



Universidad de Cuenca
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Autores:

Rosa Verónica Calderón Calderón
Jéssica Graciela Chica Carmona
Karen Nataly Roche Intriago

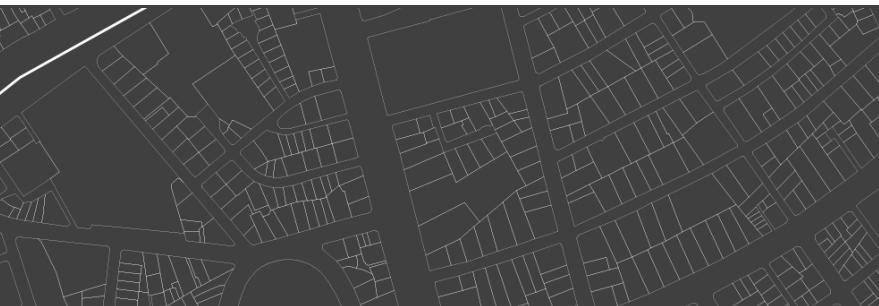
Director:

Arq. Phd. Víctor Fernando Pauta Calle

Tesis penvia a la obtención del título de Arquitecto
Cuenca - Ecuador / Enero 2016



PLAN DE CONSERVACIÓN DE EL EJIDO
de la ciudad de Cuenca



Resumen

3

El presente trabajo pretende sentar las bases para el planteamiento de una Ordenanza para El Ejido de la ciudad de Cuenca, cuyo principal objetivo es la conservación de sus características más sobresalientes como la calidad ambiental y paisajística. Para lo cual se ha partido de un análisis teórico de ciudades latinoamericanas en contextos similares al sector, que sirvieron de ejemplo para entender las soluciones que se han dado en los procesos de renovación urbana.

Se estudió la evolución y los procesos urbanísticos que ha tenido la ciudad, mediante un análisis de su historia a través de las Ordenanzas y Planes de Ordenamiento que han regido a Cuenca y a El Ejido desde sus inicios.

El diagnóstico permitió comprender la estructura del sistema urbano actual y su funcionamiento, determinándose así los problemas que afectan tanto a la población como a la imagen urbana y paisajística del sector. Los temas desarrollados dieron pautas para la elaboración de la propuesta acorde con el espacio preexistente.

De esta manera dicha propuesta se enfocó en la determinación de las características del uso de suelo, ocupación del suelo y medidas para la conservación del patrimonio, con el fin de que la renovación a futuro de El Ejido sea respetuosa con su entorno.

Palabras Claves: El Ejido, renovación urbana, uso de suelo, ocupación del suelo, paisaje, patrimonio, imagen urbana.

Abstract

4



This paper aims to lay the foundation for the planning of an Ordinance for El Ejido of the city of Cuenca. Whose main objective is the preservation of its most outstanding features such as environmental and landscape quality. It started from a theoretical analysis of Latin American cities in similar contexts, it served as an example to understand the solutions that have occurred in the process of urban renewal.

There was a studio of the evolution and the urban processes that the city had, through an analysis of its history, the ordinances and Management Plans that have governed Cuenca and El Ejido, since its inception.

The diagnosis allowed us understand the structure of the current urban system and its operation. Thereby determining the problems that affect the population, and the urban and landscape image of the sector. The developed themes guided the preparation of the proposal according with the existing space.

Thus the proposal is focused on determining the characteristics of the land use, land occupation and measures for heritage conservation. So that the future renewal of El Ejido is respectful of their environment.

Keywords: El Ejido, urban renewal, land use, land occupation, landscape, heritage, urban image.



índice general

31 Introducción

CAPÍTULO I

- 39** Antecedentes teóricos
55 Antecedentes históricos

CAPÍTULO II

- 79** Delimitación del área de estudio
99 Diagnósticos sectoriales
359 Síntesis del diagnóstico

CAPÍTULO III

- 329** Modelo objetivo
439 Determinaciones del plan
529 Programas y proyectos

CAPÍTULO IV

- 553** Conclusiones y recomendaciones

índice



INTRODUCCIÓN

31

CAPÍTULO I

35

01 Antecedentes teóricos	39
1.1 Antecedentes teóricos y conceptuales.....	41
1.1.1 Renovación urbana en América latina.....	42
1.2 Modelos de renovación urbana en ciudades latinoamericanas	44
1.2.1 Barrio Santa Bárbara Colonial (Nueva santa fe)- Bogotá.....	44
1.2.1.1 Antecedentes del proyecto	44
1.2.1.2 Formulación del proyecto.....	46
1.2.1.3 Planteamiento urbanístico del proyecto	46
1.2.1.4 Propuesta de diseño urbano y arquitectónico	47
1.2.1.5 ¿Qué se generó a partir de la vivienda?	47
1.2.1.6 Cambios en la estructura socio-económica del sector.....	48
1.2.1.7 Lecciones aprendidas a partir de la vivienda en los planes de renovación urbana	48
1.2.1.8 Conclusiones.....	49

1.2.2 Ciudad de Puerto Montt – Chile	49
1.2.3 Producción social del espacio: el caso de renovación urbana en el barrio patrimonial La Ronda del Centro Histórico de Quito.....	52
1.2.3.1 Los impactos sociales de la renovación urbana	52
1.2.3.2 Antecedentes del proyecto	53
1.2.3.3 Formulación del proyecto.....	53
1.2.3.4 Conclusiones.....	54
1.2.4 Conclusiones – modelos de renovación urbana.....	54

02 Antecedentes históricos 55

2.1 El Ejido desde 1557 a 1947	57
2.2 El Ejido desde 1947 al 2015. Períodos de crecimiento	63
2.2.1 Primer periodo 1950 - 1980	63
2.2.1.1 El plan de Gatto Sobral (1947 - 1970)	64
2.2.1.2 Plan director de desarrollo urbano de la ciudad de Cuenca (1970 - 1982)	65
2.2.2 Segundo periodo 1980 - 2000.....	66
2.2.2.1 Plan de desarrollo urbano del Área Metropolitana de Cuenca (1982 - 1993)	67
2.2.2.2 Plan de ordenamiento territorial del cantón Cuenca (1993 - 1998)	68
2.2.3 Tercer periodo 2000 - 2015	68
2.2.3.1 Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de ordenamiento territorial del cantón Cuenca: determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano (2003)	69
2.2.3.2 Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (área de influencia y zona tampón del Centro Histórico). 2010.....	69
2.2.3.3 Plan de ordenamiento urbano de ciudad de Cuenca. (2015)	70

03 Renovación en El Ejido 75

01	Delimitación y división del área de estudio	79
1.1	Antecedentes.....	81
1.2	Objetivos.....	81
1.3	Aspectos generales	82
1.3.1	Conceptos utilizados.....	82
1.3.2	Aspectos metodológicos	82
1.4	Contenidos.....	82
1.4.1	Ubicación geográfica del área de estudio.....	82
1.4.2	Componentes del área de estudio.....	84
1.4.3	División del área específica de planificación (Á.E.P)	84
1.4.3.1	Reconocimiento del área de estudio.....	84
1.4.3.2	Definición del límite del área específica de planificación (Á.E.P)	85
1.4.3.3	Sectorización y amanzanamiento del área de estudio.....	89
1.4.3.4	Definición del límite del área de influencia inmediata	97
02	Diagnósticos sectoriales	99
2.1	Uso del suelo	101
2.1.1	Antecedentes.....	103
2.1.2	Objetivos.....	104
2.1.3	Aspectos generales.....	104
2.1.3.1	Conceptos utilizados	104
2.1.3.2	Aspectos metodológicos	105
2.1.3.3	Codificación de usos de suelo	105
2.1.4	Contenidos.....	106
2.1.4.1	Análisis espacial de la distribución de usos de suelo	106
A.	Totalidad de unidades de uso de suelo en El Ejido	106
B.	Análisis por grupo y subgrupo de usos de suelo	110
1.	Uso comercio	110

2.	Servicios generales	118
3.	Servicios personales y afines a la vivienda	125
4.	Uso equipamiento	128
5.	Producción de bienes	131
6.	Gestión y administración	134
7.	Vivienda	138
8.	Lotes vacantes	141
2.1.4.2	Análisis global de los usos de suelo	143
2.1.5	Conclusiones.....	146
2.2	Ocupación del suelo.....	147
2.2.1	Antecedentes.....	149
2.2.2	Objetivos.....	150
2.2.3	Aspectos generales	150
2.2.3.1	Conceptos utilizados.....	150
2.2.3.2	Aspectos metodológicos	150
2.2.4	Contenidos.....	151
2.2.4.1	La trama urbana: red vial y amanazamiento.....	151
A.	Tipos de tramas	151
B.	Vialidad	152
C.	Tamaño de las manzanas.....	153
2.2.4.2	Fraccionamiento del suelo	154
A.	Características generales	154
B.	Análisis por rangos de superficie	154
2.2.4.3	Áreas libres y construidas	157
2.2.4.4	Caracterización de las edificaciones	160
A.	Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S)	160
B.	Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S)	163
C.	Altura de la edificación	165
D.	Tipo de implantación.....	170
E.	Estado de la edificación.....	171
F.	Edad de la edificación.....	172
2.2.5	Conclusiones.....	173

2.3 Vialidad.....	175
2.3.1 Antecedentes.....	177
2.3.2 Objetivos.....	178
2.3.3 Aspectos generales.....	178
2.3.3.1 Conceptos utilizados.....	178
2.3.3.2 Aspectos metodológicos	179
2.3.4 Contenidos.....	180
2.3.4.1 Normativa básica	180
A. Vias arteriales	180
B. Vias colectoras	180
C. Vias locales.....	180
D. Ciclovías	180
2.3.4.2 Jerarquización del sistema vial vehicular motorizado	181
A. Vias arteriales	181
B. Vias colectoras	182
C. Vias locales.....	183
2.3.4.3 Jerarquización del sistema vial no motorizado	183
A. Ciclovías	184
B. Pasajes.....	185
2.3.4.4 Características geométricas de la red vial.....	187
A. Superficie y longitud de las vias según su jerarquía.....	187
B. Longitud de tramo	187
C. Sección transversal	188
2.3.4.5 Características constructivas de la red vial.....	190
A. Capa de rodadura	190
B. Aceras	190
C. Medianas	190
2.3.4.6 Intersecciones conflictivas	191
2.3.4.7 Estacionamientos.....	195
A. Estacionamientos en vías	195
B. Estacionamientos en predios	195
2.3.5 Conclusiones.....	198

2.4 Transporte y tránsito vehicular	199
2.4.1 Antecedentes.....	201
2.4.2 Objetivos.....	201
2.4.3 Aspectos generales.....	202
2.4.3.1 Conceptos utilizados	202
2.4.3.2 Aspectos metodológicos	202
2.4.4 Contenidos.....	203
2.4.4.1 Transporte	203
A. Motivos de viaje	203
B. Modos de viaje	207
2.4.4.2 Tránsito	213
A. Flujo vehicular	213
B. Estaciones de conteo vehicular	213
C. Conclusiones	219
2.4.4.5 Conclusiones.....	219
2.5 Equipamientos	221
2.5.1 Antecedentes.....	223
2.5.2 Objetivos.....	224
2.5.3 Aspectos generales	224
2.5.3.1 Conceptos utilizados.....	224
2.5.3.2 Aspectos metodológicos	224
2.5.4 Contenidos.....	224
2.5.4.1 Equipamientos existentes en El Ejido	224
2.5.4.2 Equipamiento urbano mayor	225
A. Educación.....	225
B. Recreación.....	225
C. Salud	226
D. Seguridad	227
2.5.4.3 Equipamiento urbano menor	229
A. Educación.....	229
B. Recreación	233
C. Salud	237

D. Bienestar social.....	239
E. Seguridad pública.....	239
F. Aprovisionamiento	240
G. Socio cultural.....	241
H. Gestión y administración.....	243
2.5.4.4 Equipamientos en el área de influencia inmediata	245
2.5.5 Conclusiones.....	247
2.6 Paisaje	249
2.6.1 Antecedentes.....	251
2.6.2 Objetivos.....	252
2.6.3 Aspectos generales.....	252
2.6.3.1 Conceptos utilizados.....	252
2.6.3.2 Aspectos metodológicos	253
2.6.4 Contenidos	253
2.6.4.1 Análisis visual y enjuiciamiento del área de estudio	253
2.6.4.2 Inventario de los elementos sobresalientes	254
A. Conjunto exterior	254
B. Elementos de la imagen urbana	260
C. Conclusiones	267
2.6.4.3 Cuenca visual.....	268
2.6.4.4 Definición de unidades de paisaje	270
2.6.4.5 Valoración del paisaje.....	274
A. Criterios de valoración	274
B. Determinación de las características de expresión del paisaje según unidades del paisaje	275
C. Impactos sobre el paisaje.....	282
D. Relaciones visuales dominantes	283
2.6.5 Conclusiones.....	285

2.7 Patrimonio.....	289
2.7.1 Antecedentes.....	291
2.7.2 Objetivos.....	292
2.7.3 Aspectos generales.....	292
2.7.3.1 Conceptos utilizados	292
2.7.3.2 Aspectos metodológicos	293
2.7.4 Contenidos.....	293
2.7.4.1 Área de estudio	293
2.7.4.2 Tipologías de las edificaciones de El Ejido	293
2.7.4.3 Criterios de valoración	295
2.7.4.4 Categorías de valoración de las edificaciones	297
2.7.4.5 Edificaciones inventariadas	297
2.7.5 Conclusiones.....	305
 2.8 Vivienda.....	307
2.8.1 Antecedentes	309
2.8.2 Objetivos.....	309
2.8.3 Aspectos generales.....	309
2.8.3.1 Conceptos utilizados	309
2.8.3.2 Aspectos metodológicos	310
2.8.4 Contenidos.....	310
2.8.4.1 Análisis cuantitativo de las viviendas registradas en los censos del año 2001 y 2010	310
2.8.4.2 Distribución espacial de las viviendas en el área de estudio (años 2001 y 2010)	311
2.8.4.3 Análisis de la densidad de vivienda en el sector de estudio (años 2001 y 2010)	313
2.8.3.4 Distribución espacial de la población en el sector de estudio.....	314
2.8.3.5 Clasificación según tipos de vivienda	315
2.8.3.6 Clasificación según materiales predominantes en las viviendas	317
2.8.3.7 Clasificación según condición de ocupación de las viviendas.....	320
2.8.5 Conclusiones.....	322

2.9 Legislación actual.....	323
2.9.1 Antecedentes.....	325
2.9.2 Objetivos.....	326
2.9.3 Aspectos generales.....	326
2.9.3.1 Conceptos utilizados.....	326
2.9.3.2 Aspectos metodológicos	327
2.9.4 Contenidos.....	327
2.9.4.1 Competencias	327
2.9.4.2 Objetivos de los diferentes planes.....	328
2.9.4.3 Análisis de las normativas que regulan el área específica de planificación (Á.E.P) .	
.....	329
A. Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (área de influencia y zona tampón del Centro Histórico), 2010.....	332
B. Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, 2010.....	335
C. Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de ordenamiento territorial del cantón Cuenca: determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano, 2003	336
2.9.5 Conclusiones.....	344
2.10 Anexos.....	345
2.10.1 ANEXO Nº 1: Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014	
.....	347
2.10.2 ANEXO Nº 2: Usos de suelo a nivel de manzanas	349
2.10.3 ANEXO Nº 3: Ficha para inventario vial	350
2.10.4 ANEXO Nº 4: Ficha para conteo vehicular	351
2.10.5 ANEXO Nº 5: Tabla de usos de suelo	352
03 Síntesis del diagnósticos	359
3.1 Recapitulación del diagnóstico pos subsectores.....	361
3.1.1 Introducción	361

3.1.1.1 Subsector S-1-1 Ejido.....	364
3.1.1.2 Subsector S-1-2 Ejido.....	364
3.1.1.3 Subsector S-2-1 Ejido.....	365
3.1.1.4 Subsector S-2-2 Ejido.....	365
3.1.1.5 Subsector CH-01	366
3.1.1.6 Subsector CH-02.....	366
3.1.1.7 Subsector CH-03.....	367
3.1.1.8 Subsector CH-04.....	367
3.1.1.9 Subsector CH-05.....	368
3.1.1.10 Subsector S-22.....	368
3.1.2 Conclusiones	369
 3.2 Identificación y caracterización de problemas.....	371
3.2.1 Problema central	373
3.2.1.1 P01 Uso de suelo.....	374
3.2.1.2 P02 Uso de suelo.....	376
3.2.1.3 P01 Ocupación del suelo	378
3.2.1.4 P02 Ocupación del suelo	380
3.2.1.5 P01 Vialidad	382
3.2.1.6 P01 Transporte y tránsito vehicular	384
3.2.1.7 P01 Equipamientos	386
3.2.1.8 P01 Paisaje.....	388
3.2.1.9 P01 Patrimonio edificado	390
3.2.1.10 P01 Vivienda	392
3.2.1.11 P01 Legislación actual	394
 3.3 Análisis F.O.D.A	397
3.3.1 Uso de suelo	399
3.3.2 Ocupación del suelo	402
3.3.3 Vialidad	405
3.3.4 Transporte y tránsito vehicular	408
3.3.5 Equipamientos	411

3.3.6 Paisaje	414
3.3.7 Patrimonio edificado	417
3.3.8 Vivienda	420
3.3.9 Legislación actual	423

CAPÍTULO III **427**

01 Imagen objetivo 429

Objetivos generales	431
1.1 Uso de suelo.....	432
1.2 Ocupación del suelo.....	433
1.3 Transporte y tránsito vehicular.....	434
1.4 Equipamientos.....	435
1.4 Paisaje	436
1.5 Patrimonio edificado.....	437

02 Determinaciones del plan 439

2.1 Delimitación de El Ejido.....	441
2.1.1 Delimitación de El Ejido	443
2.2 División de El Ejido	446
2.2.1 Antecedentes.....	446
2.2.2 División de El Ejido	446
2.2.2.1 Zonas para la conservación urbano-arquitectónica	446
A. Zona de protección histórica.....	446
B. Zona de respeto	448
C. Zona de protección natural.....	449
2.2.2.2 Sectores de planeamiento	452
A. Zona de protección histórica.....	452
B. Zona de respeto	456

2.3 Asignación de usos de suelo	459
2.3.1 Antecedentes.....	461
2.3.2 Asignación de usos de suelo	461
2.3.2.1 Asignación de usos principales	461
2.3.2.2 Asignación de usos complementarios.....	464
2.3.2.3 Asignación de usos por sector de planeamiento	465
A. Sector de planeamiento 1-1, 1-2 y 1-3.....	465
B. Sectores de planeamiento 1-4	466
C. Sector de planeamiento 1-6	467
D. Sectores de planeamiento 1-5, 2-1, 2-2 y 2-3	468
E. Ejes urbanos.....	469
Anexo N° 1	471
Anexo N° 2.....	474
Anexo N° 3.....	478
Anexo N° 4.....	481
Anexo N° 5.....	485
 2.4 Características de ocupación del suelo	489
2.4.1 Antecedentes.....	491
2.4.2 Densidad poblacional	491
2.4.2.1 Densidad bruta (d.b).....	491
2.4.2.2 Densidad neta (d.n)	491
2.4.3 Criterios para la determinación de las características de ocupación del suelo	493
2.4.3.1 Tamaños de lotes y frentes mínimos	493
2.4.3.2 Altura de la edificación	494
2.4.3.3 Tipos de implantación.....	498
2.4.3.4 Retiros mínimos	500
2.4.3.5 Coeficiente de ocupación del suelo (cos)	501
2.4.3.6 Densidad neta de vivienda	502
2.4.4 Características de ocupación del suelo por sectores de planeamiento	504
2.4.4.1 Zona 1: zona de protección histórica	504
2.4.4.2 Zona 2: zona de respeto.....	507

2.5 Medidas para la conservación del patrimonio	509
2.5.1 Antecedentes.....	511
2.5.2 Objetivos.....	511
2.5.3 Metodología.....	512
2.5.4 Contenidos.....	512
2.5.4.1 Medidas para la conservación de patrimonio edificado	512
A. Normativa existente	512
B. Medidas para la conservación del entorno inmediato de los bienes inmuebles	514
2.5.4.2 Medidas de compensación para el patrimonio edificado	516
A. Derechos de construcción transferibles.....	517
2.5.4.3 Medidas para la conservación y mejoramiento de El Ejido	523
2.5.4.4 Medidas para la protección del patrimonio natural	528
03 Programas y proyectos	529
3.1 Recomendaciones viales	531
3.1.1 Introducción	531
3.1.1.1 Jerarquización vial	531
A. Ampliación de veredas, calle Las Herrerías	536
B. Ampliación de veredas, calle El Batán	538
C. Mejoramiento de la calle El Farol.....	540
D. Mejoramiento de la calle José Lozado	542
3.2 Recomendaciones generales.....	544
3.2.1 Introducción	544
3.2.2 Proyectos sugeridos	544
A. Mejoramiento de los ejes urbanos, Remigio Crespo	545
B. Recuperación de calle de lastre, José Lozado.....	546
C. Renovación de plazoleta San Roque	548

CAPÍTULO IV

551

01 Conclusiones y recomendaciones	553
--	------------



Universidad de Cuenca
Cláusula de derechos de autor

Rosa Verónica Calderón Calderón, autora de la tesis "Plan de Conservación de El Ejido", reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Arquitecta. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autora.

Cuenca, 29 de Enero de 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Rosa Verónica Calderón Calderón".

Rosa Verónica Calderón Calderón
C.I: 1724099724



Universidad de Cuenca
Cláusula de derechos de autor

Rosa Verónica Calderón Calderón, autora de la tesis "Plan de Conservación de El Ejido", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, 29 de Enero de 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Rosa Verónica Calderón Calderón".

Rosa Verónica Calderón Calderón
C.I: 1724099724



Universidad de Cuenca
Cláusula de derechos de autor

Jéssica Graciela Chica Carmona, autora de la tesis "Plan de Conservación de El Ejido", reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Arquitecta. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autora.

Cuenca, 29 de Enero de 2016

Jéssica Graciela Chica Carmona
C.I: 0106640774



Universidad de Cuenca
Cláusula de derechos de autor

Jéssica Graciela Chica Carmona, autora de la tesis "Plan de Conservación de El Ejido", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, 29 de Enero de 2016

Jéssica Graciela Chica Carmona
C.I: 0106640774



Universidad de Cuenca
Cláusula de derechos de autor

Karen Nataly Roche Intriago, autora de la tesis "Plan de Conservación de El Ejido", reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Arquitecta. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autora.

Cuenca, 29 de Enero de 2016

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'K' and the word 'ROCHE'.

Karen Nataly Roche Intriago
C.I: 0104636030



Universidad de Cuenca
Cláusula de derechos de autor

Karen Nataly Roche Intriago, autora de la tesis "Plan de Conservación de El Ejido", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, 29 de Enero de 2016

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'K' and the word 'ROCHE'.

Karen Nataly Roche Intriago
C.I: 0104636030

A G R A D E C I M I E N T O S

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

Al Arq. Fernando Pauta Calle, por ser nuestro guía durante la elaboración del presente trabajo de grado, que con su apoyo incondicional y consejos certeros supo dirigirnos de la mejor manera para culminar con éxito esta última etapa de la vida universitaria.

Al Proyecto Vlir CPM por facilitarnos información relevante para la elaboración de la tesis.

Al Arq. Oswaldo Cordero quien nos ayudó con la información sobre el diagnóstico del Plan de Ordenamiento Urbano de Cuenca, que fue la base para la elaboración de la tesis.

A la Arq. Gabriela García quien con su paciencia y apoyo supo brindarnos consejos claves para la elaboración de la propuesta.

A los estudiantes y futuros colegas Susana y Jonathan quienes nos ayudaron de la mejor manera en el levantamiento de información.

DEDICATORIAS

A mis padres, hermanas, hermano y resto de familia por su comprensión y apoyo incondicional, que aunque han estado lejos todo este tiempo siempre me han ofrecido palabras de aliento para seguir adelante. A mis amigos y amigas que supieron apoyarme en los buenos y malos momentos, especialmente a mis compañeras de tesis, por los momentos compartidos a lo largo de este camino. A mi novio Nardo por su apoyo y compañía a largo de toda mi carrera.

Vero

A Dios, por ser el pilar fundamental de fuerza, valor y sabiduría. A mis padres por su amor, trabajo y sacrificio en todos estos años, gracias a ustedes he podido cumplir una más de mis metas. A mis hermanos y demás familia que siempre han estado presentes con su apoyo incondicional, motivación y sobre todo comprensión. A mis amigos Xavi, Vero, Karen, Ruth, Paul, Jorge, Diego y Mishi con quienes compartí grandes momentos en esta etapa universitaria.

Jessy

Para mi mami y papi con todo el amor del mundo, gracias por el apoyo y paciencia constante en cada decisión tomada y a mis hermanos por enseñarme que nada se consigue sin esfuerzo.
Para mis amigos y personas que me han motivado a seguir sin rendirme: Xavi, Jessy, Vero, Paul, Stone, Fersita(+) y demás vboritos por haber hecho de esta etapa universitaria un camino que nunca voy a olvidar.

Karen



Objetivos

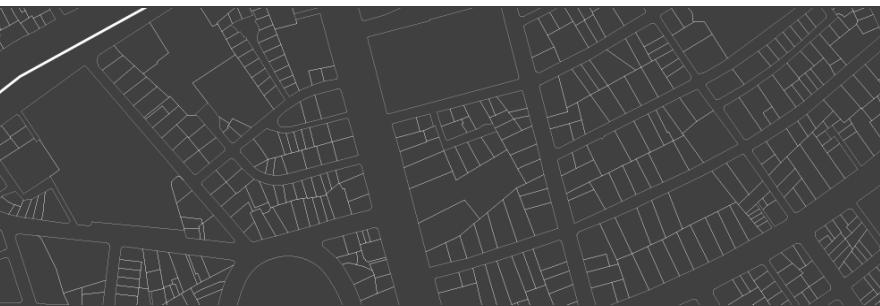
29

OBJETIVO GENERAL

Elaborar un Plan de Conservación de “El Ejido” de la ciudad de Cuenca, para regular las futuras intervenciones en cuanto al uso y ocupación del suelo.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Recopilar y analizar bibliografía para la reseña histórica del sector, así como modelos de renovación urbana en zonas de ensanche de ciudades intermedias en Latinoamérica, para contextualizar al sector de El Ejido.
- Elaborar un diagnóstico que nos permita conocer las diferentes causas y efectos que ha ocasionado los cambios de uso y ocupación del suelo en el sector de El Ejido.
- Recopilar, describir y analizar las propuestas referentes al sector El Ejido, planteadas en los diferentes planes de ordenamiento que han regulado su crecimiento a través de la historia.
- Elaborar una propuesta con componente normativo que regule el uso y ocupación del suelo del sector El Ejido, priorizando los intereses colectivos.



Introducción

31

El Ejido separado de forma natural del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, ha coexistido armónicamente con el casco colonial. Este espacio nació como periurbano, por lo que recibió por primera vez el nombre con el cual se lo conoce hasta la actualidad, es decir, "Ejido", ya que en ese entonces los ejidos eran considerados como un espacio conformado por terrenos comunales a las afueras de la población, destinados para servicios comunes y pastos de ganado. 1557

Hacia 1580 se produjo un desarrollo de la ciudad impulsado principalmente por el comercio de productos, mercancías y animales, época en la que se da la construcción de varias iglesias entre ellas la de San Roque, en torno a las cuales empezaría a poblarse, sin embargo, el proceso de consolidación es lento. Por la misma época la situación económica por la que atravesaba el cabildo era difícil, obligando la venta de los ejidos para ser arrendados como solares, despojándose de los ejidales conformados entre los ríos Tomebamba y Yanuncay, dando paso a la "nueva ciudad" que recibiría el nombre de "Jamaica", lo que significa "*venta de caridad que se organiza para obtener fondos para algún fin*".

A mediados del siglo XVIII se da un gran proceso migratorio desde el Norte del país (ciudad de Quito), hacia la región Sur litoral, lo que incrementó notablemente la población de Cuenca y por ende la de "Jamaica", por lo que de acuerdo con el primer Censo realizado en el año 1778, el 11% de la población total de Cuenca radicaba allí, siendo la clase predominante la mestiza. Sin embargo, la consolidación sigue siendo lenta hasta mediados del siglo XIX, puesto que la mayoría de usos eran aún rurales.

Entre los años 1830 y 1865 se marca una etapa importante en la economía del Azuay, a raíz de la producción de los sombreros de paja toquilla junto con la producción de la quinina, creando una vinculación con países europeos (Francia), influyendo en la arquitectura de la ciudad. Este auge económico de evidencia aún más a finales del siglo XIX y comienzos del XX por el auge económico de la paja toquilla y la cascarilla.

En esa época la clase aristocrática empieza a abandonar el centro de la ciudad para emplazarse en "Jamaica", construyendo sus quintas con generosos huertos en grandes terrenos, empezando a marcar su consolidación, por lo que en 1939 se conforma una comisión especial para incluir dentro del perímetro urbano el antiguo ejido de la ciudad.

32 Sin embargo el hecho que habría marcado el proceso de urbanización del sector fue la realización de los primeros planes a mediados del siglo XX, en los que deja de ser un sector de usos temporales para convertirse en un espacio de residencia con un modelo de "ciudad jardín", en el cual predominaban las edificaciones aisladas con amplios retiros y abundante vegetación, servidas por una buena infraestructura vial y de servicios básicos, que hicieron que se convirtiera en una zona de especial atractivo por sus condiciones ambientales y funcionales.

Por la saturación del Centro Histórico a finales de la década de los 80, las actividades y funciones que se desarrollaban en el centro de la ciudad tienden a emplazarse en El Ejido, acarreando consigo graves problemas principalmente de tráfico vehicular, pues el sistema vial no fue diseñado para soportar altos volúmenes de vehículos, comenzando a implementarse nuevos esquemas de consolidación que promueven la renovación urbana.

Actualmente es una zona con grandes intereses inmobiliarios, debido a que el área ha tenido modificaciones e intervenciones de todo tipo en los últimos años, resultado del crecimiento económico inusitado, por el incremento de actividades comerciales y de servicio, generando una mayor oferta debido a la alta capacidad de pago por parte de la clase media en especial, lo cual induce a la renovación de El Ejido y a la aparición de construcciones principalmente en altura, opacando y destruyendo el paisaje natural y construido, conjuntamente con el patrimonio preexistente del sector.

Frente a este problema conforme a las necesidades de la población y ciertos intereses económicos, la Renovación Urbana debe ser regulada, de tal forma que respete los valores paisajísticos y patrimoniales preexistentes, lo cual se obtendrá mediante la realización y adecuada aplicación de Planes Parciales, que deberán determinar objetivos dirigidos a solucionar los problemas antes descriptos.

Sin embargo, la falta de control para el cumplimiento de las distintas normativas que han regulado el sector, sumado al acelerado proceso de renovación que ha enfrentado en los últimos años, hacen de éste un sector objeto de un análisis detallado, de manera que permita conocer a fondo sus ordenanzas, especialmente las que se encuentran vigentes para el área de estudio.

Cabe mencionar que durante los últimos quince años se han llevado a cabo la construcción de un gran número de edificaciones en altura, tiempo en el que han estado en vigencia dos Ordenanzas (2003¹ y 2010), cuya ordenanza actual (2010)² es el resultado del Plan General de la ciudad, lo que quiere decir que no se realizó un Plan parcial para el sector que nos acerque a la realidad del área de estudio. Sin embargo, la ordenanza vigente desde el año 2010 es la primera propuesta específicamente para El Ejido, considerándola como zona tampón del Centro Histórico. Pero debido a su contemporaneidad es difícil establecer comparaciones entre sus propuestas y la concreción de las mismas.

De acuerdo a lo anterior el objeto de este estudio es analizar las propuestas en temas de uso y ocupación del suelo, para poder establecer criterios de hasta qué punto son pertinentes dichos planteamientos. Mismos que más adelante serán puestos a discusión de acuerdo a su cumplimiento o incumplimiento.

Bajo estas consideraciones se pretende realizar un plan que ayudará a determinar objetivos direccionados a solucionar los principales problemas del sector mediante la implementación de ordenanzas que regulen la renovación urbana en el sector; y serán una de las pautas que contribuirán con los objetivos planteados para el presente trabajo de grado:

- Recopilar y analizar bibliografía para la reseña histórica del sector, así como modelos de renovación urbana en zonas de ensanche de ciudades intermedias en Latinoamérica, para contextualizar al sector de El Ejido.
- Elaborar un diagnóstico que nos permita conocer las diferentes causas y efectos que ha ocasionado los cambios de uso y ocupación del suelo en el sector de El Ejido.
- Recopilar, describir y analizar las propuestas referentes al sector El Ejido, planteadas en los diferentes planes de ordenamiento que han regulado su crecimiento a través de la historia.
- Elaborar una propuesta con componente normativo que regule el uso y ocupación del suelo del sector El Ejido, priorizando los intereses colectivos.

¹ GAD Municipal Cuenca. (2003). Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano.

² GAD Municipal Cuenca. (2010). Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (área de influencia y zona tampón del centro histórico).

Conforme a los objetivos plateados del presente trabajo de grado se ha establecido la siguiente estructura que facilitará el cumplimiento de los mismos.

Capítulo 1. Antecedentes Teóricos e Históricos: Aborda la estructura teórica y conceptual de la problemática a la cual se refiere el presente estudio, la misma que es fundamental para entender los procesos de renovación. Además se redactó una breve reseña histórica de El Ejido, en la cual se analizan los procesos urbanísticos, así como los planes y ordenanzas que lo han regido.

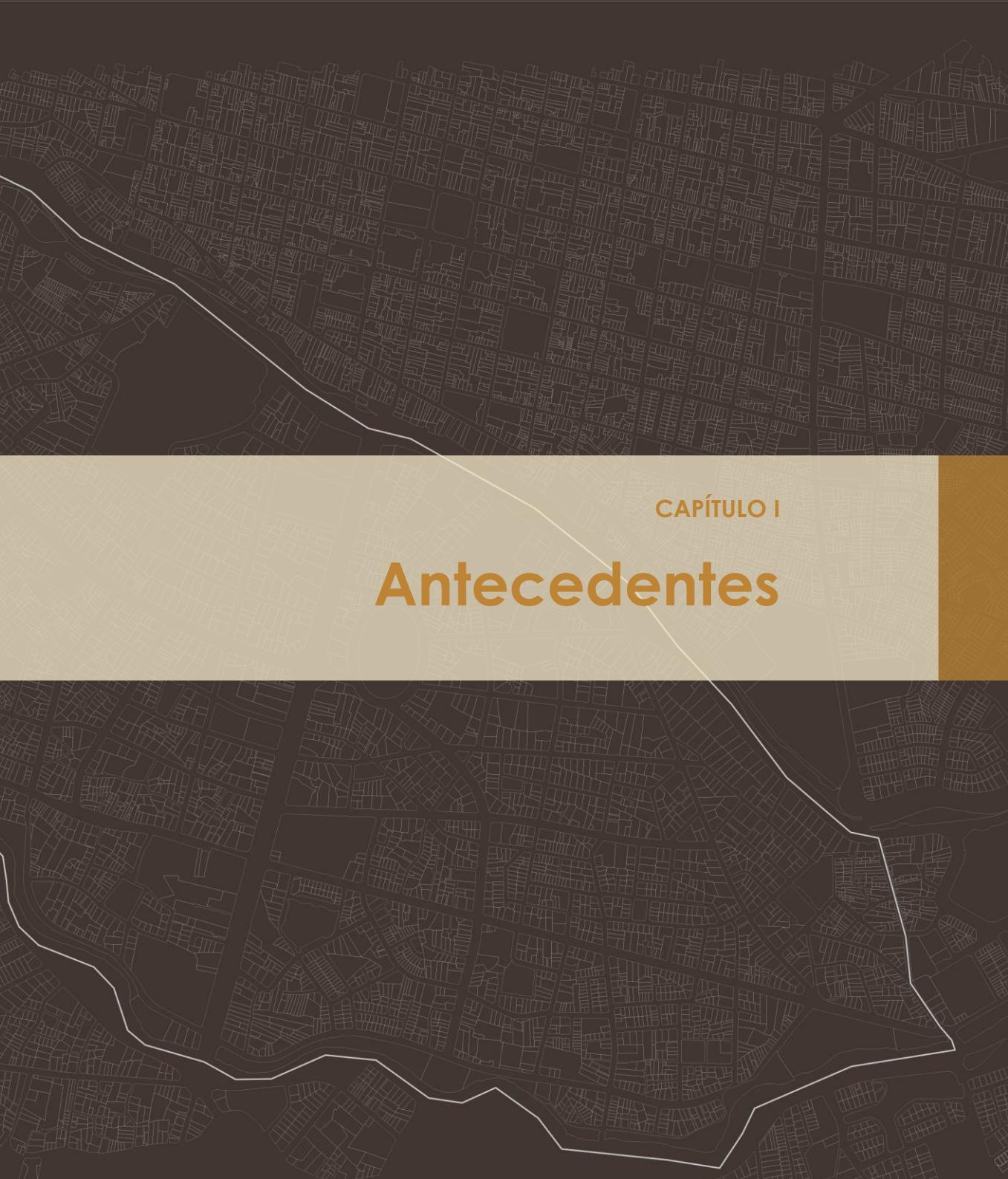
Capítulo 2. Diagnóstico de la situación actual: Se elaboraron 9 diagnósticos sectoriales en base a datos reales obtenidos a través de información primaria, que servirán para conocer la situación actual del sector, contribuyendo a entender los distintos procesos y tendencias que se generan.

La síntesis integra y expresa de forma sintetizada los diagnósticos sectoriales desarrollados, evidenciando las interconexiones o interdependencias y complementariedades que se dan entre los distintos subsistemas del espacio urbano. Plasmando en un esquema los problemas, potencialidades y limitaciones o condicionantes que operan sobre El Ejido.

Capítulo 3. Propuesta: Se realizará un modelo objetivo que servirá para entender lo que se quiere alcanzar o conseguir de El Ejido, basándose en la formulación de grandes objetivos y estrategias para alcanzarlos.

En la fase de propuesta concluyen todos los elementos estudiados, enfocados principalmente en la preservación de los intereses colectivos sobre aquellos de carácter individual. Propuesta que se centra en la regulación del uso y ocupación de suelo, así como en la preservación del paisaje e historia de la ciudad reflejada en los bienes patrimoniales.

Capítulo 4. Conclusiones y Recomendaciones: Se presentaran las conclusiones que conforman los resultados obtenidos durante la elaboración del presente trabajo de grado estableciendo parámetros finales sobre lo observado; además para finalizar se establecerán recomendaciones generales para el mejoramiento del sector.



CAPÍTULO I

Antecedentes



INTRODUCCIÓN

La dinámica de las ciudades genera una serie de cambios tanto físicos como funcionales que van modificando su estructura, creando procesos de renovación que pueden traer consigo un sinnúmero de inconvenientes sino son debidamente controlados.

Considerando que El Ejido es un sector consolidado de la ciudad y que durante las últimas décadas ha atravesado por un proceso de renovación acelerado tanto en uso como en ocupación del suelo, es fundamental realizar un análisis teórico y conceptual sobre la renovación urbana en ciudades con contextos similares, que permitan conocer las causas y las consecuencias que han generado dichos procesos, así como también las posibles soluciones que han ayudado a enfrentar estos cambios.

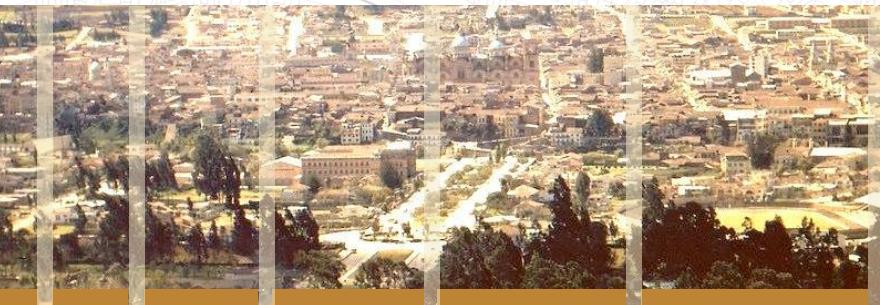
Para entender la evolución que ha enfrentado la ciudad y a su vez los procesos urbanísticos de El Ejido, es conveniente estudiar su historia, su función, su imagen y sus relaciones con el resto de la ciudad.

Para ello se ha analizarán dos momentos en su proceso de desarrollo:

- Tomando como límite la década del 50, puesto que en esta se desarrolla el primer plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad, cambiando en gran medida los principios urbanísticos y arquitectónicos manejados hasta aquél entonces, e insertados a través de la escuela de arquitectura.
- En segunda instancia se hará un breve repaso y análisis de los distintos planes y ordenanzas que han regulado la ciudad, haciéndose énfasis en el sector, para los cual se han identificado tres periodos:
 - **1950 – 1980:** en este lapso de tiempo se desarrollaron dos planes de ordenamiento llevados a cabo por Gatto Sobral y Hugo Castillo, respectivamente. Cuyos principios fueron de gran importancia para un espacio que surgía como ensanche del Centro Histórico.
 - **1980 – 2000:** en este periodo ya se evidencia un proceso de renovación en los usos de suelo, puesto que el sector empieza a acoger dichos usos del casco histórico que con el paso del tiempo se había congestionado.
 - **2000 – 2015:** en estos últimos años el proceso de renovación incrementa aceleradamente, puesto que al ser la zona más cercana a la centralidad de la ciudad, empieza a enfrentar presiones económicas de los diferentes sectores a lo que se suma su buena infraestructura y condiciones ambientales.

Este estudio será la base para la fase de diagnóstico y a su vez para establecer las pautas de una futura propuesta normativa que sea respetuosa y consecuente con las características que presenta El Ejido.

1. Antecedentes Teóricos





1.1 ANTECEDENTES TEÓRICOS Y CONCEPTUALES

Las ciudades como todo ente vivo están sometidas a cambios constates y crecimiento de su estructura original, lo que permite que éstas puedan adaptarse a su entorno natural, sin embargo, dichos cambios están condicionados por sus diversos componentes, (como edificaciones, sus vías, espacios verdes y públicos). Es por ello que su crecimiento debe ser debidamente planificado.

Siendo imprescindible, que las políticas de renovación urbana se articulen y formulen en el marco de los planes de ordenamiento territorial de los GAD Municipal, pues el papel que juega esta instancia administrativa a través de las políticas públicas y acciones relacionadas con el mejoramiento de condiciones económicas, ambientales y arquitectónicas, no puede crear la falsa idea de que la renovación urbana se trata sólo de volver o mantener lo viejo u olvidado, sino de recuperar y reordenar un espacio que por múltiples motivos ha ido perdiendo dinámica en sus actividades, o ésta a su vez han caotizado el lugar pos su constante cambio y aumento sin un adecuado control.

Estas políticas deben estar fundamentadas en un cuidadoso trabajo de diagnóstico, establecido a nivel urbano, pero detallado a nivel de plan

parcial. En el cual se analicen aspectos como: lo físico, donde se deben tener presentes los problemas del paisaje urbano histórico y la conexión morfológica, además de aquellos relacionados con los bienes de interés cultural. En lo social buscar proveer mejores niveles de calidad de vida asegurando persistencia en el Uso de suelo.

Según Grebler el término renovación urbana hace referencia a un "Esfuerzo deliberado para cambiar el ambiente urbano por medio del ajuste planificado y a gran escala de las áreas urbanas existentes, a las exigencias presentes y futuras de vivienda y trabajo en la ciudad".¹

Sin embargo, en ciudades donde no se han dictado políticas que controlen su crecimiento, se puede dar otro tipo de renovación urbana como la espontánea, desarrollada como consecuencia de las necesidades de sus habitantes, y que en muchas ocasiones puede llegar a convertirse en caótica.

Por lo que "A través la renovación urbana se busca re-ordenar la estructura urbana de zonas de la ciudad que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, que presentan deterioro en sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o edificado"², siendo una de las principales causas "el abandono, lo que genera que los centros urbanos se vuelvan propicios para la inversión privada, por lo que la decadencia de los centros urbanos es producto del sistema económico, político y social no planificado" (Neil Smith 1979). Sin embargo es aquí donde es necesaria la intervención de instancias públicas como responsables de dictar políticas urbanas que controlen dichas intervenciones en determinados sectores de la ciudad, principalmente en aquellos con rasgos históricos.

Pues debe considerarse que "Dentro de la ciudad se dan procesos de expansión o crecimiento, consolidación o rellenablemiento y de renovación urbana, este último en áreas consolidadas o con un alto grado de ocupación"², por lo que se deben tener en cuenta las trasformaciones que trae consigo al interior de la estructura urbana, como alteraciones en el tráfico vehicular, especulación inmobiliaria, afecciones en la imagen urbana y paisaje, pérdida de rasgos históricos, entre otros.

¹ Convive V. Renovación urbana: Desafíos e Instrumentos.

² Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido. Tesis. Universidad de Cuenca.



1.1.1 RENOVACIÓN URBANA EN AMÉRICA LATINA

Durante las últimas décadas, las ciudades de Latinoamérica se encuentran en un proceso irreversible que abarca tanto el crecimiento demográfico como el económico, lo que ha traído consigo beneficios y a la vez ha agudizado una serie de problemas relacionados, principalmente, con la urbanización. Uno de estos problemas es la expansión de los límites urbanos como consecuencia del crecimiento desmedido de las ciudades, promoviendo un desarrollo disperso y de baja densidad en la periferia además de un creciente abandono de las áreas centrales.

Este crecimiento ha afectado fuertemente a la ciudad en distintos ámbitos, entre ellos el social y físico-espacial. Sin embargo, muchas de nuestras ciudades han seguido esta lógica de desarrollo, y es a partir de este creciente problema, que se deben plantear políticas urbanas que puedan ser aplicadas a ciudades con estos antecedentes, teniendo en cuenta que cada ciudad es única, por lo que, para cada una de ellas se deberán realizar los respectivos estudios y análisis, pues las intervenciones deberán dar solución a este tipo de problemas y no agudizarlos.

Una repercusión negativa que puede darse como consecuencia de las violentas trasformaciones de espacios con rasgos histórico es la afección a su imagen urbana, siendo ésta el resultado de la deficiente gestión y planificación de la ciudad, teniendo en cuenta que los espacios que forma parte de los llamados "centros históricos no son sólo un testigo de la historia sino que representan un recurso estratégico y fundamental para proyectar un tipo de desarrollo en el que la ciudad tenga una política que propenda por mejorar la calidad de vida de sus habitantes, con políticas claras de asentamientos, usos y funciones"³.

Por lo que, la renovación, recuperación, conservación del patrimonio arquitectónico, urbanístico y del paisaje histórico y cultural de estos espacios no puede lograrse con políticas y acciones aisladas, sino que debe concebirse de manera integral mediante estrategias y acciones públicas como; soluciones de vivienda, transporte masivo, empleo, recreación, etc.

³ Vergara Durán, R. A. *Transformaciones de la imagen de una ciudad: repercusiones de la renovación urbana*.

En este sentido es muy importante la participación ciudadana, dar a conocer a la ciudadanía los procesos de renovación y sus consecuencias, de tal manera que puedan ser partícipes directos de estos proyectos y de este modo evitar la llamada "gentrificación"⁴ causada como consecuencia de los procesos de renovación mal planificados.

Gran parte de "los planes de renovación urbana en latinoamericana tienen como consecuencias principales la pérdida sustancial de población en la zona intervenida, rehabilitación de inmuebles de uso residencial para uso comercial y cambios socioeconómicos y demográficos en la composición familiar de los nuevos habitantes: elementos que en su integralidad y relación hablan de procesos de gentrificación" (Sandroni, 2006; Carrión, 2010, Contreras, 2011).⁵

Sin embargo la relación entre renovación urbana y gentrificación – entendida como consecuencia negativa - es premeditada ya que la renovación se constituye como un estímulo para cambiar el uso de barrios degradados y aumentar la inversión privada en ellos, lo que supone por tanto un reemplazo irrestricto de ciertas actividades económicas, generando la expulsión de éstas en determinadas zonas (Dot, Casellas y Pallares, 2012), por lo que la llegada de nuevos habitantes implica la expulsión de otros.

No obstante estos procesos pueden ser controlados, pues se trata de que los residentes originales puedan ser partícipes de los cambios que sufren los barrios intervenidos y no que éstos sean desplazados hacia las periferias de la ciudad, consecuencia de los cambios de uso y el incremento del valor del suelo.

En el caso de Latinoamérica se pueden citar ejemplos de renovación urbana, en ciudades que han crecido sin una previa planificación y que sólo cuando este proceso ha generado problemas tan evidentes como el déficit de vivienda, la congestión vehicular, el deterioro de la calidad ambiental, entre otros. Es cuando necesariamente se requiere de la intervención de políticas que regulen este crecimiento.

⁴ Gentrificación; término utilizado por la socióloga británica Ruth Glass, en 1964 para describir un proceso de cambio social en un barrio de Londres

⁵ Vergara Constela, C. *Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina*.

De esta manera se pueden citar ciudades como⁶:

- Quito en Ecuador, donde los procesos de renovación se dan principalmente en el Centro Histórico de la ciudad, con consecuencias como, la expulsión de habitantes de bajos ingresos, aumento del precio de suelo, entre otros.
- Santiago, Chile, en el Pericentro Sur, con consecuencias similares a las anteriores, como el aumento del precio de suelo, densificación, desplazamiento de habitantes de bajos ingresos, cambio del paisaje urbano debido a la vivienda en altura.
- Buenos Aires en Argentina, donde este proceso no solo afectó a su Centro Histórico sino también a los barrios adyacentes con antigua tradición portuaria, siendo el ejemplo más representativo el de "Puerto Madero". Lo que trajo consigo, expulsión de habitantes de bajos ingresos, reconversión del borde costero, reconversión al ocio nocturno, aumento del precio de suelo y boutiquización, entre otros.

Se puede decir que la principal problemática en América Latina es el consecuente abandono de los Centros Históricos, hacia otros centros urbanos, causado por la pérdida de funciones de centralidad que son trasladadas hacia los nuevos, restándoles dinamización y posteriormente su deterioro. En este sentido, los planes de renovación urbana intentan revalorizar estas áreas mediante nuevos usos que les devuelvan la dinámica que han perdido.

Por lo que en las últimas décadas la búsqueda por revitalizar estas zonas no tiene relación directa con volver a dotarlas de centralidad urbana, sino que está dirigida a integrarse al circuito económico global, a través del turismo, "donde la emergencia de lo patrimonial y su consecuente valorización adquiere inusitada relevancia como estrategia de reconversión de barrios y ciudades con tales condiciones"⁷ (Donaire 1998).

En este sentido, se puede nombrar el caso de Quito que presenta un sinnúmero de transformaciones, principalmente en su organización

⁶ Vergara Constela, C. Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina.

⁷ Geógrafo de la Universidad de Girona

territorial, proveniente de cambios en la estructura social y aspectos físicos. Como consecuencia del nuevo modelo de acumulación, introducido por la concentración y centralización del capital comercial, en los denominados "centros comerciales" ubicados en las zonas de expansión de la ciudad. Siendo, más que un proceso de renovación urbana un proceso de transición del modelo capitalista en beneficio propio. Proceso que se inicia a partir de la década del sesenta, principalmente en el Centro Histórico de Quito (CHQ) y la Mariscal Sucre (MS).

Santiago de Chile como consecuencia de la renovación presenta cambios drásticos en el paisaje urbano, debido al cambio de vivienda de baja densidad por vivienda en altura, a diferencia de las otras zonas sujetas a normativas de preservación de los inmuebles que impiden un cambio del paisaje urbano en esta perspectiva.

En el caso de Buenos Aires, también muestran cambios en el paisaje urbano pero en otro sentido: sin construcción en altura pero con transformación de antiguos inmuebles en hoteles, restaurantes de comida extranjera, comercio de souvenirs, boutiques de ropa, etc., denominada como boutiquización. (Carrión 2007). Siendo consecuencias de la reconversión de dichas zonas donde la prioridad no está en el uso residencial sino en el uso turístico, por lo que se necesita dotar a los barrios de equipamiento que incentive esta actividad.

Como otro ejemplo de renovación puede citarse a Bogotá, capital de Colombia, en la cual hasta el momento se han llevado a cabo varios proyectos de renovación urbana en su Centro Histórico, con el fin de recuperar espacios degradados. Sin embargo, Merlin y Choay (2000), consideran la "Renovación Urbana como una operación que conlleva la demolición y la reconstrucción de un sector consolidado, y que puede tener origen en la baja calidad de la edificación, su escasa adaptación a los cambios de actividades, la ineficiente ocupación del suelo. En suma, es un proceso de transformación que afecta las edificaciones existentes pues se cambia el modelo de ordenación urbana preexistente"⁸.

1.2 MODELOS DE RENOVACIÓN URBANA EN CIUDADES

LATINOAMERICANAS

1.2.1 BARrio SANTA BÁRBARA COLONIAL (NUEVA SANTA FE)-

BOGOTÁ

La migración del campo hacia la ciudad en la década de 1960, trajo consigo consecuencias como la conformación de nuevas zonas urbanas, acompañado de un proceso de crecimiento desordenado e informal, por la llegada de nuevos habitantes que demandaban activos como la vivienda y que dio paso a desarrollos inmobiliarios en la periferia y al abandono progresivo del centro.

Por lo que el gobierno mediante la implementación de políticas de renovación urbana busca recuperar y revitalizar sectores de la ciudad a partir de la construcción de vivienda, con lo que se pretendía detener el proceso de expansión. Sin embargo la producción de vivienda se convirtió en un buen negocio, pues se estimulaba la salida de residentes del centro de la ciudad hacia zonas de expansión urbanizable, que ganaban valor y además presionaban la expedición de licencias de construcción en los sectores donde predominaban edificaciones antiguas y deterioradas.

Lo que trajo consigo, “cambio en las dinámicas de la ocupación del suelo urbano, generando desplazamientos de la población del centro hacia la periferia y el traslado progresivo de las actividades económicas hacia nuevas centralidades, a lo que se sumó la falta de inversión pública y privada para dar soluciones concretas que permitieran frenar este proceso de migración lo que agravó aún más la degradación urbana”⁹.

Frente a estas tendencias, la renovación urbana se presenta como una oportunidad para recuperar un sector de la ciudad con valores patrimoniales, que ha perdido dinamismo, lo que ha ocasionado su consecuente deterioro.

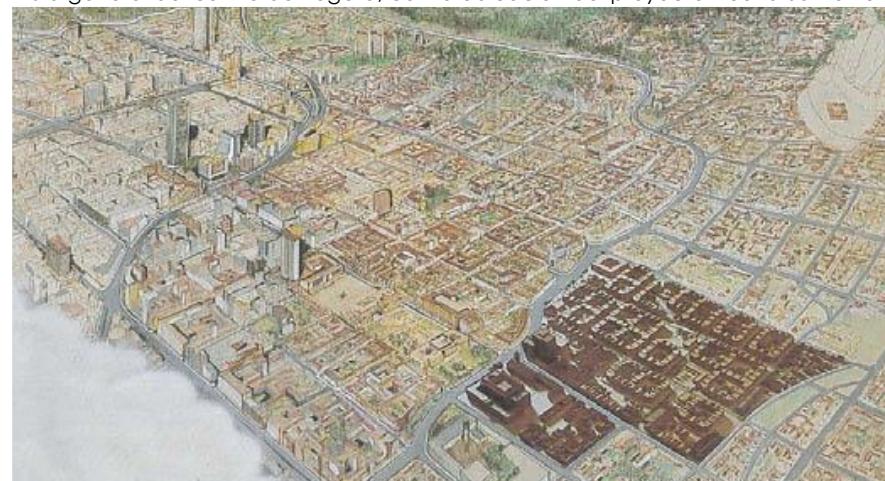
⁹ Hurtado Muñoz, V. (2001). Análisis de la renovación urbana como estrategia de recuperación del centro histórico de Bogotá: estudio de caso barrio Santa Bárbara colonial (nueva santa fe). Pág. 1

1.2.1.1 ANTECEDENTES DEL PROYECTO

El barrio Santa Bárbara había sido el límite sur de la ciudad colonial, atravesado por el río Manzanares como una especie de límite natural al crecimiento de la ciudad, hasta la construcción del puente La Candelaria. En sus inicios era una zona rural, de baja densidad poblacional, que durante los primeros años mantuvo su carácter, lo que identificó el tipo de vivienda, que era en su mayoría modesto. (Ver fotografía 1.1)

FOTOGRAFÍA 1.1: BARrio SANTA BÁRBARA COLONIAL, CIUDAD DE BOGOTÁ

Vista general del centro de Bogotá, con la ubicación del proyecto Nueva Santa Fe



Fuente: Hurtado, V. (2011). Análisis de la renovación urbana como estrategia de Recuperación del centro histórico de Bogotá: estudio de caso Barrio Santa Bárbara colonial (nueva santa fe), en el periodo 1976-2000. Colombia.

Sin embargo a pesar de ser un sector colonial, no se tuvo reparo en demoler edificaciones con valor histórico, para el emplazamiento del nuevo proyecto. (Ver fotografía 1.2)

FOTOGRAFÍA 1.2: BARRIO SANTA BÁRBARA COLONIAL, CIUDAD DE BOGOTÁ
Iglesia Santa Bárbara a través de los años



Fuente: Hurtado, V. (2011). Análisis de la renovación urbana como estrategia de Recuperación del centro histórico de Bogotá: estudio de caso Barrio Santa Bárbara colonial (nueva santa fe), en el periodo 1976-2000. Colombia.

El proyecto de renovación urbana del barrio Santa Bárbara, bajo las políticas implementadas por el gobierno, utiliza la vivienda como elemento articulador del plan, el cual consistía en acabar con el barrio original lo que incluyó también edificaciones de carácter patrimonial, para reemplazarlas con nuevas construcciones e incluso nuevas funciones de tipo comercial e institucional, lo que significó no sólo cambio en el uso de suelo sino en la economía del lugar y su estructura social.

Por lo que la vivienda original caracterizada por rasgos coloniales, no tuvo mucho peso, pues no se valoró que esta haya estado allí desde antes de la propuesta de intervención, que posteriormente fue reemplazada por viviendas con técnicas importadas que respondían a nuevas tendencias arquitectónicas.

Respecto al uso, pasó de ser predominantemente residencial a convertirse en un sector mayoritariamente de uso terciario, siendo éste de alta

rentabilidad considerando la dinámica del comercio o el arriendo que representaba para los inmuebles. "Por lo que se consolida la nueva vocación del centro como un lugar de servicios-administrativos y de consumo. Factores que influencian en la degradación del sector, debido al aumento de tráfico vehicular; múltiples estacionamientos sobre las vías; congestión en las horas laborales y abandono en las horas nocturnas y los días festivos"¹⁰.

La estructura socioeconómica presenta cambios a partir de las nuevas demandas y preferencias habitacionales de la nueva población, caracterizada por tener altos ingresos, conllevando el desplazamiento de los residentes originales hacia sectores periféricos, que fueron 're poblándose' por personas con menores ingresos. Por lo que los costos del urbanismo para la ciudad se hacían mayores, pues el gobierno se veía obligado a extender las redes de servicios públicos y sociales, como consecuencia del proceso de urbanización desordenada, caótica e ilegal.

Como respuesta a este fenómeno surgieron distintas medidas de planificación que pretendían ser una guía para los nuevos desarrollos urbanos.

Redesarrollo: Modalidad que busca re-estructurar el ordenamiento urbano, a partir de la implementación de instrumentos de renovación y de medidas que revitalicen distintos sectores de la ciudad para mitigar la expansión hacia la periferia, rescatando la infraestructura existente, a través del reciclaje de edificaciones obsoletas, que ayuden a lograr una mayor densidad y mejoras en el espacio público.

Ciudades dentro de la ciudad: Plantea redistribuir las funciones dentro de la ciudad, creando diferentes centralidades a partir de una planificación previa para que cuenten con todo tipo de servicios. Para el desarrollo de estas "micro-ciudades" se requiere hacer uso de la renovación, para adecuar las estructuras y equipamientos a los nuevos usos planteados.¹¹

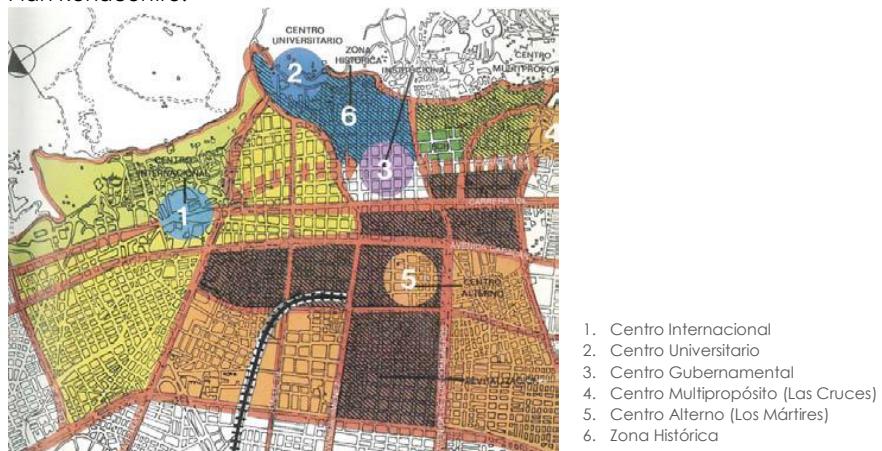
¹⁰ Hurtado, V. (2011). Análisis de la renovación urbana como estrategia de recuperación del centro histórico de Bogotá: estudio de caso barrio Santa Bárbara colonial (nueva santa fe), en el periodo 1976-2000. Colombia. Pág. 10

¹¹ Henao, A. M. (2003). Estrategia de intervención replicable para un área deteriorada de la ciudad de Bogotá. Tesis de maestría en urbanismo y planeación regional. Universidad Javeriana.

1.2.1.2 FORMULACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto de renovación urbana Nueva Santa Fe, propuesto para el sector Santa Bárbara Colonial, tenía como estrategia principal la construcción de vivienda, en el marco de un plan de mayor cobertura denominado Renacentro. Cuyo motivo era recuperar un sector que posteriormente sería la sede del gobierno presidencial, además de responder a la demanda de vivienda ocasionada por las altas tasas de migración campo-ciudad. (Ver gráfico 1.1)

GRÁFICO 1.1: BARRIO SANTA BÁRBARA COLONIAL, CIUDAD DE BOGOTÁ
Plan Renacentro.



Fuente: Hurtado, V. (2011). Análisis de la renovación urbana como estrategia de recuperación del centro histórico de Bogotá: estudio de caso barrio Santa Bárbara colonial (nueva santa fe), en el periodo 1976-2000. Colombia

Por lo que Nueva Santa Fe buscaba ser un proyecto piloto de vivienda con miras a generar intervenciones similares en el resto de la ciudad, con el fin de atraer residentes que revitalizaran el sector fomentando el uso mixto del suelo (comercio, instituciones y vivienda), de tal manera que se logre una ocupación permanente cuya intención era mejorar la seguridad.

De esta manera, el proyecto de vivienda fue adjudicado al Banco Central Hipotecario, siendo Nueva Santa Fe la primera iniciativa de renovación urbana desarrollada por el Banco. El mismo que debió asumir la compra de los terrenos para llevar a cabo el proyecto, a lo que se sumó el alto costo de los predios lo cual no se consideró.

El proyecto estaba dado como un conjunto integral planificado, destinado a dinamizar y revitalizar un sector muy importante de la ciudad, pues se localizaba en pleno centro histórico, pero que presentaba un proceso de deterioro y decadencia por múltiples motivos como el abandono, la falta de regulación urbana, entre otros.

Por tal razón, la intención del plan de renovación mediante el Banco Central Hipotecario fue conformarlo como un “Plan Semilla”, que sirviera de ejemplo para todo el país. Por lo que debía ser un negocio rentable y beneficioso para todas las partes, de tal manera que incentivara las inversiones de entidades locales y privadas para futuras intervenciones dentro de la ciudad.

No obstante, esto no fue posible debido a que el proyecto no pudo desarrollarse en su totalidad, pues sólo se llevó a cabo en un 50% aproximadamente, por motivos como la falta de compromiso de entidades encargadas de la culminación de las obras y la adquisición de terrenos.

1.2.1.3 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PROYECTO

Todo proyecto urbano debe integrarse a su entorno de emplazamiento, de tal manera que no cause impacto a la ciudad sino que forme un conjunto con la misma, por lo que uno de los ejes principales del plan Santa Fe, era su integración a la estructura ya existente del barrio, a partir de su sistema vial, por lo que se enmarcó en los principales ejes del sector, con lo cual para su mayor aprovechamiento se pretendía peatonalizar algunas de estas calles. De manera que las personas pudieran transitar libremente, minimizando así la dependencia del automóvil e incentivando el uso de los espacios públicos.

Por lo que el proyecto priorizaba la dotación de estos espacios, mejorando así las condiciones urbanísticas del sector, mediante la creación de plazas que formaran una diagonal en el conjunto, las cuales permitirían un mayor vínculo entre Nueva Santa Fe y el centro histórico, además de convertir las fachadas en elementos articuladores del espacio público.

El conjunto estaba formado por bloques propuestos como piezas unifamiliares en altura, para familias entre 4 y 5 personas, lo cual contrastaba notablemente con las viviendas existentes.



El planteamiento del Plan de Renovación Urbana, era reactivar el uso de vivienda del sector, aumentando el número de residentes mediante la creación de edificaciones en altura, que permitieran un mayor aprovechamiento del suelo y que además dinamizaran la zona con actividades complementarias como: comercio, recreación, cultura, educación, entre otras. Sin embargo, se debe considerar que en el sector existían edificaciones con valor patrimonial arquitectónico y cultural, para las cuales el proyecto no consideró su conservación, y que fueron demolidas durante la intervención.

1.2.1.4 PROPUESTA DE DISEÑO URBANO Y ARQUITECTÓNICO

Debido a las características coloniales que tenía el sector, el proyecto pretendía conservar la retícula de manzana, mejorando la provisión de espacios públicos a través de la creación de parques, plazas y corredores peatonales; estos últimos atravesaban el conjunto de forma diagonal ocupando los primeros niveles de las construcciones, pues la intención de crear estos espacios compartidos, era la de incentivar actividades que pudieran ser desarrolladas en las primeras plantas, como el comercio.

La implantación del proyecto provocó cambios en la dinámica de ocupación del suelo, pues pasó de un uso predominantemente residencial a un uso mixto, sin embargo, estos cambios eran necesarios si se quería devolverle dinamismo al sector. Por lo que se promovieron usos relacionados con las actividades cotidianas, que facilitaran las necesidades básicas de los nuevos residentes y de la población flotante (trabajadores), es decir, restaurantes, peluquerías, tiendas, entre otros. Cabe recalcar la ubicación de usos institucionales y administrativos, pues disminuían de manera sustancial el desplazamiento de la población residente hacia sus lugares de trabajo.

Sin embargo para llevar a cabo este proyecto se debieron demoler manzanas enteras, considerando que el lugar de emplazamiento era un barrio ya consolidado, con el fin de darle una nueva cara al entorno del Palacio de Nariño. A lo cual se suma el desalojo de los propietarios originales del lugar, debido a que no podían acceder a viviendas en los nuevos conjuntos, por su elevado costo; lo que significó la sustitución de su estructura socioeconómica, de artesanos a trabajadores públicos.

Por lo que el proyecto fue motivo de crítica, pues se consideraba que el conjunto que sería emplazado carecía de cualquier vínculo con el barrio antiguo, que se había caracterizado por su arquitectura colonial en honor al cual llevaba su nombre.

En sus inicios el proyecto de renovación urbana se consideró como un *Plan Semilla*, sin embargo, al ser el primer proyecto que se realizaba a esta escala, presentó algunos inconvenientes como el desalojo de sus pobladores iniciales, pues no se consideró aspectos como la adquisición de los predios, lo cual elevó sustancialmente el precio final de los departamentos del conjunto, lo que se supone fue el mayor fracaso del proyecto, pues se debió haber considerado principalmente a este grupo de familias, y sin embargo lo que se hizo fue trasladar el problema de vivienda hacia otros sectores de la ciudad. A lo que se sumó la pérdida de edificaciones con valor patrimonial.

Frente a esta intervención con este tipo de consecuencias surgen interrogantes como:

1.2.1.5 ¿QUÉ SE GENERÓ A PARTIR DE LA VIVIENDA?

Al ser un proyecto en altura, este permitió densificar el sector, pues el conjunto albergó a un considerable número de familias en comparación con las iniciales, a pesar de no haber finalizado sus obras. Lo que logró uno de los propósitos del Plan, que era dinamizar el interior de las manzanas intervenidas con la presencia de los nuevos residentes.

En este sentido se puede decir que, un buen proyecto se puede medir por el nivel de calidad de vida que ofrezca no sólo a sus dueños sino a la población en general, a lo cual se hace alusión con el barrio Nueva Santa Fe, principalmente por su centralidad, y la cantidad de servicios a los que se puede acceder de forma sencilla. Además de espacios comunitarios confortables con los cuales se han identificado no sólo los residentes sino la población que por allí transita.

Los múltiples comercios en las plantas bajas, además de dinamizar el sector han influido notablemente en la economía de los moradores, por lo que se puede decir que los beneficiarios directos del proyecto no solo fueron los residentes del sector intervenido, sino también los barrios aledaños, en este



caso La Candelaria, pues tanto en el uno como en el otro barrio se pueden abastecer y complementar en cuanto a servicios.

Sin embargo en términos de renovación urbana y de proyecto semilla que era como se plantearía la intervención de Nueva Santa Fe, este no logró generar nuevas intenciones de planes que pretendieran continuar con la recuperación de la Candelaria. Pues según Germán Téllez “Este proceso de renovación que atravesó este barrio generó el desplazamiento forzoso de los habitantes y propietarios de los inmuebles del sector y además la destrucción de prácticamente la totalidad de las edificaciones existentes en la zona, independientemente de su edad, valor arquitectónico y estado de la construcción”.¹²

A pesar de que el proyecto proporciona servicios al entorno administrativo, lo cual influye de manera directa en la economía de sus habitantes. También pretendía la revitalización del sector durante las 24 horas, sin embargo, esto no se pudo llevar a cabo pues la mayoría de las oficinas cerraban en horas de la tarde, con lo cual gran porcentaje de la población flotante del sector se marchaba, dejando inconcluso uno de los principales objetivos del proyecto.

Por otro lado, debido a que el proyecto dejó inconclusas algunas de las intervenciones que se plantearon en un inicio, como la rehabilitación de calles principales lo cual influía de manera directa en otros barrios aledaños al sector, limitando que estos sean también beneficiarios de la renovación urbana de Nueva Santa Fe. Sin embargo, algunos de estos proyectos han sido realizados en los últimos años, lo que refleja que la ciudad tiene un sinnúmero de obras en planes y proyectos, pero que difícilmente puede llevarse a la práctica porque toman mucho tiempo, requieren un arduo trabajo y se incumplen los plazos establecidos.

1.2.1.6 CAMBIOS EN LA ESTRUCTURA SOCIO-ECONÓMICA DEL SECTOR

Desde su concepción, el proyecto estuvo dirigido a población de ingresos medios, con lo cual se cambiaba la estructura socio-económica original del sector que había estado marcada por la presencia de clase obrera y artesanos. Pues lo que se quería era darle un mejor entorno a la que sería la sede administrativa. Es así, que la nueva clase residente estaría

constituida por profesionales, empleados públicos o estudiantes universitarios, que no estaban acostumbrados al entorno barrial original por lo que optaron por desarrollar sus actividades dentro de los conjuntos cerrados, que ofrecían mayor seguridad y el estilo de vida que necesitaban.

1.2.1.7 LECCIONES APRENDIDAS A PARTIR DE LA VIVIENDA EN LOS PLANES DE RENOVACIÓN URBANA

Los planes de renovación urbana requieren de una gestión sólida e integral, que incluya cooperación entre el sector público y privado, donde las dos partes deben cumplir con los compromisos adquiridos, garantizando que el desarrollo de los proyectos sean en beneficio de la población involucrada.

Por lo que se debe tener en cuenta que la vivienda es un elemento clave en un proyecto de renovación urbana, pues generar nuevos usos con el fin de atraer residentes a un sector de la ciudad con baja densidad poblacional y que además se encuentre en estado de deterioro, genera nuevamente la apropiación por el sector intervenido.

En el caso de Nueva Santa Fe, este ha logrado transmitir sentido de pertenencia a quienes habitan el proyecto, tanto en su interior como exterior; sin embargo, la relación que se generó entre los nuevos residentes y los barrios circundantes hacen pensar que el desplazamiento de las familias originales de Santa Bárbara no fue una buena estrategia para generar vínculos entre el proyecto y el sector. Pues se debió haber considerado la permanencia de la población original, de tal manera que el proyecto tenga bajos impactos en el ámbito social y cultural y que se logre cohesión entre los nuevos habitantes y los originales.

En este sentido, los planes de renovación urbana contrario a generar incertidumbre entre los habitantes de un sector, deben hacer partícipes a los mismos dándoles la oportunidad de permanecer en el sector luego de que éste haya sido mejorado. Pues se debe evaluar el proyecto no sólo como una obra de arquitectura unitaria, sino como un proyecto integral, que influya de manera positiva en las relaciones sociales de un barrio, para lo cual se deben desarrollar intervenciones incluyentes que realmente logren beneficiar a la comunidad.

¹² Téllez, G. (1959/2000). *Rogelio Salmona, obra completa*. Bogotá.



1.2.1.8 CONCLUSIONES

La renovación urbana es una herramienta de la planificación que permite reorientar el crecimiento de la ciudad, consolidando sectores deteriorados y parcialmente abandonados, de manera que brinde mejores condiciones de vida a sus habitantes, garantizando el acceso a todos los servicios básicos, además de un sector funcional donde puedan realizar todo tipo de actividades. Sin embargo, por un lado, es parte fundamental en la dinamización económica de una ciudad, pero a la vez genera fuertes desplazamientos por malas intervenciones. Si este instrumento de gestión de suelo fuera correctamente utilizado, se lograría integrar los sectores populares, como lugares de vivienda en los cuales se podrían desarrollar actividades económicas que les permitieran a los residentes tener una fuente de ingresos.

Sin embargo en actuaciones donde prima el interés individual frente al colectivo, hacen de esta herramienta un mal uso, tal es el caso de Nueva Santa Fe, donde la intención principal del proyecto era lograr condiciones de seguridad al entorno Administrativo Nacional por medio de la atracción de residentes con un mayor estatus económico y que además se hicieran partícipes de las dinámicas laborales del sector, sin tener mayor preocupación por el desplazamiento que esto ocasionaría a la población original del sector.

En términos urbanos, el proyecto no tuvo mayor vínculo con el entorno inmediato pues se emplazó en un importante sector del centro histórico de la ciudad, sin tomar en cuenta la gran cantidad de viviendas que debieron ser demolidas para su emplazamiento. A esto se suma el impacto social que tuvo respecto a los barrios aledaños debido al cambio de la estructura socio-económica.

A pesar de los tropiezos que tuvo el proyecto, la propuesta arquitectónica ha mantenido las expectativas de los habitantes del proyecto, al ser una ubicación privilegiada que les permite tener calidad de vida, principalmente por su cercanía a todos los servicios.

1.2.2 CIUDAD DE PUERTO MONTT – CHILE

En el caso chileno se puede hacer referencia a la ciudad de Puerto Montt, que ha crecido en relación a la demanda y gestión inmobiliaria, generando un crecimiento hacia la periferia de la ciudad, alejándose, deteriorando y abandonando el centro, lo que implica una serie de inconvenientes para la ciudadanía, pues según la última investigación del “Índice de Calidad de vida Urbana”¹³, la ciudad obtuvo uno de los peores puntajes, indicándola como la peor ciudad en la cual vivir.

Por lo que el proyecto está encaminado a recuperar y revitalizar esta ciudad, que por su ubicación privilegiada goza de potencialidades que no han sido aprovechadas, debido a las deficientes políticas públicas. A lo que se suma el incremento en extensión que ha caracterizado el crecimiento de las ciudades en el país por sobre la densificación, lo que ha desencadenado el deterioro de las zonas centrales y pericentrales antes consolidadas.

El modelo de crecimiento horizontal en las ciudades es uno de los principales problemas del urbanismo en Chile y en particular de Santiago, la cual se ha extendido más allá de sus límites, provocado el progresivo abandono de su centro a pesar de contar con buenas condiciones de infraestructura y equipamiento, situación que no se da en buena parte de la periferia, particularmente en aquella que concentra a la población de menores recursos. A partir de estos inconvenientes se dan políticas habitacionales prestando principal atención a la seguridad y la recuperación de los espacios públicos para el uso ciudadano. Es así que los temas urbanos forman parte importante del Programa de Gobierno y se categorizan en vivienda, barrio y ciudad.

Puerto Montt forma parte importante de la economía del país, pues es el punto de unión entre Chile central y del Sur, por lo que ha experimentado un acelerado crecimiento, sin embargo, la ciudad no ha sido capaz de complementar el crecimiento físico con el desarrollo, expresándose ello en un crecimiento desordenado, ausencia de infraestructura y de

¹³ Chile. Cámara Chilena de la Construcción CChC. ICSVU. Estudio de Índice de Calidad de Vida Urbana: Indicador de Calidad de Vida Urbana. (Elaborado por el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC).

planificación urbana, por lo que frente a este panorama se requiere un crecimiento a escala humana.

En definitiva, la forma de habitar en la ciudad ha conducido hacia una mayor segregación socio espacial generando un nuevo perfil de ciudad, con edificación comercial en altura en el centro y nuevos focos de desarrollo residencial alejados del casco urbano, que traen como consecuencia una serie de soluciones habitacionales deficientes frente a las necesidades de una creciente explosión demográfica y territorial.

Las nuevas viviendas nacen como unidades habitacionales altamente dependientes de la vialidad y uso del automóvil pero separadas completamente de la ciudad consolidada, como consecuencia se da la insuficiencia de infraestructura básica y la incapacidad de una red vial para absorber estos masivos desplazamientos, por lo que son necesarias obras de mejoramiento trayendo consigo pérdidas económicas.

Además de la ausencia de equipamiento, lo que afecta directamente la calidad de vida de una proporción importante de habitantes que han ocupado dichos espacios y que no han logrado la auto-sustentabilidad requerida para territorios tan densamente poblados.

El crecimiento hacia la periferia implica altos costos por habitante, pues se requiere la ampliación del suministro de servicios públicos para cubrir la demanda actual, solventando las necesidades de sólo unos grupos, generando gastos innecesarios para el gobierno y la sociedad en general. Además de la creciente demanda de transporte tanto público como privado al tener que desplazarse hacia sus lugares de trabajo, concentrándose la mayoría de estos en el centro de la ciudad, provocando no solo congestión vehicular sino daños al medio ambiente.

Frente a este creciente problema que enfrenta la ciudad se propuso el Plan Regulador comunal Año 2008, que plantea la articulación del sector público y privado con iniciativas eficientes y eficaces, que se conviertan en la plataforma de negocios capaz de absorber la demanda actual y futura del sur del país. Con lo que se plantea la reestructuración de la ciudad mediante plataformas según su grado de consolidación.

Por lo que para la intervención se toma como ejemplo el desarrollo urbano sustentable aplicado en Suecia, que consistían en un mejor aprovechamiento de sus recursos naturales y preexistentes, puesto debe considerarse que Puerto Montt goza de una privilegiada ubicación como se mencionó anteriormente.

Es así que una de las iniciativas en Suecia, referentes al uso de suelo está encaminada a la reutilización y transformación de tierras industriales, es decir edificaciones que han cumplido su vida útil en su diseño inicial y que son readecuadas para la conformación de nuevas áreas residenciales, aprovechando de esta manera la infraestructura existente sin elevar los costos finales de la vivienda, permitiendo que estas sean accesibles a todo tipo de estatus social. Además de crear ciudades mixtas, es decir con usos residenciales, administrativos, profesionales, comercio y actividades de recreación, entre otros. Lo que disminuye sustancialmente los desplazamientos dentro de la ciudad y por tanto la dependencia del automóvil.

En cuanto a transporte, se incentiva el uso de medios alternativos de movilidad como la creación de Ciclovías, uso de transporte público eficiente, no solo terrestre sino también marítimo, pues se busca explotar al máximo los recursos con los que cuenta la ciudad, proporcionándole de esta manera un medio ambiente equilibrado. Ofrecer ambientes confortables, mediante la creación de espacios públicos de encuentro social como plazas, parques y plazoletas, de manera que se eleve la calidad de vida de los habitantes del lugar.

Sin embargo es de vital importancia que dichas intervenciones no compitan con la estructura urbana existente, sino que se acoplen a ella, ocasionando el menor impacto posible. Creando así una “Ciudad vivible”, donde no exista segregación socio-espacial, carencia de espacios públicos de calidad y una continuidad urbana condicionada por la topografía del lugar que no ha sido explotado correctamente.

Pues uno de los principales problemas en Puerto Montt es que no es una “Ciudad innovativa”, puesto que no existe diversidad de usos, sino al contrario, hay especialización de zonas según el uso de suelo, el caso del centro es un claro ejemplo, presentando un uso de suelo mayoritariamente comercial. Además de carencia significativa de áreas verdes y/o espacios

públicos planificados, a lo que se suma el desaprovechamiento del recurso hídrico que posee el lugar, para utilizarlo como una herramienta en el diseño urbano. (Ver gráfico 1.2 y fotografía 1.3)

Por lo que el proyecto se fundamenta en el hecho de que en el Centro Histórico y su Pericentro existen procesos de obsolescencia y deterioro tanto físico, funcional, económico y ambiental. Y que para abordar la propuesta, es necesario complementar la planificación y la gestión urbana vigente, con el fin de actualizar las condiciones físicas del sector (mejoras al espacio público y el tránsito peatonal, incentivos al reciclaje y la construcción en sectores específicos, etc.), mediante la evaluación de la normativa de edificación y usos de suelo, para atraer al centro nuevas inversiones y actividades que incentiven al desarrollo urbano de tipo compacto generando un proceso idóneo de Renovación Urbana.

GRÁFICO 1.2: PUERTO MONTT, CIUDAD DE CHILE

Propuesta de intervención



Fuente: Pairoa, A. (2012). *Renovación Urbana Sustentable: Estrategias de poblamiento para la ciudad de Puerto Montt*.

FOTOGRAFÍA 1.3: PUERTO MONTT, CIUDAD DE CHILE
Vista hacia Población Modelo desde 4ta terraza



Fuente: Pairoa, A. (2012). *Renovación Urbana Sustentable: Estrategias de poblamiento para la ciudad de Puerto Montt*.

1.2.2.1 CONCLUSIONES

Con el fin de crear un modelo sustentable de ciudad, el proyecto está encaminado a mejorar la conectividad y accesibilidad, potenciando ejes que conecten de manera eficiente el centro de tal modo que se incentive el tránsito peatonal. Además de crear una ciudad mixta, que oferte vivienda de bajo costo de tal modo que se evite la segregación social, impulsar el comercio en pequeña y gran escala pero sin causar daños al medio ambiente y a los residentes y sobre todo mantener las edificaciones con valor patrimonial, siendo que estas son un relato visible de la historia de la ciudad.

Este es solo uno de los proyectos encaminados a la recuperación de un espacio tan significativo para la economía del país, pues como se mencionó anteriormente, hay un sinnúmero de proyectos a llevarse a cabo dentro de las ciudades con estos precedentes de deterioro, consecuencia de las deficientes políticas públicas y del crecimiento acelerado sin control.



1.2.3 PRODUCCIÓN SOCIAL DEL ESPACIO: EL CASO DE RENOVACIÓN URBANA EN EL BARRIO PATRIMONIAL LA RONDA DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO

La renovación urbana de Quito se caracteriza por ser una renovación concertada, en tanto permite la intervención de diversos agentes sociales. Es decir, que no se desarrolla por intermedio de grandes planes de conjunto, sino como producto de la acción de inversionistas aparentemente aislados e independientes de la intervención estatal, a través de la municipalidad. Una renovación urbana acordada, en términos de una amalgama de intereses que están en juego, generada por el Estado, mediante acciones básicamente a través del Plan Vial-, donde se dictan las condiciones necesarias - pero no suficientes para la renovación. Por lo que el capital privado emprende la renovación en su parte más rentable, dejando al Estado las verdaderas consecuencias de la renovación que a este no le son beneficiosas.

Razón por la cual, la política urbana concertada, de renovación y expansión urbana, se expresa en la reestructuración global de los usos de suelo en la ciudad. Es así que en la actualidad, por procesos de concentración y centralización de capitales, se han producido cambios significativos en el uso y apropiación del territorio urbano.

Es a partir de la década del 70 que Quito sufre una serie de transformaciones de notable importancia y envergadura, de los cuales los más significativos son los procesos de expansión, renovación urbana y agudización de las desigualdades intraurbanas, de lo que resulta la segregación urbana, diferenciación entre los usos asignados al territorio, al centro, la periferie y a las zonas residenciales. Por lo que la disminución de la densidad global de la ciudad se puede atribuir al crecimiento del área urbana por encima del de la población.

1.2.3.1 LOS IMPACTOS SOCIALES DE LA RENOVACIÓN URBANA

Muchos centros históricos en América Latina empiezan a reflejar características de barrios bajos, en la medida en que los residentes más pudientes se trasladan a otras residencias donde pueden contar con

infraestructuras y servicios modernos. Algo muy similar ocurre en la ciudad de Quito, donde se pueden apreciar los procesos de renovación y rehabilitación urbana en el centro histórico, tomando en cuenta los efectos que han tenido el desarrollo y uso del suelo, además de las políticas públicas urbanas en todos los sectores de la sociedad, incluyendo a los grupos marginados. El caso de Quito refleja la constante confusión y forcejeo que existe entre la planificación y el orden y el sector informal. Estas transformaciones repercuten en los residentes de escasos recursos de la ciudad, provocan impactos en el sector informal, además de drásticos cambios en el uso de suelo.

La descentralización ocurrida en los años 70 y 80, tanto de actividades del gobierno, la implementación de nuevas oficinas y centros comerciales en el Norte de la ciudad ocasionaron disminución en el valor del suelo y el estatus económico del centro histórico. Muchos residentes pudientes trasladaron sus residencias a este sector de la ciudad (Norte) donde contaban con viviendas modernas, calles más anchas y servicios más modernos.

Mientras los residentes de más altos ingresos abandonaban el centro histórico, Los residentes de bajos ingresos comenzaron a ocupar este espacio, creando subdivisiones en viviendas amplias para crear unidades habitacionales, en las que se empezaron a presentar condiciones de hacinamiento con servicios inadecuados. Por lo que el centro histórico se convirtió en el hogar de una creciente comunidad de emigrantes de escasos recursos.

Adicional a este fenómeno se sumó el terremoto de 1987 que causó daños en algunas de las edificaciones que posteriormente se convinieron en locales comerciales y bodegas. La mayoría de estas tiendas son pequeños negocios familiares fuertemente vinculados a los vendedores informales. Por lo que el centro histórico de Quito se había convertido en una de las principales zonas del mercado informal. El cual ocupaba las plazas, los pasos peatonales y las calles ocasionando congestión en el tráfico peatonal y vehicular.

Por estos motivos es necesaria la implementación de políticas relacionadas a recuperar un espacio que ha perdido su carácter residencial y que se encuentra en constante deterioro.



1.2.3.2 ANTECEDENTES DEL PROYECTO

Este barrio como muchos otros del centro histórico de Quito, han sufrido cambios y trasformaciones a lo largo del tiempo, pues sus actividades originales van cambiando conforme las necesidades del sector, es decir, las necesidades de la población residente o de paso. Sin embargo, esta renovación urbana, no solo repercute en el ámbito social, cultural y político desde la perspectiva de la gestión urbana, sino que además implica los sentidos de construir en el sector y el impacto que éste pueda tener no sólo con el entorno en el cual se asienta sino en la población residente.

Por lo que se requieren de proyectos de renovación urbana vinculados a Grandes Proyectos Urbanos, que formen parte de los mecanismos e instrumentos de su implementación. Pero que tengan como prioridad la relación que éstos mantienen con sus centros históricos. Pues estos deben entenderse como una unidad urbana compleja que dinamiza aspectos tanto físicos, sociales, económicos y culturales que expresan la intersección entre la sociedad y el espacio. (Gutman, 2001), y que le dan vida simbólica a la ciudad.

Para Borja y Muxí (2003), la historia de la ciudad es la de su espacio público, donde se construye ciudadanía y se produce ciudad. Así, la ciudad y su espacio público, evidencian la calidad de la misma, e indican la calidad de vida de la gente y la ciudadanía de sus habitantes. El espacio público constituye el elemento determinante de la forma de la ciudad y, por tanto, adquiere un rol ordenador del urbanismo y de la trama urbana. Pero, para garantizar su uso, se requiere de una diversidad de funciones y usuarios, lo que implica la apropiación del espacio público desde y para los diferentes colectivos como derechos a la ciudad (Borja, 2012).

En efecto, el centro histórico y sus sectores aledaños "son un espacio público por el gran significado público y colectivo. Es un espacio de todos, porque le otorga un sentido de identidad colectiva a la población" (Carrión, 2007: 47-48). Es el espacio público en su conjunto, es el que le da estructura a la ciudad y organiza la vida colectiva de la sociedad, la cual se visibiliza y cobra existencia en el este.

La renovación urbana, en efecto, es la estrategia que intenta superar la crisis de los centros históricos. Esto implica avanzar hacia un nuevo orden que no niega lo antiguo, sino que busca la reconstrucción de un orden colectivo mediante la diversidad de usos que garanticen su dinámica en pro del respeto por los múltiples órdenes.

Pero no solo se trata de generar nuevos usos, sino de revitalizar el uso principal que le da vida a la ciudad, que es el residencial, por lo que se dan una serie de transformaciones de las políticas de vivienda que impulsaron su mejoramiento, rehabilitación y renovación. Sin embargo estos cambios implican fenómenos como: la gentrificación, recambio de la población, dada las construcciones de altos estándares; y la boutiquización como recambio funcional de nuevos usos del suelo que reduce la población popular y promueve nuevas construcciones como estímulo turístico (Carrión, 2010).

1.2.3.3 FORMULACIÓN DEL PROYECTO

Es así que La Ronda, considerada como un barrio con un alto proceso de deterioro expresada en aspectos de: tugurización y hacinamiento en las viviendas, pérdida del uso residencial, abandono de los inmuebles y deterioro de los mismos e incremento de problemas sociales, hacen necesaria y urgente una intervención en términos de modificar el uso del suelo, la organización social e implementar políticas de renovación urbana que busquen el rescate y resignificación de lo público que contribuya a revalorizar tanto el uso de la ciudad, como el fortalecimiento de la identidad y de la ciudadanía. Considerando su contexto histórico, como una de las calles más antiguas de la ciudad de Quito.

Por lo que el Fondo de Salvamento del Patrimonio Histórico (FONSAL), en ese entonces, adquiere viviendas como parte del proceso de rehabilitación del barrio, cuyo propósito era destinarlas para actividades comerciales, pero conservando su uso original. Además se pretendía apoyar los negocios tradicionales que han existido en el sector, de manera que no se provoque el desplazamiento de la población residente, sino que sea una forma de revitalizar el barrio y darle carácter de sostenibilidad al proyecto. (Ver fotografía 1.4)

FOTOGRAFÍA 1.4: BARRIO LA RONDA, CIUDAD DE QUITO
Vista de la Calle Juan de Dios Morales "La Ronda", hacia el Panecillo



Fuente: Internet

Otro aspecto a rescatar en el sector, era su carácter artístico, literario y artesanal, factores que han identificado el lugar desde sus inicios.

La arteria principal de este barrio, es la llamada calle Juan de Dios Morales, la misma que empezó su rehabilitación a partir del año 2006, y que rescata los oficios más tradicionales de la ciudad, pues aproximadamente en el siglo XX, era el corazón bohemio de esa zona, donde abundaban casas de artesanos, pintores, poetas y músicos. De este análisis se podría concluir que La Ronda ha recuperado su encanto con galerías, cafés y tiendas que ocupan las casas antiguas, perfectamente habilitadas para distintos usos.

1.2.3.4 CONCLUSIONES

El proyecto cumplió uno de sus principales propósitos que era el de recuperar su carácter de patrimonio intangible, siendo que con el paso de los años no solo se deterioran los bienes inmuebles sino que se va perdiendo la identidad del lugar, ya sea por el cambio de uso del suelo, la llegada de nuevos habitantes, el incremento de comercios y otros, que de una u otra forma van deteriorando los barrios.

Sin embargo como todo proyecto urbano tiene sus aspectos negativos, pues en este caso se logró disminuir la salida de los pobladores originales dueños de los inmuebles, mas no de los arrendatarios debido a la especulación asociada a la rehabilitación arquitectónica de las viviendas.

Este es un claro ejemplo de la renovación urbana en el uso de suelo, pues se incrementa su número sin necesidad del reemplazo de edificaciones. Lo que en casos como este es beneficioso en el ámbito económico, pues se requiere de menor inversión, además que se conserva las características históricas del lugar.

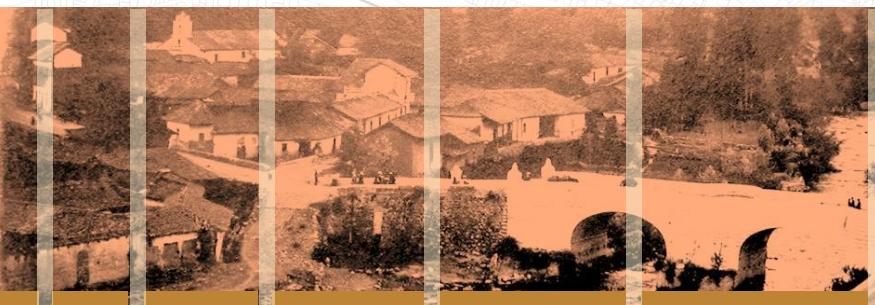
1.2.4 CONCLUSIONES – MODELOS DE RENOVACIÓN URBANA

El caso presentado en Bogotá, Colombia, cambió drásticamente la estructura socio-económica del lugar debido al cambio de uso de suelo, de residencial a administrativo, lo que significó la demolición de edificaciones patrimoniales para el emplazamiento del nuevo uso, provocando la salida de los residentes originales hacia otros sectores de la ciudad.

La intervención planteada en Puerto Montt en Chile se trató de forma diferente, pues su principal propósito era el de darle carácter sustentable al proyecto, mediante la reutilización de infraestructura existente adaptada a otro uso, además de la concentración de usos, de manera que se disminuyan los desplazamientos.

De los casos analizados se puede concluir que los procesos de renovación urbana dentro de las ciudades son necesarios para proporcionarles el dinamismo que con el tiempo van perdiendo, sin embargo, para evitar los problemas que conllevan estos procesos, son necesarias políticas de renovación urbana que ayuden a su control y mejoramiento de estos espacios.

2. Antecedentes Históricos de El Ejido





2.1 EL EJIDO DESDE 1557 A 1947

En la fundación de Cuenca en 1557 se impartieron numerosas instrucciones dadas a Gil Ramírez Dávalos por Hurtado de Mendoza, sobre la forma y trazado de la ciudad, incluyéndose lo señalado por el Gobernador: "En continuación de la fundación de dicha ciudad, por ejidos de ella para donde se apacenten y anden los bueyes y las bestias domadas de labor de los vecinos, de la dicha ciudad de Cuenca desde el río de la dicha provincia de Tomebamba hasta otro río que llaman Yaniví (yambi), desde el camino real y puentes hasta las faldas de la sierra. En el cual dicho ejido y pasto que desuso va deslindado y declarado, no ha de entrar otro ganado ninguno."¹

Ejido significa "un espacio conformado por terrenos comunales a las afueras de una población que se destinan servicios comunes como eras o pasto de ganado."²

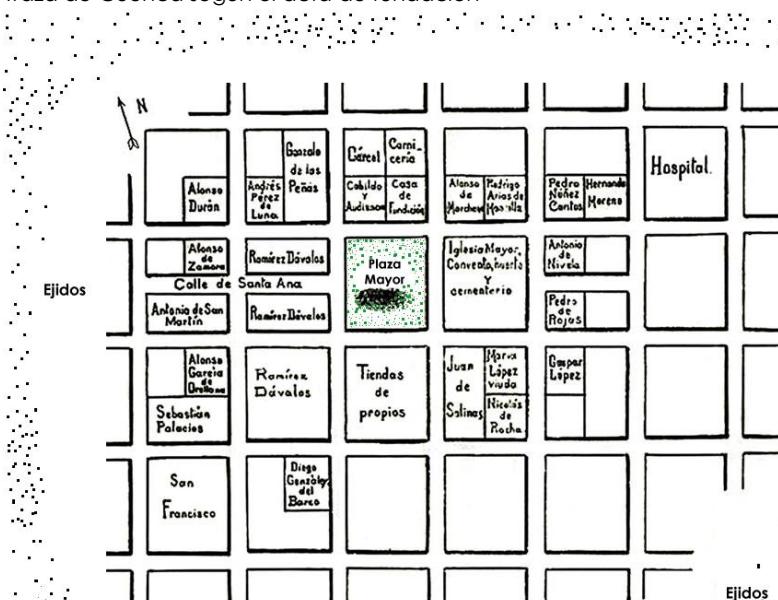
Con las instrucciones dadas por el Gobernador y conociendo el significado de la palabra, se considera que desde la fundación aparece "el ejido" de la ciudad de Cuenca, que conjuga la costumbre medieval española con la tradición indígena, un lugar de comunidad para pastorear 2000 ovejas, 300 vacas y 50 novillos como máximo, si se superara este límite de animales, es decir los sobrantes, se vendían y los fondos recaudados pasaban a la caja de la comunidad para tributos, fiestas comunales y otros. (Ver gráfico 2.1.1)

¹ Mora, L. Cuenca visto por hombres ilustres desde 1582. Cuenca.

