal. Asimismo, se incluirán maceteros divisores entre las mesas para delimitar claramente cada uno de los espacios.



Figura 256. Vista del diseño de las extensiones comerciales

ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS: Las zonas de estacionamiento se planifican siguiendo el criterio de los accesos vehiculares existentes, respetando dichos accesos. Se crean espacios de estacionamiento para un solo vehículo, con un ancho de 6,00 metros y una profundidad de 2,65 metros. Adicionalmente, cada uno de estos espacios incluye un radio de giro de 1,00 metro, facilitando el estacionamiento de cualquier vehículo.



Figura 257. Vista del diseño de la incorporación de zonas de estacionamiento público

VADOS PEATONALES: La incorporación de vados peatonales en la calle Larga es esencial para mejorar la accesibilidad y seguridad vial. Estos vados permiten que personas con movilidad reducida, incluyendo aquellas que utilizan sillas de ruedas, cochecitos de bebé o andadores, crucen la calle con mayor facilidad. Esta medida es fundamental para garantizar la accesibilidad universal, facilitando una transición suave entre la acera y la calzada.



Figura 258. Vista del diseño de la integración de vados peatonales

4.7 DETALLES CONSTRUCTIVOS

DETALLE CONSTRUCTIVO DE RAMPA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

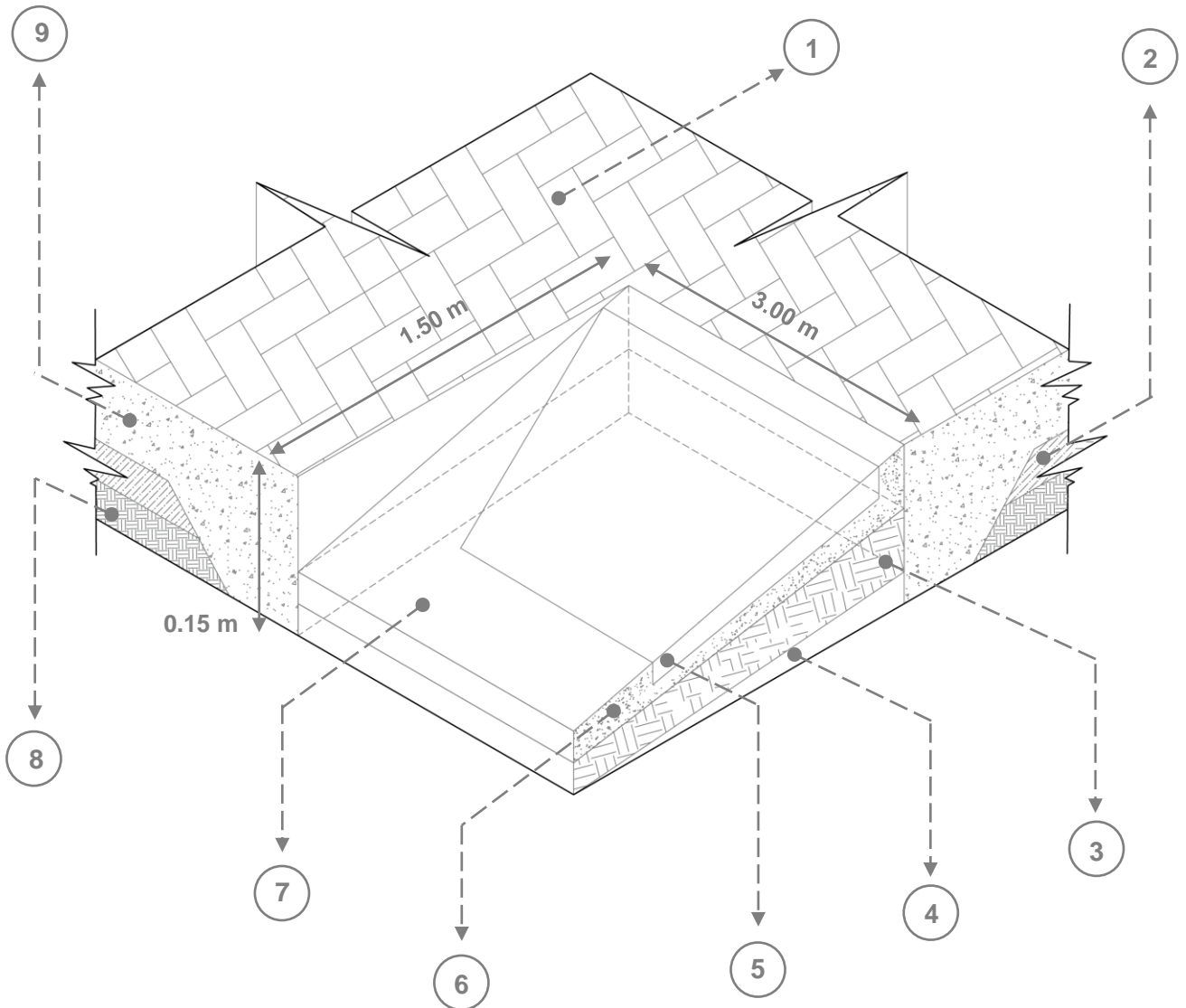


Figura 259. Detalle constructivo de rampa para personas con discapacidad

LEYENDA

1. Reposición de baldosa para las aceras con material de uso actual
2. Relleno con material de mejoramiento para la capa superficial
3. Relleno con material de mejoramiento para la capa base
4. Terreno natural
5. Superficie con módulos circulares conformada por paneles de 0,40x0,40 m
6. Cimentación en Concreto $F'c=200$ kg/cm² para la rampa de personas con discapacidad
7. Rampa con reposición de baldosas de uso actual en las aceras con un desnivel del 10%
8. Relleno con material de mejoramiento para la Sub-base
9. Cimentación en Concreto $F'c=240$ kg/cm² para las aceras