² Diccionario de la Real Academia Española. Obtenido de <http://buscon.rae.es/drae/srv/search?val=ejido>

GRÁFICO 2.1.1: CIUDAD DE CUENCA

Traza de Cuenca según el acta de fundación



Fuente: Cordero O. (1976). Traza en base a las Actas de Fundación. Cuenca
Elaboración: Grupo de tesis

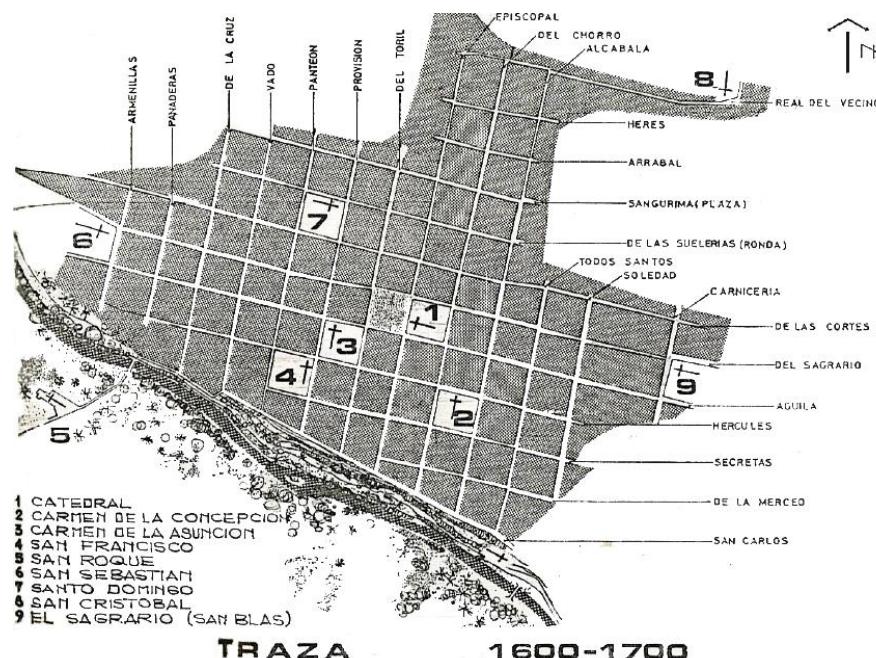
En el año de 1580 el modelo económico implantado por los españoles, como el comercio de los productos, mercancías y animales produjo un desarrollo de la ciudad, en especial hacia la salida de la misma; coincidiendo con la construcción de las iglesias de San José (El Vecino), San Roque, San Blas y San Sebastián, las que sirvieron de elementos polarizadores, es decir zonas de crecimiento ubicadas alrededor de la iglesia principal, dando lugar al incremento de población aproximadamente de 300 habitantes en 1563 a 750 en 1582.

Cuenca en 1700 pasa a ser Corregimiento, teniendo una superficie de aproximadamente 125 ha y con una población de 2500 españoles. Morfológicamente continuó creciendo bajo el modelo ortogonal, salvo algunas excepciones como en el sur de la traza. La ciudad empieza a llegar hacia las orillas del río Matadero, (actualmente río Tomebamba)

surgiendo el trazado irregular, además de un crecimiento en corredor en torno a las vías de salida y comunicación con otras regiones así como alrededor de las iglesias construidas de El Vecino, San Roque, San Blas y San Sebastián. (Ver gráfico 2.1.2)

GRÁFICO 2.1.2: CIUDAD DE CUENCA

Traza de Cuenca (1600-1700) Barrios tradicionales



Fuente: Albornoz, B. (2008) Planos e Imágenes de Cuenca, Cuenca-Ecuador.
Elaboración: Grupo de Tesis

En el siglo XVII la ciudad se queda sin ejidos, puesto que se venden y arriendan los solares, por la necesidad económica del cabildo, consumiéndose de esta manera los ejidos de la parte ubicada entre los ríos Tomebamba y Yanuncay; conformándose así una "nueva ciudad" a la cual la denominaron "Jamaica", la razón de este nombre no se explica, sin embargo la definición de esta palabra es "venta de caridad que se organiza para obtener fondos para algún fin."³

³ Oxford Dictionaries Spanish. Universidad de Oxford. <http://www.oxforddictionaries.com/es/palabras>

El primer Censo de Población de la Gobernación de Cuenca se realiza en el año 1778, en el cual se determina que la población total de la ciudad es de 18033 habitantes, de los cuales el 11% es decir 2032 personas habitaban en "Jamaica", en su mayoría indios cuya economía se basaba en la agricultura y la ganadería. (Ver cuadro 2.1.1)

CUADRO 2.1.1: CIUDAD DE CUENCA

Población de la ciudad de Cuenca, según censo de 1778.

SECTOR	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	%
Cuenca (Centro Histórico)	3091	3985	7076	39,24
Jamaica (El Ejido)	991	1041	2032	11,27
San Blas y anejos	1760	1948	3708	20,56
Espaldas de San Blas	543	573	1116	6,19
San Sebastián	1507	2594	4101	22,74
Total	7892	10141	18033	100

Fuente: Sánchez, M., & Arias, J. (1993). El moderno ortogonal cuadrangular en el crecimiento Urbano de Cuenca. Cuenca-Ecuador.

Elaboración: Grupo de Tesis

A mediados del siglo XVIII existe una grave crisis, debido a las presiones tributarias sobre la población indígena en la presidencia de Quito, afectando a todos los grupos sociales, ocasionando procesos migratorios hacia la región sur serrana y litoral, incrementando notablemente la población de Cuenca, convirtiéndose en la división administrativa más poblada de la Audiencia. En 1789 según Juan Velasco "el centro de la ciudad de Cuenca estaba habitado por españoles y plebe sin distinción, preferencia ni orden", mientras que en Jamaica, actualmente El Ejido predominaba la clase mestiza.

La ciudad sigue creciendo construyéndose progresivamente conventos, iglesias, edificaciones de un piso, hechas de adobe, madera y sus cubiertas de teja o paja. En ciertas zonas se sobrepasó los límites de su traza, surgiendo un barrio de trabajadores agrícolas a las riberas del río Matadero, por lo cual Francisco José Caldas en 1804 escribe: "El 5 de octubre de 1804, salí para Loja. Atravesamos el bello ejido de Cuenca. Es un llano bien espacioso y a perfecto nivel, tres ríos le atraviesan y le fecundan; el Matadero, que pasa por la misma ciudad, el Yanuncay en el medio y el Tarqui al Sur. Toda esta bella llanura está dividida en muchos pequeños trozos que el cabildo arrienda a los particulares, y hace un ramo

de las rentas de la ciudad, o de los propios, todos han formado sus casas más o menos cómodo más o menos bellas: han plantado árboles frutales y cultivado su pertenencia".⁴ (Ver gráfico 2.1.3)

GRÁFICO 2.1.3 CIUDAD DE CUENCA

Plano de Cuenca en el año de 1816.



Fuente: Albornoz, B. (2008) Planos e Imágenes de Cuenca, Cuenca-Ecuador.
Elaboración: Grupo de Tesis

Existe un decrecimiento de la población de la ciudad en las primeras décadas del siglo XVI, debido a factores de carácter natural (lluvias, heladas, sequías) y económicos, los cuales produjeron una fuerte migración hacia la Costa.

Durante esta época los usos no urbanos, haciendo referencia a las actividades coloniales desde mediados del siglo XVI hasta comienzos del XIX, Jamaica, actualmente El Ejido, presentaba usos netamente rurales, como la agricultura, la ganadería, bosques, etc. (Ver fotografía 2.1.1)

⁴ Albornoz, V. M. Cuenca ciudad para todos. Pág. 63

FOTOGRAFÍA 2.1.1 CIUDAD DE CUENCA

Vista "Jamaica" desde el puente Juana de Oro (actual puente del Centenario)



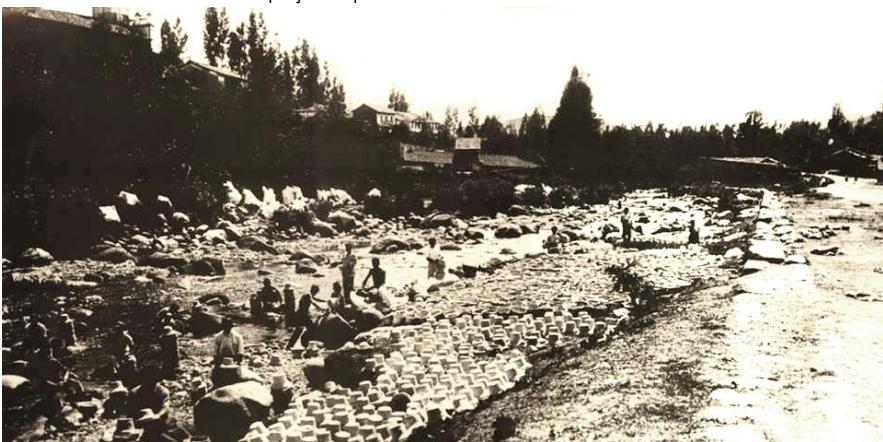
Fuente: Serrano, J. (1918). Banco Central del Ecuador

Finalizando el siglo XVIII la estructura económica del país cambia pues en la sierra se desarrollan actividades agrícolas mientras que en el litoral las actividades agro-exportadoras, evidenciándose las diferencias socio-económicas, ocasionando enfrentamientos que debilitaron la estructura colonial caracterizada por una sociedad jerarquizada, siendo un factor decisivo para la independencia.

El Ecuador empieza a exportar productos agrícolas como el cacao, café y cascarrilla que se convierten en la base de la economía del país. Se construye el ferrocarril y carreteras para enlazar las diferentes regiones del país, quedándose el Azuay al margen de dicho auge económico. Sin embargo, a raíz de la producción de los sombreros de paja toquilla junto con la producción de la quinina, entre los años de 1830 y 1865, la región cobra importancia, marcando una etapa importante en la vida económica del Azuay. (Ver fotografía 2.1.2)

FOTOGRAFÍA 2.1.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Lavado de sombreros de paja toquilla en río Matadero.



Fuente: Anónimo. (1910).

El auge económico de la provincia dado por la exportación, crea una vinculación con los países europeos especialmente con Francia, reflejándose en los modelos y materiales de las viviendas de las clases aristócratas de la ciudad. Las viviendas dejaron de ser de una planta utilizándose la madera para los segundos pisos. (Ver fotografía 2.1.3)

FOTOGRAFÍA 2.1.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Villa Roselena ubicada en la Av. Solano (edificación actualmente demolida)



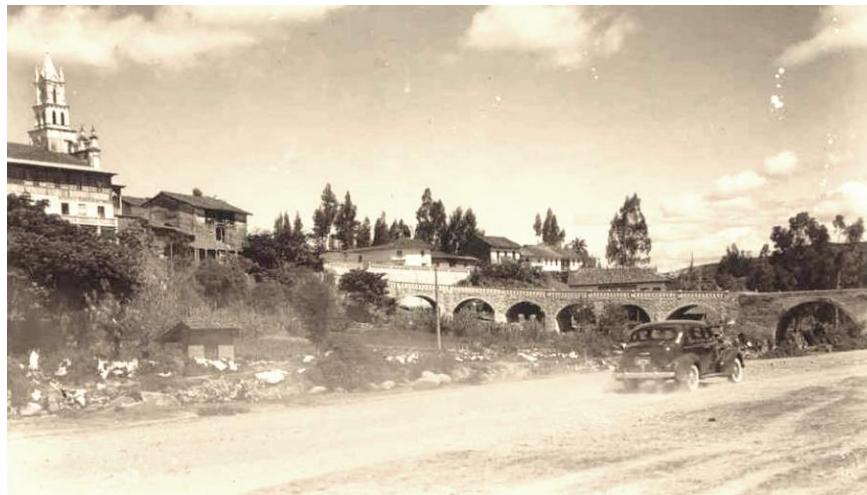
Fuente: Serrano, J. (1927).

En el centro de la ciudad se emplazaba el comercio, la administración, la gestión y las viviendas, la clase alta española se ubicaba en las manzanas centrales, en las periferias habitaban los "blancos" pobres y los mestizos, es decir los artesanos y empleados públicos, mientras en el área periférica, suburbana como la zona de "Jamaica", actualmente El Ejido, estaban los mestizos dedicados a la producción agrícola y ganadera.

Hacia el oriente y occidente estaban los ejidos y los hitos que marcaron el espacio y ayudaron a la comunicación con "Jamaica" serían tres puentes que unen los ejidos con el centro de la ciudad, el uno es de época incásica el denominado Ingacacha, el otro el del Vado y el de Todos Santos. (Ver fotografía 2.1.4)

FOTOGRAFÍA 2.1.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Puente Todos Santos



Fuente: Serrano, J. (1940).

El crecimiento físico de la ciudad de Cuenca en el siglo XIX no fue mayor, consolidándose lentamente y expandiéndose en todas las direcciones: al Norte Sandes (Rafael María Arízaga), al Sur por la calle Cedeño (Calle Larga) y el río Matadero (río Tomebamba), al Este por Av. Huáyna Cápac al este y al oeste la Miguel Heredia (Templo del Corazón de Jesús). El eje principal de crecimiento periférico fue el occidental siguiendo la vía Naranjal (Guayaquil). (Ver gráfico 2.1.4)

GRÁFICO 2.1.4: CIUDAD DE CUENCA

Plano de Cuenca en el año de 1900 a 1930.



Fuente: Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). *Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido*. Tesis. Universidad de Cuenca.

Elaboración: Grupo de Tesis

A finales del siglo XIX y comienzos del XX la ciudad presenta grandes cambios, dados por el auge económico de la paja toquilla y la cascarilla.

Jamaica, actualmente El Ejido, que fue una zona agrícola y ganadera que sufre transformaciones, debido a que las clases aristocráticas abandonan el centro de la ciudad y deciden construir sus quintas con huertos en grandes terrenos en el sector, convirtiéndose en un lugar privilegiado por el tratamiento especial que se le da.

En 1939 se conforma una comisión especial para incluir dentro del perímetro urbano el antiguo ejido de la ciudad, comprendido entre el río Tomebamba y el Yanuncay; y de Oriente a Occidente desde la Av. Antonio Valdivieso (Las Herrerías) hasta el punto denominado Tres Tiendas o Guzupamba. Las razones en que se basaron son:⁵

⁵ Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). *Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido*. Tesis. Universidad de Cuenca.

- "Que esta sección se encuentra bastante poblada, existiendo edificios de gran importancia como la Escuela de Medicina, el Colegio Nacional Benigno Malo, la escuela Agronómica, El Hospital General San Vicente de Paul, el asilo Tadeo Torres, La Planta Eléctrica Municipal, la Cervecería del Azuay, numerosas residenciales particulares así como también los terrenos en que se construye actualmente el Estadio Municipal". (Ver fotografía 2.1.5)

FOTOGRAFÍA 2.1.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Vista del río Matadero. Escuela de Medicina y Hospital general San Vicente de Paul



Fuente: Serrano, J. (1936).

- "Que varias de las propiedades allí situadas ya pagan desde hace tiempo el impuesto predial urbano, como en realidad toda la sección de El Ejido es parte integrante de la ciudad, ya que por su topografía se presta admirablemente a un rápido progreso"
- "Que desde la época colonial los terrenos de El Ejido han sido considerados parte integrante de la ciudad"
- "Que el mencionado Ejido ha sido propiedad del Ayuntamiento de Cuenca, desde la fundación de Cuenca, hasta que se procedió a venderlo en el año de 1905"
- "Que en la última ordenanza, la de 1908, el Concejo de Cuenca, se reserva en El Ejido el terreno necesario para ocuparlo en vías, edificios y otras obras públicas cuando llegue el caso."

- "Que el Concejo ya ha aprobado anteriormente el plano a que están sujetándose las construcciones que se hacen en El Ejido; sección que en la actualidad cuenta, en su mayor parte con los servicios de luz eléctrica y agua potable"

En abril de 1939 se aprueba la "Ordenanza de demarcación urbana y nomenclatura de calles, carreteras, avenidas, plazas, parques y puentes" por el ilustre Concejo Cantonal de Cuenca, en la que se incluye la zona de El Ejido. En esta ordenanza se denominaron a los puentes sobre los ríos Tomebamba y Yanuncay:

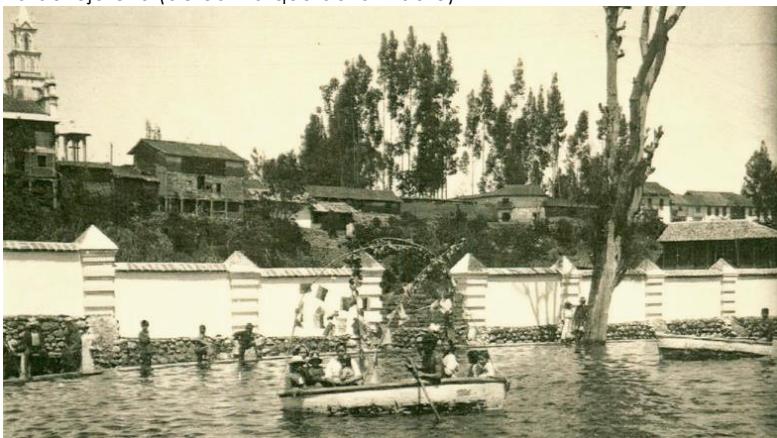
- Sobre el río Tomebamba: "El Vado", "Centenario", "Mariano Moreno", "Todos Santos" y "El Inca".
- Sobre el río Yanuncay: "Yanuncay", "Republicano" y "Calderón".

Para facilidad de orientación en el sistema vial, las vías se dividen en carreteras y calles; las carreteras van de occidente a oriente y las calles en dirección norte a sur de la ciudad.

En 1941 se dicta una nueva ordenanza donde se incluye en El Ejido: la Av. Remigio Crespo Toral entre los puentes de El Vado y El Inca, la Av. Chile cambiando su denominación a Av. 12 de Abril.

Se construye el "Parque del ejército" (actual Parque de la Madre), por haber iniciado y ejecutado las guarniciones militares.

FOTOGRAFÍA 2.1.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Laguna del ejército (actual Parque de la Madre)



Fuente: Serrano, J. (1923).

El Director de Obras Públicas Municipales Ing. Sergio Orejuela hace el primer intento para proponer lineamientos que dirijan y controlen el crecimiento de la ciudad en 1942.

Orejuela presentó un proyecto de ensanchamiento de la red urbana de Cuenca, basándose en las características topográficas, naturales, sociales y estéticas de la ciudad, sin embargo este proyecto contemplaba un área muy extensa de la ciudad y ocasionaba un excesivo fraccionamiento del territorio. La propuesta consistía en:

- La vía principal de Norte a Sur conocida actualmente como calle Benigno Malo, crece hacia el sur atravesando el río Tomebamba y convirtiéndose en la Av. Fray Vicente Solano. (Ver fotografía 2.1.6)
- En esta propuesta se observa que se mantienen los ejes principales como la Av. Loja, Av. Solano y la Av. Huáyna Cápac, pero cambiando el orden de sus manzanas en toda la zona de El Ejido. Hay que recalcar que este plano es solamente una propuesta y no se puede profundizar en el análisis de las vías.
- Se consolida un nuevo eje vial de importancia como es la Av. Loja y Av. Solano, en el caso de la Av. Huáyna Cápac se da la consolidación de manzanas hacia el Oeste mientras que al Este su situación es distinta ya que no se encuentra consolidada.

FOTOGRAFÍA 2.1.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Desfile Av. Solano



Fuente: Serrano, J. (1932).

2.2 EL EJIDO DESDE 1947 AL 2015. PERÍODOS DE CRECIMIENTO

La zona de El Ejido desde la fundación de Cuenca hasta el día de hoy ha sido protagonista de simultáneos cambios y procesos de urbanización y consolidación, esta zona especial se ha sometido a diferentes planes reguladores junto con sus respectivas ordenanzas.

En el año 1941, se dicta una ordenanza, la delimitación urbana de la ciudad no varía, se incluyen en la zona de El Ejido: La Av. Remigio Crespo Toral, entre los puentes de El Vado y El Inca (actual puente de El Vergel); la antigua Av. Chile es cambiada de nombre convirtiéndose en la actual Av. 12 de Abril. El límite urbano hasta ese entonces es utilizado esencialmente para fines tributarios.

El primer intento muy elemental hasta ese entonces, para proponer lineamientos que dirijan y controlen el crecimiento de la ciudad es propuesto por el Ing. Sergio Orejuela, Director de Obras Públicas Municipales en 1942. A finales de la década del 40 se elabora el Anteproyecto del Primer Plan Regulador, elaborado por el Arq. Gatto Sobral, consecutivamente en la década del 50 éste plan influye notablemente en el crecimiento y desarrollo de la ciudad de Cuenca de manera especial para la zona de El Ejido.

Hemos identificado tres periodos por los cuales El Ejido ha atravesado, en el primer periodo (1950-1980) es el ensanche del Cuenca hacia El Ejido y la consolidación del mismo, en el segundo (1980-2000) este sector enfrenta un proceso de renovación de usos de suelo y en el tercer periodo (2000-2015) es decir la última década El Ejido sufre una renovación más agresiva por la demolición de edificaciones y también por el fraccionamiento del suelo.

A continuación se detalla los planes y ordenanzas que han sido aprobadas y que fueron o están vigentes de manera general en los períodos por los cuales ha pasado El Ejido en particular:

Los planes:

- 1947 Plan regulador (PR 47) Arq. Gatto Sobral
- 1971 Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Cuenca

(PDDU 71). Arq. Hugo Castillo.

- 1982 Plan de desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca (PDUAMC 82) CONSULPLAN
- 1991 Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca.
- 2015 Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Cuenca.

Las Ordenanzas:

- 1998 Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento territorial del cantón cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo Urbano.
- 2003 Reforma, Actualización, complementación y codificación de la Ordenanza que sanciona el plan de Ordenamiento territorial del cantón cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo Urbano.
- 2010 Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (área de influencia y zona tampón del Centro Histórico)

2.2.1 PRIMER PERÍODO 1950 - 1980

El Ejido nace como un ensanche del Centro Histórico, sin embargo su concepción es muy diferente, y es durante la década de los 60 y 90 donde toma mayor fuerza su consolidación como una zona residencial, principalmente por su cercanía a la parte administrativa y de servicios de la ciudad, una de las razones por la cual se volvería un sector tan demandado.

A esto se suma la aparición del primer Plan para la ciudad de Gatto Sobral, el cual plantea la concepción de ciudad jardín bajo la cual sería concebido este sector, puesto que al ser una zona que empezaba a poblar disponía de grandes extensiones de suelo que fueron aprovechadas para el emplazamiento de edificaciones aisladas. Este tipo de implantación sería para aquella zona del sector que se estaba consolidando, puesto que la Av. Loja y la calle de las Herrerías deberían mantener su estructura predominante de manera que su configuración no se vea afectada.

De igual manera se plantea la configuración del sistema vial, atribuidas al Plan de Hugo Castillo, con vías principales a las avenidas Loja y Solano, por

lo que se podría decir que fueron las primeras que conformaron el sector, además de la Av. 10 de Agosto, posteriormente se crearían nuevas calles y avenidas conforme el sector lo requeriría, dando paso a manzanas que claramente se diferenciarían del casco histórico, es decir de forma irregular.

2.2.1.1 EL PLAN DE GATTO SOBRAL (1947 - 1970)

A partir de los años 60 la ciudad entra en una nueva etapa, que de acuerdo a la clasificación hecha por Julio Carpio Vintimilla: "Durante toda su historia Cuenca ha sido un centro administrativo, con jurisdicción sobre un área variable, la diversificación de sus funciones, le ha permitido mantenerse y progresar pese a la parquedad de los recursos naturales de la región y el aislamiento."¹

Un sector que tiene todas las características para un plan de re densificación es lo que en Cuenca se conoce como "El Ejido", esta zona es fruto de la aplicación del primer plan de ordenamiento territorial elaborado por el Arq. Gatto Sobral en 1947, quien supo poner en práctica el criterio jerárquico para las vías, similar al de las 7V de Le Corbusier, siendo la gran mayoría de estas la columna vertebral sobre la cual se desarrolla la ciudad actual y sobretodo El Ejido.

Al sector de "El Ejido" se lo conoce como la ciudad nueva, por su cercanía con el centro histórico, puesto que a su alrededor se pueden encontrar toda clase de equipamientos, servicios y un sistema vial eficiente, características por las cuales es una zona apta para los proyectos de densificación.

El límite de este sector a densificar está comprendido al Norte por el río Tomebamba, al Sur por el río Yanuncay al Este por la calle de las Herrerías y al Oeste por la Av. de las Américas. (Ver gráfico 2.2.1)

A mediados del siglo XX, en la década de los 60 el crecimiento de la ciudad de Cuenca se dirige hacia el Sur de una manera acelerada, obedeciendo al interés residencial de los grupos sociales de niveles económicos medios y altos, como resultado del gran auge económico de

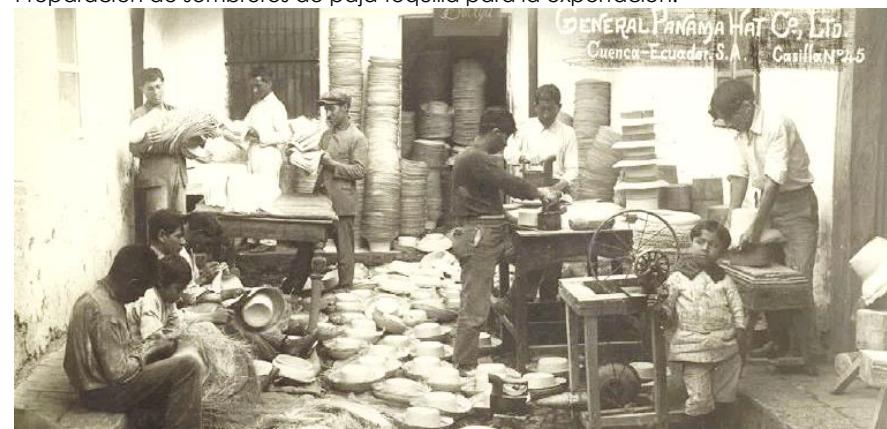
la época producto de la exportación del sombrero de paja toquilla. (Ver fotografía 2.2.1)

GRÁFICO 2.2.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Plan Regulador de la Ciudad de Cuenca 1947



Fuente: Cuenca Urbana

FOTOGRAFÍA 2.2.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Preparación de sombreros de paja toquilla para la exportación.



Fuente: Heredia, M. (1908)

¹ Vintimilla, Julio Carpio, 1976 "Las etapas de crecimiento de la ciudad de Cuenca Ecuador"

Es de gran importancia señalar que para la caracterización física y arquitectónica de la zona influyó la tendencia moderna de la arquitectura (racionalismo), reflejada por el interés particular y público con la intervención del Arq. Gilberto Gatto Sobral.

Resultado de esta intencionalidad se produjo una ciudad jardín eminentemente residencial con lotes que permitían la implantación de edificaciones aisladas con grandes retiros, servida de una infraestructura vial y de servicios básicos de buenas características e inclusive sobredimensionada, dando como resultado una zona de especial atractivo por sus condiciones ambientales y funcionales. (Ver fotografía 2.2.2)

FOTOGRAFÍA 2.2.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Vista de la Av. Solano desde el puente Juana de Oro (hoy puente Centenario).



Fuente: Anónimo (1960)

Hacia finales de la década de los 80 y comienzos de los 90, el centro de la ciudad se encuentra saturado, el comercio, la banca, la producción de servicios generales y personales, entre otras actividades ya no encuentran cabida en este sitio y se suman las incomodidades que tienen que afrontar tanto comerciantes como consumidores por la falta de plazas de parqueo, a la gran cantidad de tráfico y a algunos otros aspectos tales como el alto costo de los arriendos, el elevado costo del suelo, el deterioro del medio urbano, etc.

Por lo tanto la mayoría de las actividades que se desarrollaban en el centro de la ciudad, tienen a ubicarse en El Ejido, acarreando diversos problemas, pues se trata de un sector que no fue diseñado para albergar este tipo de uso.

Como se mencionó anteriormente, Gatto Sobral basa su propuesta en el modelo de la ciudad jardín, por ello el aspecto relacionado con los espacios verdes sean estos públicos o privados, merecen especial consideración en la estructuración de la ciudad.

En cuanto a la vialidad, se plantea un sistema jerarquizado y articulado de vías, que conectarán las diferentes partes de la ciudad entre sí, y por otro lado a la ciudad con otras urbes. Así concebida la vialidad se definen grandes manzanas de formas irregulares y alargadas, cuyas proporciones van de 1:2 a 1:4, diferenciándose notoriamente del sector colonial y el trazado en damero, de manzanas rectangulares y cuadradas.

En referencia a los usos de suelo en El Ejido, la propuesta de zonificación es la siguiente:

- Zona residencial media: empleados, comerciantes, etc.
- Zona residencial de categoría superior
- Zona residencial en bloques de apartamentos
- Zona residencial obrera

2.2.1.2 PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CUENCA (1970 - 1982)

El Arq. Hugo Castillo lleva a cabo el segundo plan de desarrollo urbano de Cuenca, en este propone una división de la ciudad en barrios y zonas con el fin de distribuir equitativamente los servicios y el equipamiento urbano en las diferentes unidades, siendo así la ciudad dividida en dos sub-zonas: el centro administrativo - comercial y el área periférica de viviendas aisladas.

La vivienda es considerada como un uso secundario dentro del casco urbano central en el que se propone la combinación de vivienda multifamiliar con usos comerciales y administrativos. (Ver gráfico 2.2.2)

Este plan no hace mayores propuestas respecto al equipamiento urbano mayor, ni otro tipo de equipamientos que surgen a raíz del crecimiento de

la industria, como el comercio pesado (materiales de construcción, vehículos, etc.)

Claramente el limitante de la ciudad hacia el Sur es el río Yanuncay y como se ve El Ejido no se encuentra consolidado como sucede en el núcleo urbano y es por esta razón que en El Ejido hay dos vías principales o de primer orden así tenemos: la Av. Loja, la Av. Fray Vicente Solano, y una de segundo orden la Av. 10 de Agosto. (Ver fotografía 2.2.3)

Al Noreste tenemos también la incorporación del aeropuerto que va a ser un sitio importante para la urbe, por lo que nace una nueva vía llamada la Av. Quito que pasara paralelamente por el aeropuerto.

Para El Ejido se hacen las siguientes propuestas:

- En áreas de interés histórico, caso de las Av. Loja y las Herrerías, se implantaran vivienda en hilera, sin retiro y con portal. La altura máx. es de 3 pisos.
- Para vivienda multifamiliar el área del lote mínimo es de 220m² con un frente de 12m. Se permite la construcción de 4 pisos en altura.
- Para viviendas pareadas o aisladas el área del lote mínimo es de 300m con un frente mínimo de 11m. La altura máx. es de 3 pisos.

Esta propuesta de diversificar las tipologías de vivienda, se apega más a la realidad económica de la ciudad, presentando varias alternativas y conduciendo teóricamente a una menor segregación espacial.

FOTOGRAFÍA 2.2.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

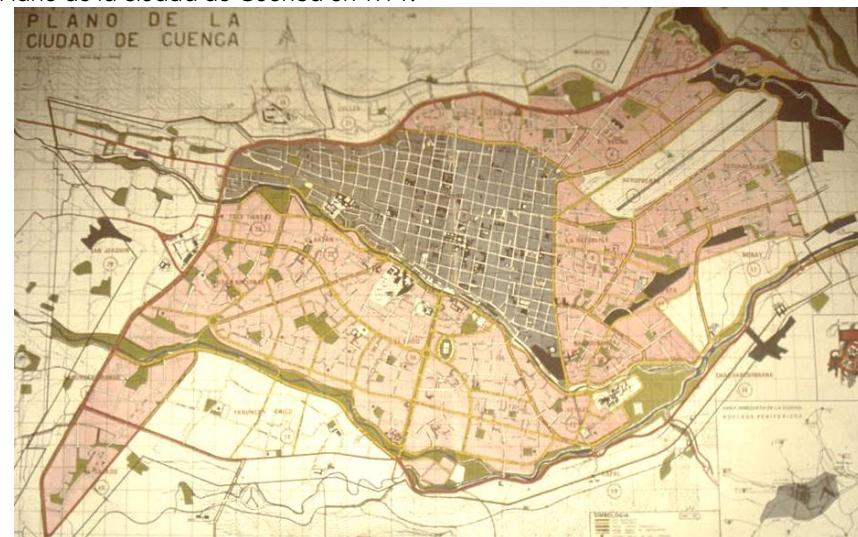
Vista de El Ejido desde Turi



Fuente: Anónimo (1970)

GRÁFICO 2.2.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Plano de la ciudad de Cuenca en 1971.



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

2.2.2 SEGUNDO PERÍODO 1980 - 2000

Durante este periodo se da mayormente un proceso en la renovación de usos de las edificaciones construidas hasta ese entonces, por lo que el uso residencial va perdiendo su fuerza para dar paso al comercio. Es así que El Ejido ya no solo es cuna de las clases altas y medias para la construcción de sus viviendas sino que empieza a acoger a aquellas actividades del Centro Histórico que se han visto desplazadas por la congestión y alta concentración, buscando una alternativa de ubicación, siendo el sector más próximo El Ejido.

Puesto que al ser una zona aún descongestionada de actividades y tráfico vehicular, es el sector idóneo para el emplazamiento de estos nuevos usos, dándose de esta forma un proceso de expansión en toda la ciudad lo que implica grandes inversiones en obras de infraestructura y equipamientos para la municipalidad.

Es Así que el plan de ordenamiento territorial del cantón Cuenca realizado en 1998, intenta mitigar este fenómeno de expansión con la intención de

propender hacia un asentamiento compacto, para lo cual se dicta la Ordenanza que estaría enfocada a regular el uso y la ocupación del suelo de manera más organizada buscando una adecuada combinación de actividades que respondan a las necesidades de aquella época.

2.2.2.1 PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL ÁREA METROPOLITANA DE CUENCA (1982 - 1993)

Este plan realiza la firma ecuatoriana CONSULPLAN, y trae consigo algunas propuestas substanciales de la planificación y el ordenamiento del territorio cuya utilidad va más allá de la esfera de la acción de la Municipalidad y de la planificación física. Se trata de un análisis objetivo y veraz de la realidad cuencana, en cuanto a su desarrollo económico a través de un diagnóstico cuyo objetivo radica en la necesidad de configurar una imagen de Cuenca que permita conocer los elementos que han intervenido en su desarrollo y que lo harán en su evolución hasta fines del presente siglo. (Ver gráfico 2.2.3)

La predicción de que el área de El Ejido en general llegarían a convertirse en el nuevo centro urbano de Cuenca, se ha cumplido en parte, pues si bien en primera instancia se consolidó como un sector eminentemente residencial, actualmente soporta un proceso de renovación el cual gran parte de los usos y actividades que se han desarrollado históricamente en el centro de la ciudad, buscan esta área como una alternativa de solución al alto grado de congestión y concentración existente en el Centro Histórico. (Ver fotografía 2.2.4)

FOTOGRAFÍA 2.2.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Terminal de autobuses, actual plaza El Farol.



Fuente: Anónimo (1985)

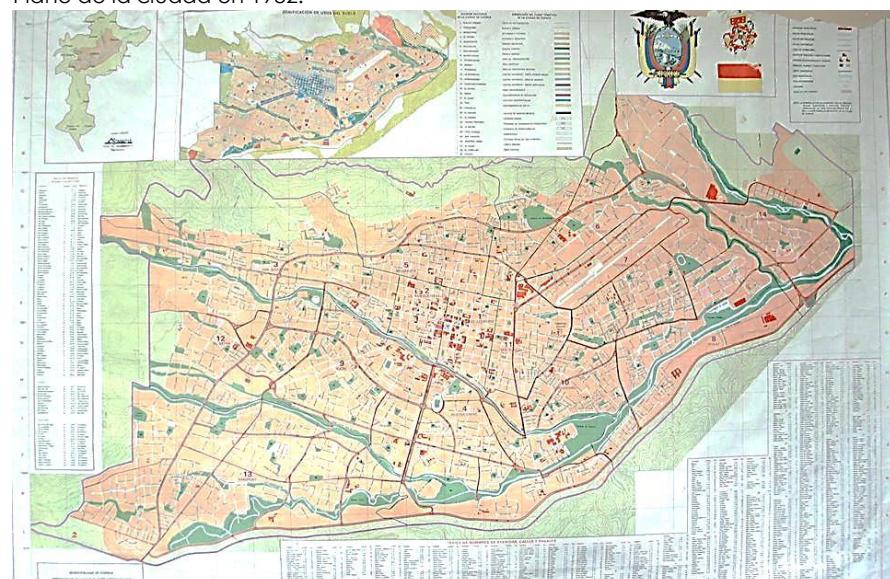
Esta expansión ha motivado fenómenos como la dispersión en la ocupación del territorio; altas inversiones en infraestructura y equipamiento para llevar servicios básicos a nuevos conjuntos habitacionales; expansión de los límites de la ciudad, pues al consumir grandes extensiones de suelo sin referencia a las previsiones derivadas de planes urbanos, se promueve una ciudad difusa y dispersa.

El modelo adoptado por estos conjuntos habitacionales, se basa en su mayoría en vivienda unifamiliar horizontal, con bajas densidades y altos porcentajes de ocupación, consumiendo más territorio, sustituyendo espacios agrícolas de calidad, zonas verdes o de protección; por más viviendas.

No se puede perder de vista que este tipo de procesos, que fragmentan la convivencia e integración social y urbana, representa altos costos de operación para los municipios.

GRÁFICO 2.2.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Plano de la ciudad en 1982.



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

2.2.2.2 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CUENCA (1993 - 1998)

Un modelo de asentamiento en lo que corresponde a los usos de suelo que subyace tras la "Ordenanza que sanciona Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano" emitida por el Municipio de Cuenca en 1998 y reformada en el 2003. Este modelo ha permitido a la población facilidades de servicios, comunicación y un entorno apto para el desenvolvimiento de las actividades cotidianas; dicho modelo con la intención de propender hacia un asentamiento compacto.

En un marco regulador que proponga estrategias generales y específicas de manera integrada. Para fines de aplicación de la Ordenanza, se identifican los siguientes Ejes Urbanos, conformados por los predios con frente a las avenidas: F. Vicente Solano, Remigio Crespo T., Paucarbamba, 12 de Abril, Unidad Nacional, 10 de Agosto y Loja. (Ver fotografía 2.2.5)

La Ordenanza no solamente se preocupó de asignar los usos de suelo buscando una adecuada combinación de actividades compatibles y complementarias con la vivienda, evitando la especialización funcional; sino que además reguló el comportamiento de tales actividades mediante una serie de normas técnicas que deben adoptar los proyectos arquitectónicos, las cuales han sido trascendentales para que la ciudad mejore su calidad ambiental. (Ver gráfico 2.2.4)

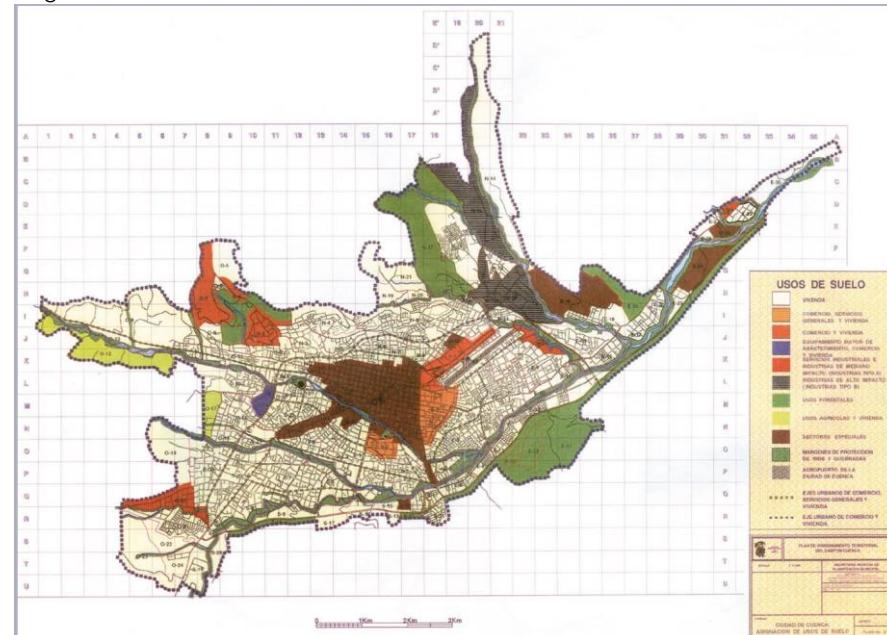
FOTOGRAFÍA 2.2.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Vista aérea de la Av. 12 de Abril.



Fuente: Internet. Disponible en: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=640494>

GRÁFICO 2.2.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Asignación de usos de suelo. Ordenanza 1998



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

2.2.3 TERCER PERÍODO 2000 - 2015

Puesto que el proceso de renovación durante el primer quinquenio aún es manejable, en el año 2003 se lleva a cabo la reforma de la Ordenanza realizada en 1998, en la cual aún se considera al sector como parte de ella. Sin embargo para el año 2010 se crea la primera Ordenanza para El Ejido, la misma que lo considera como zona del Centro Histórico.

Durante este último periodo el proceso de renovación toma mayor fuerza especialmente en la última década, ya no solo referente a usos de suelo sino también hacia la renovación de edificaciones, lo que provoca su demolición para dar paso a construcciones en altura intentando obtener el mayor provecho posible, además del aumento de lotizaciones.

Con la finalidad de aprovechar al máximo la infraestructura existente y conseguir un modelo de ciudad más compacto, el Plan Urbano de Cuenca (2015) y las mismas Ordenanzas vigentes promueven densidades que respondan a estos planteamientos, por lo que la construcción en altura especialmente en estas zonas de la ciudad se vuelve aún más frecuente, alterando espacios ya consolidados como El Ejido.

2.2.3.1 REFORMA, ACTUALIZACIÓN, COMPLEMENTACIÓN Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE SANCIÓN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO (2003)

Esta ordenanza entra en vigencia en mayo del año 2003, como producto de un proceso que emprendió el municipio de Cuenca desde el año 1996 concibiendo la Planificación y Gestión Municipal como un proceso permanente y modular.

El objetivo de la publicación de esta ordenanza por parte del municipio de Cuenca fue que todos los ciudadanos sin tener que acudir al municipio sepan cómo actuar urbanísticamente en cualquier sector de la ciudad, así como dar conocimiento a la ciudad sobre los usos de suelo permitidos en determinadas zonas, además de los nuevos usos planteados. Otro punto importante de esta ordenanza es las nuevas disposiciones en cuanto a las características de ocupación incrementando la altura de las edificaciones en varias zonas de la ciudad. (Ver fotografía 2.2.6)

FOTOGRAFÍA 2.2.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Vista panorámica de El Ejido desde Turi.

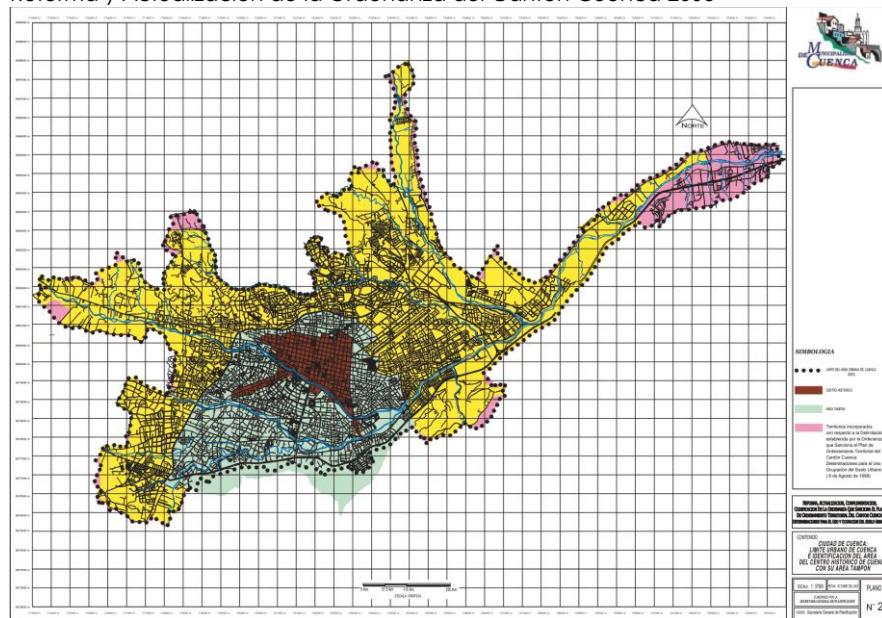


Fuente: Internet. Disponible en: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=640494>

En dicha ordenanza de cierta manera ya se habla de excluir a El Ejido, ya que su dinámica es diferente a pesar de la notable predominancia del uso residencial, este territorio recepta mayoritariamente el comercio, los servicios, la gestión y administración, características similares al Centro Histórico, refiriéndose a este como su área adyacente y encaminada a conservar los valores paisajísticos y naturales.

GRÁFICO 2.1.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Reforma y Actualización de la Ordenanza del Cantón Cuenca 2003



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

2.2.3.2 ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA DE EL EJIDO (ÁREA DE INFLUENCIA Y ZONA TAMPÓN DEL CENTRO HISTÓRICO). 2010

Es la primera propuesta específicamente para El Ejido, considerándola como zona tampón del centro histórico, la misma es el resultado del Plan General de la ciudad, es decir no se realizó un plan parcial para el sector que nos acerque a la realidad del área de estudio.

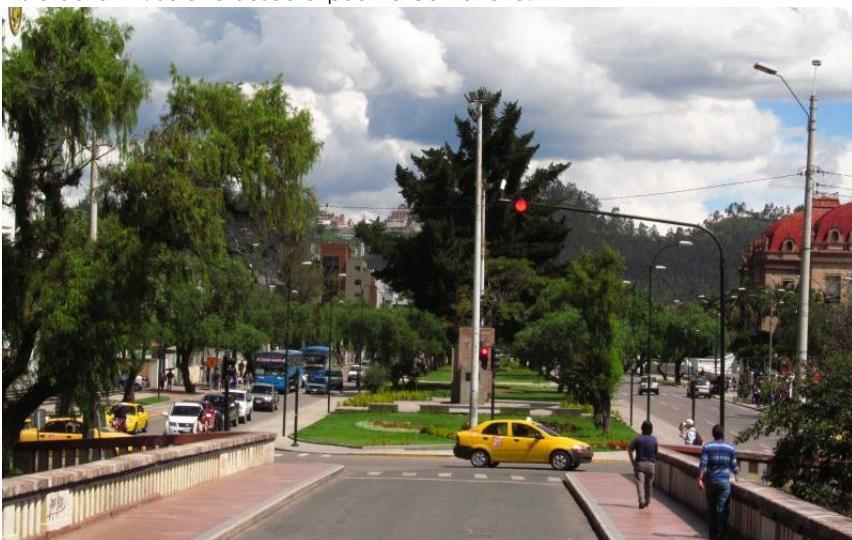
La actual normativa fue expedida bajo las consideraciones ya mencionadas, El Ejido un sector con alto valor patrimonial, evidencia del patrimonio cultural y edificado de la ciudad, por sus características históricas, arquitectónicas, naturales, paisajísticas y urbanas, las mismas que le confieren identidad propia al ser la zona de mayor influencia del Centro Histórico, lo que le convierte en una zona a proteger. (Ver fotografía 2.2.7)

Describe como ejes patrimoniales de la ciudad: la Av. 12 de Abril, Av. Loja y calle de las Herrerías. Considerando a esta zona como núcleo urbano de la ciudad.

La ordenanza tiene como objeto, el determinar y regular el uso y ocupación del suelo y la preservación del paisaje y los patrimonios, manteniendo una armonía entre el espacio natural y el construido, conservando las visuales y paisajes de la ciudad, promoviendo el desarrollo armónico y ordenado de las diferentes actividades que se implanten en la misma y privilegiando el uso de vivienda. El uso principal para este sector es el Residencial, el cual varía de acuerdo a su ubicación. (Ver gráfico 2.2.6)

FOTOGRAFÍA 2.2.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

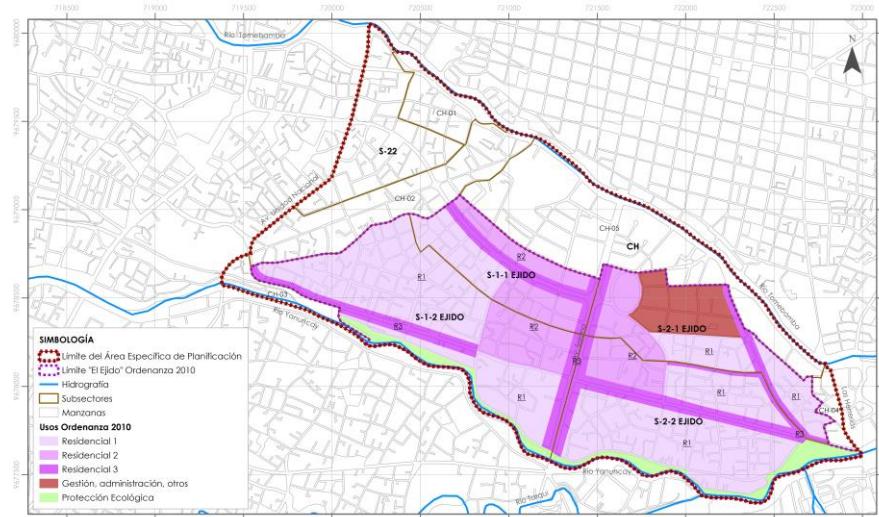
Vista de la Av. Solano desde el puente Centenario.



Fuente: Internet. Disponible en: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=640494>

GRÁFICO 2.2.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Asignación de usos del suelo para El Ejido, Ordenanza 2010.



exista una sana mezcla de usos de suelo y funciones de la ciudad, el aumento de la compactidad da idea de una mayor proximidad, porque concentra en el espacio unidades de características diferentes, las hace más próximas y en consecuencia se reducen las distancias físicas.

FOTOGRAFÍAS 2.2.8: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

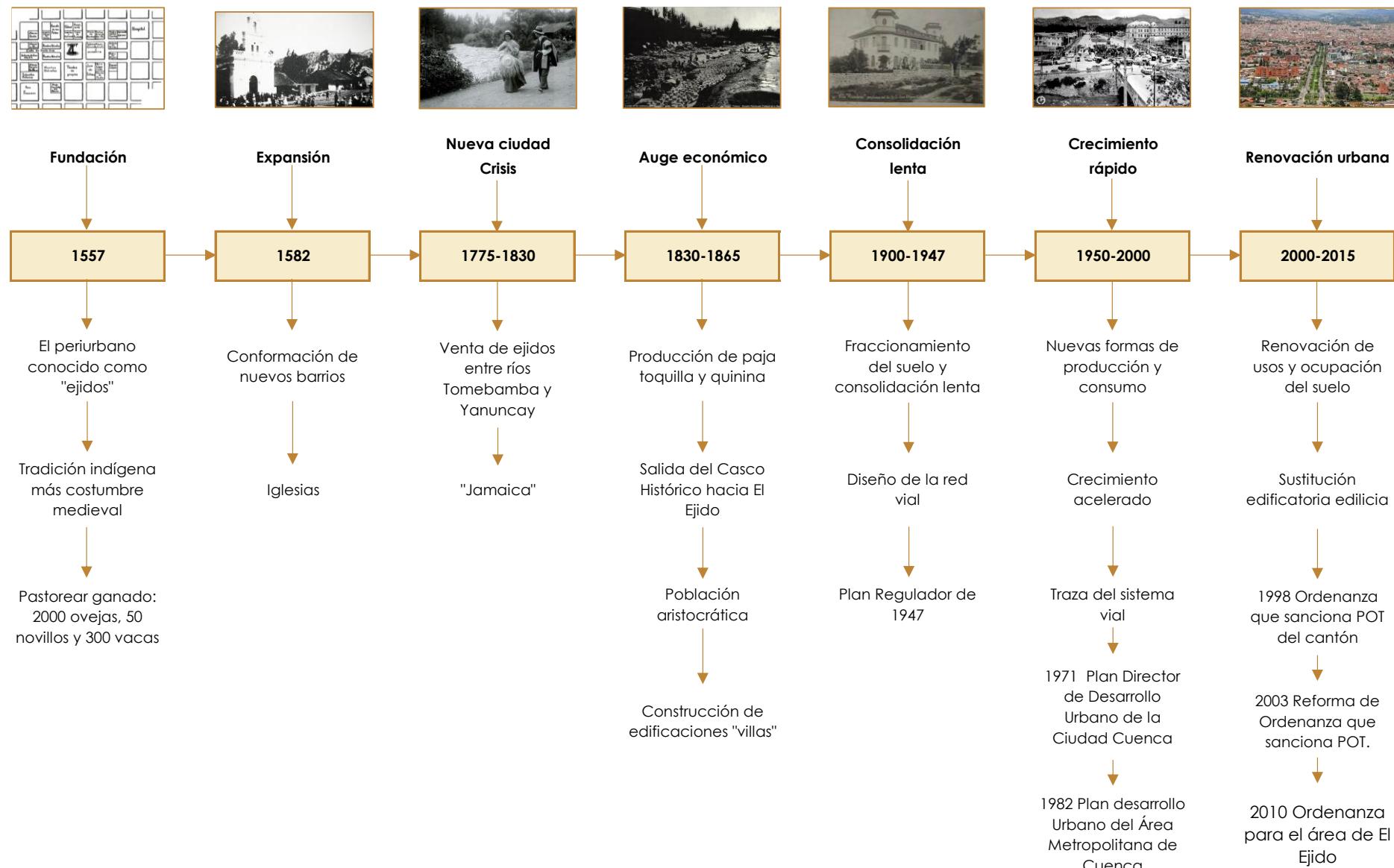
Vistas panorámicas de El Ejido



Fuente: Internet. Disponible en: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=640494>
Proyecto VLIR. (2011). "Análisis y Jerarquización del Inventario de Bienes Inmuebles de El Ejido". Cuenca

MAPA 2.2.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Cuadro resumen de la reseña histórica de El Ejido



MAPA 2.2.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Cuadro resumen de los períodos de crecimiento

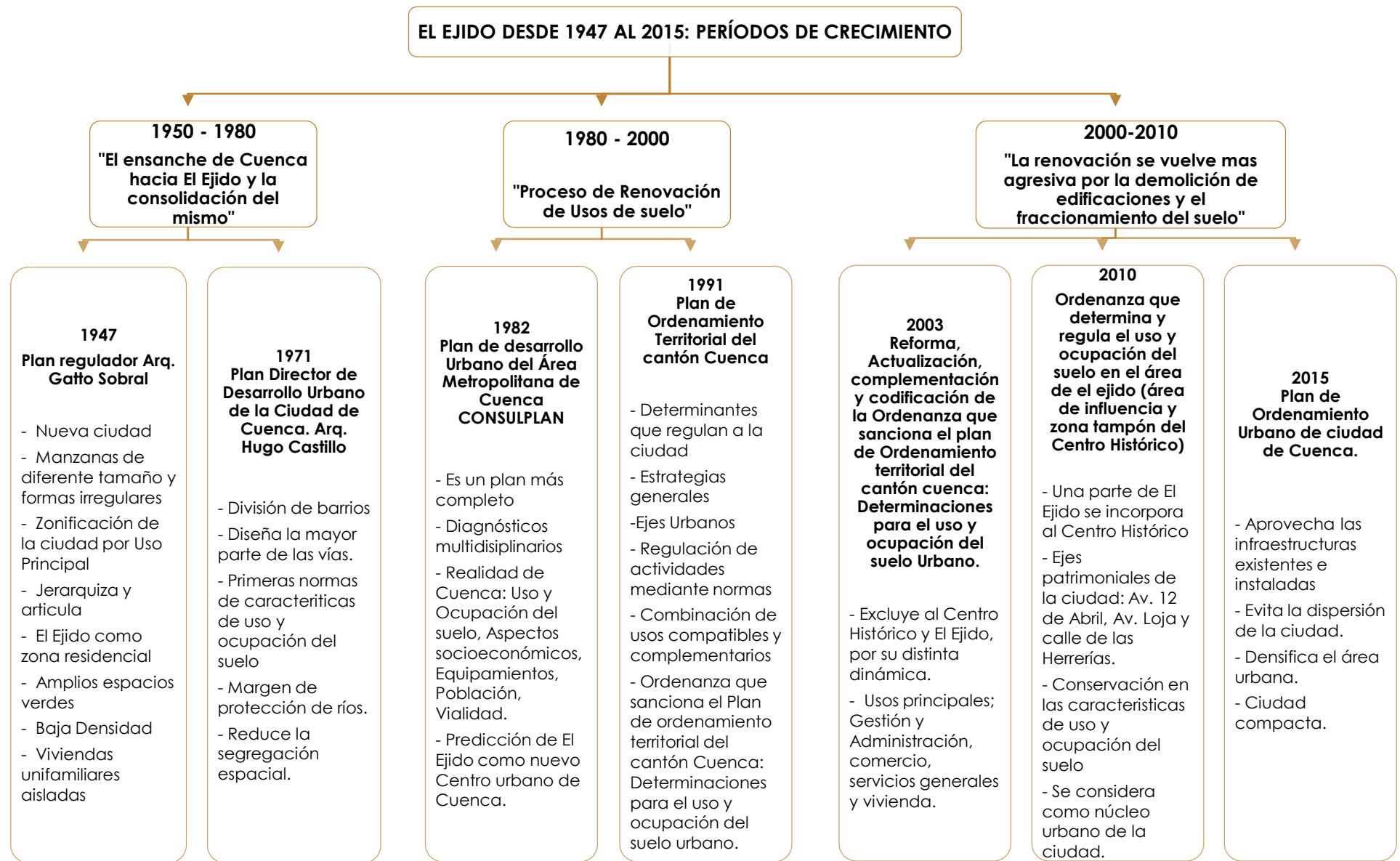
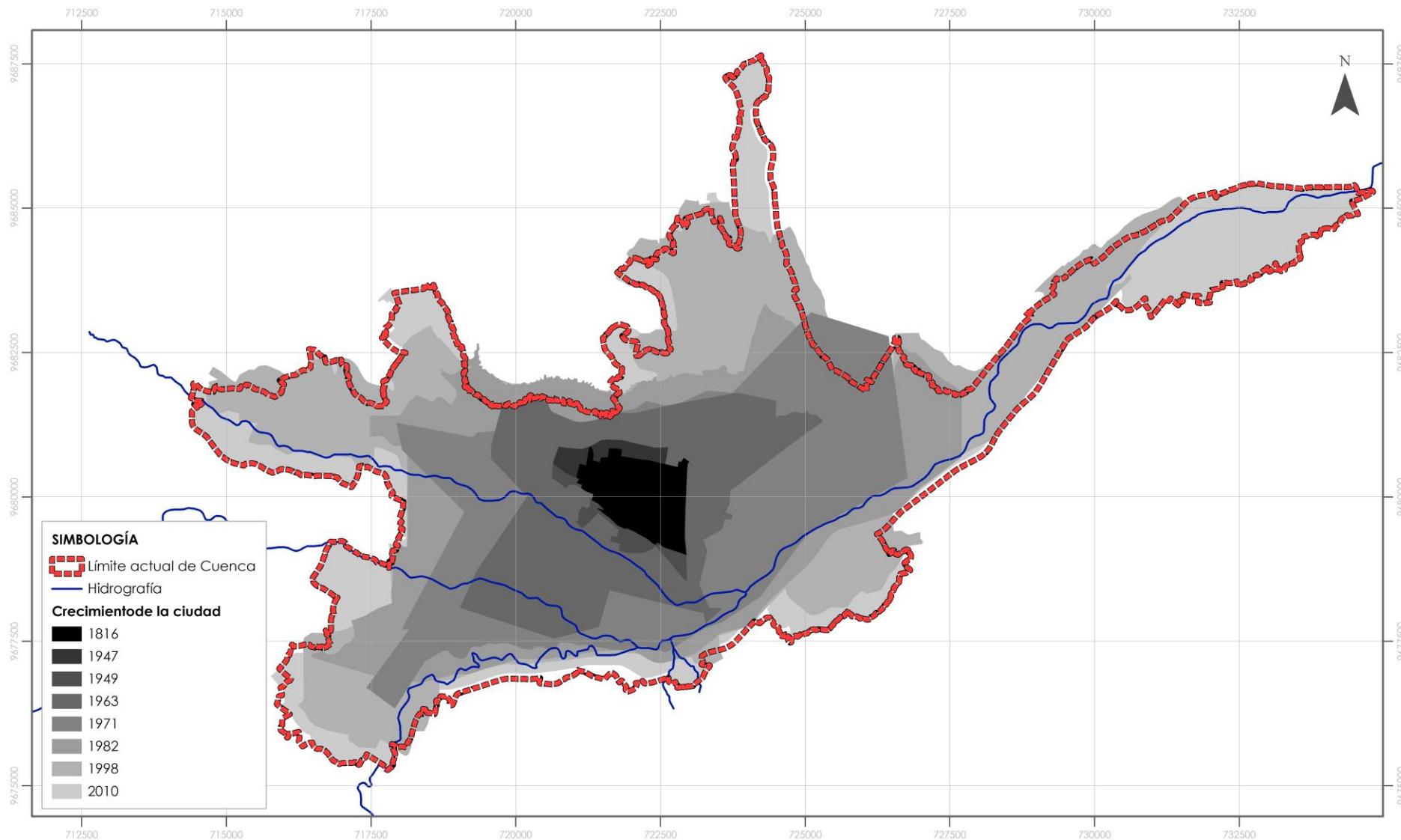


GRÁFICO 2.2.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Evolución y crecimiento de la ciudad de Cuenca.



Fuente: Grupo de Tesis.

2.3 LA RENOVACIÓN URBANA EN EL EJIDO

Las ciudades son un punto de concentración de las actividades humanas que generan una serie de cambios tanto físicos como funcionales que van modificando su estructura, creando procesos de renovación urbana. Sin embargo, en ciudades donde no se han dictado políticas que controlen su crecimiento, se puede dar otro tipo de renovación urbana como la espontánea, desarrollada como consecuencia de las necesidades de sus habitantes, y que en muchas ocasiones puede llegar a convertirse en caótica.

Los casos que se estudiaron en la primera parte del capítulo muestran claramente que los procesos de renovación traen consigo una serie de cambios a las ciudades, que ciertas veces se pueden ver reflejados en la estructura socio-económica del lugar, como en el caso de Santa Bárbara hoy Nueva Santa Fe en Bogotá, pues el cambio de uso significó la salida de los residentes originales hacia otros sectores de la ciudad.

En el caso de Puerto Montt en Chile se trató de aprovechar la infraestructura existente, provocando el mínimo impacto para el lugar y sus residentes, pues al contrario del caso anterior este no planteaba la demolición de las edificaciones sino que estas fueran adaptadas para un nuevo uso. Conservando de esta manera la estructura de la ciudad, pero mejorando su funcionalidad y dinamismo.

Hasta el momento en El Ejido la renovación que se ha dado ha sido muy similar a la del segundo caso, sin embargo, no se debe descartar el hecho de que si no se toman las medidas necesarias a tiempo, podría tener el mismo destino de Santa Bárbara referente a la sustitución de edificaciones y en el peor de los casos con valor patrimonial con el fin de dar paso a edificios que alteran no solo la concepción del sector sino de la ciudad, pues se debe tener presente la gran influencia de El Ejido para el Centro Histórico al ser considerado como su Zona Tampón.

Cabe mencionar que El Ejido se consolidó a partir de la salida de las clases pudientes del Centro Histórico, como respuesta a una gran concentración de usos de suelo en aquella época, puesto que este nuevo sector representaba una buena alternativa para su emplazamiento, ya que a pesar de ubicarse en el área inmediata al casco histórico no estaba

ocupado en su totalidad, empezando así su proceso de consolidación, lo que significaba el fraccionamiento de los grandes lotes que hasta entonces se habían dedicado a la siembra, dándose así el proceso de urbanización que incrementaría notablemente el mercado de tierra y vivienda, y que se ha agudizado durante las últimas décadas por el acelerado proceso de renovación tanto en uso como en ocupación del suelo. Acarreando repercusiones negativas como consecuencia de las trasformaciones de sus espacios con rasgos históricos, como la afección a su imagen urbana.

Sin embargo, actualmente El Ejido representa un área muy importante para la ciudad, puesto que ha adquirido un carácter de sector comercial y prestador de servicios, lo que ha ocasionado un notable incremento en los usos de suelo, que a pesar de ser compatibles con la vivienda, han provocado la reducción de la misma, especialmente en ejes viales donde es más evidente la ubicación de todo tipo de comercios y servicios.

Esta gran demanda que ejercen los cambios de usos de suelo han tenido su principal impacto sobre el parque edificado, ya que generan nuevas formas de ocupar el suelo, cuyo propósito principal es el mayor aprovechamiento del suelo, ya sea incrementando el área construida (C.O.S) o los números de pisos (C.U.S), lo que ha tenido repercusiones negativas en un espacio ya consolidado, alterando la horizontalidad que caracteriza al sector.

Sin embargo, cabe recalcar que no todas las consecuencias de los procesos de renovación son malas, ya que a pesar que muchas edificaciones han cambiado su uso de suelo original, algunas de estas han sido readecuadas para acoger las nuevas actividades, tratando de mantener y conservar el parque edificado existente. Pero si bien son pocos los ejemplos que se pueden citar respecto a estas acciones, existe un número considerable de edificaciones que han sido demolidas para dar paso a construcciones en altura, alterando el paisaje circundante.

Además del incremento en los precios del suelo, que al no ser proporcional al aumento en el costo de las construcciones, genera la sustitución de edificaciones de 2 y 3 pisos para obtener mayores ganancias. Lo que también se ve reflejado en el estatus socio-económico, puesto que únicamente aquellas clases de ingresos altos podrán acceder a estos sectores de la ciudad.



Sin embargo, el cambio de uso del suelo, también ha tenido sus repercusiones en el sistema vial, puesto que la concentración de dichos usos, ha significado el incremento de los volúmenes de tráfico generando congestión vehicular, especialmente en aquellos ejes viales donde mayormente se localizan comercios y servicios. A lo que se suma la demanda de parqueos que deben ser solventadas mediante la disminución de carriles de circulación, agudizando este inconveniente a ciertas horas del día.

Es por ello que es necesario generar políticas urbanas a tiempo, de manera que los procesos de renovación puedan ser debidamente controlados, pues si bien no podemos imponernos a las transformaciones y cambios a los que están expuestas las ciudades, si podemos regular las consecuencias que traen consigo dichos procesos.

Además que se debe tener presente que El Ejido es un sector particular de la ciudad, tanto por su arquitectura, historia, condiciones paisajísticas y ambientales especiales, así como por su carácter de nueva centralidad de la ciudad, que debe ser tratada como complementaria al Centro Histórico, evitando repetir los inconvenientes que actualmente presenta este, como: la reducción del uso vivienda, pérdida de espacios verdes para dar paso a zonas de parqueo, problemas en el tráfico vehicular y la excesiva concentración de usos vinculados al comercio y servicios.

Por lo que previo al planteamiento de políticas urbanas, es necesario realizar un estudio a detalle de El Ejido, el cual será la base para el establecimiento de propuestas y estrategias acorde a la realidad del sector, para lo cual en el capítulo siguiente se analizarán todos aquellos aspectos más relevantes que permitirán conocer los cambios de este particular sector durante los últimos años.

Además se debe tomar en cuenta que los espacios que forman parte del Centro Histórico no son sólo un testigo de la historia, sino que representan un recurso estratégico y fundamental para proyectar un tipo de desarrollo, en el que la ciudad tenga políticas claras de asentamientos, usos y funciones¹. Antonio Ponz afirma que una ciudad debe ser “un libro abierto

del que todos puedan aprender”² a través de sus monumentos, calles, edificaciones y similares, de manera que relaten la historia y desarrollo de la misma.

La renovación, recuperación y conservación del patrimonio urbanístico-arquitectónico y del paisaje histórico - cultural de El Ejido no puede lograrse con políticas y acciones aisladas, sino que debe concebirse de manera integral cuyo objetivo será la preocupación del legado histórico de la ciudad construida.

Es así que no se pueden frenar los cambios a los que están expuestas las ciudades, sin embargo, esta evolución debe ser controlada de la mejor manera tratando de que estos procesos tengan el mínimo impacto sobre los espacios urbanos, especialmente en la población, evitando así la gentrificación.

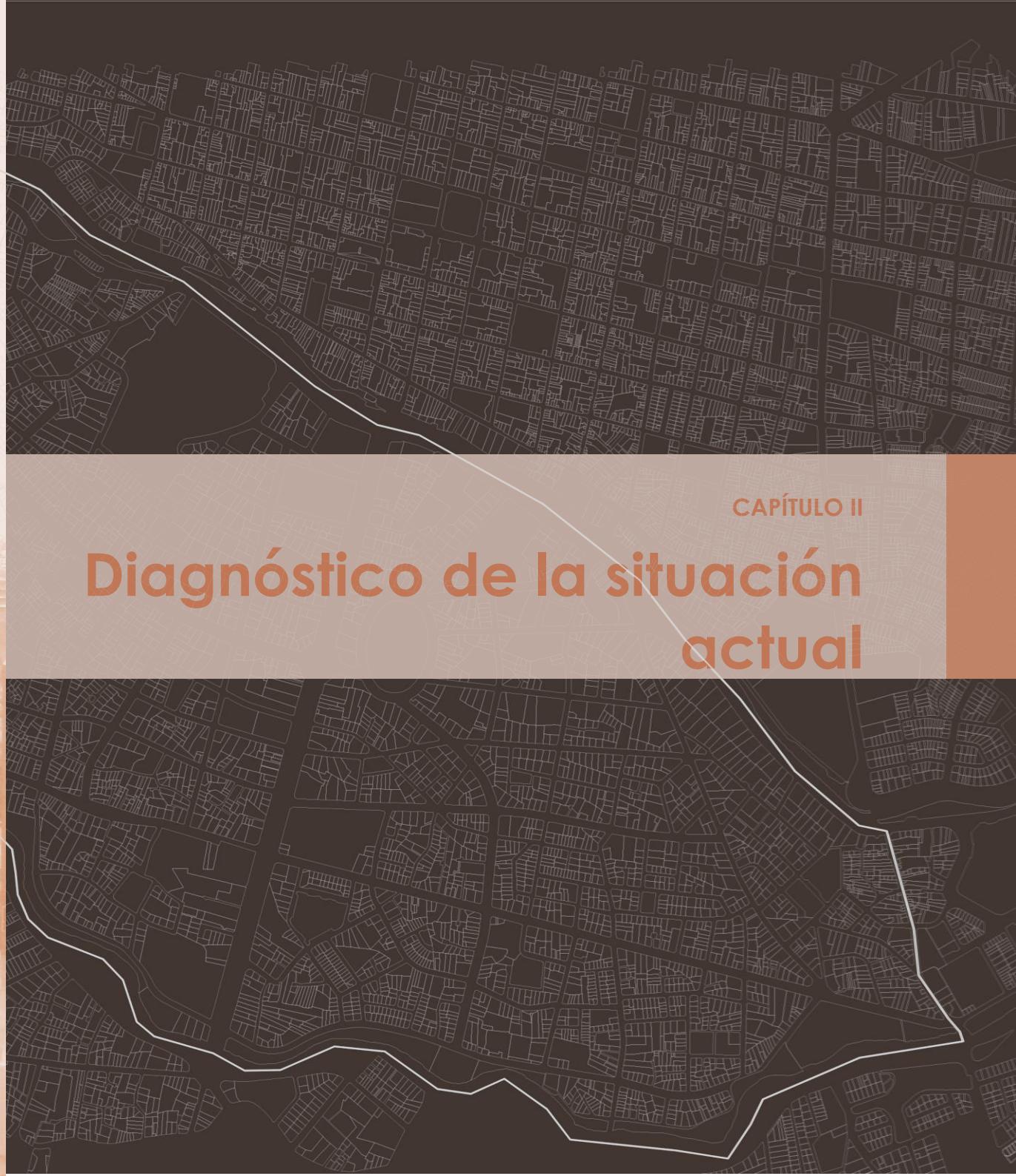
¹ Vergara Durán, R. A. *Transformaciones de la imagen de una ciudad: repercusiones de la renovación urbana*.

² Citador por: Casey Early “España Moderna” Madrid 1793. pág. 114



CAPÍTULO II

Diagnóstico de la situación actual





1. Delimitación y división del área de estudio







1.1 ANTECEDENTES

La importancia que conlleva una adecuada delimitación del área de estudio (A.E.), implica la búsqueda de variables y factores económicos y sociales, pero sobre todo históricos y paisajísticos, de manera que definan y caractericen el lugar objeto de estudio, dándole un cierto grado de homogeneidad, la misma que permitirá un adecuado desarrollo del presente diagnóstico.

Cabe mencionar que el área de estudio fue tomada de la Tesis de grado "Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo El Ejido", pues se considera que mantiene un alto grado de homogeneidad. Además que servirá de precedente de El Ejido hace 15 años, que nos dará una idea más acertada acerca de la renovación que ha sufrido el sector durante estos últimos años.

El sector ha sido definido a lo largo del tiempo por importantes hitos para la ciudad como lo son, El Barranco hacia el Norte delimitado por el río Tomebamba y hacia el Sur por el río Yanuncay, por lo que se puede mencionar la importancia paisajística del sector para la ciudad.

En el diagnóstico es preciso definir el área de influencia inmediata, la misma que se caracteriza por ser un elemento de transición entre el área específica de planificación y el resto de la ciudad. Cuyo objetivo de definir dicha área es relacionar aquellos aspectos del sector que se prolongan hacia ésta y que solo pueden ser entendidos si se los analiza en su globalidad.

1.2 OBJETIVOS

Para el correcto desarrollo del presente estudio es trascendente el planteamiento de objetivos claros, que deberán ser cumplidos con el avance del tema:

- Determinar hitos claramente identificables que permitan un reconocimiento inmediato del área de estudio.
- Identificar zonas homogéneas que ayudarán a determinar los subsectores, facilitando el análisis de los diagnósticos sectoriales.

1.3 ASPECTOS GENERALES

1.3.1 CONCEPTOS UTILIZADOS

Delimitación: referida a la determinación de los límites del territorio, entre lo que conforma el área de estudio, diferenciándola del resto de la ciudad, mediante el trazo de un polígono imaginario cuyo perímetro determina el límite objeto de estudio.¹

Hitos: constituyen elementos de referencia como; monumentos, edificios, colinas, etc. En muchas ocasiones son elementos prominentes de la ciudad, perceptibles desde su totalidad o bien dentro de un ámbito menor: siendo puntos fijos en la trama urbana que son significativos y sirven para conocer la dirección de un camino y señalar los límites de un territorio.²

Sectores: representan zonas con similares características de ocupación. La sectorización consiste en dividir o delimitar geográficamente un territorio a partir de barreras geográficas o límites naturales.³

Manzana urbana: célula o elemento esencial de la estructura urbana, conformada por polígonos cerrados, y definidos por el trazado vial, que se intersectan o cruzan formando ángulos conocidos como esquinas. Las manzanas a su vez están constituidas por elementos menores, que son los predios o lotes, en las que se construyen las edificaciones.⁴

Área específica de planificación (A.E.P): constituye la porción de territorio en el cual se elaborarán los estudios para el desarrollo del diagnóstico, siendo éste el espacio en el que serán aplicadas la mayor parte de propuestas del Plan de Conservación a realizarse.

¹ Feria Toribio, J. M. (2004). Problemas de definición de las áreas metropolitanas de España, Boletín de la A.G.E.N Nº 38.

² Astudillo, S. Imagen urbana y análisis de las relaciones visuales.

³ España. Ley de ordenación Urbanística de Andalucía. (2012). Planes de Sectorización, Art 12, pág 22.

⁴ Cuba. (1994). Plan maestro para la revitalización integral de la Habana vieja. Glosario de términos urbanísticos. [Versión electrónica]. URL:<http://www.planmaestro.ohc.cu/index.php/instrumentos/glosario#m>

Área de influencia (A.I.I): es el territorio que se encuentra adyacente al área de influencia inmediata con el cual existe una serie de interdependencias, relaciones y complementariedades de orden socio-económico, político y administrativo, sirviendo como una zona de transición entre el límite fijado y el resto de la ciudad.

1.3.2 ASPECTOS METODOLÓGICOS

Como se mencionó anteriormente el área de estudio fue tomada de una Tesis ya realizada. Sin embargo, cabe aludir que previa esta decisión se realizó un reconocimiento de campo del lugar, que permitió identificar ciertos hitos que serán nombrados posteriormente y de vital importancia para el desarrollo del estudio.

Del reconocimiento de campo se conserva un registro fotográfico de los lugares más representativos del área de estudio, así como de los subsectores, mismos que serán establecidos a través de un análisis realizado a los sectores de planeamiento vigentes en la "ordenanza de El Ejido"⁵ que regula el sector. Sin embargo, cabe mencionar que el área considerada en dicha ordenanza, no incorpora todo el espacio urbano delimitado para el Área específica de planificación (A.E.P), por lo que será necesario el análisis del territorio faltante.

1.4 CONTENIDOS

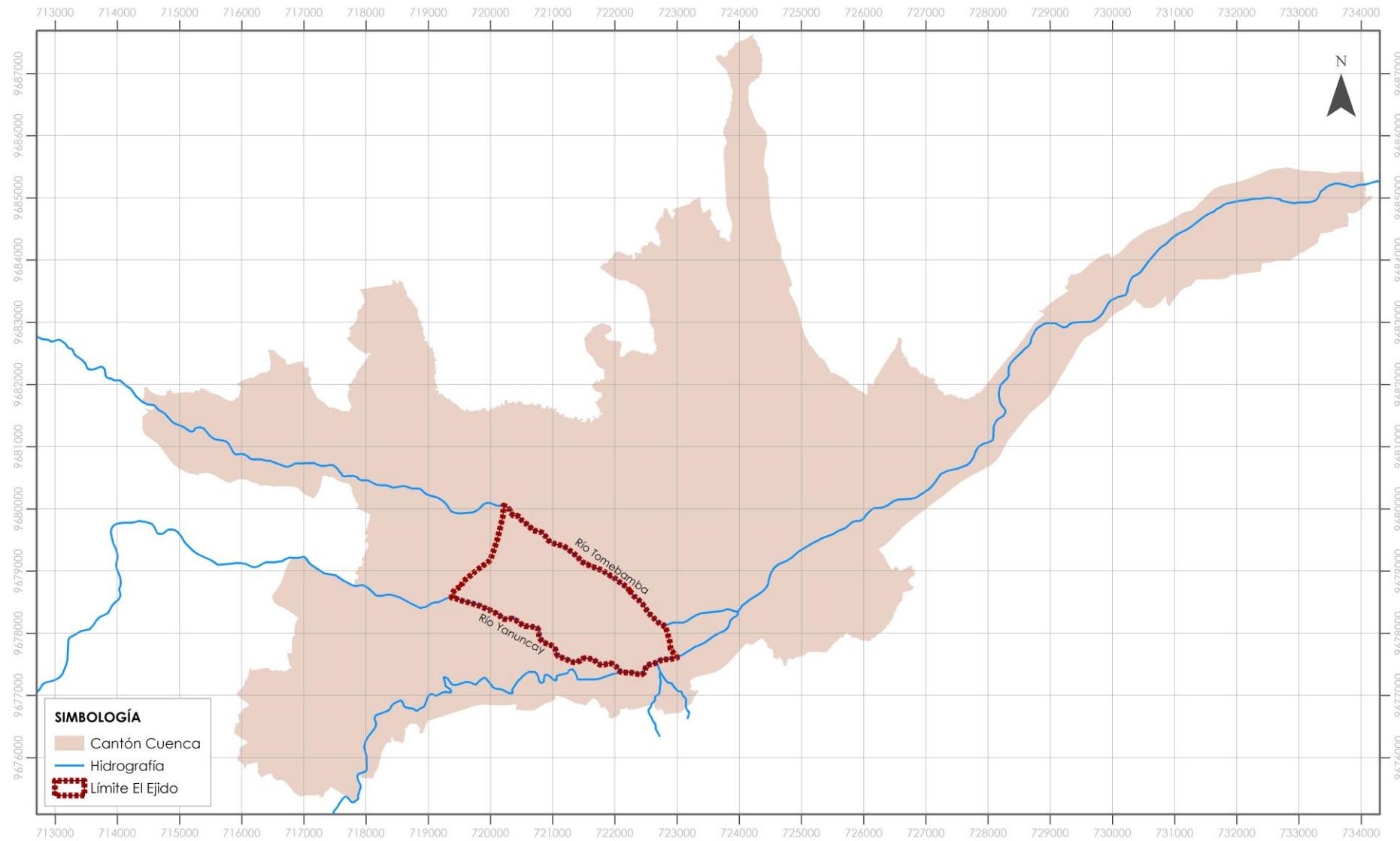
1.4.1 UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL ÁREA DE ESTUDIO

El Ejido se ubica al Sur de Cuenca, sobre la tercera terraza aluvial que conforma la ciudad, caracterizada por su topografía plana y por estar atravesado de Oeste a Este por los ríos Tomebamba y Yanuncay tanto en el Norte como el Sur, respectivamente, los cuales delimitan naturalmente el área de estudio. (Ver gráfico 1.1)

⁵ GAD Municipal Cuenca. (2010). Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (área de influencia y zona tampón del centro histórico). Art 2, pág 10.

GRÁFICO 1.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Ubicación geográfica del Área de estudio



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.

Elaboración: Grupo de Tesis.

1.4.2 COMPONENTES DEL ÁREA DE ESTUDIO

El Área de estudio para efectos de la elaboración del Plan de Conservación de El Ejido de la ciudad de Cuenca, está conformado por dos territorios: Área Específica de Planificación (A.E.P), la cual está constituida por el territorio objeto de estudio y Área de Influencia Inmediata (A.I.I) establecida por el espacio urbano contiguo a El Ejido, el cual puede ser determinado mediante un estudio detallado debido a que éste, se halla sujeto a una serie de variables socio-económicas y de dependencia que están relacionadas directamente con el sector.

1.4.3 DIVISIÓN DEL ÁREA ESPECÍFICA DE PLANIFICACIÓN (A.E.P)

1.4.3.1 RECONOCIMIENTO DEL ÁREA DE ESTUDIO

Siendo uno de los sectores más próximos al Centro Histórico de la ciudad, este se encuentra prácticamente ocupado en su totalidad, pues constituye una de las zonas residenciales de preferencia para estatus socio-económicos medios y altos, sin embargo, la gran demanda que ha tenido el sector por su privilegiada ubicación, ha sido aprovechada por comercios de todo tipo, principalmente hacia las principales calles y avenidas, como: la Av. Fray Vicente Solano, 10 de Agosto, 12 de Abril, Remigio Crespo y Loja. (Ver fotografías 1.1 y 1.2)

El Ejido sobresale por sus características particulares en uso y ocupación del suelo, pues la mayoría de sus edificaciones mantienen aún homogeneidad en su altura y el tipo de implantación. Sin embargo, la demanda de este tipo de ubicaciones por ciertas actividades socio-económicas comerciales y de servicio, ha estimulado la implantación de edificación en altura, que han sustituido a edificaciones de carácter eminentemente residencial, lo que trae consigo el fenómeno llamado "renovación urbana", tanto en edificaciones como en el uso del suelo. Siendo el resultado de la presión económica ejercida principalmente por el sector privado.

De las quince parroquias urbanas con las que cuenta el cantón Cuenca, el sector está conformado por la parroquia Sucre y parte de la Huayna Capac. (Ver gráfico 1.2)

FOTOGRAFÍA 1.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Redondel de la intersección de la Av. Solano y 10 de Agosto



Fuente: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 1.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Redondel de la Av. 12 de Abril y José Peralta, vista desde el puente Todos Santos



Fuente: Grupo de Tesis



1.4.3.2 DEFINICIÓN DEL LÍMITE DEL ÁREA ESPECÍFICA DE PLANIFICACIÓN (A.E.P)

En base a la información recolectada, y luego de realizar un recorrido por el área de estudio, con la finalidad de constatar los límites físico-espaciales indicados en el plano elaborado por el grupo de Tesis mencionado anteriormente, se concluyó mantener el límite establecido, pues se considera que es el más adecuado para el objeto de estudio. Debido a que, para su fijación se consideraron aspectos históricos, que engloban características funcionales, sociales y estéticas que lo diferencian del resto de la ciudad, pues según la "ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA DE EL EJIDO" lo define como el ÁREA DE INFLUENCIA Y ZONA TAMPÓN DEL CENTRO HISTÓRICO al ser su primer ensanche.

Cabe recalcar que el límite engloba espacios urbanos que han soportado constante renovación en su uso y ocupación del suelo. Lo que en ciertos casos ha comprometido importantes visuales con las que contaba el sector.

Es necesario aclarar que los puntos ya establecidos son claramente identificables, pues se toman referentes físicos como los ríos Tomebamba y Yanuncay hacia el Norte y Sur, y vías locales hacia el Este y Oeste como las Herrerías y la Av. Unidad Nacional, respectivamente. Por lo que se mantienen los límites que se describen a continuación. (Ver cuadro 1.1 y gráfico 1.2)

CUADRO 1.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Coordenadas de puntos Hitos

PUNTO HITO		COORDENADA ESTE	COORDENADA NORTE
H1	Río Tomebamba y Unidad Nacional	720210	9680054
H2	Av. Unidad Nacional y Mexico	719558	9678834
H3	Av. Loja y Unidad Nacional	719538	9678753
H4	Río Yanuncay y Av. Loja	719377	9678573
H5	Río Yanuncay y Puente Gapal	722997	9677605
H6	Av. Doce de Abril y calle de las Herrerías	722820	9678094
H7	Río Tomebamba y Puente El Vergel	722791	9678129

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.
Elaboración: Grupo de Tesis

A. HITO 1 (H1)

Este se ubica en la intersección del río Tomebamba y la Av. Unidad Nacional, continuando en dirección Suroeste de la misma.

B. HITO 2 (H2)

Desde el hito 1 continuando hacia el Suroeste por la Av. Unidad Nacional hasta intersectarse con la Av. México se localiza el hito 2.

C. HITO 3 (H3)

Partiendo del Hito 2, siguiendo en dirección Suroeste hasta intersectarse con la Av. Loja y 10 de Agosto se ubica el hito 3.

D. HITO 4 (H4)

Siguiendo por la Av. Loja en dirección hacia el río Yanuncay, límite Sur del área de estudio. Se ubica el hito 4, quedando establecido así el límite Oeste.

E. HITO 5 (H5)

Siguiendo el recorrido del río en sentido Oeste-Este hasta intersectarse con el puente denominado El Gapal, pasando también por Los Tres Puentes, ubicando así el quinto hito, estableciendo de esta manera el límite Sur del área de estudio mediante el río Yanuncay.

F. HITO 6 (H6)

Partiendo de la intersección entre el río Yanuncay y el puente de Gapal, siguiendo en dirección de la calle Las Herrerías hasta intersectarse con la Av. 12 de Abril se sitúa el hito 6.

G. HITO 7 (H7)

Continuando en sentido Noreste, en la intersección entre el puente de El Vergel y el río Tomebamba se ubica el séptimo hito, delimitando de esta forma el lado Este del área específica de planificación.

H. HITO 1 (H1)

Finalmente siguiendo la dirección del río Tomebamba en contra corriente, hasta intersectarse con la Av. Unidad Nacional se establece el límite Norte del área de estudio, con lo que queda determinado el límite del área específica de planificación. (Ver fotografías 1.3-1.6)

FOTOGRAFÍA 1.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

H1 – Intersección Av. Unidad Nacional y río Tomebamba



Fuente: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 1.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

H2 – Intersección Av. 10 de Agosto, México y Unidad Nacional



Fuente: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 1.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

H3 – Intersección Av. 10 de Agosto y Loja



Fuente: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 1.6 EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

H4 - Intersección Av. Loja y río Yanuncay



Fuente: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 1.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
H5 – Intersección Av. 10 de Agosto y calle Las Herrerías



Fuente: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 1.8: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
H6 – Intersección Av. 12 de Abril y calle Las Herrerías



Fuente: Grupo de Tesis

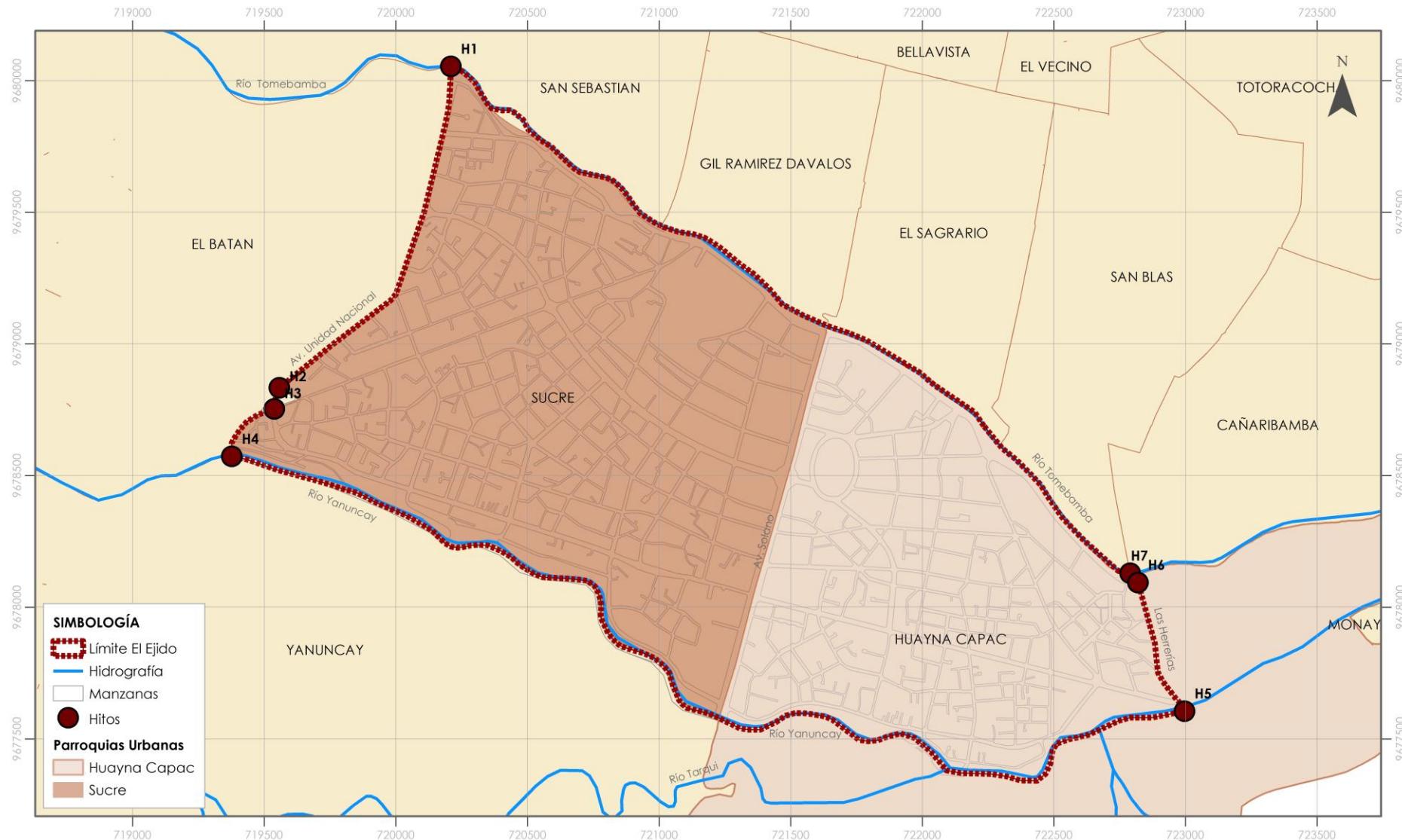
FOTOGRAFÍA 1.9 EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
H7 – Puente El Vergel, río Tomebamba



Fuente: Grupo de Tesis

GRÁFICO 1.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Definición del límite del Área Específica de Planificación



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.

Elaboración: Grupo de Tesis.

1.4.3.3 SECTORIZACIÓN Y AMANZANAMIENTO DEL ÁREA DE ESTUDIO

Por motivos metodológicos es imprescindible la división del área específica de planificación, con el objetivo de facilitar el estudio del sector, para este caso se cuenta con la división proporcionada por la Municipalidad, la misma que opera mediante zonas, sectores y manzanas establecidas en la ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido. (Ver gráfico 1.6)

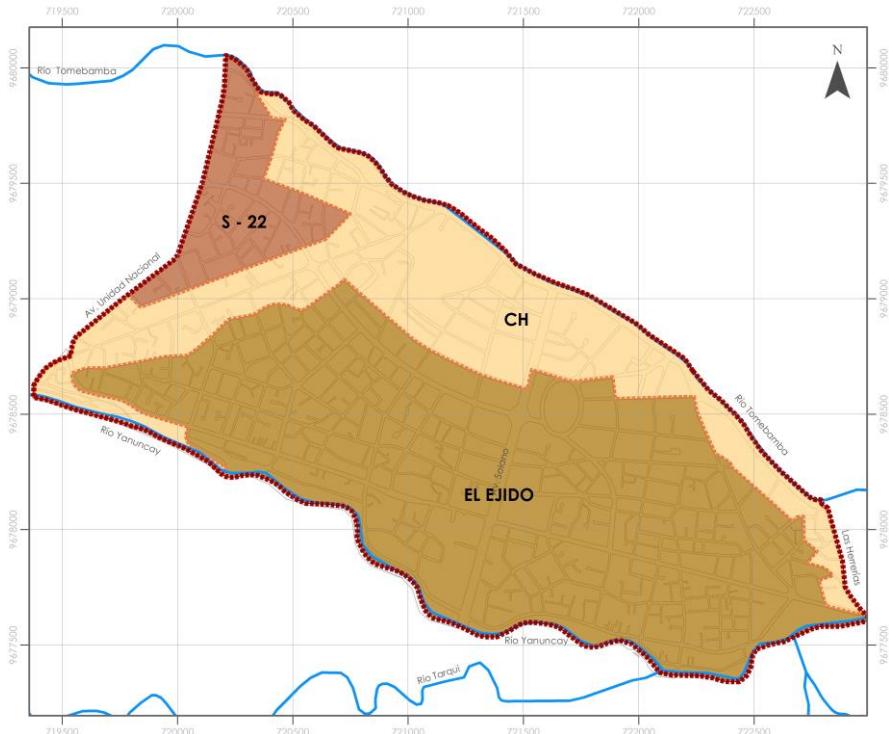
A. SECTORIZACIÓN

En el área de estudio la Municipalidad ha subdividido el sector en subsectores de planeamiento con fines de ordenación urbanística, los cuales por motivos de estudio se mantendrán para la elaboración del Plan. Además en el límite establecido anteriormente, se ha incorporado un área con carácter histórico (CH) y el subsector S-22, con 269, 132 y 35 hectáreas respectivamente, con lo cual se establece un área de 436 hectáreas que conforman el área específica de planificación. (Ver gráfico 1.3)

El área histórica incorporada, se desarrolla a lo largo de las Av. Loja y 12 de Abril, su consideración como parte del Centro Histórico se debe en gran medida a la homogeneidad que sus edificaciones mantienen con el Centro Histórico tanto en tipología como en materialidad, además de su cercanía con El Barranco, respectivamente. Sin embargo, por la diversidad con la que cuenta esta área, se considera necesaria la subdivisión en cinco subsectores de planeamiento, mismos que serán analizados posteriormente.

GRÁFICO 1.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Sectores de Planeamiento según Ordenanzas de la ciudad de Cuenca



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.

Elaboración: Grupo de Tesis

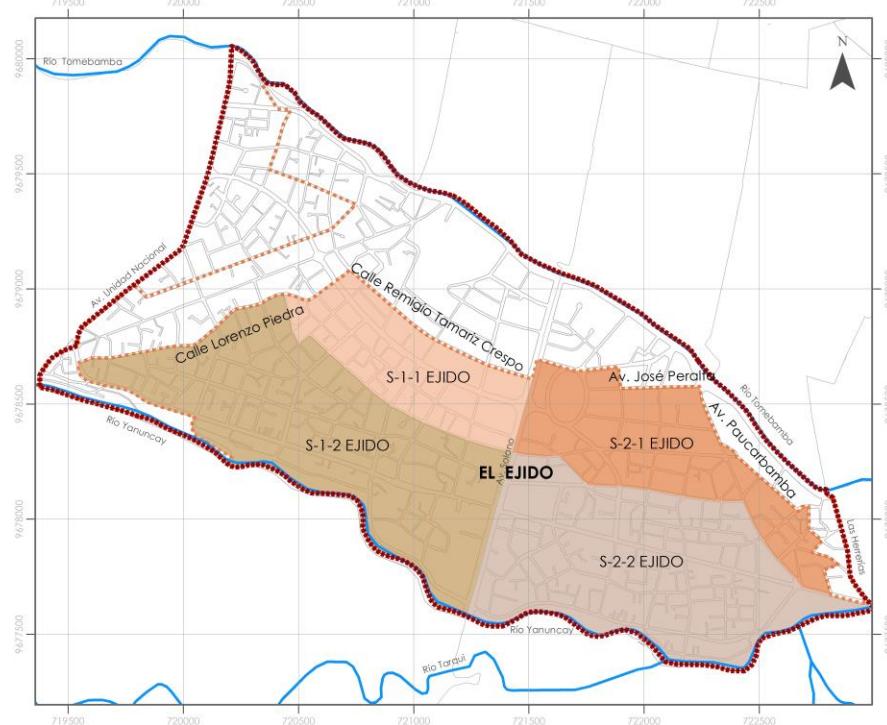
- **EL EJIDO**

De acuerdo con la ordenanza que regula el sector desde el año 2010, este se divide en cuatro subsectores de planeamiento, mismos que se ubican en la parte Sur del área específica de planificación, los cuales serán analizados posteriormente. (Ver gráfico 1.4)

El área está delimitada hacia el Sur por el río Yanuncay, al Norte por diferentes calles como la Av. Remigio Tamariz, Florencia Astudillo y José Peralta, hacia el Este y Oeste por la Av. Paucarbamba y la calle Lorenzo Piedra, respectivamente.

GRÁFICO 1.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Sectorización de El Ejido según ordenanza, 2010



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.

Elaboración: Grupo de Tesis

○ S1-1 EJIDO

Forma parte de El Ejido propiamente denominado, limitado hacia el Norte por la calle Remigio Tamariz Crespo, hacia el Sur por la calle Gonzalo Cordero, al Este y Oeste por la Av. Solano y la calle Lorenzo Piedra, respectivamente.