DETALLE CONSTRUCTIVO DE AMPLIACIÓN DE ACERAS CON ÁREAS VERDES

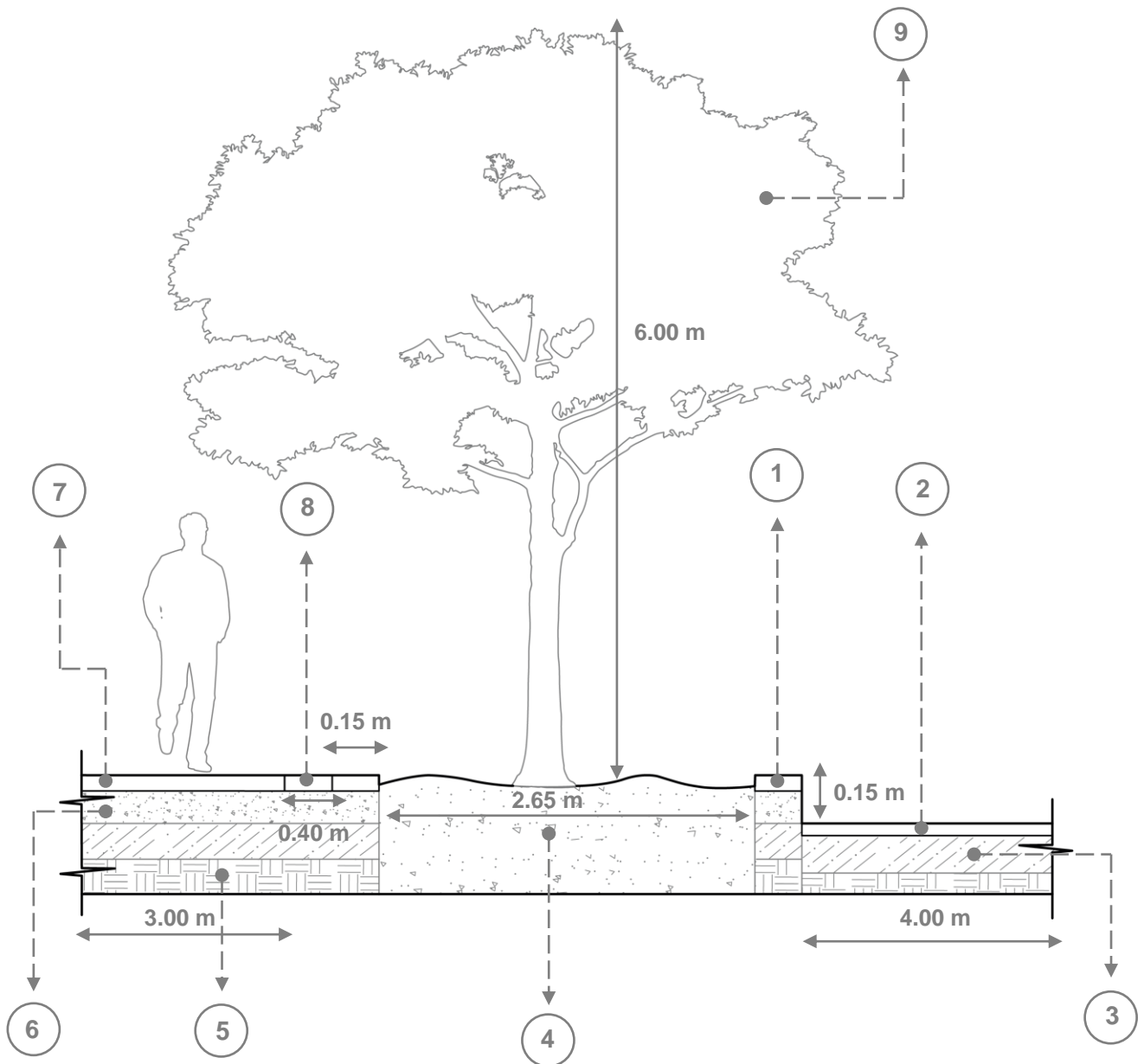


Figura 260. Detalle constructivo de ampliación de aceras con áreas verdes

LEYENDA

1. Bordillo divisor de la calzada con la acera de 0,15 m
2. Reposición de piedra de uso actual pulida
3. Relleno con material de mejoramiento para la capa superficial
4. Relleno con material de tierra natural
5. Relleno con material de mejoramiento para la capa base
6. Cimentación con Concreto F^oC=240 kg/cm² para las aceras
7. Reposición de baldosa para las aceras con material de uso actual
8. Baldosas podotáctiles con módulos rectangulares conformado por paneles de 0,40x0,40 m
9. Vegetación de gran tamaño frondosa que proporciona sombra

DETALLE CONSTRUCTIVO DE INFRAESTRUCTURA PARA TRANSPORTE PÚBLICO

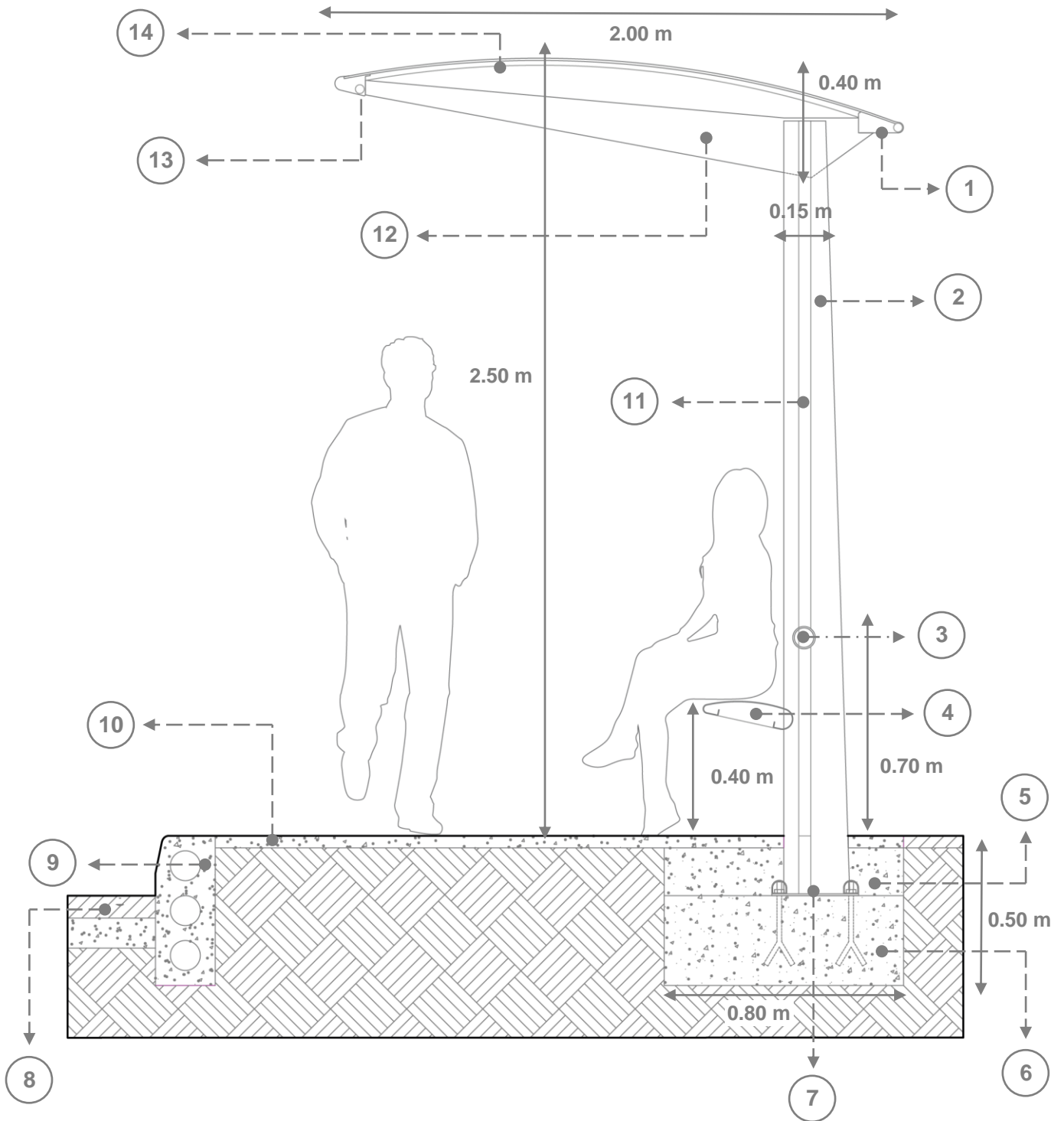


Figura 261. Detalle constructivo de infraestructura para transporte público

LEYENDA

- | | |
|--|--|
| 1. Canal con tapas laterales lamina de acero inoxidable | 8. Vía vehicular |
| 2. Panel laminado de acero inoxidable mate E=15cm | 9. Guarnición de concreto |
| 3. Tuvo portante de banca de 2" con acero inoxidable mate de 15cm | 10. Reposición de piso existente |
| 4. Banca longitudinal de lámina de acero inoxidable doblado de E=2cm | 11. Tuvo de soporte metálico corrugado |
| 5. Capa de concreto de 200kg/cm ² segunda etapa de fundición | 12. Malla Costillar en laminada doblada |
| 6. Cimiento en concreto de 200 kg/cm ² primera etapa de función | 13. Huevo de desagüe de 3cm |
| 7. Zapata con cuatro pernos | 14. Lamina maciza de policarbonato traslucida color opal transmisión de luz solar 42% E=3 cm |

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Finalmente, en el capítulo cinco se expondrán las conclusiones y recomendaciones derivadas de este estudio. Este capítulo ofrecerá una interpretación integral de todos los capítulos tratados, con el fin de proporcionar una comprensión más clara de los resultados obtenidos a lo largo del análisis.

5.1 CONCLUSIONES

En conclusión, se puede decir que el cambio del uso del suelo es una consecuencia directa de diversas transformaciones físicas relacionadas con actividades humanas. Uno de los factores más destacados que contribuyen a este cambio es la gentrificación, definida como un fenómeno en el cual un área específica sufre una significativa desinversión en infraestructura y un deterioro económico. Esta problemática general, tratada en el capítulo, revela que la gentrificación puede inducir el desplazamiento de la población y el abandono residencial, alterando así las dinámicas de uso y habitabilidad en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca.

A partir de lo mencionado, se evidencia un punto significativo dentro del Centro Histórico de Cuenca, específicamente en la calle Larga, donde se observa un notable cambio de uso del suelo, pasando de ser un espacio predominantemente residencial a un espacio comercial. Este cambio ha resultado en una creciente demanda de servicios complementarios orientados a turistas, tales como viviendas temporales, hoteles y locales de entretenimiento nocturno. En respuesta a esta situación, surge la necesidad de implementar sistemas de planificación destinados a mitigar esta alteración esporádica en la ciudad. Además, se proponen fundamentos teóricos sobre la problemática del cambio de uso del suelo en la calle Larga.

Por ello, se subraya que un aspecto fundamental para un marco teórico es la identificación de la historia de la ciudad en estudio, en este caso, Cuenca. A través de su marco histórico, se puede evidenciar claramente la evolución de la ciudad, permitiendo identificar cómo comenzó su desarrollo, específicamente desde 1557, año significativo en el que se realizó el primer trazado urbano mediante planos. Además de esta fecha, otras fechas relevantes son cruciales para comprender su evolución. Por ello, es esencial realizar un análisis de su evolución histórica para entender cómo ha llegado a desarrollarse hasta la actualidad.

En definitiva, para el adecuado desarrollo de un marco conceptual, es fundamental incluir terminologías relevantes para el presente estudio. Definir estas terminologías es crucial, ya que permite obtener un mayor conocimiento del tema en cuestión. En este caso, las terminologías seleccionadas fueron: centros históricos, gentrificación, cambio de uso del suelo, reintegración del uso residencial y estrategias de planificación. Es importante destacar que cada una de estas terminologías no debe ser interpretada desde una única perspectiva, sino que deben considerarse múltiples opiniones. Por esta razón, en cada una de estas definiciones se investigaron las opiniones de tres autores con criterios distintos sobre el mismo término, logrando así una mejor comprensión del tema de estudio.

Por último, dentro del análisis del marco metodológico, se lleva a cabo un estudio de tres referentes cruciales para el entendimiento de proyectos arquitectónicos que han experimentado el fenómeno del cambio de uso del suelo, la reintegración del uso urbano y la gentrificación. Este acercamiento a cada uno de los proyectos permite una comprensión profunda de la aplicación de estrategias de planificación, las cuales serán fundamentales para su implementación en los capítulos posteriores.

Como resultado del diagnóstico estratégico realizado, se definieron todas las características que preceden a la zona de estudio. Se evidenciaron los niveles topográficos que la distinguen, ya que la calle Larga, al estar junto al barranco de la ciudad de Cuenca, presenta una considerable diferencia de altitud entre la plataforma baja de la ciudad y la plataforma media. También se llevaron a cabo diversos análisis que ayudaron a identificar las características específicas de la zona, entre los cuales se encuentran: viento, soleamiento, contaminación auditiva, contaminación visual, densidad poblacional, flujos peatonales, flujos vehiculares, usos del suelo, tipología de implantación, altura de edificaciones, coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de utilización del suelo (CUS), jerarquía vial, estado de las vías, capacidad de rodadura, intersecciones conflictivas, sistema de transporte, sistema de infraestructura y análisis de imagen urbana. Cada uno de estos estudios se realizó mediante un análisis de campo, permitiendo un acercamiento directo a la zona de estudio.

Por las razones ya expuestas, se obtuvo un acercamiento más profundo a la zona de estudio, evidenciando las características espaciales del lugar y el tipo de uso actual, destacándose un notable mal uso del espacio público. Para concluir este análisis, se recolectaron datos mediante encuestas a los residentes de la zona, lo que permitió obtener información muy favorable para la implementación de estrategias de planificación urbana. Además, se revisó la normativa vigente en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, con el fin de evaluar qué medidas podrían implementarse en el marco de estas estrategias.

Para finalizar el análisis del diagnóstico estratégico, se utiliza la metodología de la matriz FODA. En primer lugar, se elabora un listado de las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas correspondientes a la zona de estudio, basado en los puntos previamente identificados. Luego, se integra esta información en la sinergia del problema, destacando los aspectos más relevantes del análisis. Este proceso permite obtener una visión comprensiva y favorable para avanzar al siguiente capítulo.

De este modo, en la fase de la propuesta se definen las estrategias de planificación urbana para la calle Larga, específicamente en el tramo comprendido entre la calle Tarqui y Benigno Malo. Estas estrategias se derivan del análisis de la matriz FODA previamente mencionada, identificando los problemas específicos de la zona de estudio y los objetivos claves a alcanzar. Así, se plantean las bases para el proyecto de revitalización urbana.

En fin, la primera propuesta, basada en las estrategias de reintegración del uso residencial, implica un cambio en el uso del suelo en la zona de estudio. Basado en el análisis del capítulo II, que examina los usos del suelo, se identificaron los tipos de uso existentes en el área. La propuesta busca lograr una homogeneidad en los usos, regulando los existentes en comparación con los actuales. Así, se planteó que cada tramo incluya la integración de viviendas, logrando una mixticidad en todo el espacio. Además, se definieron los tipos de vivienda a integrar, tanto temporal como permanente.