Cuenta con una superficie de 35,89 ha. Este subsector contiene uno de los ejes de comercio principales para El Ejido, como lo es la Av. Remigio Crespo, por lo que a lo largo de la misma el uso residencial es escaso, sin embargo, conforme nos alejamos de este eje comercial se puede notar un predominio en el uso residencial. (Ver fotografía y gráfico 1.7)

FOTOGRAFÍA 1.10: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Subsector S1-1 EJIDO



Fuente: Grupo de Tesis

○ S1-2 EJIDO

Ubicado hacia la parte Sur del sector, limitado por el río Yanuncay, la Av. 10 de Agosto, las calles Lorenzo Piedra y Gonzalo Cordero y la Av. Solano. Tiene un área de 94,22 ha, constituido por 67 manzanas.

Es un subsector predominantemente residencial, sin embargo se pueden observar ciertas edificaciones en altura alrededor de la Av. 10 de Agosto, en la cual también se desarrollan comercios afines a la vivienda. (Ver gráfico 1.8)

○ S2-1 EJIDO

El subsector está delimitado por la Av. Solano hacia el Oeste, hacia el Sur por diferentes calles como la Luis Morena Mora y las Av. Paucarbamba y 10 de Agosto, entre otras, hacia el Norte y Este por las calles Florencia Astudillo, José Peralta y Paucarbamba. Tiene una superficie de 49,40 ha.

En el subsector se encuentran importantes equipamientos como el Estadio Alejandro Serrano Aguilar, el Hospital Monte Sinai y centros comerciales como el Supermaxi y la Plaza Milenio. También se caracteriza por tener un gran número de edificación en altura, entre ellos la Cámara de Comercio, el Colegio de Ingenieros Civiles del Azuay, El Hotel Valgus, entre otros. (Ver fotografía 1.8)

- **S2-2 EJIDO**

Con un área de 89 ha, es el segundo subsector de mayor superficie en el área de estudio, ubicado en la parte Suroeste de El Ejido, delimitado por el río Yanuncay hacia el Sur y por la Av. Solano hacia el Oeste, al Norte y Este limita con diferentes calles como la Luis Moreno Mora y las Av. Paucarbamba y 10 de Agosto. (Ver fotografía 1.8 y gráfico 1.10)

Al estar limitado por el río Yanuncay, cuenta con equipamientos de recreación como los parques lineales que a la vez sirven de franjas de protección del río. Existe un gran número de comercios hacia las avenidas principales como la 10 de Agosto y Solano.

FOTOGRAFÍA 1.11: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Subsector S2-1 EJIDO



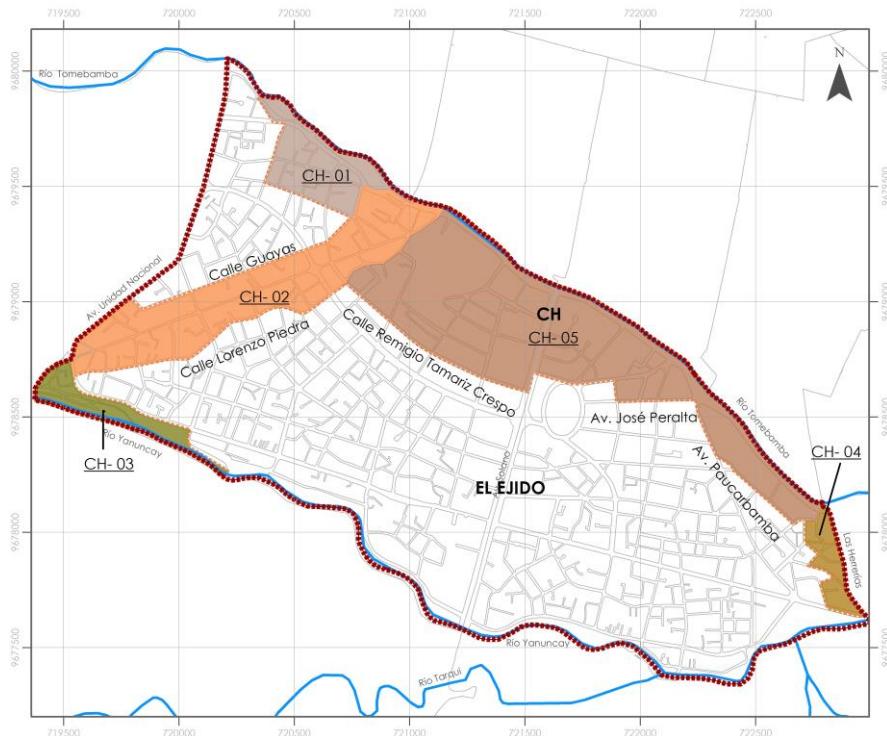
Fuente: Internet

- **CENTRO HISTÓRICO**

Debido a la extensión del sector con un área aproximada de 132 ha y por mayor facilidad para el desarrollo del estudio, se subdividió el sector perteneciente al Centro Histórico (CH) en cinco subsectores con características homogéneas tanto en su uso como ocupación del suelo. (Ver gráfico 1.5)

GRÁFICO 1.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Sectorización del Área Histórica (CH), según ordenanza de Áreas Patrimoniales



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.

Elaboración: Grupo de Tesis

- **CH-01**

El subsector se desarrolla a lo largo del río Tomebamba en la parte Norte de la zona, el mismo que sirve de límite del área de estudio, hacia el Suroeste se delimita por medio de las calles Imbabura, Galápagos y Guayas de Norte a Sur. Tiene una superficie de 13 ha aproximadamente.

- **CH-02**

Ubicado en la parte Noroeste del sector CH, delimitado hacia el Noroeste por la calle Guayas hasta intersectarse con la Av. Unidad Nacional y hacia el Sureste por la calle Lorenzo Piedra. Hacia el Norte y Sur por las Av. 12 de Abril y 10 de Agosto, respectivamente.

Este subsector se caracteriza por desarrollarse a lo largo del corredor de la Av. Loja, la cual mantiene características similares al centro histórico por la homogeneidad de sus edificaciones, tanto en materialidad como en altura. Cuenta con un área aproximada de 37 ha, su uso predominante es el de vivienda de baja densidad, sin embargo a lo largo de esta avenida se localizan una gran cantidad de comercios afines a la vivienda.

- **CH-03**

Localizado en la parte Suroeste del sector CH está delimitado por la Av. 10 de Agosto hacia el Noreste, hacia el Oeste y Sur por el límite del área de estudio. Se desarrolla a lo largo de del río Yanuncay por lo que cuenta con equipamientos de recreación como el parque lineal.

Tiene un área aproximada de 7 ha, siendo uno de los subsectores con menor superficie en el área específica de planificación.

- **CH-04**

Localizado en la parte Este del sector, en el barrio de las Herrerías, cuenta con una superficie aproximada de 5 ha. Se caracteriza principalmente por tener edificaciones de baja altura.

Está limitado por la calle de Las Herrerías hacia el Este, hacia el Sur y Norte por la Av. 10 de Agosto y calle de los Tomillos, respectivamente.

- **CH-05**

El subsector se desarrolla a lo largo del río Tomebamba, desde el puente el Vado hasta el puente el Vergel, delimitado por las calles Lorenzo Piedra, Remigio Tamariz y la Av. Solano. Equipamientos como la Universidad de Cuenca se localizan en el mismo. (Ver fotografía 1.9)

- **S-22**

El sector S-22, ubicado al Noroeste de la zona 08, está delimitado por la Av. Unidad Nacional, el río Tomebamba y las calles Imbabura, Galápagos y la Av. 12 de Abril.

Su superficie es de 34,87 ha. Está conformada por 32 manzanas y es un área predominantemente residencial con edificaciones de baja altura y comercios afines a la vivienda. (Ver gráfico 1.12)

FOTOGRAFÍA 1.12: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Av. 12 de abril, subsector CH-05



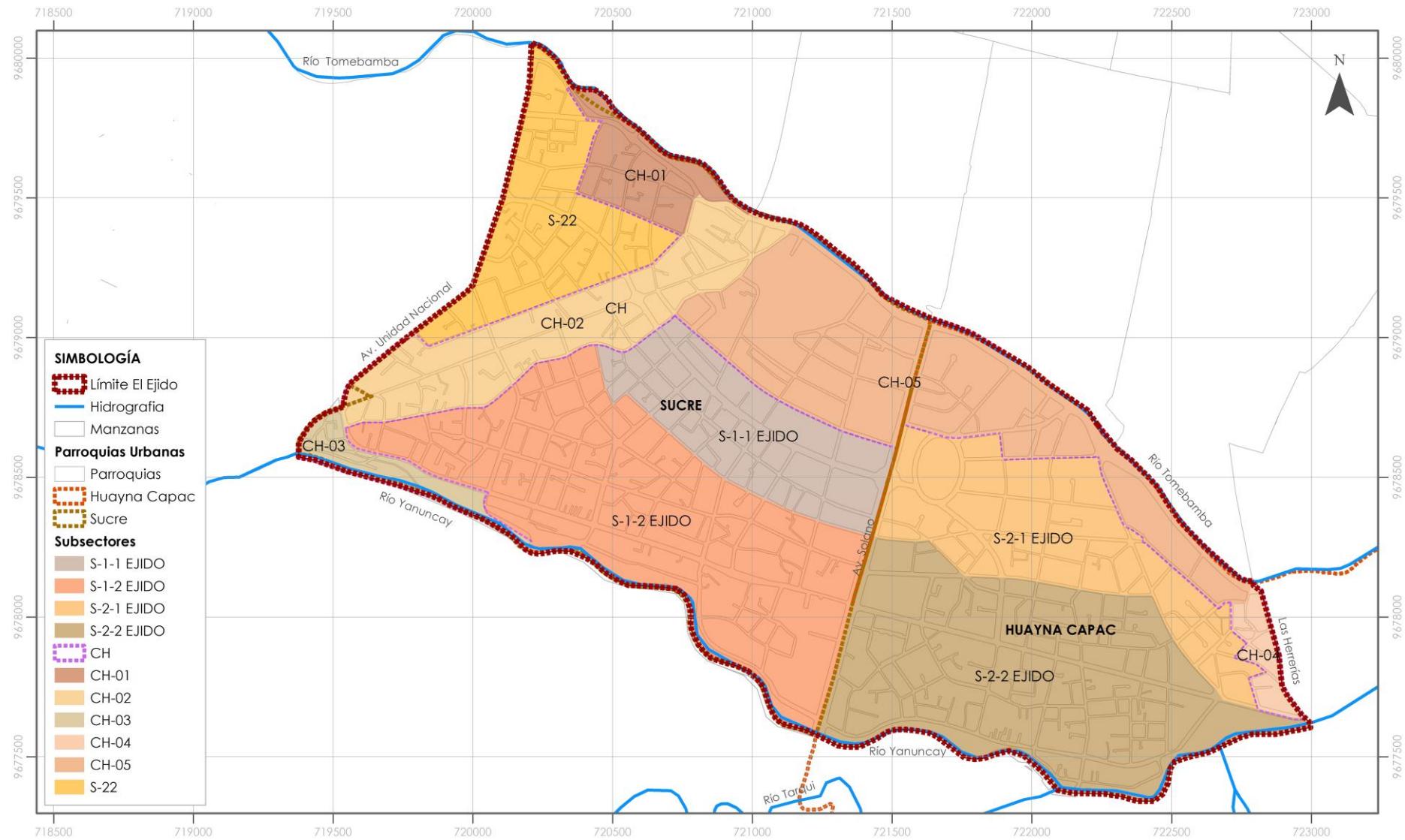
Fuente: Internet

CUADRO 1.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Áreas y porcentajes, por sector y subsector

SUBSECTOR	MANZANAS	PREDIOS	ÁREA (m ²)	%
S-1-1 EJIDO	28	535	35,89	8,23
S-1-2 EJIDO	67	1722	94,22	21,60
S-2-1 EJIDO	33	606	49,4	11,33
S-2-2 EJIDO	61	1546	89,27	20,47
C.H - 01	9	238	13,33	3,06
C.H - 02	28	891	37,16	8,52
C.H - 03	5	52	7,44	1,71
C.H - 04	6	158	4,95	1,14
C.H - 05	29	494	69,58	15,95
S-22	32	750	34,87	8,00
	298	6992	436,11	100

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.
Elaboración: Grupo de Tesis

GRÁFICO 1.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Sectorización del Área Específica de Planificación



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.
Elaboración: Grupo de Tesis.

B. AMANZANAMIENTO

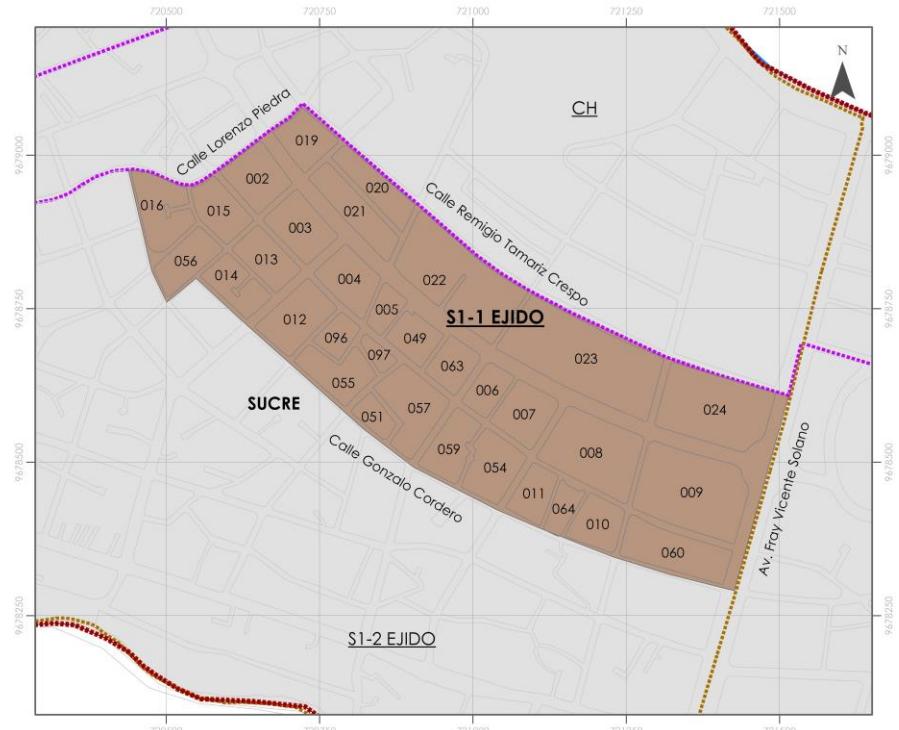
En base a los sectores y subsectores antes descritos, se definen las manzanas en cada uno de ellos, las mismas que se tomaron de la información proporcionada por la Municipalidad de Cuenca. (Ver gráficos 1.7-1.12)

• EL EJIDO

○ S1-1 EJIDO

GRÁFICO 1.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Codificación de manzanas, subsector S1-1 EJIDO

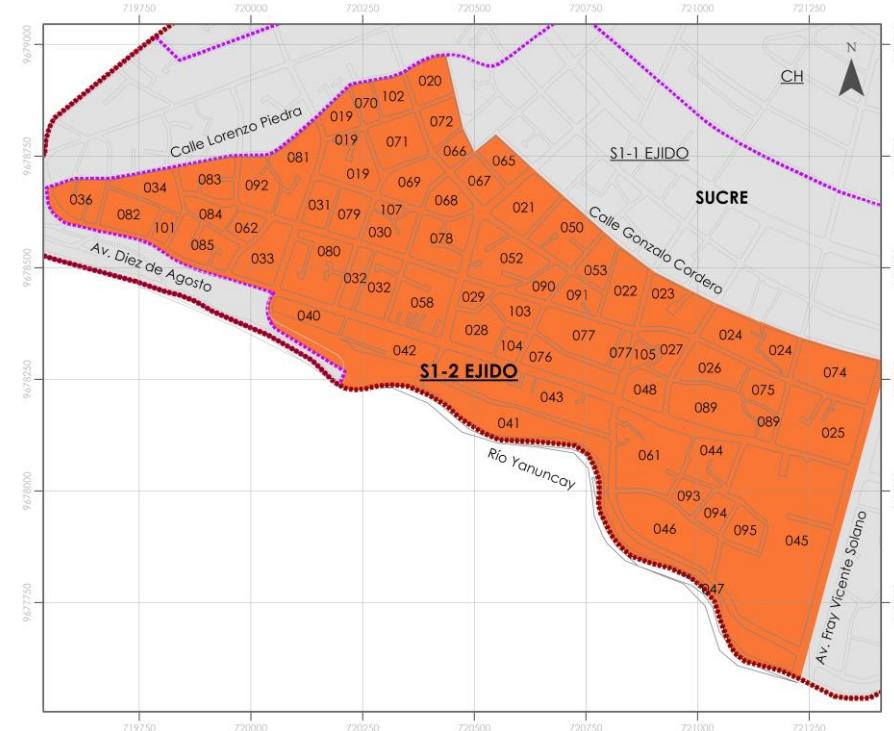


Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.
Elaboración: Grupo de Tesis

○ S1-2 EJIDO

GRÁFICO 1.8: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Codificación de manzanas, subsector S1-2 EJIDO



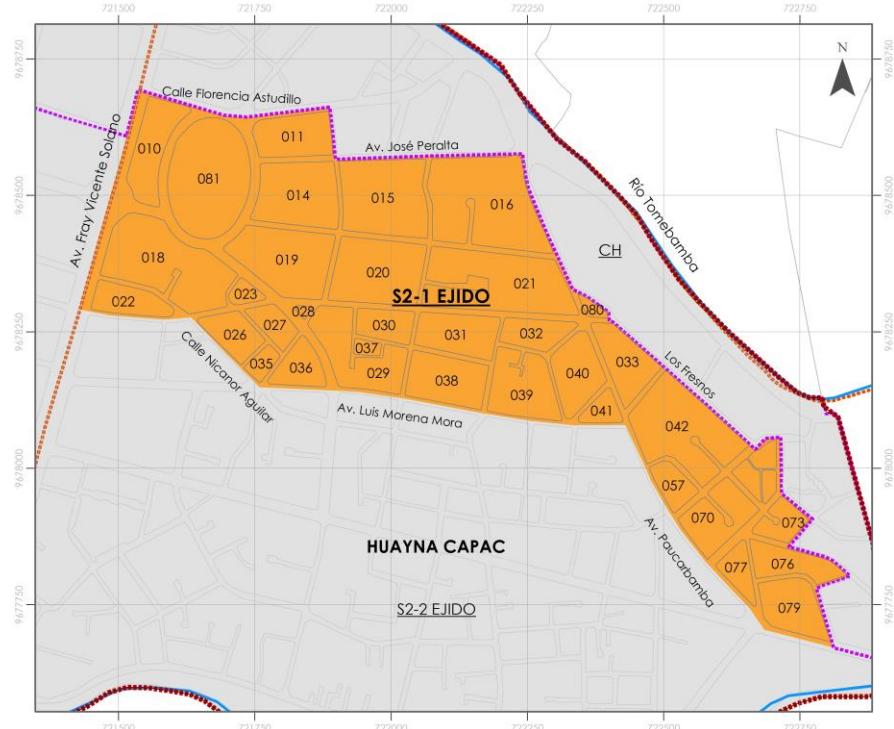
Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.
Elaboración: Grupo de Tesis



○ S2-1 EJIDO

GRÁFICO 1.9: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Codificación de manzanas, subsector S2-1 EJIDO

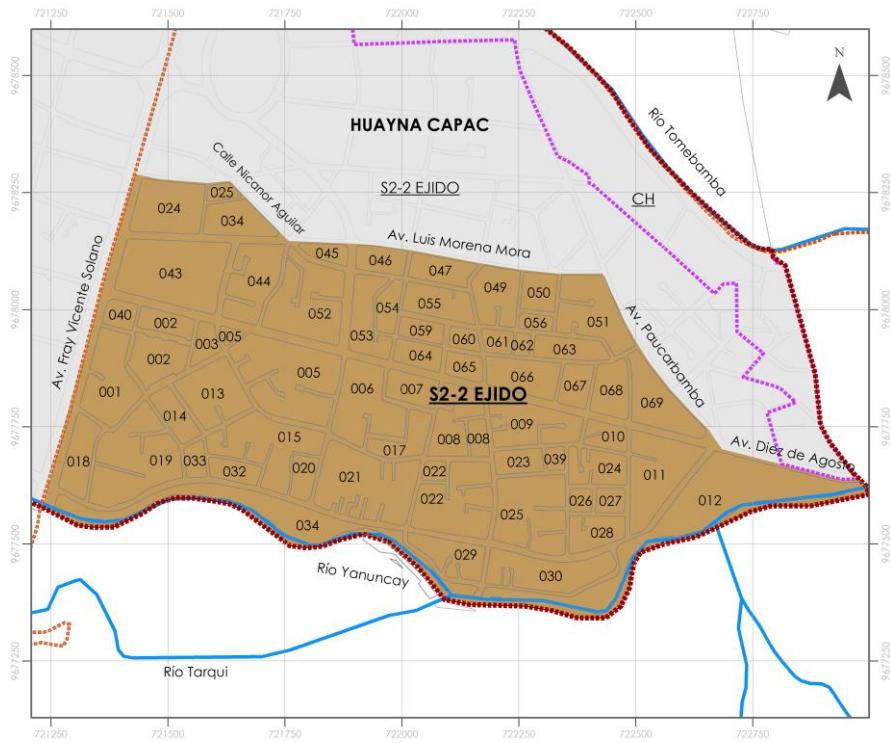


Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.
Elaboración: Grupo de Tesis.

○ S2-2 EJIDO

GRÁFICO 1.10: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

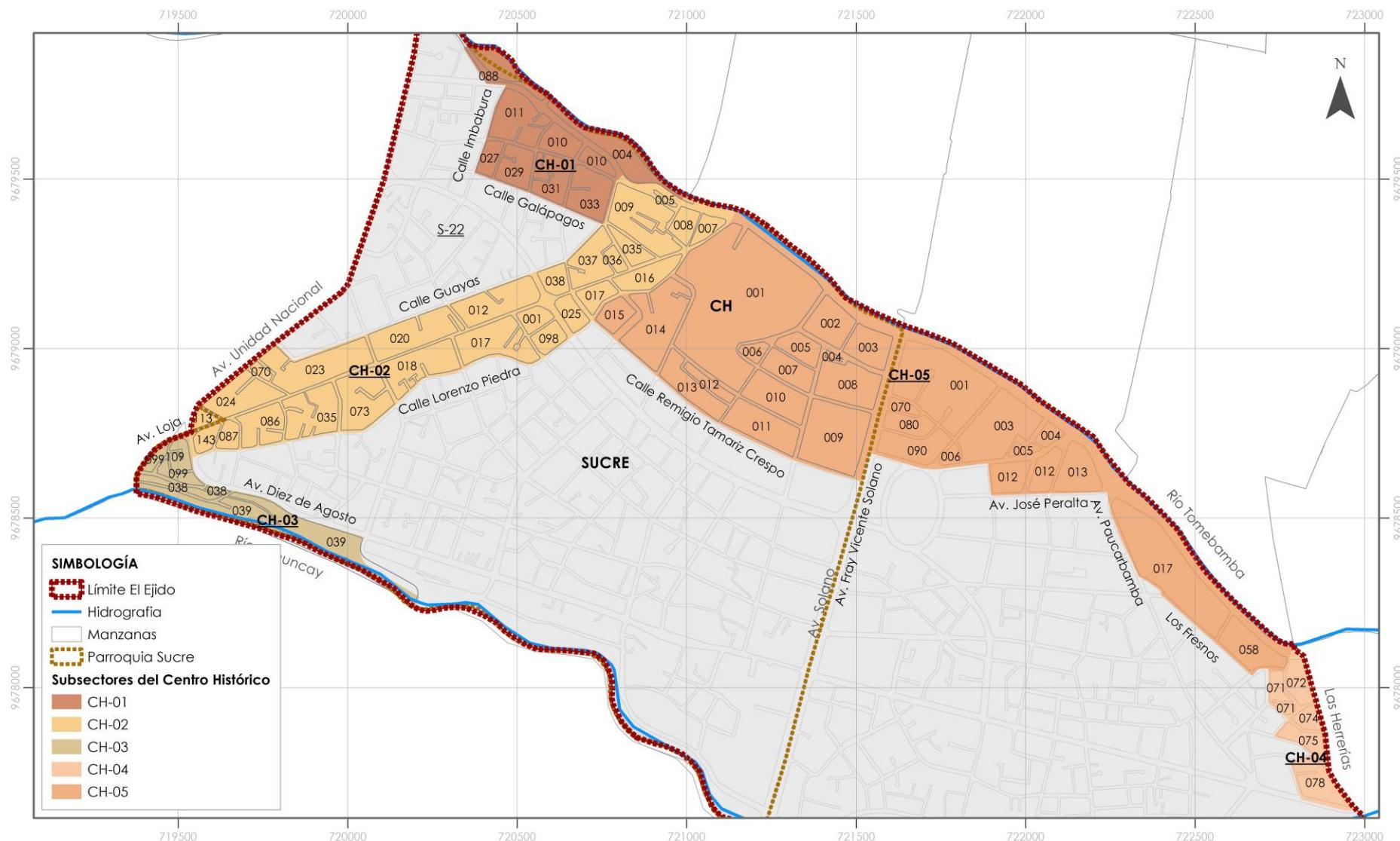
Codificación de manzanas, subsector S2-2 EJIDO



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.
Elaboración: Grupo de Tesis.

- CH (Centro Histórico)

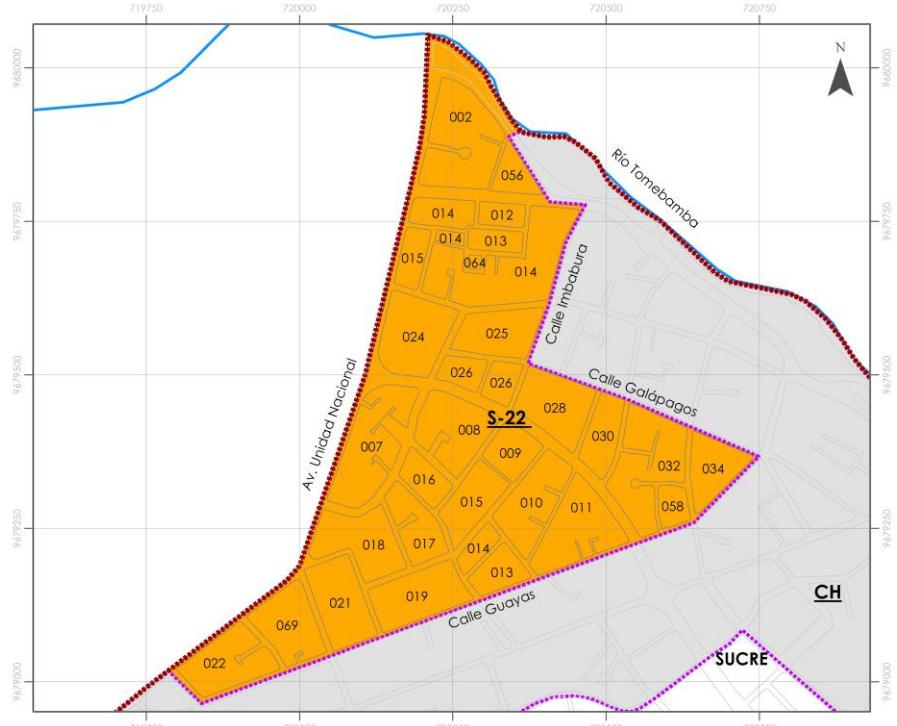
GRÁFICO 1.11: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Codificación de manzanas, sector CH (Centro Histórico)



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.
Elaboración: Grupo de Tesis

- **S-22**

GRÁFICO 1.12: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Codificación de manzanas, subsector S-22



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.
Elaboración: Grupo de Tesis

1.4.3.4 DEFINICIÓN DEL LÍMITE DEL ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA

Este estudio hace referencia al territorio inmediato al área de estudio, en este caso perteneciente a las parroquias urbanas aledañas a El Ejido, las cuales sirven como una zona de transición entre el sector objeto de estudio y el resto de la ciudad. (Ver gráfico 1.13)

La definición de esta área tiene como finalidad la de controlar las futuras intervenciones que se realicen en ella, sin embargo éstas se limitan a

recomendaciones o lineamientos para su crecimiento, consolidación o renovación urbana.

Por motivos de estudio se ha considerado la misma Área de Influencia Inmediata establecida en la Tesis de la cual se tomó el Límite, con el objetivo de analizar la influencia que ha ejercido el sector sobre el espacio urbano inmediato con el paso de los años, de manera que permita determinar si este ha aumentado o se ha mantenido.

Siendo el límite, el que se describe a continuación, hacia el:

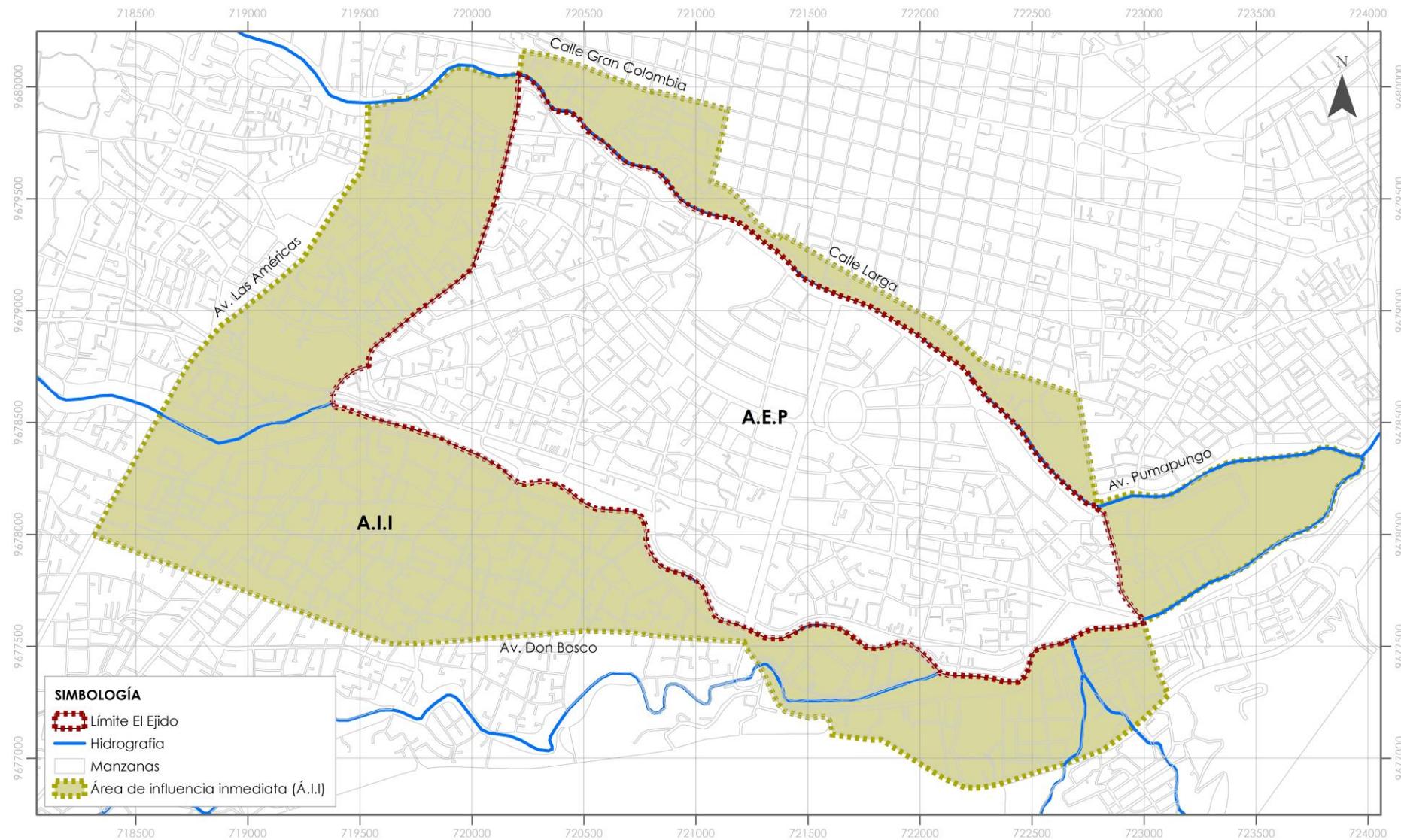
- Norte: con las calles Gran Colombia, Calle Larga y Av. Huayna Cápac.
- Sur: con las Av. 24 de Mayo y Don Bosco hasta intersectarse con Las Américas por medio de la cual se define el límite Oeste, además del río Tomebamba.
- Este: siguiendo el curso del río Yanuncay y la Av. Pumapungo.

FOTOGRAFÍA 1.13: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Área de influencia, zona Norte El Barranco



Fuente: Internet

GRÁFICO 1.13: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Definición del Área de influencia inmediata



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.
Elaboración: Grupo de Tesis.

2. Diagnósticos sectoriales:

INTRODUCCIÓN

La forma de la ciudad se desarrolla en plazos; una vez que se consolidan o adicionan partes a este sistema, por lo que los efectos en los hechos humanos dentro del espacio físico son inmediatos y determinantes. Desde la conformación de la población, y a través de la forma urbana, tejido y traza, hasta las actividades, sus usos, dotaciones, carencias y potencialidades.

El estado actual de la ciudad es un concepto que se entiende con el ejercicio de separar y organizar los elementos urbanos y sus sistemas. A partir de ello, emergen los trazos de un desarrollo hipotético futuro. Y en conjunto con los antecedentes y referencias de planeación existentes, se conforman escenarios. Es así que el diagnóstico urbano es una radiografía de las estructuras internas de las capas de información de la ciudad.

Se organizan los elementos urbanos en una estructura que parte desde la evolución urbana, pasando a través de sus distintos elementos, planteando primero un escenario actual, para posteriormente proponer un escenario futuro que se ha construido a través de la sobreposición de otras hipótesis ya desarrolladas.

El diagnóstico sectorial es la primera fase para la elaboración de un Plan Urbanístico, que consiste en recoger la información relevante entendida

como la necesaria y suficiente, para comprender la estructura del sistema urbano actual así como su funcionamiento. Para el presente tema se estudiarán los diagnósticos sectoriales referentes a:

- Uso de Suelo
- Ocupación del Suelo
- Vialidad
- Transporte
- Equipamientos
- Paisaje
- Patrimonio
- Vivienda
- Legislación actual

Esta información en una forma más operativa, permitirá entender el funcionamiento del sistema urbano objeto de estudio, para posteriormente detectar sus problemas, potencialidades y limitaciones.

Este documento es el punto de partida para establecer la imagen objetivo del Plan, puesto que el fin principal de los diagnósticos es conocer el estado actual del sector, determinando los problemas que afecten la calidad de vida de la población así como la imagen urbana de la ciudad y que permitan dar pautas para una adecuada propuesta de conservación del sector.



2.1 Uso de suelo







2.1.1 ANTECEDENTES

El suelo es considerado uno de los recursos naturales principales que permiten el desarrollo de las sociedades humanas, por esta razón es necesario su estudio, para establecer un equilibrio entre el acelerado incremento demográfico y las actividades que en él se realicen.

El uso de suelo es la manera en que los grupos humanos utilizan el espacio geográfico que comprende la modificación y gestión del recurso natural para transformarlo en un ambiente construido tal como asentamientos humanos, cultivos, etc.

Se lo puede definir también como "las acciones, actividades e intervenciones que las personas realizan sobre un determinado tipo de superficie para producir, modificarla o mantenerla".¹

"El uso de suelo es un término clave en el lenguaje de la planificación de ciudades" como bien lo indica Albert Guttenberg (1959). Cada ciudad debe tener planes de uso y regulación de suelo que ayude a evitar conflictos sobre su utilización. Además el uso de suelo constituye una de las principales alternativas de actuación municipal, debido a que obtendrá un conjunto de directrices que servirán para tomar decisiones sobre el uso y aprovechamiento del suelo.

La organización que tiene cada ciudad, generalmente es el reflejo del funcionamiento y estructura de la economía urbana, generando patrones de uso de suelo que responden a las necesidades de cada sector pero especialmente a la de ciertos grupos de interés.

El uso de suelo aún en zonas consolidadas como de El Ejido, no es un proceso estático debido a que las actividades varían día a día, dándose procesos de cambio de uso, sustitución edificaria y especialmente la renovación urbana producida por la inversión de capitales que transforman los usos convencionales en usos rentables.

¹ FAO. (1997). *Uso de la Tierra, Cambio de Uso y Silvicultura*. Naciones Unidas. Obtenido de http://www.grida.no/publications/other/ipcc_sr/?src=/climate/ipcc/land_use/045.htm

Por todas estas razones es de vital importancia desarrollar el presente diagnóstico como componente fundamental para la determinación de las tendencias de transformación de uso de suelo que ha sufrido El Ejido en los últimos 15 años, es decir los cambios que ha existido en el emplazamiento de las actividades humanas así como también los conflictos existentes entre los usos actuales referentes a complementariedad e incompatibilidad.

Con todo este análisis se plantea una serie de conclusiones, que permitirán evidenciar las actividades humanas que se dan en el sector y de ésta manera formular propuestas que impulsen un desarrollo sustentable, para la toma de decisiones en la elaboración del "Plan de Conservación de El Ejido de la ciudad de Cuenca".

Para el estudio de este tema el esquema a seguir será: objetivos, definiciones fundamentales y aspectos metodológicos los mismos que ayudarán a la comprensión del presente análisis.

2.1.2 OBJETIVOS

Para el desarrollo y cumplimiento de este diagnóstico se planteó los siguientes objetivos:

- Determinar los usos existentes en El Ejido a nivel de subsectores.
- Inventariar y analizar los usos de suelo que acogen los predios con edificaciones mayores a cuatro pisos que son producto del proceso de renovación urbana que sufre el sector en el período 2000-2014.
- Comparar las actuales tendencias de uso de suelo con las detectadas hace 15 años.
- Determinar los lotes vacantes tomando en cuenta que estos se hallan íntimamente ligados a los procesos especulativos del suelo.
- Procesar la información detalladamente de modo que se convierta en el soporte para la formulación de las determinaciones del Plan.

2.1.3 ASPECTOS GENERALES

2.1.3.1 CONCEPTOS UTILIZADOS

Para la mejor comprensión del presente análisis se establecen las siguientes definiciones:

Uso de suelo: Son las acciones, actividades e intervenciones que realizan las personas en un determinado predio para producirla, modificarla o mantenerla. En la planificación de ciudades el uso de suelo es un término clave.²

Los usos de suelo se clasifican en cuatro tipos:³

- **Usos Principales:** es aquel que denota la actividad primordial o fundamental que se desarrolla en un determinado territorio dado por los distintos grupos existentes.
- **Usos Complementarios:** son aquellos necesarios para el normal desenvolvimiento de las actividades que supone el uso principal.
- **Usos Compatibles:** son aquellos usos cuyos impactos ambientales no afectan o alteran de forma negativa y significativa el desarrollo de las actividades predominantes y complementarias.
- **Usos Incompatibles:** son aquellos que por su impacto negativo no puede desarrollarse ni coexistir con otros usos definidos como principales, complementarios o compatibles.

Edificio: Construcción fija dedicada a acoger distintas actividades humanas.⁴ Para el presente diagnóstico se llamará edificio a la construcción mayor o igual a 4 pisos.

² FAO. (1997). *Uso de la Tierra, Cambio de Uso y Silvicultura*. Naciones Unidas. Obtenido de: http://www.grida.no/publications/other/ipcc_sr/?src=/climate/ipcc/land_use/045.htm

³ Pauta, F., & Zúñiga, M. (1998). *Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca*.

⁴ Real Academia Española. Obtenido de <http://lema.rae.es/drae/?val=edificio>

2.1.3.2 ASPECTOS METODOLÓGICOS

Para el desarrollo del presente diagnóstico se seguirá la siguiente metodología:

Construcción de tabla de usos de suelo: Para la identificación y clasificación de los diferentes usos de suelo, se basó en la "Tabla de Clasificación de Usos de Suelo" elaborada por C+C Consulcentro. Esta tabla está asociada en 7 grupos, pero por la extensión del tema no se realizó el levantamiento de información del grupo vivienda, pero se trabajó con datos obtenidos del INEC.

Diseño y aplicación de encuesta de uso de suelo: Para la obtención de información primaria sobre el uso del suelo, se elaboraron 2 fichas que fueron aplicadas en Diciembre de 2014 por el Grupo de Tesis a 298 manzanas que conforman el sector; estas fichas son:

1. **"Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana":** Este levantamiento de información se realizará por medio de la observación a todas las manzanas existentes en el sector. (Ver anexo 2)
2. **"Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014":** Puesto que nos interesa medir el proceso de renovación urbana que se da en el sector a partir del año 2000, se realizó un levantamiento de información primaria por medio de observación, únicamente en los predios con edificios mayores a 4 pisos que son producto de renovación; se considera los mayores a 4 pisos debido a que a partir de este año se construyeron dominante mente edificios iguales o mayores a esta altura. (Ver anexo 1)

Procesamiento de la información: La información primaria fue procesada mediante la utilización de programas como: bases de datos, AutoCAD y de sistemas de información geográfica, SIG, el mismo que permite construir modelos o representaciones del territorio a partir de bases de datos digitales.

Análisis y redacción del informe: El procesamiento de la información recolectada permitirá la elaboración de cuadros estadísticos, planos y gráficos, insumos esenciales para la redacción del presente diagnóstico.

2.1.3.3 CODIFICACIÓN DE USOS DE SUELO⁵

La asignación de un código a un determinado uso de suelo facilita la comprensión y el análisis de la situación actual en el área específica de planificación.

Para el levantamiento de información primaria se utilizó la codificación utilizada en la "Tabla de Clasificación de Usos de Suelo" elaborada por C+C Consulcentro, pero para la redacción del presente diagnóstico se codificó según el número de unidades que tiene cada grupo de uso de suelo, es decir de mayor a menor.

A continuación se establece la codificación que se va a utilizar en el diagnóstico: (Ver anexo 5)

- 1. Comercio:** hace referencia a un inmueble destinado al acceso público para transacciones de compra-venta.
- 2. Servicios generales:** conjunto de actividades que responden a las necesidades de la población relacionadas con: alimentación, servicios profesionales, actividades de seguridad, financieros, industriales, transporte y comunicación, turismo y afines,
- 3. Servicios personales y afines a la vivienda:** el bien inmueble en el cual se presta un conjunto de servicios, que se da a particulares y hogares para el uso y disfrute personal, con el fin de mejorar el bienestar y calidad de vida.
- 4. Equipamiento:** hace referencia a instalaciones destinados a un conjunto de actividades que satisfacen necesidades o mejoran la calidad de vida, tales como la prestación de servicios de educación, salud, aprovisionamiento, deporte, cultural, etc.
- 5. Producción de bienes:** son los inmuebles destinados a operaciones de producción general, almacenamiento y bodegaje, reparación de productos, etc. Pudiendo ser a nivel industrial artesanal o manufacturero.
- 6. Gestión y Administración:** son aquellos usos vinculados a actividades realizadas por instituciones gubernamentales y no gubernamentales, como la gestión privada y comunitaria.

⁵ C+C CONSULCENTRO. (2010). Tabla de clasificación de usos de suelo. Cuenca.

2.1.4 CONTENIDOS

2.1.4.1 ANÁLISIS ESPACIAL DE LA DISTRIBUCIÓN DE USOS DE SUELO

El Ejido posee una superficie de 436 ha, con 6992 predios, divididos en 10 subsectores en los cuales se desarrollan distintas actividades humanas, las mismas que serán analizadas a continuación, enfocándose en las relaciones que se establezcan entre los 6 grupos de la codificación de Usos de Suelo y sus respectivos subgrupos en los diferentes subsectores, determinándose así las actividades más sobresalientes en El Ejido

El análisis de cada grupo se basará en la siguiente distribución espacial urbana:

- Una comparación entre el año de 1998, fecha que la que se redactó la tesis "Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo en El Ejido" y el año 2014 que corresponde al levantamiento de información del presente trabajo, para con los datos obtenidos establecer las tendencias de uso de suelo que se han dado con el paso de los años. Esta comparación se realizará a nivel de grupo de uso de suelo.
- Un análisis de los usos de suelo a nivel de sector de cada grupo de uso de suelo.
- Análisis de los usos de suelo a nivel de subsector, tanto a nivel de grupo como de los correspondientes subgrupos.
- Análisis de las unidades de uso en los predios con edificios con proceso de renovación urbana entre el periodo 2000-2014, tanto a nivel de grupos como de subgrupos.

- Conclusiones al final de cada subgrupo de uso, donde se determine las posibles razones del incremento o disminución de los uso en los distintos subsectores de El Ejido.

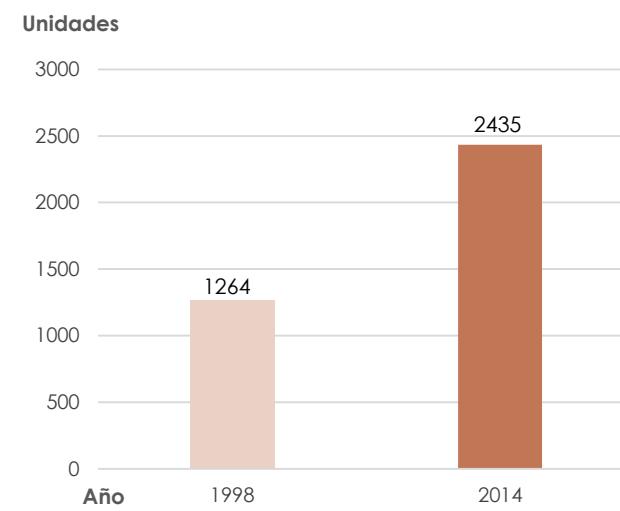
A. TOTALIDAD DE UNIDADES DE USO DE SUELO EN EL EJIDO

• Análisis comparativo entre los años 1998 y 2014

Según la tesis "Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo en El Ejido" redactada en el año 1998, el sector tenía 1264 unidades de uso, mientras que en el año 2014, es decir 16 años después, esta cantidad de unidades prácticamente se duplicó a 2435. (Ver gráfico 2.2.1)

El gran incremento en el número de unidades de uso, es una clara evidencia de la renovación por la que está pasando el sector, dados seguramente por la especialización del uso de comercio y servicios.

GRÁFICO 2.1.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Unidades de uso de suelo en los años 1998 y 2014.



Fuente: Astudillo, S., Medina, W., & Palacios, F. (1998). *Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido*. Tesis. Universidad de Cuenca; El Ejido. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana. (Diciembre 2014).
Elaboración: Grupo de Tesis

- Análisis a nivel de sector**

En El Ejido existen 2435 unidades de uso, de las cuales 194 unidades están localizadas en los predios con edificios construidos en el período 2000-2014, es decir el 7,97%. (Ver cuadro 2.1.1)

- Análisis a nivel de subsector**

Como se observa en el cuadro 2.1.1 y gráfico 2.1.2 las 2435 unidades de uso se encuentran distribuidos en todos los subsectores, especialmente en el S-2-2 con el 18%, esto se debe a que está atravesado por la Av. 10 de Agosto, uno de los ejes del sector, además se encuentra el mercado 27 de Febrero, colegios y otros equipamientos lo que conlleva a tener variedad en usos.

Entre el 11 y 14% están los subsectores CH-05 donde su eje principal es la Av. 12 de Abril, zona de la Universidad de Cuenca, S-1-2 atravesado por la Av. 10 de Agosto, S-2-1 donde se encuentra el Estadio, la Corte Suprema de Justicia, el Milenium Plaza, entre otros, S-1-1 zona de la Av. Remigio Crespo, CH-02 a lo largo de la Av. Loja y el subsector S-22 donde está la Av. Unidad Nacional. Todos estos subsectores están atravesadas por un eje vial o tienen equipamientos importantes, razones para que existan numerosos usos de suelo.

Finalmente los subsectores con menos del 3% de unidades de uso de suelo son: el CH-04 las Herrerías, CH-01 el Batán y el CH-03 cerca de las riveras del Yanuncay. Estos subsectores son los más pequeños de El Ejido pudiendo ser una de las razones para que no hayan usos diversos.

- Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el período 2000-2014**

Las 194 unidades de uso de suelo están acogidos en predios con edificios producto de la renovación a partir del año 2000 ubicadas en los distintos subsectores excepto en el CH-01 y CH-04 donde no existen edificios.

Como se observa en el cuadro 2.1.1 los subsectores que tienen mayor número de usos son: S-2-1 zona del Estadio donde existen muchos edificios y el S-2-2 atravesado por la Av. 10 de Agosto eje vial donde están emplazados varios edificios.

Estos subsectores tienen entre el 25 y 30% de unidades de uso. Seguido del subsector CH-05 donde está la Av. 12 de Abril que presenta 31 unidades, es decir el 15%.

Entre el 8 y 11% están los subsectores S-1-2, S-1-1 y S-22 donde existen edificios pero la mayoría de departamentos es decir uso vivienda y finalmente los subsectores con menos del 2% son los correspondientes a CH-02 y CH-03.

Seguramente en los subsectores donde se emplazaron el mayor número de edificios producto de la renovación en el período 2000-2014 es donde existe un gran número de usos, debido a que la mayoría de los edificios disponen en su planta baja de locales donde se desarrollan diversas actividades económicas. (Ver gráfico 2.1.3)

CUADRO 2.1.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

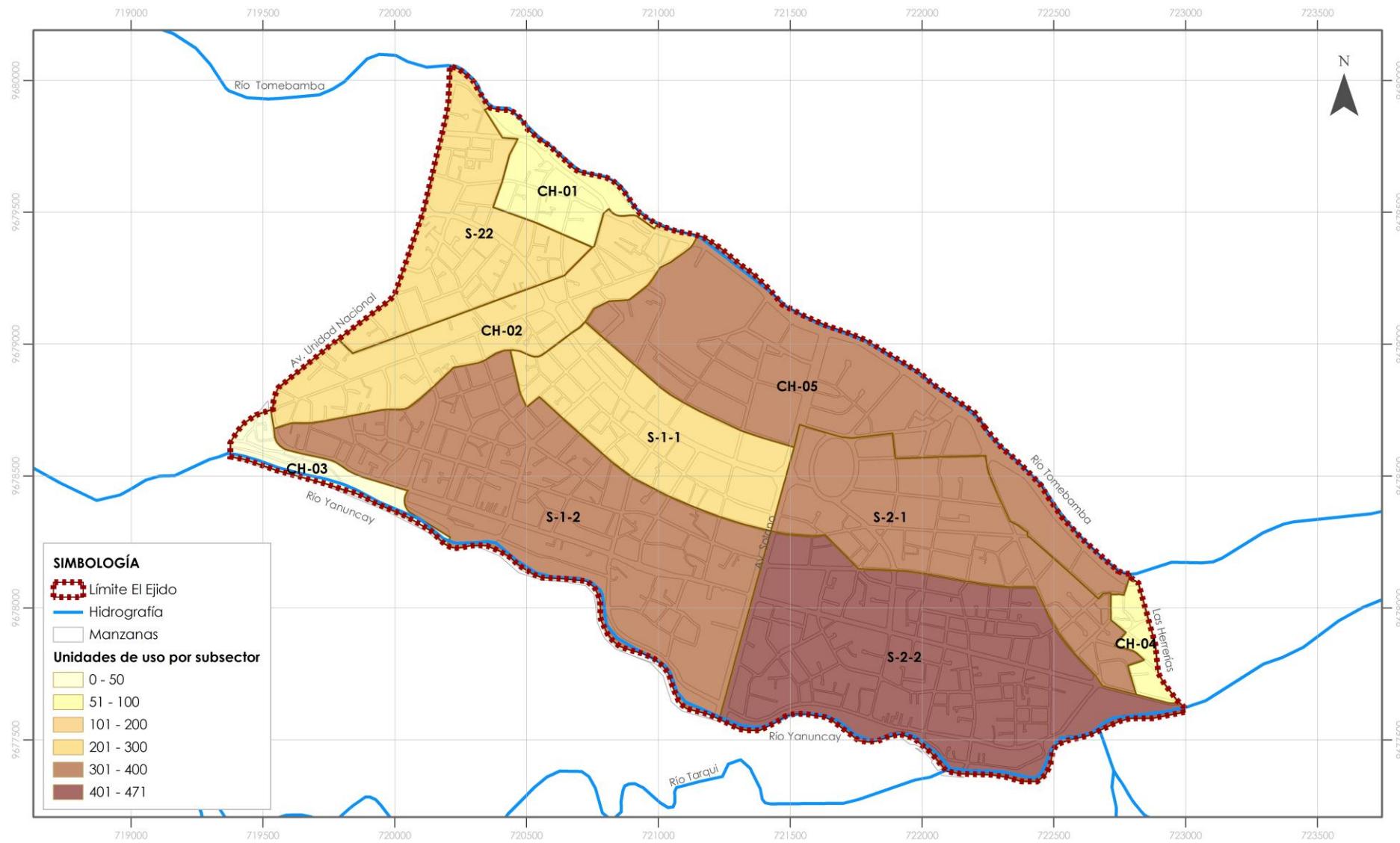
Unidades de uso de suelo por nivel de análisis según subsectores

SUBSECTORES	UNIDADES DE USO			
	El Ejido		Edificios (2000-2014)	
	#	%	#	%
S-1-1 EJIDO	279	11,46	16	8,25
S-1-2 EJIDO	324	13,31	20	10,31
S-2-1 EJIDO	327	13,43	59	30,41
S-2-2 EJIDO	439	18,03	47	24,23
CH-01	64	2,63	0	0,00
CH-02	288	11,83	3	1,55
CH-03	41	1,68	1	0,52
CH-04	70	2,87	0	0,00
CH-05	323	13,26	32	16,49
S-22	280	11,50	16	8,25
TOTAL	2435	100	194	100

Fuente: El Ejido. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana. (Diciembre 2014); El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el período 2000-2014. (Diciembre 2014).

Elaboración: Grupo de tesis.

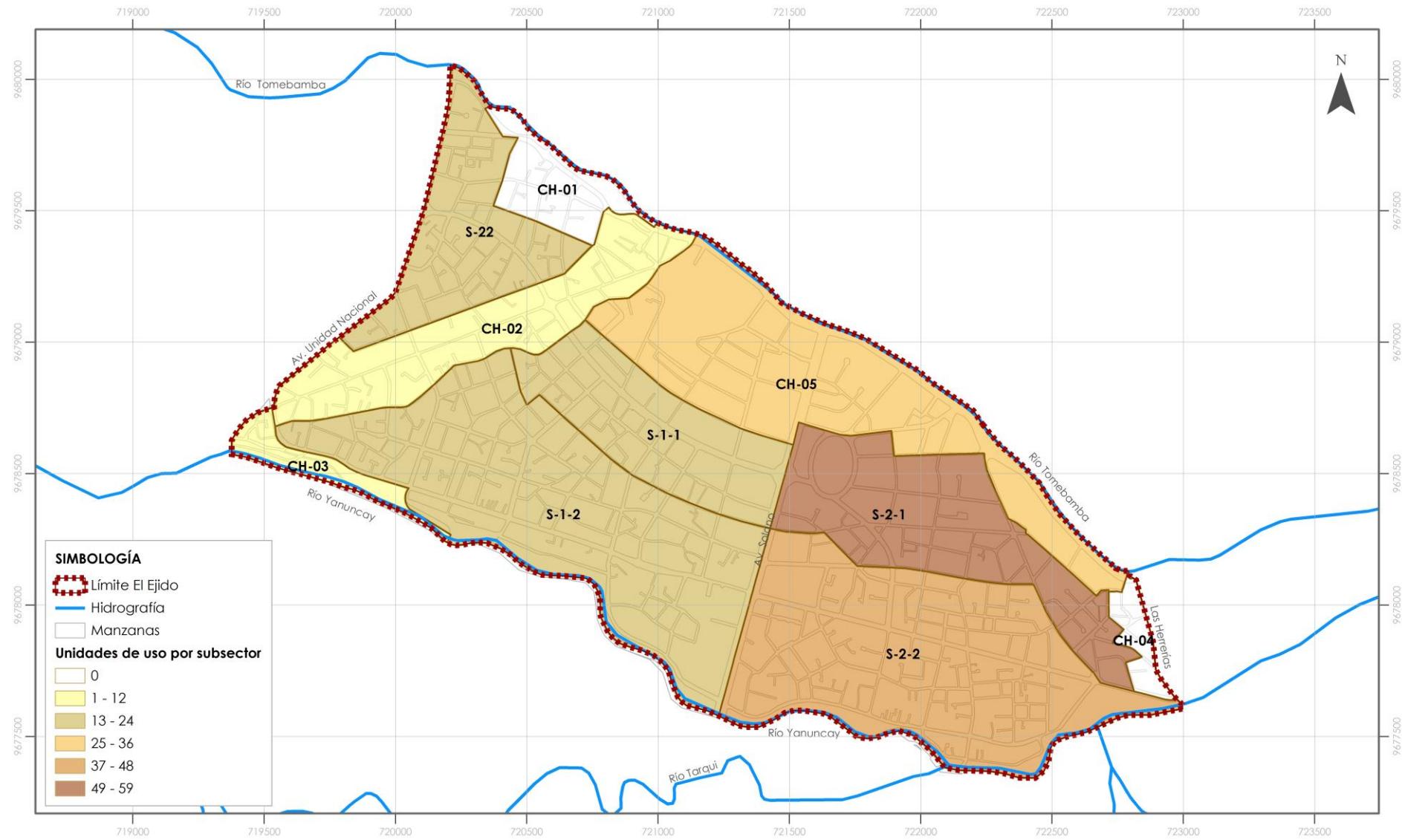
GRÁFICO 2.1.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Unidades de uso de suelo por subsectores



Fuente: El Ejido. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana. (Diciembre 2014).
Elaboración: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.1.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Unidades de uso de suelo según predios con edificios construidos entre 2000-2014



Fuente: El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014.
(Diciembre 2014).

Elaboración: Grupo de Tesis.

B. ANÁLISIS POR GRUPO Y SUBGRUPO DE USOS DE SUELO

De los 7 grupos de usos de suelo, 6 se analizarán de acuerdo al número de unidades obtenidas a través de información primaria (ficha), según el número de unidades que posea de mayor a menor, en el siguiente orden:

1. Comercio
2. Servicios personales y afines a la vivienda
3. Servicios generales
4. Equipamientos
5. Producción de bienes
6. Gestión y administración
7. Vivienda: Este uso se analizará con datos del VI Censo de Población y V de Vivienda, INEC 2010.

Se analizarán también los usos de suelo especiales que comprenden los lotes baldíos o vacantes, cabe recalcar que estos usos al igual que el uso vivienda no están contabilizados en la misma tabla de los 6 grupos sino están contados de manera independiente para facilidad de estudio. Esto se debe a que el tema principal de esta tesis es estudiar la renovación.

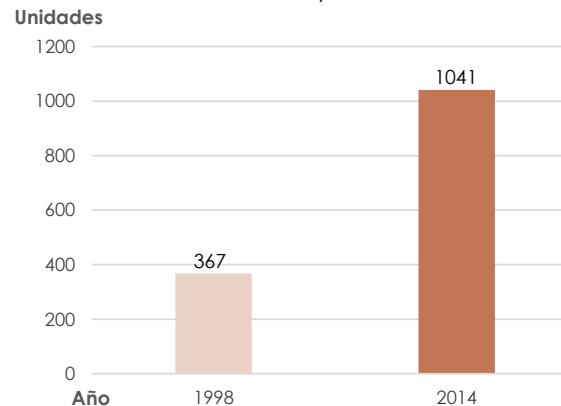
1. USO COMERCIO

• Análisis comparativo entre los años 1998 y 2014

Según la tesis "Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo en El Ejido" redactada en el año 1998, el sector disponía de 367 unidades de uso referidas al comercio mientras que en el año 2014 está cantidad incrementó notoriamente casi el triple en tan solo 16 años, es decir actualmente presenta de 1041 unidades de uso comercio. (Ver gráfico 2.1.4)

En las últimas décadas se ha dado una enorme expansión del comercio en toda la ciudad, especialmente en El Ejido que empieza ser el receptor de muchos grupos de interés al ser la zona tampón del Centro Histórico y además por las cualidades paisajísticas y ambientales que posee, convirtiéndose en un foco de atracción especialmente para el comercio.

GRÁFICO 2.1.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Unidades de uso comercio en los años 1998 y 2014



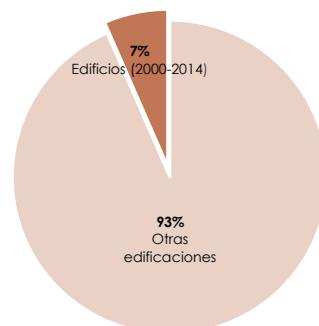
Fuente: Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido. Universidad de Cuenca. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana, 2014.

Elaboración: Grupo de Tesis

• Análisis a nivel de sector

De las 1041 unidades identificadas en el grupo de uso comercio, el 6,53% están ubicadas en los predios con edificios construidos a partir del año 2000, es decir 68 unidades de uso. (Ver gráfico 2.1.5 y fotografías 2.1.1-2.1.2)

GRÁFICO 2.1.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Unidades de uso comercio en El Ejido



Fuente: El Ejido. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana. (Diciembre 2014); El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014.
Elaboración: Grupo de Tesis.

- Análisis a nivel de subsectores**

Como se observa en el cuadro 2.1.2, las 1041 unidades de uso comercio están distribuidas en los distintos subsectores, especialmente en el S-2-2 que dispone del 21%, esta zona al ser atravesada por la Av. 10 de Agosto un eje vial y al contar con equipamientos representativos como colegios, escuelas y un mercado hace que se convierta en una zona comercial.

Le siguen los subsectores que tienen porcentajes entre el 11 y 14% que son: S-22, S-1-2, CH-05, CH-02 y S-1-1, estas zonas están atravesadas por ejes viales como son la Unidad Nacional, Av. 10 de Agosto, Av. Loja, Av. 12 de Abril, Av. Remigio Crespo, Av. Solano entre otras, donde generalmente se da mayor número y variedad de usos especialmente comerciales, sin dejar de lado la importancia que tienen el emplazamiento de los distintos equipamientos que generan mayor dinámica comercial.

El subsector S-2-1 cuenta con el 9%, esta es la zona del Estadio donde también existen varios locales comerciales y finalmente los subsectores con menos del 4% que son el CH-01, CH-04 y CH-03 donde la mayoría de uso es residencial. (Ver gráfico 2.1.6)

- Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014**

Existen 68 unidades que están localizadas en los predios con edificios construidos a partir del año 2000 como se ve en el cuadro 2.1.2, las mismas que están distribuidas en todos los subsectores excepto en el CH-01 y CH-04 donde no existen edificios que tengan usos referentes al comercio.

21 unidades se encuentran en el subsector S-2-2, seguida por el S-2-1 con 13 unidades, el CH-05 con 11 y el S-1-2 con 10 unidades.

Mientras que los subsectores con menos de 6 unidades son S-22, S-1-1, CH-02 y CH-03.

Las unidades de usos que tenga cada subsector dependen exclusivamente del número de edificios que estén emplazados, debido a que la mayoría de edificios tienen en sus plantas bajas locales comerciales.

CUADRO 2.1.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Uso comercio por nivel de análisis según subsectores

SUBSECTORES	UNIDADES DE USO			
	El Ejido		Edificios (2000-2014)	
	#	%	#	%
S-1-1 EJIDO	116	11,14	4	0,38
S-1-2 EJIDO	139	13,35	10	0,96
S-2-1 EJIDO	97	9,32	13	1,25
S-2-2 EJIDO	219	21,04	21	2,02
CH-01	35	3,36	-	0,00
CH-02	118	11,34	2	0,19
CH-03	19	1,83	1	0,10
CH-04	34	3,27	-	0,00
CH-05	122	11,72	11	1,06
S-22	142	13,64	6	0,58
TOTAL	1041	100,00	68	6,53

Fuente: El Ejido. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana. (Diciembre 2014); El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014. (Diciembre 2014).

Elaboración: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍAS 2.1.1 - 2.1.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Tienda de abarrotes

Ferretería Continental



Fuente: Grupo de Tesis.

- **Análisis por subgrupos**

El uso comercio tiene 8 subgrupos referidas a actividades destinadas a la venta de alimentos, vestimenta, equipo doméstico, insumos y bienes para actividades productivas, entre otros. El subgrupo Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, es el que más unidades tiene con 517, seguido por Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor con 313 unidades de uso, sumando entre estos dos subgrupos el 80%. (Ver cuadro 2.1.3 y gráfico 2.1.6)

Con el 7 y 8% los subgrupos Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios y Comercio de maquinaria liviana, equipos en general y repuestos. Finalmente el 5% de unidades faltantes están distribuidos en los otros 4 subgrupos.

A continuación se analizarán los 8 subgrupos de la misma manera que los grupos, es decir considerándose los predominantes primero.

1.1 Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor

- **Análisis a nivel de subsectores**

Se han identificado 517 unidades, donde el 49% es decir 254 unidades de uso pertenecen a tiendas de abarrotes, seguido por usos que tienen entre 40 y 60 unidades como son las farmacias, bazares panadería y centros de copiado, sumando en total el 90%, el porcentaje faltante está distribuido en menores cantidades entre los otros usos como: papelería, heladerías, etc.

Las unidades de uso se distribuyen en todos los subsectores de la siguiente manera: (Ver cuadro 2.1.3)

- El 20% de unidades están localizadas en el subsector S-2-2, seguido por el S-1-2 con 93 unidades, es decir el 18%.
- Entre el 11 y 13% están los subsectores CH-02, CH-05 y S-22.
- El subsector S-1-1 cuenta con 44 unidades equivalente al 8%.
- Con menor número de unidades entre el 3 y 6% están los subsectores S-2-1, CH-04 y CH-01.

- Finalmente el subsector con menos número de usos es el CH-03 con tan solo 7 unidades (1,3%).

- **Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014**

De las 517 unidades de uso vinculadas al comercio, el 4,65% es decir 24 unidades están ubicadas en los predios con edificios producto de la renovación urbana a partir del 2000. Los principales usos son: tienda de abarrotes y despensas cuentan con 6 unidades cada una, las farmacias con 4 unidades, las panaderías, heladerías y bazares disponen de 2 unidades cada una y finalmente las papelerías y centro de copiados tienen una sola unidad.

Las 24 unidades de uso están distribuidas de la siguiente manera: (Ver cuadro 2.1.3)

- Los subsectores con mayor número de usos son el S-1-2 y S-2-2, con 6 unidades cada uno, es decir sumando entre si el 50%.
- Con 4 unidades disponen los subsectores S-2-1 y CH-05, mientras que el S-22 con tan solo 2.
- Finalmente los subsectores CH-02 y CH-03 presentan tan solo una unidad.

- **Conclusiones**

Las tiendas de abarrotes es sin duda el comercio cotidiano que más se presenta en El Ejido, seguido de las farmacias, bazares y panaderías.

El subsector S-2-2 es que el más unidades presenta, tanto de la totalidad de usos como a nivel del grupo comercio y así mismo del subgrupo comercio cotidiano de productos y el subsector CH-03 es el que menos unidades de comercio tiene, debido a que es una zona residencial y además posee poca superficie.

En los predios con edificios construidos a partir del año 2000 existen pocas actividades relacionadas al comercio, con tan solo 24 unidades. Los subsectores que mayores unidades de uso tienen es donde generalmente existen más edificios.

1.2 Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor

o Análisis a nivel de subsectores

Se han identificado 313 unidades de uso, el 28,75% corresponde a almacenes de ropa confeccionada en general seguido por almacenes de muebles y floristerías o venta de plantas con el 12% y 10% respectivamente. Los almacenes de bicicletas y motocicletas así como los supermercados tienen el 7%, entre el 3 y 5% están los comercios referentes a almacenes de: electrodomésticos, artículos de cuero, artículos de arte, colchones, productos naturales y ópticas; el resto de usos tienen porcentajes inferiores al 1%.

Estos usos se distribuyen en todos los subsectores de la siguiente manera: (Ver cuadro 2.1.3)

- El subsector con mayor número de usos referente al comercio ocasional es el S-2-2 con 80 unidades, es decir con el 26%.
- Entre el 13 y 16% de unidades de uso están los subsectores S-2-1, S-22, S-1-1 y CH-05.
- El subsector S-1-2 y CH-02 tienen el 6,5% cada uno.
- Finalmente los subsectores que presentan menos unidades son CH-03 con el 2%, CH-04 y CH-01 con el 1% cada uno.

o Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014

De las 313 unidades vinculadas al comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, el 10,86% (34 unidades) están emplazadas en los predios con edificios producto de la renovación urbana a partir del año 2000, la mayoría pertenece a almacenes de ropa confeccionada en general con 15 unidades, seguido por los almacenes de muebles y de electrodomésticos con 8 y 4 unidades respectivamente, los almacenes de bicicletas y motocicletas presentan 2 unidades y las 5 unidades faltantes están entre los almacenes de: textiles, juguetes, librerías, joyerías y de embutidos.

Estas unidades están distribuidas en el territorio de la siguiente manera: (Ver cuadro 2.1.3)

- El subsector S-2-2 cuenta con la tercera parte del número de usos, es decir con 11 unidades.
- 8 unidades están ubicadas en el subsector S-2-1, mientras que 5 se encuentran en el CH-05.
- El sector S-22 cuenta con 4 unidades y finalmente los subsectores S-1-1 y S-1-2 cuentan con 3 unidades cada uno.

o Conclusiones

Los almacenes de ropa y los almacenes de muebles son los usos más predominantes en este subgrupo.

En el subsector S-2-2 es donde más unidades de uso se han encontrado esto se debe a que es uno de los que tienen mayor superficie por lo tanto, la posibilidad de tener más unidades y un claro ejemplo es la Av. 10 de Agosto donde se encuentran un sinnúmero de usos. A nivel de predios con edificios este subsector tiene la tercera parte del total.

Los subsectores con menos unidades son el CH-01, CH-03 y CH-04, esto se debe a que son zonas con pequeñas áreas y generalmente el uso predominante es el residencial.

1.3 Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios

o Análisis a nivel de subsectores

Se han inventariado 85 unidades de uso vinculados al comercio de materiales de construcción, la mayoría en almacenes de materiales y elementos de construcción en general con 32 unidades, seguido por ferreterías con 23 unidades, mientras que los almacenes de pinturas, lacas y complementarios presentan 11 unidades, los depósitos de madera tienen 4 unidades, con 3 unidades los almacenes de productos cerámicos y las vidrierías y las faltantes están distribuidas entre los otros usos.

Estas 85 unidades identificadas se distribuyen en el espacio de la siguiente manera:

- El subsector S-2-2 presenta 17 unidades, seguido del S-1-1 con 16.
 - Los subsectores CH-02, S-1-2 y S-2-1 presentan entre 10 y 13 unidades.
 - Con 7 unidades cuenta el subsector S-22 y 5 el CH-03.
 - Los subsectores con menos unidades son el CH-05, CH-01 y CH-04 que presentan entre 2 y 3 unidades.
- **Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014**

De las 85 unidades de uso existentes tan solo 1 unidad está localizada en un predio con un edificio construido a partir del año 2000, ubicado en el subsector S-2-1.

- **Conclusiones**

En este subgrupo los usos referentes a almacenes de materiales y elementos de construcción y ferreterías son los que más existen en El Ejido.

Al igual que los subgrupos anteriores la mayoría de las unidades de uso se localizan en el subsector S-2-2.

En cuanto a los usos ubicados en los predios con edificios construidos a partir del año 2000 prácticamente no existen debido a que existe tan solo una unidad ubicada en el subsector S-2-1.

1.4 Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos

- **Análisis a nivel de subsectores**

Existen 75 unidades de uso relacionadas al comercio de maquinaria liviana, de los cuales el 43% corresponde a almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros, el 20% a almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación. Mientras que los almacenes de: equipos para médicos y odontólogos, equipos de comunicación audiovisual, equipos y repuestos para refrigeración y los equipos e implementos de seguridad electrónica e

industrial tienen entre el un 7 y 8% cada uno y los usos faltantes están distribuidos entre los demás usos.

Las unidades están distribuidas en el territorio de la siguiente manera: (Ver cuadro 2.1.3)

- El subsector S-22 cuenta con 23 unidades.
- Con 9 y 10 unidades están en los subsectores S-1-2, CH-05 y CH-02.
- Mientras que los subsectores S-1-1, S-2-2 y S-2-1 tienen 8, 7 y 5 unidades respectivamente.
- Finalmente los subsectores con menos unidades son el CH-01 y CH-04 con 2 y 1 unidad.

- **Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014**

De las 75 unidades de uso tan solo el 8% (6 unidades) se encuentran en los edificios producto de la renovación urbana en los últimos 15 años, de los cuales 5 unidades corresponden a almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros y 1 a almacenes de equipos para médicos y odontólogos.

- Los subsectores CH-05 y S-22 presentan 2 unidades cada uno, seguido por el CH-02 y S-1-1 con 1 unidad.

- **Conclusiones**

Los usos predominantes en este subgrupo son los almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.

Cerca de la tercera parte de las unidades están ubicadas en el subsector S-22, mientras que en el subsector CH-03 no existen unidades referentes a este uso y en la zona de las Herrerías, CH-04, existe tan solo una unidad.

Tan solo 6 unidades de uso se encuentran en los predios con edificios construidos producto de la renovación.

1.5 Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios y accesorios

- **Análisis a nivel de subsectores**

El Ejido presenta 39 unidades de uso, de las cuales 23 están relacionadas a almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general, 10 unidades a almacenes de compra y venta de vehículos, 2 unidades a almacenes de productos de acero y las 4 unidades faltantes están distribuidos en los demás usos.

Las unidades se encuentran distribuidas en el espacio de la siguiente manera: (Ver cuadro 2.1.3)

- El subsector S-2-2 con 10 unidades.
- Entre 4 y 6 unidades los subsectores S-22, CH-02, CH-01, CH-05, y S-1-1.
- Mientras los subsectores con menos unidades de uso son los subsectores S-1-2, S-2-1 y CH-03 con 3,2 y 1 unidad respectivamente.

- **Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014**

De las 39 unidades tan solo el 5,13%, es decir 2 unidades están ubicadas en los predios con edificios producto de la renovación, el uno ubicado en el subsector S-1-2 y el otro en el S-2-2. (Ver cuadro 2.1.3).

- **Conclusiones**

En este subgrupo no existen muchas unidades, sin embargo la mayoría pertenece a usos referentes a almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.

Al igual que los otros subgrupos la mayoría, el 26% se encuentra en el subsector S-2-2.

Prácticamente no existen unidades en los predios con edificio construido a partir del año 2000 en El Ejido, sin embargo se presentan 2, una en el subsector S-1-2 y otra en el S-2-2.

1.6 Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor

- **Análisis a nivel de subsectores**

Existen únicamente 7 unidades de uso, de las cuales 5 pertenecen a tiendas distribuidoras de productos alimenticios, mientras que los usos referentes a tiendas distribuidoras de cigarrillos y a depósitos de distribución de gas tienen 1 unidad.

- El subsector CH-04 presenta 2 unidades, mientras que el S-1-1, S-1-2, S-2-1, S-2-2 y CH-02 tienen cada uno 1 unidad.

- **Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014**

Tan solo 1 unidad de las 7 identificadas se encuentra en los predios con edificios producto de la renovación, está en el subsector S-2-2.

- **Conclusiones**

No existen mucho comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor en El Ejido, tan solo 7 unidades, los mismos que están distribuidos aproximadamente una unidad por subsector excepto en el CH-01, CH-03 y CH-05.

Tan solo una unidad está ubicada en los predios con edificios construidos a partir del año 2000, la misma que está ubicada en el subsector S-2-2.

1.7 Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal

- **Análisis a nivel de subsectores**

Tan solo existen 3 unidades de uso vinculadas al comercio de insumos para la producción agropecuaria, de los cuales 2 son relacionadas a almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos y 1 a almacenes de productos para veterinarios.

- En el subsector CH-01 se encuentran estas 3 unidades de uso.

- **Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014**

No existen unidades de uso en los predios con edificios.

- **Conclusiones**

Existen muy pocas unidades de uso referidas a este subgrupo debido a que El Ejido se especializa mayormente en comercios afines a la vivienda al ser una zona residencial urbana. Este tipo de uso generalmente se lo encuentra en zonas dedicadas a la agricultura.

1.8 Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor

- **Análisis a nivel de subsectores**

Tan solo existen 2 unidades de uso vinculadas al comercio productos farmacéuticos los mismos que están relacionadas al uso de distribuidoras de productos farmacéuticos.

- Las 2 unidades se encuentran en el subsector CH-01.

- **Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014**

No existen unidades de uso en los predios con edificios.

- **Conclusiones**

Prácticamente no existen usos referidos a este subgrupo en El Ejido porque la comercialización de estos productos se da únicamente al por menor, es decir es para consumo personal.

CUADRO 2.1.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Unidades de uso comercio por nivel de análisis según subsectores

COD USO	NIVEL	SUBSECTORES										TOTAL	%
		S-1-1	S-1-2	S-2-1	S-2-2	CH-01	CH-02	CH-03	CH-04	CH-05	S-22		
1.1	El Ejido	44	93	29	104	18	71	7	25	65	61	517	100
	Edificios (2000-2014)	-	6	4	6	-	1	1	-	4	2	24	4,64
1.2	El Ejido	43	21	50	80	4	20	6	4	40	45	313	100
	Edificios (2000-2014)	3	3	8	11	-	-	-	-	5	4	34	10,86
1.3	El Ejido	16	11	10	17	2	12	5	2	3	7	85	100
	Edificios (2000-2014)	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	1,18
1.4	El Ejido	8	10	5	7	2	9	-	1	10	23	75	100
	Edificios (2000-2014)	1	-	-	2	-	1	-	-	2	-	6	8,00
1.5	El Ejido	4	3	2	10	4	5	1	-	4	6	39	100
	Edificios (2000-2014)	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	2	5,13
1.6	El Ejido	1	1	1	1	-	1	-	2	-	-	7	100
	Edificios (2000-2014)	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	14,29
1.7	El Ejido	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	3	100
	Edificios (2000-2014)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0,00
1.8	El Ejido	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2	100
	Edificios (2000-2014)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0,00
Total		116	139	97	219	35	118	19	34	122	142	1041	100
Edificios (2000-2014)		4	10	13	21	0	2	1	0	11	6	68	6,53

COD USO:

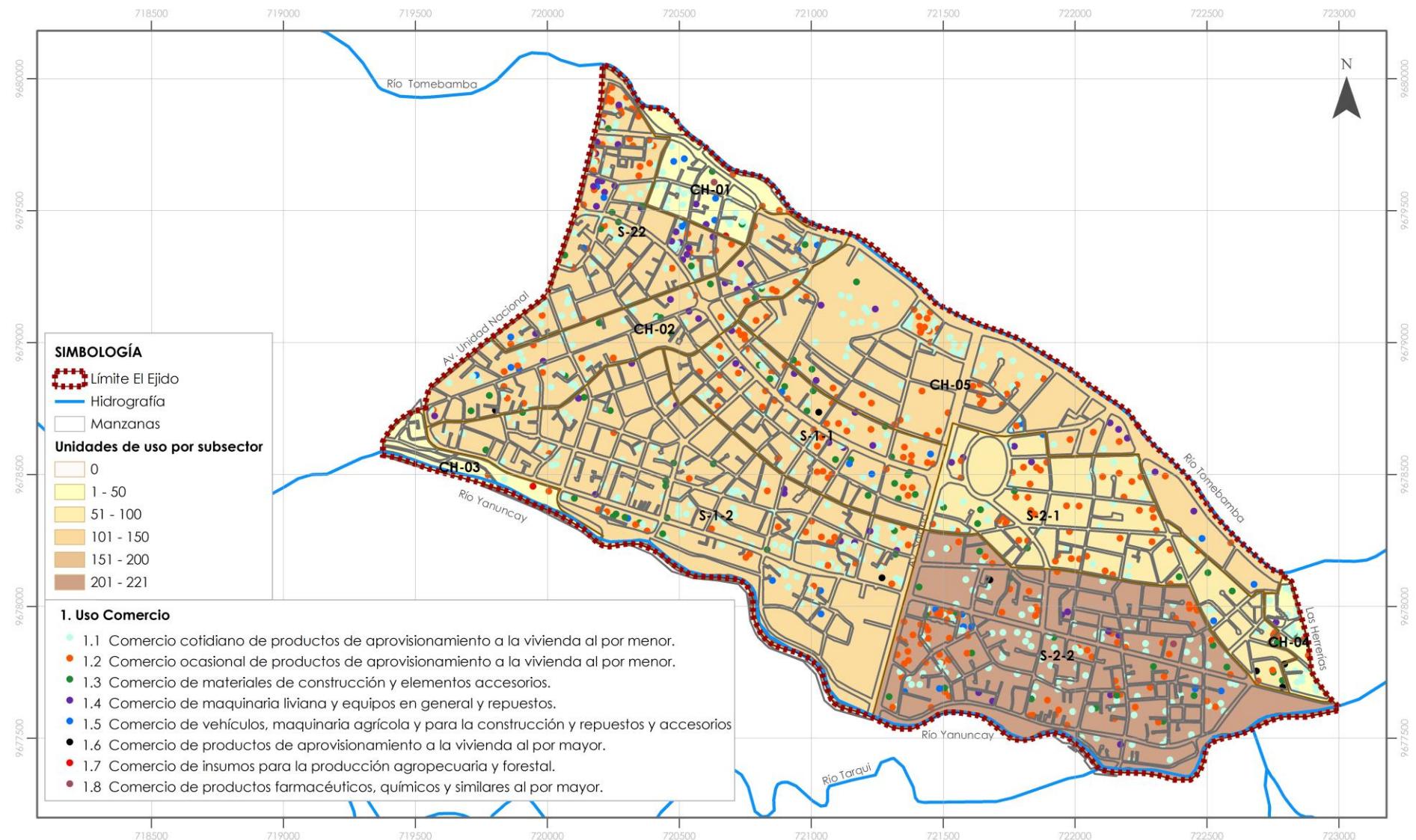
1. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
2. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
3. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.
4. Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos.
5. Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios.
6. Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.
7. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.
8. Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.

Fuente: El Ejido. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana. (Diciembre 2014); El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014. (Diciembre 2014).

Elaboración: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.1.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Usos comercio por subsectores



Fuente: El Ejido. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana. (Diciembre 2014).
Elaboración: Grupo de Tesis

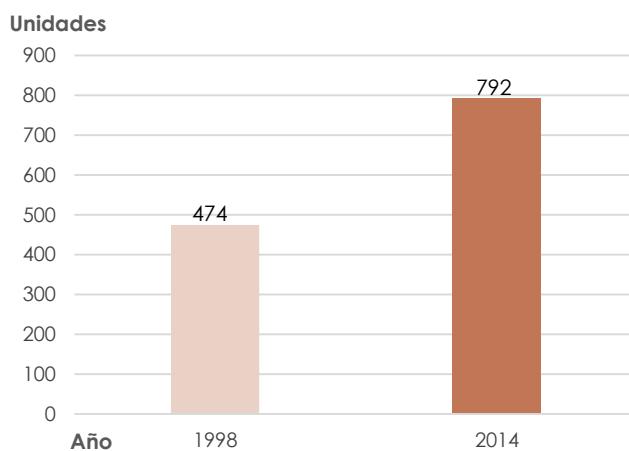
2. SERVICIOS GENERALES

• Análisis comparativo entre los años 1998 y 2014

Según la tesis “Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo en El Ejido” redactada en el año 1998, el sector disponía de 474 unidades de uso referentes a servicios generales y para el año 2014 esta cantidad se incrementó un 90,71%, es decir que en 16 años casi se duplicó dicha cantidad de unidades como se puede apreciar en el gráfico 2.1.7.

GRÁFICO 2.1.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Unidades de uso referentes a servicios generales en los años 1998 y 2014



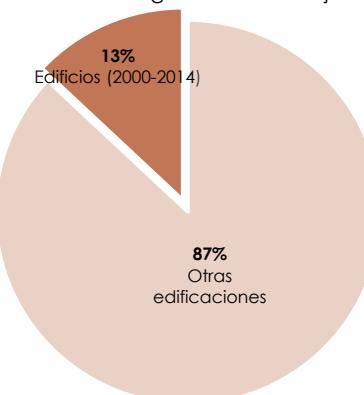
Fuente: Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido. Universidad de Cuenca. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana, 2014.

Elaboración: Grupo de Tesis

• Análisis a nivel de sector

Se han identificado 792 unidades en el grupo de uso servicios generales, de los cuales 13% están ubicadas en los predios con edificios construidos en los últimos 15 años, es decir 103 unidades de uso. (Ver gráfico 2.1.8)

GRÁFICO 2.1.8: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Unidades de uso referentes a servicios generales en El Ejido



Fuente: El Ejido. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana. (Diciembre 2014); El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014. (Diciembre 2014).

Elaboración: Grupo de Tesis

• Análisis a nivel de subsector

Como se observa en el cuadro 2.1.4 y gráfico 2.1.9, las 792 unidades se encuentran distribuidas en todos los subsectores especialmente en el S-2-1 con 166 unidades, el 21%, en esta zona del Estadio existen muchos usos referentes a la prestación de servicio generales dado por los diferentes equipamientos como bancos, agencias, etc., lo que conlleva a que se complementen con otros usos como servicios profesionales, restaurantes, picanterías, entre otros.

El uso referente a servicios generales se da principalmente en los ejes viales, es por esto que entre el 15 y 17 % están los subsectores CH-05 atravesado por la Av. 12 de Abril, S-1-1 por la Remigio Crespo y S-2-2 por la Av. 10 de Agosto.

Entre el 9 y 10% están los subsectores S-22, S-1-2 y CH-02 los mismos que también están atravesados por vías de gran importancia como la Unidad Nacional, Av. 10 de Agosto y la Av. Loja.

Finalmente los subsectores con menos del 3% son el CH-04, CH-01 y el CH-03, en estos no existe mucha actividad referida a los servicios generales.

- Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014**

En este grupo es donde se presentan el mayor número de unidades de uso ubicados en los predios con edificios construidos a partir del año 2000 con el 50% del total.

Como se observa en el cuadro 2.1.4 de las 792 unidades, 103 están ubicadas en los predios con edificios es decir el 13%, las mismas que están distribuidas de la siguiente manera:

42 están en el subsector S-2-1, seguido por el S-2-2 con 20 unidades, mientras que el subsector CH-05 presenta de 16 unidades. Los subsectores S-1-1, S-1-2 y S-22 disponen de 10, 8 y 6 unidades respectivamente.

El CH-02 presenta tan solo una unidad, y en los subsectores CH-01, CH-03 y CH-04 no existe ninguna unidad.

CUADRO 2.1.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Uso servicios generales por nivel de análisis según subsectores

SUBSECTORES	UNIDADES DE USO			
	El Ejido		Edificios (2000-2014)	
	#	%	#	%
S-1-1 EJIDO	121	15,28	10	1,26
S-1-2 EJIDO	75	9,47	8	1,01
S-2-1 EJIDO	166	20,96	42	5,30
S-2-2 EJIDO	119	15,03	20	2,53
CH-01	8	1,01	-	0,00
CH-02	71	8,96	1	0,13
CH-03	5	0,63	-	0,00
CH-04	19	2,40	-	0,00
CH-05	132	16,67	16	2,02
S-22	76	9,60	6	0,76
TOTAL	792	100,00	103	13,01

Fuente: El Ejido. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana. (Diciembre 2014); El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014. (Diciembre 2014).

Elaboración: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍAS 2.1.3 - 2.1.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Consultorio odontológico

Pollería - restaurante

2.1.3



2.1.4



Fuente: Grupo de Tesis

- Análisis por subgrupos**

El grupo Servicios generales tiene 7 subgrupos en el que se encuentran distribuidos las 792 unidades de uso, especialmente en el referente a Servicios de alimentación con el 38%, seguida del uso Servicios profesionales con 261 unidades, es decir el 33%, los subgrupos Servicios de transporte y comunicación, Servicios financieros y Servicios industriales tienen entre el 8 y 10% unidades de uso.

Los subgrupos con menos unidades de usos son los Servicios de turismo y recreación con el 3% y los Servicios de seguridad con tan solo el 0,60%.

A continuación se analizarán más a detalle estos 7 subgrupos en función al número de unidades de mayor a menor.

2.1 Servicios de alimentación

- Análisis a nivel de subsectores**

Se han identificado 299 unidades de uso vinculadas con el servicio de alimentos, de las cuales el 74% pertenece a los usos picandería (39%) y restaurantes (35%), seguido por los bares y cafés con 11 y 9% respectivamente, mientras que las pizzerías, licorerías y pollerías tienen porcentajes inferiores al 3%.

Dichas unidades se encuentran distribuidos en el territorio de la siguiente manera: (Ver cuadro 2.1.5)

- El subsector S-1-1 presenta 67 unidades, es decir el 22%, seguido del S-2-1 y CH-05 con el 16% cada uno
 - Los subsectores CH-02, S-2-2 y S-22 disponen de porcentajes entre el 10 y 13%.
 - Con el 7% el subsector S-1-2, mientras que los subsectores CH-04, CH-01 y CH-03 presentan menos del 3% de unidades de uso.
- **Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014**

De las 299 unidades de uso referentes a servicios de alimentación, 15 se encuentran en los predios con edificios producto de la renovación en los últimos 15 años, de los cuales 7 pertenecen a restaurantes, las picanderías y los cafés tienen 3 unidades cada uno y 2 pollerías.

- El subsector S-2-2 presenta 5 unidades, seguido del S-1-1 con 4 y con 3 unidades el subsector S-2-1.
- Los subsectores con tan sola una unidad son el S-1-2, CH-02 y CH-05.

○ **Conclusiones**

Los restaurantes y las picanderías son los principales usos en este subgrupo, esto es evidente debido al notorio crecimiento que ha tenido en toda la ciudad y sin duda alguna en El Ejido.

Actualmente se los puede encontrar en cualquier parte, especialmente cerca de equipamientos. En el subsector S-1-1 zona de la Remigio Crespo es donde se presenta el mayor número de usos referentes a servicios de alimentación.

Mientras tanto los subsectores CH-01 y CH-03 disponen de pocas unidades referentes a este subgrupo.

Tan solo el 5% de unidades están en los predios con edificios producto de la renovación urbana a partir del año 2000.

2.2 **Servicios profesionales**

○ **Análisis a nivel de subsectores**

De las 261 unidades de uso referentes a servicios profesionales el 79% están relacionadas a 3 usos: consultorios médicos y odontológicos con el 33%, consultorios jurídicos con 25% y oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos con un 21%. Los laboratorios clínicos con el 9%, seguido por las veterinarias con el 5%, mientras que las oficinas de economistas, decoradores de interiores y clínicas y mecánicas dentales presentan el 2% unidades de uso, el porcentaje faltante distribuidos en los demás usos.

Estas unidades que se han distribuido de la siguiente forma: (Ver cuadro 2.1.5)

- El subsector S-2-1 cuenta con 64 unidades, es decir con el 25% seguido por S-2-2 donde se han identificado 49 unidades, el 19%.
- Con el 15%, 40 unidades el subsector S-1-2
- Los subsectores S-1-2, S-22 y S-1-1 disponen entre el 10 y 12% de unidades de uso.
- El CH-02 presenta 16 unidades, es decir el 6%, mientras que los subsectores CH-01, CH-04 y CH-03 tienen porcentajes inferiores a 1,5%

○ **Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014**

El 25% de las 261 unidades están ubicadas en los distintos predios con edificios construidos entre el 2000 y 2014, con predominando del uso consultorios médicos y odontológicos con 28 unidades y 22 están vinculados a consultorios jurídicos, seguido por las oficinas de consultores con 6 unidades, mientras que los laboratorios clínicos y las oficinas de arquitectos e ingenieros presentan 3 unidades, las 3 unidades faltantes están distribuidas en los otros usos.

Las 65 unidades se encuentran distribuidas en los subsectores de la siguiente manera: (Ver cuadro 2.1.5)

- El subsector que mayor número de unidades tiene es el S-2-1 con 30 unidades.
- Con 13 y 11 unidades los subsectores S-2-2 y CH-05.

- El subsector S1-2 presenta con 5 unidades, mientras que en el S-22, 4 unidades
- Finalmente en el subsector S-1-1 se han identificado únicamente 2 unidades.

○ Conclusiones

Existe un importante porcentaje de usos referidos a Servicios profesionales principalmente en los consultorios médicos y odontológicos, consultorios jurídicos y oficinas de arquitectos e ingenieros.

En el subsector S-2-1 en las inmediaciones del estadio es donde existe mayor número de usos referentes a este subgrupo, esto se debe principalmente a que en esa zona está el Complejo Judicial de Cuenca.

En este subgrupo es donde se presenta el mayor número de unidades en los predios con edificios construidos en los año 2000-2014 con el 63% de las 103 unidades existentes en este grupo.

2.3 Servicios de transporte y comunicaciones

○ Análisis a nivel de subsectores

Existen 75 unidades de uso referidas al transporte y comunicación, de las cuales 33 pertenecen a garajes y estacionamientos, 19 unidades a oficinas y agencias de viaje, es decir entre los 2 usos suman en 69%. Seguido por las radiodifusora, oficinas de empresa de telefonía celular y bodegas con 9, 8 y 6 unidades respectivamente y con menos de 2 unidades los servicios de empaques y mudanzas, oficinas de televisión, entre otros.

Como se observa en el cuadro 2.1.5 estas unidades están localizadas de la siguiente manera:

- Los subsectores S-2-1 y CH-05 presentan 19 unidades cada uno, seguido por el S-1-1 con 15 unidades de uso.
- 8 unidades en los subsectores S-2-2 y CH-02
- Mientras que los subsectores S-1-2 y S-22 poseen 4 y 2 unidades respectivamente.

○ Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014

De las 75 unidades, 9 unidades están emplazadas en los predios con edificios construidos a partir del año 2000, de las cuales 3 pertenecen a oficinas y agencias de viaje, los garajes y oficinas de empresas de telefonía celular tienen 2 cada uno, y existe un uso referente a periódicos y otro a servicios de empaque y mudanza.

Las 9 unidades están distribuidos de la siguiente manera:

- Los subsectores S-1-1 y S-2-1 presentan 3 unidades, mientras que el subsector CH-02 tiene 2 unidades.
- El S-2-2 dispone tan solo de 1 unidad de uso.

○ Conclusiones

En este grupo los garajes y estacionamientos son el principal uso, los mismo que generalmente se encuentran cerca o contiguo a un equipamiento o a centros comerciales o de servicios.

Es evidente que los subsectores donde se presentan mayor número de usos referentes a este grupo es el CH-05 zona adyacente a la Av. 12 de Abril y el S-2-1 inmediaciones del Estadio, Subsectores donde existen equipamiento relevantes.

2.4 Servicios financieros

○ Análisis a nivel de subsectores

Existen 63 unidades de uso referidas a servicios financieros, de los cuales el 38% está relacionado al uso agencias y compañías de seguros y reaseguros, el 19% a bancos y el 17% a mandatos y corredores de bienes raíces. Con el 10% las compañías financieras y las cooperativa de ahorro y crédito, mientras que con menos del 3% los corredores de seguros, bolsa de valores y casas de cambio.

Las 63 unidades están distribuidos en el espacio de la siguiente manera: (Ver cuadro 2.1.5)

- Con el 35%, 22 unidades de uso en el subsector S-2-1, seguido por CH-05 con 15 unidades (24%).
 - Entre el 8 y 13% los subsectores S-2-2, S-1-1 y S-22, mientras que los subsectores S-2-2 y CH-02 presentan 3 unidades, un 5% aproximadamente.
 - El CH-03 presenta tan solo una unidad.
- **Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014**

El 14%, 9 de las 63 unidades de uso están ubicadas en los predios con edificios producto de la renovación, de las cuales 6 pertenecen a agentes y compañías de seguros y reaseguros, 2 unidades a compañías financieras y una a cooperativas de ahorro y crédito.

Estas 9 unidades están distribuidas en el territorio de la siguiente forma: (Ver cuadro 2.1.5)

- En los subsectores S-1-2, CH-05 y S-22 se presentan 2 unidades de uso referentes a servicios financieros.
 - Mientras que en los subsectores S-1-1, S-2-1 y S-2-2 hay una unidad.
- **Conclusiones**

Los principales usos referentes al este subgrupo son las agencias y compañías de seguros seguida de los bancos. En el subsector S-2-1 es donde existen mayor número de usos de servicio financiero.

2.5 Servicios industriales

- **Análisis a nivel de subsectores**

Se han identificado 62 unidades de uso referentes a servicios industriales, con predominio del uso latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos con 14 unidades, seguido por los talleres de soldaduras y

mecánicas automotrices con 7 unidades cada uno. Las lavadoras manuales de vehículos, talleres electrónicos y lavadoras automáticas de vehículos con 6, 5 y 4 unidades respectivamente. Con 3 unidades las aserradoras de madera, latonerías y servicios de limpieza de edificaciones. Con menos de 2 unidades las chatarras, talleres mecánicos, entre otros. Estos usos están distribuidos así: (Ver cuadro 2.1.5)

- En el subsector S-2-2 existen 15 unidades, seguido por el S-1-2 con 12 unidades.
 - El S-22, CH-04 y S-1-1 presenta 9, 8 y 6 unidades respectivamente
 - Los subsectores S-2-1, CH-02 y CH-05 disponen de 3 unidades
 - Los subsectores con menos unidades de uso son el CH-01 y CH-03 que presentan 2 y 1 unidad respectivamente.
- **Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014**

De las 62 unidades de uso referentes a servicios industriales, ninguna está emplazado en un predio con edificio mayor a 4 pisos construidos en los últimos 15 años.

- **Conclusiones**

Existen 62 unidades de usos que con el paso del tiempo deberían ir desapareciendo, debido a que son usos poco compatibles con la vivienda debido a la contaminación que producen, usos tales como latonerías, pintura de vehículos, talleres soldadores, etc.

2.6 Servicios de turismo y recreación

- **Análisis a nivel de subsectores**

Se presentan 27 unidades de uso vinculadas al turismo y recreación en El Ejido, de las cuales 9 pertenecen al uso referente a salas de recepciones y de baile, 7 a los usos hoteles, hostales, hosterías y a discotecas, sumando entre estas 3 el 85%. Existen 3 oficinas y agencias de turismo y 1 de orquesta o conjunto musical.

Como se observa en el cuadro 2.1.5, las 75 unidades se distribuyen en El Ejido de la siguiente manera:

- Existen 8 unidades en el subsector S-2-1 y 6 en el CH-05.
- En el S-1-2 existen 4 unidades, seguido por los subsectores S-2-2 y CH-02 con 3 unidades.
- Las restantes 3 unidades están distribuidas en los subsectores S-1-1 (2 unidades) y S-22 (1 unidad).

○ Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014

De las 27 unidades identificadas, 5 están emplazadas en los predios con edificios producto de la renovación urbana, es decir el 22,73%, las mismas que son hoteles, hostales u hosterías, emplazadas en el subsector S-2-1.

○ Conclusiones

El Ejido tiene una buena calidad ambiental y excelentes visuales por lo que se vuelve un punto de atracción para el emplazamiento de servicios de turismo y recreación como son los salones de recepción, hoteles, hostales, discotecas, entre otros.

2.7 Servicios de seguridad

○ Análisis a nivel de subsectores

Existen 5 unidades referentes a la seguridad, las mismas que son oficinas de empresas de seguridad privada.

- Encontrándose 2 unidades en el subsector S-2-1, y una en los subsectores S-1-2, S-22 y CH-05

○ Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014

No existen usos referentes a la seguridad en los predios con edificios construidos a partir del año 2000.

○ Conclusiones

Tan solo existen 5 unidades referentes a servicios de seguridad en este caso privada, esto se debe a que es un servicio ocasional, solo se necesita una vez, no son servicios que se necesiten cotidianamente.

CUADRO 2.1.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Unidades de uso servicios generales por nivel de análisis según subsectores

COD USO	NIVEL	SUBSECTORES										TOTAL	%
		S-1-1	S-1-2	S-2-1	S-2-2	CH-01	CH-02	CH-03	CH-04	CH-05	S-22		
2.1	El Ejido	6	3	22	8	-	3	1	-	15	5	63	100
	Edificios (2000-2014)	1	2	1	1	-	-	-	-	2	2	9	14,29
2.2	El Ejido	15	4	19	8	-	8	-	-	19	2	75	100
	Edificios (2000-2014)	3	-	3	1	-	-	-	-	2	-	9	12,00
2.3	El Ejido	2	4	8	3	-	3	-	-	6	1	27	100
	Edificios (2000-2014)	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	5	18,52
2.4	El Ejido	67	20	48	36	2	38	2	9	48	29	299	100
	Edificios (2000-2014)	4	1	3	5	-	1	-	-	1	-	15	5,02
2.5	El Ejido	25	31	64	49	4	16	1	2	40	29	261	100
	Edificios (2000-2014)	2	5	30	13	-	-	-	-	11	4	65	24,90
2.6	El Ejido	-	1	2	-	-	-	-	-	1	1	5	100
	Edificios (2000-2014)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0,00
2.7	El Ejido	6	12	3	15	2	3	1	8	3	9	62	100
	Edificios (2000-2014)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0,00
Total		121	75	166	119	8	71	5	19	132	76	792	100
Edificios (2000-2014)		10	8	42	20	0	1	0	0	16	6	103	13,01

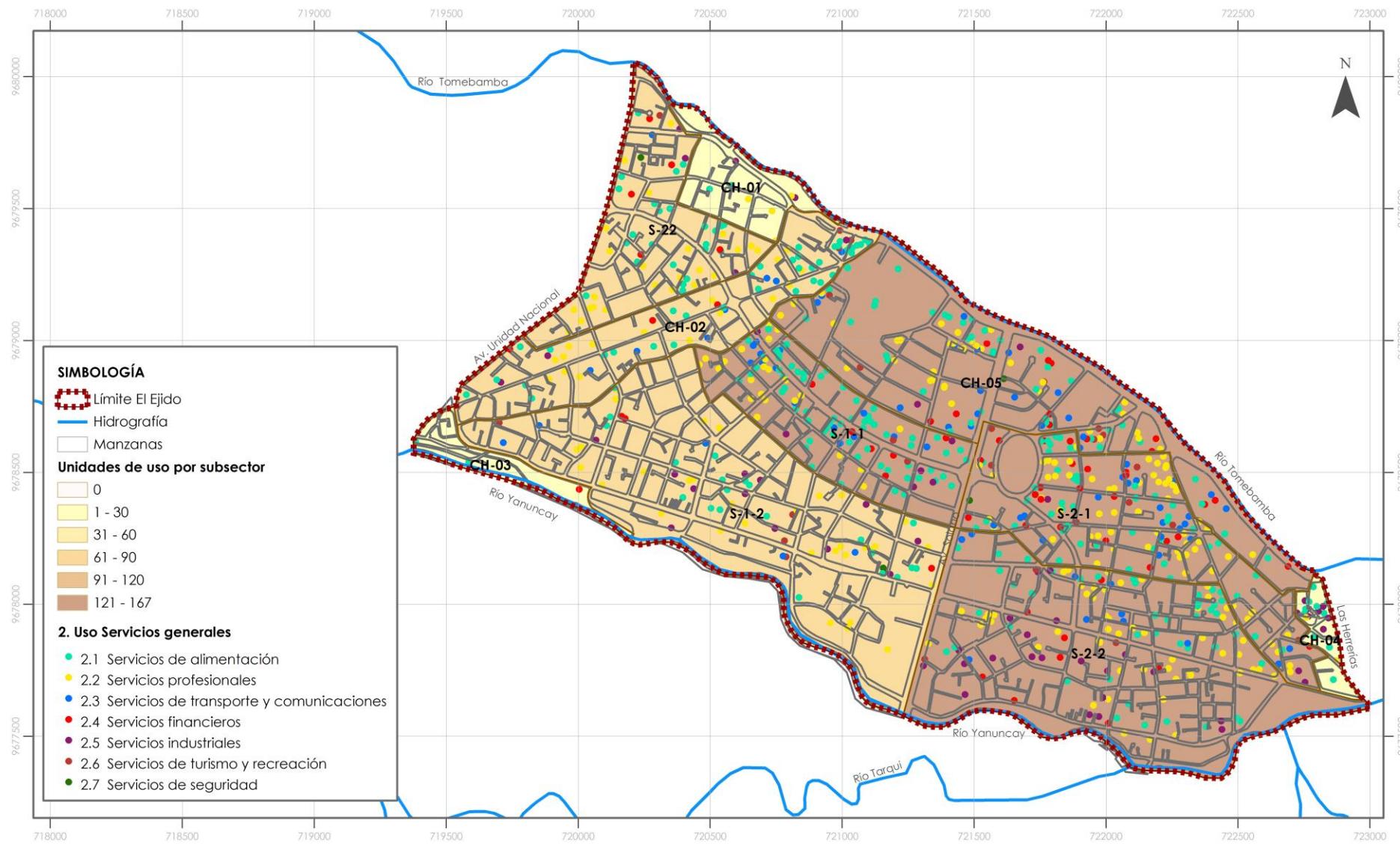
COD USO:

- 2.1 Servicios de alimentación
- 2.2 Servicios profesionales
- 2.3 Servicios de transporte y comunicaciones
- 2.4 Servicios financieros
- 2.5 Servicios industriales
- 2.6 Servicios de turismo y recreación
- 2.7 Servicios de seguridad

Fuente: El Ejido. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana. (Diciembre 2014); El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014. (Diciembre 2014).

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.1.9: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Usos de servicios generales por subsectores



Fuente: El Ejido. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana. (Diciembre 2014).
Elaboración: Grupo de Tesis

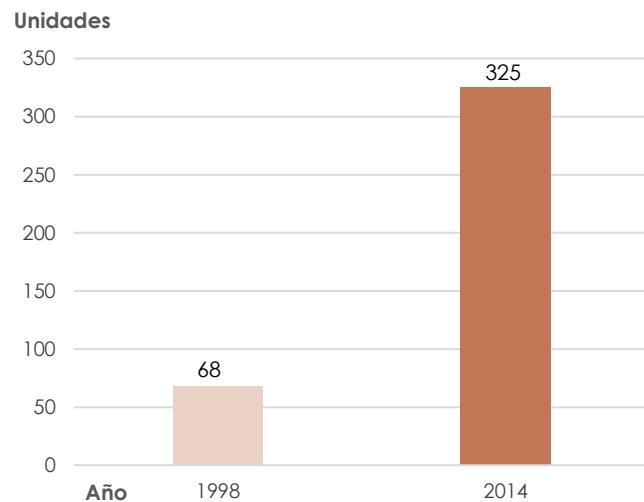
3. SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA

- Análisis comparativo entre los años 1998 y 2014**

En el año de 1998 El Ejido contaba con 68 unidades de uso vinculados a los servicios personales y afines a la vivienda según la tesis “Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo en El Ejido”, mientras que para el año 2014 esta cantidad incremento notoriamente a más del cuádruple a 325 unidades. (Ver gráfico 2.1.10)

GRÁFICO 2.1.10: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Unidades de uso referentes a servicios personales y afines a la vivienda en los años 1998 y 2014.



Fuente: Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido. Universidad de Cuenca. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana, 2014.

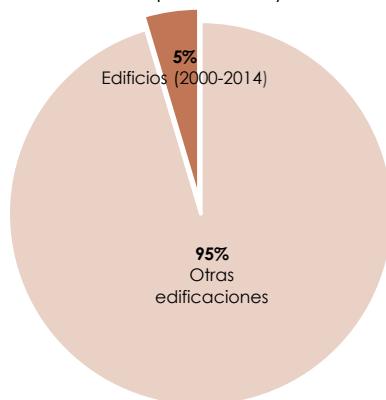
Elaboración: Grupo de Tesis

- Análisis a nivel de sector**

En El Ejido existen 325 unidades referentes a servicios personales y afines a la vivienda, de los cuales el 4,62% es decir 15 unidades están emplazadas en los predios con edificios construidos a partir del año 2000. (Ver gráfico 2.1.11)

GRÁFICO 2.1.11: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Unidades de uso referentes a servicios personales y afines a la vivienda en El Ejido



Fuente: El Ejido. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana. (Diciembre 2014); El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014. (Diciembre 2014).

Elaboración: Grupo de Tesis

- Análisis a nivel de subsector**

Las 325 unidades de uso se encuentran distribuidos en todos los subsectores como se observa en el gráfico 2.1.12, especialmente en el S-2-2, S-1-2 y CH-02 con el 18% aproximadamente, seguido por el subsector S-22 con el 11%. (Ver fotografía 2.1.5)

Los subsectores S-1-1, CH-05 y S-2-1 presentan entre 26 y 31 unidades, es decir entre 8 y 10%.

Los subsectores con menos unidades de uso referente a los servicios afines a la vivienda son el CH-01 con el 4%, el CH-03 y CH-04 con menos del 3%.

- Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014**

Tan solo 15 unidades de las 325 se encuentran en los predios con edificios producto de la renovación en los últimos 15 años, encontrándose 4 unidades en los subsectores S-2-2 y S-22, seguido por el CH-05 con 3, en el subsector S-2-1 se presenta 2 unidades y finalmente los subsectores que tienen una unidad son el S-1-1 y S-1-2. (Ver fotografía 2.1.6)

CUADRO 2.1.6: CIUDAD DE CUENCA, EL EJIDO

Unidades de uso servicios personales por nivel de información según sectores

SUBSECTORES	UNIDADES DE USO			
	El Ejido		Edificios (2000-2014)	
	#	%	#	%
S-1-1 EJIDO	31	9,54	1	0,31
S-1-2 EJIDO	59	18,15	1	0,31
S-2-1 EJIDO	26	8,00	2	0,62
S-2-2 EJIDO	60	18,46	4	1,23
CH-01	14	4,31	-	0,00
CH-02	57	17,54	-	0,00
CH-03	9	2,77	-	0,00
CH-04	5	1,54	-	0,00
CH-05	27	8,31	3	0,92
S-22	37	11,38	4	1,23
TOTAL	325	100,00	15	4,62

Fuente: Inventario de usos a nivel de manzana, 2014; Inventarios de predios intervenidos a partir del año 2000, Diciembre 2014.

Elaboración: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍAS 2.1.5 - 2.1.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Usos referentes a servicios generales

2.1.5



2.1.6



Fuente: Grupo de Tesis

- **Análisis por subgrupo**

Este grupo no tiene subgrupos pero si se puede conocer los porcentajes de los usos que presenta, es así que de las 325 unidades identificadas 116 es decir el 36% están vinculadas a peluquerías y salones de belleza, seguido por el uso de mecánicas automotrices, reparación y mantenimiento de vehículos livianos con 74 unidades, 23%. Existen 51 cabinas de internet, mientras que las salas de masaje y gimnasios, lavanderías y tintorerías, talleres electricistas, talleres de bicicletas y motos y los locales de venta de videos tienen entre 12 y 16 unidades. También existen 3 laboratorios y estudios fotográficos y 2 funerarias.

- **Conclusiones**

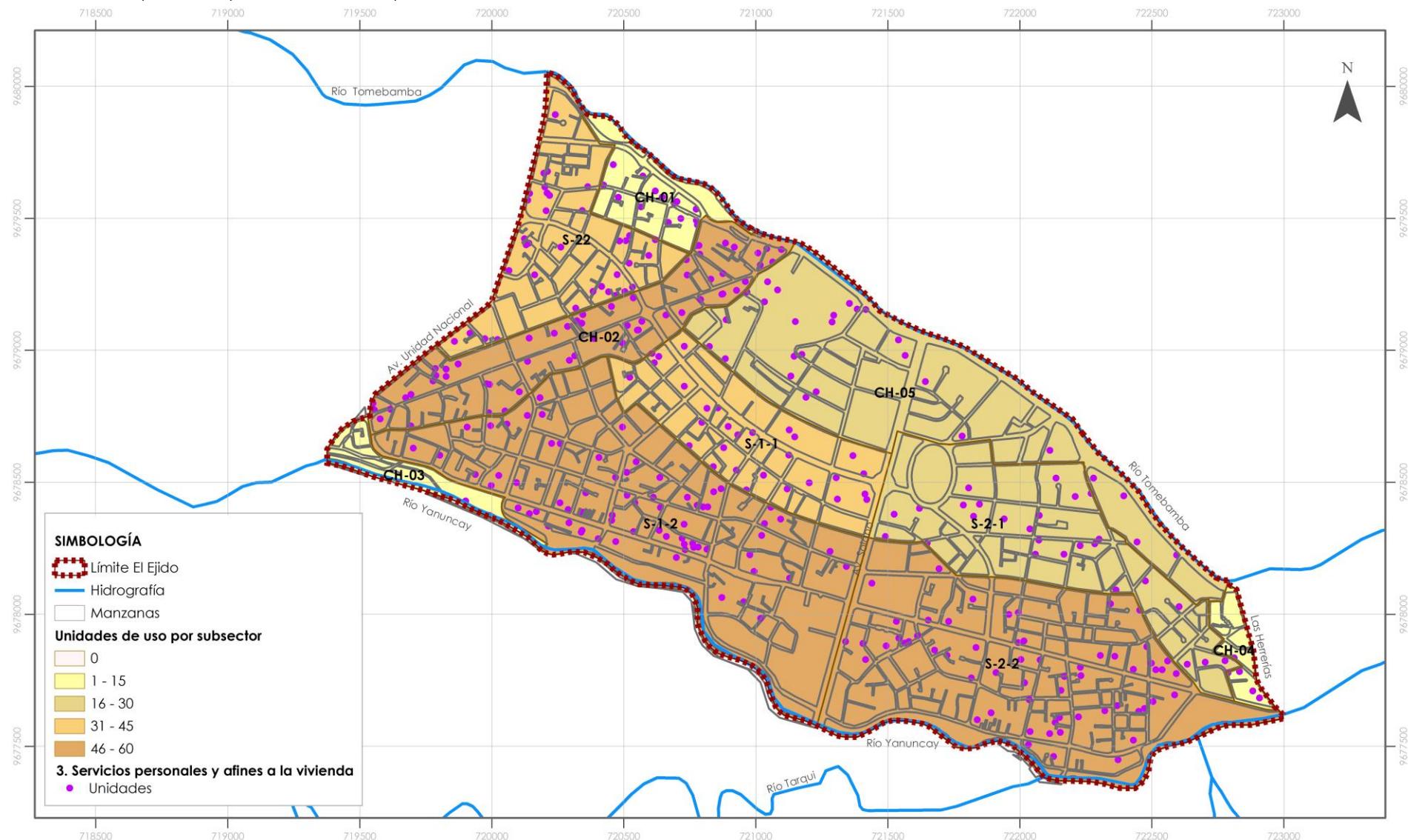
La tendencia de crecimiento de usos referentes a servicios personales y afines a la vivienda es evidente en toda la ciudad, especialmente en El Ejido debido que en tan solo 15 años esta cantidad se ha cuadriplicado.

Estos servicios actualmente tienen gran demanda y de seguir así seguirán crecimiento a un paso muy rápido por toda la ciudad.

La tercera parte del número de unidades de uso de este grupo pertenece a peluquerías y salones de belleza, en la actualidad no existe zona donde no se pueda encontrar este servicio.

Las 325 unidades se encuentran dispersas en todo El Ejido, especialmente en los subsectores S-2-2 y S-1-2.

GRÁFICO 2.1.12: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Usos de servicios personales y afines a la vivienda por subsectores



Fuente: El Ejido. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana. (Diciembre 2014).

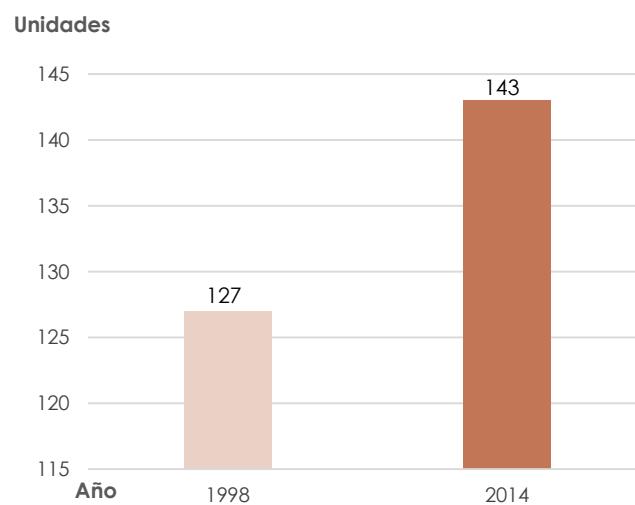
Elaboración: Grupo de Tesis

4. USO EQUIPAMIENTO

- Análisis comparativo entre los años 1998 y 2014

Según la tesis "Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo en El Ejido" redactada en 1998 en El Ejido se presentaban 127 unidades de uso referidas a equipamientos, pero a lo largo de 16 años esa cantidad incrementó a 143, es decir tan solo 17 unidades. Esto se debe a que la mayoría de equipamientos están permanentes hace varios años con los educativos, de salud, parques y los de culto, los que se han incrementado son equipamientos privados como academias y canchas deportivas. (Ver gráfico 2.1.13)

GRÁFICO 2.1.13: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Unidades de uso referentes equipamientos en los años 1998 y 2014.



Fuente: Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido. Universidad de Cuenca. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana, 2014.

Elaboración: Grupo de Tesis

- Análisis a nivel de sector

En el cuadro 2.1.7 se puede evidenciar que de las 141 unidades de uso referidas a equipamientos, tan solo el ECU 911 es un edificio construido a partir del año 2000.

- Análisis a nivel de subsector

El subsector donde se presenta mayor número de equipamientos es el S-1-2 con aproximadamente el 24%, seguido por el CH-05 y el S-2-2 que presenta entre el 16 y 18%. Mientras que los subsectores CH-02 y S-2-1 tienen el 11% seguidos por el S-22 con el 7,69%.

Con porcentajes inferiores al 5% el CH-03, CH-04, CH-01 y el S-1-1.

CUADRO 2.1.7: CIUDAD DE CUENCA, EL EJIDO

Unidades de uso equipamientos por nivel de información según sectores

SUBSECTORES	UNIDADES DE USO			
	El Ejido		Edificios (2000-2014)	
	#	%	#	%
S-1-1 EJIDO	3	2,10	-	0,00
S-1-2 EJIDO	34	23,78	-	0,00
S-2-1 EJIDO	16	11,19	1	0,70
S-2-2 EJIDO	23	16,08	-	0,00
CH-01	3	2,10	-	0,00
CH-02	17	11,89	-	0,00
CH-03	6	4,20	-	0,00
CH-04	4	2,80	-	0,00
CH-05	26	18,18	-	0,00
S-22	11	7,69	-	0,00
TOTAL	143	100,00	1	0,70

Fuente: Inventario de usos a nivel de manzana, 2014; Inventarios de predios intervenidos a partir del año 2000, Diciembre 2014.

Elaboración: Grupo de Tesis.

- Análisis por subgrupo**

Los 143 usos referentes a equipamientos identificados en El Ejido están distribuidos en 2 subgrupos, el predominante es el de Equipamientos comunitarios a nivel barrial con 132 unidades es decir el 92%, y con el 8% los Equipamientos urbano mayores. (Ver gráfico 2.1.14)

Estos subgrupos se analizarán a detalle a continuación.

4.1 Equipamientos urbanos mayores

Existen 11 equipamientos urbanos mayores en El Ejido, de los cuales 4 son de salud, el Hospital Santa Inés, el Hospital Militar y las 2 torres del Monte Sinaí. 3 equipamientos de educación pertenecientes a la Universidad de Cuenca, el Campus Central, el Tecnológico y la facultad de Ciencias de la Hospitalidad. Mientras que existen 2 equipamientos de recreación pertenecientes al estadio y a la pista de bicicrós y los equipamientos de seguridad también tienen 2 unidades, el ECU 911 y la escuela de bomberos. (Ver fotografía 2.1.7)

En el subsector CH-05 se encuentran el mayor número de equipamientos mayores con 4 unidades, seguido por el S-2-2, S-2-1 y S-1-1 con 3, 2 y 1 unidad respectivamente. (Ver cuadro 2.1.8)

4.2 Equipamientos comunitarios a nivel barrial

De los 132 equipamiento menores, el 37% pertenece a recreación donde están los distintos parques, plazas, parques lineales, piscinas y canchas deportivas existentes en el sector, seguido por los equipamientos educativos con el 31% considerado la educación inicial, general, bachillerato, superior, academias e institutos. Seguido con el 14% los equipamientos socio-culturales como iglesias, casas comunales, museos, galerías y teatros. Los equipamientos de salud cuentan con 11 unidades, es decir el 8%, perteneciente a puestos de salud, subcentros, dispensarios y clínicas- Finalmente con porcentajes inferiores al 5% los equipamientos de bienestar social y seguridad pública. (Ver fotografía 2.1.8)

En el subsector S-1-2 se presentan mayor número de equipamientos con el 26%, seguido por el CH-05, S-2-2 y CH-05 con porcentajes entre el 16 y 12%.

El subsector S-2-1 con el 10% y el S-2-2 con el 8%. Finalmente los subsectores que presentan menos unidades referentes a equipamientos menores son el CH-03, CH-04, CH-01 y S-1-1 con porcentajes inferiores al 5%. (Ver cuadro 2.1.8)

- Conclusiones**

Existe un gran número de equipamientos que se emplazan en todo el sector de manera uniforme. Estos son los generadores principales de viajes a El Ejido ya sea como destino u origen. Lo que más se evidencian son los de recreación y los educativos sumados entre si cerca del 70%.

FOTOGRAFÍAS 2.1.7 - 2.1.8: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Equipamiento mayor (Universidad)

Equipamiento menor (colegio)



Fuente: Grupo de Tesis



CUADRO 2.1.8: CIUDAD DE CUENCA, EL EJIDO

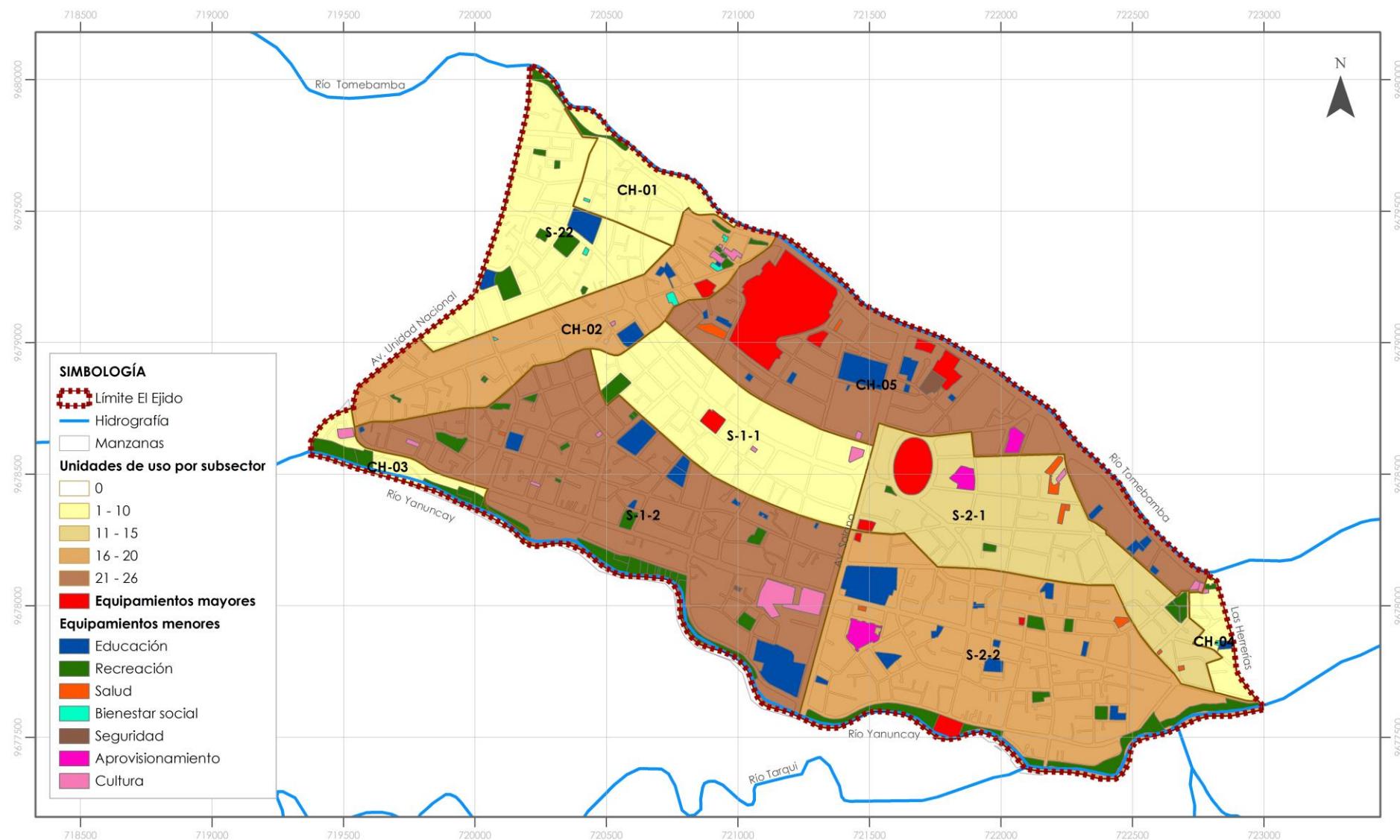
Unidades de uso equipamientos por subgrupo según sectores

COD USO	NIVEL	SUBSECTORES										TOTAL	%
		S-1-1	S-1-2	S-2-1	S-2-2	CH-01	CH-02	CH-03	CH-04	CH-05	S-2-22		
4.1	El Ejido	1	-	2	3	-	1	-	-	4	-	11	100
	Edificios (2000-2014)	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	9,09
4.2	El Ejido	2	34	14	20	3	16	6	4	22	11	132	100
	Edificios (2000-2014)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0,00
Total	El Ejido	3	34	16	23	3	17	6	4	26	11	143	100
	Edificios (2000-2014)	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	0,70

Fuente: Inventario de usos a nivel de manzana, 2014; Inventarios de predios intervenidos a partir del año 2000, Diciembre 2014.

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.1.14: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Uso equipamientos por subsectores



Fuente: El Ejido. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana. (Diciembre 2014).

Elaboración: Grupo de Tesis

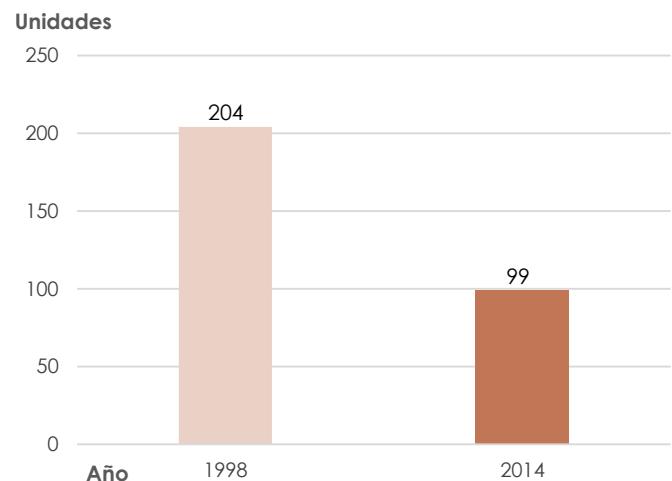
5 PRODUCCIÓN DE BIENES

- Análisis comparativo entre los años 1998 y 2014**

En el año 1998 existían 204 unidades de uso referida a producción de bienes ya sean artesanales o industriales, pero con el paso de los años esta cantidad a disminuido, debido a que las industrias han ido saliendo de la ciudad hacia la periferia, es así que en el año 2014 existen tan solo 99 usos como se observa en el gráfico 2.1.15.

GRÁFICO 2.1.15: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Unidades de uso referentes a producción de bienes en los años 1998 y 2014



Fuente: Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido. Universidad de Cuenca. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana, 2014.

Elaboración: Grupo de Tesis

- Análisis a nivel de sector**

De las 99 unidades referentes a la producción de bienes tan solo el 2% están emplazadas en los predios con edificios producto de la renovación a partir del año 2000.

- Análisis a nivel de subsector**

Como se observa en el cuadro 2.1.9 el subsector con mayor número de unidades es CH-02 con el 24%, seguido por el S-1-2 y S-2-2 con el 15% cada uno. Entre el 6 y 9% los subsectores S-22, S-2-1, CH-04, S-1-1 y CH-05. Mientras que los subsectores CH-01 y CH-03 tiene menos del 4%.

De las 99 unidades únicamente 2 están ubicadas en los predios con edificios construidos en los últimos 15 años, la una en el sector S-1-1 y la otra en el S-1-2.

CUADRO 2.1.9: CIUDAD DE CUENCA, EL EJIDO

Unidades de uso de producción de bienes por nivel de información según sectores

SUBSECTORES	UNIDADES DE USO			
	El Ejido		Edificios (2000-2014)	
	#	%	#	%
S-1-1 EJIDO	7	7,07	1	1,01
S-1-2 EJIDO	15	15,15	1	1,01
S-2-1 EJIDO	9	9,09	-	0,00
S-2-2 EJIDO	15	15,15	-	0,00
CH-01	4	4,04	-	0,00
CH-02	24	24,24	-	0,00
CH-03	2	2,02	-	0,00
CH-04	8	8,08	-	0,00
CH-05	6	6,06	-	0,00
S-22	9	9,09	-	0,00
TOTAL	99	100,00	2	2,02

Fuente: Inventario de usos a nivel de manzana, 2014; Inventarios de predios intervenidos a partir del año 2000, Diciembre 2014.

Elaboración: Grupo de Tesis.

- Análisis por subgrupo**

De las 99 unidades de uso el 90% pertenece a la subcategoría producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda y el 10% pertenece a pequeñas industrias o denominadas también de mediano impacto. (Ver gráfico 2.1.16)

5.1 Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda

o Análisis a nivel de subsectores

De las 99 unidades referidas a Producción de bienes, 89 de ellas pertenecen a la producción artesanal de las cuales 25 pertenecen a fabricación de ropa confeccionada, 11 a talleres y agencias de publicidad, 10 a sastrerías y talleres de costura, 9 a imprentas, 7 zapaterías, con 6 unidades la elaboración de puertas y ventanas, las carpinterías y ebanisterías y las tapicerías. Existen 5 hojalaterías, 2 joyerías, 1 taller de cuadros y 1 cerrajería.

- De las cuales en el subsector CH-02 está el 25% unidades de uso, seguido por el S-1-2 y S-2-2 con el 14%.
- Mientras que los subsectores S-2-1, S-22, S-1-1, CH-04 y CH-05 poseen porcentajes entre el 6 y 10%.
- Finalmente los subsectores con menos unidades son el CH-01 y el CH-03 con el 2%. (Ver cuadro 2.1.10)

o Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014

En los predios con edificios construidos a partir del año 2000 se emplazan tan solo 2 unidades correspondientes una a talleres y agencias de publicidad y otra a sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.

- 1 unidad se encuentra en el subsector S-1-1 y otra en el S-1-2.

5.2 Pequeñas industrias de procesos productivos mayoritariamente secos (mediano impacto)

o Análisis a nivel de subsectores

De las 99 unidades referidas a Producción de bienes, 10 son pequeñas industrias, 4 fábricas de muebles, 2 fábricas de productos metálicos estructurales, 1 fábrica de vestir, 1 de productos de molinería, 1

fabricación de productos de madera y 1 pequeña fábrica de productos de arcilla.

- En los subsectores S-2-2, CH-01, CH-02 y CH-04 se presentan 2 unidades en cada uno.
- Con una unidad los subsectores S-1-2 y S-22.

o Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014

No existen usos referentes a la seguridad en los predios con edificios construidos a partir del año 2000.

o Conclusiones

A pesar que ha disminuido notoriamente en estos últimos 15 años la producción de bienes debido a que estas actividades han pasado a la periferia de la ciudad, se siguen evidenciando producción de bienes sobre todo a nivel artesanal.

Existen pocas unidades de usos referentes a pequeñas industrias (mediano impacto) y no existen grandes industrias (alto impacto), es decir, no existen usos que afecten significativamente al sector.

CUADRO 2.1.10: CIUDAD DE CUENCA, EL EJIDO

Unidades de uso producción de bienes por subgrupo según sectores

COD USO	NIVEL	SUBSECTORES										TOTAL	%
		S-1-1	S-1-2	S-2-1	S-2-2	CH-01	CH-02	CH-03	CH-04	CH-05	S-22		
5.1	El Ejido	7	14	9	13	2	22	2	6	6	8	89	100
	Edificios (2000-2014)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2,25
5.2	El Ejido	-	1	-	2	2	2	-	2	-	1	10	100
	Edificios (2000-2014)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0,00
Total	El Ejido	7	15	9	15	4	24	2	8	6	9	99	100
	Edificios (2000-2014)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2,02

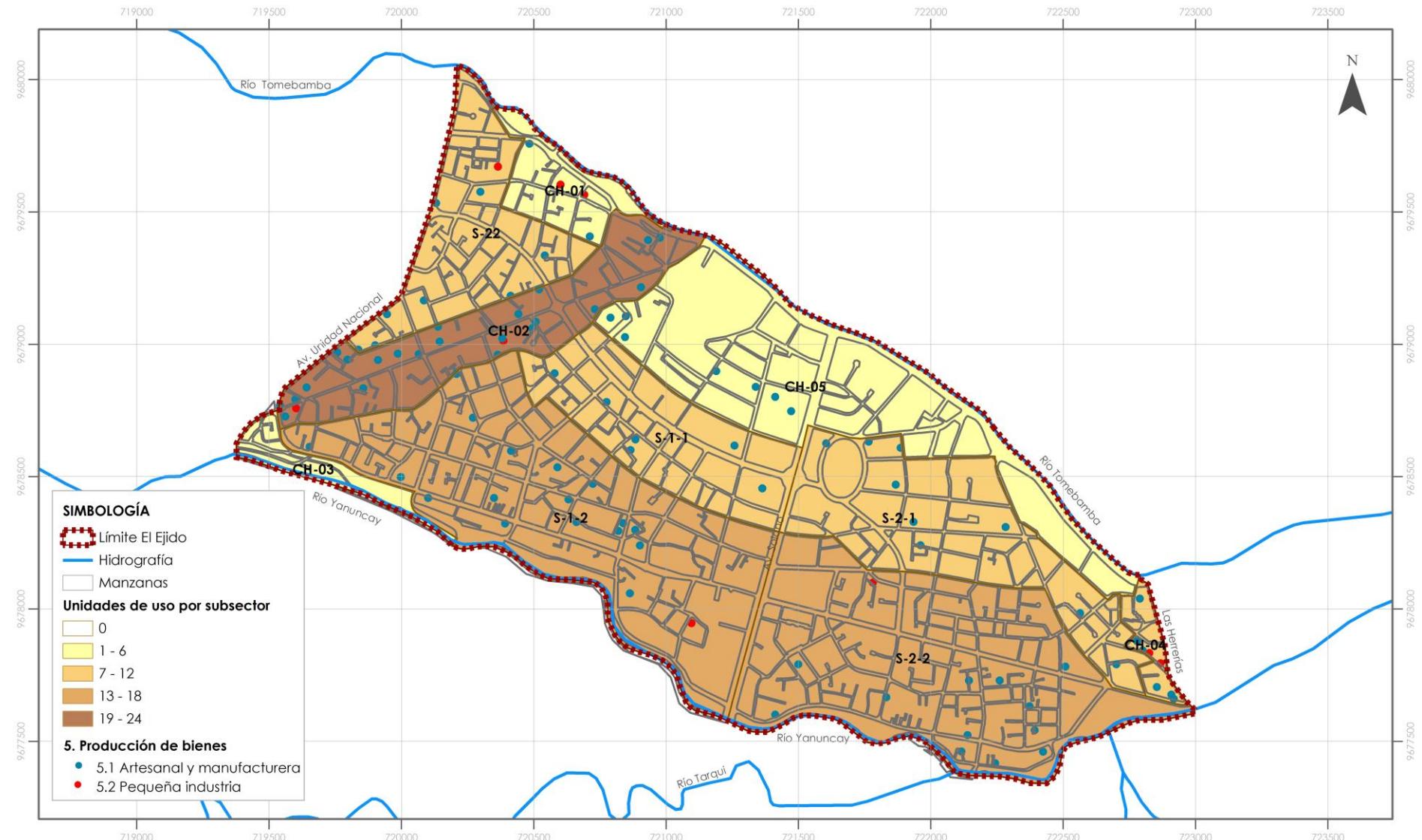
COD USO:

- 5.1 Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
- 5.2 Pequeñas industrias de procesos productivos mayoritariamente secos

Fuente: Inventario de usos a nivel de manzana, 2014; Inventarios de predios intervenidos a partir del año 2000, Diciembre 2014.

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.1.16: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Usos referentes a producción de bienes por subsectores



Fuente: El Ejido. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana. (Diciembre 2014).
Elaboración: Grupo de Tesis

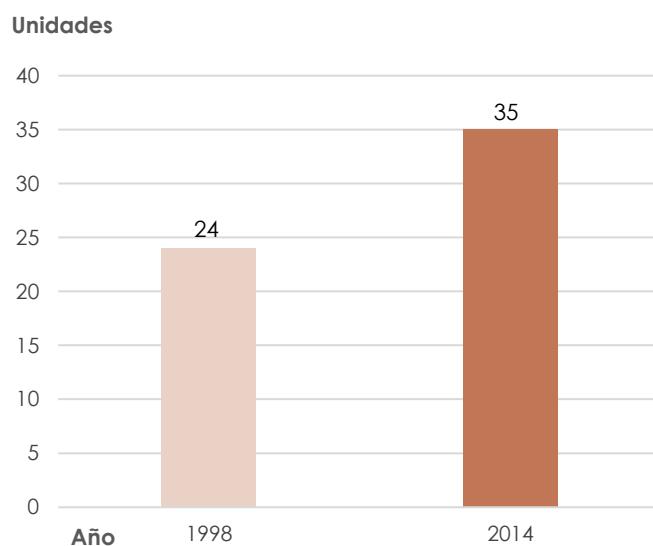
6 GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN

• Análisis comparativo entre los años 1998 y 2014

En el año 1998 existían 24 unidades de uso referentes a Gestión y Administración, en el año 2014 está cantidad incrementó a 35, es decir tan solo 11 unidades de uso. (Ver gráfico 2.1.17)

GRÁFICO 2.1.17: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Unidades de uso referentes a gestión y administración en los años 1998 y 2014



Fuente: Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido. Universidad de Cuenca. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana, 2014.

Elaboración: Grupo de Tesis

• Análisis a nivel de sector

De las 35 unidades referentes a la gestión y administración pudiendo ser pública o privada el 14% están emplazadas en los predios con edificios producto de la renovación a partir del año 2000.

• Análisis a nivel de subsector

Como se observa en el cuadro 2.1.9 el subsector con mayor número de unidades es S-2-1 con 13, seguido del CH-05 con 10.

5 unidades posee el sector S-22, las 6 unidades restantes están distribuidas entre los sectores S-2-2 (3 unidades), S-1-2 (2 unidades) y el S-1-1 (1 unidad).

De las 35 unidades tan solo 5 están localizadas en los predios con edificios producto de la renovación a partir del año 2000, encontrándose 3 en el sector S-2-2 y una unidad en los sectores CH y S-2-2. (Ver cuadro 2.1.11)

CUADRO 2.1.11: CIUDAD DE CUENCA, EL EJIDO

Unidades de uso de producción de bienes por nivel de información según sectores

SUBSECTORES	UNIDADES DE USO			
	El Ejido		Edificios (2000-2014)	
	#	%	#	%
S-1-1 EJIDO	1	2,86	-	0,00
S-1-2 EJIDO	2	5,71	-	0,00
S-2-1 EJIDO	13	37,14	1	2,86
S-2-2 EJIDO	3	8,57	2	5,71
CH-01	-	0,00	-	0,00
CH-02	1	2,86	-	0,00
CH-03	-	0,00	-	0,00
CH-04	-	0,00	-	0,00
CH-05	10	28,57	2	5,71
S-22	5	14,29	-	0,00
TOTAL	35	100,00	5	14,29

Fuente: Inventario de usos a nivel de manzana, 2014; Inventarios de predios intervenidos a partir del año 2000, Diciembre 2014.

Elaboración: Grupo de Tesis.

• Análisis por subgrupo

Las 35 unidades están distribuidas en 3 subgrupos que se explicarán a continuación. (Ver gráfico 2.1.18)

6.1 Gestión y administración pública

- **Análisis a nivel de subsectores**

Se han identificado 26 unidades de uso, de las cuales 14 pertenecen a la administración pública provincial, 12 a la administración pública cantonal. En este subgrupo se encuentran los distintos Ministerios como el de Turismo, de Inclusión Económica y Social (MIES), el MIPRO, así como la Fiscalía, Corte Suprema de Justicia, Superintendencia de Compañías, EMAC, INEC, Etapa, Coordinación Zonal de Salud 6, Dirección Provincial del Azuay, Procaduría General del Estado, Registro de la Propiedad, Control Municipal, SERCOP, entre otros. (Ver fotografías 2.1.9 - 2.1.10)

- En subsector S-2-1 se han identificado 12 unidades, seguido por el CH-05 con 8 unidades
- El subsector S-22 presenta 3 unidades, mientras que el S-1-1 y S-1-2 tienen una unidad cada uno. (Ver cuadro 2.1.12)

- **Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014**

Tan solo la SERCOP está emplazada en un predio con edificios construidos a partir del año 2000, ubicado en el subsector S-2-2

- **Conclusiones**

Debido a la descentralización que ha tenido el Centro Histórico en los últimos años, El Ejido ha sido el receptor de dichas oficinas, convirtiéndose de cierta manera en la segunda centralidad de la ciudad. Estos usos han modificado la dinámica de la ciudad, debido a la especialización de usos alrededor de dichas actividades. Un claro ejemplo es lo que sucedió al implantarse la Corte Suprema de Justicia en el sector, las edificaciones con uso vivienda fueron sustituidas para dar paso a actividades relacionadas este uso, como servicios profesionales, restaurantes, etc.

FOTOGRAFÍAS 2.1.9; 2.1.10: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
MIES
SERCOP



Fuente: Grupo de Tesis

6.2 Sedes de organizaciones gremiales

o **Análisis a nivel de subsectores**

Existen 6 unidades de uso, referidas a sedes de organizaciones gremiales, de las cuales 3 pertenecen a colegios profesionales, 2 a organizaciones gremiales y una a sindicatos, las mismas que están distribuidas de la siguiente manera: (Ver cuadro 2.1.12)

- En el subsector CH-05 existen 2 unidades.
- Mientras que los subsectores S-2-1, S-2-2, CH-02 y S-22 cuentan con una unidad cada uno.

o **Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014**

De las 6 unidades de uso 4 se encuentran en los predios con edificios construidos a partir del 2000.

- En el subsector CH-05 existen 2 unidades.
- Mientras que los subsectores S-2-1 y S-2-2 cuentan con una unidad cada uno.

o **Conclusiones**

Existen pocos usos relacionados a sedes gremiales esto se debe a que no existen muchas en la ciudad y la mayoría se encuentran en El Ejido.

FOTOGRAFÍAS 2.1.11 - 2.1.12: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Colegio de odontólogos



Fuente: Grupo de Tesis.

Colegio de ingenieros civiles del Azuay



6.3 Administración pública

o **Análisis a nivel de subsectores**

Existen 3 unidades de uso referidas a la administración privada las cuales están en los subsectores S-1-2, S-2-2 y en el S-22.

o **Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014**

No existen usos referentes a administración pública en los predios con edificios construidos a partir del año 2000.

CUADRO 2.1.12: CIUDAD DE CUENCA, EL EJIDO

Unidades de uso producción de bienes por subgrupo según sectores

COD USO	NIVEL	SUBSECTORES									TOTAL	%
		S-1-1	S-1-2	S-2-1	S-2-2	CH-01	CH-02	CH-03	CH-04	CH-05		
6.1	El Ejido	1	1	12	1	-	-	-	-	8	3	26 100
	Edificios (2000-2014)	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1 3,85
6.2	El Ejido	-	-	1	1	-	1	-	-	2	1	6 100
	Edificios (2000-2014)	-	-	1	1	-	-	-	-	2	-	4 66,67
6.3	El Ejido	-	1	-	1	-	-	-	-	-	1	3 100
	Edificios (2000-2014)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0 0,00
Total	El Ejido	1	2	13	3	-	1	-	-	10	5	35 100
	Edificios (2000-2014)	-	-	1	2	-	-	-	-	2	-	5 14,29

COD USO:

6.1 Gestión y administración pública

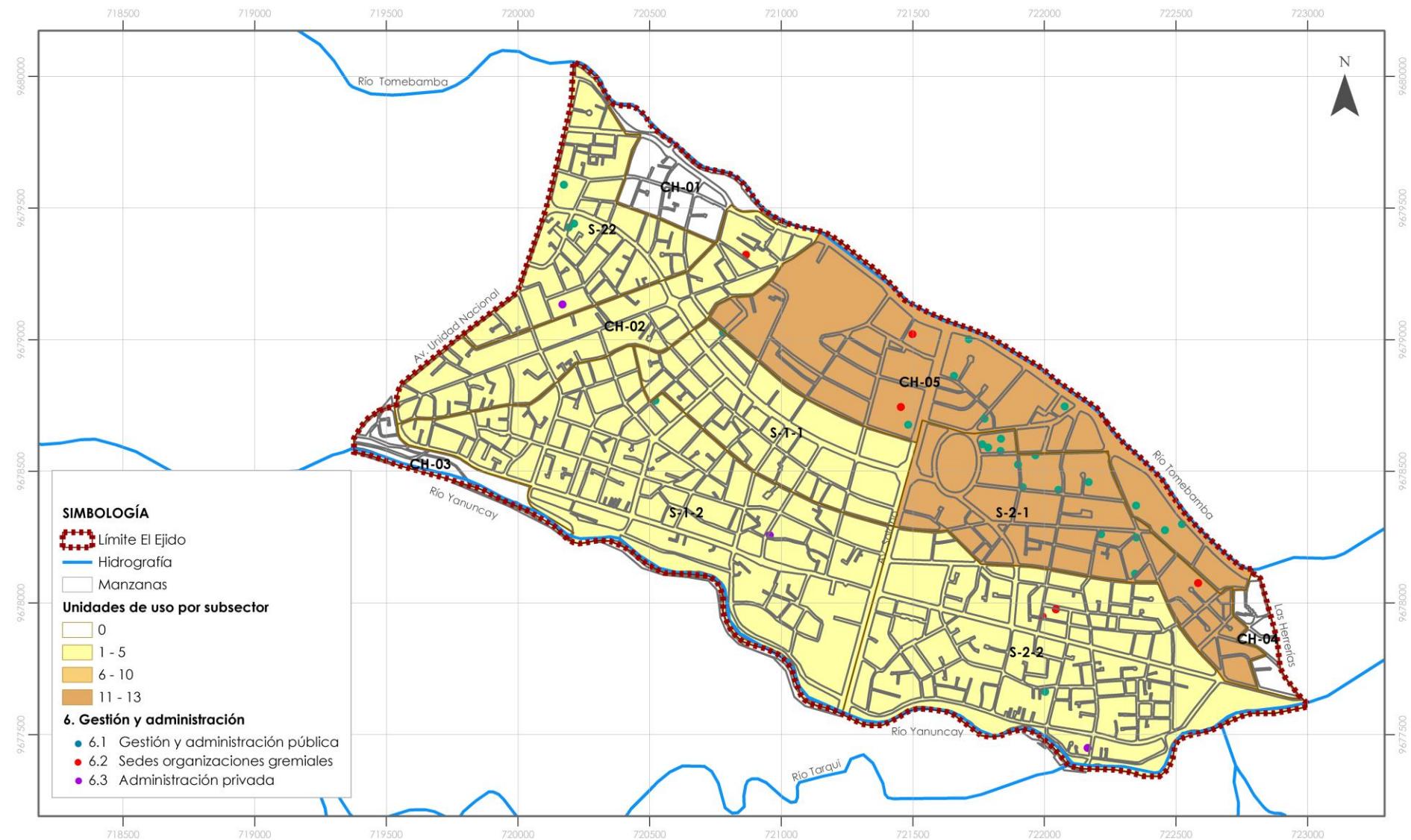
6.2 Sedes de organizaciones gremiales

6.3 Administración privada

Fuente: Inventario de usos a nivel de manzana, 2014; Inventarios de predios intervenidos a partir del año 2000, Diciembre 2014.

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.1.18: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Usos referentes a la gestión y administración por subsectores



Fuente: El Ejido. Encuesta de usos de suelo a nivel de manzana. (Diciembre 2014).
Elaboración: Grupo de Tesis

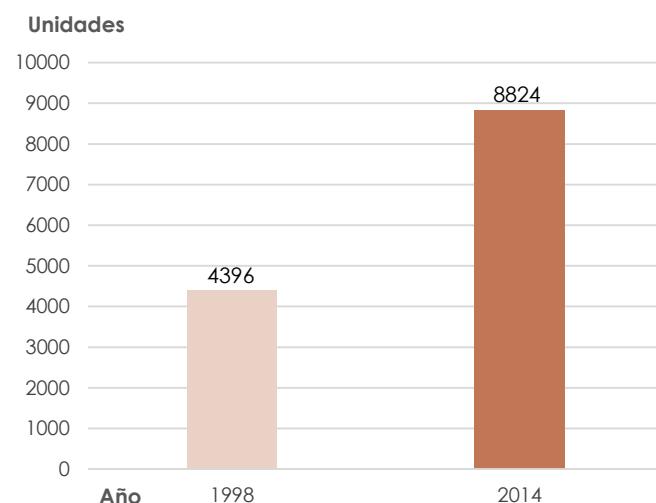
7 VIVIENDA

• Análisis comparativo entre los años 1998 y 2014

En el año de 1998 El Ejido contaba con 4396 unidades de uso vivienda, mientras que según el V Censo de Vivienda del año 2010, el número de viviendas ha incrementado a más del doble a 8824, cabe mencionar que dentro del uso vivienda están: las "casas villas", "departamento en casa o edificios", "cuartos en casa de inquilinato", "mediaagua" y "otra vivienda particular". Los "departamento en casa o edificios" son los que más han incrementado esto se debe a la tendencia de construcciones en altura. (Ver gráfico 2.1.19)

En el diagnóstico de "Vivienda" se analizará más a detalle este uso.

GRÁFICO 2.1.19: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Unidades de uso referentes a la vivienda en los años 1998 y 2014.



Fuente: Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). VI Censo de Población V de Vivienda, INEC 2010,

Elaboración: Grupo de Tesis

• Análisis a nivel de sector

Como se observa en el cuadro 2.1.13 el subsector S-1-2 es el que cuenta con mayor número de unidades de uso vivienda, con el 25%, seguido del subsector S-2-2 con el 20%.

Mientras que los subsectores CH-02, CH-05 y S-22 tienen entre el 10 y 13%. Con 7% los subsectores S-1-1 y S-2-1. Finalmente los subsectores con menos del 5% son el CH-01, CH-04 y CH-03. (Ver gráfico 2.1.20)

CUADRO 2.1.13: CIUDAD DE CUENCA, EL EJIDO

Unidades de uso servicios personales por nivel de información según sectores

SUBSECTORES	VIVIENDA	
	#	%
S-1-1 EJIDO	591	6,70
S-1-2 EJIDO	2182	24,73
S-2-1 EJIDO	579	6,56
S-2-2 EJIDO	1806	20,47
CH-01	375	4,25
CH-02	1112	12,60
CH-03	93	1,05
CH-04	253	2,87
CH-05	928	10,52
S-22	905	10,26
TOTAL	8824	100,00

Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda, INEC 2010,

Elaboración: Grupo de Tesis.

• Análisis por tipo de vivienda

Las casas villas conforman el 66% del total de viviendas, cuya mayor concentración se presenta en los subsectores S-1-2 con un 27% aproximadamente y el subsector S-2-2 con el 23% aproximadamente.

En cuanto a los Departamentos en casa o edificio es el segundo tipo de mayor concentración en el área de estudio representando el 25% del total de viviendas, destacando en el subsector CH-05 con un 21% aproximadamente. (Ver cuadro 2.1.14) Las viviendas restantes representan el 9% de viviendas repartidas entre los cuartos en casa de inquilinato (6%), mediaguas (2%) y otras en particular (1%).

CUADRO 2.1.14: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número de viviendas por tipo de vivienda según subsectores. Censo 2010.

SUBSECTORES	TIPO DE VIVIENDA										TOTAL	
	Casa/Villa		Departamento en casa o edificio		Cuarto(s) en casa de inquilinato		Mediagua		Otra vivienda particular			
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%		
S-1-1 EJIDO	395	6,8	156	7,0	32	5,7	5	3,0	3	7,2	591 6,7	
S-1-2 EJIDO	1557	26,7	417	18,8	148	26,5	53	34,0	8	17,5	2183 24,7	
S-2-1 EJIDO	391	6,7	161	7,2	18	3,2	5	2,9	4	9,0	579 6,6	
S-2-2 EJIDO	1327	22,7	378	17,0	57	10,3	35	22,8	8	18,3	1806 20,5	
CH-01	221	3,8	87	3,9	59	10,5	6	4,1	2	3,5	375 4,3	
CH-02	687	11,8	285	12,8	112	20,0	20	12,9	9	18,8	1112 12,6	
CH-03	73	1,2	7	0,3	7	1,2	6	3,7	1	1,2	93 1,0	
CH-04	118	2,0	95	4,3	35	6,2	5	3,0	1	2,2	253 2,9	
CH-05	400	6,9	455	20,5	54	9,6	11	6,8	9	19,3	928 10,5	
S-22	673	11,5	182	8,2	37	6,7	10	6,5	1	3,0	905 10,3	
TOTAL	5842	100,0	2222	100,0	559	100,0	155	100,0	46	100,0	8824 100,0	

Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda, INEC 2010,

Elaboración: Grupo de Tesis.

FOTOGRAFÍAS 2.1.13 - 2.1.14: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Casa/villa



Fuente: Grupo de Tesis

Departamento en edificio



• Conclusiones

Se evidencia que El Ejido aunque haya incrementado notoriamente los usos referentes a comercios y servicios, sigue siendo una zona residencial.

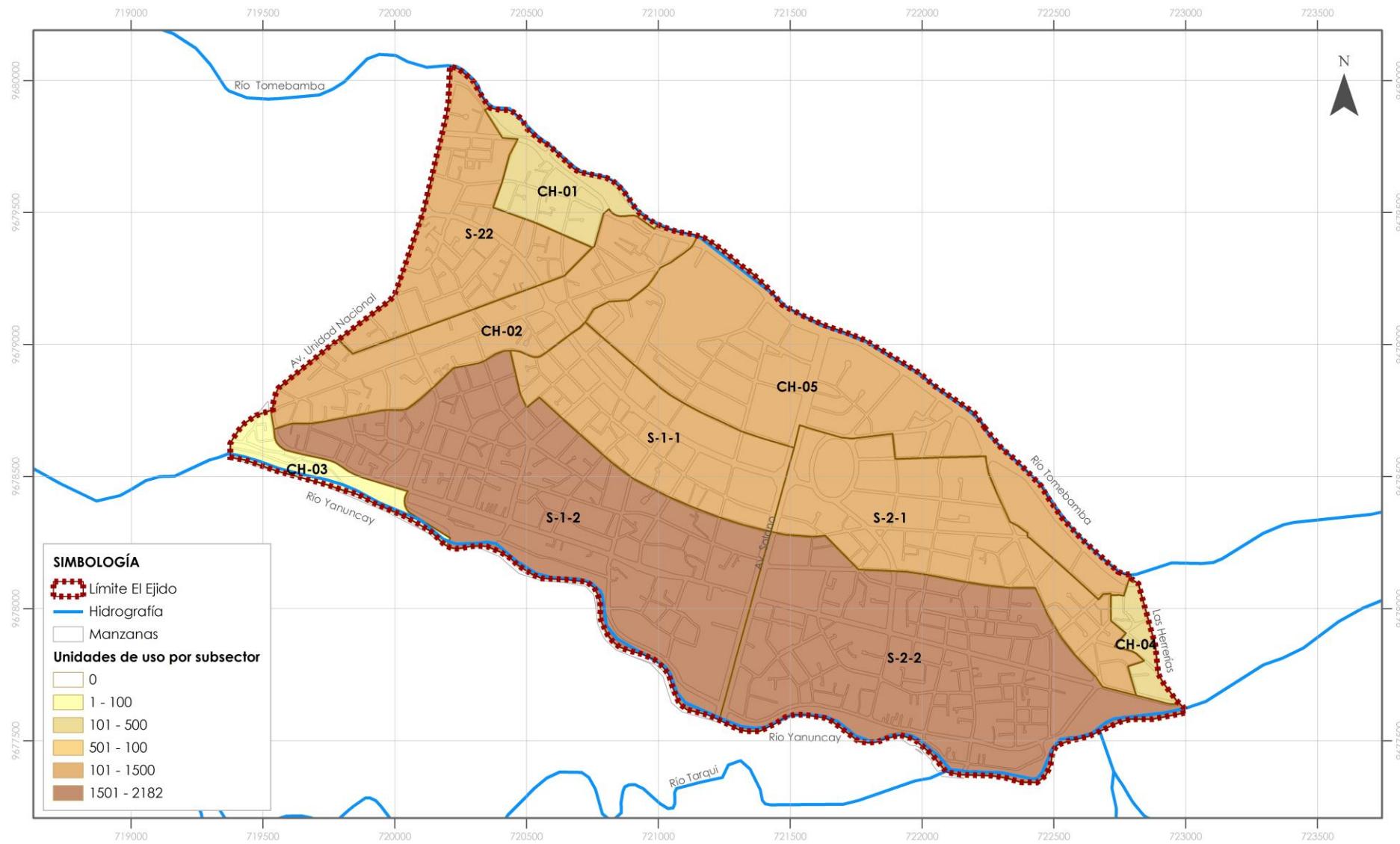
Las “casa/villa”, son las que más se presentan en el sector con el 60 %, esto se debe a que la mayoría de las edificaciones existentes son de 1 y 2 pisos, las mismas que generalmente son viviendas y en sus plantas bajas poseen otros usos complementarios. (Ver fotografía 2.1.13)

Los “departamentos en casa o edificio” se presentan en el sector con el 25%. Los departamentos en casas se encuentran en las zonas adyacentes a la Universidad de Cuenca, generalmente son edificaciones readecuadas para 1, 2 o más departamento con el fin de obtener beneficios económicos a través del arriendo. En cuanto a los departamentos en edificios, la tendencia de construcción en altura es evidente, en la que la mayoría de los mismos son ocupados en las plantas bajas como comercios o servicios, mientras que en las plantas altas corresponden a viviendas. (Ver fotografía 2.1.14)

De igual manera que los departamentos en casa, los “cuartos de inquilinatos” se encuentran en zonas adyacentes a la Universidad de Cuenca generalmente, en el sector el 6% pertenece a este tipo de vivienda.

Tan solo el 1,75% de las viviendas son de tipo “mediagua”, esto se debe básicamente al precio de suelo en el sector, es muy alto, debido al estatus socio-económico que tiene El Ejido, su infraestructura, servicios, calidad ambiental y paisajística, entre otros.

GRÁFICO 2.1.20: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Usos vivienda por subsectores



Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda, INEC 2010.

Elaboración: Grupo de Tesis

8. LOTES VACANTES

Un lote vacante o baldío es aquel que no posee ni edificación ni cultivo, es decir un terreno que permanece en su estado natural.

- Análisis a nivel de sector**

De los 6692 predios existentes en el sector, 328 están desocupados, es decir el 4,70% del total de los predios.

- Análisis a nivel de subsector**

Como se puede ver en el cuadro 2.1.15, el 40% se encuentra en el subsector S-1-2, seguidos por los subsectores S-2-2 y CH-02 con el 19%. Con el 6% el subsector S-2-1y finalmente los subsectores que menos lotes vacantes son el CH-05, S-22 y el S-1-1. (Ver gráfico 21)

FOTOGRAFÍAS 2.1.15 - 2.1.16: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Lote en la Av. Unidad Nacional



Fuente: Grupo de Tesis

Lote en la Av. Francisco Moscoso



CUADRO 2.1.15: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Lotes vacantes por valores absolutos y relativos según sectores.

SUBSECTORES	LOTES VACANTES	
	El Ejido	
	#	%
S-1-1 EJIDO	10	3,05
S-1-2 EJIDO	130	39,63
S-2-1 EJIDO	21	6,40
S-2-2 EJIDO	63	19,21
CH-01	5	1,52
CH-02	62	18,90
CH-03	10	3,05
CH-04	-	0,00
CH-05	14	4,27
S-22	13	3,96
TOTAL	328	100,00

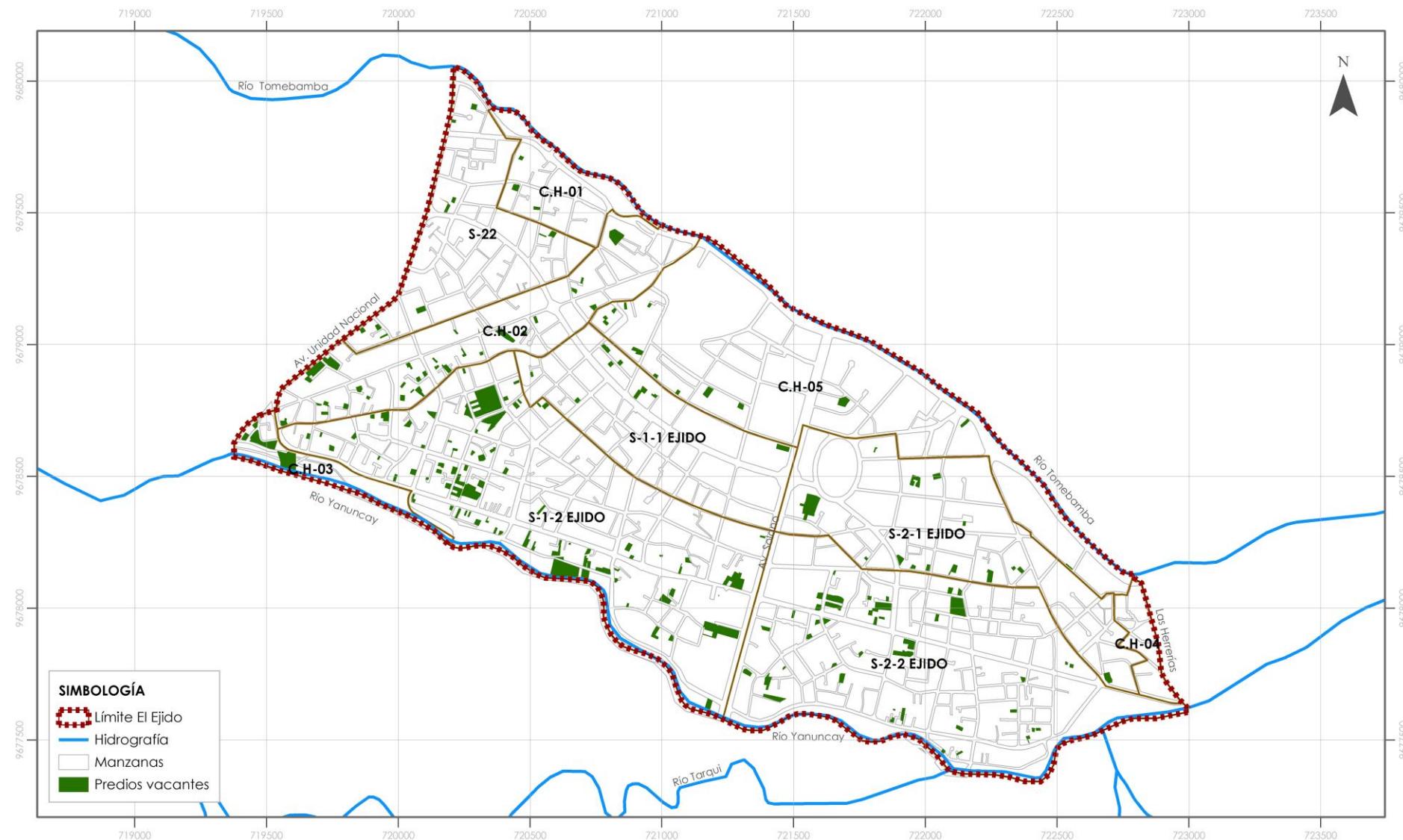
Fuente: Observación directa. Diciembre 2014.

Elaboración: Grupo de Tesis

- Conclusiones**

Al no existir muchos lotes vacantes, se puede afirmar que El Ejido está totalmente consolidado. En las Herrerías, es decir, el subsector CH-04, no se presentan lotes baldíos, esto se debe a que es un barrio "antiguo", donde todo está ocupado, mientras que el subsector S-1-2 todavía existe un importante de lotes sin construir.

GRÁFICO 2.1.21: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Lotes vacantes por subsectores



Fuente: Observación directa. Diciembre 2014

Elaboración: Grupo de Tesis

2.1.4.2 ANÁLISIS GLOBAL DE LOS USOS DE SUELO

A partir del análisis anterior sobre la distribución de los diferentes usos de suelo, se pretende sintetizar y determinar la zonificación funcional de los usos de suelo globales, con el objetivo de visualizar la interrelación, superposición y complementariedad espacial que mantienen las distintas actividades que en calidad de procesos socio-económicos se desarrollan en la ciudad.

Como se puede observar en el cuadro 2.1.16 y gráfico 2.1.22 se ha determinado la distribución de usos de suelo por categorías según subsectores, contando que en todos estos el principal es la vivienda.

- **Análisis a nivel de subsector**

- **S-1-1:** Zona de comercio y servicio generales.
- **S-1-2:** Zona de comercio, servicios generales y servicios personales y afines a la vivienda.
- **S-2-1:** Zona de servicios generales y comercio.
- **S-2-2:** Zona de comercio y servicios generales.
- **CH-01:** Zona de comercio y servicios personales y afines a la vivienda.
- **CH-02:** Zona de comercio, servicios generales y servicios personales y afines a la vivienda.
- **CH-03:** Zona de comercio y servicios personales y afines a la vivienda.

- **CH-04:** Al igual que el subsector CH-02, zona de comercio y servicio generales.
- **CH-05:** Zona de servicios generales, comercio y equipamientos.
- **S-22:** Al igual que los sectores S-2-2 y S-1-1 es zona de comercio y servicios generales.

- **Análisis a nivel de predios con edificios construidos en el período 2000-2014**

Al existir pocos usos en las edificaciones, no se puede determinar el predominio de una u otra categoría como se establece a nivel general de usos, sin embargo a continuación se mostrará donde existe el mayor número de unidades en los diferentes subsectores.

- **S-1-1:** Servicio generales y zona de comercio
- **S-1-2:** Zona de comercio y servicios generales.
- **S-2-1:** Zona de servicios generales.
- **S-2-2:** Zona de comercio y servicios generales.
- **CH-01:** Zona únicamente de vivienda.
- **CH-02:** Zona de comercio.
- **CH-03:** Zona de comercio y servicios personales y afines a la vivienda.
- **CH-04:** Zona únicamente de vivienda.
- **CH-05:** Zona de servicios generales y comercio.
- **S-22:** Zona de comercio y servicios generales

CUADRO 2.1.16: CIUDAD DE CUENCA, EL EJIDO

Unidades de uso por grupos según subsectores

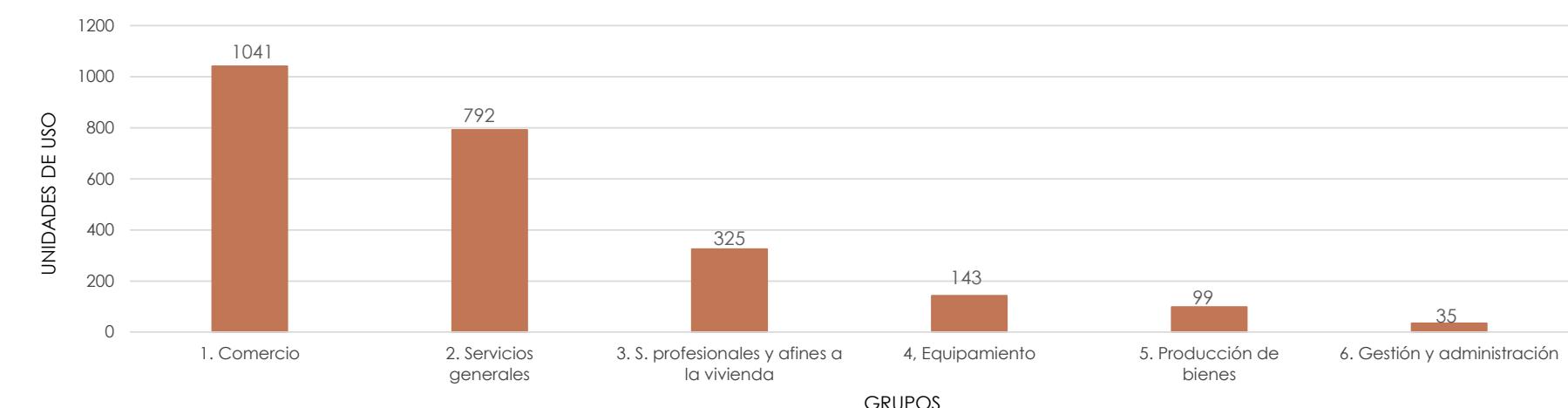
SUBSECTORES	1. COMERCIO				2. SERVICIOS GENERALES				3. SERVICIOS PERSONALES				4. EQUIPAMIENTOS				5. PRODUCCIÓN DE BIENES				6. GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN				TOTAL				
	El Ejido		Edificios (2000-2014)		El Ejido		Edificios (2000-2014)		El Ejido		Edificios (2000-2014)		El Ejido		Edificios (2000-2014)		El Ejido		Edificios (2000-2014)		El Ejido		Edificios (2000-2014)		El Ejido		Edificios (2000-2014)		
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#
S-1-1 EJIDO	116	11,14	4	0,38	121	15,28	10	1,26	31	9,54	1	0,31	3	2,10	0	0,00	7	7,07	1	1,01	1	2,86	0	0,00	279	11,46	16	0,66	
S-1-2 EJIDO	139	13,35	10	0,96	75	9,47	8	1,01	59	18,15	1	0,31	34	23,78	0	0,00	15	15,15	1	1,01	2	5,71	0	0,00	324	13,31	20	0,82	
S-2-1 EJIDO	97	9,32	13	1,25	166	20,96	42	5,30	26	8,00	2	0,62	16	11,19	1	0,70	9	9,09	0	0,00	13	37,14	1	2,86	327	13,43	59	2,42	
S-2-2 EJIDO	219	21,04	21	2,02	119	15,03	20	2,53	60	18,46	4	1,23	23	16,08	0	0,00	15	15,15	0	0,00	3	8,57	2	5,71	439	18,03	47	1,93	
CH-01	35	3,36	0	0,00	8	1,01	0	0,00	14	4,31	0	0,00	3	2,10	0	0,00	4	4,04	0	0,00	0	0,00	0	0,00	64	2,63	0	0,00	
CH-02	118	11,34	2	0,19	71	8,96	1	0,13	57	17,54	0	0,00	17	11,89	0	0,00	24	24,24	0	0,00	1	2,86	0	0,00	288	11,83	3	0,12	
CH-03	19	1,83	1	0,10	5	0,63	0	0,00	9	2,77	0	0,00	6	4,20	0	0,00	2	2,02	0	0,00	0	0,00	0	0,00	41	1,68	1	0,04	
CH-04	34	3,27	0	0,00	19	2,40	0	0,00	5	1,54	0	0,00	4	2,80	0	0,00	8	8,08	0	0,00	0	0,00	0	0,00	70	2,87	0	0,00	
CH-05	122	11,72	11	1,06	132	16,67	16	2,02	27	8,31	3	0,92	26	18,18	0	0,00	6	6,06	0	0,00	10	28,57	2	5,71	323	13,26	32	1,31	
S-22	142	13,64	6	0,58	76	9,60	6	0,76	37	11,38	4	1,23	11	7,69	0	0,00	9	9,09	0	0,00	5	14,29	0	0,00	280	11,50	16	0,66	
TOTAL	1041	100	68	6,53218	792	100,00	103	13,01	325	100,00	15	4,62	143	100,00	1	0,70	99	100,00	2	2,02	35	100,00	5	14,29	2435	100,00	194	7,97	

Fuente: Inventario de usos a nivel de manzana, 2014; Inventarios de predios intervenidos a partir del año 2000, Diciembre 2014.

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.1.22: CIUDAD DE CUENCA, EL EJIDO

Unidades de uso por grupos a nivel de sector.



Fuente: Inventario de usos a nivel de manzana, 2014. Diciembre 2014.

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.1.23: CIUDAD DE CUENCA, EL EJIDO
Unidades de uso por grupos a nivel de sector.

Fuente: Inventario de usos a nivel de manzana, 2014.Diciembre 2014.
Elaboración: Grupo de Tesis.



2.1.5 CONCLUSIONES

Desde el año 1998 los usos han incrementado significativamente, al doble, principalmente en usos referentes a comercio y servicios. Sin embargo cabe recalcar que el sector sigue siendo eminentemente residencial, pues en todos los subsectores es el uso principal.

Las "casa/villa", son las que más se presentan en el sector con el 60 %, las mismas que generalmente son viviendas y en sus plantas bajas poseen usos complementarios.

El prestigio social, la vialidad, las condiciones de las infraestructuras, la ubicación de El Ejido y otras razones han hecho que este sector de la ciudad sea cada vez más comercial y de servicios, una centralidad alternativa a un Centro Histórico congestionado y caótico que poco a poco va descentralizándose.

En ciertos ejes viales como: la Av. Fray Vicente Solano, Av. Remigio Crespo, Av. 12 de Abril, Av. 10 de Agosto, Av. Roberto Crespo, Av. Paucarbamba, etc., están soportando un acelerado y progresivo proceso de renovación, en lo referente a cambios de uso, es así que en tan solo 16 años los usos de suelo se duplicaron. En muchos casos las edificaciones destinadas en un principio para vivienda, se han reacondicionado o sustituido para adecuarlas para nuevos usos rentables, principalmente aquellos que tengan que ver con comercio y servicios.

Si bien muchas de las edificaciones han sido aptas para el cambio de uso, es decir no se modificaron notoriamente hay otras que han cambiado totalmente para poder adecuarlo al otro uso.

Cabe recalcar que no se han encontrado usos incompatibles con la vivienda, ya que todos los usos referentes a producción de bienes a nivel industrial que se encontraron hace 15 años, poco a poco se han emplazado en lugares que se permiten este tipo de uso.

Después del uso vivienda, está los usos referentes al comercio con 1000 unidades de uso aproximadamente, de los cuales el subgrupo "comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor", es el que más unidades tiene con 517, seguido por "comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor" con 313 unidades de uso, sumando entre estos dos subgrupos el 80%.

Los servicios generales también presentan un importante número de unidades, 792, que se encuentran distribuidas en todos los subsectores especialmente en el S-2-1 con 166 unidades, el 21%, en las inmediaciones del Estadio existen muchos usos referentes a la prestación de servicio generales dado por los diferentes equipamientos como bancos, agencias, etc., lo que conlleva a que se complementen con otros usos como servicios profesionales, restaurantes, picanterías, entre otros.

Los usos referentes a equipamientos y gestión y administración poseen pocas unidades, sin embargo, la concentración es masiva en este tipo de usos, a diferencia de ciertos comercios y servicios. Por el emplazamiento de estos usos El Ejido se ha convertido en un "pulmón" para Cuenca.

La morfología de la ciudad también se ha visto afectada porque los retiros con amplias áreas verdes han sido reemplazadas por pavimento para el aparcamiento de los vehículos de los distintos usos e incluso ocupando la calle con dicho fin. Aunque en las normativas vigentes se establecen porcentajes para áreas verdes en los retiros (50%), esta norma no se aplica y se ve reflejada especialmente en los "ejes urbanos", de seguir esta permisibilidad normativa poco a poco El Ejido se quedará sin espacios verdes privados. En este tema también cabe mencionar que la misma Municipalidad en el momento de la ampliación y "mejoramiento" de las aceras deja pendientes para el acceso de vehículos en todo el retiro, creando discontinuidad en la acera y posibilidad para infringir la norma de estacionamientos en los retiros.

2.2 Ocupación del suelo







2.2.1 ANTECEDENTES

La arquitectura de la ciudad en el sentido de construcción integrada de forma urbana, desde su origen se encuentra reclamando espacios geográficos relacionados entre sí conformando lo que se conoce como estructura urbana, tanto desde el punto de vista espacial como el económico y social

El estudio de ocupación de suelo, hace referencia a indicadores de suma importancia en la planificación urbanística, en especial para zonas consolidadas como lo es El Ejido que cambian revelando el dinamismo histórico del mismo.

Este estudio nos permitirá conocer el estado actual de una de las zonas de la ciudad de Cuenca conocida como El Ejido, con el objeto de obtener una visión general en términos de ocupación del suelo, determinando las características de las edificaciones, en cuanto a tipo de implantación, altura, estado y edad de las edificaciones; tamaño de predios construidos así como los vacantes y trama de las manzanas del sector mencionado.

De allí la importancia de elaborar el presente análisis crítico de la situación actual en cuanto a los cambios producidos en los últimos 15 años respecto a la ocupación del suelo, porque a través del mismo se determinan futuras características, dando lugar a las especificidades que posteriormente deban guiar y controlar el proceso de renovación que actualmente soporta El Ejido, constituyéndose además en la principal alternativa de intervención municipal para encauzar, ordenar, y controlar la ocupación y aprovechamiento del suelo urbano. Además, identificar tendencias de distribución de las edificaciones del área en estudio junto con un análisis general de la parcelación y geometría de los predios.

2.2.2 OBJETIVOS

Los objetivos que se han determinado para realizar este estudio son los siguientes:

- Conocer las características de los solares no edificados en cuanto al número, distribución espacial y su tamaño, tomando en cuenta que estos indicadores se hallan íntimamente ligados a los procesos especulativos del suelo.
- Determinar las características y hechos relevantes relativos a la ocupación de suelo de El Ejido, en términos de: fraccionamiento, coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de uso del suelo (CUS), altura de la edificación, tipos de implantación, estado y edad de las edificaciones.
- Identificar la distribución de las edificaciones en los predios clasificándolos de acuerdo a las características de las mismas.

2.2.3 ASPECTOS GENERALES

2.2.3.1 CONCEPTOS UTILIZADOS

Ocupación de Suelo: está definido por la forma en la que las actividades humanas se emplazan en el suelo, desde el punto de vista de los espacios construidos que requieren (infraestructura física), generalmente esas características se las miden a través de indicadores como: tipo de implantación, estado, edad de las edificaciones, etc.; además del estudio de la trama urbana que genera manzanas y estas a su vez predios, resultados de la parcelación, las características de las edificaciones y su tendencia de distribución.

Solar no edificado: aquel predio que contando con obras de infraestructura como agua potable, canalización o alcantarillado y energía eléctrica, no se levante construcción alguna, o que tengan edificaciones cuyo avalúo no supere el treinta por ciento (30%) del avalúo comercial del terreno. No se considerará como solar edificado, aquel que solo tenga cerramiento y/o canchas deportivas.¹

¹ Ecuador. Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD. (2010). Art. 507.

De acuerdo el COOTAD los propietarios de solares no edificados ubicados en las zonas urbanas, pagarán un impuesto anual adicional, hasta que se realicé la construcción.

Traza urbana: es la estructura básica de una ciudad, está definida por la distribución de las manzanas limitadas por las vías y/o accidentes geográficos, además de la relación mutua que existe, para que la presencia de unas de lugar a la existencia de las otras. La mayoría de las veces la traza urbana obedece a las características del suelo donde se asienta el lugar.

Tejido urbano: determinado por la ocupación del suelo con elementos físicos como la vialidad, las edificaciones y sus características, las mismas que de acuerdo a su organización en el territorio dan como resultado, el nivel de compacidad registrado, que se mide en la relación entre espacio edificado y espacio libre

Coeficiente de Ocupación del suelo (COS): este coeficiente se refiere al cociente entre la superficie de emplazamiento de la edificación en planta baja y la superficie del lote, en términos de porcentaje.

Coeficiente de Uso del suelo (CUS): este coeficiente se refiere al cociente entre la superficie total de construcción en un predio y el área de superficie de dicho predio, en términos relativos.

2.2.3.2 ASPECTOS METODOLÓGICOS

La metodología utilizada para realizar este estudio es la siguiente:

Para el análisis general de El Ejido y sus subsectores se solicitó información al GAD Municipal de Cuenca la base del catastro urbano, la misma que fue entregada en diciembre del 2014 con información actualizada hasta el año 2013.

Por el interés que reviste el conocer el proceso de renovación urbana que ha experimentado El Ejido, nos ha llevado a levantar información primaria en los predios en los que ha habido sustitución edilicia. De este modo se diseñó y se llevó a efecto por parte del grupo de tesis la encuesta denominada "El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el

periodo 2000-2014", en la cual se recopilan datos relacionados con el tipo de implantación de las edificaciones, su altura y características geométricas de los predios. (Ver anexo 1)

La información primaria recopilada se procesó a través de una base de datos, utilizando los programas de Access, AutoCad y ArcGis, este último hace referencia al sistema de información geográfica, el mismo que nos permite construir modelos o representaciones del mundo real a partir de las bases de datos digitales.

El procesamiento de la información permitió elaborar cuadros estadísticos, planos y gráficos, insumos esenciales para la redacción del diagnóstico.

2.2.4 CONTENIDOS

2.2.4.1 LA TRAMA URBANA: RED VIAL Y AMANZANAMIENTO

La trama urbana es el patrón bidimensional que organiza la forma urbana, la cual se la percibe a partir de su estructura (configuración y relación de las partes con el todo y entre sí), además se presenta definida por la combinación de llenos y vacíos, que contribuyen a la percepción de los espacios públicos.

Los dos elementos condicionantes y determinantes de la estructura física urbana son: la red vial y el amanazamiento, por tal razón y con el objeto de lograr un análisis en el que estos se interrelacionen adecuadamente los estudiaremos en términos de la "trama urbana", considerando el concepto antes expuesto.

A. TIPOS DE TRAMAS

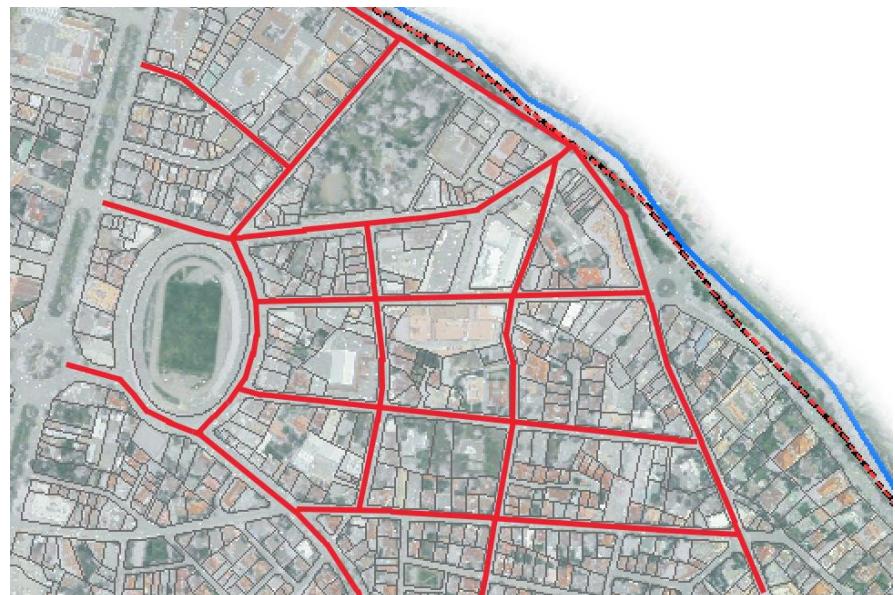
En El Ejido se distinguen dos tipos de tramas:

- **Radial:** Es un tipo de trama que se organiza en torno a un punto central conformando radiales que se comunican entre sí mediante anillos concéntricos, tal estructuración fue conseguido de la intención modernizadora del Arq. Gatto Sobral.

Esta trama se puede observar en las inmediaciones del estadio Alejandro Serrano Aguilar y la zona inmediata de la Av. Remigio Crespo colindante a la Universidad de Cuenca. (Ver gráfico 2.2.1)

GRÁFICO 2.2.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Trama Radial



Fuente: Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido. Tesis. Universidad de Cuenca.

Elaboración: Grupo de Tesis.

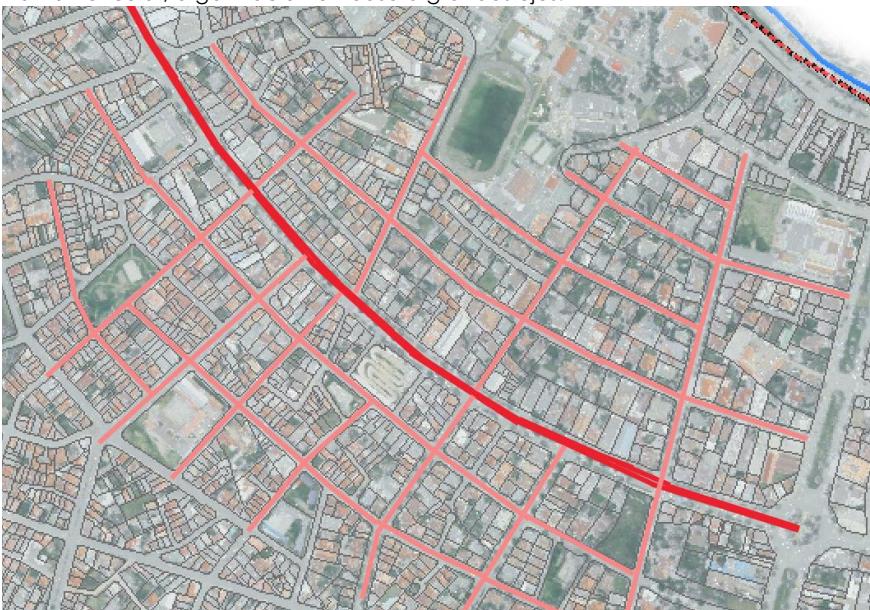
- **Reticular:** Es un tipo de trama que se conforma por el cruce de vías o calles formando manzanas cuadradas o rectangulares, pudiendo presentar variantes al cambiar el ángulo de tal cruce o generando formas curvas, este tipo de trama se da con mayor predominancia en El Ejido.

Cabe diferenciar las tramas que presenta una malla reticulada recta y curva, la primera conforma manzanas cuadradas o rectangulares adaptables a terrenos de topografía regular y la segunda del resultado de incorporarle a la anterior las mejoras necesarias para amoldarla a la topografía. (Ver gráfico 2.2.2)

Se podría entonces entender a la trama de El Ejido como un sistema “organizado en base a las avenidas principales arteriales”,² cuyos cruces generan puntos estratégicos e importantes en la ciudad.

La trama reticular genera facilidad al fraccionamiento y crecimiento por adhesión de manzanas, sumado a lo flexible y a su fácil comprensión, a pesar de su uniformidad esta puede causar cruces peligrosos y congestión en vías por la falta de circulación en otras. Actualmente en El Ejido existen “ejes viales” debidamente jerarquizados, creando focos lineales de atracción para zonas comerciales, bancarias, recreativas entre otras y a la vez causan problemas de movilidad debido a la concentración excesiva de actividades de diversa índole llegando a su saturación y creando zonas de conflicto y amenaza para los transeúntes.

GRÁFICO 2.2.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Trama Reticular, organización en base a grandes ejes.



Fuente: Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido. Tesis. Universidad de Cuenca.
Elaboración: Grupo de Tesis.

² Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido. Tesis. Universidad de Cuenca.

Los “ejes viales” presentes de la presente trama son Av. Unidad Nacional, Av. 12 de Abril, Av. 10 de Agosto, Av. Remigio Crespo Toral, Av. Fray Vicente Solano, Av. Loja, estos cruces generan zonas de conflicto vehicular, cuyo resultado es la dotación de redondeles que a más de ser reductores de velocidad se convierten en hitos de orientación de la ciudad.

B. VIALIDAD

En 1971 el Arq. Hugo Castillo lleva a cabo el segundo plan de desarrollo urbano de Cuenca, en este predice que El Ejido llegaría a convertirse en el nuevo centro urbano de Cuenca. En gran medida el diseño del sistema vial fue realizado en este plan, los ejes viales principales y demás calles.

De acuerdo al diagnóstico de vialidad se ha determinado 98 Ha aproximadamente de vías en El Ejido representando el 22% de la totalidad del área de estudio, que de conformidad con la Tesis “Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido” (1998), resulta que el porcentaje se elevó un 5% dando a conocer el evidente fraccionamiento del suelo que afirma el alto grado de consolidación que existe en este sector.

Con ello se puede decir que existe un promedio de 2246 m² de vías por hectárea, e independientemente de la superficie de los lotes, existe 141 m² de vías por lote, lo cual se puede interpretar como una característica más de la tipología urbana de la “ciudad jardín”, estos indicadores nos dan a entender que la extensión de la red vial aumenta en el marco del avance de la consolidación de la zona.

Para mayor información sobre los aspectos viales remitirse al subcapítulo 2.3 del presente diagnóstico.



C. TAMAÑO DE LAS MANZANAS

La distribución de manzanas es importante para diferenciar el número de manzanas por subsector, por ello el manejo de la división física utilizado en la ordenanza actual que rige a El Ejido.

En un asunto estrictamente operativo para la realización de este diagnóstico, nos referimos a las manzanas de menos de media ha como Tipo A, que podrían ser estimadas como "pequeñas", el Tipo B son aquellas que tienen de media a 1,5 ha señaladas como "medianas" y el Tipo C y D de 1,5 a 4 ha y las mayores a 4 ha respectivamente, son consideradas como "grandes" manzanas. (Ver cuadro 2.2.1)

CUADRO 2.2.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número de manzanas por rangos de superficie según tipos de manzanas.

TIPO DE MANZANAS	RANGO DE SUPERFICIE (ha)	# DE MANZANAS	PORCENTAJE (%)
Tipo A	< 0,5	95	29,97
Tipo B	0,5 - 1,5	155	48,90
Tipo C	1,51 - 4	62	19,56
Tipo D	> 4	5	1,58
TOTAL		317	100,00

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico
Elaboración: Grupo de Tesis.

Existen un total de 317 manzanas que mediante el estudio del tamaño por rango de superficie, dio como resultado que las manzanas Tipo B que conforman aquellas que presentan una superficie entre media a 1,5 ha, son aquellas de mayor porcentaje representando casi el 50% del total de manzanas, a diferencia del 2% que conforman las manzanas que podrían señalarse como "grandes" cuya superficie es mayor a 4 ha, siendo la de mayor superficie la manzana que conforma la Universidad de Cuenca con aproximadamente 12 ha.

Como se ha descrito sobre el alto porcentaje de las manzanas "grandes" y "medianas" esto denota la conformación de El Ejido como fue proyectado por Gatto Sobral: la "ciudad jardín", con grandes lotes que al aglomerarse producen estas manzanas. Por otro lado el tejido urbano no experimenta

la necesidad de adaptarse a una topografía compleja, ya que el área de estudio es prácticamente plana, apoyando a la posibilidad del emplazamiento de manzanas de gran tamaño.

La distribución de manzanas por subsectores se muestra en el cuadro 2.2.2 en el cual se puede observar que el mayor número se encuentra en los subsectores S-1-2 y S-2-2 que representan un porcentaje de 22,5 % y 20,5 % respectivamente, esto se debe a que estos son los que poseen la mayor área con respecto a los demás.

CUADRO 2.2.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número de manzanas según subsectores.

SUBSECTORES	MANZANAS	
	#	%
S-1-1 EJIDO	28	9,4
S-1-2 EJIDO	67	22,5
S-2-1 EJIDO	33	11,1
S-2-2 EJIDO	61	20,5
CH-01	9	3,0
CH-02	28	9,4
CH-03	5	1,7
CH-04	6	2,0
CH-05	29	9,7
S-22	32	10,7
TOTAL	298	100,0

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico
Elaboración: Grupo de Tesis.

Siendo la medida tradicional de referencia para manzanas la superficie de 10000 m² con lados de 100m con el objeto de poderse enlazar correctamente con el sistema vial.³ En definidos subsectores de El Ejido estas dimensiones de algunas manzanas sobrepasan largamente, ocasionando grandes longitudes de tramo que consecuentemente alargan los recorridos, sin embargo hay otras manzanas que si están sujetas al tamaño regular.

³ Normas Mínimas de Urbanización y Servicios Públicos Servicio Interamericano de Información sobre desarrollo urbano SINDU. Bogotá

2.2.4.2 FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

A. CARACTERÍSTICAS GENERALES

Para el siguiente análisis se cuenta con información entregada por el GAD Municipal de Cuenca, de la cual se obtuvieron 6948 predios que se encuentran en el área de estudio.

Las grandes diferencias de área entre subsectores debido a la división catastral y a razones anotadas en el subcapítulo 1, nos permite establecer una relación directa entre el número de lotes por subsector, esta comparación se realiza en términos de la correspondencia entre el número de lotes por subsector respecto al porcentaje de superficie que ocupa cada uno de ellos en El Ejido. (Ver cuadro y gráfico 2.2.3)

CUADRO 2.2.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Números absolutos y relativos de superficie de lotes según subsectores.

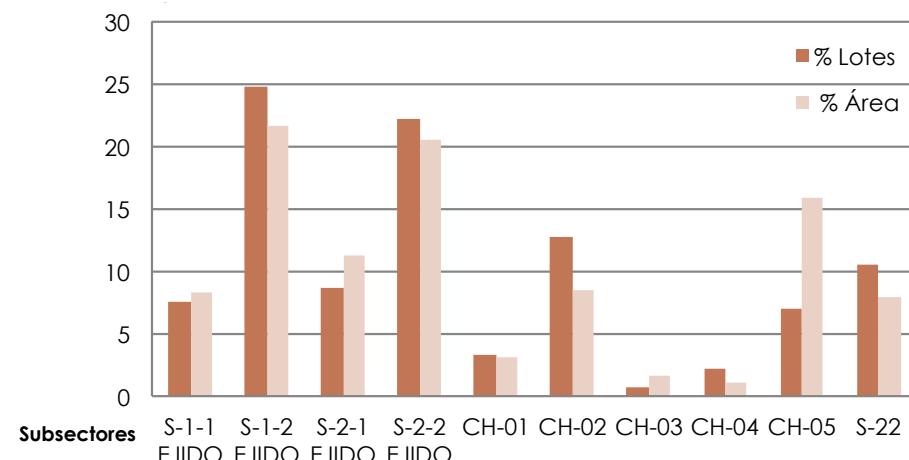
SUBSECTORES	# DE LOTES		ÁREA DE SUBSECTOR	
	#	% LOTES	SUPERFICIE	% ÁREA
S-1-1 EJIDO	528	7,6	35,9	8,2
S-1-2 EJIDO	1718	24,7	94,2	21,6
S-2-1 EJIDO	604	8,7	49,4	11,3
S-2-2 EJIDO	1546	22,3	89,3	20,5
CH-01	232	3,3	13,3	3,1
CH-02	881	12,7	37,2	8,5
CH-03	52	0,7	7,4	1,7
CH-04	158	2,3	5,0	1,1
CH-05	492	7,1	69,6	16,0
S-22	737	10,6	34,9	8,0
TOTAL	6948	100,0	436,1	100,0

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico
Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.2.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Relación entre el porcentaje de lotes y área de cada subsector

Porcentaje



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico
Elaboración: Grupo de Tesis.

Observando el cuadro y gráfico 2.2.3, se percibe la distribución de lotes en El Ejido de manera uniforme en los diferentes subsectores, al existir correspondencia entre el porcentaje de lotes por subsector y el porcentaje área que ocupa el sector respectivo.

B. ANÁLISIS POR RANGOS DE SUPERFICIE

Es importante describir que este estudio se lo realiza con la intención de analizar entre otras cosas el fraccionamiento del suelo para confrontarlo con la renovación que está sufriendo el sector precisamente con las edificaciones en altura.

Por lo que mediante la información entregada y aquella obtenida en campo serán posible analizar las características de ocupación en el sector. En el cuadro 2.2.4 y los gráficos 2.2.4 y 2.2.5, se pueden observar las siguientes particulares:

- **LOTES < 100 m²**

Existen 301 lotes con superficie menor a 100 m², que representan el 4% del total y tan solo 12 predios no cuentan con construcción, evidenciando el incumplimiento de las normas municipales en referencia a la división del suelo.

- **LOTES ENTRE 100 m² Y 500 m²**

La mayoría de predios pertenece a este rango, es decir el 76% del total de lotes, se han registrado 2089 predios (30%) con áreas de 100 a 200 m², el 15% son aquellos que poseen una superficie de 200 a 500 m² y el 31% tienen de 250 a 500 m².