Finalmente, para el mejor desarrollo de la propuesta de cambio de uso del suelo y asegurar una adecuada acogida de la reintegración del uso residencial, se consideró factible generar una propuesta de planificación urbana en el sector. Actualmente, el espacio público está siendo mal utilizado por vendedores ambulantes, la limpieza es ineficiente y la seguridad del área es deficiente. Por lo tanto, esta propuesta resulta muy beneficiosa para revitalizar el lugar.

Como resultado dentro de esta planificación, se priorizó al peatón, integrando espacios de áreas verdes, áreas de recreación, zonas de descanso y mejorando el flujo de circulación peatonal. Para lograr esto, se ampliaron las aceras, permitiendo la creación de estos espacios. Se propuso una vía de un solo carril centralizado, reduciendo la sección de la vía actual y aumentando los espacios prioritarios para los peatones. Además, esta reducción de la calzada contribuye a un flujo vehicular continuo.

En conclusión, este trabajo de titulación se presenta como un modelo de planificación urbana aplicable en futuras investigaciones donde se enfrentan conflictos relacionados con el cambio de uso de suelo, la falta de seguridad en zonas céntricas y el uso inadecuado del espacio público. Al implementar los criterios empleados en esta planificación, es posible revitalizar los espacios públicos, mejorando la seguridad y promoviendo la integración de los usuarios con su entorno. La creación de espacios más amigables y accesibles favorecerá la apropiación del lugar por parte de la comunidad, contribuyendo a la mejora de su calidad de vida y fortaleciendo el tejido social urbano.

5.2 RECOMENDACIONES

Dadas las condiciones de la ciudad de Cuenca, misma que ha experimentado un constante cambio y expansión, donde se ha producido una migración externa desde el Centro Histórico (CH) hacia las periferias, así como también una migración interna. Inicialmente, el CH se consolidó como una zona residencial. Sin embargo, con el tiempo y la implementación de equipamientos como centros de abastecimiento de gran volumen, el entorno del CH ha comenzado a transformarse, lo que ha llevado al abandono de la vida urbana en esta área. Por ello, se recomienda implementar estrategias para revitalizar la vida urbana en el CH y mantener su importancia en la memoria colectiva.

Es aconsejable que, dentro del marco teórico, se mantenga un orden de análisis claro y que establezca una relación consecutiva entre cada punto evaluado. Por ello, se sugiere seguir la secuencia utilizada en este estudio, comenzando con la revisión del marco histórico, seguido del análisis del marco conceptual, y finalizando con el análisis del marco metodológico.

Es necesario, que el proceso de diagnóstico estratégico o de campo se realice de manera integral, dado que es un componente esencial para avanzar a la fase de propuesta. Familiarizarse con el entorno de análisis es crucial para conocer las condiciones exactas del espacio. Cuanto más tiempo se dedique a la visita y evaluación del lugar, más completo y preciso será el diagnóstico.

Es recomendable que, al realizar una propuesta de planificación urbana, se tenga una comprensión clara de las problemáticas existentes en el espacio, en este caso tales como: la falta de estacionamientos, el mal uso del espacio público y la inseguridad de la zona. La planificación debe enfocarse en solucionar estos problemas. Un aspecto fundamental para la planificación urbana es crear espacios amigables y seguros para los peatones, lo cual contribuirá a la revitalización del área. Además, para el diseño de espacios en un Centro Histórico, es crucial el uso de vegetación, ya que mejora la estética del lugar, genera proyectos sostenibles con el medio ambiente y contribuye a crear zonas con mejor calidad del aire. Adicionalmente, conocer el tipo de vegetación a implementar es esencial, ya que permitirá identificar las especies con mayor resistencia y viabilidad para espacios exteriores.

La metodología propuesta en el presente trabajo de titulación constituye un marco fundamental para el desarrollo de futuros proyectos de planificación urbana. Este enfoque resulta particularmente adecuado para la revitalización de áreas urbanas que experimentan desocupación nocturna y desajustes en la distribución del uso del suelo. La implementación de esta estrategia permitiría incrementar la densidad de usuarios en dichos espacios, promoviendo su reactivación y contribuyendo a la creación de entornos más seguros y confortables.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albornoz. (2008). *Planos e Imágenes de Cuenca* (M. Espinoza, Ed.; 1st ed., Vol. 1). Enero, 2008.
- ARCHDAILY. (2011). *Clásicos de Arquitectura: Museo de Arte de São Paulo / Lina Bo Bardi | ArchDaily en Español*. <https://www.archdaily.cl/cl/02-98467/clasicos-de-arquitectura-museo-de-arte-de-sao-paulo-lina-bo-bardi>
- ARCHDAILY. (2018a). *Museu Cais do Sertão / Brasil Arquitetura | ArchDaily Brasil*. <https://www.archdaily.com.br/br/907621/museu-cais-do-sertao-brasil-arquitetura>
- ARCHDAILY. (2018b). *Wang Jing Memorial Hall / DnA | ArchDaily*. <https://www.archdaily.com/894805/wang-jing-memorial-hall-dna>
- Argudo, A. M. (2021). *Lineamientos de a-gentrificación para intervenciones en centros históricos Caso de estudio: Calle Larga, tramo comprendido entre las calles Benigno Malo y Mariano Cueva ESCUELA DE ARQUITECTURA PROYECTO FINAL DE CARRERA PREVIO A LA OBTENCIÓN DE TÍTULO DE ARQUITECTO*.
- ARQA. (2018). *Biblioteca EPM - arqa.com*. <https://arqa.com/editorial/medellin-r/biblioteca-epm>
- Cabrera-Jara. (2019). Gentrificación en áreas patrimoniales latinoamericanas: cuestionamiento ético desde el caso de Cuenca, Ecuador. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 11, e20180201. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180201>
- Camallonga, J. (2013). Centros históricos: análisis y perspectivas desde la Geografía. *GeoGraphos. Revista Digital Para Estudiantes de Geografía y Ciencias Sociales*, 4. <https://doi.org/10.14198/geogra2013.4.37>
- Carrión. (2012). *DIGITAL FERNANDO CARRIÓN M 1. CONTENIDO*.
- Carrión, F. (2014). *centros históricos*.
- Carrión, Fernando., FLACSO (Organization). Sede Ecuador., Andalusia (Spain), Quito (Ecuador), & Jornadas Iberoamericanas de Urbanismo (2nd : 2000 : Quito, E. (2001). *La ciudad construida : urbanismo en América Latina*. FLACSO-Ecuador.
- Carvalho, L. (2021). *Cais do Sertão museum, Recife, Brazil, by Brasil Arquitetura*. <https://www.researchgate.net/publication/349502742>
- Chávez, M., Paul, C., Martínez, S., & Fernando, R. J. (2021). *Diagnóstico para identificar procesos de Gentrificación mediante el Modelo de Calidad de Vida Urbana en la zona de influencia de la 'Estación El Labrador del Metro de Quito'*.
- CONSULCENTRO. (1985). *Plan de Renovación Urbana de El Barranco* (Consulcentro, Ed.; Fondo cultura Ecu, Vol. 3). 1985.
- C.O.O.T-Ecuador. (2019). *CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, COOTAD*. www.lexis.com.ec
- Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. (2020). *REFORMA A LOS ARTICULOS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE LAS ORDENANZAS: 'ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS HISTORICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA' Y LA 'ORDENANZA PARA LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO URBANO ARQUITECTÓNICO DE CRISTO REY DE CULLCA-CUENCA' EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DEL CANTON CUENCA*.
- Durán, Mérida, Ju., Costa, M., & Janoschka, M. (2022). *GEOGRAFÍAS*. www.flacso.edu.ec
- Durán, V. (2019). *Centros Históricos: El Patrimonio como herramienta del Desarrollo Social**. <http://www.mav.cl/patrimonio/contenidos/tipos.htm#3>