La mayor parte de predios con este rango de superficie se encuentran ubicados en los subsectores S-1-2 y S-2-2 orientados hacia el Sur, aunque se debe considerar que son los subsectores con mayor área y número de predios. También se distingue que el subsector CH-03 es decir el barrio Yanuncay Chico, es aquel con menor número de predios con dicho rango.

En general la característica de superficie de estos predios evidencian la capacidad económica de la clase que habita en El Ejido, así como el modelo urbano utilizado, análisis que se completara al estudiar otras características de ocupación del suelo.

- **LOTES ENTRE 500 m² Y 1000 m²**

El 14% del total de predios existentes pertenece a este grupo, es decir 946 lotes. La mayoría de ellos se encuentran en los subsectores S-1-2, S-2-1, S-2-2 y CH-05. La escasa frecuencia de aparición de lotes de gran tamaño afirma el carácter consolidado de El Ejido.

- **LOTES ENTRE 1001 m² Y 10000 m²**

Son 359 predios con superficies entre 1000 y 5000 m² y 32 lotes con áreas entre 5000 a 10000 m², el porcentaje que representa este grupo es del 5,6%.

El subsector con mayor número de predios en este rango es el CH-05, es decir el sector de la Universidad de Cuenca y aledaños a la Av. 12 de Abril.

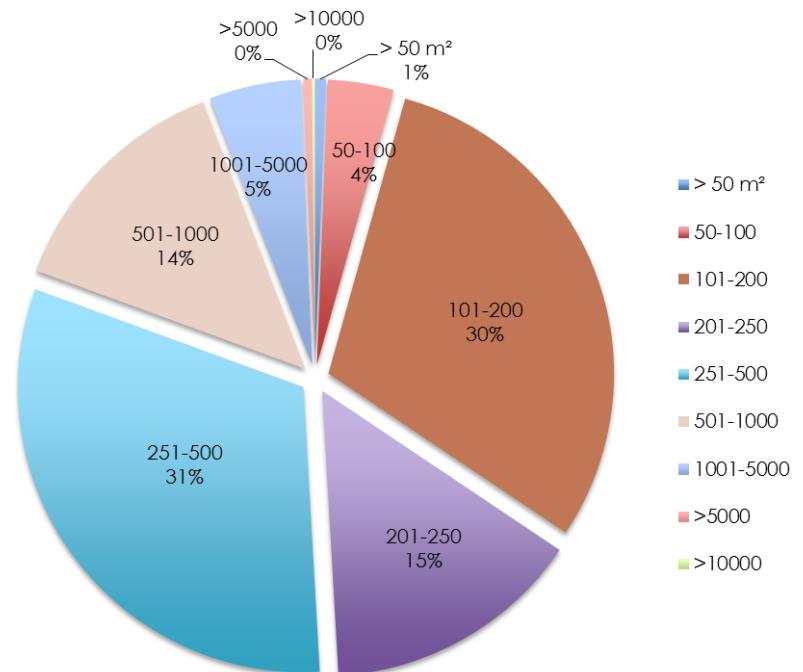
En este caso es importante la cantidad de superficie ocupada, más no el número de lotes.

- **LOTES > 10000 m²**

De los 6948 predios existentes en El Ejido, 13 lotes poseen áreas mayores a 1ha algunos de ellos son equipamientos importantes como: El parque de la Madre, Colegio Benigno Malo, Colegio La Salle, etc.; ninguno de estos se encuentra vacante.

La distribución espacial en su mayoría se encuentran en los subsectores: S-2-2, S-1-2 y CH-05 dichos por orden de jerarquía porcentual.

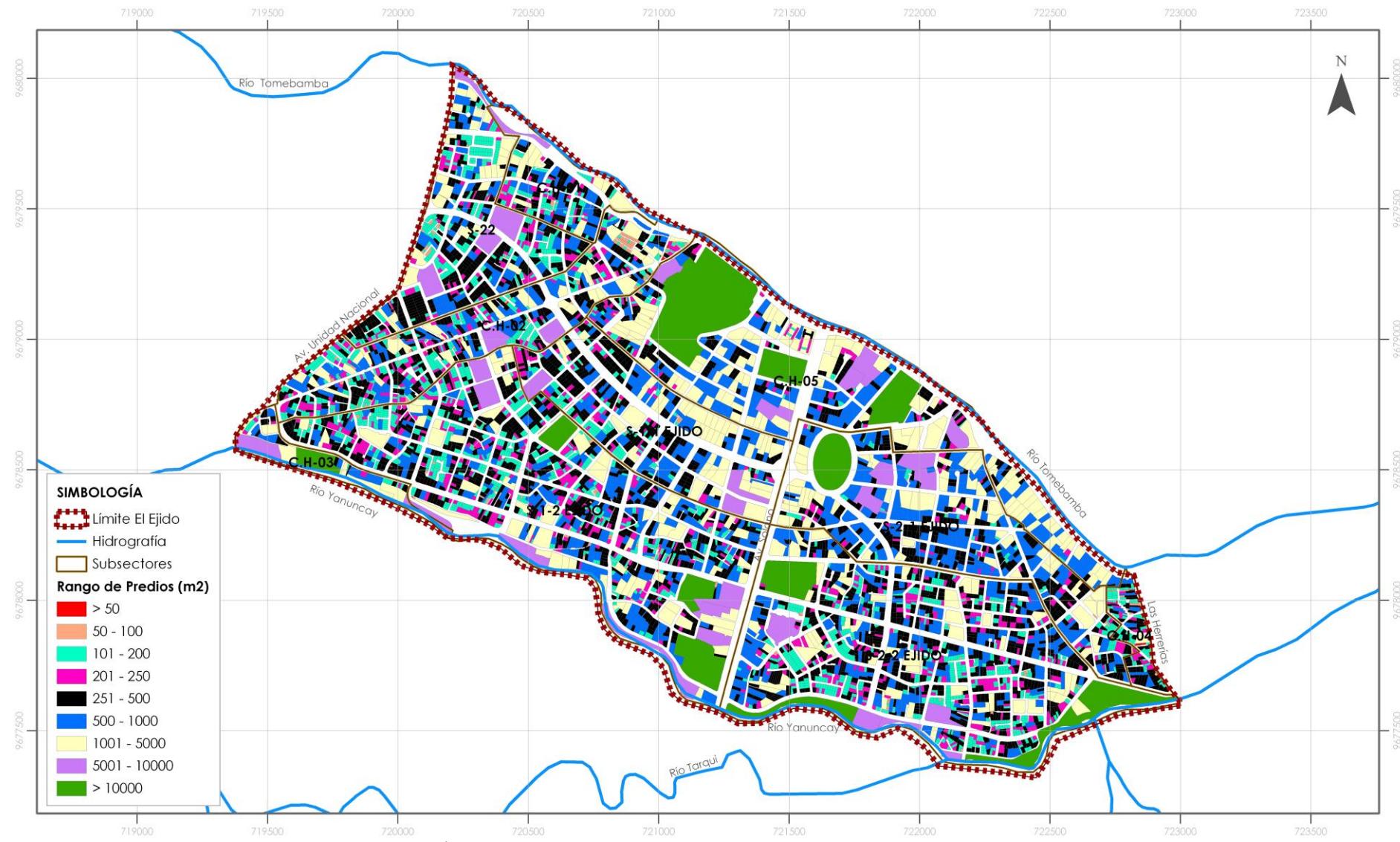
GRÁFICO 2.2.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Porcentaje de lotes según rangos de superficie



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico
Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.2.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Lotes por rangos de superficie




CUADRO 2.2.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número y porcentaje de lotes por rangos de superficie, según subsectores

SUBSECTORES	RANGOS DE SUPERFICIE (m ²)																TOTAL			
	> 50 m ²		50 - 100		101 - 200		201 - 250		251 - 500		501 - 1000		1001 - 5000		5001 - 10000		> 10000			
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	# de Predios	%
S-1-1 EJIDO	1	2,4	13	5,0	117	5,6	68	6,7	209	9,6	77	8,1	40	11,1	3	9,4	0	0,0	528	7,60
S-1-2 EJIDO	8	19,0	55	21,2	587	28,1	285	27,9	529	24,2	182	19,2	60	16,7	9	28,1	3	23,1	1718	24,73
S-2-1 EJIDO	1	2,4	11	4,2	71	3,4	59	5,8	232	10,6	173	18,3	52	14,5	4	12,5	1	7,7	604	8,69
S-2-2 EJIDO	0	0,0	26	10,0	502	24,0	275	26,9	507	23,2	174	18,4	53	14,8	4	12,5	5	38,5	1546	22,25
CH-01	1	2,4	7	2,7	85	4,1	37	3,6	68	3,1	25	2,6	9	2,5	0	0,0	0	0,0	232	3,34
CH-02	17	40,5	103	39,8	314	15,0	131	12,8	197	9,0	89	9,4	28	7,8	2	6,3	0	0,0	881	12,68
CH-03	0	0,0	0	0,0	14	0,7	6	0,6	12	0,5	12	1,3	6	1,7	1	3,1	1	7,7	52	0,75
CH-04	12	28,6	16	6,2	61	2,9	16	1,6	45	2,1	7	0,7	1	0,3	0	0,0	0	0,0	158	2,27
CH-05	0	0,0	5	1,9	36	1,7	60	5,9	158	7,2	140	14,8	85	23,7	5	15,6	3	23,1	492	7,08
S-22	2	4,8	23	8,9	302	14,5	84	8,2	230	10,5	67	7,1	25	7,0	4	12,5	0	0,0	737	10,61
TOTAL	42	100,0	259	100,0	2089	100,0	1021	100,0	2187	100,0	946	100,0	359	100,0	32	100,0	13	100,0	6948	100,0

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico

Elaboración: Grupo de Tesis.

2.2.4.3 ÁREAS LIBRES Y CONSTRUIDAS

Se entiende como áreas libres a: *Todo espacio descubierto (no techado), independientemente de su uso; y las áreas construidas como: La proyección en planta de la construcción techada que no incluye sus áreas descubiertas pavimentadas.*⁴

Según el catastro de Cuenca en 1998, El Ejido tenía un 86% de predios que poseían edificación y el 14% correspondía a lotes sin edificación. Mientras que en el año 2015, de los 6948 predios de los que disponemos información, el 95% de lotes posee edificación y el 5% restante no tiene edificación. (Ver cuadro 2.2.5). Por lo que evidentemente esta zona consolidada ha aumentado su grado de consolidación.

⁴ Cuba. (1994). Plan maestro para la revitalización integral de la Habana Vieja. Glosario de términos urbanísticos. [Versión electrónica]

CUADRO 2.2.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Análisis comparativo entre los años 1998 – 2014 por número de predios, según año de inventario.

AÑO	# DE PREDIOS	CON EDIFICACIÓN		SIN EDIFICACIÓN	
		#	%	#	%
1998	6556	5640	86	926	14
2015	6948	6620	95	328	5

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico

Elaboración: Grupo de Tesis.

En términos relativos los predios aumentaron en casi un 9% y congruentemente se incrementa el número de edificaciones construidas en los últimos 15 años.

Es notable el alto grado de consolidación que soporta El Ejido, establecido por ambos términos, porque no solo sostiene el fraccionamiento del suelo es decir aumentando el número de lotes, sino que conjuntamente se construye más, cabe recalcar que ambos procesos son independientes entre sí.

De acuerdo al cuadro y gráfico 2.2.6 se observa que los subsectores S-1-2 y S-2-2 orientados hacia el Sur son aquellos donde el incremento del grado de consolidación se expresó más fuerte, absorbiendo el 24% y 22% respectivamente del total de lotes, aunque se debe considerar que son los subsectores con mayor área y número de predios.

Por otro lado el subsector que presenta menor impacto del grado de consolidación, es el S-1-2 aquel que limita por el río Yanuncay, la Av. 10 de Agosto y Av. Solano; este posee el 39% del total de lotes vacantes. También se distingue que el subsector CH-04 es decir el barrio de las Herrerías, es aquel que no posee ningún lote libre.

CUADRO 2.2.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

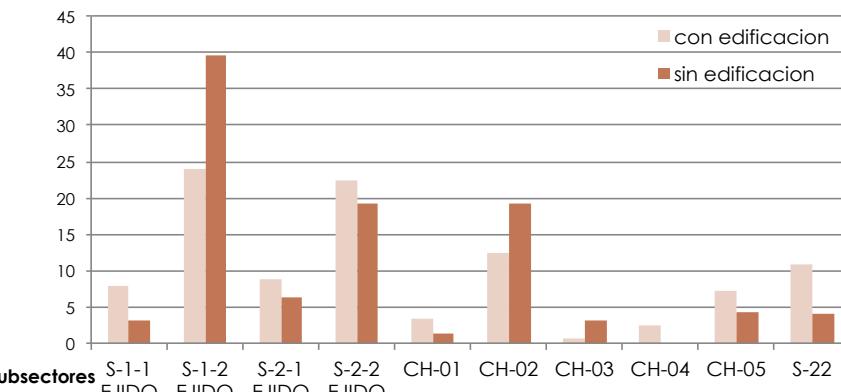
Número de lotes por forma de ocupación según subsectores (Valores absolutos y relativos)

SUBSECTORES	CON EDIFICACION		SIN EDIFICACION		TOTAL
	#	%	#	%	
S-1-1 EJIDO	518	7,82	10	3,05	528
S-1-2 EJIDO	1588	23,99	130	39,63	1718
S-2-1 EJIDO	583	8,81	21	6,40	604
S-2-2 EJIDO	1483	22,40	63	19,21	1546
CH-01	733	11,07	4	1,22	737
CH-02	169	2,55	63	19,21	232
CH-03	871	13,16	10	3,05	881
CH-04	52	0,79	0	0,00	52
CH-05	144	2,18	14	4,27	158
S-22	479	7,24	13	3,96	492
TOTAL	6620	100,00	328	100,00	6948

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico
Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.2.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Lotes con y sin edificación según subsectores

Unidades



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico
Elaboración: Grupo de Tesis.

En los cuadros 2.2.7 y 2.2.8 se muestra información sobre la superficie de los lotes construidos y no construidos; es probable que eventualmente los comportamientos sean los mismos.

De acuerdo a los objetivos de este diagnóstico es necesario profundizar la información de los lotes vacantes, para ello se prepara esta acertada estadística, que en consecuencia de su análisis es posible desprender las siguientes conclusiones:

La superficie de los lotes vacantes de acuerdo a rangos de superficie, de los 328 lotes libres; un gran porcentaje es decir el 82% se encuentra entre los 100 a 500 m²; el 4% corresponde a lotes menores a 100 m² y el 5% pertenece a lotes mayores a 1000 m², es decir 15 predios libres. (Ver cuadro y gráfico 2.2.7)

La superficie total de los solares no edificados en todo El Ejido es de 42,6 ha cuyo valor representa tan solo el 9% de los 440,21 ha que posee todo el sector. Por tanto nos atrevemos a decir que en términos generales estos lotes al encontrarse en manos de gestores inmobiliarios, propietarios que han adquirido las predios, pero que están imposibilitados para desarrollarlos, especuladores de bienes raíces, etc.; se hallan indicadores íntimamente ligados a los procesos especulativos del suelo.


CUADRO 2.2.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número de lotes libres por rangos de superficie según subsectores

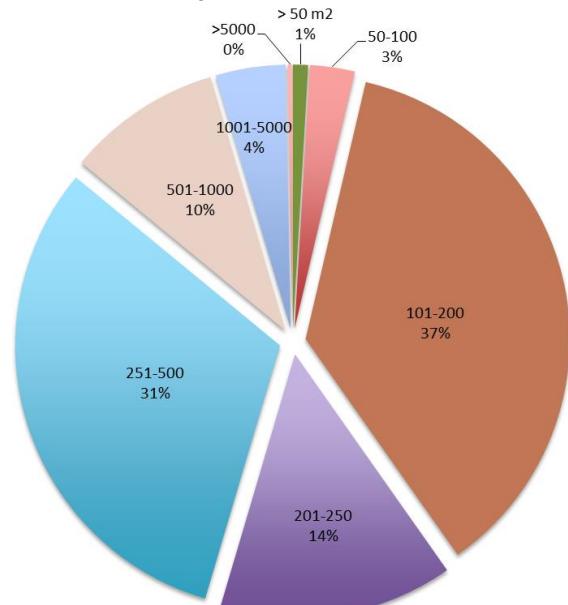
SUBSECTORES	RANGOS DE SUPERFICIE LOTES LIBRES (m ²)																				TOTAL					
	> 50 m ²			50 - 100			101 - 200			201 - 250			251 - 500			501 - 1000			1001 - 5000			> 5000				
	#	Área	%	#	Área	%	#	Área	%	#	Área	%	#	Área	%	#	Área	%	#	Área	%	#	Área	%		
S-1-1 EJIDO	0	-	0,0	0	-	0,0	1	194,4	0,8	1	237,3	2,1	6	2436,9	5,8	2	1591,2	6,5	0	-	0,0	0	-	0,0		
S-1-2 EJIDO	2	65,7	66,7	5	433,0	55,6	44	46143,0	36,7	19	40229,2	40,4	43	51176,4	41,7	10	37461,3	32,3	6	14185,5	42,9	1	7359,4	100,0		
S-2-1 EJIDO	0	-	0,0	0	-	0,0	8	4800,1	6,7	0	-	0,0	5	2041,6	4,9	5	14192,2	16,1	3	3933,7	21,4	0	-	0,0		
S-2-2 EJIDO	0	-	0,0	2	116,4	22,2	18	18507,7	15,0	15	35833,3	31,9	20	20512,3	19,4	5	13927,8	16,1	3	6314,5	21,4	0	-	0,0		
CH-01	0	-	0,0	0	-	0,0	2	251,0	1,7	0	-	0,0	1	314,7	1,0	1	588,9	3,2	0	-	0,0	0	-	0,0		
CH-02	1	34,0	33,3	1	-	11,1	39	43320,6	32,5	5	1080,1	10,6	14	32004,3	13,6	2	1484,0	6,5	1	2150,9	7,1	0	-	0,0		
CH-03	0	-	0,0	0	-	0,0	3	389,0	2,5	2	488,5	4,3	1	310,6	1,0	3	2503,9	9,7	1	4035,5	7,1	0	-	0,0		
CH-04	0	-	0,0	0	-	0,0	0	-	0,0	0	-	0,0	0	0	-	0,0	0	0	-	0,0	0	-	0,0			
CH-05	0	-	0,0	0	-	0,0	3	540,3	2,5	4	954,8	8,5	4	1449,4	3,9	3	2626,0	9,7	0	-	0,0	0	-	0,0		
S-22	0	-	0,0	1	54,1	11,1	2	738,5	1,7	1	225,9	2,1	9	9040,6	8,7	0	-	0,0	0	-	0,0	0	-	0,0		
TOTAL	3	99,6	100,0	9	603,5	100,0	120	114884,7	100,0	47	79049,2	100,0	103	119286,8	100,0	31	74375,3	100,0	14	30620,1	100,0	1	7359,39	100,0	328	42,6

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.2.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Porcentaje de lotes libres por rangos de superficie



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico

Complementariamente es necesario mostrar la información de los predios construidos, para distinguir donde se ha edificado de manera acrecentada.

En el cuadro 2.2.8 se observa de manera general que: De los 6620 lotes que poseen construcción, la mayoría de ellos el 76% se encuentran entre 100 a 500 m² de superficie; alrededor del 4% de lotes tienen un área menor a 100 m².

Es importante destacar la existencia de predios con grandes áreas, es decir mayores a 1000 m² que representan el 6% del total de lotes construidos, los cuales suman 389 y se distribuyen de la siguiente manera: 345 predios entre 1000 a 5000 m², 31 lotes entre 5000 a 10000 y 13 predios son mayores a 1 ha (Ver gráfico 2.2.8)

El subsector CH-05 es el que cuenta con las mayores dimensiones de superficie de lotes, reflejando la capacidad económica de la clase social que lo habita, le siguen en tamaño los subsectores S-1-2, S-2-2 y S-2-1. Al contrario los subsectores que expresan lotes de menor tamaño de superficie son el S-1-2 y S-2-2.

CUADRO 2.2.8: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número de lotes construidos por rangos de superficie según subsectores

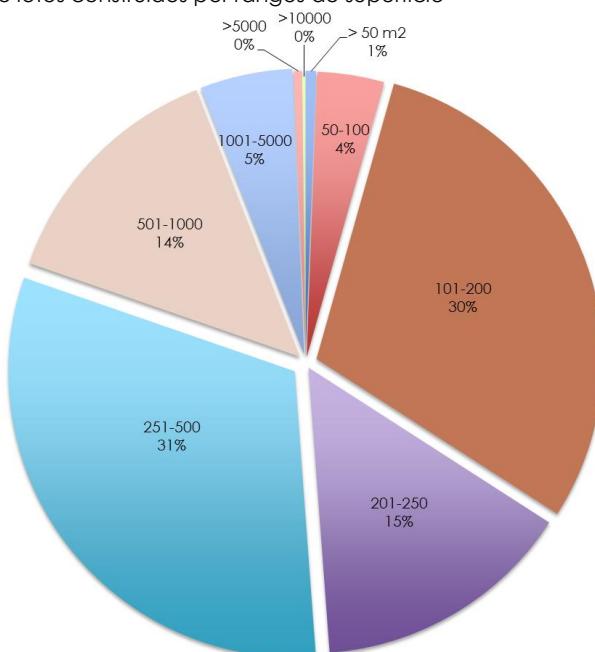
SUBSECTORES	RANGOS DE SUPERFICIE LOTES CONSTRUIDOS (m ²)																		TOTAL										
	> 50 m ²			50 - 100			101 - 200			201 - 250			251 - 500			501 - 1000			1001 - 5000			5001 - 10000			> 10000				
	#	Área	%	#	Área	%	#	Área	%	#	Área	%	#	Área	%	#	Área	%	#	Área	%	#	Área	%	#	Área	%		
S-1-1 EJIDO	1	0,003	2,6	13	15,915	5,2	116	24,912	5,9	67	14,792	6,9	203	24,019	9,7	75	16,342	8,2	40	23,431	11,6	3	14,477	9,7	0	-	0,0	518	133,9
S-1-2 EJIDO	6	17,466	15,4	50	19,014	20,0	543	64,258	27,6	266	87,899	27,3	486	69,922	23,3	172	60,997	18,8	54	68,103	15,7	8	51,199	25,8	3	39,221	23,1	1588	478,1
S-2-1 EJIDO	1	0,004	2,6	11	4,619	4,4	63	35,291	3,2	59	13,763	6,1	227	30,432	10,9	168	53,684	18,4	49	35,011	14,2	4	42,122	12,9	1	2,523	7,7	583	217,4
S-2-2 EJIDO	0	-	0,0	24	35,878	9,6	484	62,141	24,6	260	101,931	26,7	487	86,915	23,4	169	63,908	18,5	50	61,045	14,5	4	22,133	12,9	5	41,317	38,5	1483	475,3
CH-01	1	0,004	2,6	7	2,593	2,8	83	6,673	4,2	37	10,745	3,8	67	11,109	3,2	24	8,164	2,6	9	4,748	2,6	0	-	0,0	0,0	-	0,0	228	44,0
CH-02	16	0,001	41,0	102	57,021	40,8	275	26,047	14,0	126	37,456	12,9	183	16,125	8,8	87	30,578	9,5	27	29,645	7,8	2	1,179	6,5	0	-	0,0	818	198,1
CH-03	0	-	0,0	0	-	0,0	11	1,220	0,6	4	0,634	0,4	11	1,546	0,5	9	7,573	1,0	5	4,104	1,4	1	0,869	3,2	0	1,134	0,0	41	17,1
CH-04	12	42,878	30,8	16	6,380	6,4	61	10,685	3,1	16	4,524	1,6	45	4,420	2,2	7	1,919	0,8	1	0,152	0,3	0	-	0,0	1	-	7,7	159	71,0
CH-05	0	-	0,0	5	0,787	2,0	33	3,601	1,7	56	11,939	5,7	154	22,527	7,4	137	44,348	15,0	85	77,967	24,6	5	36,303	16,1	0	25,152	0,0	475	222,6
S-22	2	0,008	5,1	22	12,700	8,8	300	24,811	15,2	83	19,819	8,5	221	32,738	10,6	67	15,795	7,3	25	23,317	7,2	4	42,549	12,9	3	-	23,1	727	171,7
TOTAL	39	60,36	100,0	250	154,91	100,0	1969	259,64	100,0	974	303,50	100,0	2084	299,75	100,0	915	303,31	100,0	345	327,52	100,0	31	210,83	100,0	13	109,35	100,0	6620	2029,2

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.2.8: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Porcentaje de lotes construidos por rangos de superficie



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico

Elaboración: Grupo de Tesis.

2.2.4.4 CARACTERIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Las características de las edificaciones son de importancia al ser elementos que forman parte del espacio urbano; para este análisis se tomaron en cuenta algunas particularidades como: coeficiente de uso y ocupación del suelo (CUS y COS), altura y tipo de implantación, estado de la edificación y edad de la edificación, tales características nos ayudaran a comprender y establecer en términos físicos-espaciales el proceso de ocupación de El Ejido.

El análisis se ha realizado a nivel general de El Ejido y los subsectores, así como también se enfoca en los predios y edificaciones que han sufrido renovación urbana o ha habido sustitución edilicia en los últimos 15 años, es decir 133 predios con 140 edificios construidos a partir del año 2000.

A. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S)

Este coeficiente se refiere al cociente entre la superficie de emplazamiento de la edificación en planta baja y la superficie del lote, en términos de porcentaje.

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

Para el análisis de esta característica en El Ejido se ha propuesto un rango de COS que ayudará a medir el grado de intensidad de ocupación que presentan los predios, para ello:

- Los coeficientes menores al 40% se consideran de baja intensidad de ocupación del suelo.
- Los coeficientes de ocupación entre el 41% y 69% son considerados de media intensidad de ocupación de suelo.
- Los coeficientes entre el 70 y 100%, son de alta intensidad de ocupación de suelo.⁵

CUADRO 2.2.9: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número de predios según grado de intensidad de ocupación del suelo.

INTENSIDAD COS	# PREDIOS	PORCENTAJE (%)
BAJA	2170	32,78
MEDIA	3140	47,43
ALTA	668	10,09
SIN INFORMACION	642	9,70
TOTAL	6620	100,00

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico

Elaboración: Grupo de Tesis.

Al observar el cuadro 2.2.9 es evidente que los predios con una intensidad de ocupación "media" son los más predominantes constituyendo el 47% del total de lotes. El bajo coeficiente expresado en los predios con menos del 40% en su ocupación del suelo, se explican por las dimensiones de los lotes, su tipo de implantación aislada, continuas con retiro y pareadas con retiro; características que resultan de la aplicación del modelo de "ciudad jardín" exclusivo de El Ejido.

• RANGOS DE COS A NIVEL DE SUBSECTORES

Adicionalmente se muestra la información del COS de los predios por subsectores, para distinguir la intensidad de ocupación que se da de manera particular.

En el cuadro 2.2.10 y gráfico 2.2.9 se observa de manera general que: De los 6620 lotes construidos, la mitad de ellos el 51% se encuentran con una

⁵ Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido. Tesis. Universidad de Cuenca.

intensidad de COS media; alrededor del 36% de lotes tienen un COS bajo el 40% de ocupación y 668 predios poseen una intensidad de ocupación alta, que representa el 11% del total de predios.

Es importante percatarse que en el subsector CH-02 es decir la Av. Loja, dispone de predios que tienen el rango más alto de ocupación del suelo, seguido de los subsectores S-2-2 y S-1-2; que contrariamente también son los que poseen el mayor número de predios con un COS menor al 10%.

CUADRO 2.2.10: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Rango de intensidad de ocupación del suelo, según subsectores.

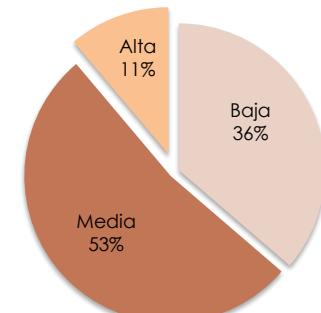
SUBSECTORES	RANGOS DE COS							TOTAL		
	> 10	%	10 a 40	%	41 a 69	%	70 a 100	%	# de Predios	%
S-1-1 EJIDO	7	7,14	172	8,30	271	8,63	37	5,54	487	7,36
S-1-2 EJIDO	31	31,63	526	25,39	739	23,54	122	18,26	1418	21,42
S-2-1 EJIDO	3	3,06	252	12,16	246	7,83	39	5,84	540	8,16
S-2-2 EJIDO	24	24,49	396	19,11	743	23,66	127	19,01	1290	19,49
CH-01	7	7,14	70	3,38	103	3,28	21	3,14	201	3,04
CH-02	9	9,18	204	9,85	392	12,48	163	24,40	768	11,60
CH-03	2	2,04	17	0,82	16	0,51	1	0,15	36	0,54
CH-04	2	2,04	38	1,83	67	2,13	28	4,19	135	2,04
CH-05	5	5,10	215	10,38	192	6,11	27	4,04	439	6,63
S-22	8	8,16	182	8,78	371	11,82	103	15,42	664	10,03
S/Informacion	-	-	-	-	-	-	-	-	642	9,70
TOTAL	98	100,00	2072	100,00	3140	100,00	668	100,00	6620	100,00

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.2.9: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Porcentaje del rango de intensidad de ocupación del suelo,



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico
Elaboración: Grupo de Tesis.

De los datos vistos se podría concluir en El Ejido predominan coeficientes de media y baja ocupación del suelo, reflejo del tamaño de sus lotes y la presencia de un alto porcentaje de áreas verdes en los lotes construidos.

- RANGOS DE COS A NIVEL DE EDIFICIOS MAYOR A 4 PISOS CONSTRUIDOS EN EL PERÍODO 2000 - 2014**

Es necesario profundizar la información de los predios (133) que han sufrido renovación urbana en los últimos 15 años, para ello se dispone de la siguiente información primaria levantada por el grupo de tesis, que en consecuencia de su análisis se expresan las siguientes conclusiones:

La intensidad de ocupación del suelo de los 133 predios de acuerdo a rangos de COS; un gran porcentaje es decir el 56% se encuentra con un rango medio; seguido del 31% de lotes con una intensidad de ocupación alta y el 13% es decir 16 predios pertenece a un COS bajo. (Ver cuadro 2.2.11 y gráfico 2.2.10)

CUADRO 2.2.11: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Rangos de COS de predios construidos en el periodo 2000-2014, según subsectores.

SUBSECTORES	RANGOS DE COS						TOTAL	
	10 a 40	%	41 a 69	%	70 a 100	%	# de Predios	%
S-1-1 EJIDO	2	12,50	6	8,00	4	9,52	12	9,02
S-1-2 EJIDO	2	12,50	12	16,00	14	33,33	28	21,05
S-2-1 EJIDO	4	25,00	26	34,67	8	19,05	38	28,57
S-2-2 EJIDO	1	6,25	16	21,33	7	16,67	24	18,05
CH-01	0	0,00	0	0,00	1	2,38	1	0,75
CH-02	1	6,25	1	1,33	0	0,00	2	1,50
CH-03	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
CH-04	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
CH-05	4	25,00	7	9,33	3	7,14	14	10,53
S-22	2	12,50	7	9,33	5	11,90	14	10,53
TOTAL	16	100,00	75	100,00	42	100,00	133	100,00

Fuente: El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014

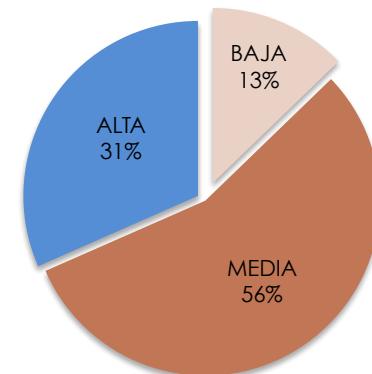
Elaboración: Grupo de Tesis.

Se puede observar que el subsector S-2-1, es decir el sector del estadio es aquel en donde se encuentran la mayoría de edificios con un COS entre el 40 y 70%, reflejando la zona administrativa y de gestión que se desarrolla allí. Por otro lado el subsector S-1-2 es aquel que posee los edificios con un COS alto, mayor al 70% evidenciando que los mismo no han cumplido con

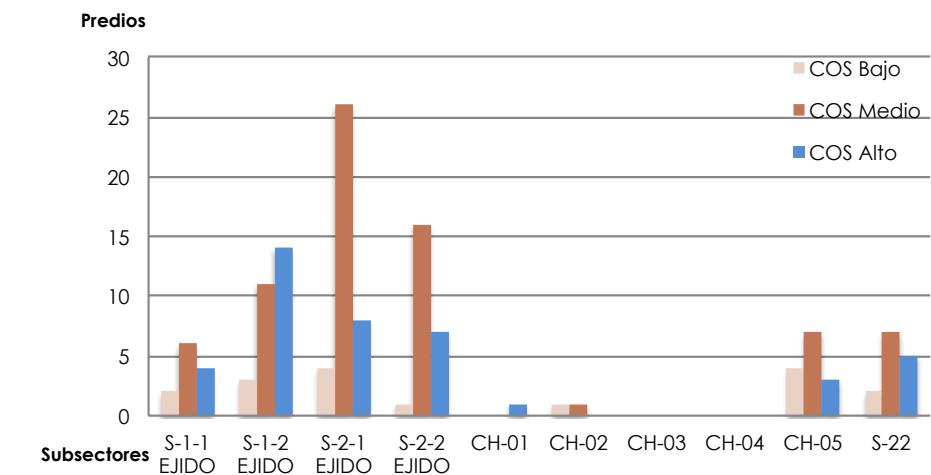
lo establecido en las ordenanzas, las cuales indican que el COS máximo a utilizarse es del 60%. (Ver gráfico 2.2.11)

GRÁFICO 2.2.10 y 2.2.11: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

2.2.10: Porcentaje de rangos de COS de predios construidos en el periodo 2000-2014.



2.2.11: Rangos de COS de predios construidos en el periodo 2000-2014, según subsectores.



Fuente: El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014

Elaboración: Grupo de Tesis.



B. COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S)

Este coeficiente se refiere al cociente entre la superficie total de construcción en un predio y el área de superficie de dicho predio, en términos relativos.

$$C.U.S. = \frac{\text{Superficie Total de emplazamiento}}{\text{Área de Superficie del Lote}} \times 100$$

Para el análisis de esta característica a nivel de todo El Ejido se ha propuesto un rango de CUS que ayudará a medir el grado de intensidad de utilización que presentan los predios, para ello:

- Los coeficientes menores a 150% se consideran de baja intensidad.
- Los coeficientes de utilización entre 150% y 300% son considerados de media intensidad de CUS.
- Los coeficientes mayores al 300%, son de alta intensidad de utilización del suelo.⁶

Es cierto que los predios con una intensidad de CUS baja son los más predominantes, constituyendo el 77% del total de predios construidos. La utilización de suelo media expresada en los 760 predios, representan casi el 12%. (Ver cuadro 2.2.12)

CUADRO 2.2.12: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número de predios según grado de intensidad de utilización del suelo.

INTENSIDAD CUS	# PREDIOS	PORCENTAJE (%)
BAJA	5111	77,21
MEDIA	760	11,48
ALTA	71	1,07
SIN INFORMACION	678	10,24
TOTAL	6620	100,00

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico

Elaboración: Grupo de Tesis.

Esto indica que nos encontramos frente a un sector de configuración predominantemente horizontal en el cual el CUS general no supera los indicadores estimados como de baja y media intensidad.

⁶ Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido. Tesis. Universidad de Cuenca.

• RANGOS DE CUS A NIVEL DE SUBSECTORES

Se muestra la información del CUS de los predios por subsectores, para distinguir en donde esta intensidad de utilización se da de manera particular.

En el cuadro 2.2.13 y gráfico 2.2.12 se observa de manera general que: De los 6620 lotes construidos, la mayoría de ellos es decir el 86% se encuentran con una intensidad de CUS baja; alrededor del 13% de lotes tienen un CUS medio y 71 predios poseen una intensidad de utilización de suelo alta, que representa el 1% del total de predios.

Nos podemos percibir que los subsectores S-1-2 y S-2-2, es en donde los predios tienen el rango más bajo de utilización del suelo, que contrariamente también son los que poseen el mayor número de predios con un CUS superior al 300%, de la misma forma el subsector CH-02 es decir la Av. Loja es donde los predios poseen mayores coeficientes.

Es importante observar que precisamente en los subsectores nombrados es en donde coincidentemente se encuentran las edificaciones en altura.

CUADRO 2.2.13: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

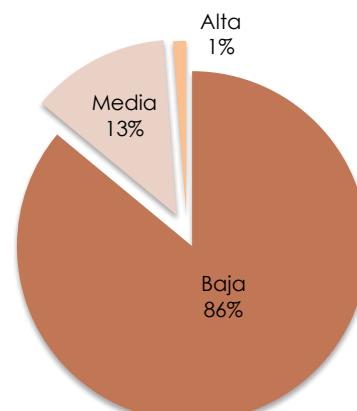
Rango de intensidad de utilización del suelo, según subsectores.

SUBSECTORES	RANGOS DE CUS						TOTAL			
	> 50	%	50 a 150	%	151 a 300	%	> 300	%	# de Predios	%
S-1-1 EJIDO	75	76,53	342	16,51	55	1,75	5	0,75	477	7,21
S-1-2 EJIDO	254	259,18	987	47,64	173	5,51	13	1,95	1427	21,56
S-2-1 EJIDO	88	89,80	362	17,47	56	1,78	18	2,69	524	7,92
S-2-2 EJIDO	199	203,06	931	44,93	132	4,20	17	2,54	1279	19,32
CH-01	41	41,84	143	6,90	12	0,38	0	0,00	196	2,96
CH-02	110	112,24	508	24,52	160	5,10	1	0,15	779	11,77
CH-03	10	10,20	23	1,11	3	0,10	0	0,00	36	0,54
CH-04	21	21,43	80	3,86	34	1,08	0	0,00	135	2,04
CH-05	101	103,06	276	13,32	46	1,46	10	1,50	433	6,54
S-22	71	72,45	489	23,60	89	2,83	7	1,05	656	9,91
S/Informacion	-	-	-	-	-	-	-	-	678	10,24
TOTAL	970	989,80	4141	199,86	760	24,20	71	10,63	6620	100,00

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico
Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.2.12: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Porcentaje del rango de intensidad de utilización del suelo.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico
Elaboración: Grupo de Tesis.

- **RANGOS DE CUS A NIVEL DE EDIFICIOS MAYOR A 4 PISOS CONSTRUIDOS EN EL PERIODO 2000 - 2014**

La intensidad de utilización del suelo de los 133 predios de acuerdo a los rangos de CUS establecidos, se observa que la mitad de lotes es decir, el 50% tiene con un coeficiente de alta intensidad de utilización del suelo; seguido del 46% de predios con una intensidad media y tan solo el 4% es decir 5 lotes tienen un CUS bajo. (Ver cuadro 2.2.14 y gráficos 2.2.13 y 2.2.14).

CUADRO 2.2.14: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Rangos de CUS de predios construidos en el periodo 2000-2014, según subsectores.

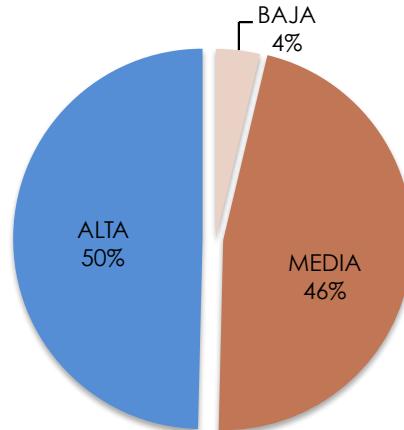
SUBSECTORES	RANGOS DE CUS						TOTAL	
	50 a 150	%	151 a 300	%	> 300	%	# de Predios	%
S-1-1 EJIDO	0	0,00	5	8,06	7	10,61	12	9,02
S-1-2 EJIDO	2	40,00	12	19,35	14	21,21	28	21,05
S-2-1 EJIDO	2	40,00	19	30,65	17	25,76	38	28,57
S-2-2 EJIDO	0	0,00	10	16,13	14	21,21	24	18,05
CH-01	0	0,00	0	0,00	1	1,52	1	0,75
CH-02	0	0,00	2	3,23	0	0,00	2	1,50
CH-03	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
CH-04	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
CH-05	1	20,00	7	11,29	6	9,09	14	10,53
S-22	0	0,00	7	11,29	7	10,61	14	10,53
TOTAL	5	100,00	62	100,00	66	100,00	133	100,00

Fuente: El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014
Elaboración: Grupo de Tesis.

Se puede observar que el subsector S-2-1 por decir el sector del estadio, es aquel en donde se encuentran la mayoría de edificios con un CUS medio y alto. Por otro lado los subsectores S-1-2 y S-2-2 son aquellos que poseen un coeficiente de intensidad alta, mayor al 300% de utilización del suelo. En general se evidencia que en casi todos los subsectores han surgido edificios relativamente altos, lo cual indica una tendencia de desaparición de la condición horizontal predominante que rige a El Ejido.

GRÁFICO 2.2.13: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

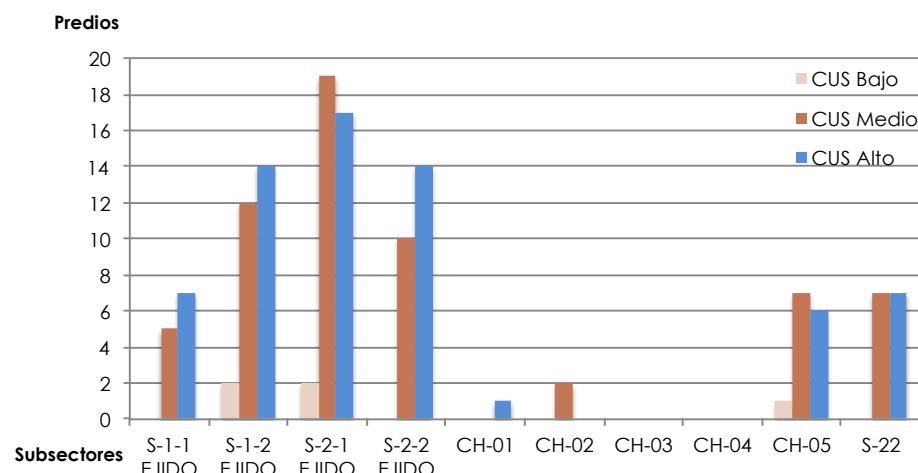
Porcentaje de rangos de CUS de predios construidos en el periodo 2000-2014.



Fuente: El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014
Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.2.14: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Rangos de CUS de predios construidos en el periodo 2000-2014, según subsectores.



Fuente: El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014
Elaboración: Grupo de Tesis.

C. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Siendo la altura de la edificación la distancia máxima vertical permitida por la normativa vigente, hemos procedido a estudiarla en función del número de pisos por bloque construido.

Para el análisis de esta característica a nivel de todo El Ejido se ha propuesto un rango de altura de edificación, para ello:

- Las edificaciones de baja altura se consideran hasta 3 pisos.
- Las edificaciones de altura media se consideran de 4 a 6 pisos.
- Los edificios considerados de tipo alto, suponen aquellos mayores a 7 pisos.

De acuerdo a la información primaria obtenida por el grupo de tesis, de manera general en El Ejido se observa la predominancia absoluta (93%) de edificaciones consideradas de baja altura, seguidas de las de media que representan el 3% del total de bloques construidos. (Ver cuadro 2.2.15). Sin embargo el pequeño porcentaje de edificios altos, que se muestra son aquellos de reciente aparición, hablando de los últimos 15 años y a simple vista están modificando la horizontalidad característica de El Ejido, aunque ese no es el problema más grave, algunos han alterado la visión del paisaje intrínseco y del entorno natural, así como también la sustitución de viviendas de baja altura por edificios, elevando el valor del suelo, etc. (Ver gráfico 2.2.16)

CUADRO 2.2.15: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número de edificaciones según rango de altura.

ALTURA	# EDIFICACIONES	PORCENTAJE (%)
BAJA	6164	93,11
MEDIA	206	3,11
ALTA	34	0,51
SIN INFORMACION	216	3,26
TOTAL	6620	100,00

Fuente: Observación directa
Elaboración: Grupo de Tesis.

• ALTURA DE LA EDIFICACIÓN A NIVEL DE SUBSECTORES

La información en cuanto a la altura de la edificación por subsectores, señala en donde esta característica determina la morfología de cada barrio o zona analizada, tal como se observa en el cuadro 2.2.16.

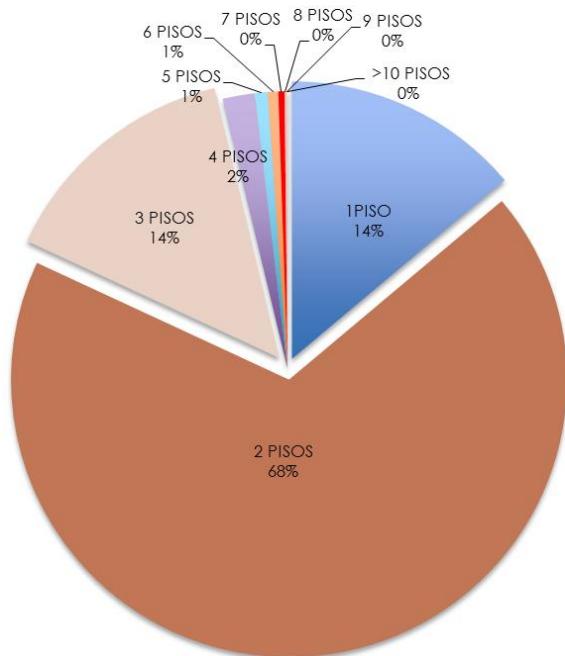
CUADRO 2.2.16 y GRÁFICO 2.2.15: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número de bloques edificados por número de pisos, según subsectores

SUBSECTORES	ALTURA DE LA EDIFICACION												TOTAL							
	1 Piso		2 Pisos		3 Pisos		4 Pisos		5 Pisos		6 Pisos		7 Pisos		8 Pisos		9 Pisos		>10 Pisos	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
S-1-1 EJIDO	58	6,5	521	12,0	55	6,0	9	7,6	8	16,7	3	7,7	3	13,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
S-1-2 EJIDO	164	18,5	953	21,9	307	33,4	24	20,2	4	8,3	8	20,5	1	4,3	1	14,3	1	50,0	0	0,0
S-2-1 EJIDO	65	7,3	355	8,1	75	8,2	22	18,5	10	20,8	11	28,2	8	34,8	5	71,4	1	50,0	0	0,0
S-2-2 EJIDO	244	27,5	930	21,3	168	18,3	25	21,0	9	18,8	6	15,4	5	21,7	1	14,3	0	0,0	0	0,0
CH-01	40	4,5	131	3,0	24	2,6	2	1,7	1	2,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
CH-02	139	15,7	542	12,4	129	14,1	8	6,7	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
CH-03	19	2,1	36	0,8	28	3,1	3	2,5	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
CH-04	27	3,0	107	2,5	20	2,2	2	1,7	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
CH-05	65	7,3	269	6,2	50	5,4	18	15,1	10	20,8	6	15,4	3	13,0	0	0,0	0	0,0	2	100,0
S-22	67	7,5	514	11,8	62	6,8	6	5,0	6	12,5	5	12,8	3	13,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
S/informacion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	888	100,0	4358	100,0	918	100,0	119	100,0	48	100,0	39	100,0	23	100,0	7	100,0	2	100,0	6620	100,0

Fuente: Observación directa

Elaboración: Grupo de Tesis.



○ Bloques de 1 piso

888 edificaciones que constituyen el 14% del total, tienen un solo piso. La distribución de estas edificaciones predomina en el subsector S-2-2 y S-1-2; seguido del subsector CH-02 es decir la Av. Loja.

○ Bloques de 2 pisos

Existen 4358 edificaciones es decir el 68% del total, su distribución es uniforme en todo El Ejido.

○ Bloques de 3 pisos

Son 918 edificaciones de tres plantas, es decir representan el 14%. El subsector con mayor número de edificaciones de este tipo es el S-1-2.

○ Bloques de 4 pisos

Constituyen prácticamente el 2% del total de edificaciones, la mayoría se encuentran en los subsectores S-1-2, S-2-1, S-2-2 y CH-05.

○ Bloques > a 5 pisos

De manera general las edificaciones de 5 pisos o más representan menos del 1%, distribuidos de la siguiente manera: 48 edificaciones de 5 pisos; 39 edificaciones de 6 pisos; 23 de 7 pisos; 7 edificaciones de 8 pisos, 5 de ellas en el subsector S-2-1. (Ver gráfico 2.2.15).

Son los subsectores S-2-1, S-2-2, S-1-2 y CH-05 los que soportan la mayor cantidad de edificaciones en altura, pues de los 73 edificios mayores a 5 pisos, 59 de ellos se encuentran en los mencionados subsectores.

GRÁFICO 2.2.16: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Edificaciones por número de pisos



Fuente: Observación directa

Elaboración: Grupo de Tesis.

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN A NIVEL DE EDIFICIOS MAYOR A 4 PISOS CONSTRUIDOS EN EL PERÍODO 2000 - 2014**

Existen 133 predios con 140 edificios, porque hay algunos predios que tienen más de un bloque construido, para ello se dispone de la siguiente información primaria, que en consecuencia de su análisis se expresan las siguientes conclusiones:

El número de 4 a 5 pisos predomina en los edificios construidos representando el 56% del total, seguido del 21% es decir 29 edificios tienen 6 pisos de altura y el 23% del total de bloques tienen entre 7 a 9 pisos, que constituye aproximadamente entre 25 a 30m de altura. (Ver cuadro y gráfico 2.2.17).

CUADRO 2.2.17: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número de bloques construidos en el periodo 2000-2014 por número de pisos, según subsectores

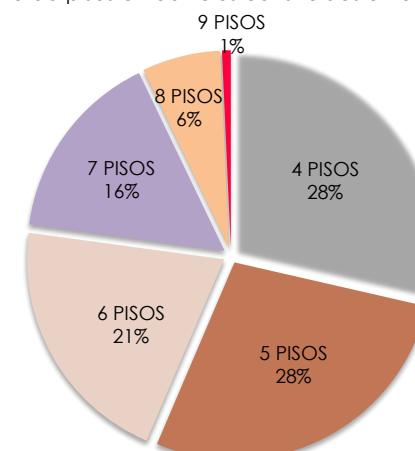
SUBSECTORES	ALTURA DE LA EDIFICACION												TOTAL	
	4 Pisos		5 Pisos		6 Pisos		7 Pisos		8 Pisos		9 Pisos			
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%		
S-1-1 EJIDO	3	7,5	4	10,3	3	10,3	2	9,1	0	0,0	0	0,0	12	8,6
S-1-2 EJIDO	11	27,5	8	20,5	5	17,2	2	9,1	7	77,8	1	100,0	34	24,3
S-2-1 EJIDO	10	25,0	14	35,9	5	17,2	7	31,8	2	22,2	0	0,0	38	27,1
S-2-2 EJIDO	7	17,5	3	7,7	6	20,7	7	31,8	0	0,0	0	0,0	23	16,4
CH-01	0	0,0	1	2,6	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	0,7
CH-02	2	5,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	1,4
CH-03	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
CH-04	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
CH-05	5	12,5	4	10,3	4	13,8	1	4,5	0	0,0	0	0,0	14	10,0
S-22	2	5,0	5	12,8	6	20,7	3	13,6	0	0,0	0	0,0	16	11,4
TOTAL	40	100,0	39	100,0	29	100,0	22	100,0	9	100,0	1	100,0	140	100,0

Fuente: El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014
Elaboración: Grupo de Tesis.

Ahora bien se puede observar en el gráfico 2.2.18 que los subsectores S-1-2, S-2-1 y S-2-2 son en donde se han emplazado los edificios de mayor altura con 15,14 y 13 bloques respectivamente; coincidiendo con el análisis del coeficiente de ocupación del suelo, son los mismo subsectores que poseen un COS con intensidad alta.

GRÁFICOS 2.2.17: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Porcentaje del número de pisos en edificios construidos en el periodo 2000-2014.



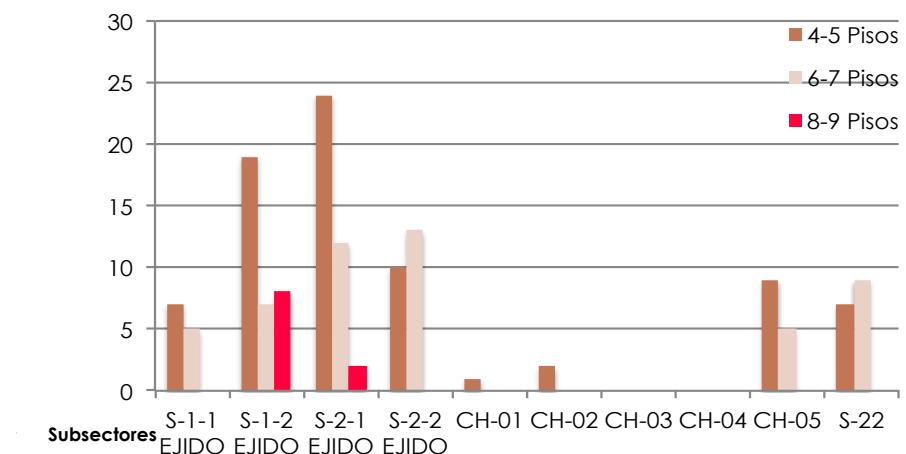
Fuente: El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICOS 2.2.18: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Altura de edificios construidos en el periodo 2000-2014, según subsectores.

Unidades

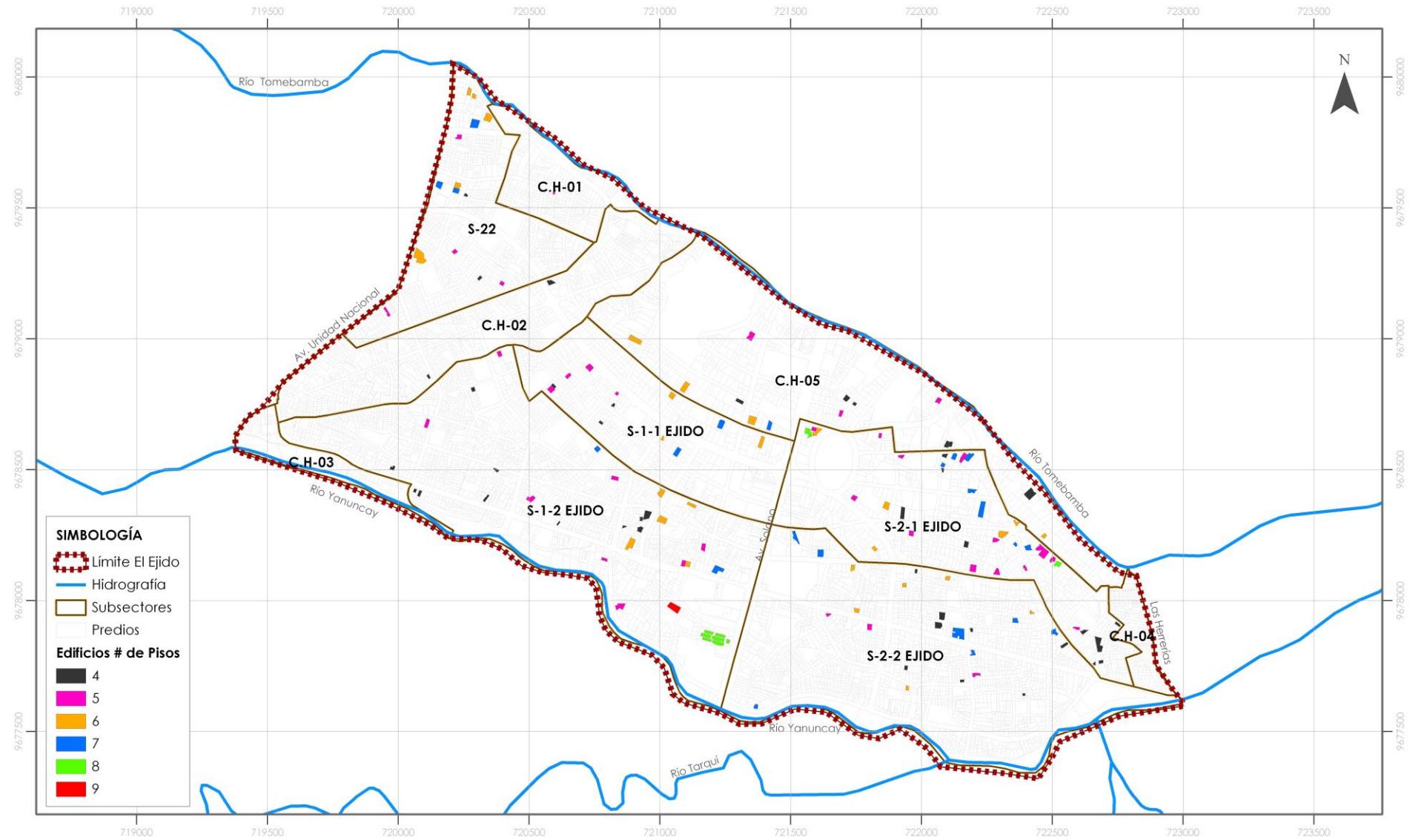


Fuente: El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.2.19: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Edificaciones construidas en el periodo 2000-2014 por número de pisos



Fuente: El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014
Elaboración: Grupo de Tesis.

D. TIPO DE IMPLANTACIÓN

Para el análisis a nivel de todo El Ejido lamentablemente no se pudo realizar a través de datos estadísticos, porque la información obtenida es insuficiente, pero de manera general se aprecia que la implantación predominante es la continua con retiro frontal, seguida por la pareada con retiro frontal y por la edificación tipo villa existen las aisladas.

• TIPO DE IMPLANTACIÓN A NIVEL DE SUBSECTORES

El Ejido se ha caracterizado por acoger una población de un estrato económico medio - alto, consecuentemente con dicho tipo de población que allí habita, en el sector no se encuentra hacinamientos o tugurización. Al recorrer sus barrios y zonas por observación se aprecia los tipos de implantación que predominan, por ejemplo: el subsector CH-02 es decir el corredor de la Av. Loja y el CH-04 o Las Herrerías, el tipo dominante es la continua con retiro frontal y continua con portal; mientras que en el subsector CH-05 el tipo característico es la aislada.

Como se mencionó anteriormente el tipo de implantación predominante en todo el sector es la continua con retiro frontal, su distribución es uniforme, pero nos atreveríamos a decir que las nuevas edificaciones tal vez se encuentren alterando esta cualidad al utilizar los retiros y demás.

• TIPO DE IMPLANTACIÓN A NIVEL DE EDIFICIOS MAYOR A 4 PISOS CONSTRUIDOS EN EL PERÍODO 2000 - 2014

El presente análisis se ha elaborado con las 140 edificaciones registradas en la encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014, de acuerdo a esta ficha se han registrado cinco tipos de implantación (Ver cuadro 2.218 y gráfico 2.2.20) que se detallan a continuación:

- **Continua con retiro frontal**

La mayoría de las edificaciones pertenecen a este grupo, es decir el 46% se encuentran localizadas la mayor parte en los subsectores S-1-2, S-2-1 Y S-2-2.

- **Continua sin retiro frontal**

El porcentaje es menor al 1%, solo existe una edificación en el sector S-2-2.

- **Aislada**

Hay 16 edificaciones que poseen este tipo de implantación, es decir el 11% del total.

- **Pareada con retiro frontal**

Un porcentaje importante el 41% corresponden a este grupo, distribuidos de manera uniforme, en su mayoría en los sectores S-2-1 y S-2-2.

- **Pareada sin retiro frontal**

Solo existe una edificación en el sector S-2-2, El porcentaje es menor al 1%.

CUADRO 2.2.18: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número de edificaciones por tipo de implantación, según subsectores

SUBSECTORES	TIPOS DE IMPLANTACION								TOTAL			
	Continua con retiro frontal	%	Continua sin retiro frontal	%	Aislada	%	Pareada con retiro frontal	%	Pareada sin retiro frontal	%	#	%
S-1-1 EJIDO	7	10,9	-	0,00	1	1,7	4	6,9	-	0,00	12	8,6
S-1-2 EJIDO	16	25,0	-	0,00	12	20,7	7	12,1	-	0,00	35	25,0
S-2-1 EJIDO	18	28,1	-	0,00	3	5,2	16	27,6	-	0,00	37	26,4
S-2-2 EJIDO	8	12,5	1	100,0	-	0,00	13	22,4	1	100,0	23	16,4
CH-01	1	1,6	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	1	0,7
CH-02	-	0,00	-	0,00	-	0,00	2	3,4	-	0,00	2	1,4
CH-03	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	0	0,0
CH-04	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	0	0,0
CH-05	6	9,4	-	0,00	-	0,00	8	13,8	-	0,00	14	10,0
S-22	8	12,5	-	0,00	-	0,00	8	13,8	-	0,00	16	11,4
TOTAL	64	100,0	1	100,0	16	27,6	58	100,0	1	100,0	140	100,0

Fuente: El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.2.20: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Porcentaje del tipo de implantación



Elaboración: Grupo de Tesis.



E. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

Para este estudio cabe explicar que debido a la insuficiente información obtenida, nos hemos basado en nuestro conocimiento de El Ejido, y de acuerdo a los criterios ⁷ expresados para la calificación del estado de la edificación se registran tres estados

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

Pudiendo aseverar que en general las edificaciones existentes en el área de estudio presentan buen estado, pudiendo atribuirse a los materiales predominantes usados en su construcción así como también el suelo con buenas características de resistencia y soporte; incluso existen programas de recuperación y mantenimiento para las edificaciones en barrios tradicionales como las Herrerías y la Av. Loja.

• ESTADO DE LA EDIFICACIÓN A NIVEL DE EDIFICIOS MAYOR A 4 PISOS CONSTRUIDOS EN EL PERÍODO 2000 - 2014

El siguiente análisis se ha elaborado con las 140 edificaciones registradas en la ficha: *Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014* que de acuerdo a ella, hemos reconocido dos estados de la edificación (Bueno y Regular) existentes en los edificios apuntados; así como se ha añadido también el género: **En Construcción**, cuando la edificación se está construyendo, o no ha sido terminada, los cuales se detallan a continuación:

⁷ Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido. Tesis. Universidad de Cuenca.

El porcentaje más alto (84%) pertenece a los edificios con un estado bueno, mientras que 4 edificios se encuentran en estado regular y el 13% son de edificios en construcción. (Ver cuadro 2.2.19 y gráfico 2.2.21)

CUADRO 2.2.19: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número de edificaciones por estado del inmueble, según zonas y sectores

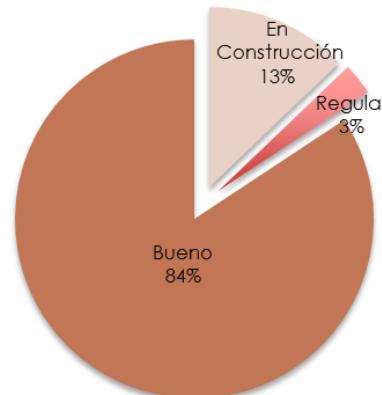
SUBSECTORES	ESTADO DE LAS EDIFICACIONES								TOTAL	
	En construcción	%	Malo	%	Regular	%	Bueno	%	#	%
S-1-1 EJIDO	1	5,6	-	0,00	-	0,00	17	14,4	18	12,9
S-1-2 EJIDO	5	27,8	-	0,00	-	0,00	24	20,3	29	20,7
S-2-1 EJIDO	5	27,8	-	0,00	2	50,0	30	25,4	37	26,4
S-2-2 EJIDO	2	11,1	-	0,00	1	25,0	20	16,9	23	16,4
CH-01	-	0,00	-	0,00	-	0,00	1	0,8	1	0,7
CH-02	1	5,6	-	0,00	-	0,00	1	0,8	2	1,4
CH-03	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	0	0,0
CH-04	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	0	0,0
CH-05	2	11,1	-	0,00	-	0,00	12	10,2	14	10,0
S-22	2	11,1	-	0,00	1	25,0	13	11,0	16	11,4
TOTAL	18	100,0	0	0,0	4	100,0	118	100,0	140	100,0

Fuente: El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.2.21: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Porcentaje del estado de la edificación



Fuente: El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014
Elaboración: Grupo de Tesis.

F. EDAD DE LA EDIFICACIÓN

Para el análisis de la edad de las edificaciones lamentablemente no contábamos con datos existentes por lo que en base al acercamiento superficial realizado en la Tesis "Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido" (1998), en donde se plasma las siguiente conclusión: *El Ejido es un territorio que se consolida con fuerza en la década del 70, alcanzado su mayor ímpetu en los 80's y disminuyendo en los años 90, como resultado del alto grado de ocupación alcanzado.*

Actualmente este sector soporta un dinámico y acelerado proceso de renovación urbana, en el cual se puede apreciar construcciones recientes las cuales serán analizadas a partir del año 2000.

- **EDAD DE LA EDIFICACIÓN A NIVEL DE EDIFICIOS MAYOR A 4 PISOS CONSTRUIDOS EN EL PERÍODO 2000 - 2014**

Por la escasez de información es necesario aclarar que los datos analizados se tratan de un acercamiento superficial por observación de los años cuando fueron construidos los edificios registrados en la encuesta, por lo que podrían generar un margen de error. (Ver cuadro 2.2.20 y gráfico 2.2.22)

Se ha dividido en tres períodos cada cinco años, los cuales se detallan a continuación:

- **Construcciones desde el año 2000 – 2005**

46 edificios se encuentran construidos en estos años y representan el 33% del total, la mayoría se encuentran en los subsectores S-1-2 y S-2-1.

- **Construcciones desde el año 2006 – 2010**

Son 48 edificios es decir el 34%, la mayoría de ellos es decir 13 edificios se encuentran ubicados nuevamente en el subsector S-2-1.

- **Construcciones desde el año 2011 – 2015**

Las más recientes construcciones dadas en estos años son 46 edificios que constituyen el 33% del total, los cuales están localizados coincidentemente en los subsectores S-1-2 y S-2-1.

Es evidente que las apariciones de estos edificios se ha dado de manera uniforme los últimos 15 años, atreviéndonos a afirmar los intereses económicos que generan la construcción de dichos bloques para satisfacer las necesidades de servicios que prefiere este sector.

CUADRO 2.2.20: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número de edificaciones construidas por edad, según subsectores

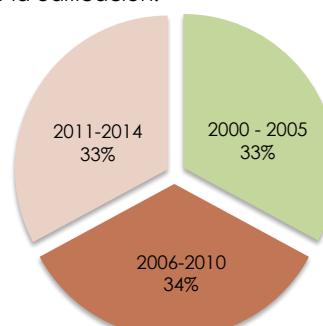
SUBSECTORES	EDAD DE LAS EDIFICACIONES						TOTAL	
	2000 - 2005	%	2006-2010	%	2011-2014	%	#	%
S-1-1 EJIDO	4	8,7	6	12,5	2	4,3	12	8,6
S-1-2 EJIDO	12	26,1	7	14,6	16	34,8	35	25,0
S-2-1 EJIDO	12	26,1	13	27,1	12	26,1	37	26,4
S-2-2 EJIDO	7	15,2	8	16,7	8	17,4	23	16,4
CH-01	1	2,2	0	0,0	0	0,0	1	0,7
CH-02	1	2,2	0	0,0	1	2,2	2	1,4
CH-03	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
CH-04	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
CH-05	3	6,5	7	14,6	4	8,7	14	10,0
S-22	6	13,0	7	14,6	3	6,5	16	11,4
TOTAL	46	100,0	48	100,0	46	100,0	140	100,0

Fuente: El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.2.22: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Porcentaje de la edad de la edificación.



Fuente: El Ejido. Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014

Elaboración: Grupo de Tesis.



2.2.5 CONCLUSIONES

Se puede concluir que El Ejido es un territorio consolidado que está siendo utilizado como un espacio de descongestión del Centro Histórico, este sector está soportando un dinámico y acelerado proceso de renovación urbano - arquitectónica, en el cual muchas de las edificaciones testimoniales de una época, principalmente villas unifamiliares, están siendo reemplazadas o adecuadas a los nuevos usos, para satisfacer las necesidades de los cada día más numerosos locales comerciales y de servicios que prefieren este sector.

La mayoría de predios (76%) tiene un rango de áreas de 100 a 500 m². En general la característica de superficie de estos predios evidencia la capacidad económica de la clase que habita en El Ejido, así como el modelo urbano utilizado de ciudad jardín.

Por otro lado el subsector que presenta menor impacto del grado de consolidación, es el S-1-2 aquel que limita por el río Yanuncay, la Av. Diez de Agosto y Av. Solano; este posee el 39% del total de lotes vacantes. También se distingue que el subsector CH-04 es decir el barrio de las Herrerías, es aquel que no posee ningún lote libre.

La superficie total de los solares no edificados en todo El Ejido es de 42,6 ha cuyo valor representa tan solo el 9% de los 440,21 ha que posee todo el sector. Por tanto nos atrevemos a decir que en términos generales estos lotes al encontrarse en manos de gestores inmobiliarios, propietarios que han adquirido las predios, pero que están imposibilitados para desarrollarlos, especuladores de bienes raíces, etc.; se hallan indicadores íntimamente ligados a los procesos especulativos del suelo.

El subsector CH-05 es el que cuenta con las mayores dimensiones de superficie de lotes, reflejando la capacidad económica de la clase social que lo habita, por otro lado los lotes de menor tamaño de superficie son los S-1-2 y S-2-2.

Es notable el alto grado de consolidación que soporta El Ejido, establecido por ambos términos, porque no solo sostiene el fraccionamiento del suelo es decir aumentando el número de lotes, sino que conjuntamente se construye más, cabe recalcar que ambos procesos son independientes entre sí.

Además la intensidad de los coeficientes de ocupación "media" son los más predominantes de El Ejido constituyendo el 47% del total de lotes y el subsector CH-02 es decir la Av. Loja, es donde los predios tienen el rango más alto de ocupación del suelo

Nos podemos percibir que los subsectores S-1-2 y S-2-2, presentan predios con el rango más bajo de utilización del suelo, que contrariamente también son los que poseen el mayor número de predios con un CUS superior al 300%, de la misma forma el subsector CH-02 es decir la Av. Loja es donde los predios poseen mayores coeficientes. Es importante observar que precisamente en los subsectores nombrados donde coincidentemente se encuentran las edificaciones en altura

En general se evidencia que en casi todos los subsectores han surgido edificios relativamente altos, lo cual indica una tendencia de desaparición de la condición horizontal predominante que rige a El Ejido.

De acuerdo a la información primaria obtenida por el grupo de tesis, de manera general en todo El Ejido se observa la predominancia absoluta (93%) de edificaciones consideradas de baja altura, Sin embargo el pequeño porcentaje de edificios altos, que se muestra son aquellos de reciente aparición, hablando de los últimos 15 años y a simple vista están modificando la horizontalidad característica de El Ejido, aunque ese no es el problema más grave, algunos han alterado la visión del paisaje intrínseco y del entorno natural, así como también la sustitución de viviendas de baja altura por edificios, elevando el valor del suelo, etc.

Son los subsectores S-2-1, S-2-2, S-1-2 y CH-05 los que soportan la mayor cantidad de edificaciones en altura. Es evidente que las apariciones de estos edificios se han dado de manera uniforme los últimos 15 años, atreviéndonos a afirmar los intereses económicos que generan la construcción de dichos bloques para satisfacer las necesidades de servicios que prefiere este sector.

Seguramente la renovación no va a parar pero deberá ser una intervención respetuosa para abordar el problema, que supone intervenir una estructura formal, en un lugar que ya tiene forma.

2.3 Vialidad





2.3.1 ANTECEDENTES

La progresiva mecanización de los medios de transporte, incrementó notablemente la posibilidad de desplazarse en el territorio en menores tiempos. Proceso en el que juega un papel muy importante el Estado, en pos de ampliar el derecho a la movilidad, a través del mejoramiento de las redes de caminos y del establecimiento de diversas regulaciones. Sin embargo, el automóvil ha modificado la vida social a lo largo del siglo veinte, hasta hacerla en gran medida dependiente de su existencia, por lo que frente a este medio se ha subordinado otras formas de movilidad como caminar o andar en bicicleta.

En la actualidad es innegable el rol que cumple el automóvil en la vida moderna y en la sociedad, pues ofrece la ventaja de desplazarse de un lugar a otro con mayor libertad, a lo que aunamos que el poseer un auto representa un símbolo del status social. Pero no podemos dejar de lado que los automóviles han tenido efectos positivos y también negativos en la sociedad, al ser una de las mayores causas de contaminación sonora y aérea, además del efecto que causa al medio ambiente por las emisiones de carbono. Sin embargo, su uso puede facilitar el hecho de transportar una mayor cantidad de personas a distancias mayores y con menor costo, posibilitando así el crecimiento de las ciudades

Por lo que una infraestructura vial congestionada perjudica la economía de la ciudad, pues trasladarse de un lugar a otro puede implicar el empleo de mayor tiempo, reduciendo las horas de trabajo y de tiempo libre, mayor consumo de combustible, mayor producción de emisiones tóxicas, lo que además trae consigo aumento en la contaminación ambiental.

Es así que una estrategia vial debe concentrarse en el movimiento de personas más que en el movimiento de vehículos, a través de una adecuada gestión del tránsito que permita mejorar la capacidad, calidad y seguridad del sistema, además de la eficiencia del servicio que asegure

el máximo valor social del uso de la red, así como en la provisión y mantenimiento de la infraestructura vial. Pues el inadecuado mantenimiento vial sumado a una serie de problemas como el inefficiente transporte público, la dependencia del automóvil, la ausencia de sendas peatonales y la deficiente dotación de ciclovías, son factores que contribuyen a la congestión vehicular.

Otro factor significativo en la actualidad es que el espacio público vial debe presentar características favorables para usuarios con capacidades especiales.

Es por ello que es de vital importancia conocer la organización del sistema vial en el sector, siendo este uno de los factores que inciden principalmente en el desarrollo de las actividades socio-económicas y las relaciones entre los diferentes usos de suelo. Por lo que se pretende analizar su problemática actual para el planteamiento de posibles soluciones, pues se debe tener en cuenta que la principal problemática del sector está ligada al incremento de nuevos usos como proceso de la renovación urbana que ha sufrido El Ejido en los últimos años.

Sin embargo, se debe tener presente que actuar en un sector que está totalmente consolidado, puede implicar varias limitaciones tanto sociales como económicas, además de culturales, al ser un sector de frágil intervención por su cercanía al Centro Histórico de la ciudad. Por lo que el planteamiento de posible soluciones deberá considerar los aspectos mencionados.

2.3.2 OBJETIVOS

Para el correcto desarrollo del presente estudio es trascendente el planteamiento de objetivos claros, que deberán ser cumplidos con el avance del tema:

- Conocer el funcionamiento y jerarquización de las vías de El Ejido.
- Determinar las características geométricas y funcionales de la red vial en el área específica de planificación.
- Evaluar el estado actual de las vías en el sector.
- Identificar las intersecciones conflictivas.

2.3.3 ASPECTOS GENERALES

2.3.3.1 CONCEPTOS UTILIZADOS

Para el análisis del sistema vial se estudiará su clasificación de acuerdo a la Ordenanza de Gestión Urbana Territorial del Distrito Metropolitano de Quito¹, de acuerdo a los planes viales zonales contenidas en el Plan Maestro de Transporte y Red Vial, dependiendo de sus características funcionales, geométricas y del volumen de tráfico que soportan, definiéndose así:

A. SISTEMA VIAL URBANO

Se establece la siguiente estructuración y secciones viales, tomando en cuenta las características funcionales y técnicas tales como: sistemas de transporte existentes, características de capacidad de las vías, demanda vehicular y la relación con las actividades de la población. Clasificándose funcionalmente de la siguiente manera:

Vías motorizadas: expresas (autopistas), arteriales, colectoras y locales.
Vías no motorizadas: peatonales, escalinatas y ciclovías.

Sin embargo, cabe recalcar que al ser el estudio en un sector específico de la ciudad, se estudiarán únicamente aquellas que desempeñen las funciones convenientes en El Ejido, siendo estas:

- **Vías Arteriales²**

Su función principal es distribuir y absorber el tráfico entre las distintas zonas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, recreativas, productivas o de comercio.

Entre otras características funcionales tenemos:

- Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel, dotándose para ello de una buena señalización y semaforización.

¹ Ecuador. (2003). *Normas de Arquitectura y Urbanismo correspondiente a la codificación los textos de la Ordenanza N 3457. Sección tercera: Diseño vial. Art. 16.*

² Op-cit Art 19. pág 30.



- Pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.
- Pueden admitir la circulación en un solo sentido.
- Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello carriles exclusivos.

• Vías Colectoras³

Vinculan el flujo vehicular de las vías locales a las vías arteriales, son vías de alto flujo vehicular ya que su función es distribuir el tráfico en las distintas áreas urbanas; por tanto favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos. Generalmente soportan el intenso tránsito del transporte público por estar adyacentes a las vías de carácter local.

Permiten el ingreso a terrenos y propiedades colindantes, por lo que su demanda vehicular puede disminuir sensiblemente. Su sección transversal estará dotada de dos o cuatro carriles de circulación, para la atención del tránsito en ambos sentidos. Las intersecciones serán a nivel con señales verticales de ALTO y estarán previstas de marcas en el pavimento para el tránsito y cruces peatonales. Excepcionalmente, en sitios con abundancia de vehículos y peatones, se instalarán semáforos.

A las vías de cuatro carriles se les puede construir una mediana o separador central, para mejorar la circulación de tránsito e incrementar la seguridad, o por medio de una franja demarcada en el pavimento, dispondrán de estacionamientos a los lados de los carriles derechos de circulación.

• Vías locales⁴

Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no admiten el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento).

³ SIECA (Secretaría de Integración Económica Centroamericana). (2004.) *Manual Centroamericano de normas para el diseño geométrico de las carreteras regionales*. 2da Edición.

⁴ Ecuador. (2003). *Normas de Arquitectura y Urbanismo correspondiente a la codificación los textos de la Ordenanza N 3457. Sección tercera: Diseño vial. Art 21. pág 33.*

Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h. Además los tramos de restricción no deben ser mayores a 300 m. para conectarse con una vía colectora.

• Ciclovías

Puede ser cualquier carril de una vía pública que ha sido señalizado apropiadamente para este propósito o una vía independiente donde se permite el tránsito de bicicletas. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.

Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80 y de doble sentido 2,40 m, pudiendo formar parte de espacios complementarios (zonas verdes o áreas de uso institucional).

En los puntos en que se interrumpe la ciclovía para dar paso al tráfico automotor, se deberá prever un paso cebra para el cruce peatonal, conformado por un cambio en la textura y color del piso o a través del uso de "topellantas" longitudinales; estos puntos estarán debidamente señalizados.

2.3.3.2 ASPECTOS METODOLÓGICOS

Para el desarrollo del presente diagnóstico se emplearon los siguientes aspectos metodológicos:

- Recopilación de información del área de estudio, proporcionada por la Municipalidad.
- Diseño de la ficha "Inventario vial", en la cual consta de la sección, material y estado de la vía. (Ver anexo 3)
- Debido a que el sistema vial no ha presentado cambios significativos, se ha realizado visitas a campo con el fin de determinar aquellas vías que se han alterado por la incorporación de ciclovías, a las cuales se les aplicará la ficha "Inventario vial".
- Registro fotográfico, del estado y funcionamiento del sistema vial.
- Procesamiento de la información obtenida y recopilada para la elaboración de tablas y gráficos, que facilite la comprensión del tema.

2.3.4 CONTENIDOS

2.3.4.1 NORMATIVA BÁSICA

De acuerdo con las normas sujetas a las especificaciones técnicas vigentes del Ministerio de Obras Públicas (MOP), se puede establecer lo siguiente. (Ver cuadros 2.3.1-2.3.4)

A. VIAS ARTERIALES

CUADRO 2.3.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Características técnicas de las vías Arteriales

Velocidad de operación	30 - 50 km/h
Distancia paralela entre ellas	1.500 – 500 m.
Número mínimo de carriles	2 por sentido
Ancho de carriles	3,65 m.
Carril estacionamiento lateral	Mínimo 2,20 m.; deseable 2,40 m.
Separación de calzadas	Parterre mínimo de 4,0 m. Pueden no tener parterre y estar separado por señalización horizontal.
Aceras	Mínimo 4 m.

Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MOP.

B. VIAS COLECTORAS

CUADRO 2.3.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Características técnicas de las vías Colectoras

Velocidad de operación	20 - 40 km/h
Distancia paralela entre ellas	1.000 – 500 m.
Número mínimo de carriles	4 (2 por sentido)
Ancho de carriles	3,50 m.
Carril estacionamiento lateral	Mínimo 2,00 m.
Separación de calzadas	Separación con señalización horizontal. Pueden tener parterre mínimo de 3,00 m.
Longitud máxima vías sin retorno	300 m.
Aceras	Mínimo 2,50 m. como excepción 2 m.

Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MOP.

C. VIAS LOCALES

CUADRO 2.3.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Características técnicas de las vías Locales

Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia paralela entre ellas	100 – 300 m.
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles	3,50 m.
Carril estacionamiento lateral	Mínimo 2,00 m.
Separación de circulación	Señalización horizontal.
Longitud máxima vías de retorno	300 m.
Aceras	Mínimo 1,20 m.

Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MOP.

D. CICLOVÍAS

CUADRO 2.3.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Características técnicas de las ciclovías

Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Pendiente recomendable	3 - 5%.
Pendiente en tramos > 300 m	5%
Pendiente en rampas (pasos elev.)	15% máximo
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles (doble sentido)	2,40 m.
Ancho de carriles (un sentido)	1,80 m.
Separación con vehículos	Mínimo 0,50 m.; recomendable 0,80
Aceras	Mínimo 1,20 m.

Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MOP.

Cabe mencionar, que conforme la ciudad crece las vías van perdiendo sus características funcionales originales, puesto que deben atender las demandas que conlleva la transformación de los espacios urbanos a los que pertenecen. Es por ello que las especificaciones mencionadas no pueden ser aplicadas con precisión al sistema vial de El Ejido, por lo que su jerarquización obedece a ciertas características particulares que aún son evidentes como los volúmenes de tráfico, la funcionalidad y la importancia de dichas vías para el sector.

2.3.4.2 JERARQUIZACIÓN DEL SISTEMA VIAL VEHICULAR MOTORIZADO

La jerarquización de las vías permite clasificarlas en grupos y estudiarlas por sus características, funcionamiento y el objetivo para el cual fueron diseñadas y construidas, determinando de esta manera si cumplen o no con su función.

A. VIAS ARTERIALES

En el sector se han identificado 11 vías arteriales, considerando que son éstas las que absorben el mayor volumen de tráfico. Su velocidad permitida es de 30-50 km/h. (Ver cuadro 2.3.5 y gráfico 2.3.2)

Estas vías se caracterizan principalmente por tener intersecciones a grandes distancias, con carriles de circulación de mínimo 3,65 m⁵, además no deben permitir el acceso a los predios o viviendas, ni estacionamientos, puesto que esta acción produce molestias al flujo de la zona. Sin embargo, estas son las principales problemáticas del sector, pues al tener un alto grado de consolidación las vías van perdiendo sus características de diseño, provocando la congestión vehicular. (Ver fotografías 2.3.1 y 2.3.2)

FOTOGRAFÍA 2.3.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Vía Arterial, Av. 10 de Agosto



Fuente: Grupo de Tesis

⁵ Ecuador. (2003). Normas de Arquitectura y Urbanismo correspondiente a la codificación los textos de la Ordenanza N 3457. Sección tercera: Diseño vial. Art 19. pág 30.

CUADRO 2.3.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Inventario y calificación de vías arteriales

NOMBRE	LONGITUD APROX (Km)	SUPERFICIE APROX (Ha)	CONFLICTOS
Av. Doce de Abril	3,31	4,83	Coliseo Mayor, Banco del Estado, Intersecciones de El Vado, El Centenario y Todos Santos
Av. Diez de Agosto	4,30	7,28	Mercado 27 de Febrero
Av. Loja	1,99	1,48	Intersección con la Av. Doce de Abril (El Vado), Remigio Crespo y con las Avs. 10 de Agosto y México
Av. Remigio Crespo Toral	1,76	2,76	Tramo entre las Avs. Solano y Loja
Av. Roberto Crespo Toral	1,15	1,38	Tramo entre las Avs. Del Estadio y la Alfonso Moreno Mora
Av. Fray Vicente Solano	1,57	2,49	Intersecciones con las Avs. Doce de Abril, Remigio Crespo y Alfonso Moreno Mora (Colegio La Salle)
Av. Unidad Nacional	1,41	1,70	No presenta mayores problemas.
Av. Paucarbamba	1,10	1,32	Tramo entre las Avs. Luis Moreno Mora y Doce de Abril
Av. Del Estadio	0,28	0,47	Cuando hay competencias deportivas, por la gran presencia de espectadores.
Av. Florencia Astudillo	0,62	0,77	No presenta mayores problemas.
Av. José Peralta	0,50	0,60	Intersecciones con las Avs. Doce de Abril y Paucarbamba.
TOTAL	17,99	25,08	

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.

Elaboración: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.3.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Vía Arterial, Av. 12 de Abril



Fuente: Grupo de Tesis

B. VIAS COLECTORAS

El número de vías colectoras en el sector es superior en comparación a las arteriales, algunas de éstas se conforman de la continuación de dos o tres calles. Al tener un volumen de tráfico menor a las arteriales, pueden permitir el estacionamiento de vehículos, sin embargo, este va a depender de su sección.

La determinación del número de vías colectoras en El Ejido, puede tornarse un tanto difícil, pues la trama del sector desde el punto de vista de movilidad, no tiene una clara configuración, por lo que la aplicación de los conceptos y características de acuerdo a los tipos de vías antes mencionados pueden ser dificultosos y hasta imprecisos desde varios puntos de vistas.

Esta es una de las dificultades de la trama reticular, pues aunque permite una expansión más organizada del espacio, se torna complicada su jerarquización, al no saber con precisión cuáles de ellas contiene mayor volumen de tráfico.

Sin embargo, tratando de aplicar los conocimientos adquiridos de acuerdo a las características técnicas y funcionales, se han identificado las siguientes: (Ver cuadro 2.3.6 y fotografías 2.3.3 - 2.3.5)

FOTOGRAFÍAS 2.3.3-2.3.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA Vías Colectoras, calles Cornelio Merchán y Luis Moreno Mora



Fuente: Grupo de Tesis

CUADRO 2.3.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Inventario de vías colectoras

NOMBRE	LONGITUD APROX (Km)	SUPERFICIE APROX (Ha)
Calle Agustín Cuev a Vallejo	1,27	0,93
Calles Alfonso Borrero y Miguel Díaz	1,09	0,87
Calles Alfonso Cordero, Belisardo Andrade, Eduardo Malo Andrade y Francisco Cuesta	1,32	1,07
Calles Alfonso Moreno Mora y Luis Moreno Mora	3,47	3,72
Calle Cornelio Mrechán	0,88	0,72
Calle Daniel Córdov a Toral	0,31	0,34
Calle Del Batán	0,95	0,77
Av . Del Estadio	0,22	0,37
Av . Doce de Octubre	0,62	0,75
Calle El Oro	0,39	0,31
Calle Federico Malo	0,31	0,32
Calle Federico Proaño	0,94	1,03
Calle Esmeraldas	0,44	0,45
Calle Galápagos	0,74	0,88
Calle Guayas	1,24	1,24
Av . Francisco Moscoso	1,03	0,88
Calle Imbabura	0,36	0,30
Calle Juan Bautista Vásquez	0,47	0,33
Calle Lorenzo Piedra	1,67	1,33
Calles Gonzalo,Miguel y Luis Cordero Dávila	1,97	2,10
Calles Padre Julio Matovelle y Nicanor Aguilar	2,04	1,46
Av . Manuel J. Calle	0,58	0,70
Av . Pichincha	0,78	0,93
Calle Remigio Romero	0,47	0,47
Calle Remigio Tamariz Crespo	1,49	1,43
Av . Ricardo Muñoz Dávila	0,93	1,39
Av . Veinte y Siete de Febrero	2,37	2,73
Calle Las Herrerías	0,85	0,57
TOTAL	29,18	28,38

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.

Elaboración: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.3.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Vía Colectora, calle Guayas



Fuente: Grupo de Tesis

C. VIAS LOCALES

Su principal particularidad es dar acceso a los predios adyacentes a éstas, además de alta concentración peatonal. Las velocidades permitidas son bajas y sus secciones varían dependiendo de sus sentidos de circulación, pero en su mayoría están entre "3.25 y 2.50mts".

Hay un predominio de estas vías en el sector, con una longitud aproximada de 45 km. Algunas de estas calles son sin retornos y la mayoría se encuentran en buen estado. (Ver fotografías 2.3.6 y 2.3.7)

FOTOGRAFÍAS 2.3.6-2.3.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Vías Locales, calles Cañar y Paseo 27 de Febrero (márgenes de protección del río Yanuncay)



Fuente: Grupo de Tesis



2.3.4.3 JERARQUIZACIÓN DEL SISTEMA VIAL NO MOTORIZADO

Con la finalidad de disminuir la dependencia del automóvil en una cultura que siempre ha obedecido a un patrón para movilizarse, se está incentivando a otras formas alternativas de movilización, mediante la creación de tramos de ciclovías, en vías que su sección lo ha permitido, al ser un sector totalmente consolidado.

Actualmente existe un pequeño número de ciclovías en la ciudad, ubicadas únicamente en El Ejido, sin embargo, existe un proyecto de Red de ciclovías urbanas de Cuenca definido bajo la premisa de que los peatones son los primeros en la escala de movilidad y deben ser los principales actores sobre los cuales encaminar políticas de sostenibilidad tanto ambiental, social como técnica. En este sentido, el 90% de las ciclovías propuestas no invaden aceras, salvo en casos donde realmente la dimensión de la sección vial, la velocidad de flujo vehicular y la poca presencia de peatones, así lo determinan.⁶

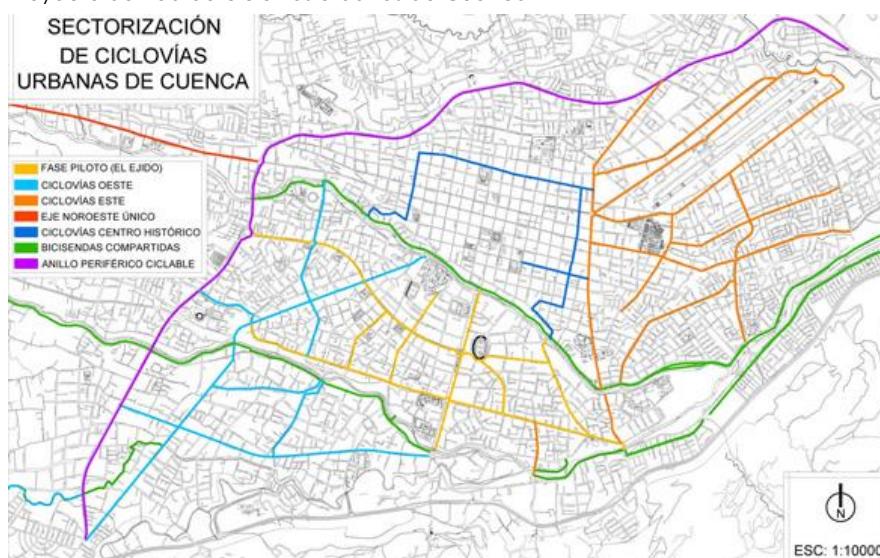
⁶ Red de Ciclovías urbanas de Cuenca. Obtenido de: URL://movere.ec/soluciones-de-movilidad/41-dic/83-ciclovias-cuenca.html

Uno de los primeros criterios al colocar un carril-bici en una vía es la necesidad de segregación para brindar mayor seguridad con respecto al resto de tráfico vehicular. Jerarquizando de esta manera la sección vial como corresponde: peatón – ciclista – bus - automóvil privado. (Ver gráfico 2.3.1)

Además, la creación de este tipo de vías y la existencia de algunas denominadas pasajes, son una forma de crear conciencia en los peatones, ayudando a disminuir las emisiones causadas por el automóvil.

GRÁFICO 2.3.1: CIUDAD DE CUENCA

Proyecto de Red de ciclovías urbanas de Cuenca



Fuente: Red de Ciclovías urbanas de Cuenca. Obtenido de: URL://movere.ec/soluciones-de-movilidad/41-dic/83-ciclovias-cuenca.html

A. CICLOVÍAS

Es el único sector de la ciudad que actualmente cuentan con este tipo de vías, las cuales se ubican hacia avenidas principales como; la Av. Solano, la Av. Loja y Remigio Crespo. Sin embargo, la particularidad de esta última avenida es que comparte el espacio de las aceras con los peatones, lo que de cierta manera ocasiona molestias. A este tipo de vías se las conoce como segregadas. (Ver fotografías 2.3.8 y 2.3.9)

• Vías segregadas

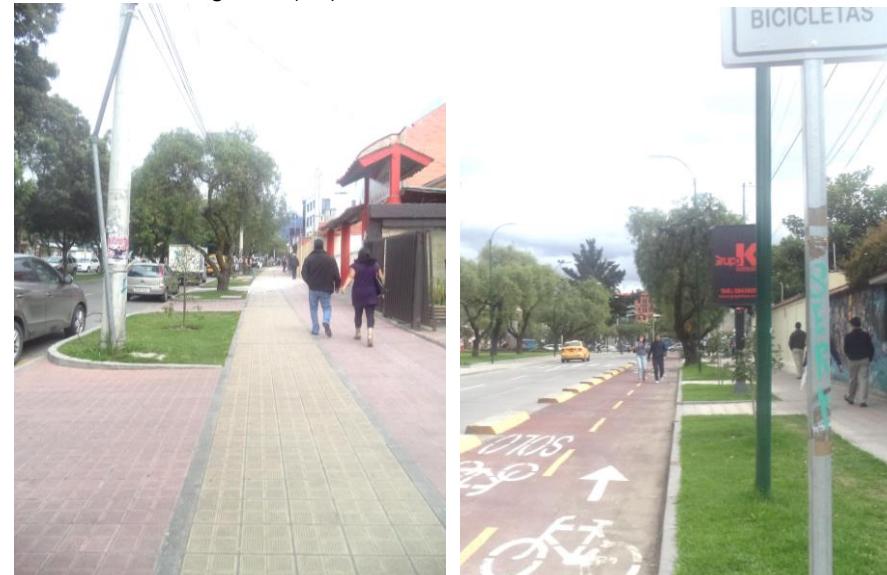
Son aquellas que transcurren a lo largo de una ruta en la que también circulan vehículos de motor (carril-bici) o peatones (acera-bici) y que pretenden delimitar una porción específica del ancho de la vía para las bicicletas, estudios muestran que este tipo de vías, a pesar de la percepción generalizada de seguridad que ofrecen, aumentan el peligro para los ciclistas en algunos cruces. Su construcción suele estar basada en la creencia de que aumentan el uso de la bicicleta.

La Av. Solano cuenta con un carril específico para el uso de bicicletas, sin embargo este se desarrolla únicamente a lo largo de esta vía y no existe continuación hacia otras calles debido a su sección, lo que ocasiona molestias tanto a los peatones como a los ciclistas, pues el recorrido se corta bruscamente al no haber continuación de la ciclovía.

Este mismo inconveniente se presenta en el tramo de la avenida Loja entre la 12 de Abril y Remigio Crespo.

FOTOGRAFÍAS 2.3.8-2.3.9: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Ciclovías, Av. Remigio Crespo y Solano



Fuente: Grupo de Tesis

B. PASAJES

El pasaje es una calle muy angosta o el paso público entre dos calles, este tipo de vías son de uso exclusivo para peatones, pudiendo ser tratadas con vegetación baja o de mediana altura de tal manera que su recorrido pueda ser más agradable.

Sin embargo, los pasajes que se han encontrado en el sector no tienen un mantenimiento adecuado, lo que puede ser resultado del poco cuidado que le dan los dueños, pues además de contar con una pequeña sección, esta no ha sido debidamente tratada tanto con vegetación e iluminación. (Ver fotografías 2.3.10 y 2.3.11)

En el sector existe un pequeño número de este tipo de vías, con una longitud aproximada de 1km, la mayoría de éstas tienen una pequeña sección.

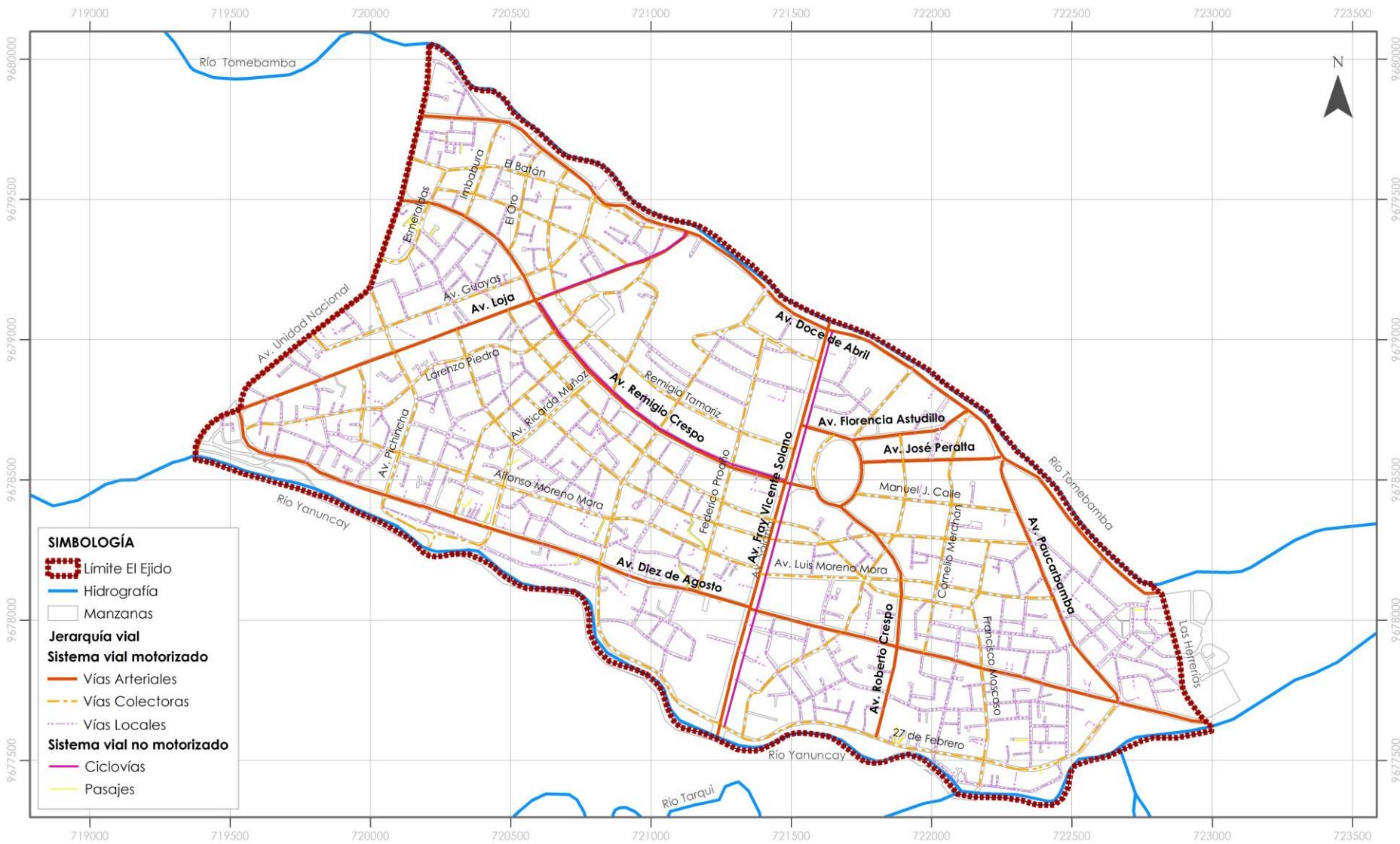
FOTOGRAFÍAS 2.3.10-2.3.11: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Pasajes viales, pasajes sin nombre con acceso desde la Av. 10 de Agosto.