- FLACSO. (1990). *CUENCA EN EL SIGLO XIX* FLACSO-Palomeque-PUBCOM.
- Fundación El Barranco. (2014a). *01 Diagnostico*.
- Fundación El Barranco. (2014b). *PLAN DE RENOVACIÓN*.
- GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2015). *Municipalidad de Cuenca-PMEP*.
- geschichte, R. R., & Jing, W. (2013). *Zeitschrift des Max-Planck-Instituts für europäische Rechtsgeschichte Journal of the Max Planck Institute for European Legal History Law and Revolution in China*. www.rg.mpg.dehttp://www.rg-rechtsgeschichte.de/rg21
- Grupo EMP. (2023). *Biblioteca EPM*. https://www.grupo-epm.com/site/bibliotecaepm/#carousel-f6c8b22791-item-06d302b2d2-tabpanel
- Hernández, E., & De Alba, R. (2011). *Rehabilitación para un cambio de uso y prolongación de la vida útil en edificaciones* (Vol. 15, Issue 1).
- INEN. (2015a). *INSTITUTO ECUATORIANO DE NORMALIZACIÓN*.
- INEN. (2015b). *NTE INEN 2854*.
- INEN. (2015c). *Primera edición*.
- IOM. (2019). *UN ENFOQUE INTEGRADO DE LA REINTEGRACIÓN Resumen de los módulos del Manual sobre Reintegración*. https://publications.iom.int
- Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27–71. https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62785
- Medina T et al. (2017). The city cutting spanish-american born in the new low Spanish medieval pueblas. *Estoa*, 6(11), 145–156. https://doi.org/10.18537/est.v006.n011.a11
- Moreno. (2017). *sfccramon*.
- Movilla, B. (2022). *LINEAMIENTOS METODOLÓGICOS PARA MITIGAR LA GENTRIFICACIÓN OCASIONADA TRAS UNA RENOVACIÓN URBANA EN BARRIOS VULNERABLES*.
- ONU-HABITAT. (2016). *urban_regeneration*.
- Paéz, X., & Samaniego, R. (2023). *Dialnet-TransformacionesUrbanas-9367940*.
- Parker. (2015). *sfccramon*.
- P.D.O.T. (2005). *REFORMA, ACTUALIZACION, COMPLEMENTACION Y CODIFICACION DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CUENCA*:
- Pineda, O. (2011). *21-2011-Tesis-Pineda Pastrana, Oliva-Maestra en Geomática (2)*.
- PMEP. (2015). *PMEP_CUENCA_2015_tomo_I.pdf*.
- Rey-Pérez, & Tenze. (2018). The citizen participation in the Management of Urban Heritage of the city of Cuenca (Ecuador). *Estoa*, 7(14), 129–141. https://doi.org/10.18537/est.v007.n014.a10
- Rodríguez. (2015). Estrategias de ordenamiento territorial en los centros históricos colombianos. *Territorios*, 16(32), 81–95. https://doi.org/10.12804/territ32.2015.04
- Rodríguez, P., Patricia, A., & Alomá, R. (2008). *Tema Central ©OLACCHI*.

SERCOP. (2021). *ESPECIFICACIONES PARA LA CONSTRUCCION DE LAS REDES ELECTRICAS DE DISTRIBUCION Y ALUMBRADO PÚBLICO DEL ESTACIONAMIENTO VEHICULAR PARA EL CAMPUS DE LA UNIVERSIDAD TECNICA DE MANABI.*

Smith, N. (1996). *THE NEW URBAN FRONTIER.*

Soto-Cortés, J. J. (2014). *El crecimiento urbano de las ciudades: enfoques desarrollista, autoritario, neoliberal y sustentable.*

Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A*, 50(6), 1147–1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>

Yang, Z. (2020). *The Memory of an Assassin and Problems of Legitimacy in the Wang Jingwei Regime (1940–1945)* (Vol. 80).

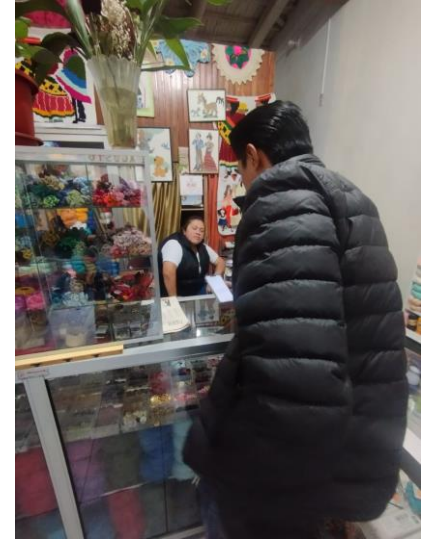
ANEXOS

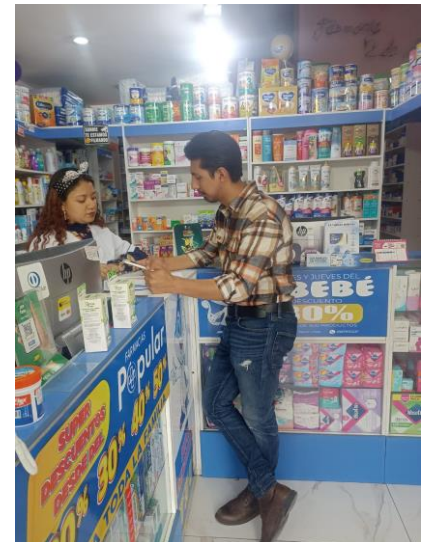
Anexo 1: Cedula de muestreo cuantitativo

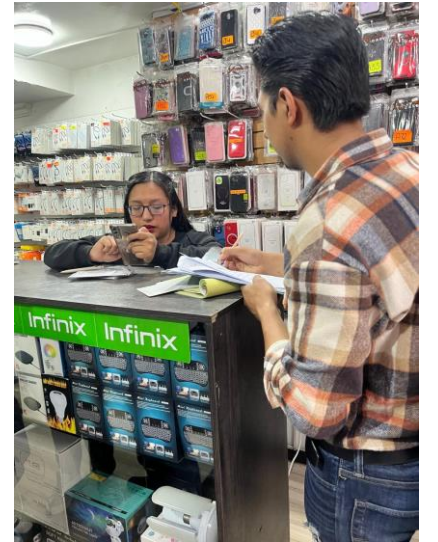
FICHA DE ENCUESTAS	LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN
Fecha:	
Tipología de uso del predio:	
12. ¿Cuál es su edad?	
<ul style="list-style-type: none"> • 18-29 • 30-39 • 40-59 • 60 o mas 	
13. ¿Cuál es su ocupación principal?	
<ul style="list-style-type: none"> • Estudiante • Empleado/a • Autónomo/a • Desempleado/a • Jubilado/a • Otro 	
14. ¿Vive usted actualmente en el Centro Histórico de la ciudad?	
<ul style="list-style-type: none"> • Sí • No 	
15. Si no vive en el Centro Histórico, ¿estaría dispuesto/a a mudarse allí?	
<ul style="list-style-type: none"> • Sí • No <p>¿Por qué?</p> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-top: 10px;"/>	
16. ¿Con que frecuencia visita usted el Centro Histórico de la ciudad?	
<ul style="list-style-type: none"> • Diariamente • Varias veces a la semana • Una vez a la semana • Varias veces al mes • Raramente • Nuca 	
17. ¿Cuáles son los principales problemas que percibe en el Centro Histórico de la ciudad? (puede seleccionar más de una opción)	
<ul style="list-style-type: none"> • Inseguridad • Suciedad • Mal estado de las infraestructuras • Falta de servicios básicos 	

<ul style="list-style-type: none"> • Ruido • Trafico • Otro (especificar)
<p>18. ¿Qué medidas cree que son necesarias para equilibrar el uso del suelo entre residencial y comercial en el Centro Histórico? (puede seleccionar más de una opción)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Regulación del comercio • Fomento de la vivienda asequible • Incentivos para propietarios residenciales • Mejora de infraestructuras y servicios • Mejora del transporte público • Mejora de la seguridad • Otros (especificar)
<p>19. ¿Qué cree que debería hacerse para controlar la aglomeración del comercio en el Centro Histórico?</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Limitar la cantidad de comercios • Regular horarios de funcionamiento • Establecer zonas específicas para comercio • Fomentar el comercio de pequeño tamaño • Otros (especificar)
<p>20. ¿Qué tipo de viviendas cree que serían más atractivas para los posibles residentes?</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Departamentos modernos • Casas restauradas • Viviendas asequibles • Viviendas de lujo • Otros (especificar)
<p>21. ¿Cuáles considera que serían los principales beneficios de reintegrar el uso residencial en el Centro Histórico? (puede seleccionar más de una opción)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Aumento de la seguridad • Dinamización económica • Conservación del patrimonio • Mejora de la calidad de vida • Reducción de la congestión comercial • Otros (especificar)
<p>22. ¿Tiene alguna sugerencia o comentario adicional sobre cómo podría mejorarse el Centro Histórico para fomentar el uso residencial y manejar la aglomeración comercial?</p>

Anexo 2: Evidencia fotográfica del muestreo en la zona de estudio







Anexo 3: Resultado del muestreo obtenido en la zona estudio

EJEMPLO DE COMO SE OBSERVA LA ENCUESTA DEDE GOOGLE FORMS

21/7/24, 9:37

REINTEGRACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

REINTEGRACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

https://docs.google.com/forms/d/1G6BVgsitVPOkGrL-ShvygRuFcl_3T-eL8Yz4cZlu5tY/edit#response=ACYDBNjB8z5xOtsrD3ojBNKx3lv3oifz17ccgE1Lj0KL3XxHtakLX4PQXMfiarHnGNE1YQ

1/9

21/7/24, 9:37

REINTEGRACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

Uso de predio *

- Parquadero
- Almacenamiento
- Equipamientos
- Desuso
- Servicios
- Comercial
- Vivienda
- Mixto (Vivineda y comercio)
- Mixto (Comercio y educativo)
- Mixto (Comercio y estacionamiento)
- Mixto (Comercio y almacenamiento)
- Mixto (Vivienda y almacenamiento)
- Mixto (Comercio y oficinas)
- Mixto (Comercio y servicios)

https://docs.google.com/forms/d/1G6BVgsitVPOkGrL-ShvygRuFcl_3T-eL8Yz4cZlu5tY/edit#response=ACYDBNjB8z5xOtsrD3ojBNKx3lv3oifz17ccgE1Lj0KL3XxHtakLX4PQXMfiarHnGNE1YQ

2/9

1. ¿Cuál es su edad? *

- 18-29
- 30-39
- 40-59
- 60 o más

2. ¿Cuál es su ocupación principal? *

- Estudiante
- Empleado/a
- Autónomo/a
- Desempleado/a
- Jubilado/a
- Otro: Dueño farmaceutic

3. ¿Vive usted actualmente en el Centro Histórico de la ciudad? *

- Si
- No

4. Si no vive en el Centro Histórico, ¿estaría dispuesto/a a mudarse allí? *

- Si
- No
- Otro: _____

5. ¿Con que frecuencia visita usted el Centro Histórico de la ciudad? *

- Diariamente
- Varias veces a la semana
- Una vez a la semana
- Varias veces al mes
- Raramente
- Nunca

6. ¿Cuáles son los principales problemas que percibe en el Centro Histórico de la ciudad? (puede seleccionar más de una opción) *

- Inseguridad
- Suciedad
- Mal estado de las infraestructuras
- Falta de servicios basicos
- Ruido
- Trafico
- Otro: _____

7. ¿Qué medidas cree que son necesarias para equilibrar el uso del suelo entre residencial y comercial en el centro histórico? *
(puede seleccionar más de una opción)

- Regulación de comercio
- Fomento de la vivienda asequible
- Incentivos para propietarios residenciales
- Mejora de infraestructuras y servicios
- Mejora de transporte público
- Mejora de la seguridad
- Otro:

8. ¿Qué cree que debería hacerse para controlar la aglomeración del comercio en el centro histórico? *

- Limitar la cantidad de comercios
- Regular horarios de funcionamiento
- Establecer zonas específicas para comercio
- Fomentar el comercio de pequeño tamaño
- Otro: Controlar a usuarios informales

https://docs.google.com/forms/d/1G68BVgsitVPOkGrL-ShvygRuFcl_3T-eL8Yz4cZlu5tY/edit#response=ACYDBNJB8z5xOtsrD3oqBNKx3lvg3oifz17ccgE1Lj0KL3XxHtakLX4PQXMfiarHnGNE1YQ

7/9

9. ¿Qué tipo de viviendas cree que serían más atractivas para los posibles residentes? *

- Departamentos modernos
- Departamentos restaurados
- Casas restauradas
- Viviendas asequibles
- Viviendas de lujo
- Otro:

10. ¿Cuáles considera que serían los principales beneficios de reintegrar el uso residencial en el centro histórico? *

- Aumento de la seguridad
- Dinamización económica
- Conservación del patrimonio
- Mejora la calidad de vida
- Reducción de la congestión comercial
- Otro:

https://docs.google.com/forms/d/1G68BVgsitVPOkGrL-ShvygRuFcl_3T-eL8Yz4cZlu5tY/edit#response=ACYDBNJB8z5xOtsrD3oqBNKx3lvg3oifz17ccgE1Lj0KL3XxHtakLX4PQXMfiarHnGNE1YQ

8/9

11. ¿Tiene alguna sugerencia o comentario adicional sobre cómo podría mejorarse el centro histórico para fomentar el uso residencial y manejar la aglomeración comercial? *

Aumentar la seguridad

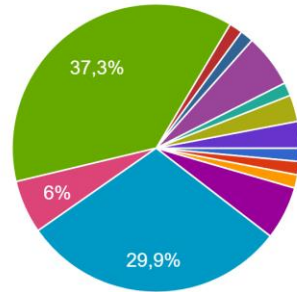
Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google.