Fuente: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.3.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Jerarquización vial del Área Específica de Planificación



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.
Elaboración: Grupo de Tesis

2.3.4.4 CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DE LA RED VIAL

Las características geométricas de la red vial fueron analizadas a partir del inventario vial proporcionado por el Departamento encargado del desarrollo del Plan de Ordenamiento Urbano de la Municipalidad de Cuenca, de donde se obtuvo información sobre longitudes y superficies, sin embargo, no se encontró la información necesaria acerca del material y estado de las capas de rodadura, secciones de medianas, aceras y calzada. Por lo que el análisis elaborado se lo realizó en base a visitas a campo.

Cabe recalcar que en ciertas avenidas como la Loja, Remigio Crespo y Solano, donde en los últimos años se construyeron ciclovías, se aplicó una ficha para inventario vial de la cual se obtuvo información sobre la sección constructiva en ciertos tramos de ellas.

A. SUPERFICIE Y LONGITUD DE LAS VIAS SEGÚN SU JERARQUIA

CUADRO 2.3.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Longitudes y superficies de calzada según jerarquía vial

JERARQUIA	CALZADA			
	Long. (Km)	%	Super. (Ha)	%
Arteriales	17,99	18,59	25,08	25,76
Colectoras	29,18	30,16	28,38	29,15
Locales	45,34	46,85	42,61	43,77
Ciclovías	3,15	3,26	0,95	0,97
Pasajes	1,12	1,15	0,34	0,34
TOTAL	96,78	100,00	97,35	100,00

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.

Elaboración: Grupo de Tesis

Sumado el área de vías, lo que incluye todos los elementos de la sección transversal como; calzada, mediana, aceras derecha e izquierda, se obtiene una superficie de 98 ha aproximadamente, es decir que el sistema vial ocupa el 22% del total del área de estudio (436,24 ha).

La gran superficie que representa el sistema vial se debe en gran parte a la sección de ciertas vías arteriales y colectoras que influyen notablemente

en el incremento de este indicador. Lo que se debe principalmente a las características por las cuales sobresale el sector, es decir, a sus grandes avenidas arboladas, uno de los factores de ha influido en la calidad ambiental con la que cuenta El Ejido. (Ver fotografía 2.3.12)

FOTOGRAFÍA 2.3.12: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Av. Solano



Fuente: Grupo de Tesis

B. LONGITUD DE TRAMO

La longitud de tramo generalmente varía de acuerdo a la jerarquía vial, es decir que las vías que conforman el sistema vial principal (arteriales y colectoras) generalmente deben tener intersecciones en longitudes mayores (1000 – 500 m.), sin embargo, este es uno de sus principales problemas, pues el crecimiento del sector ha ocasionado que éstas vayan perdiendo las características primordiales que su jerarquía les confiere, lo que sucede en vías como la Av. 10 de Agosto, donde encontramos longitudes de tramo de hasta 30 m, este mismo caso se presenta en la mayoría de este tipo de vías, lo que entorpece la circulación vehicular, provocando en algunos casos congestión.

A este inconveniente se suma el producido por el cambio de usos de suelo, principalmente en vías de tipo arterial y colectoras, como la Av. Remigio Crespo, 10 de Agosto y Paucarbamba, donde las calzadas son utilizadas como estacionamientos, lo que se debe a la presencia de locales comerciales y de servicios. Sin embargo, dichos inconvenientes han sido medianamente solventados con la colocación de semáforos y señales de tránsito en dichas vías.

C. SECCIÓN TRANSVERSAL

La sección transversal se refiere al corte perpendicular al trazado de la vía, es decir al ancho total de la misma, en la cual se encuentran elementos como: la calzada, mediana y acera derecha e izquierda. (Ver fotografía 2.3.13)

Sin embargo dicha sección puede variar a lo largo de la misma vía. Esta variación es aún más notoria en vías de tipo arterial, donde varían desde 14,25 m en ciertos tramos de la Av. Loja hasta 52,75 m en tramos de la Av. Solano.

A pesar de la sección que tienen estas vías, en algunos casos han sido disminuidas por la creación de estacionamientos principalmente en la Av. Remigio Crespo y de ciclovías en la Av. Solano y Loja, lo que sumado a los volúmenes de tráfico que soportan normalmente estas vías contribuye a la congestión vehicular. (Ver gráfico 2.3.3)

Sin embargo, este inconveniente no sólo se lo puede apreciar en vías de alto tráfico vehicular como son las de tipo arterial, sino también en vías colectoras, un claro ejemplo es la calle de Las Herrerías, que aparte de no cumplir con las normas mínimas en cuanto a la sección transversal, es decir el ancho de la calzada y las aceras, existe demasiada concentración de usos, lo que trae consigo problemas en el tráfico vehicular, pues en vías donde no se debería permitir el estacionamiento por su pequeña sección, es inevitable dicho inconveniente por la presencia de usos de suelo que así lo requieren. (Ver fotografía 2.3.14)

Otro claro ejemplo de este inconveniente se puede apreciar en la Av. Loja, que a pesar de no permitir estacionamientos por su carácter de vía arterial y cumplir con la sección transversal normada, tiene serios inconvenientes en el tráfico vehicular especialmente en ciertas horas del día en el tramo

desde la Av. Remigio Crespo y 12 de Abril, al servir de comunicación con el Centro Histórico, a lo se suma no sólo la presencia de diversos usos de suelo sino también el paso de líneas de buses que en ciertos casos contribuyen al congestionamiento vehicular.

En estas vías, donde las funciones que cumplen, lo hacen en el marco de condiciones geométricas totalmente adversas, debido a la saturación provocada por la exagerada concentración de comercio y servicios, debe haber un control más exhaustivo de tal manera que se evite que estas calles lleguen al tope de su capacidad de acogida.

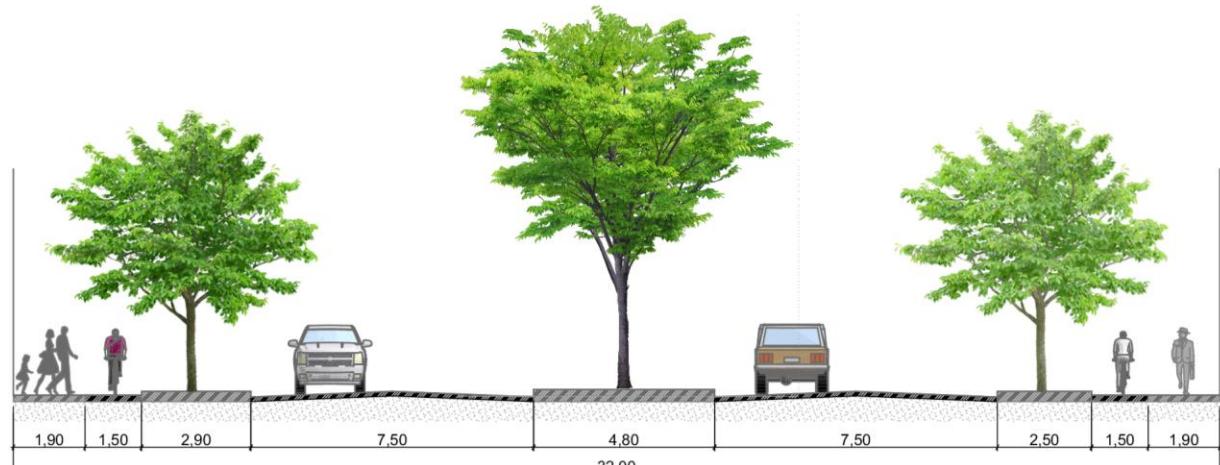
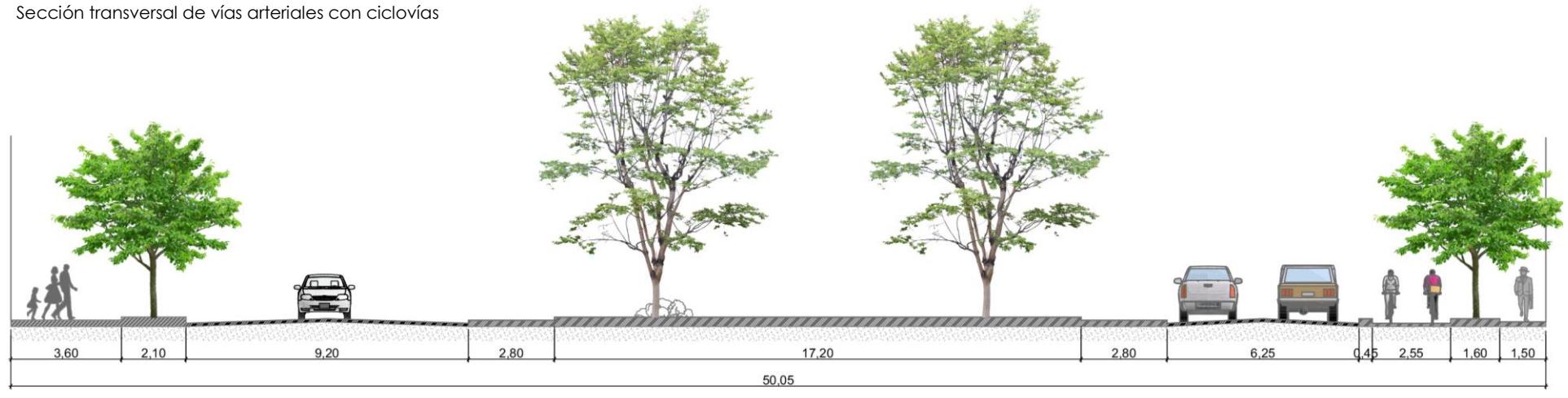
FOTOGRAFÍAS 2.3.13-2.3.14: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Sección transversal; Av. Remigio Crespo y calle de Las Herrerías

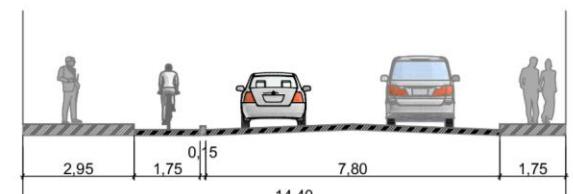


Fuente: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.3.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Sección transversal de vías arteriales con ciclovías



SECCIÓN TRANSVERSAL DE LA AV. REMIGIO CRESPO (ARTERIAL)



SECCIÓN TRANSVERSAL DE LA AV. LOJA (ARTERIAL)

Fuente: El Ejido. Ficha para inventario vial. (Diciembre 2014).
Elaboración: Grupo de Tesis

2.3.4.5 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LA RED VIAL

La calzada es la parte más importante del sistema vial, su materialidad y estado son fundamentales para su funcionamiento, ya que de esto depende la calidad de ejecución con que se realicen los desplazamientos vehiculares y peatonales.

Como se señaló anteriormente este análisis se llevó a cabo mediante la observación realizada en las visitas a campo, esto de las vías pertenecientes propiamente a El Ejido (de acuerdo con los sectores de Planeamiento planteados en el diagnóstico de Delimitación y división del área de estudio), pues cabe recalcar que de la información proporcionada en el inventario vial por la Municipalidad de Cuenca, existe información completa únicamente de las vías pertenecientes al Centro Histórico.

A. CAPA DE RODADURA

En el sector se pueden identificar varios materiales utilizados en la capa de rodadura, entre los cuales se pueden mencionar los siguientes:

- **Tierra**

Este material se encuentra en vías de carácter local, su estado es generalmente regular debido a que necesitan un mantenimiento constante en relación a materiales como el adoquín u hormigón.

- **Adoquín de Piedra**

Principalmente es utilizado en vías de tipo arterial, como la Av. Loja, esto por su carácter patrimonial, y en menor cantidad en vías locales y colectoras.

- **Pavimento Rígido**

Empleado con mayor frecuencia en vías de tipo local y colectoras, aunque en los últimos años se lo puede ver en vías arteriales como la Av. Remigio Crespo, Solano y en ciertos tramos de la Av. Loja.

Esto se ha dado principalmente debido a que su mantenimiento no necesita ser continuo, pues a pesar de ser más alto su costo de construcción, este se recompensa a largo plazo al abaratar los costos por mantenimiento.

- **Pavimento Flexible**

Utilizado con mayor frecuencia en los diferentes tipos de vías, sin embargo, el mantenimiento de este material requiere hacerlo con mayor continuidad por su rápido desgaste.

En general se puede decir que el estado del sistema vial en El Ejido, independientemente del material de la capa de rodadura es bueno. Esto se debe principalmente a la importancia del sector para la ciudad como un sector comercial y de servicios.

B. ACERAS

La gran parte de las vías de El Ejido cuentan con aceras en ambos lados, las cuales en vías de gran sección como las avenidas Solano, Remigio Crespo y otras, se diferencian de la mayoría pues hay presencia de vegetación lo cual es favorable para los peatones ya que ofrecen sombra en caso de necesitarlo, además de que su presencia influye directamente en la calidad ambiental del sector.

Sin embargo, un notable inconveniente se puede apreciar en la Av. Remigio Crespo, donde la incorporación de la ciclovía ha significado la disminución de la sección de las aceras, lo que de cierta manera ocasiona molestias a los peatones.

En general el estado de las aceras es bueno, lo que se debe a los materiales predominantes en estas, como el hormigón y adoquín.

C. MEDIANAS

Estos elementos únicamente se encuentran en ciertas vías de tipo arterial como la Av. Solano, Remigio Crespo, Roberto Crespo y parte de la Av. 12 Abril, las cuales en su totalidad se encuentran arborizadas y en buen estado.

En vías donde la sección no lo permite, como la Av. Florencia Astudillo, existe un pequeño parterre que sirve de límite entre los carriles de circulación, lo que de cierta manera ayuda a controlar la imprudencia de ciertos conductores para no invadir el carril contrario.

En el resto de vías, tanto colectoras como locales, debido a su sección y normas de diseño, únicamente existe señalización horizontal, lo que puede causar molestias al tráfico, principalmente en algunas vías colectoras por su gran concentración vehicular, al no existir un elemento físico que separe los carriles de circulación.

2.3.4.6 INTERSECCIONES CONFLICTIVAS

Debido a que El Ejido se ha convertido en un lugar de paso entre el Centro Histórico y varias partes de la ciudad, a lo que además se suma la gran oferta de locales comerciales y servicios ubicados en el sector, lo que ha ocasionado que ciertas intersecciones se congestionen en determinadas horas del día, pues se debe tener en cuenta que éstas no estaban diseñadas para soportar estos volúmenes de tráfico.

De acuerdo a la Tesis de grado "Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo" realizada hace aproximadamente quince años, se identificaron cinco intersecciones conflictivas, las cuales se considera han mantenido e incluso aumentado sus problemas de tráfico vehicular, pues si bien antes ya existían inconvenientes en dichas intersecciones, estos se han acentuado debido a la concentración de usos en ciertos tramos de estas calles.

Por lo que se puede concluir que, el conflicto vehicular provocado en estas intersecciones es en gran parte originado por la concentración de usos en avenidas como; la Remigio Crespo, Solano, Loja, Paucarbamba, José Peralta, entre otras, mismas que demandan estacionamientos, obstaculizando y entorpeciendo el tráfico vehicular.

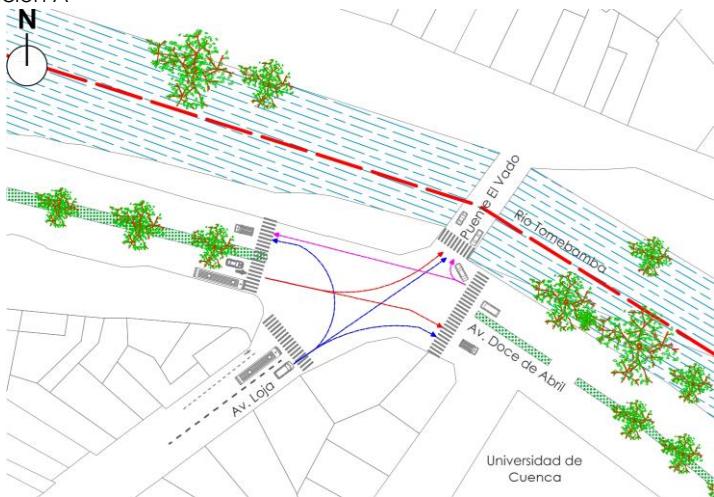
Además, la congestión vehicular no sólo se da en intersecciones de vías con gran afluencia del parque automotor, sino también en zonas donde la presencia de grandes equipamientos concentradores de actividades y grupos poblacionales, como; la Universidad de Cuenca, el colegio La Salle, el Mercado 27 de Febrero, el Supermaxi, entre otros, ocasionan inconvenientes en dichos puntos y sus alrededores. (Ver gráfico 2.3.11)

A. INTERSECCIÓN A

Localizada en el puente El Vado, la Av. 12 de Abril y Loja; debido a que es uno de los puntos de conexión o ingreso hacia el Centro Histórico, además por su cercanía con la Universidad de Cuenca, lo cual es un factor determinante para la concentración de usos a su alrededor.

GRÁFICO 2.3.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Intersección A



Elaboración: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.3.15: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Intersección A: Avenidas Loja, 12 de Abril y Puente El Vado



Fuente: Grupo de Tesis

B. INTERSECCIÓN B

Localizada en el puente el Centenario, la Av. 12 de Abril y Solano; los inconvenientes son causados por los vehículos provenientes desde el Centro Histórico por la bajada de El Centenario, además de la concentración de actividades por la cercanía del colegio Benigno Malo, la Universidad de Cuenca y el Banco del Pichincha.

GRÁFICO 2.3.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Intersección B



Elaboración: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.3.16: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Intersección del puente el Centenario, Av. 12 de Abril y Solano



Fuente: Grupo de Tesis

C. INTERSECCIÓN C

Localizada en el puente Todos Santos, la Av. 12 de Abril, Paucarbamba y José Peralta; debido al gran movimiento que se genera en esta zona por la presencia de diversos usos, además de ser un punto que recibe el tráfico proveniente de la Av. Paucarbamba, sirviendo de paso hacia otras zonas de la ciudad.

GRÁFICO 2.3.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Intersección C



Elaboración: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.3.17: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Redondel de Todos Santos; Av. 12 de Abril, Paucarbamba y José Peralta



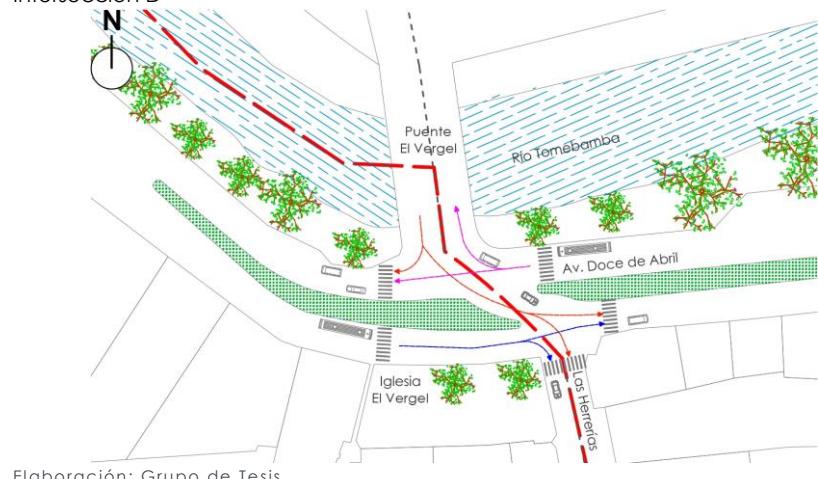
Fuente: Grupo de Tesis

D. INTERSECCIÓN D

Localizada en el puente El Vergel, la Av. 12 de Abril y la calle Las Herrerías; esta intersección sirve de ingreso a El Ejido, por lo que absorbe el tráfico proveniente de las avenidas Huayna Cápac y 12 de Abril, además de su cercanía con Las Herrerías, que concentra una gran cantidad de usos vinculados al comercio.

GRÁFICO 2.3.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Intersección D



Elaboración: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.3.18: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Intersección del Puente de El Vergel, Av. 12 de Abril y calle Las Herrerías



Fuente: Grupo de Tesis

E. INTERSECCIÓN E

Localizada en la Av. 10 de Agosto, la calle de las Herrerías y el puente de Gapal; al ser uno de los puntos de ingreso hacia el sector y la ciudad desde el Sur, este concentra el tráfico de varias calles, sin embargo, la presencia de un semáforo ayuda a controlar dicho tráfico.

GRÁFICO 2.3.8: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Intersección E



Elaboración: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.3.19: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Intersección del Puente de Gapal, Av. 10 de Agosto y calle Las Herrerías



Fuente: Grupo de Tesis

F. INTERSECCIÓN F

Localizada en la intersección de las avenidas Solano, Remigio Crespo y Roberto Crespo; es una de las intersecciones de las principales avenidas de El Ejido, las mismas que concentran una gran cantidad de comercios, por lo que atraen gran flujo vehicular, especialmente a ciertas horas del día, a lo que se suma la cercanía del Estadio Municipal, el cual concentra gran cantidad de personas en actos deportivos, lo que ocasiona problemas en el tráfico vehicular.

GRÁFICO 2.3.9: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Intersección F



FOTOGRAFÍA 2.3.20: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Redondel de El Estadio y las avenidas Solano, Remigio Crespo y Roberto Crespo



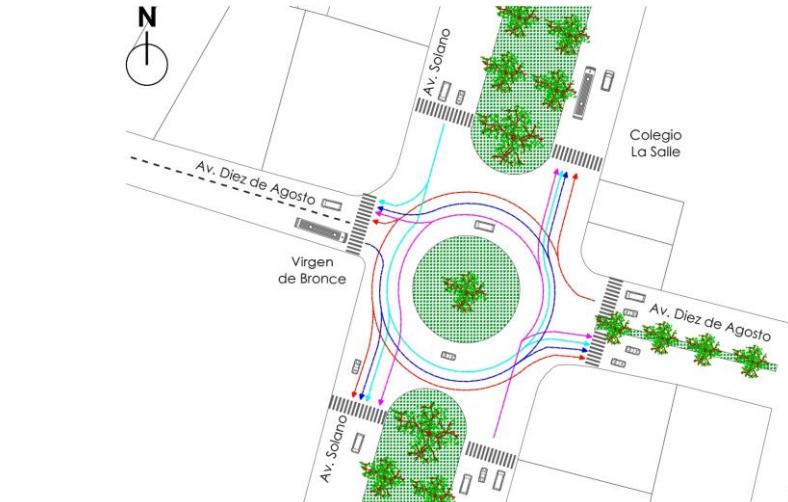
Fuente: Grupo de Tesis

G. INTERSECCIÓN G

Localizada en la intersección de la Av. 10 de Agosto y Solano; la cercanía con equipamientos como el colegio La Salle y el Mercado 27 de Febrero, concentran una gran cantidad de tráfico en ciertas horas del día.

GRÁFICO 2.3.10: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Intersección G



Elaboración: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.3.21: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Redondel de la Virgen de Bronce y las avenidas 10 de Agosto y Solano



Fuente: Grupo de Tesis

De las intersecciones nombradas anteriormente se puede concluir que los inconvenientes se han presentado desde hace años atrás y que han sido medianamente solventados con la colocación de elementos divisorios como medianas, además de semáforos y señales de tránsito, sin embargo, el incumplimiento e imprudencia de algunos conductores e incluso de los peatones hace de este un problema mayor.

A lo que se suma la concentración de ciertos usos como los comerciales, de servicios, administrativos y de gestión, haciendo referencia a los dos últimos a lo largo de la Av. José Peralta y sus alrededores, donde hay una mayor presencia de éstos. Lo que influye notablemente en el incremento del tráfico vehicular.

2.3.4.7 ESTACIONAMIENTOS

Es un espacio físico donde se deja un vehículo por un tiempo indeterminado, pudiendo ser en la vía pública o en predios destinados para este fin.

A. ESTACIONAMIENTOS EN VÍAS

El incremento del parque automotor y la renovación tanto de uso como de ocupación del suelo en el sector, han generado una demanda progresiva de plazas de parqueo, que sumado a la comodidad de la

población por disminuir tiempos de desplazamiento, usan las calles más próximas a su destino, ya sea este por motivos de trabajo, estudio, compras, gestiones personales, recreación o salud.

Las vías ocupadas con este fin se ven alteradas notablemente debido a que se disminuye su capacidad, obstruyendo la circulación vehicular, tanto por el espacio ocupado de estacionamiento como por los movimientos y maniobras para estacionarse.

Según la Ordenanza de El Ejido se permite el estacionamiento en las siguientes vías: Av. Remigio Crespo, Padre Matovelle, Av. 10 de Agosto, Luis Moreno Mora, Ricardo Muñoz, 27 de Febrero, Av. Solano y Av. Roberto Crespo. (Ver gráfico 2.3.12)

También establece una zona de parqueo delimitada por la Av. Florencia Astudillo, Manuel J. Calle, Av. del Estadio y Paucarbamba, localizada allí como consecuencia del emplazamiento de usos relacionados con la Administración y Gestión, además de equipamientos como la Corte Suprema de Justicia, estas actividades atraen una gran circulación y concentración de población y por ende de vehículos. (Ver fotografía 2.3.22)

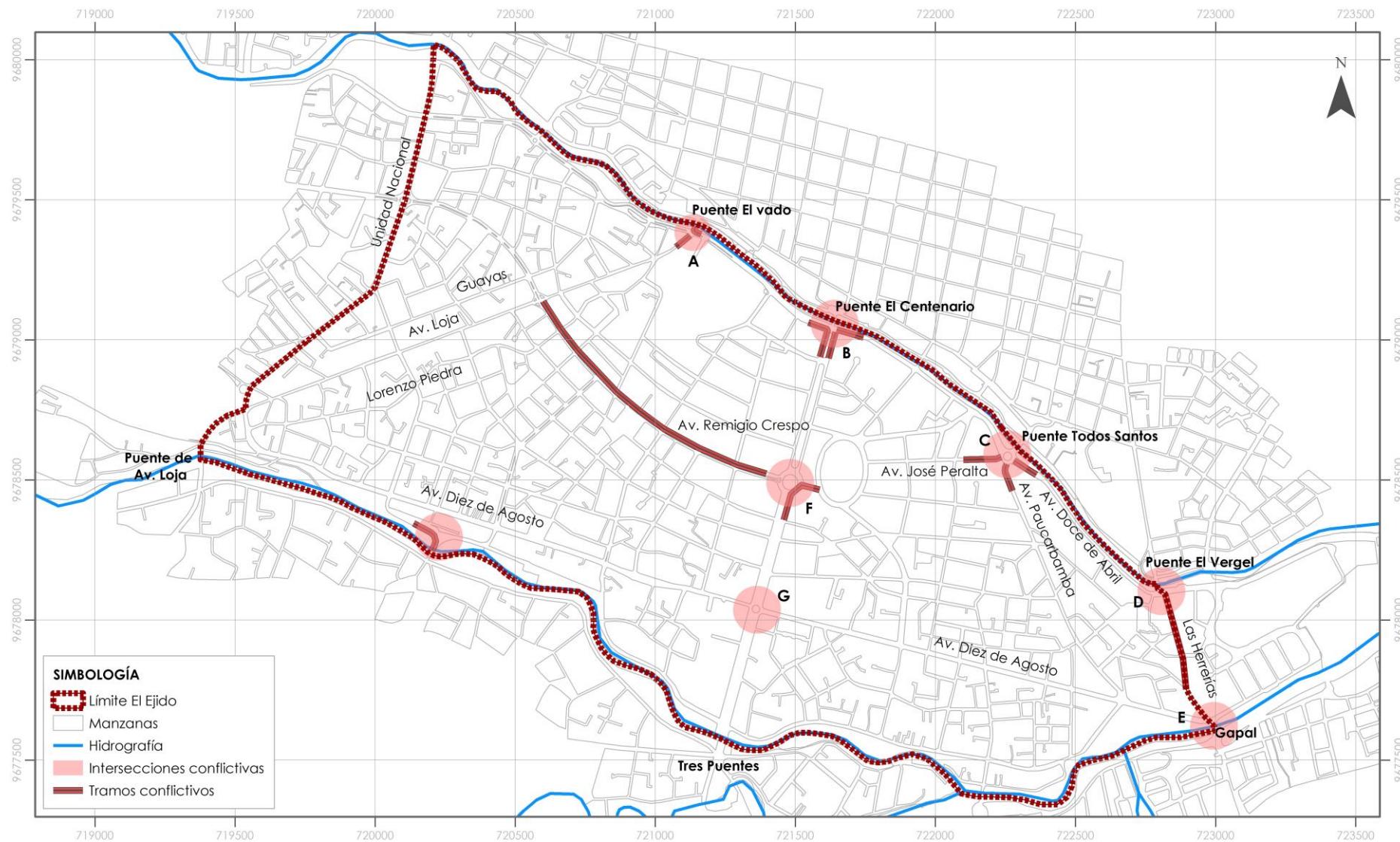
B. ESTACIONAMIENTOS EN PREDIOS

La ubicación de parqueos tanto públicos como privados en El Ejido obedece principalmente a su cercanía con grandes equipamientos que demandan su uso. (Ver fotografía 2.3.23)

Entre los cuales podemos citar el parqueadero del parque de la Madre, cuyo propósito fue el de descongestionar el Centro Histórico, favoreciendo también a El Ejido, sin embargo, esta intención no ha sido totalmente satisfactoria pues este parqueadero no es usado en su totalidad.

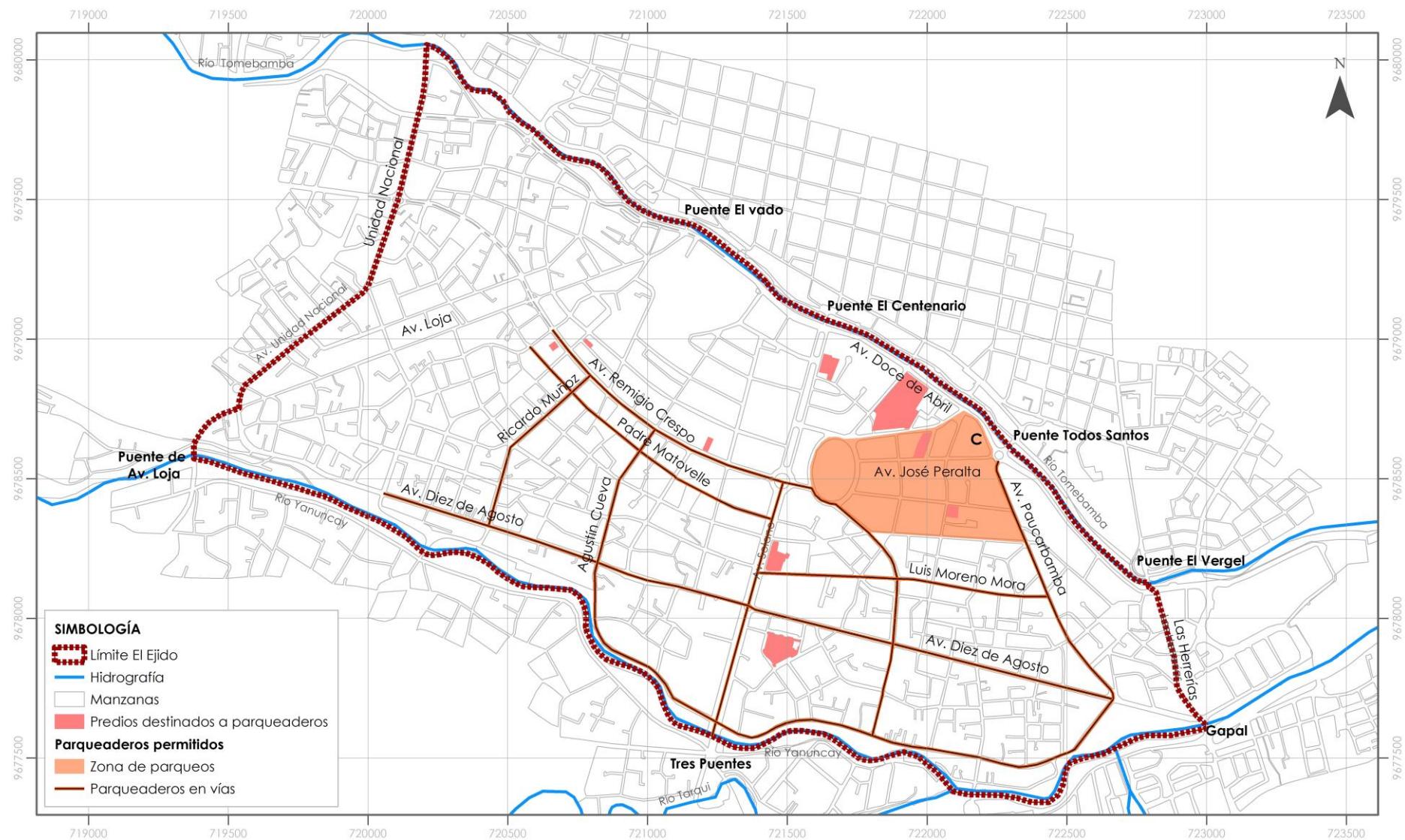
Otros de los parqueos con gran capacidad son: el de la Clínica Monte Sinai, del Hospital Santa Inés, del Mercado 27 de Febrero, frente a la Procuraduría General del Estado y a la Corte Suprema de Justicia. Además de los nombrados se pueden localizar muchos más de menor capacidad, sin embargo, muchas veces estos no son suficientes para el parque automotor que circula por el sector. (Ver gráfico 2.3.12)

GRÁFICO 2.3.11: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Tramos e intersecciones afectadas por congestionamiento vehicular



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.
Elaboración: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.3.12: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Parqueaderos públicos establecidos en la Ordenanza de El Ejido



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2010). Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (área de influencia y zona tampón del centro histórico). Art. 50, pág 44.

Elaboración: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.3.22: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Zona de parqueo permitida



Fuente: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.3.23: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Predio destinado a parqueo



Fuente: Grupo de Tesis

2.3.5 CONCLUSIONES

En general el sistema vial se encuentra en buenas condiciones, especialmente en el estado de la capa de rodadura, pues son pocas las vías que no tienen un recubrimiento permanente (tierra).

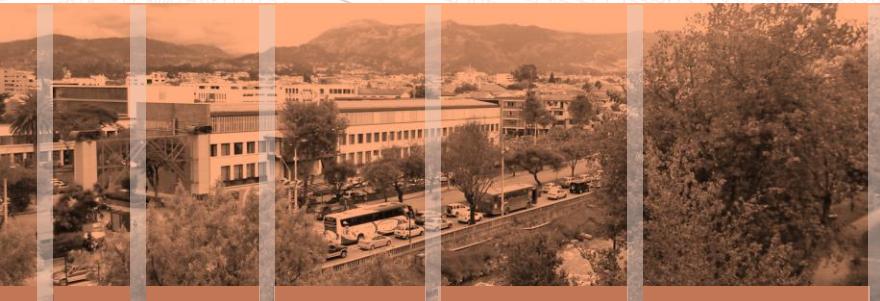
El principal inconveniente en el sector es el congestionamiento vehicular en ciertas horas del día, como consecuencia del cambio e incremento de usos de suelo, que trae consigo demanda de plazas de parqueo que tienen que ser solventadas mediante la disminución de carriles en vías donde lo requieran, disminuyendo también la capacidad de las mismas para absorber los volúmenes de tráfico que se generan.

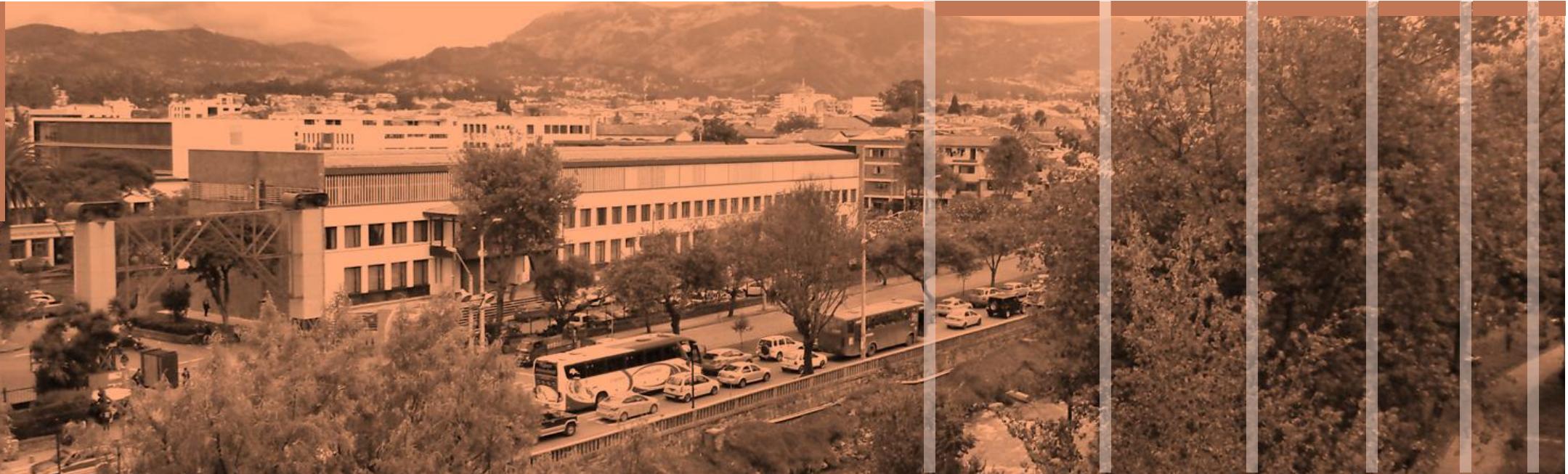
La vialidad es la misma de hace quince años, sin embargo, los volúmenes de tráfico se han visto aumentados por la gran demanda que tiene el sector debido a su ubicación, pues la presión que han ejercido los usos de suelo sobre El Ejido han ocasionado inconvenientes en el tráfico vehicular, lo que repercute en el deterioro de la calidad ambiental del sector por la gran presencia de vehículos que ocasionan ruido y emisiones tóxicas.

A lo que también se suma la incógnita de ?Cuáles son los efectos de la presencia del Proyecto Tranvía sobre El Ejido?, pues se debe tener presente que si éste no logra integrarse adecuadamente al Centro Histórico, su principal impacto será sobre el sector, al ser su área de influencia inmediata, principalmente en los usos de suelo, pues a lo largo del tiempo se puede ver que los usos que ya no soportaba el Centro Histórico han sido desplazados hacia El Ejido.

Pues otro factor que interviene notablemente en el incremento del tráfico vehicular en El Ejido es el hecho de que el sector se ha convertido en una zona de paso entre el Centro Histórico y otros puntos de la ciudad, además de su constitución como sector comercial y de servicios, a lo que se suman los usos administrativos y de gestión que congregan una gran cantidad de población y por ende de tráfico vehicular. Siendo las más afectadas las vías de tipo arterial y colectoras, las cuales albergan mayor cantidad de usos, cuyas consecuencias se ven reflejadas en las intersecciones de éstas.

2.4 Transporte y tránsito vehicular







2.4.1 ANTECEDENTES

El diagnóstico de transporte es un complemento de la vialidad, debido a que las personas se trasladan de un lugar a otro a por medio de las vías utilizando un transporte ya sea público o privado.

El transporte constituye un pilar fundamental en el modelo actual socioeconómico de una ciudad, tanto por su importancia económica como por las exigencias en el transporte de mercaderías y personas, a su vez esto produce efectos secundarios graves como la contaminación ambiental, la congestión vehicular e incluso accidentes, los cuales influyen en los procesos de desarrollo.

La sección de las vías, el número de carriles, la jerarquía vial así como las velocidades permitidas son las características que determinan el tráfico en una ciudad, en el caso de El Ejido las vías fueron diseñadas para soportar menos tráfico del actual, esto se ha suscitado por el acelerado incremento del número de vehículos y sobre todo por el incremento de comercio y servicio generales que están emplazados en el sector.

En la actualidad, el volumen de vehículos es muy alto convirtiéndose en un gran problema para el sector, es por ello que se debe realizar un estudio que permita conocer tanto las características del transporte como del tráfico vehicular.

2.4.2 OBJETIVOS

Para el cumplimiento del presente diagnóstico se han planteado los siguientes objetivos:

- Conocer los motivos y los medios de transporte que ocupa la población de Cuenca, con énfasis en el sector.
- Analizar los flujos vehiculares de transporte público y privado presentes.
- Determinar las horas de mayor flujo vehicular, conocidas como horas pico.
- Relacionar el volumen vehicular con la capacidad de la red vial existente.
- Analizar los impactos ambientales que provoca el alto flujo vehicular.

2.4.3 ASPECTOS GENERALES

2.4.3.1 CONCEPTOS UTILIZADOS

Para la mejor comprensión del presente diagnóstico se han establecido conceptos de los siguientes términos:¹

Transporte: Es la acción por el cual las personas se trasladan de un lugar a otro, pudiendo hacerlo por medios motorizados o no motorizados.

Tránsito: Es la movilización a través de vías, calles o autopistas produciendo un determinado flujo vehicular.

Estacionamiento: Inmovilización voluntaria de un vehículo sobre el costado de una vía pública o privada con o sin el conductor, por un período mayor que el necesario para dejar o recibir pasajeros.

Hora pico: Es el período tiempo en el cual viaja la mayor cantidad de personas, produciendo generalmente congestionamientos, siendo este flujo un factor determinante.

Congestionamiento: Es la saturación del flujo vehicular, debido al exceso de demanda de vías producido generalmente en las horas pico, generando incremento en los tiempos de viaje y consumo excesivo de combustible.

Conteo vehicular: Procedimiento que permite determinar la cantidad de vehículos que circula por una sección de vía en un período de tiempo definido.

Estaciones maestras: Intersecciones donde se realizará un conteo vehicular durante un período de tiempo determinado.

Día ordinario: Se los considera desde el lunes hasta viernes, debido a que son los días comunes y regulares, donde generalmente se realizan las mismas actividades.

¹ EPMMOP. Glosario de términos de Movilidad. Quito-Ecuador. URL: http://www.epmmop.gob.ec/epmmop/images/Pdf/Glosario_Movilidad.pdf

2.4.3.2 ASPECTOS METODOLÓGICOS

Para el desarrollo del diagnóstico se ha utilizado la siguiente metodología:

- Para realizar el estudio de transporte se consultó en el "Plan de Movilidad y Espacios Públicos" que se está realizado, específicamente del diagnóstico denominado "Categorización de la demanda de transporte de Cuenca" presentada en Marzo del año en curso, por el equipo consultor Universidad de Cuenca, Universidad del Azuay y la Junta de Andalucía.
- Debido a que no existe un análisis de tráfico vehicular realizado en El Ejido, se ha optado por la realización de un conteo vehicular; para la obtención de esta información primaria se ha realizado lo siguiente:
 - Diseño de la ficha de "Conteo vehicular", la misma que está establecida por tipo de vehículo y por período de tiempo (cada 15 minutos). (Ver anexo 4)
 - Visitas a campo con el fin de establecer las estaciones maestras, horarios y personal requerido para la realización del conteo vehicular, los mismos que se determinan a continuación:
 - A través de la observación se determinaron 5 intersecciones entre vías arteriales, por las cuales circulan un gran volumen de vehículos y existe mayor conflicto; éstas serán las estaciones maestras.
 - El conteo se realizará en días ordinarios, desde las 6:30am hasta las 19:30, es decir 13 horas en cada estación.
 - Capacitación a 3 estudiantes para que realicen el conteo vehicular.
 - Procesamiento de información obtenida, depuración de datos para la elaboración de tablas y gráficos que ayuden a la comprensión del tema.

2.4.4 CONTENIDOS

2.4.4.1 TRANSPORTE

En la dinámica de una ciudad el transporte juega un papel muy importante porque permite conocer los patrones de desplazamiento, tanto el motivo como los medios en los que se realizan, los mismos que son respuestas a las necesidades de la población generadas a partir de actividades propias para el desarrollo del ser humano.

En el caso de El Ejido el transporte está relacionado directamente a la estructura urbana, a las actividades que se desarrollan en el sector principalmente comercio y servicios, así como a su ubicación ya que es un sector conector con otras zonas de la ciudad, especialmente hacia el Centro Histórico, generando gran tráfico de paso.

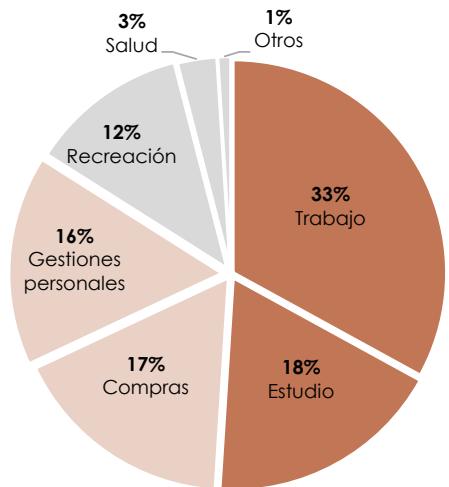
A continuación se analizarán los principales motivos de viaje así como los modos en los que se realizan, en la ciudad de Cuenca.

A. MOTIVOS DE VIAJE

La población debe movilizarse diariamente por varias razones o actividades. El trabajo y estudio son los motivos principales de movilización en la ciudad con el 33 y 18% respectivamente sumando entre si el 51%, seguido por compras, gestiones personales y actividades de recreación con el 17, 16%, y 12%, mientras tanto que por motivos de salud y otros son los que tienen porcentajes inferiores al 3%.² (Ver gráfico 2.4.1)

² EMOV. (2015). Categorización de la demanda de transporte de Cuenca. pág. 12. Obtenido de: <http://www.cuenca.gob.ec/?q=system/files/planmovilidadcaracdemanda.pdf>

GRÁFICO 2.4.1: CIUDAD DE CUENCA
Principales destinos en transporte público



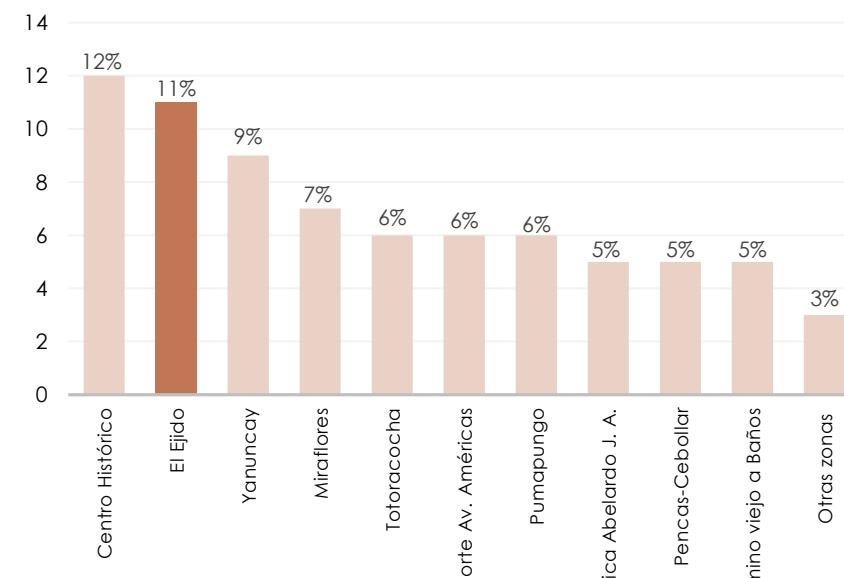
Fuente: EMOV. (2015). Categorización de la demanda de transporte de Cuenca. Obtenido de: <http://www.cuenca.gob.ec/?q=system/files/planmovilidadcaracdemanda.pdf>
Elaboración: Grupo de Tesis

Los principales destinos son el Centro Histórico y El Ejido debido a que son puntos de atracción por las actividades que en estas zonas se realizan, así como por el emplazamiento de importantes equipamientos, esto quiere decir que la movilidad está estrechamente ligada al uso y ocupación del suelo.

- **MOTIVO LABORAL**

En el gráfico 2.4.2 se observa la correlación existente entre la concentración de actividades económicas y los viajes laborales, es decir donde exista mayor actividad habrá mayor número de viajes. Las principales zonas destino de los viajes laborales es el Centro Histórico y El Ejido, seguido por Totoracocha y Miraflores en el que se ubica la zona industrial de la ciudad.

GRÁFICO 2.4.2: CIUDAD DE CUENCA
Principales destinos por motivo laboral



Fuente: EMOV. (2015). Categorización de la demanda de transporte de Cuenca. Obtenido de: <http://www.cuenca.gob.ec/?q=system/files/planmovilidadcaracdemanda.pdf>
Elaboración: Grupo de Tesis

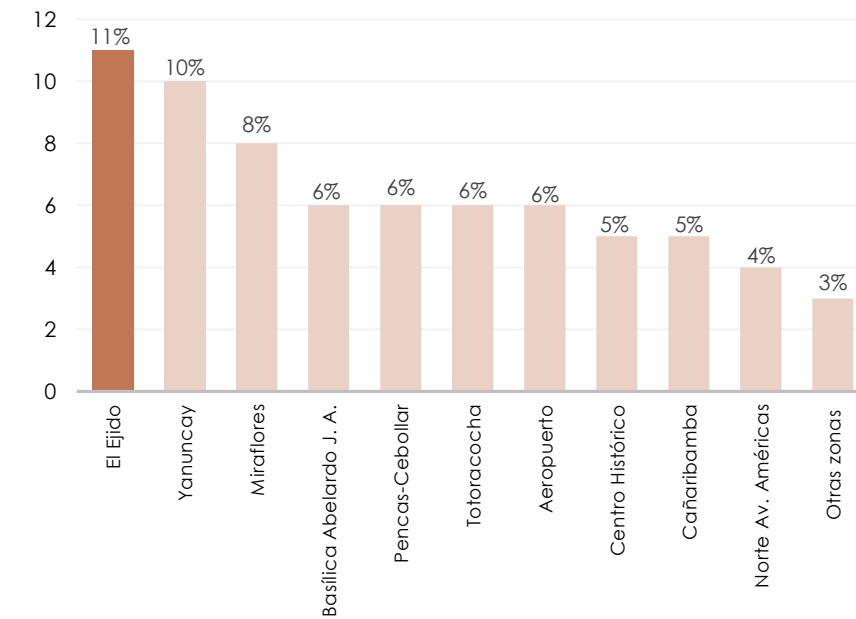
El Ejido al tener varios equipamientos importantes, por ende tendrá funcionarios que laboren en los mismos, es por ello que es la segunda zona de recepción de viajes relacionados al trabajo. Entre los equipamientos de trabajo están: la Universidad de Cuenca, estadio, hospitales (Monte Sinaí, Santa Inés, Militar, etc.), bancos y cooperativas (Pichincha, Guayaquil, JEP, etc.), entre otros.

• MOTIVO EDUCATIVO

En cuanto a movilidad por educación se puede diferenciar en 3 niveles: guarderías y escuelas, colegios y universidades; las guarderías, escuelas y colegios se encuentran distribuidas en toda la ciudad pudiendo tener una relación intrazonal que evita mayores desplazamientos, pero en el caso de la formación universitaria la movilización se hace a los campus

universitarios de mayor concurrencia como la Universidad de Cuenca, Universidad del Azuay, Universidad Católica de Cuenca y Universidad Politécnica Salesiana, en la cual la incidencia de desplazamiento será mayor teniendo relaciones interzonales.³ (Ver gráfico 2.4.3)

GRÁFICO 2.4.3: CIUDAD DE CUENCA
Principales destinos por motivo educativo



Fuente: EMOV. (2015). Categorización de la demanda de transporte de Cuenca. Obtenido de: <http://www.cuenca.gob.ec/?q=system/files/planmovilidadcaracdemanda.pdf>
Elaboración: Grupo de Tesis

El Ejido es el principal receptor de viajes educativos debido a que se emplazan: 14 centros de educación inicial, 12 centros educativos general básico (escuelas), 6 colegios (Benigno Malo, Antonio Ávila, Miguel Merchán, Bilingüe Interamericano, Remigio Romero y Cordero y San José La Salle), la Universidad de Cuenca que es la que atrae mayor número de viajes y otros centro de formación como la Alianza Francesa, Instituto Superior San Gregorio, entre otros.

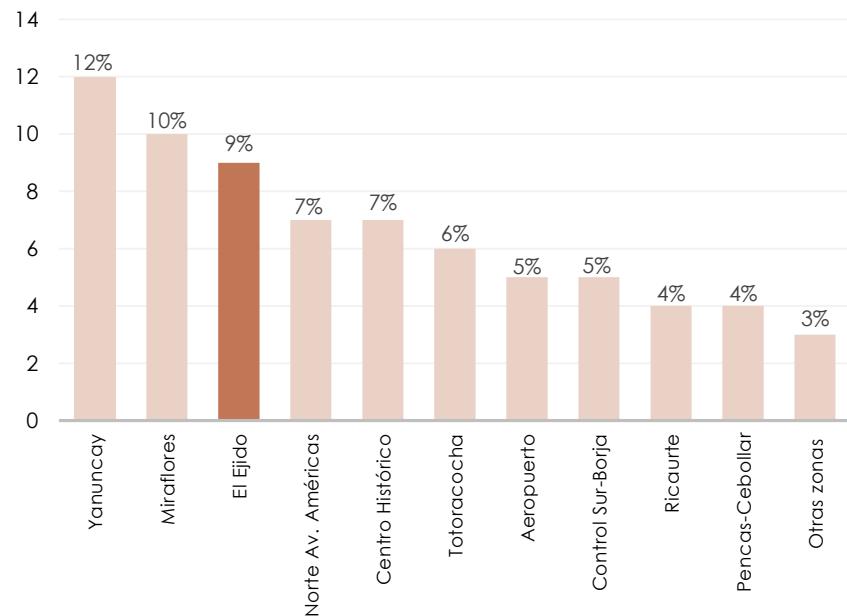
³ EMOV. (2015). Categorización de la demanda de transporte de Cuenca. pág. 14. Obtenido de: <http://www.cuenca.gob.ec/?q=system/files/planmovilidadcaracdemanda.pdf>

- MOTIVO COMPRAS**

Las zonas donde se presente mayor porcentaje referente a motivos de compras, es porque en ellos se encuentran mercados o grandes centros comerciales que inciden en la dinámica de las ciudades, por esta razón las zonas donde se receptan mayores viajes son: Yanuncay, Miraflores y El Ejido. (Ver gráfico 2.4.4)

GRÁFICO 2.4.4: CIUDAD DE CUENCA

Principales destinos por motivo de compras



Fuente: EMOV. (2015). Categorización de la demanda de transporte de Cuenca. Obtenido de: <http://www.cuenca.gob.ec/?q=system/files/planmovilidadcaracdemanda.pdf>
Elaboración: Grupo de Tesis

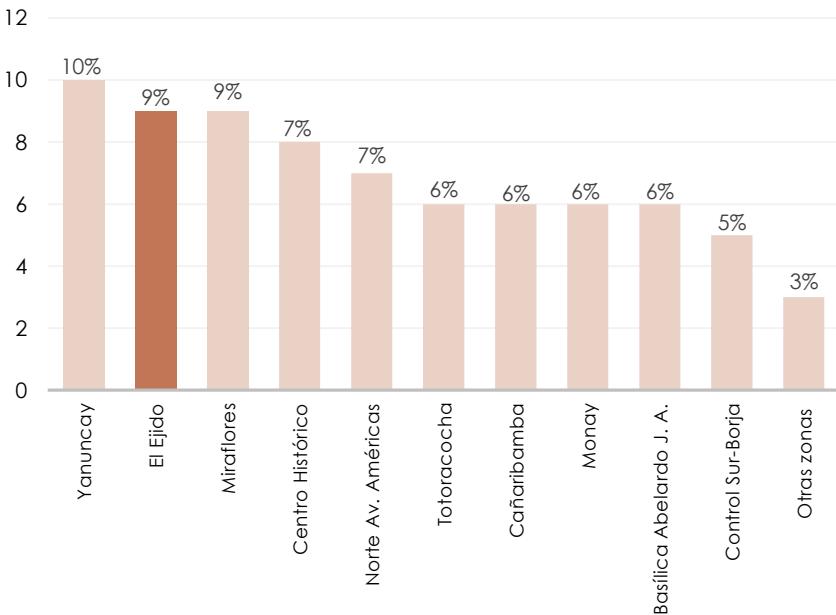
En El Ejido se encuentra el Mercado 27 de Febrero, Milenium Plaza y el centro comercial El Vergel que acogen una gran cantidad de población diariamente.

- MOTIVO GESTIONES PERSONALES**

Por gestiones personales el desplazamiento es más uniforme en toda la ciudad, esto depende del emplazamiento de las actividades administrativas, cooperativas, bancos, entre otros. Las zonas del Yanuncay, El Ejido y Miraflores son las que receptan mayor número de viajes respecto a este motivo. (Ver gráfico 2.4.5)

GRÁFICO 2.4.5: CIUDAD DE CUENCA

Principales destinos por motivo de gestiones personales



Fuente: EMOV. (2015). Categorización de la demanda de transporte de Cuenca. Obtenido de: <http://www.cuenca.gob.ec/?q=system/files/planmovilidadcaracdemanda.pdf>
Elaboración: Grupo de Tesis

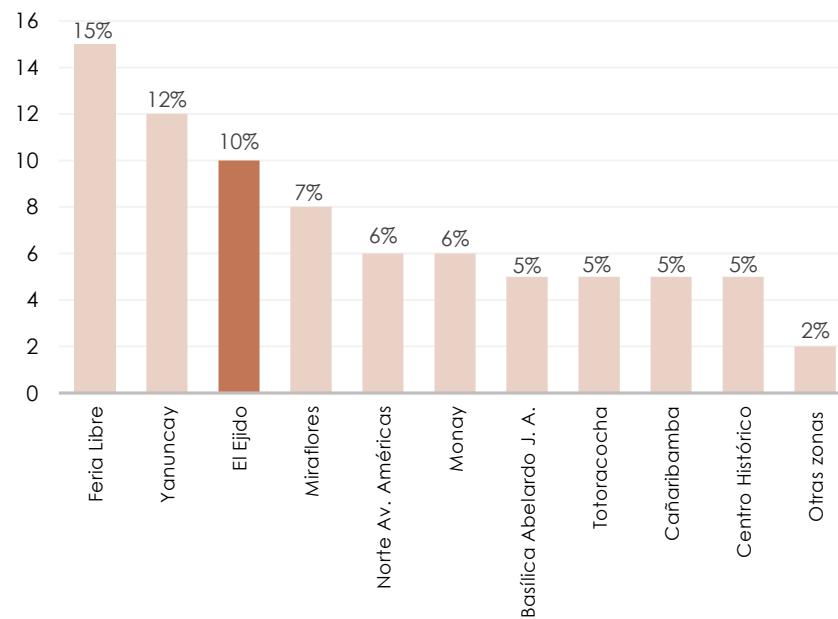
En El Ejido se encuentran la Universidad de Cuenca, distintos bancos como del Pichincha, Guayaquil, Pacífico, Machala, Austro entre otros. Cooperativas de ahorro y crédito como la JEP, así como oficinas de compañías de celulares, cable e internet.

- **MOTIVO RECREACIÓN - OCIO**

El motivo de viaje referente a recreación depende del emplazamiento de equipamientos como: parques, plazas, plazoletas, entre otros. Las zonas que receptan mayor número de viajes es la Feria Libre, seguido por El Ejido y el Yanuncay. (Ver gráfico 2.4.6)

GRÁFICO 2.4.6: CIUDAD DE CUENCA

Principales destinos por motivo de gestiones personales



Fuente: EMOV. (2015). Categorización de la demanda de transporte de Cuenca. Obtenido de: <http://www.cuenca.gob.ec/?q=system/files/planmovilidadcarademand.pdf>
Elaboración: Grupo de Tesis

En el Ejido se emplaza 4 plazas y plazoletas, 29 parques barriales, El Estadio, el Parque de la Madre, la Pista de bicicross y otros establecimientos privados que brindan espacios para la recreación tales como: canchas sintéticas, gimnasios, escuelas de natación, etc.

- **CONCLUSIONES**

La movilidad está relacionado directamente con el emplazamiento de los elementos generadores de viajes como son los distintos equipamientos administrativos, educativos, laborales, centros comerciales, etc.

Es así que el análisis de los motivos de desplazamientos permitió identificar las principales zonas receptoras de viajes y a su vez determinar las razones del congestionamiento vehicular por el que atraviesa la ciudad en ciertas horas del día.

El principal motivo para la transportación en la ciudad de Cuenca es por trabajo seguido por motivos de estudios, compras y gestiones personales, con menor porcentaje los motivos recreacionales, mientras que por salud y otros tienen porcentajes inferiores al 3%.

Sin embargo, las políticas de descentralización impartidas por la Municipalidad, han provocado que la centralidad empiece a dispersarse por toda la ciudad, generando efectos positivos, debido a que disminuye el número de viajes realizados diariamente.

De estos motivos, El Ejido es uno de los 3 principales receptores de transportación, debido a que se encuentran importantes equipamientos que generan mayor movilidad ya sea por trabajo, compras, gestiones o educación, argumentando de cierta manera el alto flujo vehicular que diariamente circulan por este sector.

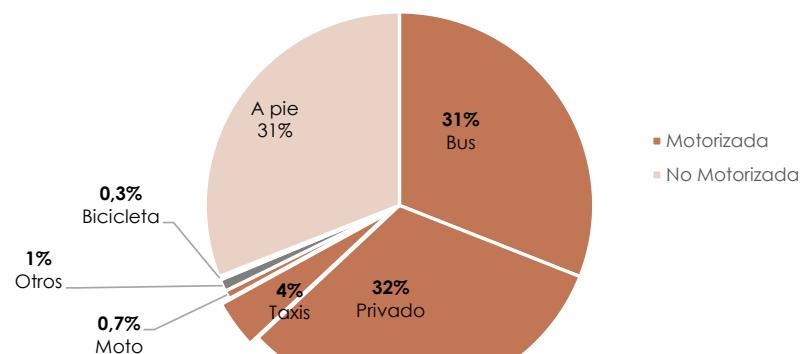
B. MODOS DE VIAJE

Según el diagnóstico "Categorización de la demanda de transporte de Cuenca" la movilidad urbana de Cuenca tiene aproximadamente 600 000 viajes con origen y destino en el interior de la ciudad, es decir viajes netamente urbanos que definen el modelo de la ciudad, de los cuales el 69% es a través de medios motorizados y el 31% en no motorizados.⁴

Sin embargo, en el gráfico 2.4.7 se observa que el 65% aproximadamente de los viajes locales en la ciudad de Cuenca se realizan en modos sustentables, es decir en transporte público y medios no motorizados (peatonal y en bicicleta) y el 32% en vehículos privados.

GRÁFICO 2.4.7: CIUDAD DE CUENCA

Porcentajes de los viajes según medio de transporte



Fuente: EMOV. (2015). Categorización de la demanda de transporte de Cuenca. Obtenido de: <http://www.cuenca.gob.ec/?q=system/files/planmovilidadcaracdemanda.pdf>
Elaboración: Grupo de Tesis

• MEDIOS MOTORIZADOS

Según la "Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Transito y Seguridad Vial", en el artículo 51 se establecen las 3 clases de servicio de transporte terrestre automotor o motorizado:

⁴ EMOV. (2015). Categorización de la demanda de transporte de Cuenca. Obtenido de: <http://www.cuenca.gob.ec/?q=system/files/planmovilidadcaracdemanda.pdf>

- Público
- Comercial
- Por cuenta propia

En El Ejido circulan diariamente estas 3 clases de servicio de transporte, las cuales se analizarán a continuación:

• Transporte público

El transporte público puede ser prestado por el Estado, por compañías o cooperativas legalmente constituidas como es en el caso de la ciudad de Cuenca, donde existen empresas privadas encargadas de la transportación.⁵ (Ver fotografía 2.4.1)

FOTOGRAFÍA 2.4.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Transporte público. Av. 12 de Abril

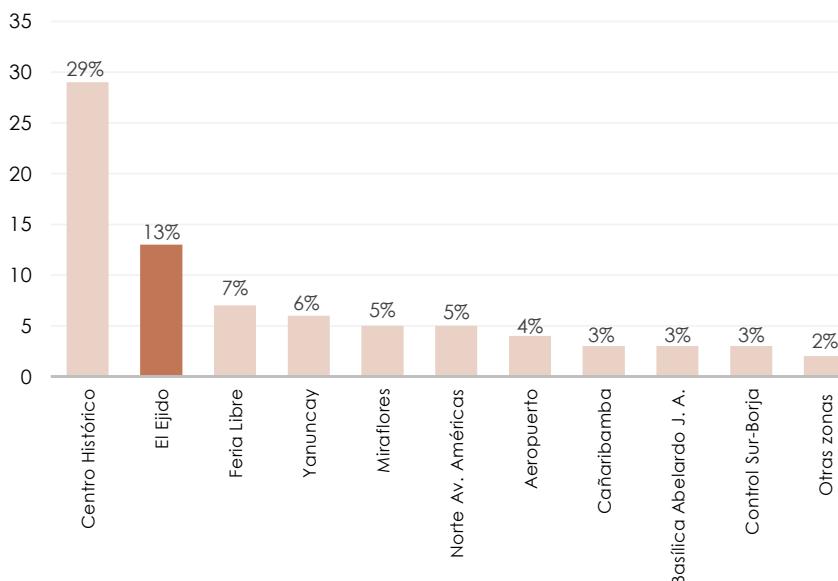


Fuente: Grupo de Tesis

En el Plan de Movilidad de la ciudad, el 31% de personas ocupa el bus para movilizarse a sus diferentes destinos. El principal destino es el Centro Histórico seguido de El Ejido. (Ver gráfico 2.4.8)

⁵ Ley orgánica de transporte terrestre, tránsito y seguridad vial. (Agosto de 2008). Art 56. Ecuador

GRÁFICO 2.4.8: CIUDAD DE CUENCA
Principales destinos en transporte público



Fuente: EMOV. (2015). Categorización de la demanda de transporte de Cuenca. Obtenido de: <http://www.cuenca.gob.ec/?q=system/files/planmovilidadcaracdemanda.pdf>
Elaboración: Grupo de Tesis

Al cruzar las variables de motivo y modo de transporte se determinó que la mayoría de personas se moviliza a través de transporte público por motivos laborales, seguido por compras, gestiones y estudio, es por ello la gran diferencia en cuanto a porcentajes, ya que estos motivos lo realizan generalmente en el Centro Histórico seguido por el Ejido, zonas donde se encuentran el mayor número de equipamientos.

En la actualidad el Sistema Integrado de Transporte público urbano (SIT) cuenta con 475 buses divididos en 29 líneas que cubren toda la ciudad, cada unidad tiene una capacidad promedio aproximada de 80 pasajeros entre parados y sentados. A su vez estas líneas están distribuidas en 2 tipos de líneas de buses:

- Líneas troncales: Transitan por rutas seleccionadas pasando por las 2 estaciones de transferencia.
- Líneas alimentadoras: Son las que alimentan el sistema de ida y vuelta desde sus parroquias o centro urbanos parroquiales.

De las 29 líneas de buses urbanos que articulan las diferentes zonas de la ciudad, 16 atraviesan diariamente El Ejido con un solo “tipo de líneas de buses”, líneas alimentadoras, las troncales no atraviesan este sector. (Ver cuadro 2.4.1)

CUADRO 2.4.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Líneas de buses que atraviesan El Ejido

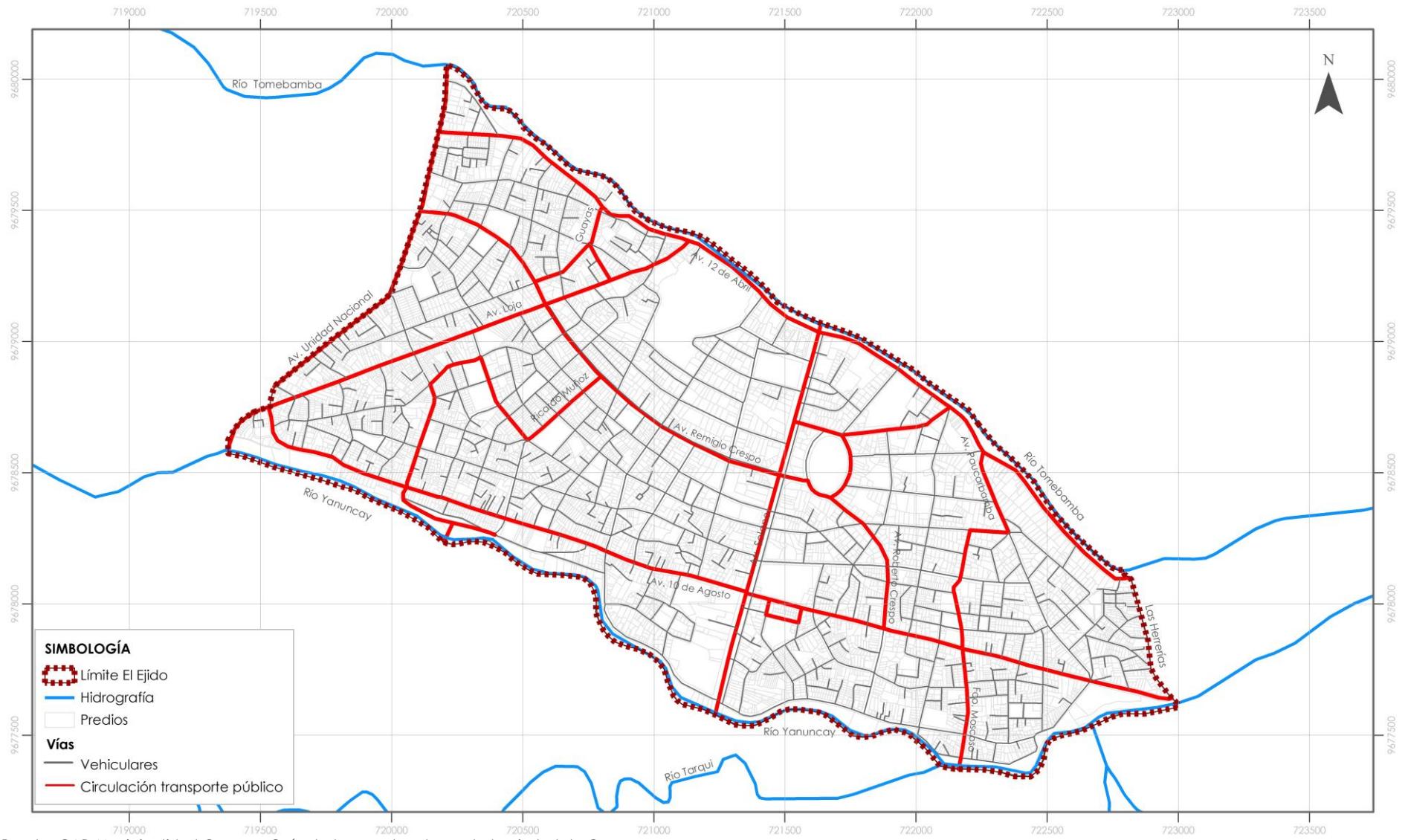
Nº	RECORRIDO	# LÍNEA
1	Totoracocha – Arenal Alto	2
2	Eucaliptos – Sayausí	3
3	Los Andes – El Salado	5
4	Los trigales – Mall del Río	7
5	Paluncay – La Florida	10
6	Baños – Quinta Chica	12
7	Monay – Feria Libre	15
8	Hospital del Río – San Pedro	16
9	Zhucay – Todos Santos	17
10	Zona Franca – Aeropuerto	18
11	Gapal – Salesianos	22
12	Cochapamba – Miraflores	24
13	Cdla Jaime Roldos – Mercado 27 de Febrero	25
14	Checa – Mercado 27 de Febrero	26
15	Feria Libre – Sidcay	28
16	Turi	-

Fuente: GAD Municipalidad Cuenca. Guía de transporte urbano de la ciudad de Cuenca.
Elaboración: Grupo de Tesis

Estas líneas circulan generalmente por las vías de tipo arterial o colector cubriendo todo el sector. Atravesando vías como la Av. Loja, Av. Remigio Crespo, Av. 10 de Agosto, Av. 12 de Abril, Guayas, Florencio Astudillo, Av. Paucarbamba, Francisco Moscoso, Roberto Crespo, Ricardo Muñoz, Av. Pichincha, Unidad Nacional entre otras.

De estas vías las más transitadas por el transporte público son la Av. 12 de Abril y la Av. Solano por las que circulan más de 10 líneas de buses, convirtiéndose en ejes principales para la ciudad. (Ver gráfico 2.4.9)

GRÁFICO 2.4.9: CIUDAD DE CUENCA
Principales destinos en transporte público



Fuente: GAD Municipalidad Cuenca. Guía de transporte urbano de la ciudad de Cuenca.
Elaboración: Grupo de Tesis

- **Transporte comercial**

Este tipo de transporte es el que presta servicios a terceras personas a cambio de una contraprestación económica, siempre y cuando no sea de servicio de transporte colectivo o masivo.⁶ (Ver fotografía 2.4.2)

Los transportes comerciales pueden ser: taxis, transporte escolar e institucional, carga liviana, turismo, entre otros.

FOTOGRAFÍA 2.4.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Transporte comercial. Av. 12 de Abril



Fuente: Grupo de Tesis

En la ciudad de Cuenca tan solo el 4% de la población se moviliza a través de transporte comercial, pero no existe un análisis en el que se pueda establecer cual son las principales destinos en este tipo de medio.

⁶ Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad vial. (Agosto, 2008). Art 57. Ecuador.

- **Transporte por cuenta propia**

Este es un servicio que satisface necesidades de movilización de personas o bienes, dentro del ámbito de las actividades comerciales exclusivas de las personas naturales y/o jurídicas, mediante el uso de su propio vehículo o flota privada.⁷ (Ver fotografía 2.4.3)

En este tipo de transporte se encuentran los vehículos privados y las motocicletas.

FOTOGRAFÍA 2.4.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Transporte por cuenta propia



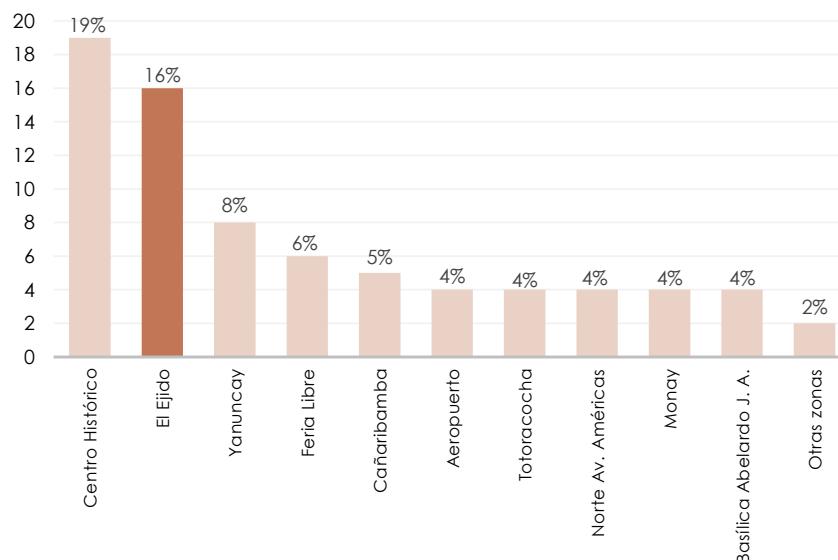
Fuente: Grupo de Tesis

El 32% se moviliza a través de vehículos privados en la ciudad de Cuenca. Al cruzar las variables de motivos y modos de viaje se determina que a través de vehículos privados el 42% de la población se moviliza por motivos laborales, seguido por gestiones, recreación, estudio y compras entre el 10 y 20% y con el 2% por salud. Es por ello que el principal destino es el Centro Histórico, seguido de El Ejido porque son los lugares donde existen la mayor cantidad de equipamientos relevantes. (Ver gráfico 2.4.10)

⁷ Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad vial. (Agosto, 2008). Art 58. Ecuador.

GRÁFICO 2.4.10: CIUDAD DE CUENCA

Principales destinos en transporte privado o por cuenta propia



Fuente: EMOV. (2015). Categorización de la demanda de transporte de Cuenca. Obtenido de: <http://www.cuenca.gob.ec/?q=system/files/planmovilidadcaracdemanda.pdf>
Elaboración: Grupo de Tesis

• MEDIOS NO MOTORIZADO

En este medio están los peatones y aquellos que ocupan la bicicleta como medio de movilización. El 31% prefiere caminar para llegar a su destino, mientras que tan solo el 1% ocupa la bicicleta para trasladarse. (Ver fotografía 2.4.4)

Al igual que los medios motorizados, el motivo laboral es el principal en viajes a pie con el 33%, seguido por compras que la población prefiere hacerlo caminando con el 22%, por gestiones estudios y recreación entre el 11 y 17% y con tan solo el 2% por motivos de salud.

Sin duda el Centro Histórico es el principal destino de viajes a pie con el 32%, debido a la proximidad de usos que allí se concentran, por lo que se podría concluir que los modos y motivos de viajes están ligados directamente a las actividades humanas. El Ejido ocupa el segundo lugar con el 12% de los viajes realizados a pie como se observa en el gráfico 2.4.11 y otras zonas de la ciudad con porcentajes inferiores al 6%.

FOTOGRAFÍA 2.4.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

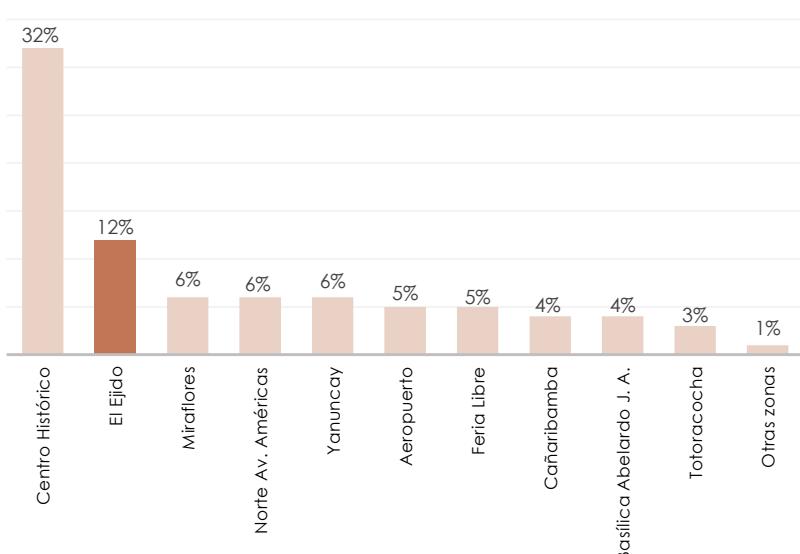
Transporte no motorizado (peatones - ciclistas)



Fuente: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.4.11: CIUDAD DE CUENCA

Principales destinos en medios no motorizados, a pie.



Fuente: EMOV. (2015). Categorización de la demanda de transporte de Cuenca. Obtenido de: <http://www.cuenca.gob.ec/?q=system/files/planmovilidadcaracdemanda.pdf>
Elaboración: Grupo de Tesis

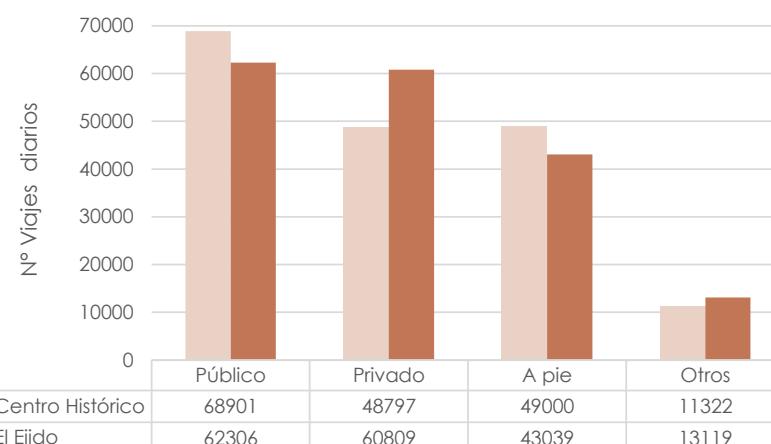
• CONCLUSIONES

Según los datos del Plan de Movilidad de la ciudad, los viajes con destino en el Centro Histórico equivalen al 24% y el 14% en El Ejido, esto se debe a que son zonas donde existen elementos generadores de viajes como son los equipamientos administrativos, educativo, de recreación de salud, entre otros.

El medio predominante en que se realizan los viajes originados en estas 2 zonas de la ciudad es el transporte público seguido por el transporte privado, sin embargo, existe un alto grado de peatonalidad entre estas zonas, ocupando las conexiones como puentes, escalinatas y pasarelas peatonales. (Ver gráfico 2.4.12)

GRÁFICO 2.4.12: CIUDAD DE CUENCA

Modos de transporte con origen en el Centro Histórico y El Ejido



Fuente: EMOV. (2015). Categorización de la demanda de transporte de Cuenca. Obtenido de: <http://www.cuenca.gob.ec/?q=system/files/planmovilidadcaracdemanda.pdf>
Elaboración: Grupo de Tesis

Se puede observar que existe una gran cantidad de vehículos que circulan diariamente por el sector, sobrepasando en ciertas vías la máxima capacidad con las que fueron diseñadas, evidenciándose de mayor manera en las horas pico.

Por el nuevo "Sistema Integrado de Transporte", (SIT) implementado en Diciembre del 2013, se empezó a renovar el parque automotor de los buses urbanos, con unidades nuevas de color rojo con 3 puertas para facilidad de los usuarios, sin embargo, muchas unidades aun no realizan este cambio, siendo fácil su identificación por el mal estado en que se encuentran. Sin embargo, aunque se cambien todas las unidades para un relativo mejoramiento, se sigue evidenciando el mal servicio dado por los conductores de las unidades del transporte público, ocasionando conflictos en el incumplimiento de las señales de tránsito, paradas de buses no servidas, sobrecarga de pasajeros especialmente en las horas pico, exceso de velocidad, provocando inseguridad tanto para los usuarios como para los peatones, llegando a ocasionar hasta accidentes mortales.

Otro inconveniente es sin duda el estacionamiento en las calles, en los carriles de circulación del transporte público específicamente en las paradas de buses, que generan inconvenientes a los conductores de los buses al momento de recoger o bajar pasajeros de las unidades, pudiendo ocasionar accidentes.

Aunque se está promoviendo la bicicleta como medio de movilización, la gestión es muy baja aun, como se evidencia en los datos estadísticos (0.70%), esto se debe a que no se cuenta con una infraestructura adecuada en la ciudad que garantice la seguridad de los ciclistas, así como una falta de cultura por parte de los conductores de los distintos automotores.

El excesivo número de vehículos privados en la ciudad y a su vez en el sector, provoca una contaminación auditiva por la producción de ruido que afecta a los peatones que transitán o viven cerca de las vías de alto flujo vehicular. Además produce incremento en los tiempos de viaje así como congestionamiento vehicular.

2.4.4.2 TRÁNSITO

A. FLUJO VEHICULAR

El flujo vehicular o volumen de tránsito es la cantidad de vehículos que circulan por un punto o sección de vía durante un determinado tiempo, expresado en unidades de vehículos equivalentes, en este caso se los ha dividido en 5 los tipos de transporte:

- Bicicleta
- Moto
- Vehículos livianos
- Buses
- Vehículos pesados y especiales

Este conteo permite determinar el tipo de vehículo predominante así como las horas pico, las cuales variarán dependiendo la estación y los usos de suelo.

Se decidió hacer el conteo vehicular en intersecciones debido a que son puntos conflictivos en la movilidad, estas fueron escogidas en base a visitas a campo, por el alto flujo vehicular que se evidencia y por su jerarquía, es decir el cruce de los principales ejes viales del sector.

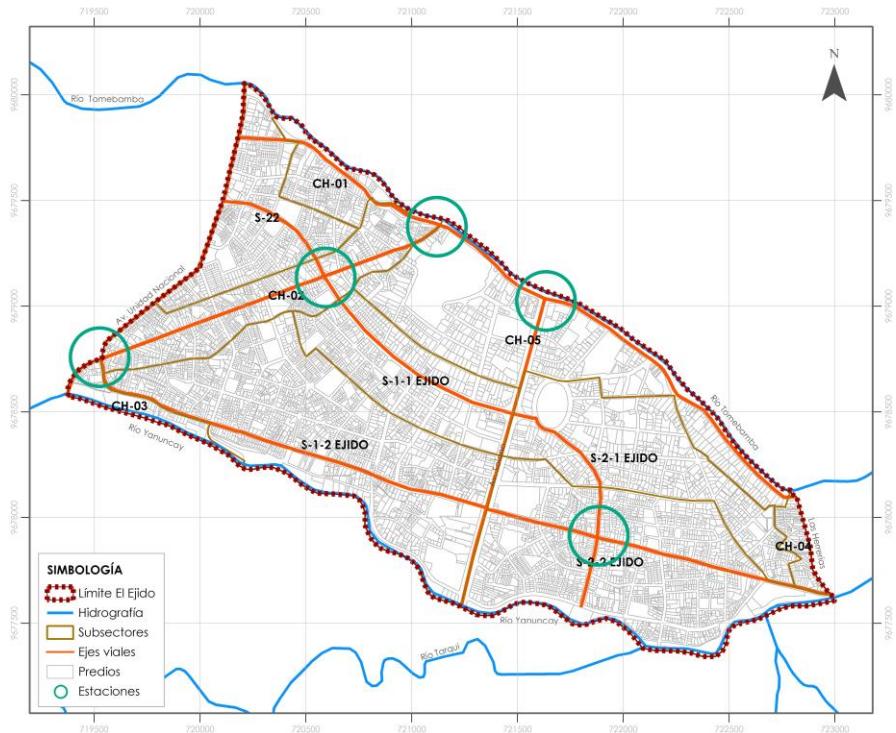
Debido a la complejidad y la extensión del levantamiento de la información primaria, realizada durante 13 horas desde las 6:30am hasta las 19:30, se determinaron únicamente 5 intersecciones: (Ver gráfico 2.4.13)

- 2 están conectadas directamente hacia el Centro Histórico, es decir con alto intensidad vehicular:
 - Intersección Av. Loja y 12 de Abril
 - Intersección Av. 12 de Abril y Solano
- 2 intersecciones que se encuentran al interior del sector con una gran cantidad de volumen vehicular:
 - Intersección Av. Loja Y Remigio Crespo
 - Intersección Av. 10 de Agosto y Roberto Crespo

- La intersección entre las avenidas Loja, 10 de Agosto, Unidad Nacional y México, debido a que es el acceso al sector por la parte sur.

GRÁFICO 2.4.13: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Intersecciones consideradas para el conteo vehicular



Elaboración: Grupo de Tesis

B. ESTACIONES DE CONTEO VEHICULAR

En el transcurso del día el volumen vehicular varía a medida que la población realiza sus viajes de forma cotidiana, también influye el medio de transporte, la frecuencia, y los motivos de viaje por el cual las personas de desplazan generando las denominadas horas pico.

- INTERSECCIÓN ENTRE LA AV. LOJA, AV. 10 DE AGOSTO, UNIDAD NACIONAL Y MÉXICO**

Como se observa en el gráfico 2.4.14 y en el cuadro 2.4.2 el mayor número de vehículos pasan por la estación 3, es decir por la Av. 10 de Agosto ingresando a El Ejido con un 37,7% del total de vehículos, mientras que las otras dos estaciones cuentan con un porcentaje similar a 31%.

En cuanto al número de vehículos más del 90% pertenecen a vehículos livianos, entre el 2 y 3% están el número de buses y motos y con menos del 1% las bicicletas y los vehículos pesados. (Ver cuadro 2.4.2)

GRÁFICO 2.4.14: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Estaciones de conteo vehicular en la intersección Av. Loja, 10 de Agosto, Unidad Nacional y México



Elaboración: Grupo de Tesis

CUADRO 2.4.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Flujo vehicular: intersección de la Av. Loja, 10 de Agosto, Unidad Nacional y México

TIPO	ESTACIONES			TOTAL	
	Av. Loja	Av. 10 de Agosto	Unidad Nacional		
	1 →	2 ↑	3 ↓	#	%
Bicicletas	66	85	48	199	0,87
Moto	185	192	222	599	2,61
Liviano	6732	6536	8064	21332	92,96
Buses	126	303	270	699	3,05
Pesados	7	62	49	118	0,51
TOTAL	7116	7178	8653	22947	100
%	31,01	31,28	37,71	100,00	

Fuente: El Ejido. Ficha de conteo vehicular. (Febrero 2015)

Elaboración: Grupo de Tesis

En el gráfico 2.4.15 se observa que existe un gran flujo vehicular todo el día con un promedio de 1700 vehículos por hora, determinándose un mayor número en las consideradas como horas pico en la intersección entre las 16:30 y 17:30 (2320) y entre las 7:30 y 8:30 (2036), esto se debe a que esta es un acceso principal hacia el Centro Histórico y al mismo sector.

GRÁFICO 2.4.15: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Flujo vehicular en la intersección de la Av. Loja y 10 de Agosto



Fuente: El Ejido. Ficha de conteo vehicular. (Febrero 2015)

Elaboración: Grupo de Tesis

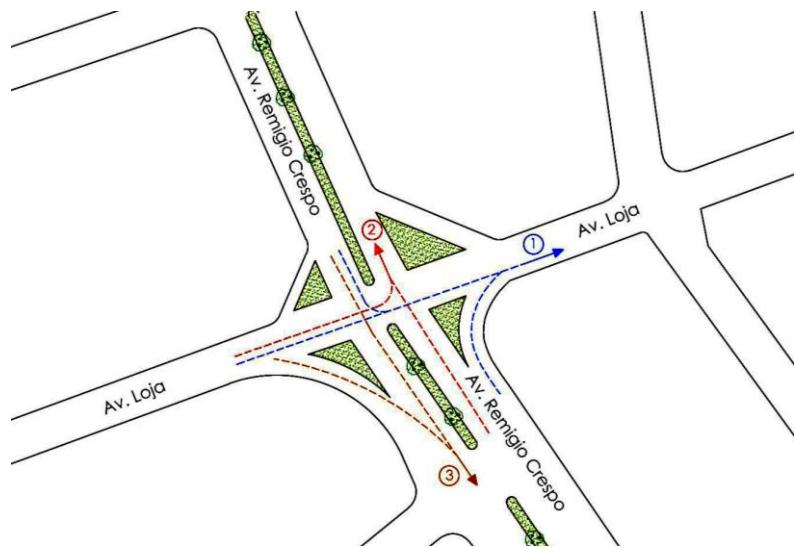
• INTERSECCIÓN ENTRE LA AV. LOJA Y LA AV. REMIGIO CRESPO

Como se observa en el gráfico 2.4.16 y en el cuadro 2.4.3 el mayor número de vehículos pasan por la estación 3, es decir ingresando a la Remigio Crespo con el 47%, seguido por la estación 1, la Av. Loja con el 31%, mientras que la estación 2 es por donde transitan menor número de vehículos, el 22%.

En la intersección transitan mayoritariamente vehículos livianos, con el 94%, con una gran diferencia le siguen las motos con un 3%, los buses con 1%, mientras que con menos del 1% las bicicletas y los vehículos pesados. (Ver cuadro 2.4.3)

GRÁFICO 2.4.16: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Estaciones de conteo vehicular en la intersección Av. Loja y Remigio Crespo



Elaboración: Grupo de Tesis

CUADRO 2.4.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Flujo vehicular en la intersección de la Av. Loja y Remigio Crespo

TIPO	ESTACIONES			TOTAL	
	Av. Loja	Remigio Crespo			
	1 →	2 ↑	3 ↓	#	%
Bicicletas	92	66	109	267	0,95
Moto	277	177	426	880	3,13
Liviano	8018	5927	12490	26435	94,07
Buses	270	121	105	496	1,77
Pesados	3	4	16	23	0,08
TOTAL	8660	6295	13146	28101	100
%	30,82	22,40	46,78	100,00	

Fuente: El Ejido. Ficha de conteo vehicular. (Febrero 2015)

Elaboración: Grupo de Tesis

En el gráfico 2.4.17 se observa que existe un gran flujo vehicular, especialmente en la mañana sobre los 2000 vehículos por cada hora, disminuyendo en ciertas horas de la tarde. El promedio de vehículos por hora en esta intersección es de 2200, evidenciándose que las horas pico están entre las 16:30 y 17:30 (2743) y entre las 11:30 y 12:30 (2607), horas en las que la población sale de sus trabajos ya sea para el almuerzo o al fin de su jornada diaria.

GRÁFICO 2.4.17: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Flujo vehicular en la intersección de la Av. Loja y Remigio Crespo



Fuente: El Ejido. Ficha de conteo vehicular. (Febrero 2015)

Elaboración: Grupo de Tesis

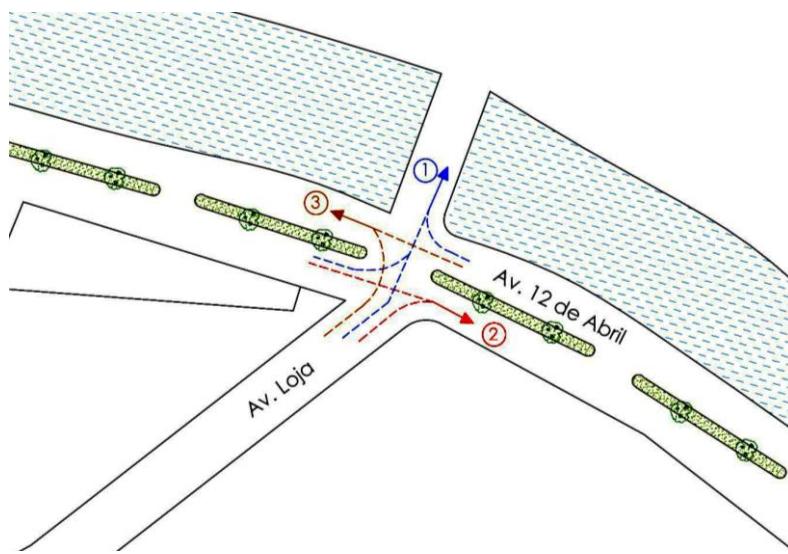
- INTERSECCIÓN ENTRE LA AV. LOJA Y LA 12 DE ABRIL

En el gráfico 2.4.18 y cuadro 2.4.4 se observa que el mayor número de vehículos pasan por la estación 1 con un 45%, es decir que la mayoría de autos ingresan al Centro Histórico de la ciudad, el 30% de vehículos en la estación 3 subiendo la Av. 12 de Abril, saliendo de El Ejido y el 25% de vehículos bajan la Av. 12 de Abril, es decir la estación 2. Aunque la sección de la Av. 12 de Abril sea la misma en los 2 sentidos de la vía, se evidencia que existe mayor flujo vehicular en el carril junto al río Tomebamba.

En esta intersección el 91% de vehículos son livianos, seguido por los buses con el 4,6%, las motos con el 3,6% y las bicicletas y autos pesados con menos del 1%.