Google Formularios

RESULTADOS OBTENIDOS

Uso de predio

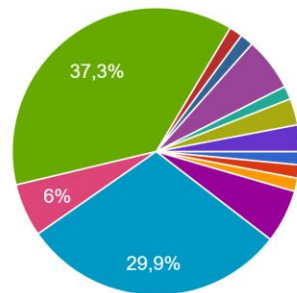
67 respuestas



▲ 1/2 ▼

Uso de predio

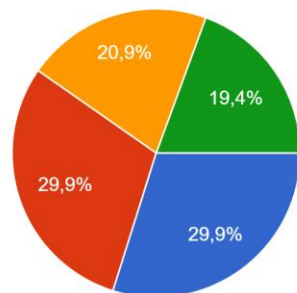
67 respuestas



▲ 1/2 ▼

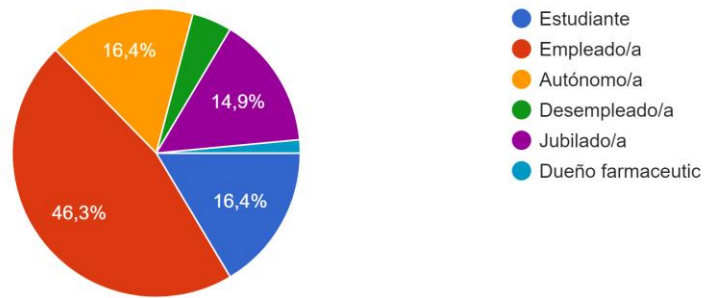
1. ¿Cuál es su edad?

67 respuestas



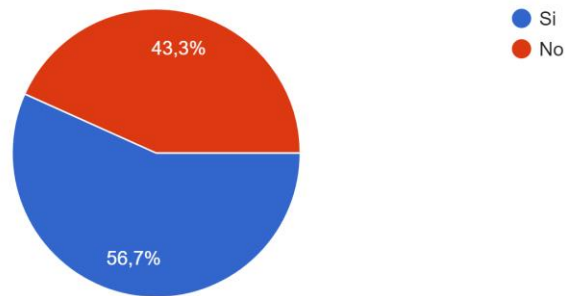
2. ¿Cuál es su ocupación principal?

67 respuestas



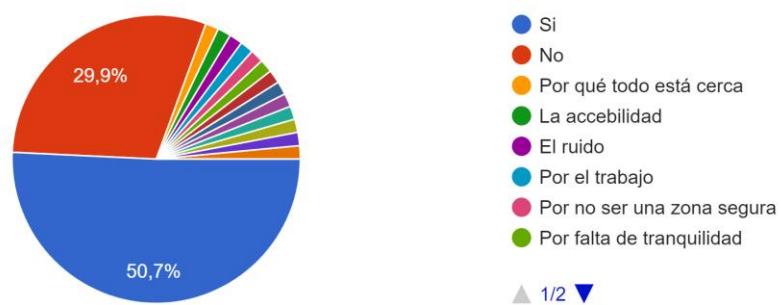
3. ¿Vive usted actualmente en el Centro Histórico de la ciudad?

67 respuestas



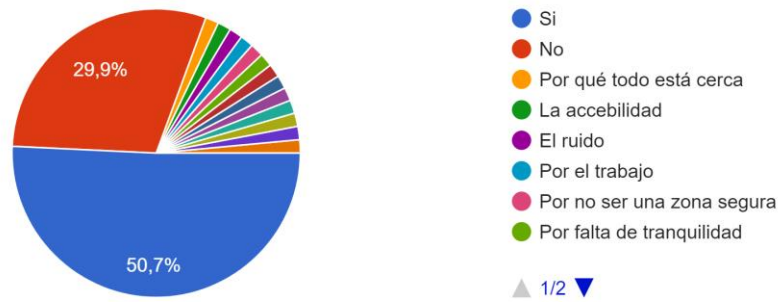
4. Si no vive en el Centro Histórico, ¿estaría dispuesto/a a mudarse allí?

67 respuestas



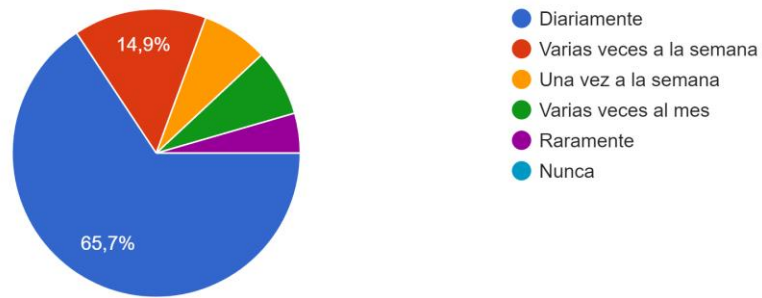
4. Si no vive en el Centro Histórico, ¿estaría dispuesto/a a mudarse allí?

67 respuestas



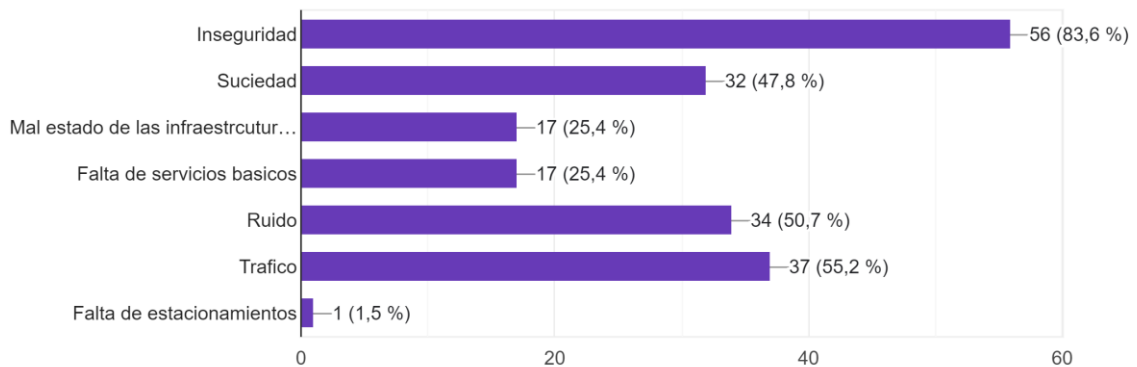
5. ¿Con que frecuencia visita usted el Centro Histórico de la ciudad?

67 respuestas



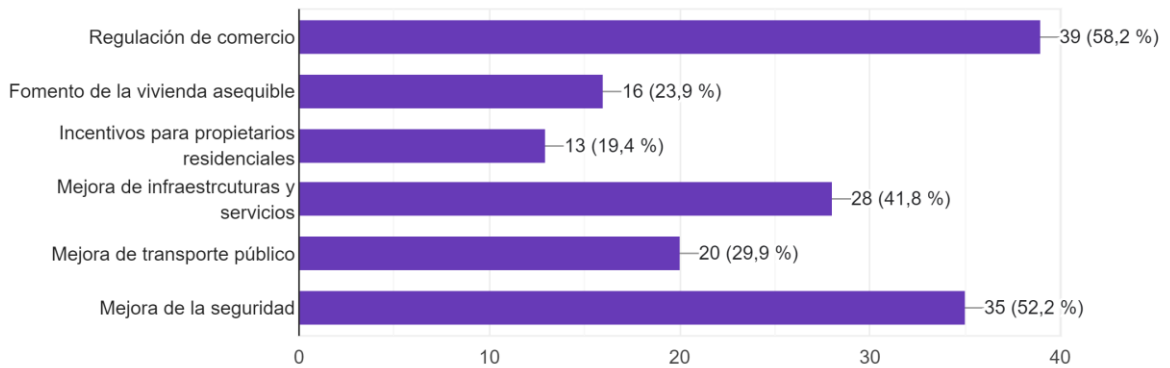
6. ¿Cuáles son los principales problemas que percibe en el Centro Histórico de la ciudad? (puede seleccionar más de una opción)

67 respuestas



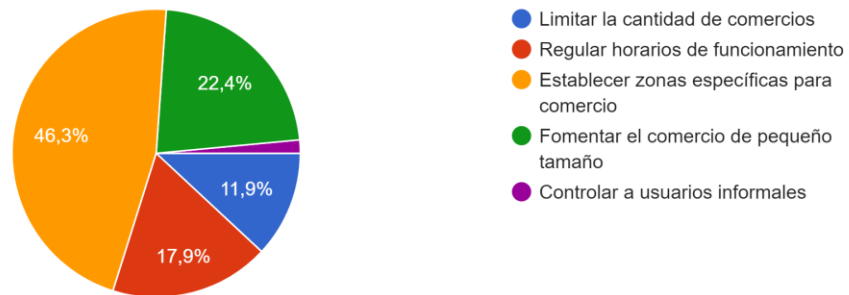
7. ¿Qué medidas cree que son necesarias para equilibrar el uso del suelo entre residencial y comercial en el centro histórico? (puede seleccionar más de una opción)

67 respuestas



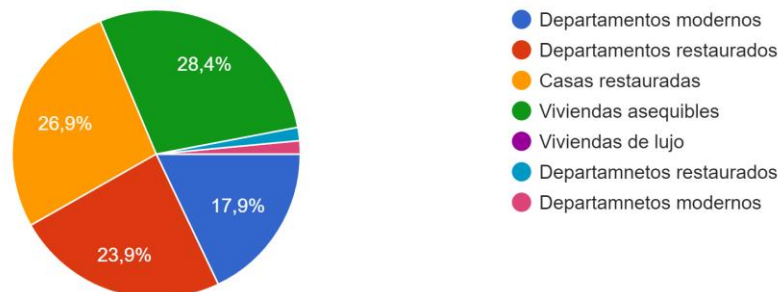
8. ¿Qué cree que debería hacerse para controlar la aglomeración del comercio en el centro histórico?

67 respuestas



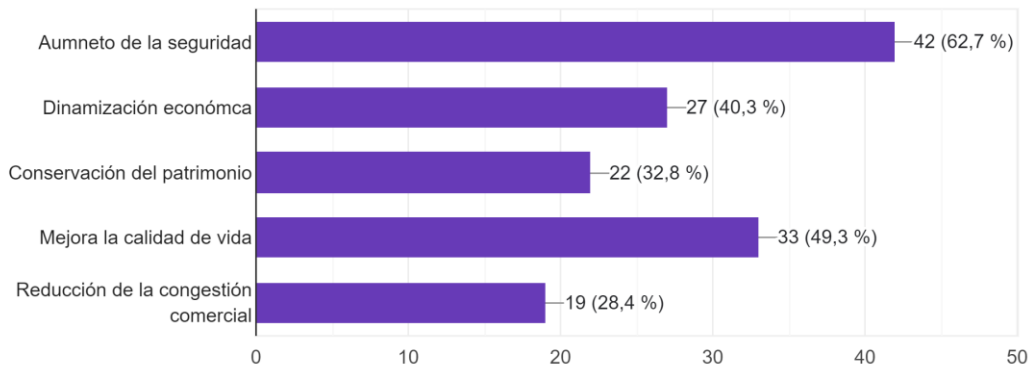
9. ¿Qué tipo de viviendas cree que serían más atractivas para los posibles residentes?

67 respuestas



10. ¿Cuáles considera que serían los principales beneficios de reintegrar el uso residencial en el centro histórico?

67 respuestas



11. ¿Tiene alguna sugerencia o comentario adicional sobre cómo podría mejorarse el centro histórico para fomentar el uso residencial y manejar la aglomeración comercial?

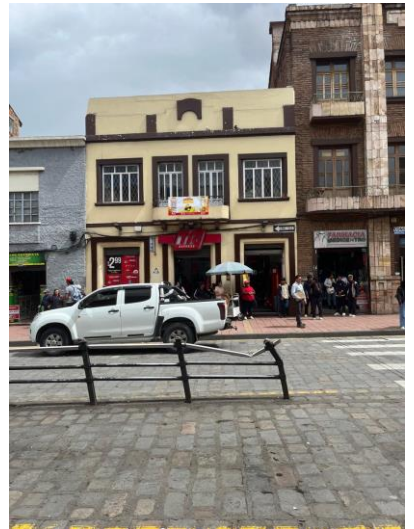
67 respuestas

- Seguridad
- La seguridad
- Aumentar la seguridad
- Reducción del comercio y más ayuda a las personas de recursos bajos
- Seguridad social
- Que dejen de ser espacios abandonados y se fomente la inseguridad
- Mejorar la seguridad y crear departamentos accesibles.
- Se establezca horarios específicos para el comercio ya que eso provoca bastante la inseguridad
- Fomentar los programas municipales
- El costo del sector
- No se centralice mucho los mercados por qué son un punto que desalojan a los residentes
- Centralizar las zonas de comercio
- Un acuerdo entre toda la provincia del Azuay para cuidar el patrimonio
- Programas culturales
- La aglomeración y el tráfico debe ser regulado
- Mejorar el tráfico existente en el centro histórico

Anexo 4: Evidencia fotográfica de las visitas de campo a la zona de estudio







AUTORIZACION DE PUBLICACION EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL

Yo, Diego Vicente Astudillo Tapia portador de la cédula de ciudadanía N.º 0107627242. En calidad de autor/a y titular de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación "Estrategias de planificación para la reintegración del uso residencial frente a la gentrificación: en la calle Larga entre Tarqui y Benigno Malo" de conformidad a lo establecido en el artículo 114 Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, reconozco a favor de la Universidad Católica de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos, Así mismo; autorizo a la Universidad para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el Repositorio Institucional de conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 16 de septiembre de 2024

F: .....
Diego Vicente Astudillo Tapia

0107627242