GRÁFICO 2.4.18: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Estaciones de conteo vehicular en la intersección Av. Loja y 12 de Abril



Elaboración: Grupo de Tesis

CUADRO 2.4.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Flujo vehicular en la intersección de la Av. Loja y 12 de Abril

TIPO	ESTACIONES			TOTAL	
	Av. Loja	Av. 12 de Abril			
	1 ➔	2 ➜	3 ➞	#	%
Bicicletas	110	19	38	167	0,65
Moto	495	225	212	932	3,60
Liviano	10666	5938	6948	23552	91,09
Buses	367	382	437	1186	4,59
Pesados	1	9	10	20	0,08
TOTAL	11639	6573	7645	25857	100
%	45,01	25,42	29,57	100,00	

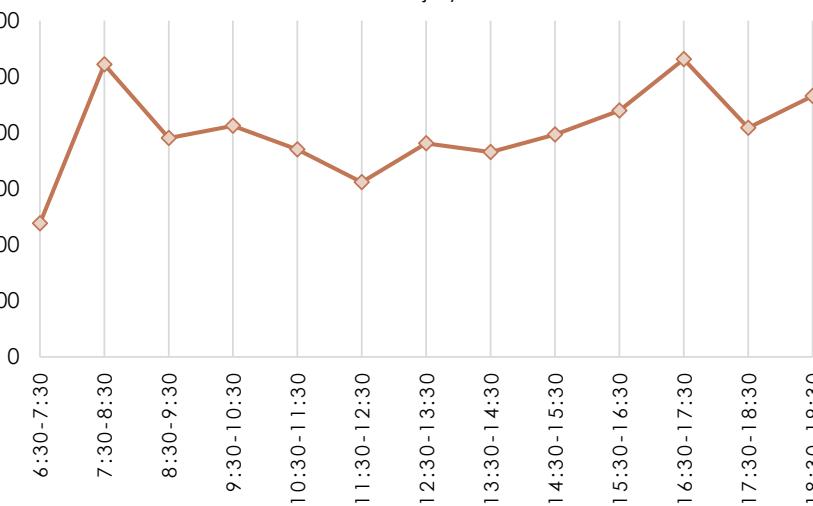
Fuente: El Ejido. Ficha de conteo vehicular. (Febrero 2015)

Elaboración: Grupo de Tesis

El flujo promedio por hora en esta intersección es de 2000 vehículos, esto se debe a que esta es una de las principales entradas hacia el Centro Histórico por el sur. Se evidencia una mayor afluencia entre las 16:30 - 17:30 (2654) y las 7:30 - 8:30 (2609), debido a que so horas en las que la población ingresa y sale de sus trabajos. (Ver gráfico 2.4.20)

GRÁFICO 2.4.19: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Flujo vehicular en la intersección de la Av. Loja y 12 de Abril



Fuente: El Ejido. Ficha de conteo vehicular. (Febrero 2015)

Elaboración: Grupo de Tesis

• INTERSECCIÓN ENTRE LA AV.12 DE ABRIL Y SOLANO

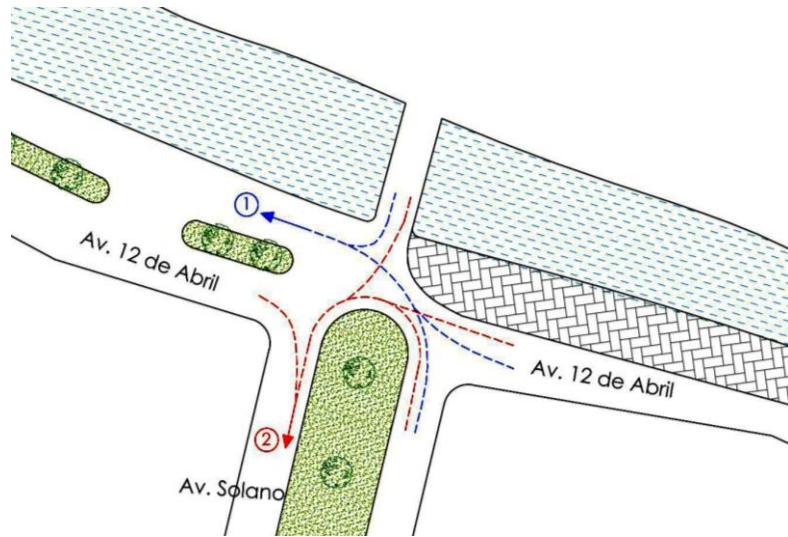
Como se observa en el gráfico 2.4.20 y en el cuadro 2.4.5, se han establecido dos estaciones de conteo en esta intersección, el mayor flujo vehicular se encuentra en la Av. Solano en la estación 2 con el 59%, mientras que en la estación 1 está el 41% de vehículos.

En esta intersección se han contabilizado un total de 25467 vehículos en un lapso de 13 horas.

En cuanto al número de vehículos el 90% son livianos, el 5,36% pertenece a buses, esta intersección es por la que transitan el mayor número de buses, la motos con el 3,47% y las bicicletas con tan solo el 0,47%.

GRÁFICO 2.4.20: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Estaciones de conteo vehicular en la intersección Av. 12 de Abril y Solano



Elaboración: Grupo de Tesis

CUADRO 2.4.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Flujo vehicular en la intersección de la Av. 12 de Abril y Solano

TIPO	ESTACIONES		TOTAL	
	12 de Abril	Av. Solano	#	%
Bicicletas	74	45	119	0,47
Moto	499	384	883	3,47
Liviano	9375	13698	23073	90,60
Buses	554	810	1364	5,36
Pesados	5	23	28	0,11
TOTAL	10507	14960	25467	100
%	41,26	58,74	100,00	

Fuente: El Ejido. Ficha de conteo vehicular. (Febrero 2015)

Elaboración: Grupo de Tesis

En el gráfico 2.4.21 se observa que existe un gran flujo vehicular todo el día, con un promedio de 2000 vehículos por hora, en las que se evidencia que las horas pico están entre las 14:30-15:30 (2539), entre 12:30 - 13:30 (2518) y entre las 16:30 - 17:30 (2376).

GRÁFICO 2.4.21: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Flujo vehicular en la intersección de la Av. 12 de Abril y Solano



Fuente: El Ejido. Ficha de conteo vehicular. (Febrero 2015)

Elaboración: Grupo de Tesis

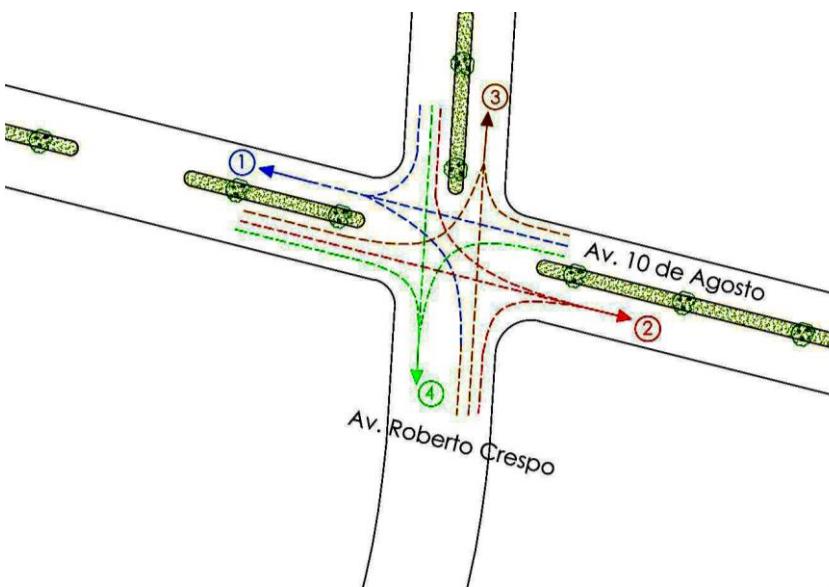
- INTERSECCIÓN ENTRE LA AV. 10 DE AGOSTO Y ROBERTO CRESPO

El 75% de vehículos circulan por la Av. 10 de Agosto como se observa en el gráfico 2.4.22 y en el cuadro 2.4.6, teniendo en la estación 1 el 47,67% de vehículos y por la estación 2 el 27,63%, mientras que en la Av. Roberto Crespo existe menos número de vehículos, en el carril de bajada, la estación 4 tiene el 18,37% de vehículos y la estación 3 cuenta con el 6,33%.

En esta intersección como en las anteriores el mayor número de vehículos son los livianos con el 94,63%, seguido por las motos con un 2,62%, las bicicletas y buses con el 1,3%.

GRÁFICO 2.4.22: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Estaciones de conteo vehicular en la intersección Av. 10 de Agosto y Roberto Crespo



Elaboración: Grupo de Tesis

CUADRO 2.4.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Flujo vehicular en la intersección de la Av. 10 de Agosto y Roberto Crespo

TIPO	ESTACIONES				TOTAL	
	Av. 10 de Agosto		Av. Roberto Crespo			
	1 ←	2 →	3 ↑	4 ↓	#	%
Bicicletas	212	27	29	26	294	1,36
Moto	208	152	54	153	567	2,62
Liviano	9863	5507	1284	3790	20444	94,63
Buses	15	272	0	0	287	1,33
Pesados	0	12	0	0	12	0,06
TOTAL	10298	5970	1367	3969	21604	100
%	47,67	27,63	6,33	18,37	100,00	

Fuente: El Ejido. Ficha de conteo vehicular. (Febrero 2015)

Elaboración: Grupo de Tesis

Esta intersección es sin duda, la de menos volumen vehicular comparado con las otras 4 estaciones, con 1300 vehículos por cada hora, esto se debe a que por la Av. Roberto Crespo no transitan muchos vehículos como por la Av. 10 de Agosto. En el gráfico 2.4.23 se observa que existe un flujo vehicular constante pero que entre las 14:30-15:30 (2853), existe un notable incremento de vehículos.

GRÁFICO 2.4.23: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Flujo vehicular en la intersección de la Av. 10 de Agosto y Roberto Crespo



Fuente: El Ejido. Ficha de conteo vehicular. (Febrero 2015)

Elaboración: Grupo de Tesis



C. CONCLUSIONES

El conteo se realizó la segunda semana de febrero de 2015, y coincidió en las vacaciones de la Universidad de Cuenca y de los distintos planteles educativos tanto fiscales como particulares, es por ello que de cierta manera se ve afectado el conteo realizado, ya que el volumen de tráfico sería mucho mayor y las horas picos fuesen otras como al ingreso y salida de los distintos planteles educativos.

Sin embargo, con esta variante el flujo vehicular que soporta El Ejido es muy alto en todo el transcurso del día.

El número de vehículos livianos sobrepasa el 90% en todas las intersecciones, seguido de los buses y posteriormente de las motos que en los últimos años se están ocupando mucho. Las bicicletas y los vehículos pesados son los que tienen un porcentaje inferior al 1%.

2.4.5 CONCLUSIONES

El 65% de los viajes locales en la ciudad de Cuenca se realizan en modos sustentables, es decir en transporte público y medios no motorizados (peatonal y en bicicleta) y tan solo el 32% en vehículos privados.

Todo el sector se encuentra servido por la transportación pública colectiva, por donde recorren 16 líneas de transporte que lo comunican con el resto de la ciudad. La calidad del servicio no es de lo mejor, debido a que los conductores ocasionan conflictos en el incumplimiento de las señales de tránsito, sobrecarga de pasajeros en las unidades especialmente en horas pico, altas velocidades lo que genera inseguridad para los usuarios como para los transeúntes.

El principal destino es el Centro Histórico seguido por El Ejido tanto para el transporte público como para privado, esto se debe a que es una zona inmediata al Centro Histórico donde están concentrados muchos equipamientos importantes como escuelas, colegios, hospitales, clínicas, parques entre otros, siendo un punto de atracción para la población.

Uno de los problemas del tránsito urbano son los estacionamientos, debido a que las personas prefieren estacionar en las calles antes que en los

parqueaderos ya sea por economía o comodidad, lo que ocasiona el deterioro de la funcionalidad y fluidez del sistema vial. Este problema se evidencia en la mayoría de vías sobre todo en aquellas afectadas por proceso de renovación urbana y cambio de uso de suelo como son la Av. Remigio Crespo, Paucarbamba, Av. 12 de Abril, entre otras.

Aunque el conteo vehicular se haya realizado en épocas de vacaciones tanto para la Universidad como para las escuelas y colegios, aun así se evidencia un gran volumen de tráfico y problemas de congestionamiento. La mayoría de vehículos que circulan son livianos seguidos muy de lejos por los buses y las motocicletas.

En las 5 estaciones maestras que se desarrolló el conteo vehicular se evidenció una gran cantidad de vehículos, sobrepasando en 4 de ellas los 20000 vehículos, obteniendo un promedio de aproximadamente 24400, de los cuales más del 90% son vehículos livianos.

Un componente principal para el volumen de vehículos en cada intersección es la jerarquía de la vía, el número de carriles, la sección de las vías así como también los usos de suelo que se desarrollen cerca a las mismas. Según esta aclaración se tiene a continuación el tránsito vehicular de las 5 intersecciones, mencionadas en orden descendente según el número de automotores:

- La intersección entre la Av. Loja y Av. Remigio Crespo es la estación por la cual transitan el mayor número de vehículos, un total de 28833, en un lapso de 13 horas, teniendo un promedio por hora de 2218 vehículos.
- Por la intersección entre la Av. 12 de Abril y Solano circulan 26267 vehículos, con un promedio de 2020 autos cada hora.
- Circulan 26157 vehículos diarios por la intersección entre la Av. Loja y 12 de Abril, con un promedio de 2012 cada hora.
- Un total de 22947 vehículos circulan por la intersección de la Av. Loja, 10 de Agosto y Unidad Nacional.
- La intersección de la Av. 10 de Agosto y Roberto Crespo es la que menos flujo vehicular tiene en relación a las otras intersecciones con aproximadamente 18000 vehículos y un promedio por hora de 1380 automotores.

2.5 Equipamientos







2.5.1 ANTECEDENTES

El equipamiento es el conjunto de edificaciones, espacios, instalaciones y servicios que tienen como objetivo satisfacer las necesidades de la población y la mejora de su calidad de vida. En estos equipamientos se realizan actividades que proporcionan a la población servicios básicos de bienestar y de apoyo a las actividades productivas, tales como: educación, salud, recreación, cultura, comunicaciones, servicios de administración y gestión, seguridad, etc.¹

El equipamiento comunitario, constituye uno de los elementos fundamentales en la estructuración de los asentamientos y en el fomento de las relaciones sociales entre los habitantes de un determinado territorio. Permite desarrollar las actividades diarias de la comunidad, de ahí que es necesario que los equipamientos urbanos satisfagan a tiempo y en forma adecuada conforme a los requerimientos de la población. Es aquí que la planificación efectiva, cobra importancia en la dotación de los equipamientos, garantizando una adecuada distribución y por ende cobertura a toda la población.

En términos de planeación los equipamientos deberían favorecer la construcción de la ciudad y la ciudadanía mediante una integración armónica con el entorno para evitar la generación de impactos negativos en los mismos sectores que a la vez benefician. Es preciso tener presente que estas infraestructuras son consideradas importantes generadoras de impactos negativos, en este sentido, es posible afirmar que los equipamientos contribuyen de forma directa a la construcción de una mejor calidad de vida, puesto que de acuerdo al servicios que estos prestan, pueden transformar el territorio de una manera positiva o negativa.

La magnitud y el tipo de impactos dependen principalmente de los siguientes factores:

- La escala o cobertura.
- El carácter público, privado o mixto, relacionado con factores como el tipo de transporte utilizado por los usuarios y la demanda de cupos de estacionamiento.
- Los horarios de prestación de servicios.
- La permanencia de los usuarios en el equipamiento que puede ser constante o de estancias cortas.
- La naturaleza del servicio prestado, que implica variaciones en el tipo de impactos relacionados con el medio ambiente y la movilidad.
- Las características del entorno en el que se localiza, relacionadas con los usos del suelo y el espacio público.¹

Los equipamientos también son elementos arquitectónicos que deben garantizar el diseño de plantas físicas eficientes y adecuadas que permitan prestar servicios de calidad a los usuarios.

Finalmente, los equipamientos son hechos urbanos, no solo por su localización en la ciudad con la cual tienen una relación de interdependencia en cuanto a impactos, beneficios y requerimientos, sino además porque, en conjunto, conforman uno de los principales sistemas estructurantes de las urbes en relación directa con los otros sistemas.²

¹ Franco Ángela, Zabala Sandra "Los equipamientos urbanos como instrumentos para la construcción de ciudad y ciudadanía" ,pág. 19

² Calderón Franco, María Ángela (2010) "Ciudad y equipamientos: impactos y manejo. Tres casos en Bogotá".

2.5.2 OBJETIVOS

Los objetivos que se han determinado para realizar este estudio son los siguientes:

- Localizar y conocer la situación actual de los equipamientos comunitarios existentes en El Ejido.
- Conocer los problemas generados por equipamientos, así como sus causas y efectos.
- Analizar la localización de los equipamientos y sus impactos en el espacio urbano.

2.5.3 ASPECTOS GENERALES

2.5.3.1 CONCEPTOS UTILIZADOS

Equipamiento Urbano: son dotaciones que la comunidad entiende como imprescindibles para el funcionamiento de la estructura social y cuya cobertura ha de ser garantizada colectivamente.³

Radio de Influencia: es el alcance y dominio territorial que tiene, en este caso un equipamiento para prestar sus servicios al territorio sobre el cual está emplazado.⁴

Déficit: es la escasez de algo que se considera como imprescindible. Para el diagnóstico se tomará como déficit de cobertura de un equipamiento, cuando estos no cumplan con la normativa requerida.

Superávit: es la abundancia de algo que se considera útil o necesario, para el diagnóstico se entenderá como superávit al excedente de cobertura de un equipamiento comunitario.

Funcional: cuando el local fue pensado y creado para tener su uso actual.

³ Hernández Aja Agustín.(2000) "Barrios y equipamientos públicos: esencia del proyecto democrático de la ciudad", pág. 88.

⁴ Universidad de Cuenca "Plan de Ordenamiento Urbano de Guarainag", Tomo II, pág. 63

2.5.3.2 ASPECTOS METODOLÓGICOS

Para llevar a cabo el desarrollo del tema se planteó la siguiente metodología:

- Recopilación de información proporcionada por la Municipalidad de Cuenca, actualizada hasta el año 2013.
- Recopilación de información primaria mediante visitas a campo, con la cual se actualizó la información proporcionada por la Municipalidad.
- Registro fotográfico de los distintos equipamientos.
- Procesamiento de información para la elaboración de cuadros estadísticos y gráficos, insumos esenciales para la redacción del diagnóstico.

2.5.4 CONTENIDOS

2.5.4.1 EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN EL EJIDO

Los equipamientos pueden ser de diferentes tipos de acuerdo al servicio que prestan como: educación, salud, gestión, cultura, aprovisionamiento, entre otros, y tener una cobertura de servicio territorial como comunal, parroquial, cantonal e incluso regional. También estos pueden ser de carácter público o privado de acuerdo a las instituciones o entidades que los provean, ya sea el gobierno nacional, gobierno provincial, gobierno local o instituciones privadas.⁵

Actualmente la dotación de los equipamientos públicos en Cuenca, son provistos por los diferentes Ministerios del Gobierno y por el GAD del Cantón Cuenca, de acuerdo a lo que determina la ley del COOTAD.

En el presente análisis se ha identificado y clasificado los equipamientos urbanos como: mayores y menores.

⁵ GAD Municipal de Cuenca. PDOT "Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca". 2014- Diagnóstico pág. 388

2.5.4.2 EQUIPAMIENTO URBANO MAYOR

A. EDUCACIÓN

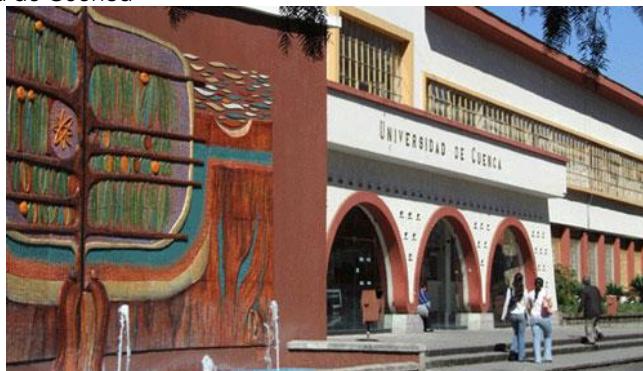
• Universidad de Cuenca

El campus principal se encuentra ubicado en la Av. 12 de Abril entre las calles Agustín Cueva y la Av. Loja, el predio tiene una superficie de 12 ha aproximadamente, el equipamiento acoge alrededor de 15000 estudiantes de la ciudad y la región sur del país. (Ver fotografía 2.5.1) Sin embargo hay dos espacios que pertenecen también a la universidad pero se encuentran fuera del campus central estos son: La facultad de Ciencias Químicas y la facultad de Ciencias de la Hospitalidad.

Los principales problemas que genera este equipamiento se refieren al tráfico, congestión y la movilidad entendida desde el punto de vista del transporte de los estudiantes, porque pese a ser aventajada por la ubicación de la Universidad dentro de la ciudad, inmediatamente cercana al Centro Histórico y bordeada de puntos de conexión para el transporte público, no cuenta con espacios para estacionamiento suficientes para los usuarios, lo que produce conflictos por la utilización de carriles en las calles aledañas para este fin, ocasionando congestionamiento en el tráfico vehicular. Además de estar circunscripta por todo tipo de servicios, adquisición de bienes y actividades complementarias.

FOTOGRAFÍA 2.5.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Universidad de Cuenca



Fuente: Grupo de Tesis.

B. RECREACIÓN

• Estadio Alejandro Serrano Aguilar

Ubicado en la Av. del Estadio y José Peralta, cuenta con un área de 2.2 ha aproximadamente, su capacidad es para 22.000 espectadores. (Ver fotografía 2.5.2).

La asignación del predio para este equipamiento se dio antes que inicie el proceso de urbanización de El Ejido, su ubicación ha influido de manera significativa en la consolidación morfológica del sector. Construido con el nombre de Estadio Municipal "El Ejido" en 1945 por Honorato Carvallo en ese entonces, presidente de la Federación Deportiva del Azuay.

Actualmente se formula el proyecto de ampliación y remodelación que desarrolla la Municipalidad; se efectuarán cambios de estructura, reconstrucción de camerinos, incremento de la capacidad para 30.000 espectadores, entre otros.

Los problemas que generan dicho equipamiento son referentes a la demanda de estacionamientos cuando se realizan eventos culturales y deportivos, que a pesar de las alternativas de parqueo como en el parque de la Madre que cuenta con un parqueadero subterráneo, existen conflictos de congestionamiento y tráfico vehicular.

FOTOGRAFÍA 2.5.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Estadio Alejandro Serrano Aguilar



Fuente: Grupo de Tesis.

- **Pista de Bicicross. La Concordia**

Localizada en la Av. Remigio Crespo entre las calles Antonio Tamariz y José Lozano. No existen mayores problemas con respecto a este equipamiento salvo la readecuación de la pista que los deportistas piden a la Federación Deportiva del Azuay. (Ver fotografía 2.5.3)

FOTOGRAFÍA 2.5.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Pista de Bicicross



Fuente: Diario El Tiempo

C. SALUD

Los estudios del PDOT del cantón Cuenca del año 2014 determinaron que los equipamientos de salud de mayor jerarquía en la ciudad, tienen un superávit poblacional prestando mas bien un servicio de influencia regional.

- **Hospital Militar de la III División de Tarqui**

Ubicado en la Av. 12 de Abril entre la Av. Solano y la calle Federico Malo, posee una superficie de 2400 m² y una capacidad para 50 camas, el equipamiento pertenece al Ministerio de Defensa. Cubre las provincias de Azuay, Cañar, Chimborazo, Bolívar, El Oro, y Loja. (Ver fotografía 2.5.4)

El Hospital no cuenta con espacios para estacionamiento, lo que produce conflictos en la Av. 12 de Abril por la utilización de un carril para este fin, ocasionando de esta manera congestionamiento en el tráfico vehicular.

FOTOGRAFÍA 2.5.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Hospital Militar

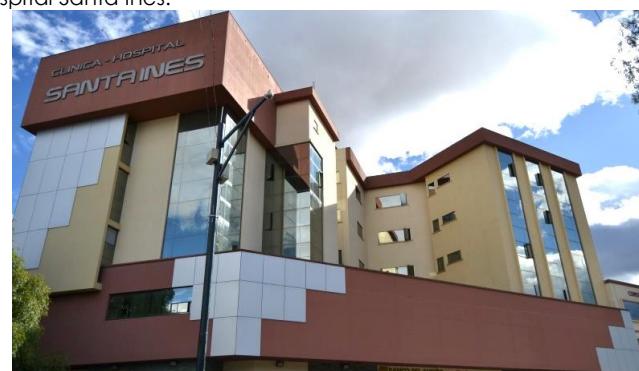


Fuente: Grupo de Tesis.

- **Clínica Hospital Santa Inés**

Localizado entre las calles Daniel Córdova Toral y Agustín Cueva, el predio posee una superficie aproximada de 3000 m², 12.000 m² de construcción con 7 pisos y una capacidad para 80 camas. Desde el año 2012 posee un edificio exclusivo para parqueadero público lo que redujo notablemente la demanda que requería dicho equipamiento, además hay una presencia de usos complementarios o similares como laboratorios clínicos, centros de diagnósticos, farmacias, etc. que de cierta manera atraen problemas de congestión. (Ver fotografía 2.5.5)

FOTOGRAFÍA 2.5.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Clínica Hospital Santa Inés.



Fuente: Grupo de Tesis.

Además es importante señalar el impacto que ha tenido este edificio frente a las edificaciones emplazadas en su entorno, es una zona residencial mayoritariamente con viviendas tipo villa y al construirse un bloque compacto de semejantes características, afecta de manera directa el escenario visual que caracteriza al sector. (Ver fotografía 2.5.5)

• Hospital Monte Sinaí

Emplazado en la calle Miguel Cordero Dávila y Av. Solano, cuenta con dos torres médicas de 7 pisos cada una y una capacidad para 120 camas. Este hospital posee la infraestructura necesaria y no genera mayores problemas en su entorno referente a su funcionamiento, sin embargo, la implantación progresiva de usos complementarios como consultorios médicos, laboratorios clínicos y demás afines podría ocasionar afecciones al sistema vial. Aunque se rescata la existencia de parqueaderos acogen a la ciudadanía que acude a dichos lugares.

Sin el ánimo de introducirnos a censurar la parte arquitectónica, de manera general se puede observar que la morfología de dicho edificio, es un gran bloque inoportuno que transforma el tejido urbano de El Ejido, frente a edificaciones residenciales de baja altura. (Ver fotografía 2.5.6)

FOTOGRAFÍA 2.5.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Hospital Monte Sinaí. Torre I y Torre II



Fuente: Grupo de Tesis.

D. SEGURIDAD

• ECU 911

El sistema Integrado de Seguridad ECU-911 se ubica en la calle Santiago Carrasco, entre Francisco Moscoso y Cornelio Merchán, cuenta con una

superficie de 1900m² de construcción aproximadamente, su inauguración se realizó en abril del 2012. Funciona en un edificio de 5 plantas, equipado con la mas avanzada tecnología, provisto de espacios destinados al monitoreo de todas las actividades de vigilancia de seguridad ciudadana. (Ver fotografía 2.5.7)

De acuerdo a su ubicación este equipamiento no genera mayores problemas, salvo por la tendencia de concentración de actividades complementarias que se generan en sus proximidades. Los cambios urbanos que conllevó el emplazamiento de dicho equipamiento es el cierre de una vía y la obra de un parque que aporta al ornato de la ciudad con una extensión de 2700m², que posee áreas verdes y parqueaderos.

FOTOGRAFÍA 2.5.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

ECU 911



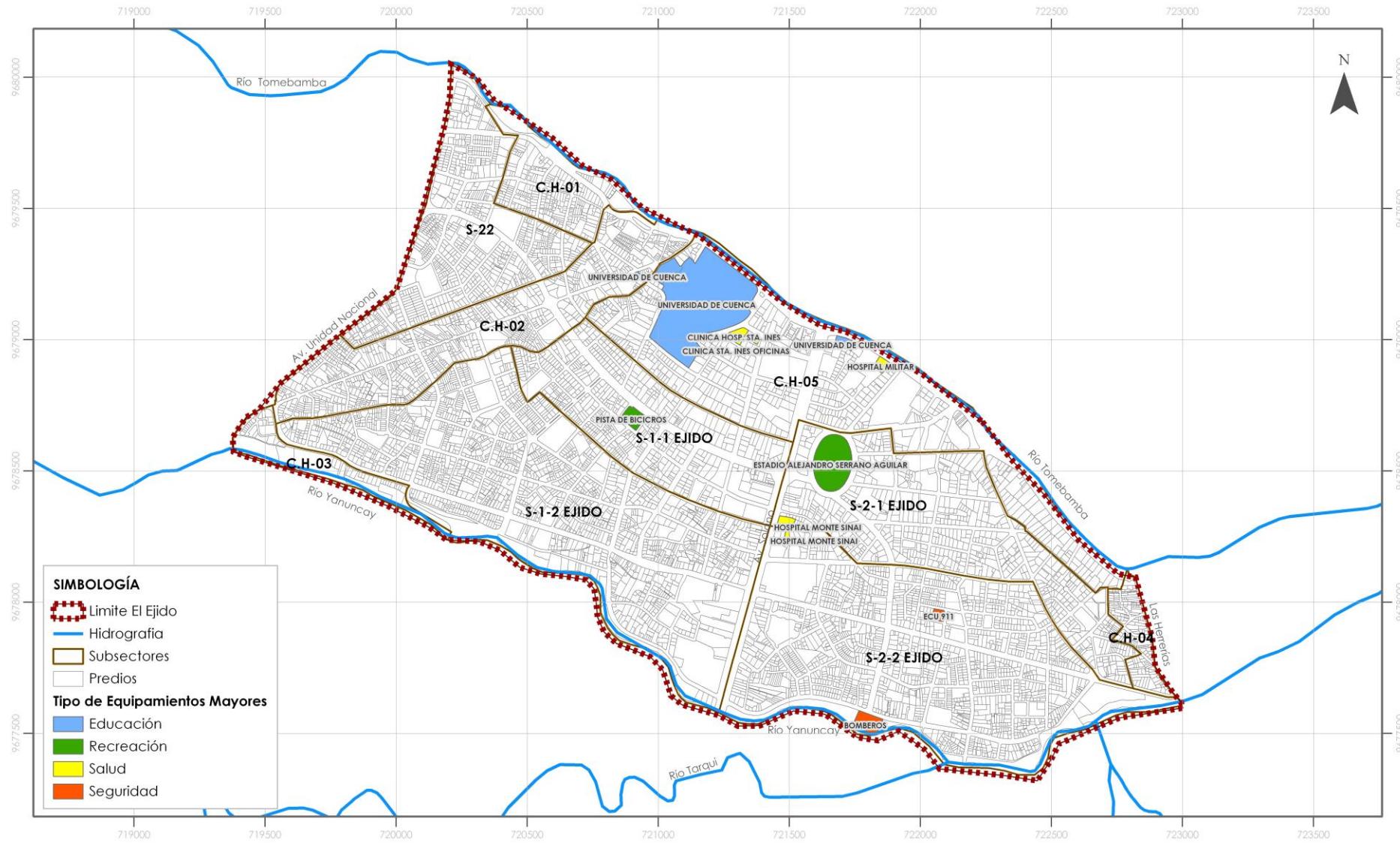
Fuente: Grupo de Tesis

• Escuela de Bomberos

Está ubicada en la Av. 27 de Febrero en el margen izquierdo del Río Yanuncay. Tiene especialistas para impartir conocimientos al personal que labora en agencias de desastres, incluye también al personal de defensa civil, bomberos, organizaciones no-gubernamentales y Cruz Roja.

Este equipamiento no genera mayores problemas salvo por la ubicación en la que se encuentra, puesto que está localizado en la margen de protección del río Yanuncay.

GRÁFICO 2.5.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Equipamientos Urbanos Mayores



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa
Elaboración: Grupo de Tesis.

2.5.4.3 EQUIPAMIENTO URBANO MENOR

A. EDUCACIÓN

La educación está reglamentada por el Ministerio de Educación, dividida en: educación fiscal, fiscomisional, municipal, y particular; laica o religiosa, hispana o bilingüe intercultural.

Los equipamientos de educación se clasifican en cuatro niveles, de acuerdo a lo que determina la Ley de Educación. En el cuadro 2.5.1 se presenta la clasificación y servicio de equipamientos, por población a la que sirven, instituciones o entidades responsables de su funcionamiento, control y dotación, así como las coberturas que tienen los diferentes niveles.

CUADRO 2.5.1: CIUDAD DE CUENCA

Clasificación de los Equipamientos de Educación

NIVEL	POBLACIÓN SERVIDA	RESPONSABILIDAD	COBERTURA
Inicial	niños 0-4 años	Padres o Representantes	Parroquial
	3-4 años	Obligación del Estado	
Básica	niños de 5 años en adelante	Obligación del Estado	Parroquial / Urbano
Bachillerato	jóvenes de 15 años en adelante	Obligación del Estado	Parroquial / Urbano
Superior	jóvenes de 18 años en adelante	Obligación del Estado	Cantonal/Regional

Fuente: Ley General de Educación del Ecuador 2011. Cap. V , Art. 37

Elaboración: Grupo de Tesis.

En el sector El Ejido existen los cuatro tipos de equipamientos educativos y se detallan a continuación:

- **Educación Inicial**

Para garantizar las necesidades de la comunidad a nivel barrial, en el sector El Ejido se han identificado 14 centros de educación inicial (Ver cuadro 2.5.2) la mayoría de los cuales son unidades de administración particular o privada y se encuentran instalados en viviendas readecuadas para el desarrollo de estas funciones.

Es necesaria la regulación y controlar la implantación de este tipo de equipamientos para que así se cumplan las normas mínimas establecidas por el Ministerio de Educación, limitando de esta manera su aparición indiscriminada o no programada. (Ver fotografía 2.5.8)

CUADRO 2.5.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Inventario de Equipamientos de Educación Inicial

CLAVE PREDIAL	TIPO	NOMBRE
1001017021	Educación Regular	Centro de Desarrollo Infantil La Aldea
1001017036	Educación Regular	Centro de Desarrollo Infantil Crayola
1001017026	Educación Regular	Centro de Desarrollo Infantil El Camino
1001031020	Educación Regular	Centro de Desarrollo Infantil Catarina
1001021023	Educación Regular	Centro de Desarrollo Infantil Mi mundo nuevo
1001049001	Educación Regular	Centro de Desarrollo Infantil Carrusel
1001053005	Educación Regular	Centro de Educativo Preescolar Cervantes
1001066002	Educación Regular	Pretati
0803103012	Educación Regular	El Principito
0803036009	Educación Regular	Centro de Desarrollo Infantil Risas y Sueños
1001070012	Educación Regular	Carlos Zambrano Orejuela
1003007001	Educación Regular	Sol naciente
0801014019	Educación Regular	Centro de desarrollo infantil MIS ANGELES

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa

Elaboración: Grupo de Tesis.

FOTOGRAFÍA 2.5.8: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

El Trencito



Fuente: Grupo de Tesis

- **Educación General Básica**

En el sector de estudio se han identificado 12 centros educativos de Educación Básica distribuidos de acuerdo al cuadro 2.5.3. La mayoría de ellas cuenta con una adecuada infraestructura diseñada específicamente para esta función, de acuerdo a las normas. (Ver fotografía 2.5.9) El nivel de cobertura de estos equipamientos abarca todo el sector de El Ejido, según un radio de influencia de 800m.⁶ (Ver gráfico 2.5.4)

CUADRO 2.5.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Inventario de Equipamientos de Educación General Básica

CLAVE PREDIAL	TIPO	NOMBRE
0803031002	Educación Regular	Eugenio Espejo
0803053001	Educación Regular	Carlos Crespi Crocci
0803053002	Educación Regular	Angel Polivio Chávez
0803098001	Educación Regular	Panamá
1001058015	Educación Regular	Ágora
1003027002	Educación Regular	Agustín Cueva Tamariz
1001043001	Educación Regular	San José La Salle
1003006030	Educación Regular	Gabriela Mistral
1003013011	Educacion Regular	República de Colombia
080109077	Educacion Regular	Unidad Educativa Comunitaria San Roque
080109052	Popular Permanente	Cepia Centro de Promoción Social Integral del Aistro
0801037007	Educacion Regular	Centro educativo San Martín

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa
Elaboración: Grupo de Tesis.

FOTOGRAFÍA 2.5.9: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Escuela Panamá



Fuente: Grupo de Tesis

⁶ GAD Municipal de Cuenca. "Normas de Equipamiento del Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca" PDOT 2011,

- **Bachillerato**

El sector de El Ejido cuenta con 6 colegios, algunos de ellos por su tamaño y por el prestigio alcanzado sobrepasan la cobertura local. El radio de influencia es de 1600m⁷ por lo que el área servida es del 100%. (Ver gráfico 2.5.4)

Los problemas habituales de dichos establecimientos refieren a la falta de parqueaderos y la ubicación inmediata a vías arteriales que ocasionan grandes conflictos de circulación en las horas de entrada y salida de los estudiantes, tal es el caso particular de los colegios: La Salle, Benigno Malo, Bilingüe Interamericano. (Ver fotografía 2.5.10)

CUADRO 2.5.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Inventario de Equipamientos de Bachillerato

CLAVE PREDIAL	TIPO	NOMBRE
0804018001	Educación Regular	Remigio Romero y Cordero
8010280001	Educacion Regular	Antonio Avila Maldonado
0802008001	Educacion Regular	Benigno Malo
0803045038	Educación Regular	Bilingüe Interamericano
0803021001	Educación Regular	Miguel Merchán Ochoa
1001043001	Educación Regular	San José La Salle

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa
Elaboración: Grupo de Tesis.

FOTOGRAFÍA 2.5.10: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Colegio Benigno Malo



Fuente: Grupo de Tesis

⁷ GAD Municipal de Cuenca. "Normas de Equipamiento del Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca" PDOT 2011

- Educación Superior e Institutos**

En la ciudad de Cuenca existen establecimientos educativos alternativos a las Universidades tradicionales. Según el Estado ecuatoriano una de sus principales responsabilidades y metas, es la transformación del sistema educativo en todos los niveles, por lo que el Ceaces (Consejo de Evaluación, Acreditación y Aseguramiento de la Educación Superior), realizaron evaluaciones lo que permitirá tomar diferentes medidas para estos institutos pedagógicos.

En El Ejido existe un instituto ubicado en la Av. Solano y Av. 12 de Abril, el mismo no genera mayores conflictos salvo por la incompatibilidad con la edificación que se ha implantado. (Ver fotografía 2.5.11)

FOTOGRAFÍA 2.5.11: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Instituto Superior San Isidro



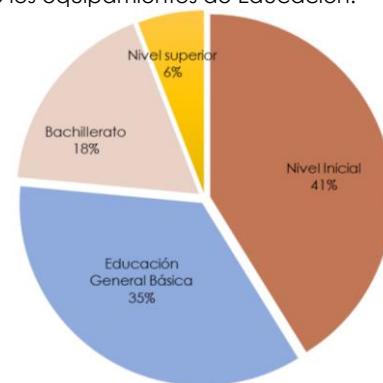
Fuente: Grupo de Tesis

Existen también centros educativos para impartir clases de idiomas tal es el caso de la Alianza Francesa ubicada en la calle Tadeo Torres y Av. Solano, así como el Wall Street English emplazado en la Av. Del Estadio, de la misma forma El Career Institute "Edu English" frente al parque de la Madre.

Son establecimientos que generan conflictos en los exteriores, por la toma de calles aledañas para el estacionamiento de una cantidad considerable de vehículos.

Ahora bien, de manera general es necesario observar que el Nivel Inicial y la Educación General Básica son los tipos de equipamiento educacional que predominan en El Ejido, presentando el 76% del total. (Ver gráfico 2.5.2). Además es importante mostrar en donde ubican la mayoría de ellos evidenciándose de esta manera que los subsectores CH-05, S-1-2 y S-2-2 son aquellos los que albergan la mayor parte de estos equipamientos. (Ver gráficos 2.5.3 y 2.5.4).

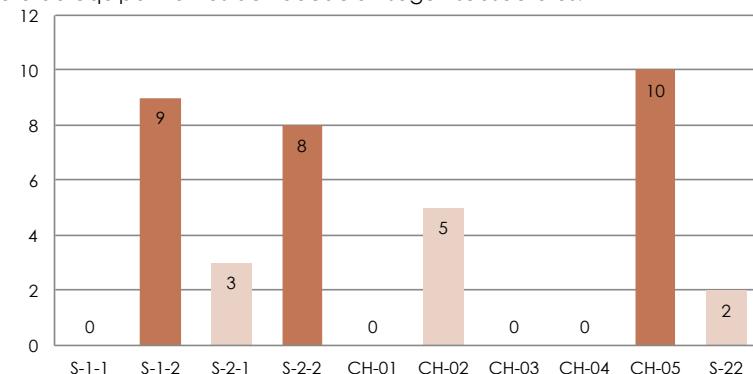
GRÁFICO 2.5.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Porcentaje del nivel de los equipamientos de Educación.



Fuente: POU 2014 Cuenca; Observación Directa

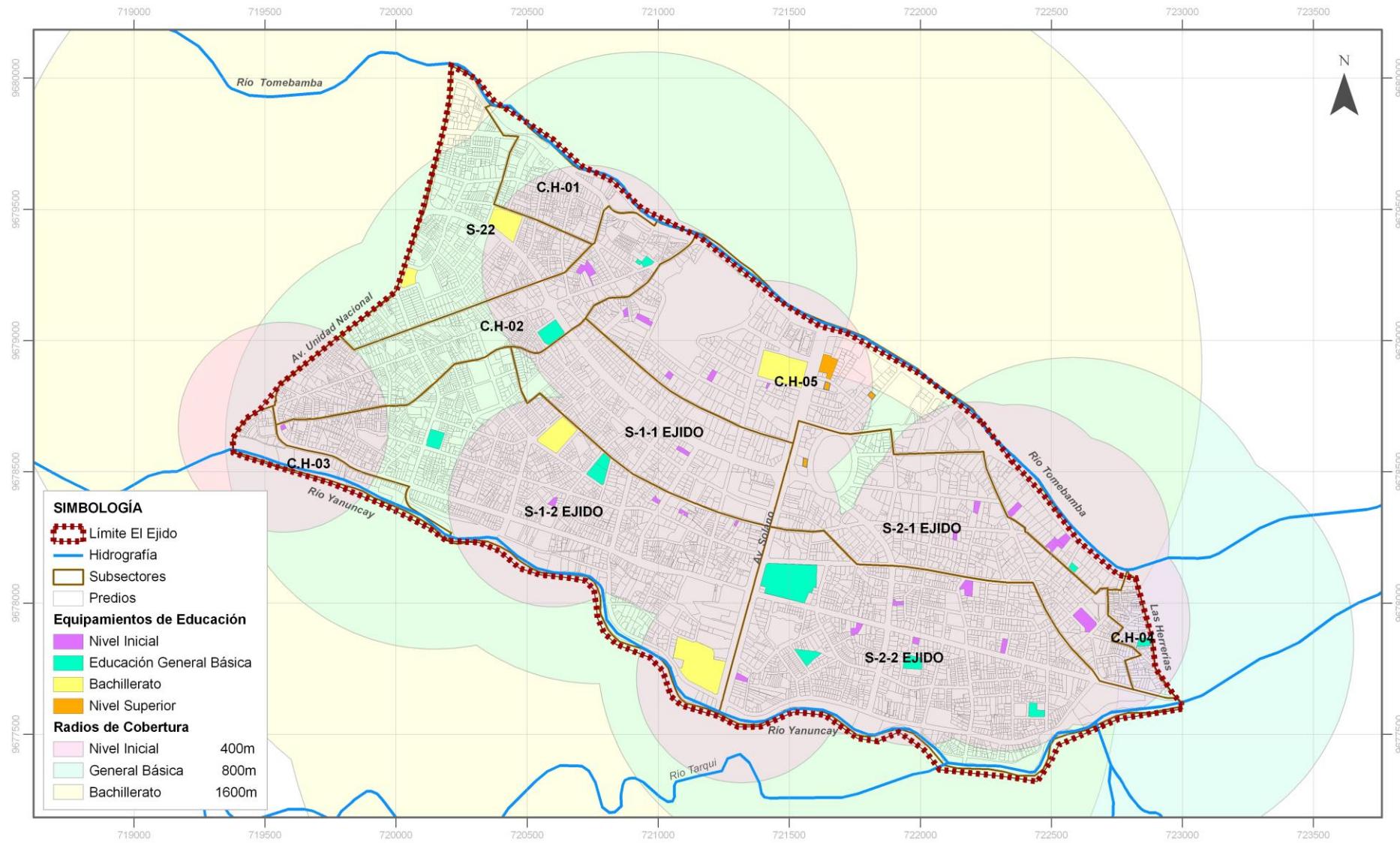
Elaboración: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.5.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Número de equipamientos de Educación según subsectores.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa
Elaboración: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.5.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Equipamientos de Educación con su radio de cobertura respectivo.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa
Elaboración: Grupo de Tesis.

B. RECREACIÓN

El término recreación proviene del latín recreativo, que significa restaurar y refrescar (la persona). De ahí que la recreación se considere una parte esencial para mantener una buena salud. El recrearse permite al cuerpo y a la mente una "restauración" o renovación necesaria para tener una vida más prolongada y de mejor calidad. Si realizáramos nuestras actividades sin parar y sin lugar para la recreación, tanto el cuerpo como la mente llegarían a un colapso que conllevaría a una serie de enfermedades y finalmente a la muerte.⁸

Debido a eso la recreación se considera, socialmente, un factor trascendental. Los beneficios de recrearse van más allá de una buena salud física y mental, sino un equilibrio de estas con factores espirituales, emocionales y sociales. Una persona integralmente saludable realiza sus actividades con mucha más eficiencia que una persona enferma.

Se pueden encontrar distintas clases de equipamientos recreativos en El Ejido que están destinados para diferentes actividades.

- **Plazas y Plazoletas**

Son espacios amplios y descubiertos, en los cuales se realizan gran variedad de actividades, en El Ejido encontramos 4 plazas públicas. (Ver cuadro 2.5.5 y fotografía 2.5.12) El radio de influencia varía de acuerdo a las actividades que se realicen y esta entre 200 a 2400m.⁹ (Ver gráfico 2.5.7)

Uno de los principales problemas que atraen dichos espacios es cuando se concentra la población en exposiciones artesanales, ferias, conciertos, presentaciones, etc. al carecer de espacios para el estacionamiento de los automóviles, el congestionamiento vehicular es evidente en los alrededores.

⁸ Universidad de Cuenca "Plan de Ordenamiento Urbano de Guarainag", Tomo II.

⁹ GAD Municipal de Cuenca. "Normas de Equipamiento del Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca" PDOT 2011,

CUADRO 2.5.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Inventario de Plazas y Plazoletas

CLAVE PREDIAL	SUBTIPO	NOMBRE
0801007029	Plazas y Plazoletas	Plaza del Farol
0801009077	Plazas y Plazoletas	Plazoleta San Roque
1001072021	Plazas y Plazoletas	Plazoleta El Vergel
1001060012	Plazas y Plazoletas	Plaza ECU 911

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa

Elaboración: Grupo de Tesis.

FOTOGRAFÍA 2.5.12: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Plaza del Farol. San Roque



Fuente: Grupo de Tesis

- **Parques**

Existen 29 parques entre infantiles, barriales y lineales en El Ejido, la EMAC (Empresa Municipal de Aseo de Cuenca) tiene a su cargo y responsabilidad el mantenimiento y arreglo de espacios verdes del cantón, así como las acciones de plantación y arborización en parques, plazas, parterres, orillas de ríos y demás espacios que conforman las diversas áreas verdes. (Ver cuadro 2.5.6 y fotografía 2.5.13)

Si bien la cobertura de éstas áreas verdes cubren al sector en un 100% de acuerdo a las normas, es cierto que esta determinación no debe limitarnos con respecto al número de áreas recreacionales. (Ver gráfico 2.5.7)

CUADRO 2.5.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Inventario de Parques

CLAVE PREDIAL	SUBTIPO	NOMBRE
1001037012	Parque Infantil	Parque Jupiter
1001062001	Parque Infantil	Parque Santa Anita
1003026001	Parque Infantil	Parque Urbano
0803104001	Parque Infantil	Parque La Delicia
0803084001	Parque Infantil	Parque Huaira
0803094001	Parque Infantil	Parque La Compañía
0804008029	Parque Infantil	Parque Napo
0803019049	Parque Infantil	Parque Latinoamericano
0801014059	Parque Infantil	Parque La Fogata
0801014039	Parque Infantil	Parque La Fogata
08010035001	Parque Infantil	Parque
1001025001	Parque Infantil	Parque Sagitario
0803026007	Parque Infantil	Parque de las Platerías
0803064001	Parque Infantil	Parque de las Candelas
0801009081	Parque Infantil	Cancha de Uso Multiple
0801009082	Parque Infantil	Parque Infantil
0801005010	Parque Infantil	Parque El Farol
1003035002	Parque Barrial	Isla Parque Neptuno
1001082001	Parque Barrial	Parque El Vergel
0803056001	Parque Barrial	Parque San Marcos
0804009001	Parque Barrial	Parque La Paz
0804018003	Parque Barrial	Comodato Club Deportivo Gloria
0801003001	Parque Barrial	Parque La Isla
0801071001	Parques Lineales	Margen de Protección del Río Tomebamba
0803038007	Parques Lineales	Parques Lineales
1003012002	Parques Lineales	Parques Lineales
0803038007	Parques Lineales	Parques Lineales
0803038007	Parques Lineales	Márgen de protección del Río Yanuncay
1003034002	Parques Lineales	Parque Neptuno Lineal

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa
Elaboración: Grupo de Tesis.

FOTOGRAFÍA 2.5.13: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Parque la Huaría



Fuente: Grupo de Tesis

- **Parques Zonales**

El Parque de La Madre recientemente remodelado cuenta con un área de 36000m² y se encuentra ubicado en un punto estratégico del sector, (frente a la Av. 12 de Abril) es considerado como parque zonal por poseer áreas verdes, juegos infantiles, ciclovías, canchas de uso múltiple, pista atlética, escuela de marcha, planetario, además de un parqueadero para 240 vehículos, que por su popularidad alcanzada sobrepasa la cobertura local acogiendo no solo a usuarios de la población cuencana. (Ver fotografía 2.5.14)

FOTOGRAFÍA 2.5.14: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Parque de La Madre



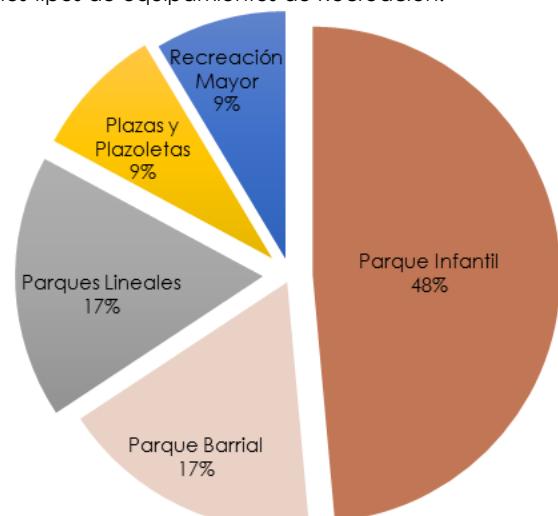
Fuente: Diario El Tiempo

Adicionalmente existen un sinnúmero de establecimientos privados que brindan espacios para la recreación tales como canchas sintéticas, gimnasios, escuelas de natación entre otras.

Por otra parte es necesario percatarse que los Parques Infantiles es el tipo de equipamiento recreacional que predomina en El Ejido, representando casi la mitad del total (48%), seguido por los parques barriales y los lineales con un 34%. (Ver gráfico 2.5.5). su ubicación es relativamente homogénea en todo el sector. (Ver gráfico 2.5.7)

GRÁFICO 2.5.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Porcentaje de los tipos de equipamientos de Recreación.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa
Elaboración: Grupo de Tesis

En cuanto a la superficie de áreas verdes, se elaboró un indicador tomando como base la información registrada en el Catastro y en el Censo 2010, (población 26132 habitantes aprox.) obteniéndose para El Ejido un indicador 9,7 m²/hab. (Ver cuadro 2.5.7). Este valor de acuerdo al plan de manejo integral de áreas verdes estaría por debajo de la norma porque se debería contar un indicador mínimo de 12,5 m²/hab. para estar en una condición considerada como buena. Dicho déficit fue también comparado con los estándares internacionales, que según estas normas, debería tener de 10 a 15 m²/hab., cuando solo se cuenta con 9 m²/hab.

CUADRO 2.5.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Superficie de áreas verdes, según subsectores.

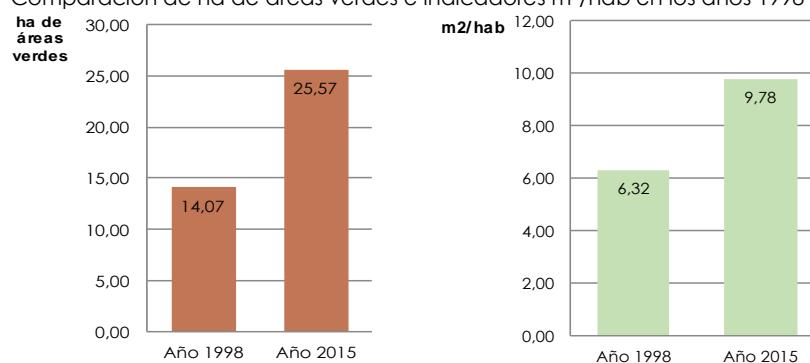
SUBSECTORES	SUPERFICIE ÁREAS VERDES (ha)	%
S-1-1 EJIDO	1,40	5,49
S-1-2 EJIDO	4,22	16,51
S-2-1 EJIDO	3,36	13,16
S-2-2 EJIDO	5,66	22,15
CH-01	1,61	6,31
CH-02	0,52	2,02
CH-03	2,32	9,07
CH-04	0,08	0,32
CH-05	4,42	17,29
S-22	1,96	7,68
TOTAL	25,57	100,00

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa
Elaboración: Grupo de Tesis.

Según el número de áreas verdes hace 15 años, existía una cantidad de 47ha aproximadamente, considerando que en ese entonces los márgenes de protección de los ríos no estaban tratados como parques lineales, teniendo así un indicador de 6,3 m²/hab. Cabe recalcar que desde dicha fecha no se han construido nuevos parques, al no existir reservas de suelo para este fin. Por lo tanto el incremento porcentual de casi el 45% es por el tratamiento de los parques lineales. (Ver gráfico 2.5.6)

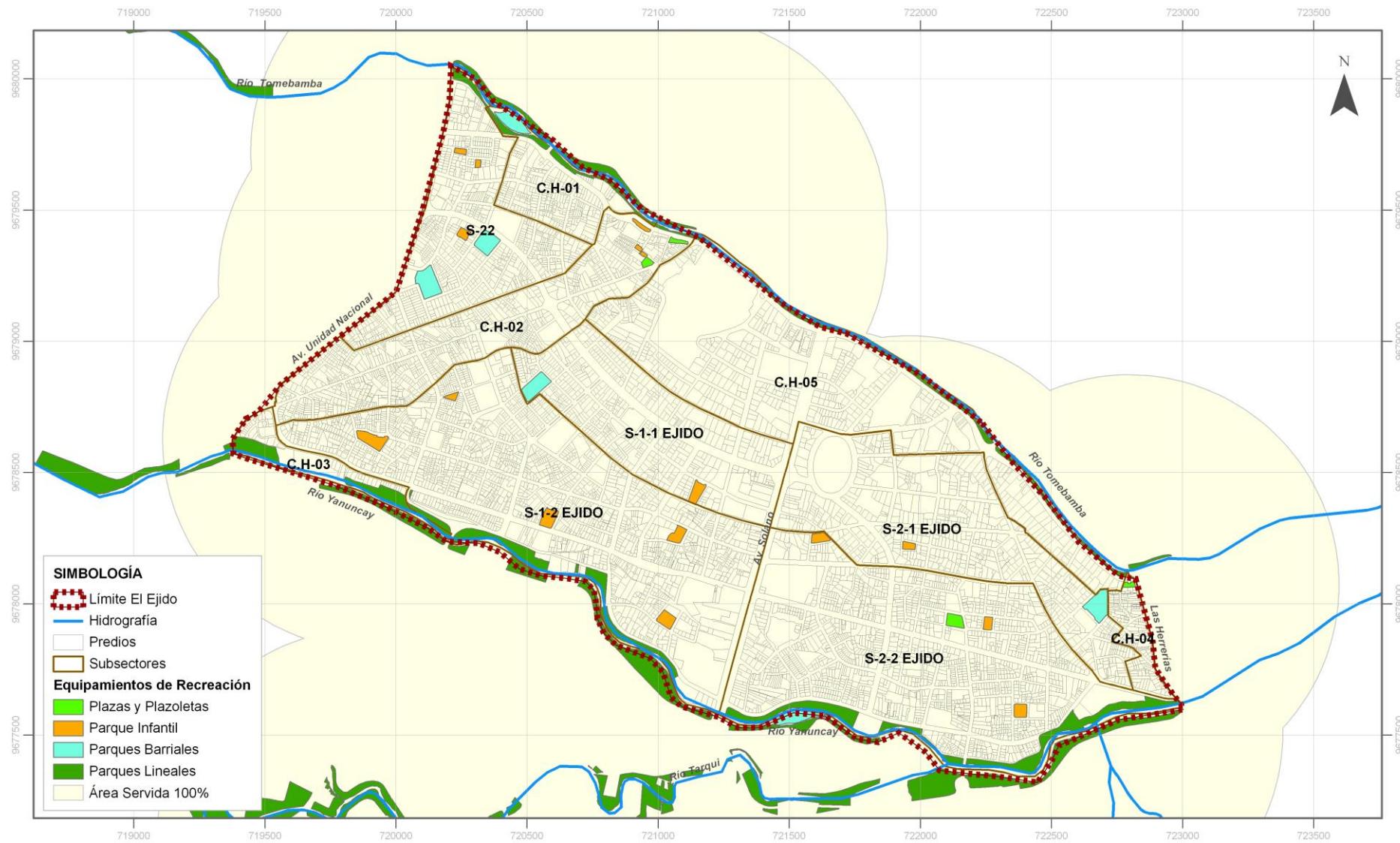
GRÁFICO 2.5.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Comparación de ha de áreas verdes e indicadores m²/hab en los años 1998 y 2015.



Fuente: Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo. El Ejido. Tesis. Universidad de Cuenca.
Elaboración: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.5.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Cobertura de los Equipamientos de Recreación



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa
Elaboración: Grupo de Tesis.

C. SALUD

Sin duda alguna la salud es uno de los servicios más importantes con los que cuenta la sociedad, esto implica la dotación de equipamientos adecuados para su correcto servicio. Es necesario tener presente la organización establecida por el Ministerio de Salud, el mismo que establece tres niveles de atención al público:

NIVELES DE ATENCIÓN, NIVELES DE COMPLEJIDAD, CATEGORÍA Y NOMBRES DE LOS ESTABLECIMIENTOS			
NIVELES DE ATENCIÓN	CATEGORÍA DE ESTABLECIMIENTOS DE	CATEGORÍA DE ESTABLECIMIENTOS DE	NOMBRE
Primer Nivel	1° nivel	I-1	Puesto de salud
	2° nivel	I-2	Consultorio general
	3° nivel	I-3	Centro de salud - A
	4° nivel	I-4	Centro de salud - B
	5° nivel	I-5	Centro de salud - C
AMBULATORIO			
Segundo Nivel	1° nivel	II-1	Consultorio de especialidad (es) clínico – quirúrgico médico u odontológico
	2° nivel	II-2	Centro de especialidad
		II-3	Centro clínico- quirúrgico ambulatorio (Hospital del Día)
HOSPITALARIO			
Tercer Nivel	3° nivel	II-4	Hospital Básico
	4° nivel	II-5	Hospital General
AMBULATORIO			
Tercer Nivel	1° nivel	III-1	Centros especializados
	HOSPITALARIO		
	2° nivel	III-2	Hospital especializado
Cuarto Nivel	3° nivel	III-3	H. de Especialidades
	1° nivel	IV-1	Centro de experimentación por registro clínico
	2° nivel	IV-2	Centro de alta Subespecialidad

Fuente: Ministerio de Salud Pública. Manual del Modelo Integral de Salud (2012)

En El Ejido casi todos los equipamientos menores (hospitales, consultorios y clínicas) que se han encontrado son de administración privada. El radio de influencia no es posible determinarlo, pues estos equipamientos sirven a diferentes sectores de la ciudad y a un conjunto de sociedad con un alto nivel económico. Aunque existen dos equipamientos de primer nivel que sirven a la comunidad de manera gratuita. (Ver fotografía 2.5.15)

Se presentan problemas en su entorno en relación al congestionamiento en general, debido a la intensiva frecuencia de uso de la cantidad de

usuarios que acuden a ellos, sumado a la concentración de usos complementarios a estos equipamientos de salud, como consultorios médicos, laboratorios clínicos y farmacias, además que paulatinamente producen serias afecciones al sistema vial. (Ver cuadro 2.5.9)

FOTOGRAFÍA 2.5.15: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Subcentro de Salud del Azuay



Fuente: Grupo de Tesis

CUADRO 2.5.9: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Inventario Equipamientos de Salud

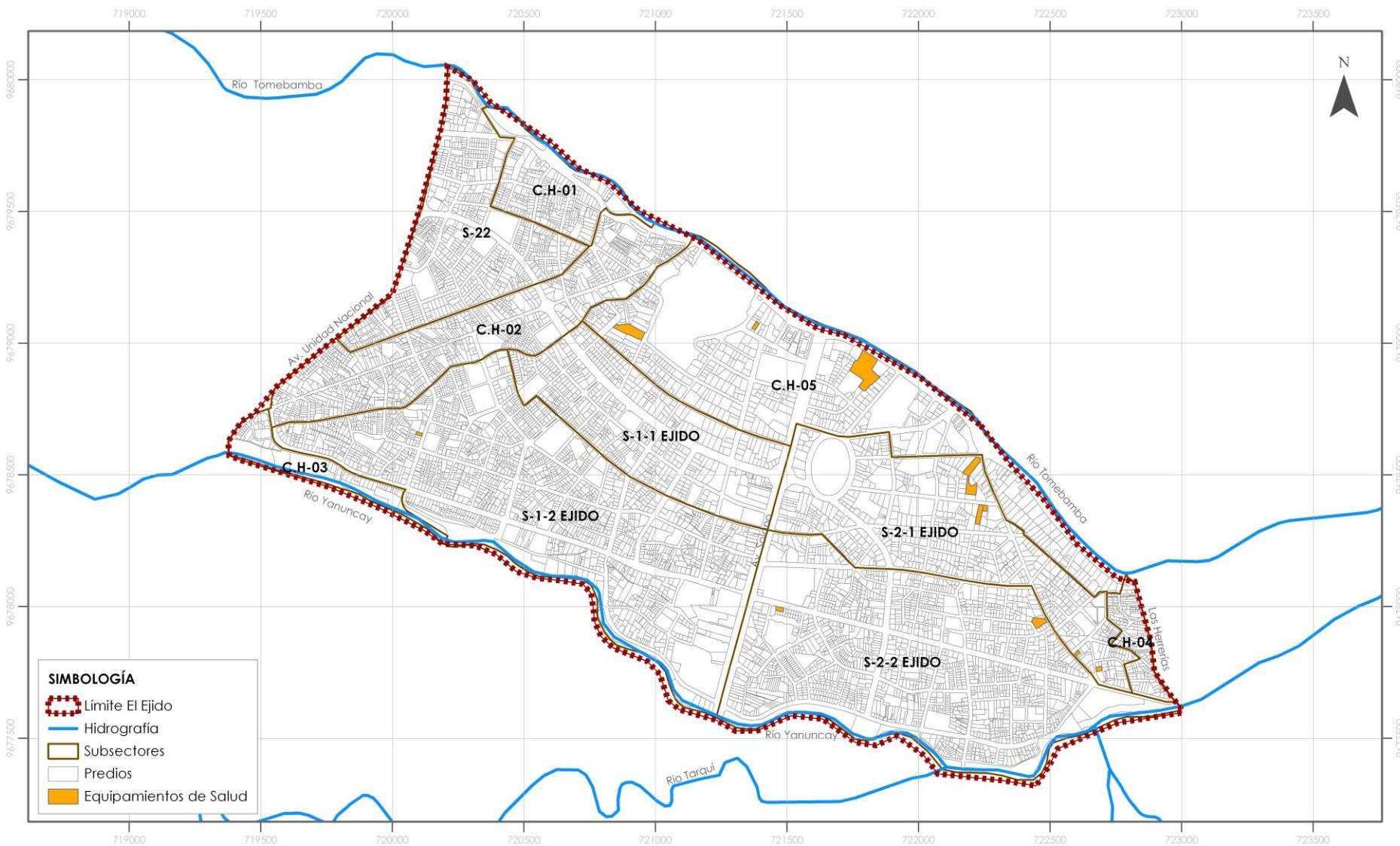
CLAVE PREDIAL	SUBTIPO	NOMBRE	DOMINIO
1003002028	Centro de Salud - Tipo A	Subcentro de Salud del Azuay	Público
1001001042	Centro de Salud - Tipo B	Coordinacion Zonal de Salud 6	Público
1001016044	Consultorio de especialidad (es)	Consultorios Santa Ana	Privado
1001021045	Consultorio de especialidad (es)	Plaza Médica	
1001079024	Consultorio de especialidad (es)	Hospital Odontológico	
1001077007	Consultorio de especialidad (es)	Centro de Diagnóstico Médico Paucarbamba	
0802002012	Consultorio de especialidad (es)	Torre médica	
1001016007	Centro Clínico-Quirúrgico ambulatorio	Clínica Santa Ana	
1001051036	Centro Clínico-Quirúrgico ambulatorio	Clínica Paucarbamba	
1001021024	Centro Clínico-Quirúrgico ambulatorio	Hospital San Juan de Dios	

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa
Elaboración: Grupo de Tesis.

Además de manera general se puede observar que ciertos sectores en El Ejido se han convertido en un centro caracterizado por la prestación de servicios de salud a nivel de la ciudad e incluso de la región, tal es el caso de la Av. Paucarbamba en donde se evidencia el emplazamiento continuo de estos usos. (Ver gráfico 2.5.8)

GRÁFICO 2.5.8: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Equipamientos de Salud



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa

Elaboración: Grupo de Tesis.

D. BIENESTAR SOCIAL

De manera general se puede indicar que los equipamientos de Bienestar Social permiten la inclusión de personas que presentan condiciones especiales como son: Discapacidad física o Intelectual, falta de recursos económicos, falta de apoyo familiar, ausencia familiar, problemas psicológicos, de actitud y personas vulnerables por su edad.¹⁰

El Ejido cuenta varios equipamientos de este tipo, los cuales están conformados por áreas asistenciales, de hospedaje, salud y complementarias según la población a atender. (Ver fotografía 2.5.16)

Por ejemplo Acción Social Municipal, ubicado en Calle de el Batán y San Roque -Villa Elsita-, es un organismo que tiene como líneas prioritarias de acción brindar atención en el área de salud con el fin de atender las múltiples necesidades de los sectores poblacionales en condiciones de riesgo, a través de dos grandes programas: Red de farmacias municipales solidarios y Red de dispensarios solidarios fijos y dispensarios móviles

Estos no causan mayores problemas en su entorno, sino que favorecen al sector, haciendo de este una zona servida por todo tipo de equipamientos. (Ver cuadro 2.5.10 y gráfico 2.5.9)

CUADRO 2.5.10: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Inventario Equipamientos de Bienestar Social.

CLAVE PREDIAL	SUBTIPO	NOMBRE
0801009083	Centro de Asistencia Social	Acción Social Municipal Cuenca
1001075001	Centro de Asistencia Social	Fundación Humanitaria Sonrisas con Amor
1003027001	Centro de Asistencia Social	Centro Nutricional San Roque
0801027009	Centro de Asistencia Social	CIBV
0802017006	Centro Gerátrico	Gereatrico Fundación Santa Ana 4 Ríos de Cuenca
0804020062	Educación de Adultos Mayores	Fundación José María Velez IRFEYAL S.J
1001075001	Centro de atención a personas con discapacidad	SONVA Sociedad de No Videntes del Azuay
0801009001	Red de Farmacias Municipales Solidarios	FARMASOL (Centro comercial Los Nogales)
1003002028	Red de Farmacias Municipales Solidarios	FARMASOL (27 de Febrero)
0801009001	Red de Dispensarios Municipales Solidarios Fijos	DISPENSOL (Centro comercial Los Nogales)
1003002028	Red de Dispensarios Municipales Solidarios Fijos	DISPENSOL (27 de Febrero)

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa
Elaboración: Grupo de Tesis.

¹⁰ GAD Municipal Cuenca "Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca" 2010, pág. 330.

FOTOGRAFÍA 2.5.16: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
SONVA Sociedad de No Videntes del Azuay



Fuente: Grupo de Tesis

E. SEGURIDAD PÚBLICA

Es un sistema que proporciona la protección y la asistencia para todos, ante cualquier tipo de desastre o accidente, así como la salvaguarda de los bienes del y del medio ambiente.

- **Protección Civil**

Son espacios que albergan a dos o tres policías, permitiendo a éstos atender emergencias delictivas o de otro tipo en un período determinado de tiempo, y a la vez sirven como espacios para mantener de manera provisional detenidos a los delincuentes. Según la normativa adoptada¹¹ la cual hace relación entre población mínima necesaria para la implantación y funcionamiento de un equipamiento de seguridad, de esta manera:

- **Cuartel de Bomberos:** Toda la Población
- **Estación de Bomberos:** 20000 hab
- **Cuartel de Policía:** Toda la Población
- **Unidad de Policía:** 5000 hab
- **Cuartel Militar:** Toda la Población
- **Consejo de Seguridad:** Toda la Población

¹¹ GAD Municipal Cuenca "Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca" 2010, pág. 347.

En El Ejido existen cuatro equipamientos de este tipo ubicados principalmente en el subsector S-2-2. (Ver cuadro 2.5.11 y fotografía 2.5.17) Siendo la población de El Ejido de 26132 habitantes aproximadamente, por lo que se puede decir que existe un déficit en el número de Unidades de Policía, de 2 UPC para el buen funcionamiento y seguridad del sector. (Ver gráfico 2.5.9)

CUADRO 2.5.11: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Inventario Equipamientos de Seguridad.

CLAVE PREDIAL	SUBTIPO	NOMBRE
1001055037	Consejo de Seguridad Ciudadana	Consejo de Seguridad Ciudadana
1001074003	UPC	Municipalidad de Cuenca UPC El Vergel
0803044001	UPC	Municipalidad de Cuenca UPC
1001001014	UPC	Municipalidad de Cuenca UPC Virgen de Bronce
1003034004	Cuartel de Bomberos	Escuela de Bomberos

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa
Elaboración: Grupo de Tesis.

FOTOGRAFÍA 2.5.17: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

UPC. Virgen de Bronce



Fuente: Grupo de Tesis

F. APROVISIONAMIENTO

Son aquellos locales destinados a la provisión de productos básicos de consumo a la vivienda y contribuyen a la comercialización de los productos perecibles.

En el sector de estudio se ha encontrado un centro dedicado a este fin, que a manera general posee todos los servicios básicos para su correcto funcionamiento, el mercado minorista 27 de Febrero presta sus servicios a la población del sector, como a la ciudad en general. Los problemas predominantes se dan los fines de semana o días de feria, en donde se evidencia la más alta desorganización, sumado a un terminal temporal intercantonal de buses que entorpece la circulación.(Ver fotografía 2.5.18)

Existen también otros establecimientos de carácter privado, los cuales brindan servicios similares de provisión, estos son puntos de atracción y concentración de la población cuencana, los mismo que traen consigo problemas referidos básicamente a la congestión vehicular y tráfico en sus alrededores aunque poseen parqueaderos, estos no abastecen la demanda requerida por parte de los usuarios obligándoles de esta manera a utilizar un carril de la vías para obtener dicho fin. (Ver cuadro 2.5.12)

CUADRO 2.5.12: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Inventario de Equipamientos de Aprovisionamiento

CLAVE PREDIAL	SUBTIPO	NOMBRE
1003002001	Mercado minorista de productos perecibles	Mercado 27 de febrero
OTROS ESTABLACIMIENTOS DE DOMINIO PRIVADO		
1001012011	Centros Comerciales	Plaza Milenio
1001014003	Centros Comerciales	Supermaxi

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa
Elaboración: Grupo de Tesis.

FOTOGRAFÍA 2.5.18: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Mercado 27 de Febrero



Fuente: Grupo de Tesis

G. SOCIO CULTURAL

Son espacios destinados al público con fines culturales, enseñanza e investigación. En El Ejido existen cuatro museos de diversa índole, así como casas comunales, salas de exposiciones, la biblioteca de la Universidad de Cuenca sirve a gran parte de la ciudadanía. (Ver fotografía 2.5.19 y cuadro 2.5.13)

FOTOGRAFÍA 2.5.19: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Museo de la Medicina



Fuente: Grupo de Tesis

• Religioso

El sector posee cuatro iglesias tradicionales, este tipo de equipamientos le otorgan prestigio y particularidad a este representativo sector de Cuenca.

FOTOGRAFÍA 2.5.20: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Iglesia de San Roque



Fuente: Grupo de Tesis

La normativa utilizada¹² para el emplazamiento de equipamientos socio culturales, realiza una relación entre población mínima necesaria para la implantación y funcionamiento de un equipamiento de cultura, siendo de la manera siguiente:

- Bibliotecas: 5000 hab.
- Casa Comunal: 5000 hab.
- Centros Culturales: 40000 hab.
- Galerías de Arte: 40000 hab.
- Museos: 40000 hab.
- Auditórios: 40000 hab.
- Zoológico: 40000 hab.

De esta manera el déficit se daría en el número de bibliotecas existentes con relación a la población, aunque se rescata que dicha cifra depende de la demanda y capacidad de servicio que requiere, es así que se considera que la Biblioteca de la Universidad de Cuenca solventa de gran manera las necesidades de El Ejido en particular.

CUADRO 2.5.13: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Inventario de Equipamientos Socio Culturales.

CLAVE PREDIAL	TIPO	SUBTIPO	NOMBRE
1001041004	Cultura	Auditóri	Auditóri Moscoso Fuentes
0803001015	Cultura	Auditóri	Sociedad Estudiantes Auditóri
1003026001	Cultura	Casa Comunal	Casa Comunal
1003026001	Cultura	Casa Comunal	Casa Parroquial
1001058008	Cultura	Casa Comunal	Casa Parroquial
0803045009	Cultura	Casa Comunal	Misión evangélica Luterana Paz de Dios
0802001014	Cultura	Biblioteca	Biblioteca de la Universidad de Cuenca
1001016009	Cultura	Museos y Sala de exposiciones	Museo Cuesta Heredia
0803045007	Cultura	Museos y Sala de exposiciones	Museo de los Metales
0802001014	Cultura	Nivel Superior	Universidad de Cuenca Museo
1001001044	Cultura	Nivel Superior	Universidad Museo de la Medicina
1001058019	Religioso	Iglesia	Iglesia El Vergel
0803109006	Religioso	Iglesia	Iglesia Cristiana Verbo
0803045001	Religioso	Iglesia	Iglesia de San Roque
0803032031	Religioso	Iglesia	Iglesia de Dios: Ministerial de Jesucristo Internacional
0803045016	Religioso	Monasterio	Monasterio del Carmen San José

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa

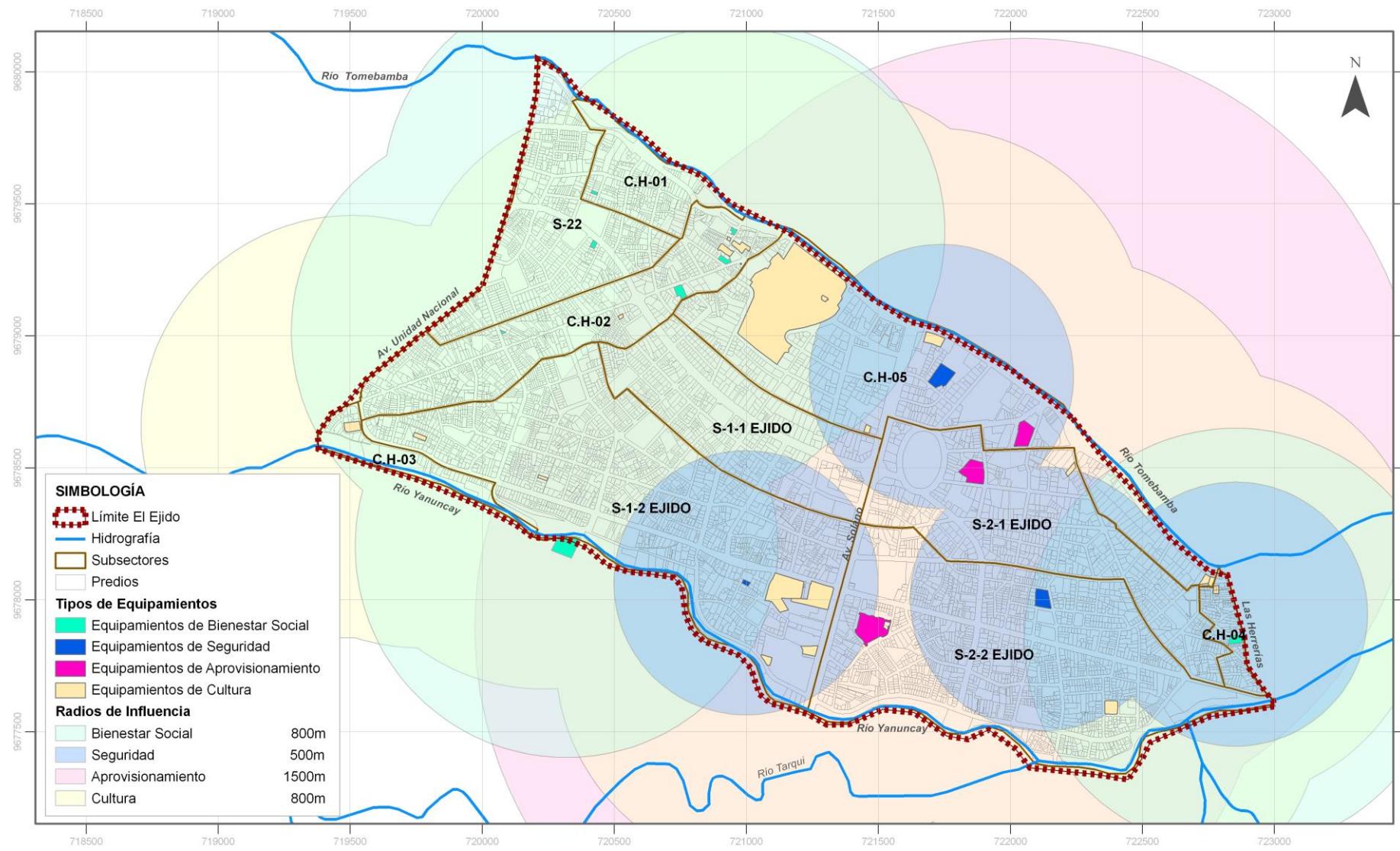
¹² GAD Municipal Cuenca "Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca" 2010, pág. 336. Metodología de Planeación para la elaboración de planes de desarrollo Urbano. Hugo García Pérez. México

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.5.9: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Cobertura de Equipamientos de Bienestar Social - Seguridad – Aprovisionamiento y Cultura.

Elaboración: Grupo de Tesis.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa

H. GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Estos equipamientos son el conjunto de instalaciones en las que la comunidad realiza actividades de gestión y administración pública. De manera general el proceso de renovación urbana que ha soportado El Ejido no solo ha traído consigo el emplazamiento de usos comerciales y de servicios, sino que en los últimos años varios entidades de gestión y administración han descentralizado el Centro Histórico, actuando de esta manera en este sector de la ciudad. (Ver cuadro 2.5.14)

Se ha identificado 21 equipamientos de este tipo entre ellos se encuentran: la Corte Suprema de Justicia, ETAPA, Registro de la Propiedad, Fiscalía, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Turismo, INEN, entre otros. Los mismos que congregan una cantidad de usuarios que ocasionan problemas de congestionamiento y tráfico vehicular debido a los grandes volúmenes de carros y escasos parqueaderos públicos. (Ver fotografías 2.5.20 - 2.5.21)

CUADRO 2.5.14: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Inventario de Equipamientos de Gestión y Administración

CLAVE PREDIAL	SUBTIPO	NOMBRE
1003012001	Agencias y oficinas de agua potable y teléfono	Etapa (Centro Multiservicios)
1001017010	Alcaldía y sedes principales de la entidad municipal	Control Municipal
1001017028	Agencias y oficinas municipales	Registro Mercantil Cuenca
1001017045	Agencias y oficinas municipales	INEN Instituto Ecuatoriano de Normalización
0804008003	Agencias y oficinas municipales	Consejo Cantonal de la Niñez y la Adolescencia Cuenca
1003012004	Agencias y oficinas municipales	EMAC
0804008004	Agencias y oficinas municipales	Registro de la Propiedad Cuenca
0804010018	Agencias y oficinas estatales	Ministerio de Inclusión Económica y Social (MIES)
1001015002	Agencias y oficinas estatales	Corte Suprema de Justicia
1001019015	Agencias y oficinas estatales	Superintendencia de Compañías
1001032006	Agencias y oficinas estatales	Fiscalía
1001019002	Agencias y oficinas estatales	Ministerio de Turismo
1001016026	Agencias y oficinas estatales	Procuraduría General del Estado
1001015005	Agencias y oficinas estatales	Dirección Provincial del Azuay
1001015023	Agencias y oficinas estatales	Coordinación Zonal 6
1001004006	Agencias y oficinas estatales	Ministerio de Industrias y Productividad
1003002026	Agencias y oficinas estatales	Ministerio de Relaciones Exteriores
1001017017	Agencias y oficinas estatales	Ministerio del Ambiente
0803026005	Agencias y oficinas estatales	Etapa central telefónica

Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa
Elaboración: Grupo de Tesis.

Particularmente cuando se trasladó la Corte de Justicia al sector, contrajo una serie de repercusiones tanto físicas como en el cambio de actividades en su entorno, pues era una zona residencial mayoritariamente y al emplazar un bloque compacto de semejantes características, transformó radicalmente el tejido urbano frente a las edificaciones de baja altura.

Podemos además observar que la mayoría de estos equipamientos han sido emplazados en los subsectores S-2-1 y CH-05 (Ver gráfico 2.5.10) evidenciando el carácter particular que se ha formado en estas zonas. Sumado también la localización de numerosos usos complementarios alrededor de los mismos como: oficinas particulares, notarias, copiadoras y demás servicios.

FOTOGRAFÍA 2.5.20 – 2.5.21: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Corte Suprema de Justicia

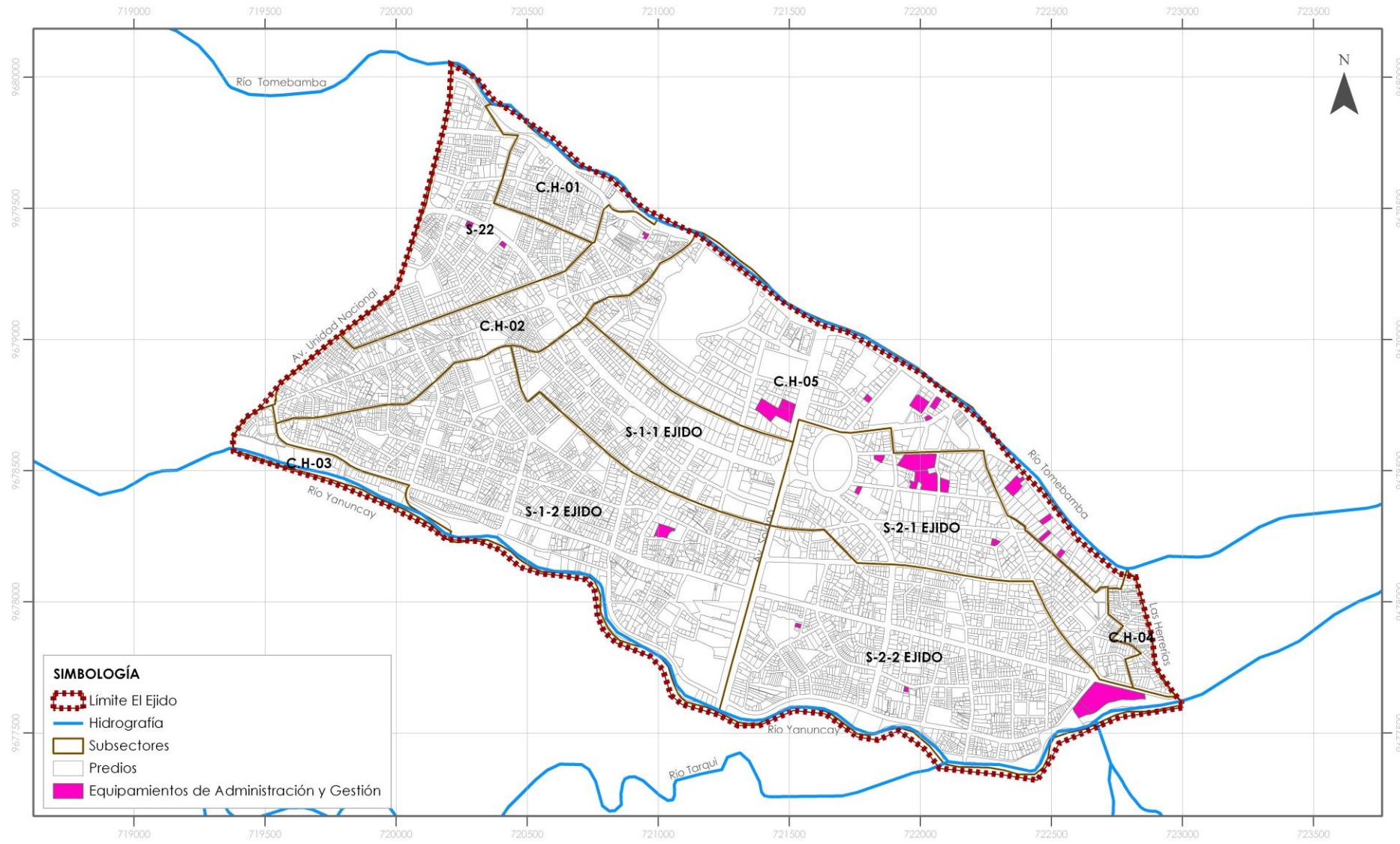


Ministerio de Relaciones Exteriores



Fuente: Diario El Tiempo

GRÁFICO 2.5.10: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Equipamientos de Administración y Gestión.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa
Elaboración: Grupo de Tesis.

2.5.4.4 EQUIPAMIENTOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA

Ahora bien ya analizados los equipamientos dentro del área de estudio, existen otros que se ubican en el área de influencia inmediata (Ver gráfico 2.5.11) los cuales también vale la pena nombrar como son:

- Coliseo Mayor Jefferson Pérez (Ver fotografía 2.5.22)
- Hospital Regional Vicente Corral Moscoso
- Mercado El Arenal (Ver fotografía 2.5.23)
- Parque El Paraíso
- Universidad de Cuenca, Facultad de Medicina.
- Mercado 10 de Agosto
- Museo del Banco Central
- Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo SENPLADES
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC
- Quinta Bolívar

Los mismos que de una u otra manera afectan directamente a El Ejido con repercusiones negativas en el tráfico vehicular, debido a que los usuarios atraviesan parte del sector y causan consecuencias negativas en el sistema vial.

FOTOGRAFÍA 2.5.22: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Coliseo Mayor Jefferson Pérez



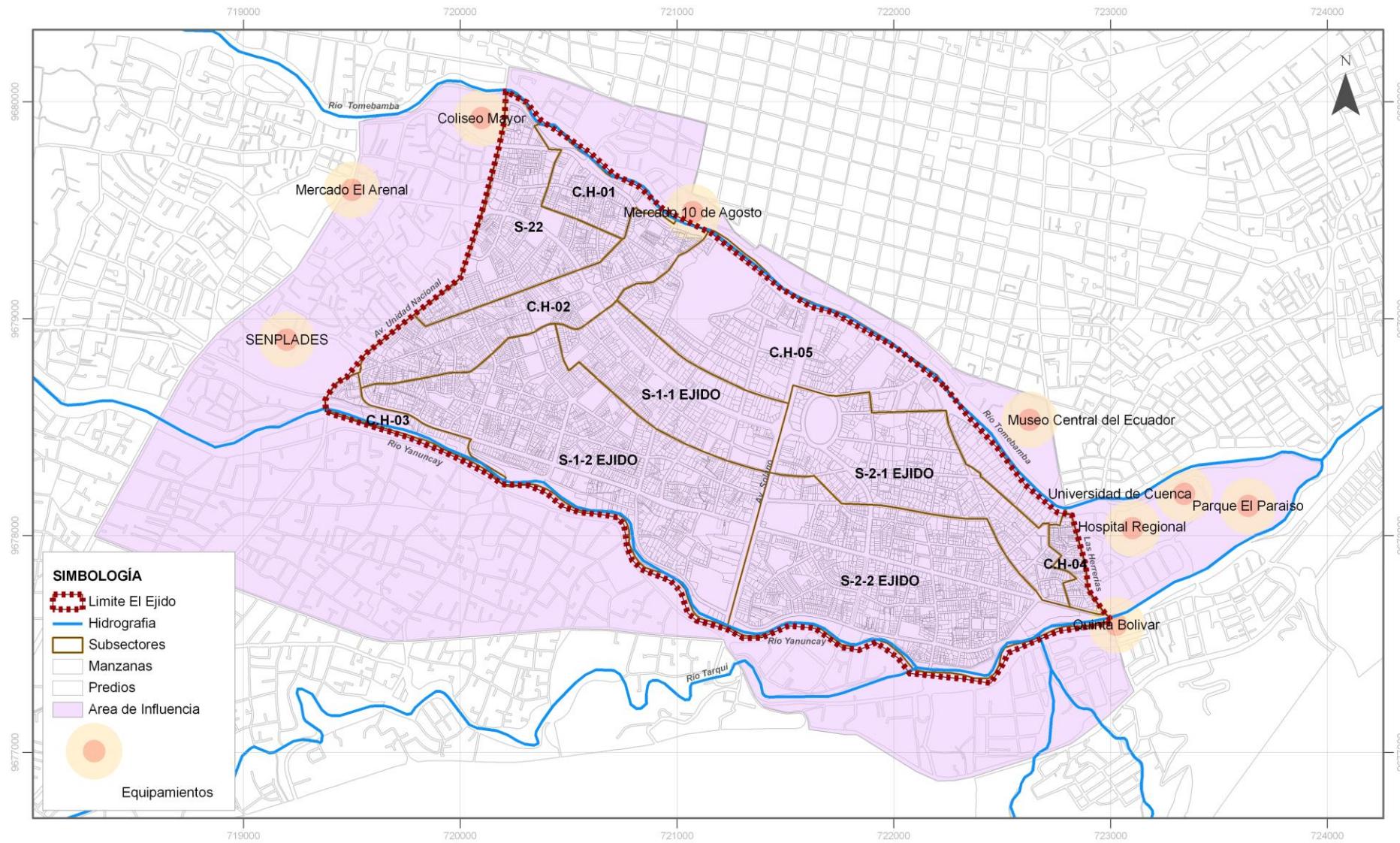
Fuente: Diario El Mercurio

FOTOGRAFÍA 2.5.23: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Mercado El Arenal. Feria Libre



Fuente: Diario El Mercurio

GRÁFICO 2.5.11: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Equipamientos del Área de Influencia inmediata



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico / Observación Directa
Elaboración: Grupo de Tesis.



2.5.5 CONCLUSIONES

El Ejido se ha convertido en un centro de prestación de servicios de salud que no solo tiene cobertura local, sino que la mayoría de dichos equipamientos son de alcance regional.

También es necesaria la regulación y control responsable sobre la implantación de los equipamientos de educación inicial, para que se cumplan las normas mínimas establecidas por el Ministerio de Educación, limitando de esta manera su aparición indiscriminada y no programada.

La aparición de nuevos equipamientos de gestión y administración, como ministerios, edificios públicos de diferentes niveles de gobierno, entre otros son la clara muestra de la descongestión del Centro Histórico, actuando de esta manera en este sector de la ciudad, los mismos que congregan una cantidad de usuarios que ocasionan problemas debido a los grandes volúmenes de tráfico y escasos parqueaderos públicos.

Por consiguiente El Ejido presenta varias complicaciones referido al tráfico vehicular, impactos relacionados con el medio ambiente y contaminación por ruido, tiempos de movilidad y deficiencia en su sistema vial especialmente en las horas pico. A lo que se suma el cambio de usos de suelo complementarios a este tipo de servicios y actividades, entre las cuales también se pueden nombrar a los equipamientos de Aprovisionamiento, como el Mercado 27 de Febrero, ya que en sus alrededores se presentan los mismos inconvenientes antes mencionados.

Se observa también que los equipamientos antiguos del sector se volvieron en hitos importantes que le otorgan prestigio y particularidad a este representativo sector de Cuenca.

Pero contrariamente, algunas morfologías de nuevos edificios afectan de manera directa el tejido urbano y escenario visual característico del sector, por la construcción de bloques compactos importunos frente a edificaciones residenciales de baja altura.

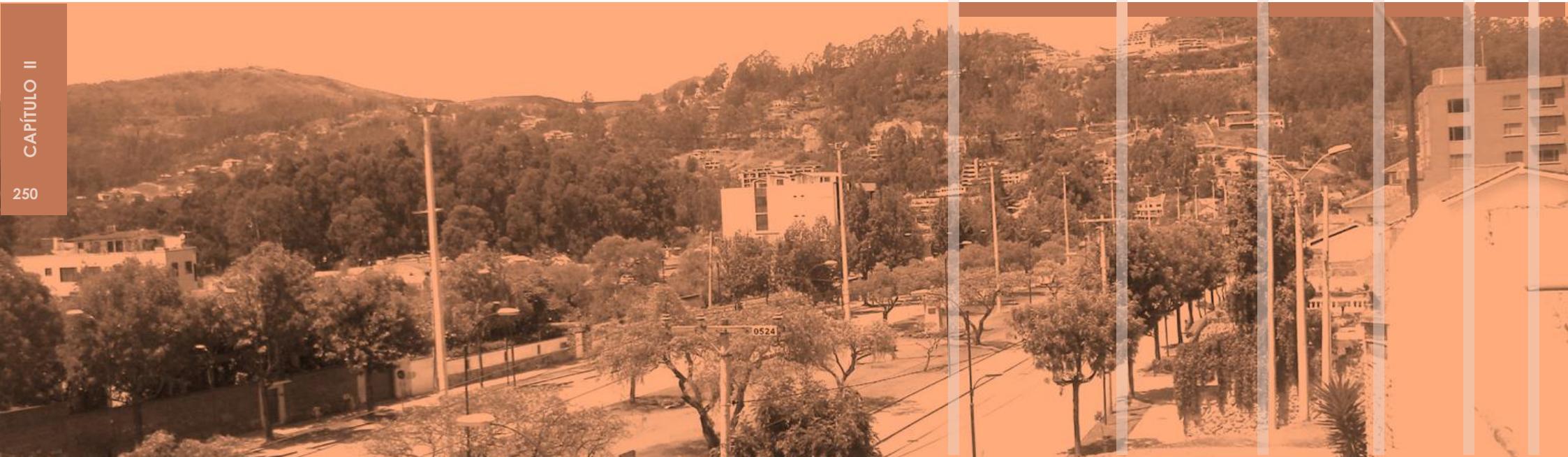
Sin embargo se debe rescatar el mejoramiento y mantenimientos de áreas verdes, parques y plazas que aportan para la conservación de El Ejido como una ciudad jardín, que a pesar de tener un gran número de espacios verdes presenta un déficit de 2,8 m²/hab., esto de acuerdo con el Plan de manejo Integral de áreas verdes, puestos que debería ser de 12,5 m²/hab.

Referente a los equipamientos de seguridad, existe una deficiencia de 2 UPC, ya que únicamente existen 3 en el sector, sin embargo se debe recalcar el emplazamiento del ECU 911 como equipamiento urbano mayor, por lo que se puede concluir que no existe mayor inconveniente en temas de seguridad. A esto se suma también la localización de la Escuela de Bomberos, ubicada en las proximidades del río Yanuncay.

Por lo tanto de manera general podemos concluir que El Ejido es un sector muy bien servido con respecto a la variedad de equipamientos urbanos que posee, motivo por el cual se ha convertido en un nuevo centro de servicio, llevándolo a sufrir un proceso de renovación que debe ser controlado para conservar las características particulares del sector y evitar así la generación de impactos negativos en los mismos sectores que a la vez benefician.

2.6 Paisaje







2.6.1 ANTECEDENTES

El paisaje es la manifestación externa, una imagen e indicador de los procesos que tienen lugar en el territorio, tanto en el ámbito natural o humano. Sin embargo, su percepción es subjetiva, parcial, fragmentaria y polisensorial, es decir, que cada persona la percibe de distinta manera, donde todos los sentidos entran en acción y la imagen es realmente una combinación de todos ellos.

Aunque la percepción visual es la que mayor importancia cobra en estos casos, no se debe dejar de lado, el olfato, el tacto, texturas y sonidos, en este último se puede hacer énfasis, especialmente en las márgenes de los ríos Tomebamba y Yanuncay. Dichas percepciones muchas veces son secuencias de acontecimientos que llevan a ello mediante el recuerdo de experiencias anteriores, estableciendo vínculos con partes de la ciudad y su imagen, embebidas de recuerdos y significados.

*"Por lo que se debe destacar el papel del paisaje como un componente de la calidad de vida: pues la percepción del marco físico en el que se vive se une a los aspectos económicos, sociales y ambientales para formar la calidad de vida de una persona"*¹.

Es por ello de gran importancia un análisis del paisaje en el área de estudio, principalmente por las cualidades paisajísticas que este sector posee, tanto por su ubicación topográfica al estar ubicado en la terraza más baja de la ciudad y delimitado por los ríos Tomebamba y Yanuncay, además de sus características de ciudad jardín con grandes avenidas arboladas y viviendas aisladas con amplios jardines que aún conserva.

¹ Villarino Valdivielso, T., Gómez Villarino, A., Gómez Orea, D. (2011). *El paisaje: análisis, planificación y gestión*. Cuenca.

Otro aspecto a rescatar en el sector son las relaciones visuales que este mantiene desde y hacia El Ejido, pues al estar ubicado en la última terraza que componen la ciudad goza de privilegiados puntos visuales como el Barranco hacia el Norte y Turi hacia el Sur. Sin embargo, estas cualidades paisajísticas que distinguen al sector han sido opacadas en los últimos años por la construcción de edificaciones en altura, como consecuencia de la renovación urbana a la que está expuesto El Ejido.

Sin embargo, al ser este un sector considerado como zona tampón del Centro Histórico, se puede referir a él como "paisaje histórico urbano", que hace referencia a la percepción sensorial, particularmente visual, del organismo urbano y del contexto físico en que se inserta. Pero, se debe tener presente que el cambio es una parte inherente del desarrollo urbano y la conservación debe ser por lo tanto integral en la dirección de esta evolución. De manera que dichas zonas de amortiguamiento, garanticen las visuales tradicionales de los conjuntos históricos,²

*"Puesto que, una ciudad histórica, su espacio y su paisaje, no son estáticos; pueden cambiar con prudencia, sensibilidad y mesura; manteniendo siempre su carácter, sus signos distintivos de identidad propia y procurando un desarrollo armónico que evite rupturas de escala, de trama urbana, de tipología, de color, etc. Un desarrollo que permita la integración de las nuevas exigencias de la vida moderna, de la arquitectura contemporánea, pero con absoluto respeto al ambiente, al contexto histórico y cultural. Un desarrollo que permita la cohesión y armonía entre sus elementos construidos, entre las nuevas áreas urbanas e infraestructuras y la ciudad histórica y entre ésta y el paisaje natural circundante."*³

Siendo que, el valor esencial de una ciudad o población histórica es su carácter de singularidad o excepcionalidad, que puede verse afectado con la incorporación de tipos edilicios o formas expresivas que se pueden encontrar en muchas ciudades del mundo.

² Conti, A. *Paisajes históricos urbanos: nuevos paradigmas en conservación urbana*. Conferencia. ICOMOS Argentina

³ Conti, A. *Paisajes históricos urbanos: nuevos paradigmas en conservación urbana; Relación entre los conceptos de ciudad histórica y paisaje histórico urbano*. Conferencia. ICOMOS Argentina. pág. 9.

2.6.2 OBJETIVOS

El principal objetivo del estudio es determinar el carácter, identidad y contenido cultural del área de estudio, en base a un registro y análisis de las características formales de las imágenes urbanas y paisajísticas.

Para lo cual nos basaremos en el análisis realizado en el año de 1998 en la Tesis de grado "Propuesta Normativa de uso y ocupación de suelo", para de esta manera identificar los cambios del paisaje que ha representado la implantación de edificaciones en altura en ciertos subsectores de El Ejido.

En base al estudio nombrado anteriormente se podrá analizar si con el paso de los años los elementos caracterizadores del paisaje como: los distritos, bordes, ejes, nodos e hitos han perdido importancia o no. Por lo que será necesario realizar un inventario de los mismos.

Sin embargo será de vital importancia el planteamiento de objetivos específicos:

- Inventariar y valorar elementos sobresalientes que den carácter y personalidad al sector.
- Identificar en el área de estudio espacios homogéneos, ya sea desde el punto de vista paisajístico o de su capacidad de respuesta visual ante posibles intervenciones, de manera que las normas establecidas vayan acorde a sus características.
- Analizar las características de percepción y relaciones visuales del sector y sus partes, respecto a elementos sobresalientes en la ciudad, como: El Barranco, el Centro Histórico y Turi.

2.6.3 ASPECTOS GENERALES

2.6.3.1 CONCEPTOS UTILIZADOS

Imagen urbana:⁴ es la conjugación de los elementos naturales y construidos que forman parte del marco visual de los habitantes de la ciudad, (la presencia y predominio de determinados materiales y sistemas

⁴ Pelayo Ceballos, C., (2012). Hotel de 4 estrellas en el centro histórico de Xalapa. Tesis. Universidad Veracruzana.

constructivos, el tamaño de los lotes, etc.), en interrelación con las costumbres, así como por el tipo de actividades económicas que se desarrollan en determinado sector.

La creación de la imagen de la ciudad se da a partir de lo que ve el ciudadano y de cómo lo interpreta y organiza mentalmente, se refiere a esquemas mentales de la ciudad, realizados a partir de caminar e integrarse a la ciudad. Un factor que influye directamente en la definición de la imagen de la ciudad, es el nivel socioeconómico de la población, por lo que la suma de todas estas imágenes da como resultado una imagen pública de la ciudad.

El concepto de imagen urbana se encuentra estrechamente relacionado con la calidad del ambiente urbano, mismo que se conforma principalmente a través de la mezcla de elementos arquitectónicos, de diseño, arte y comunicación. Mismo que depende en gran medida del equilibrio de las fuerzas que interactúan en el espacio público y de las masas que lo componen, es decir entre el espacio natural y el construido, equilibrio que finalmente permite leer claramente a la ciudad y por tanto vivirla e identificarse con ella.

Paisaje: "El término paisaje es polisémico, incluso cada persona forja su propia idea y definición de paisaje de acuerdo a sus condiciones sensitivas, a sus conocimientos, a su cultura, a sus valores, incluso a su estado de ánimo."⁵

Por paisaje se puede entender como el conjunto de elementos, que al ser delimitados por el observador configuran una escena con algún sentido, en armonía, con un orden y con un mensaje. El paisaje es por lo tanto el aspecto que adquiere el espacio geográfico, el cual se define por sus formas: naturales o antrópicas.

Cuenca Visual: Una cuenca visual es la fracción de territorio, vista desde un determinado punto de observación y recíprocamente, puede contener una o varias unidades de paisaje y constituye la zona de influencia perceptual del ámbito de actuación. Las cuencas visuales están condicionadas por: el relieve y la distancia.

⁵ Gómez Orea, D., Villarino, T. (2002). *Impactos Ambientales sobre el Paisaje*. España. Universidad Politécnica de Madrid.

Unidad de Paisaje: puede considerarse como un área geográfica con una configuración estructural, funcional y perceptivamente diferenciada, única y singular, que ha ido adquiriendo los caracteres que la definen tras un largo período de tiempo. Las cuales deben guardar el mayor grado de homogeneidad en cuanto a sus características paisajísticas y a su capacidad de respuesta visual ante posibles actuaciones.⁶

Calidad visual del Paisaje: es el valor del recurso visual que según cada caso pueden alcanzar mérito o no para ser conservado; se evalúa a través de su componentes y características visuales. El análisis de la calidad visual se realiza a través de dos vías; “interno” el que la unidad tiene y otra analiza las vistas de otras unidades de paisaje (fondos escénicos), que modifican el valor de su calidad.⁷

2.6.3.2 ASPECTOS METODOLÓGICOS

La metodología utilizada para el desarrollo de este diagnóstico es la siguiente:

- Se identificó los elementos característicos del área de estudio por medio de observación directa durante la visita al lugar.
- Se realizó un inventario fotográfico desde el interior del sector hacia la ciudad y viceversa.
- Uso del Sistema de Información Geográfico (GIS), que permite almacenar, representar y cartografiar los datos básicos del paisaje.
- Definir unidades paisajísticas mediante un análisis visual y la evolución del área de estudio.
- Se definió la intervisibilidad del territorio para representar el potencial de visualización, mediante los conceptos de potencial, incidencia y fragilidad visual del área de estudio.
- Valorar cada una de las unidades de paisaje, según sus características: calidad intrínseca, potencial visual y fragilidad; mediante una matriz para determinar sus cualidades.⁸

⁶ Astudillo, S. *Imagen Urbana y Análisis de las Relaciones Visuales*

⁷ Unidad Docente de Planificación y Proyectos. (2000). *Valoración del paisaje: calidad visual*. Departamento de Proyectos y Planificación Rural. La Rioja. E.T.S.I Montes. UPM

⁸ Gómez Orea, D., Villarino, T. (2002). *Impactos Ambientales sobre el Paisaje*. España. Universidad Politécnica de Madrid.

2.6.4 CONTENIDOS

2.6.4.1 ANÁLISIS VISUAL Y ENJUICIAMIENTO DEL ÁREA DE ESTUDIO

Para el estudio del paisaje se realizará en primera instancia un análisis visual y enjuiciamiento del área de estudio, dicho análisis comprenderá tanto los elementos en el A.E.P y su A.I.I. En la cual, se identificarán sectores homogéneos, y elementos sobresalientes, ya sea por sus particularidades estéticas, zonas de valor histórico y paisajístico, calidad visual, y de manera preliminar la capacidad de respuesta visual ante posibles actuaciones.

El sector se destaca principalmente por sus características ambientales, urbanísticas y arquitectónicas particulares, sin dejar de lado el valor histórico que constituye para la ciudad, especialmente por ser el primer ensanche del Centro Histórico.

Como se mencionó en el diagnóstico de “Delimitación y división del área de estudio”, el sector se ubica al Sur de la ciudad, delimitado hacia el Norte por el río Tomebamba que a la vez sirve de enlace entre dos terrazas de la ciudad y hacia el Sur por el río Yanuncay, conformando límites naturales de El Ejido.

Lo que en la actualidad conocemos como El Ejido, es el resultado de las necesidades e incluso intereses de los diferentes grupos poblacionales como consecuencia de las actividades que allí se han emplazado, la cuales de cierta manera han sido controladas por los planes que han regulado la ciudad, desde el primer Plan regulador en el año de 1947 por Gilberto Gatto Sobral, en el cual de cierta forma se le dio un estatus socio-económico al sector, principalmente porque fue una zona de la ciudad destinada para clases pudientes, puesto que en aquella época estaba en el apogeo de su ocupación.

Como resultado de éstos principios se da la “ciudad jardín”, a lo que se suma el asentamiento de estratos socio-económicos altos, acaparando grandes predios que contribuían a la construcción de viviendas aisladas con extensos espacios verdes en los retiros, además de amplias avenidas. Por lo que el sector desde sus inicios se consolidó como zona residencial, pues aún se puede observar un predominio de edificaciones de baja

altura (dos pisos), sin embargo, este tipo de arquitectura antes dedicada a uso vivienda únicamente, está siendo sustituida por locales comerciales y de servicios, como resultado de la renovación urbana que no solo afecta a los usos de suelo sino también a las edificaciones que son reemplazadas por las de altura y de grandes dimensiones, restándole al sector sus cualidades ambientales y su valor histórico.

Su carácter histórico que lo diferencia de otros sectores de la ciudad se identifica principalmente en la avenida Loja y la calle Las Herrerías, las cuales mantienen hasta la actualidad su homogeneidad con edificaciones testigos de la identidad y cultura que caracteriza la arquitectura cuencana, con materiales como la teja artesanal, el adobe y bahareque, con portales y balcones de madera o hierro forjado. Que se han conservado gracias a que se han considerado como ejes patrimoniales.

El Colegio Benigno Malo, el Museo de la Medicina y el Hospital Militar, entre otras edificaciones inventariadas como patrimoniales que se mantienen hasta la actualidad y son parte importante de la historia de la ciudad. (Ver fotografía 2.6.1)

FOTOGRAFÍA 2.6.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Colegio Benigno Malo, arquitectura afrancesada en Cuenca



Fuente: Serrano, J. (1932).

2.6.4.2 INVENTARIO DE LOS ELEMENTOS SOBRESALIENTES

La percepción del paisaje es subjetiva y por lo tanto su interpretación individual, sin embargo, existen elementos que son entendidos de igual manera por la población. Los cuales le otorgan identidad al sector, haciéndolo más comprensible, facilitando la orientación y el desplazamiento en su interior.

A. CONJUNTO EXTERIOR

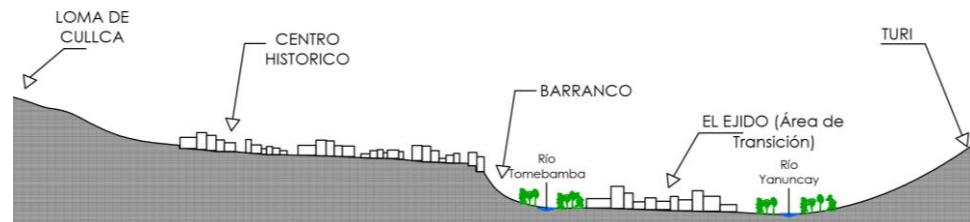
Se identificarán aquellos elementos que conforman la escena urbana, resultantes de considerar el área de estudio como un conjunto y tratando de sintetizar los aspectos más destacados del área respecto a su visión desde fuera, lo que se denominará como "conjunto exterior".

• Posición

La posición de la ciudad se conforma y entiende respecto al paisaje que la envuelve, El Ejido, se localiza en el cuenco de un valle, limitado por destacables elementos como el río Yanuncay hacia el Sur, El Barranco y el río Tomebamba al Norte. (Ver gráfico 2.6.1)

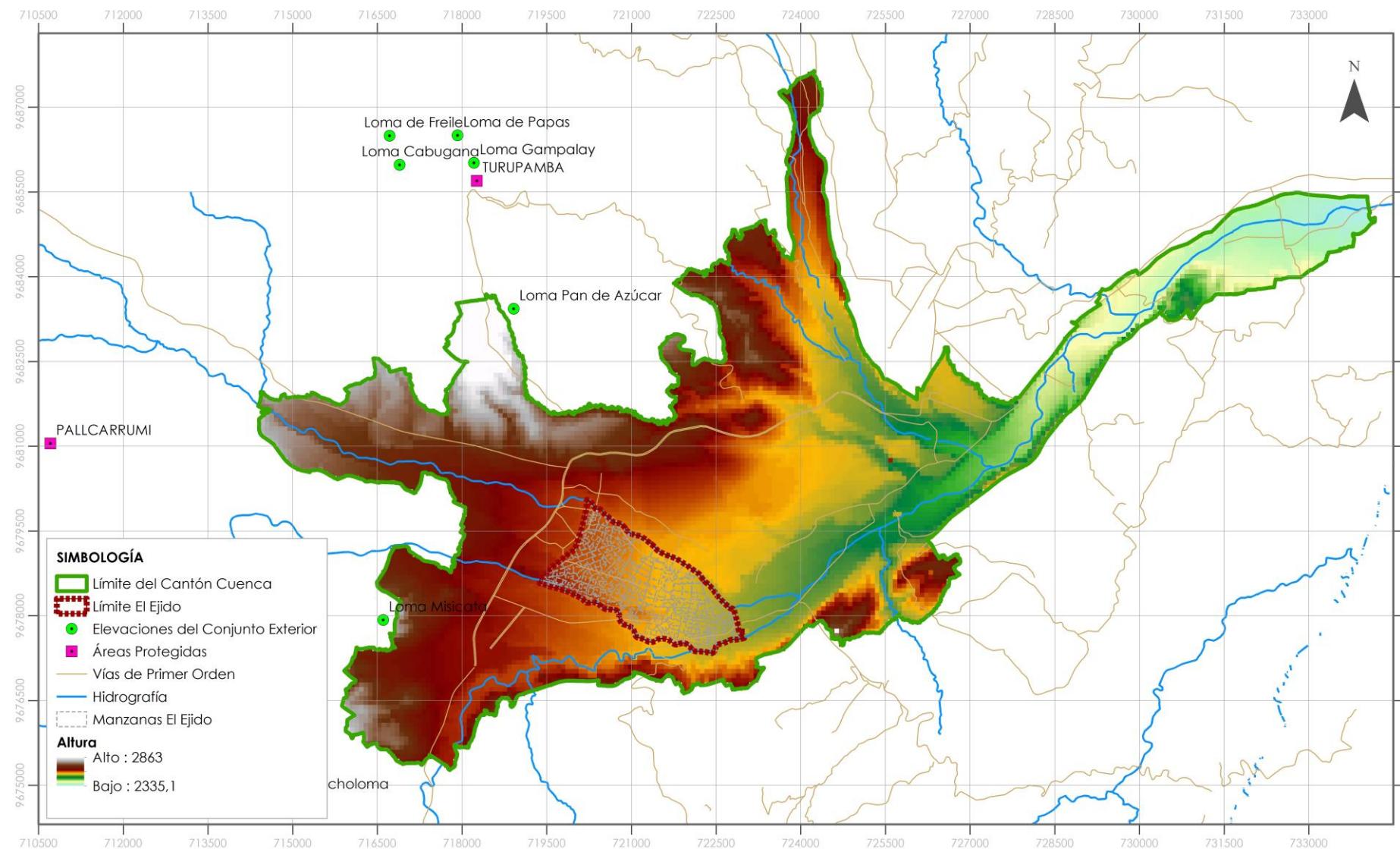
Sin embargo, se pueden citar otros elementos como la colina de Turi y Gapal hacia el sur, y el Centro Histórico hacia el Norte, que a pesar de no ser elementos que delimitan directamente el sector, se consideran sobresalientes al momento de ubicarlo. (Ver gráfico 2.6.2)

GRÁFICO 2.6.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Posición del sector respecto a la ciudad de Cuenca, sección



Elaboración: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.6.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Posición del sector respecto del Cantón Cuenca



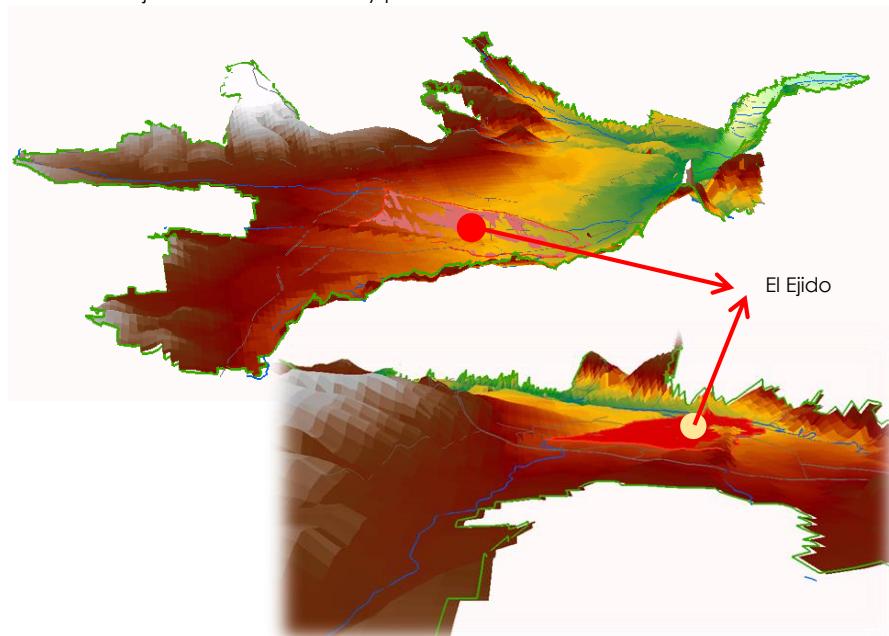
Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.
Elaboración: Grupo de Tesis.

- **Silueta**

La silueta del conjunto se constituye a partir de dos características esenciales: su línea envolvente general y el ritmo de sus elementos sobresalientes, donde la topografía muestra las formas del medio físico, sus alturas y depresiones sobresalientes, a lo que se puede hacer hincapié en el sector, pues su topografía es generalmente plana, lo que podría considerarse como beneficioso para las visuales desde y hacia el sector, al no existir mayor obstáculo. (Ver gráfico 2.6.3)

GRÁFICO 2.6.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Vista del conjunto exterior - silueta y posición.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.
Elaboración: Grupo de Tesis

Sin embargo, para tener una idea más clara de la silueta predominante en el sector respecto a la topografía, se han realizado cortes transversales del sector y sus alrededores, los cuales sí presentan formas inclinadas, escarpadas y en ocasiones planas (Centro Histórico) formando terrazas que ayudan a visualizar el paisaje circundante en especial del Sur. (Ver gráficos 2.6.4 – 2.6.7)

GRÁFICO 2.6.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Cortes transversales.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.

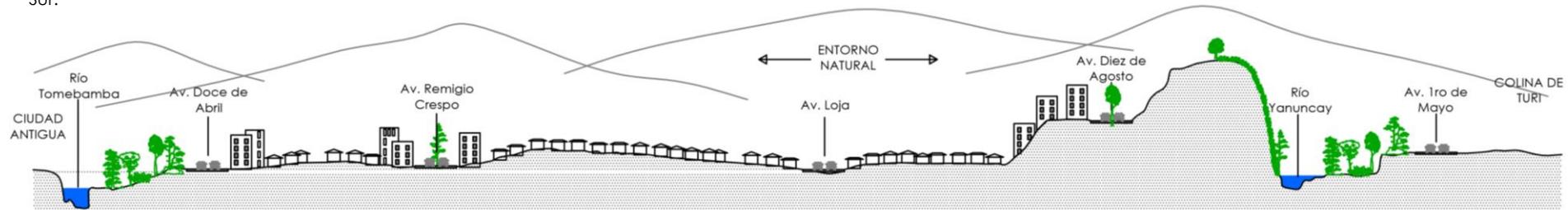
Elaboración: Grupo de Tesis

Si se observa el corte A-A, la topografía no cambia en el sector, sin embargo mientras nos acercamos hacia la Av. 10 de Agosto se puede apreciar como ésta va cambiando y se hace aún más notoria hacia el río Yanuncay donde desciende bruscamente, existiendo una diferencia de 20m con respecto al río Tomebamba ubicado en el Norte del sector.

Sin embargo, este desnivel tan pronunciado ha ayudado a conservar las márgenes de protección del río, además que presenta atractivas visuales hacia una parte de la ciudad de constitución más reciente. (Ver gráfico 2.6.5)

GRÁFICO 2.6.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Silueta del sector; paralelo a la Av. Unidad Nacional (200m), corte A-A de Norte a Sur.

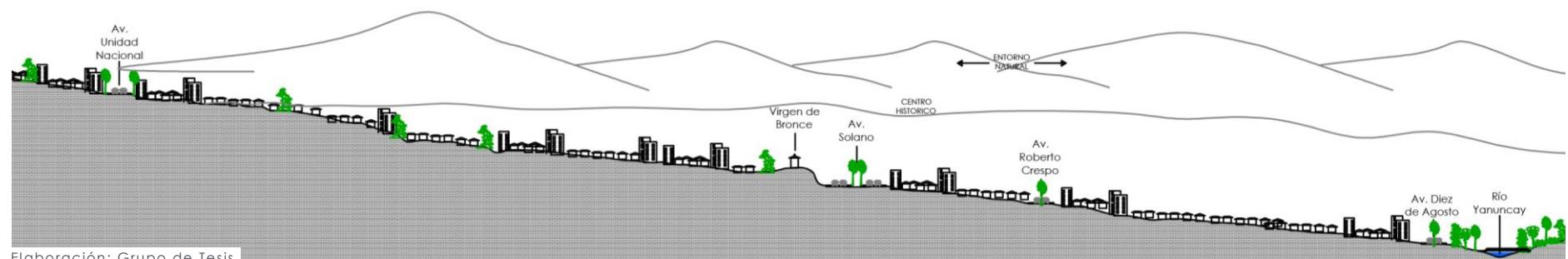


Elaboración: Grupo de Tesis

El gráfico muestra el desnivel que existe en el sector respecto del Oeste y Este, aunque este no es tan notorio debido a la longitud que tiene, hay una diferencia de 2560msnm y 2500msnm, es decir de 60m. El desnivel se presenta desde aproximadamente la Av. Unidad Nacional hasta el río Yanuncay al Este. Sin embargo, la topografía en el sector es plana, pues la pendiente es imperceptible. (Ver gráfico 2.6.6)

GRÁFICO 2.6.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Silueta del sector; altura de las Herrerías, corte C-C de Oeste a Este.



Elaboración: Grupo de Tesis.

Al igual que en el caso anterior, la topografía en el área de estudio se mantiene regular, no obstante conforme nos alejamos del río Yanuncay (parte izquierda del gráfico) se puede notar la variación de la topografía siendo escarpada hacia arriba respecto del río. Pero esta variación es aún más notoria al otro lado del río Tomebamba (parte derecha del gráfico) donde se ubica el Conjunto Arqueológico Pumapungo, desde el cual se puede apreciar gran parte del sector. (Ver gráfico 2.6.7)

Los gráficos elaborados ayudan a constatar lo que se había dicho anteriormente acerca de la topografía de El Ejido, pues es regular en su gran mayoría, lo que aparentemente es beneficioso para las visuales desde el sector hacia sus alrededores y dentro del mismo al no existir relieves que obstaculicen las potenciales y posibles visuales.

GRÁFICO 2.6.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Silueta del sector; altura de las Herrerías, corte B-B de Sur a Norte.



Sin embargo, a pesar de no existir elementos naturales que perturben las cuencas visuales, hay elementos construidos que sí lo han hecho, tal es el caso de las edificaciones en altura como el Banco del Pichincha, la Corte Suprema de Justicia, Hotel Zahir y en general los edificios.

En cuanto a la continuidad de los elementos construidos, el sector El Ejido, aún mantiene su homogeneidad de las edificaciones, con excepción de algunas de ellas (en altura) que interrumpen la silueta continua, provocando de cierta manera cambios bruscos en el ritmo que afectan las potenciales visuales en el sector. (Ver fotografía 2.6.2)

FOTOGRAFÍA 2.6.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Edificio de la Cámara de Comercio, Av. Florencia Astudillo.



Fuente: Internet

- **Textura**

La textura se refiere a las propiedades externas que presenta el área de estudio, es decir al carácter de la superficie exterior de los objetos, y es esa propiedad que tienen tales superficies de producir sensaciones cuando son captadas por los sentidos.

Visualmente la textura se interpreta a través de la relación entre la luz y la sombra, esta propiedad se extiende al paisaje motivada por las variaciones en las superficies, disposición y orden de las líneas que forman el "tejido" urbano, las cuales son fundamentalmente: linderos de las parcelas, usos particulares del suelo, arboledas, el contraste entre formas, materiales, elementos, colores, etc., donde la textura se manifiesta sobre las superficies compuestas por formas, constituyendo un modelo continuo del espacio.

Operativamente, la observación de la textura permite identificar unidades texturales homogéneas, además de unidades de paisaje, de acuerdo a sus características paisajísticas. La textura del sector está dada por la masa edificada, sostenida por elementos como la trama vial, los espacios subyacentes como las plazas, espacios verdes (parques lineales). Pues al ser un sector que está ocupado en su totalidad, no existe la presencia de lo que se conoce como grano grueso.

En la mayoría de los casos la textura está definida por las actividades que se realizan en el suelo, lo cual es más notorio en zonas de cultivo, bosques o combinación de estas dos con espacios edificados, donde claramente se puede diferenciar la textura que estas conforman.

Sin embargo, en el sector sólo se pueden diferenciar dos zonas claramente marcadas, la parte edificada que en algunos casos se contrasta por la altura de sus edificaciones y la presencia de espacios verdes (lotes vacantes y parques) y las márgenes de protección de los ríos con vegetación arbórea (especialmente Eucalipto) y arbustiva. (Ver fotografía 2.6.3)

FOTOGRAFÍA 2.6.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Determinación de texturas en la zona de estudio, vista desde Turi



Fuente: Internet

Elaboración: Grupo de Tesis

• Tono y color

El paisaje, en general, cuenta con colores más o menos notables y permanentes, y su combinación en el panorama es un elemento más de la textura del paisaje; en El Ejido los tonos que predominan son los claros (terracota), como producto de los materiales utilizados en las edificaciones, es decir el ladrillo y la teja, además de las zonas conformadas por vegetación arbustiva y herbácea presentes en espacios de recreación y las principales avenidas (Remigio Crespo, Solano y 12 de Abril) dando lugar a tonos claros y medios.

Hacia las periferias laterales del área de estudio se encuentran los ríos Tomebamba y Yanuncay, que lo delimitan, presentando tonos oscuros debido a la gran cantidad de vegetación arbórea existente. (Ver fotografía 2.6.4)

FOTOGRAFÍA 2.6.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Tono y color del sector El Ejido, vista desde El Puente Roto.



Fuente: Grupo de Tesis

B. ELEMENTOS DE LA IMAGEN URBANA

Los elementos que conforman la imagen urbana son aquellos que permiten que una ciudad se vuelva más legible para las personas que la habitan y para los visitantes. Estos elementos le dan forma a la ciudad conformando la escena urbana.

Para este análisis se realizará una clasificación de los elementos basándose en la teoría expuesta por Kevin Lynch en su libro "La imagen de la Ciudad", en el cual, sostiene que para que una ciudad se pueda leer claramente se deberían identificar sendas, bordes, barrios, nodos y mojones.

• Distritos o barrios

Son elementos de la ciudad en el que el observador entra "en su seno" mentalmente y que son reconocibles como si tuvieran un carácter común que los identifica y los diferencia de los demás. Siempre identificables desde el interior, usados para referencia exterior en caso de ser visibles desde afuera.

En la ciudad el sector puede ser considerado como un conjunto, por sus diversas características ambientales, paisajísticas e históricas, constituyendo un elemento particular en el conjunto de la ciudad:

- Al ser considerado como el primer ensanche de la ciudad vieja o Centro Histórico, con características de ciudad jardín por sus amplias avenidas arboladas y algunas de sus edificaciones tipo villa con grandes espacios verdes que aún conserva.
- Por sus características originales de zona eminentemente residencial, lo que ha cambiado en los últimos años por la presión inmobiliaria de ciertos grupos económicos, generando cambios en los usos de suelo, convirtiéndola también en una zona de carácter comercial y de servicios.
- Como muestra del carácter histórico que aún conserva El Ejido, se pueden identificar áreas de menor tamaño como el barrio Las Herrerías desarrollado en la calle del mismo nombre, La Gloria y San Roque en la Av. Loja. Ambos considerados ejes patrimoniales. (Ver fotografías 2.6.5 – 2.6.6)
- Estas calles además de ejes patrimoniales, constituyen "puertas históricas" de la ciudad, pues quien ingrese desde el Sur del país, no dejará de hacerlo por la Av. Loja desde la cual se puede

observar la imponente catedral nueva, con sus cúpulas que llaman la atención de quien la mira por primera vez. Al igual que quien ingresa a la ciudad desde el Norte por la calle Las Herrerías, no dejará de vislumbrar el conocido parque de Pumapungo.

- Al ser un sector que nació como consecuencia de la salida de las clases pudientes desde el Centro Histórico en búsqueda de tranquilidad y sosiego que este había perdido y que se fortaleció con los principios urbanísticos introducidos en aquel entonces.
- Su magnífica ubicación geográfica, al encontrarse emplazada en un valle con la presencia de un entorno natural privilegiado, rodeada de elementos simbólicos para la ciudad como: la Colina de Turi, El Barranco, los ríos Tomebamba y Yanuncay que lo delimitan, además de sus características topográficas y su posición respecto de la ciudad antigua.

Todas estas características que describen y diferencian al sector de otros de la ciudad, lo hacen único e invaluable para la historia de la ciudad, siendo parte esencial de ella.

FOTOGRAFÍAS 2.6.5 – 2.6.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Calle Las Herrerías



Fuente: Grupo de Tesis

Av. Loja, barrio San Roque



- Bordes:**

Representan elementos lineales, límites entre dos fases, rupturas de la continuidad, constituyendo referencias laterales, pudiendo también unir o relacionar zonas. Si bien no son tan dominantes como las sendas, constituyen rasgos organizadores, como en el caso del contorno de una ciudad trazado por el agua o por una muralla. En el área de estudio se han identificado dos bordes que delimitan el sector.

- **Río Tomebamba y El Barranco:** estos dos elementos diferencian claramente dos épocas para la ciudad, dividiendo la ciudad antigua o Centro Histórico, de la ciudad nueva o El Ejido. Las imponentes características arquitectónicas de El Barranco y naturales del río Tomebamba son aún más notorias desde el puente El Vado aguas abajo. (Ver fotografía 2.6.7)

Ambos elementos dotan de valiosas características ambientales y paisajísticas al sector, debido a la presencia de parques lineales a lo largo del río que constantemente son mantenidos. Sin embargo, El Barranco pierde su imponencia desde el puente El Vado aguas arriba, quedando como único borde el río Tomebamba.

FOTOGRAFÍA 2.6.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

El Barranco y río Tomebamba, frente a la Universidad de Cuenca.



Fuente: Grupo de Tesis

- **Río Yanuncay:** límite Sur del sector, separa El Ejido de otra parte de la ciudad de constitución más reciente como Gapal hacia el Sureste. Con parques lineales y vegetación en altura a lo largo de su recorrido.

FOTOGRAFÍA 2.6.8: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Río Yanuncay, a la altura de la Quinta Bolívar.



Fuente: Grupo de Tesis

- Sendas y vías**

Son los conductos que sigue el observador normalmente, pueden estar representadas por calles, senderos, canales o vías ferreas. Generalmente son elementos preponderantes en la imagen.

En el sector se pueden considerar como sendas las principales avenidas bajo las cuales se desarrolla el sector, que con el tiempo han adquirido valor y reconocimiento tanto por sus grandes secciones con medianas arborizadas, por servir de conexión al sector y al Centro Histórico, además de otras partes de la ciudad. Otras en cambio por su carácter histórico.

Por lo que se han considerado las siguientes sendas:

- **Av. 12 de Abril:** al desarrollarse a lo largo del río Tomebamba. (Ver fotografía 2.6.9)
- **Av. Solano:** una de las vías con mayor volumen de tráfico en el sector, ya que sirve de ingreso y salida desde la parte Sur de la ciudad hacia el Centro Histórico y viceversa. Sin dejar de lado la calidad ambiental con la que contribuye a El Ejido y la ciudad.

- **Av. Remigio Crespo Toral:** esta avenida se caracteriza principalmente por su uso comercial y de servicios, que ha desplazado al uso residencial, el cual antiguamente distinguía la zona. (Ver fotografía 2.9.10)
- **Av. 10 de Agosto:** al servir de conexión entre la zona de Gapal ubicada al Sureste del sector y proximidades de la Av. de las Américas hacia el suroeste.
- **Av. Unidad Nacional**
- **Av. Paucarbamba**
- **Av. Loja y calle Las Herrerías:** al constituir ejes patrimoniales de la ciudad, que a pesar del paso de los años han mantenido sus aires históricos con la preservación de sus edificaciones, además de usos originales como los locales de herrerías en honor a quienes lleva su nombre la denominada calle Las Herrerías. Su carácter histórico hace aún más agradable su recorrido por lo que su trascendencia es más notable debido a que anteriormente ya fueron considerados como barrios, producto de su historia, cultura, personalidad y sobre todo riqueza arquitectónica.

La visibilidad que ofrecen la mayoría de estas avenidas por sus amplias secciones hace que su recorrido sea aún más agradable, a lo que se suma la predominancia de edificaciones de baja altura con retiros que contribuyen a la imagen paisajística. (Ver fotografía 2.6.11)

FOTOGRAFÍAS 2.6.9 – 2.9.10: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Av. 12 Abril y Remigio Crespo Toral (parque La Paz)



Fuente: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.6.11: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Avenida Solano



Fuente: Grupo de Tesis

• Nodos

Son puntos estratégicos de una ciudad a los que puede ingresar el observador, constituyen focos concentradores de actividades, como intersecciones de vías principales, etc. (Ver fotografías 2.6.12 – 2.6.13)

En el sector se pueden identificar redondeles y sectores considerados como nodos, puesto que son puntos de encuentro para la población debido a las actividades que se realizan en torno a estos.

- Redondel de los Tótemes.
- Redondel del Estadio (Av. Solano y Remigio Crespo).
- Redondel José Peralta.
- Redondel de la Virgen de Bronce.
- Sector del Mercado 27 de Febrero, entre las calles F. Carrasco, Ramírez y la Av. 10 de Agosto.
- Sector del Supermaxi El Vergel, intersección de la Av. Manuel J. Calle y Alfonso Cordero.

FOTOGRAFÍAS 2.6.12 – 2.6.13: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Redondel del Estadio (Av. Solano y Remigio Crespo) y redondel de la Virgen de Bronce (Av. 10 de Agosto y Solano).



Fuente: Grupo de Tesis



- **Mojones o Hitos**

Son puntos de referencia, pero en este caso el observador no entra en ellos, sino que le son exteriores. Por lo común se trata de un objeto físico perceptible desde la totalidad de la ciudad o desde un ámbito menor; puede ser: un edificio, una plaza, una tienda o una montaña.

Dichos elementos pueden ser prominentes de la misma ciudad, identificables dentro de ella, ya sea por su escala, historia o por la función que desempeñe; en este caso se han categorizado por grupos:

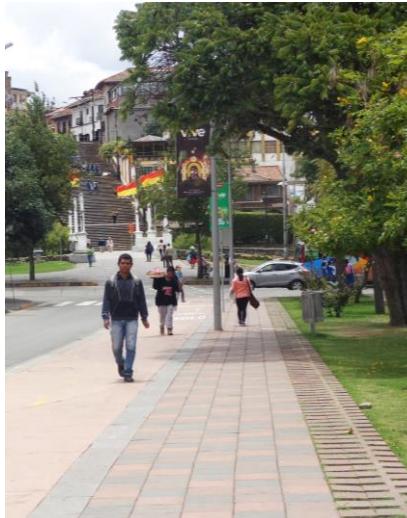
- **Puentes**

Al estar delimitado el sector por dos ríos (Tomebamba y Yanuncay), existen varios puentes que conectan a El Ejido con el resto de la ciudad, sin embargo, se puede hacer referencia a los principales y más conocidos:

- Puente del Otorongo (peatonal)
- Puente frente al Hospital Militar (peatonal)
- El Vado frente a la Universidad de Cuenca (peatonal)
- Puente de El Vergel
- Puente de Todos Santos
- Puente Mariano Moreno (escalinatas) (Ver fotografía 2.6.14)
- El Centenario (Ver fotografía 2.6.15)
- El Vado
- Tres puentes (Ver fotografía 2.6.16)

FOTOGRAFÍAS 2.6.14 – 2.6.15: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Puente Mariano Moreno (frente al Parque de la Madre) y El Centenario, sobre el río Tomebamba.



Fuente: Grupo de Tesis

**FOTOGRAFÍA 2.6.16: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA**

Tres Puentes, sobre el río Yanuncay



Fuente: Grupo de Tesis

- **Parques**

Todos los equipamientos recreacionales como parques, plazas y áreas verdes constituyen hitos, sin embargo, se ha considerado los de primer orden o más destacados por su tamaño y ubicación:

- **Parque de la Madre:** constituye uno de los parques recreacionales más importantes para el sector, puesto que es referente de ubicación, además de que en él se desarrollan todo tipo de actividades relacionadas con el deporte y ocio; como conciertos, ferias, entre otros. (Ver fotografía 2.6.17)
- **Parque de la Paz:** puesto que es el único espacio verde de recreación que se encuentra en la Av. Remigio Crespo, puede ser claramente un referente de ubicación.
- **Plaza de El Vergel:** a pesar de que su tamaño no es considerable, es el punto de ingreso hacia la calle Las Herrerías, además de que en su plaza se ubica una de las Iglesias del sector.
- **Plaza El Farol:** en esta plaza tiene su inicio la Av. Loja para quienes provengan de la parte Norte de la ciudad, a pesar de que su tamaño es pequeño puede ser referente de ubicación.

FOTOGRAFÍA 2.6.17: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Parque de la Madre



Fuente: Internet

- **Equipamientos**

En el sector existen muchos equipamientos que pueden utilizarse como referencias de El Ejido, por lo tanto constituyen hitos, sin embargo, se han tomado únicamente los más sobresalientes:

- Universidad de Cuenca
- Colegio Benigno Malo (Ver fotografía 2.6.18)
- Colegio Bilingüe
- Colegio La Salle
- Hospital Monte Sinaí
- Hospital Militar
- Clínica Santa Ana
- Estadio Alejandro Serrano Aguilar
- Museo de la Medicina

Algunos de estos equipamientos no sólo son importantes por su tamaño, sino porque forman parte de la historia del sector y por lo tanto de la ciudad; tal es el caso del Colegio Benigno Malo, que además de su imponente tamaño claramente llama la atención por el tipo de arquitectura.

FOTOGRAFÍA 2.6.18: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Colegio Benigno Malo



Fuente: Internet

La mayoría de estos equipamientos se conocen por las actividades que en ellos se desarrollan, por lo que son punto concentradores de actividades a sus alrededores, tal es el caso de la Universidad de Cuenca, que en torno a ella se encuentran usos relacionados a esta, como; restaurantes, centros de impresión y copiado, cyber, entre otras.

- **Iglesias**

Constituyen hitos de gran importancia, puesto que la mayoría de la población las conoce y son referencias de ubicación:

- Iglesia de El Vergel
- Iglesia San Roque (Ver fotografía 2.6.19)
- Iglesia de la Virgen de Bronce

FOTOGRAFÍA 2.6.19: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Iglesia San Roque, Av. Loja



Fuente: Grupo de Tesis

En ocasiones las Iglesias pueden ser claramente referentes de ubicación, puesto que muchas veces en torno a estas se han ido fundando los barrios en honor a los cuales llevan su nombre; tal es el caso de las iglesias de El Vergel y San Roque. En otras ocasiones es su ubicación la que le da mayor importancia a la edificación, como la Iglesia de la Virgen de Bronce, que

se encuentra en un pequeño relieve del sector, desde donde se puede observar gran parte de él.

- **Edificios Particulares**

Ciertas edificaciones ubicadas en el sector han adquirido el nombre de "hitos", sobre todo por su gran escala, puesto que en El Ejido predominan las edificaciones de dos y tres pisos, comúnmente denominadas en el medio de "baja altura", por lo que éstas sobresaltan a la vista tanto en el sector como fuera de él.

- Cámara de Comercio e Industrias
- Banco del Pichincha
- Torre del Río
- Edificio del INNFA
- Complejo Judicial de Cuenca
- Conjunto Rosenthal

La mayoría de estas edificaciones no han contribuido arquitectónicamente a la imagen urbana del sector, por lo contrario, han deteriorado la calidad paisajística y ambiental, especialmente para aquellas edificaciones de baja altura que en la mayoría de los casos se encuentran colindantes.

Sin embargo, es aquí donde los intereses de ciertos grupos económicos entran en juego, pues muchas veces por el hecho de obtener mayores ganancias y rentabilidad del precio del suelo se da paso a la construcción en altura, dejando de lado el bienestar común. Pues al momento de implantar una obra de esta escala en un sector ya consolidado y con características totalmente distintas, se debe tener presente el impacto que este podría tener no sólo hacia el estado de conservación de las edificaciones existentes, sino hacia el entorno en general, es decir, el paisaje y sus visuales.

Por lo que la materialidad y volumetría de estos edificios son de gran importancia para reducir de alguna manera el impacto que puedan tener sobre el conjunto construido; tal es el caso de la Cámara de Comercio e Industrias, en el que cabe recalcar el uso del vidrio en su fachada frontal, sobre el cual se refleja parte de El Barranco, devolviéndole de cierta forma calidad al paisaje, además de la esbeltez de su volumetría. (Ver fotografía 2.6.20)

FOTOGRAFÍA 2.6.20: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Edificio Cámara de Comercio e Industrias, Av. Florencia Astudillo



Fuente: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.6.21: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Edificio Banco del Pichincha, Av. Solano



Fuente: Internet

Sin embargo, existen edificaciones como el edificio del Banco del Pichincha cuya volumetría obstaculiza las potenciales visuales que se pudieran obtener desde El Centenario, por lo que su implantación es una clara prueba de inadecuadas intervenciones en espacios urbanos frágiles, sobre todo por su gran cercanía con El Barranco. (Ver fotografía 2.6.21)

o **Arco de la Av. Loja y Planta Eléctrica del Yanuncay**

Ambos elementos forman parte de la historia de la ciudad, al ser productos y vestigio de una de las primeras plantas generadoras de electricidad. Sin embargo, no sólo estas cualidades hacen de estos elementos particulares "hitos" del sector, es también su valor estético a pesar del deterioro que presentan. (Ver fotografía 2.6.22)

FOTOGRAFÍA 2.6.22: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Planta Eléctrica del Yanuncay



Fuente: Grupo de Tesis

C. CONCLUSIONES

- Los elementos caracterizadores del paisaje no pierden su importancia con el paso de los años, sino que identifican aún más el sector, por lo que se puede notar la gran importancia que representa El Ejido para la ciudad; tanto por su ubicación, es decir, la proximidad que guarda con el Centro Histórico, además de la calidad ambiental y paisajística que ofrece; debido a sus amplias avenidas arborizadas, la presencia de los ríos Tomebamba y Yanuncay, grandes predios con viviendas de tipo aisladas con generosos retiros y espacios verdes que aún conserva; factores a lo que debe su nombre de "ciudad jardín".
- Sin embargo, estas no son las únicas particularidades a destacar en El Ejido, pues se pudieron identificar una gran cantidad de elementos simbólicos y referenciales producto de la mano del hombre, que a más de identificar al sector, lo hacen legible para sus habitantes, facilitando la orientación y desplazamiento en su interior. Por lo que se han inventariado los más representativos por su escala e historia en ciertos casos, considerando sólo los más sobresalientes y conocidos. (Ver fotografía 2.6.23)
- Los bordes que se han identificado en El Ejido, incrementan la calidad ambiental y paisajística, debido a la presencia de los ríos Yanuncay y Tomebamba, a los que se suma El Barranco, este último, constituyendo una ruptura entre dos épocas de la historia de la ciudad; como lo son la ciudad antigua y la ciudad nueva.
- Entre los elementos que se identificaron en el sector, se puede hacer referencia a las sendas, constituidas por las principales avenidas en torno a las cuales se desarrolla El Ejido, mismas que destacan por su amplia sección con espacios verdes no solo en sus medianas, sino también en sus aceras, lo que vuelve más agradable su recorrido, principalmente para los peatones. Sin embargo, dos de ellas, la calle Las Herrerías y la Av. Loja, a pesar de no tener gran sección, sobresalen en el sector, por constituir puertas de ingreso y salida a la ciudad, que a pesar de los años han sabido perdurar en el tiempo, convirtiéndose en parte del patrimonio de la ciudad.

- Como respuesta a la presencia de los ríos Tomebamba y Yanuncay, se puede hacer referencia a varios puentes peatonales y vehiculares que sirven de conexión entre el sector y otros puntos de la ciudad.
- Se pueden citar iglesias que se localizan en el sector, como; la Virgen de Bronce, El Vergel y San Roque, verdaderos puntos focales a partir de los cuales se fue tejiendo la ciudad y el sector mismo, que conjuntamente con otras edificaciones testigos del crecimiento de la ciudad, forman parte de su historia.
- A pesar que El Ejido fue concebido inicialmente con carácter residencial (por lo que hay predominancia de la edificación de baja altura), por su cercanía al Centro Histórico, ha sido testigo de la desconcentración de actividades que fueron trasladadas hacia el mismo, por lo que nació el mayor aprovechamiento del uso del suelo, lo que tuvo como consecuencia la construcción de edificación en altura, que si bien muchos de estos pueden ser identificados como hitos, en la mayoría de casos han contribuido a la degradación del paisaje, calidad ambiental y como consecuencia la calidad de vida.

FOTOGRAFÍA 2.6.23: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Vista del Estadio Alejandro Serrano Aguilar



Fuente: Grupo de Tesis.

2.6.4.3 CUENCA VISUAL

La influencia del relieve es muy importante, ya que supone un obstáculo para la visión y un límite para la cuenca visual, sin embargo, este no es el caso del área de estudio ya que su geografía es regular. En cuanto a la distancia, ésta provoca una pérdida de la nitidez y de visión, los detalles del paisaje dejan de percibirse claramente.

La cuenca visual a analizar fue tomada de la tesis de grado "Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido", para de esta manera determinar el impacto que han tenido la implantación de edificaciones en altura en el sector y su afección desde fuera del mismo. Por lo que la cuenca visual incluye territorios como: (Ver gráfico 2.6.8)

- Al **Sur**: zonas situadas en las faldas norte de las colinas de Turi y Gapal.
- Al **Norte**: la cuenca visual no supera el área definida como de influencia inmediata debido al desnivel que separa el sector del Centro Histórico, por lo que esta estará definida por El Barranco.
- Al **Oeste**: debido a que no existe mayor desnivel con las proximidades del área de estudio, se considera pertinente mantener el área de influencia como cuenca visual. Sin embargo, cabe mencionar que existen puntos desde los cuales es visible El Ejido, pero que se encuentran a grandes distancias por lo que hay pérdida de nitidez. Tal es el caso del cerro Cabogana, Barabón y El Cajas.
- Al **Este**: al igual que en el caso anterior el límite coincide con el ya establecido como área de influencia inmediata por la lejanía excesiva de elementos geográficos desde los cuales es perceptible el sector.

Si bien los puntos desde los cuales es visible el sector y viceversa son numerosos, se torna un poco difícil la delimitación precisa de una cuenca visual debido a la gran extensión del territorio y la lejanía de estos puntos con el área de estudio. Sin embargo, la percepción de estos lugares desde el sector puede verse afectada por inadecuadas intervenciones en él.

El Barranco, parte del Centro Histórico; Turi, hito de la ciudad y Gapal, constituyen los puntos más importantes para el sector, puesto que desde ellos se alcanza la mayor visibilidad desde y hacia él, de manera que, visualmente resultarían ser los más afectados en caso de inadecuadas actuaciones. (Ver fotografías 2.6.24 – 2.6.25)

"Por lo que se puede decir que la delimitación de la cuenca visual determina el ámbito de posibles impactos visuales, pudiendo producirse dos principales: la alteración de las vistas de todos los puntos de observación, al introducirse un nuevo elemento, o la modificación de las condiciones visuales, producidas por la percepción casi simultánea de cuencas visuales sucesivas".⁹

FOTOGRAFÍA 2.6.24: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Vista panorámica de El Ejido desde Turi



Fuente: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.6.25: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Vista panorámica de El Ejido desde la Iglesia Virgen de Bronce

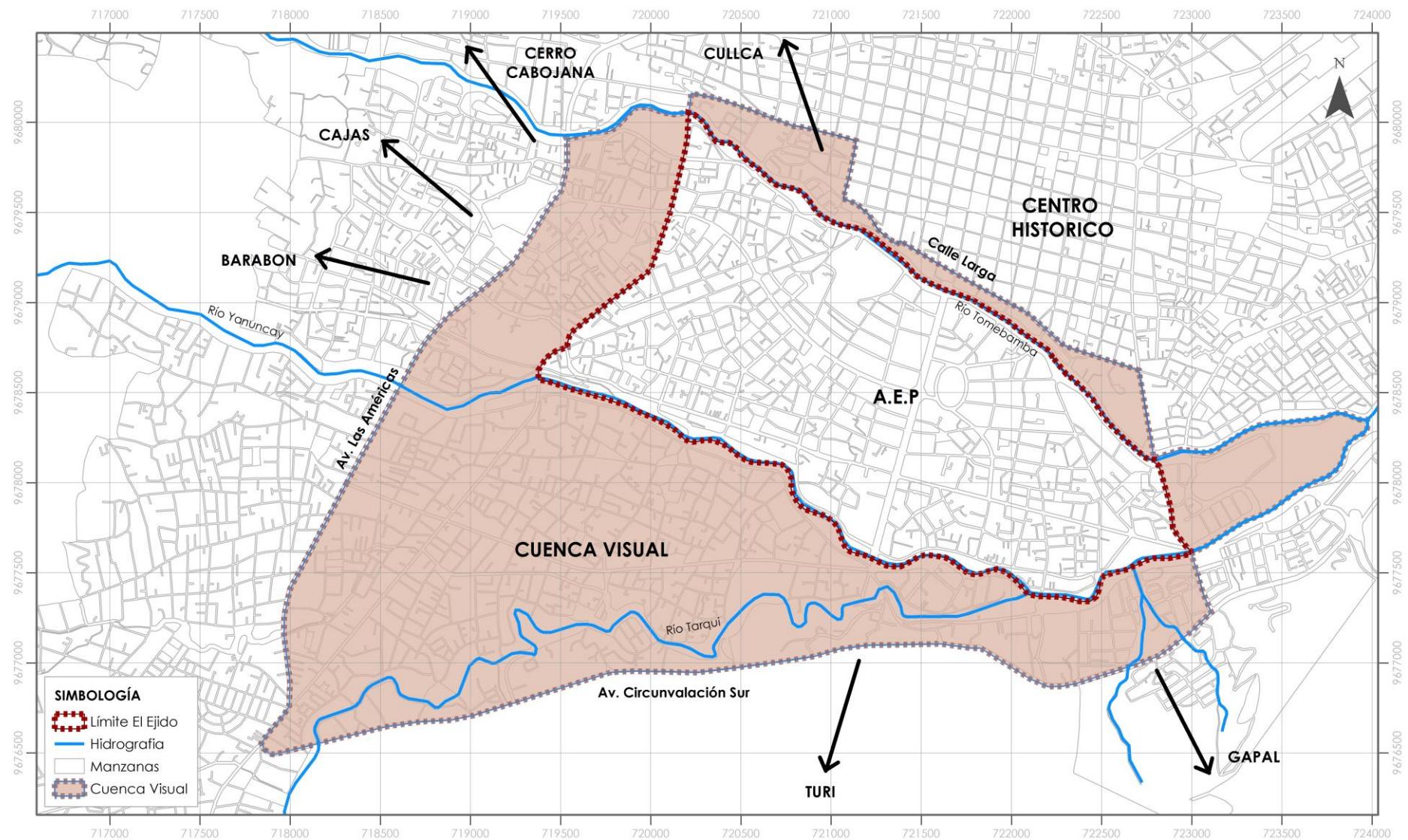


Fuente: Grupo de Tesis

⁹ Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido. Tesis. Universidad de Cuenca.

GRÁFICO 2.6.8: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Delimitación de la cuenca visual



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.
Elaboración: Grupo de Tesis.

2.6.4.4 DEFINICIÓN DE UNIDADES DE PAISAJE

El espacio urbano es un sistema de gran complejidad si se trata de realizar un estudio de su paisaje, pues se considera a este como un tema subjetivo, de percepción polisensoanal, concebido como un todo que, aunque se percibe globalmente, está constituido por unidades de diferente tipo, por lo que es de gran importancia su división en partes más pequeñas, es decir, zonas aparentemente homogéneas "unidades de paisaje", que faciliten dicho estudio.

Definida la cuenca visual a breves rasgos, se identificarán en el área de estudio zonas o unidades manejables, tratando que éstas guarden el mayor grado de homogeneidad en cuanto a sus características paisajísticas y a su capacidad de respuesta visual ante posibles actuaciones, donde los elementos que conforman el paisaje son similares o uniformes.

Sin embargo, previa la delimitación de las unidades de paisaje, se cree conveniente el análisis de dichas unidades planteadas en la Tesis "Propuesta normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido", con la finalidad de ver los cambios y consecuencias que ha ocasionado la renovación urbana en cada una de ellas. (Ver gráfico 2.6.9)

En el gráfico se puede observar la existencia de Áreas de Protección Histórica, (unidades de paisaje 8, 9 y parte de la 6) como lo son: la Av. Loja, la calle Las Herrerías y la manzana ubicada en la esquina de las avenidas Doce de Abril y Solano, donde se encuentra emplazado el Hospital Militar y el Museo de la Medicina.

Es notoria la conservación de estos espacios, principalmente de la Av. Loja y la calle Las Herrerías, las cuales a pesar del paso de los años, han mantenido su carácter histórico, especialmente en cuanto a ocupación del suelo (homogeneidad en sus edificaciones), pues referente al uso, gran parte de éstas han destinado las plantas bajas para comercios y servicios de todo tipo. Sin embargo, el uso residencial es aún predominante.

Su conservación se debe en gran medida a que son considerados parte del Centro Histórico, es decir, ejes patrimoniales, pues sirven de ingreso hacia él, especialmente la Av. Loja.

En cuanto a las demás unidades de paisaje, ha sucedido algo similar en cada una de ellas, puesto que la renovación urbana ha afectado principalmente a aquellos espacios que se desarrollan en torno a avenidas principales, pues es aquí donde se ha dado un mayor cambio en cuanto a uso y ocupación del suelo. Debido a que los usos comercio y servicios han ido desplazando poco a poco al uso residencial, lo que trae como consecuencia deterioro en la calidad ambiental por la implantación en altura, además del congestionamiento vehicular como producto de la concentración de usos.

La unidad de paisaje ubicada en la parte Norte de la Av. Loja (U.P-01), en general, no ha experimentado mayor cambio en cuanto a uso y ocupación del suelo, excepto hacia avenidas principales como la 12 de Abril, Remigio Crespo y Unidad Nacional, en torno a las cuales se ha incrementado el número de usos de suelo, desplazando de cierta forma el uso vivienda por locales comerciales y prestadores de servicios de toda clase. A los cuales se debe la construcción de edificación en altura para mayor aprovechamiento del suelo, lo que también es justificado por la gran sección de las vías.

La unidad de paisaje 2, ubicada en la parte Sur de la Av. Loja, al contrario del caso anterior, si ha experimentado cambios en cuanto a uso y ocupación del suelo en torno a las avenidas principales que la delimitan, como son; la Av. 10 de Agosto, Remigio Crespo y Solano. Cuya principal consecuencia por la sustitución del uso residencial es el gran flujo vehicular por la afluencia y concentración de comercio y servicios. Pues las calles e incluso los retiros de las edificaciones son utilizados como estacionamientos, lo que deteriora la calidad ambiental y paisajística de la unidad.

La unidad 3, se diferencia de las demás porque parte de ella se encuentra a diferente altura respecto de las otras, sin embargo, lo que sucede es muy similar, pues se ha dado cambio en el de uso hacia avenidas como la 10 de Agosto y Solano, alrededor de las cuales se pueden advenir edificaciones en altura, que en su mayoría no interfieren con las visuales que poseía anteriormente dicha unidad, a lo que se atribuye al desnivel que presenta en ciertas partes colindantes al río Yanuncay además del margen de protección por la presencia del mismo. Por lo que se puede decir que la unidad aún se conserva en su mayoría.



En las unidades 4 y 5, al igual que en los casos anteriores, son más notorios los cambios de uso y ocupación hacia avenidas principales, donde la implantación de edificaciones en altura son la respuesta a nuevos usos de comercio y servicios, que afectan la calidad ambiental de edificaciones colindantes que en la mayoría de casos son de baja altura. Sin embargo, esta concentración va disminuyendo conforme nos alejamos de dichas calles.

En la unidad 6, encontramos la mayor cantidad de edificación en altura, a lo que se debe su carácter de gestión y administración, siendo este uno de sus usos principales. Sin embargo, existe predominancia de edificaciones de baja altura, destinadas también a comercios, servicios y vivienda, lo que ocasiona gran flujo vehicular deteriorando la calidad ambiental por el ruido y presencia excesiva del automóvil.

La unidad 7, ubicada en el sector de la Universidad de Cuenca, ha conservado en gran parte de su calidad ambiental hacia su interior, lo que se debe a la presencia de vegetación en la mayoría de calles, la predominancia de edificación de baja altura, con excepción hacia las proximidades de la Av. Remigio Crespo, donde se repiten los inconvenientes de las demás unidades de paisaje.

A pesar del cambio de uso y ocupación del suelo, producto de la renovación urbana en el sector, aún conserva cualidades ambientales y paisajísticas que han sido y deben ser conservadas; como las amplias avenidas arboladas, predios con edificaciones que mantienen grandes retiros con espacios verdes, etc.

Realizado el análisis de las unidades propuesta en el año de 1998, se pueden ver las variaciones que presentan en la actualidad, lo que servirá para la delimitación de las nuevas unidades de paisaje motivo de estudio, para las cuales se mantendrán las mismas consideraciones, con el fin de que su valoración sea apropiada, siendo las siguientes:¹⁰

- Áreas homogéneas respecto a sus características geomorfológicas: topografía, ubicación física y geográfica respecto a otras unidades o áreas.
- Áreas homogéneas por sus características paisajísticas, ambientales y visuales, o por su capacidad para absorber posibles actuaciones.
- Áreas con cierta uniformidad respecto a las características de uso y ocupación del suelo (usos, alturas, retiros, tipos de implantación) y a las tipologías arquitectónicas y urbanísticas (características formales de la edificación, trazado vial, etc.)
- Áreas con características socio-económicas semejantes.

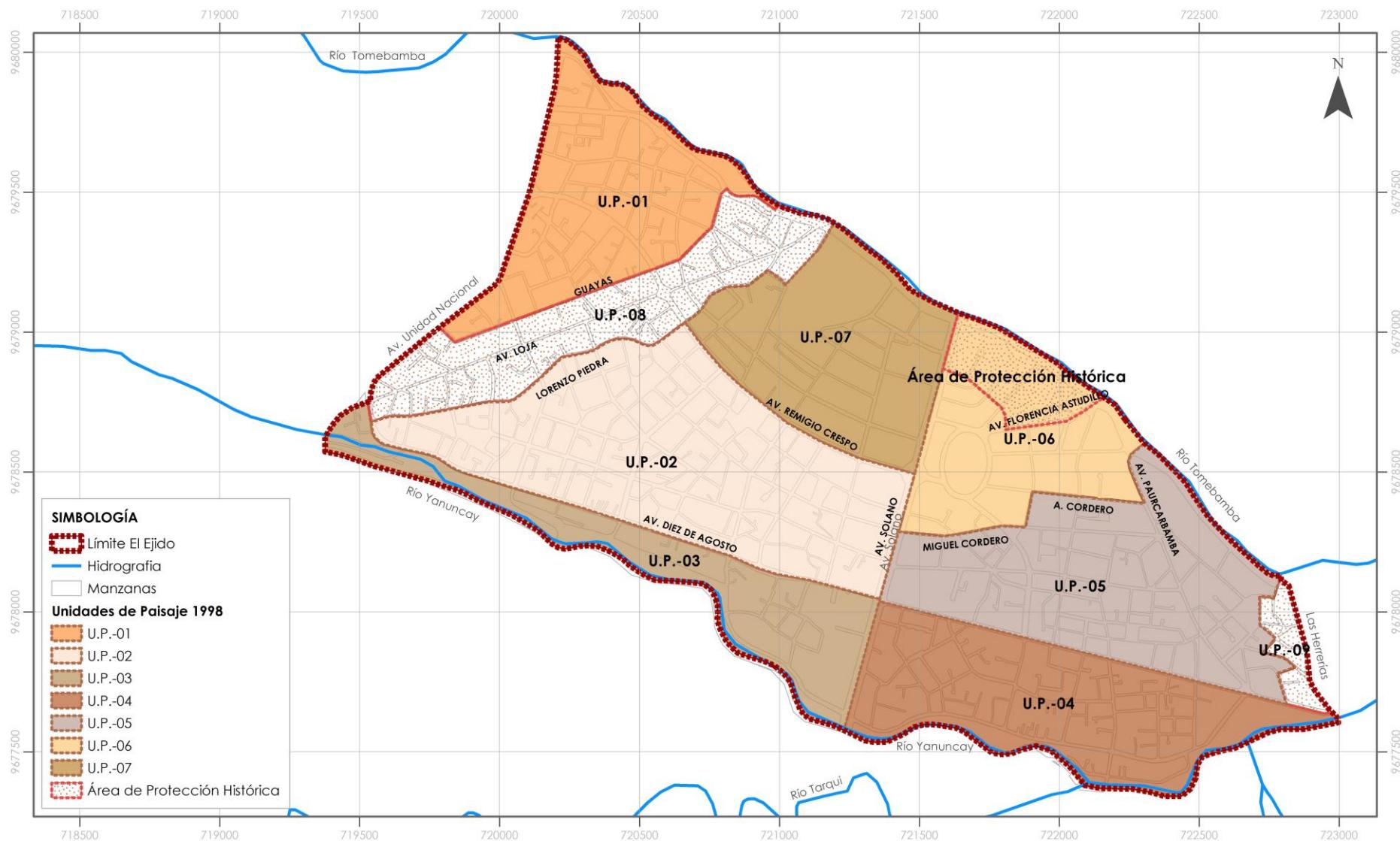
Las consideraciones ya mencionadas pueden ser consecuencia una de la otra, pues la condición socio-económica determina de cierta manera las características de uso y ocupación del suelo, y a su vez estos influyen en las tipologías de la edificación; las cuales condicionan indirectamente el paisaje, donde también entra en juego las características geomorfológicas del sitio.

Bajo estas consideraciones y a partir del análisis realizado, se han identificado 8 unidades de paisaje, las cuales posteriormente serán valoradas de acuerdo a sus particularidades y elementos paisajísticos que posean. (Ver gráfico 2.6.10)

¹⁰ Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). *Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido*. Tesis. Universidad de Cuenca.

GRÁFICO 2.6.9: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

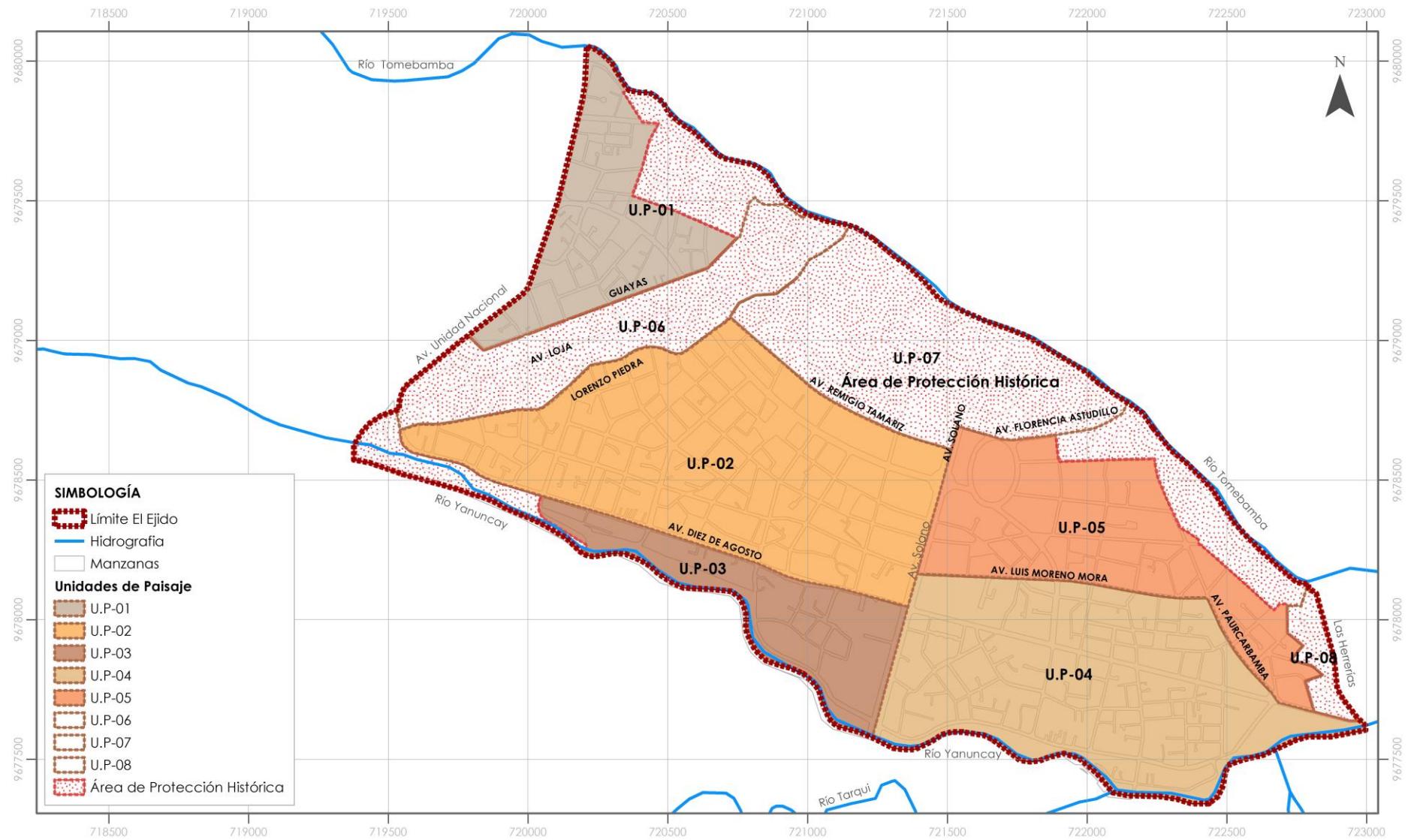
Unidades de Paisaje, 1998



Fuente: Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido. Tesis. Universidad de Cuenca.

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.6.10: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Delimitación de Unidades de Paisaje



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.
Elaboración: Grupo de Tesis.

2.6.4.5 VALORACIÓN DEL PAISAJE

"El valor se refiere a los méritos de conservación o grado de excelencia de cada unidad de paisaje, es decir, a todo aquello que aconseja la conservación de la unidad o la posibilidad de ser alterada; viene definido por la sensación que produce en el observador el "compositum" que forman las características perceptibles de las unidades inventariadas y que conforman la base paisajística."¹¹

Es el sentimiento de agrado o desagrado del observador lo que determina el valor del paisaje.

El valor es el resultado de una vivencia subjetiva determinada por la percepción, la cual permite hacer un juicio personal sobre su calidad; pero la imagen que se percibe y valora es el agregado de numerosas componentes las cuales también pueden ser valoradas individualmente para agregar después su valor y obtener así una valoración global del "compositum" paisajístico.

A. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Para el desarrollo de esta parte esencial del estudio de paisaje, como es la valoración de cada unidad, hemos considerado la misma metodología utilizada en la Tesis ya mencionada; es decir bajo los criterios de Domingo Gómez Orea¹², el cual valora el paisaje de acuerdo a su grado de complejidad; cualidades primarias, secundarias y terciarias.

• CUALIDADES PRIMARIAS

Para tener una idea más completa del paisaje, se establecen las condiciones físicas, de acuerdo a las cuales se va a constituir la consideración de las demás cualidades.

Esto mediante un parámetro llamado "potencial de visualización" que se refiere a la calidad, amplitud y profundidad de visibilidad; que muestra el mayor o menor grado de emisión de vistas de una unidad determinada.

¹¹ Villarino Valdivielso, T., Gómez Villarino, A., Gómez Orea, D. (2011). *El paisaje: análisis, planificación y gestión*. Cuenca.

¹² Gómez Orea, D., Villarino Valdivieso, T. (2002). *Impactos Ambientales sobre el Paisaje*. España. Universidad Politécnica de Madrid.

Para la valoración de este aspecto, se realizaron varias visitas a campo, lo que permitió identificar espacios o puntos con mayor visibilidad, siendo aquellos donde por sus características de ocupación del suelo mantienen homogeneidad en la altura de sus edificaciones, además de las avenidas principales y otras calles que por su amplitud ofrecen gran visualización. Además fue de vital importancia el criterio de varias personas que fueron entrevistadas, opinión que fue válida al momento de la valoración.

• CUALIDADES SECUNDARIAS

Estas se refieren al valor intrínseco del paisaje, identificado para la valoración como "calidad", es decir el mérito de un paisaje para no ser alterado.

Para la determinación de la calidad del paisaje en El Ejido, se lo ha considerado como "compuesto", tomando en cuenta tres variables:

- Base física: relieve, pendientes, característica especiales del suelo, cursos de agua, etc.
- Recubrimiento biótico: para nuestro caso de estudio se han considerado las características y cantidad de vegetación.
- Elementos construidos: incluyen todos aquellos elementos hechos por la mano del hombre, como, las características de la edificación, usos de suelo, además de vías, senderos, entre otros.

• CUALIDADES TERCIARIAS

Se las conoce como la capacidad de respuesta del paisaje ante posibles actuaciones (fragilidad o capacidad para absorber las actuaciones humanas sin alterar su integridad visual).

También se tomara en cuenta la cobertura y altura de la vegetación, escala de las edificaciones y su valor tradicional.

Para la determinación de la fragilidad, se ha tomado el método aplicado por el Domingo Gómez Orea, que se obtiene a partir de los conceptos de calidad y visibilidad. (Ver cuadro 2.6.1)

CUADRO 2.6.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Determinación de la fragilidad visual por la calidad visual según incidencia visual

DETERMINACION DE LA FRAGILIDAD		CALIDAD VISUAL		
		Muy - Baja Media - Baja	Media	Muy - Alta Media - Alta
INCIDENCIA VISUAL	Muy Baja	Fragilidad Muy Baja	Baja	Variable según Proyecto
	Media	Baja	Media	Alta
	Muy Alta Medio Alta	Variable según Proyecto	Alta	Muy - Alta

Fuente: Gómez Orea, D., Villarino, T. (2002). *Impactos Ambientales sobre el Paisaje*. España. Universidad Politécnica de Madrid.

Elaboración: Grupo de Tesis.

"Todas las cualidades expresadas son conceptos complementarios, mientras la calidad es intrínseca al territorio, la capacidad y la fragilidad solo tienen sentido en función de la actividad a implantar"¹³ (Ver cuadro 2.6.2)

B. DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE EXPRESIÓN DEL PAISAJE SEGÚN UNIDADES DEL PAISAJE

El impacto sobre el paisaje dependerá tanto de la importancia de los cambios producidos, como de lo visible que resulten dichas alteraciones. Por lo que existen diversas técnicas de valorar una unidad de paisaje, a lo que se puede hacer referencia a las siguientes:¹⁴

- Análisis de preferencias, basada en el número de personas que la prefieren con respecto a otras con las que se compara. Así se puede obtener una valoración en una escala jerárquica.
- Valoración apoyada en el criterio de expertos independientes.
- Desagregación de la unidad a valorar en componentes del paisaje, valoración de estas componentes y suma ponderada para obtener el valor total de la unidad.

¹³ Gómez Orea, D., Villarino Valdivieso, T. (2002). *Impactos Ambientales sobre el Paisaje*. España. Universidad Politécnica de Madrid.

¹⁴ Villarino Valdivieso, T., Gómez Villarino, A., Gómez Orea, D. (2011). *El paisaje: análisis, planificación y gestión*. Cuenca. Pág 63.

Para la valoración de las unidades de paisaje definidas, se tuvieron en cuenta los criterios antes mencionados. Tomando fuerza el último, por lo que se ha subdividido en tres aspectos desarrollados en el Cuadro 2.6.2; donde se analizaron:

- **CALIDAD INTRÍNSECA; es decir la calidad de lo que se ve**

Se realiza a través de aquellos componentes de la unidad que la hacen atractiva; de los cuales se destacan tres elementos principales: la base física (topografía y cursos de agua), el medio biótico (vegetación) y la incidencia antrópica es decir los elementos construidos.

En base a estas cualidades se ha determinado que las unidades con mayor calidad intrínseca son las 5, 6, 7 y 8; principalmente por las características topográficas que posee, además de la vegetación por la presencia del río Tomebamba; esto en las unidades 5 y 7. Otro factor determinante son las cualidades particulares de los elementos construidos especialmente en la 6 y 8, las cuales están en el Área de Protección Histórica.

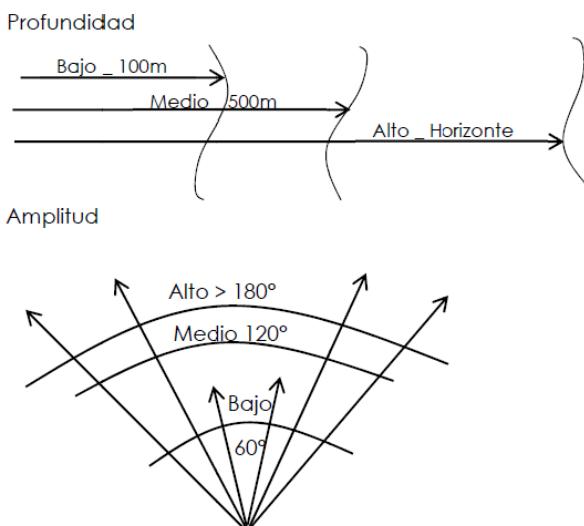
Las unidades 5 y 7 poseen elementos que le han dado el carácter de ciudad jardín; amplias avenidas arboladas y viviendas tipo villa con grandes áreas verdes, que aún conserva. (Ver gráfico 2.6.12)

- **POTENCIAL DE VISUALIZACIÓN E INCIDENCIA VISUAL; es decir lo que se ve**

Se refiere a la accesibilidad visual de un punto desde el resto del paisaje al que pertenece; es decir, la cuenca visual de cada unidad. Así se puede disponer de dos elementos a través de los cuales la intervisibilidad se hace operativa:

- El potencial de vistas, que evalúa la capacidad "receptora" de vistas o "potencial de ver" desde un punto. Se trata en efecto de un recurso visual susceptible de ser aprovechado por ciertas actividades; que también puede ser afectado por elementos físicos interrumpiendo las vistas. Se valora en términos de la profundidad y amplitud del campo de visión y de la calidad visual. (Ver gráfico 2.6.11)

GRÁFICO 2.6.11: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Potencial de visualización, profundidad y amplitud



Fuente: Grupo de Tesis

- La exposición visual o permeabilidad de un punto, representa la capacidad "emisora" de vistas o potencial de ser visto. En este caso no se trata de un potencial explotable, sino de un elemento de fragilidad visual susceptible de ser visualmente afectado. Detectar las zonas más visibles desde núcleos habitados o lugares más frecuentados por la población.

Para la incidencia visual serán aquellos otros puntos accesibles a la percepción desde los lugares frecuentados por la población y que puedan ser ocupados por actividades humanas capaces de degradar el carácter o la calidad del paisaje, es decir, las zonas visualmente frágiles; pero teniendo en cuenta que estas zonas no condicionan el uso del suelo sino la forma en que tal uso se inserta en el paisaje.

La incidencia visual opera en la gestión del medio más bien como un condicionante que limita las posibilidades de utilización del territorio en tanto al soporte de actividades. Es un parámetro definitorio de la fragilidad paisajística: una zona de alto valor y muy visible, será paisajísticamente frágil.

Las unidades con mayor potencial de visualización son la 3 y 7; la primera debido al desnivel que presenta en la avenida 10 de Agosto y hacia el río Yanuncay, desde ambos puntos se puede visualizar gran parte del territorio, traspasando incluso los límites de la ciudad. (Ver gráfico 2.6.13)

Desde la unidad 7 se puede obtener una gran amplitud y profundidad en las avenidas Solano y 12 de Abril, por su gran sección. Además porque en esta última no existen elementos construidos que obstaculicen las potenciales visuales hacia El Barranco.

Las unidades 6 y 8, aunque en menor grado, también presentan un buen nivel de visualización, lo que se debe principalmente a que se desarrollan a lo largo de la avenida Loja y la calle Las Herrerías, respectivamente; las cuales son de forma lineal ofreciendo gran profundidad visual a pesar de su reducida sección.

Desde gran parte del sector se puede visualizar los exteriores no solo de la ciudad; que se cortan por la presencia de montañas, que aunque lejanas son claramente visibles.

Las unidades 2, 3 y 7, por sus características particulares de relieve y posición, respectivamente; presentan un alto nivel de incidencia visual, seguidas por las unidades 4, 5, 6 y 8.

Sin embargo, en las unidades 4 y 5, existe una gran cantidad de edificaciones en altura que de cierta forma obstaculizan las visuales. (Ver gráfico 2.6.14)

- **LA FRAGILIDAD; es decir la capacidad de respuesta frente a posibles actuaciones.**

Se refiere a la susceptibilidad al deterioro por las actividades humanas. Tal susceptibilidad dependerá de la fragilidad visual, es decir de la capacidad de ser visto (que se asocia a cada punto del territorio) y de la "capacidad de absorción"; la fragilidad visual depende de dos elementos visuales básicos:

- La calidad de la base paisajística de cada unidad que puede ser directa o indirectamente afectada.
- La visibilidades de tales unidades es decir su incidencia visual; pero tal incidencia visual no es homogénea para toda la unidad.

De acuerdo a los aspectos antes mencionados, se determinó que las unidades de mayor fragilidad son la 3, 6, 7 y 8; en las tres últimas influyó notablemente su carácter testimonial, es decir la fragilidad heredada; sin embargo, la unidad 7 se puede diferenciar de las otras dos por la presencia de elementos de ciudad jardín, como las amplias avenidas arboledas y algunas edificaciones tipo villa con grandes espacios verdes que aún se conservan. (Ver gráfico 2.6.15)

En las unidades 3 y 7, existe gran presencia de vegetación por su cercanía a los ríos Yanuncay y Tomebamba, respectivamente, en los cuales se localizan parques lineales a lo largo de su recorrido.

Aunque en menor grado, las unidades 2 y 5, presentan fragilidad, sobre todo por su relieve y cercanía al río Tomebamba.

CUADRO 2.6.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Resumen de la valoración y recomendaciones por unidades de paisaje

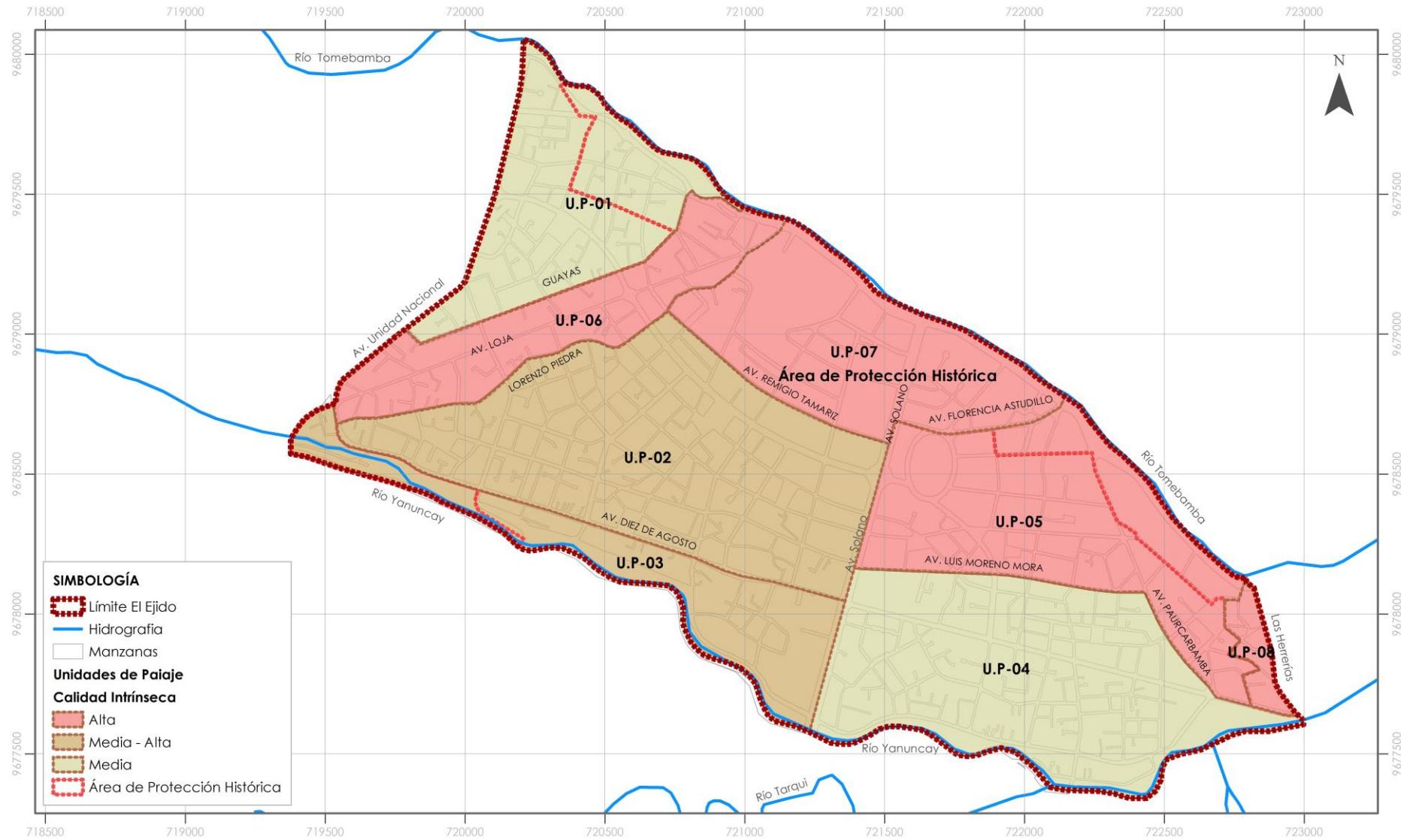
UNIDADES DE PAISAJE VALORACIÓN	UP1	UP2	UP3	UP4	UP5	UP6	UP7	UP8
CALIDAD INTRÍNSECA	Media	Media - Alta	Media - Alta	Medio	Alta	Alta	Alta	Alta
POTENCIAL DE VISUALIZACIÓN	Medio - Bajo	Medio	Alto	Medio	Medio - Alto	Medio - Alto	Alto	Medio - Alto
INCIDENCIA VISUAL	Media - Baja	Alta	Alta	Media	Media	Media	Alta	Media
FRAGILIDAD DE LA UNIDAD	Media - Baja	Media - Alta	Alta	Media	Media - Alta	Alta	Alta	Alta
RECOMENDACIÓN	Se debería tener especial cuidado para las posibles actuaciones frente al río Tomebamba y en las proximidades a la Zona de Protección Histórica.	Ciertas edificaciones en altura alteran el perfil dominante de la unidad deteriorando la calidad ambiental de las edificaciones adyacentes.	Es la única unidad con relieve irregular, por lo que desde ella se puede observar gran parte de las demás unidades e incluso la parte Sur de la ciudad.	A pesar de estar totalmente consolidado, existen ejes desde donde se pueden obtener visuales hacia los relieves de la ciudad, por lo que se debe tener especial cuidado ante posibles actuaciones.	Gran parte de la unidad se encuentra a orillas del río Tomebamba con vista hacia el Centro Histórico, por lo que se debe normar adecuadamente las alturas de los edificios, puesto que esta es una característica de la unidad.	Al ser considerado como eje patrimonial de la ciudad es una zona muy frágil, por lo cual se debe tener especial cuidado en las actuaciones no sólo dentro de la unidad sino en sus alrededores.	La unidad goza de vista directa hacia El Barranco, razón por la que está considerada como parte del centro histórico, por lo que las posibles actuaciones no deben obstruir dichas visuales.	A pesar de ser una zona totalmente consolidada y de gran fragilidad por ser uno de los barrios más antiguos, las actuaciones que puedan darse a su alrededor pueden ocasionar alteraciones en las visuales que posee.

Fuente: Valoración de la calidad intrínseca y potencial de visualización e incidencia visual según unidad
Elaboración: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.6.26: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Fragilidad testimonial, barrio de San Roque



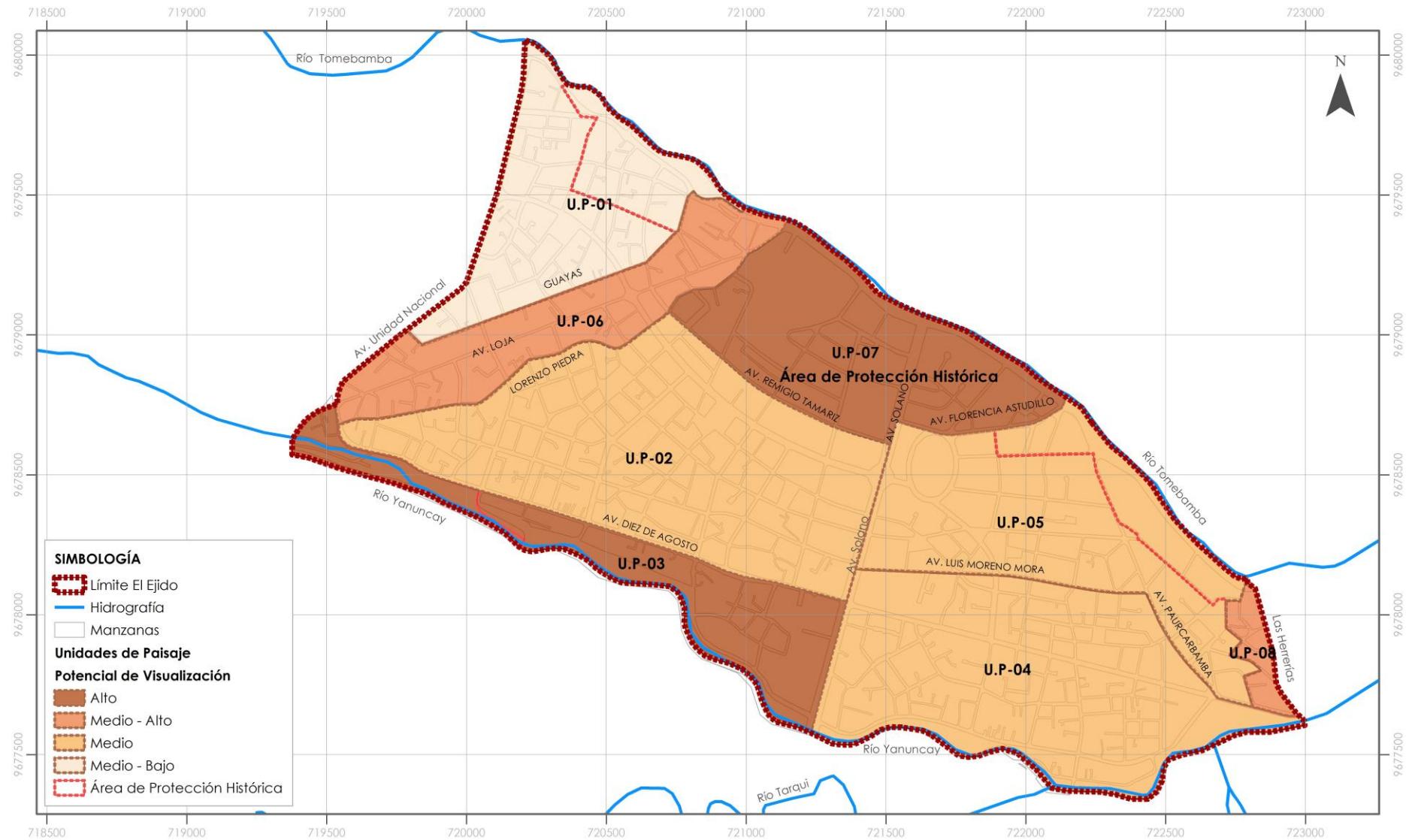
GRÁFICO 2.6.12: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Calidad Intrínseca del Paisaje



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.
Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.6.13: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

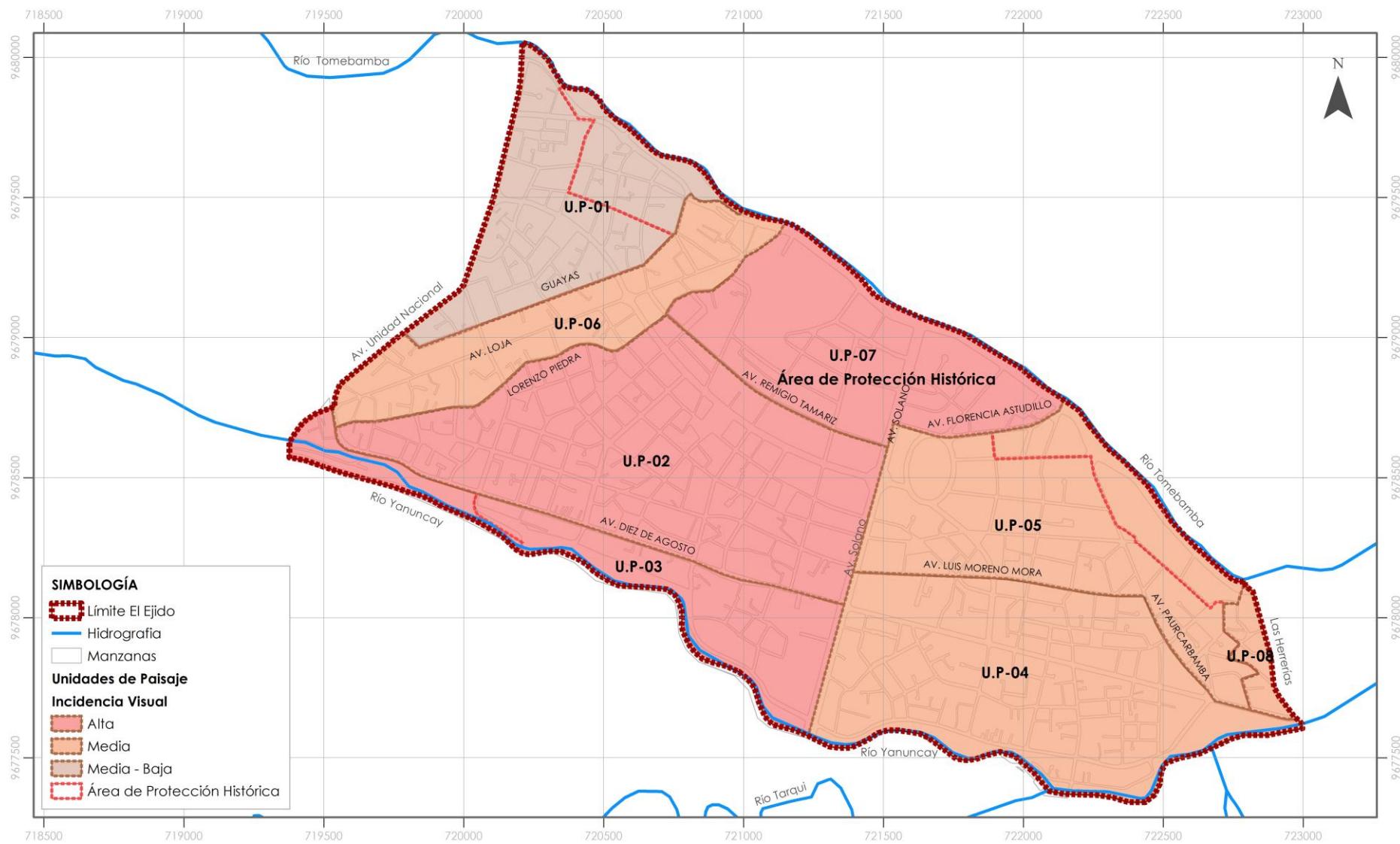
Potencial de visualización



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.
Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.6.14: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Incidencia visual

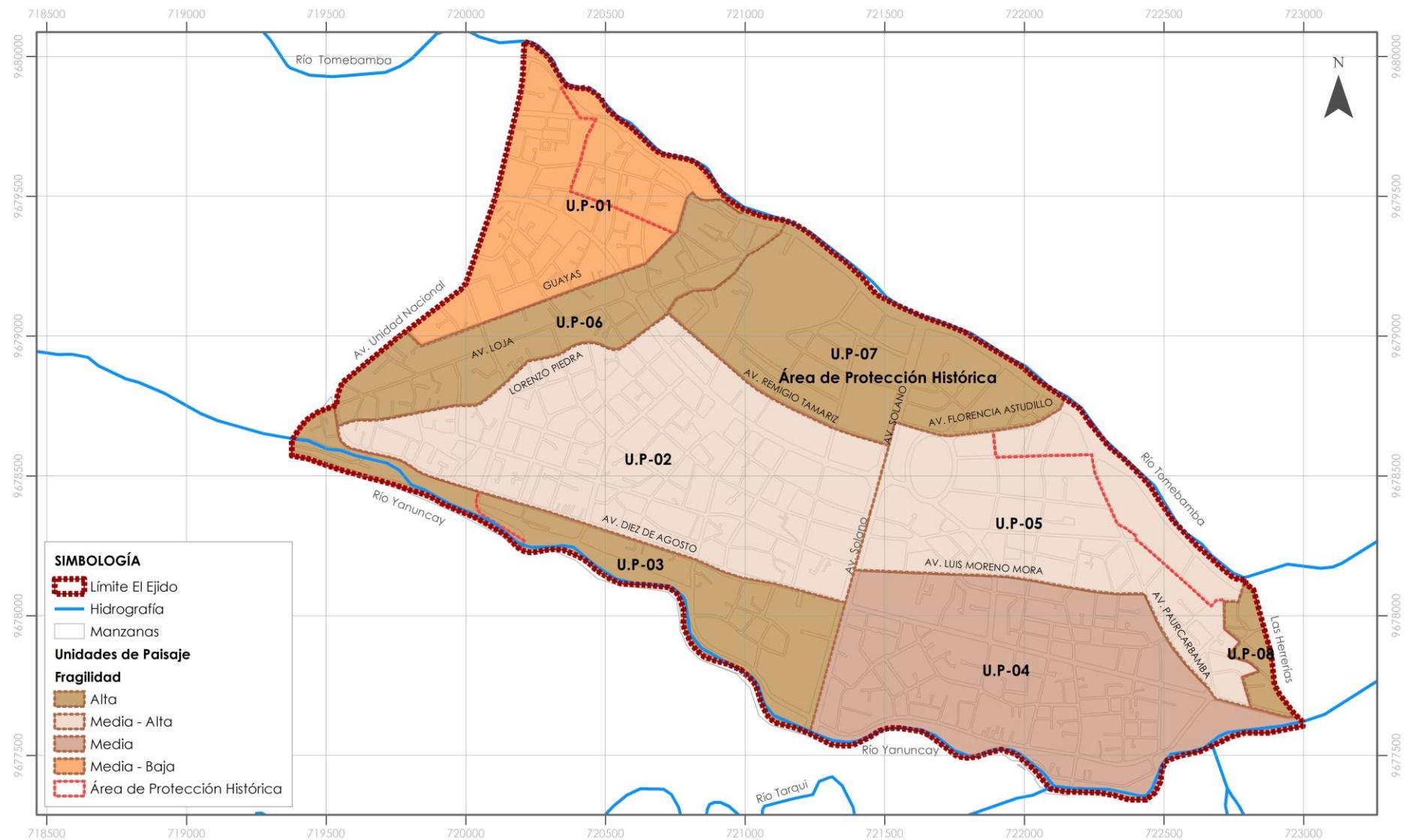


Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.6.15: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Fragilidad del Paisaje



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.
Elaboración: Grupo de Tesis.

C. IMPACTOS SOBRE EL PAISAJE

El paisaje es el medio natural percibido por el ser humano, y por lo tanto, es un concepto visual del espacio, que tiene influencia en la esfera cultural y material a través de dinámicas diversas, y que afecta al imaginario colectivo de una sociedad. El paisaje es así un factor de relevancia para el observador en general, es un intangible cuya preservación es de suma importancia para la comunidad social (Kaufmann y Zimmer, 1998).¹⁵

Estudios han determinado que existen zonas que producen un grado de satisfacción más elevado. Se trata de zonas con vegetación, cursos de aguas (no estancadas), variadas y con niveles altos de complejidad y misterio (Corraliza, 1987).

Por su propia definición de panorámica visual, es extremadamente vulnerable al desarrollo de proyectos, sin embargo, es útil recordar que no todos los impactos tienen una traducción negativa a nivel paisajístico. Existen construcciones que son asimiladas por el observador y que terminan incluso por constituir una referencia de orgullo local (Costonis, 1989).

• IMPACTOS SOBRE LA FUNCIÓN SENSORIAL

Se trata de aspectos que a simple vista son percibidos por el observador, y que de una u otra forma causan impacto, ya sea por:

- El Contraste, causado por la introducción de elementos que por su escala dominan sobre el medio construido, ya sea por su forma, verticalidad u horizontalidad, e incluso cromática.

En El Ejido se ha dado principalmente por la implantación y en algunos casos sustitución de elementos verticales por horizontales. Sin embargo, parar el observador que percibe desde el exterior puede en muchos casos ser referencia para su ubicación. Pero para aquel que observa desde el interior, puede significar un obstáculo visual. Que de no ser debidamente normado y controlado podría empeorar lo que actualmente ocurre.

- Impacto sobre las relaciones y dominancia visual, dado por la introducción de elementos dominantes que por su escala, pueden causar un posible impacto visual, especialmente en espacios con potencial visual.

La introducción de algunos de estos elementos, ha significado un obstáculo para las cuencas visuales, pues su altura impide observar la continuidad de ciertos componentes característicos del paisaje local; como las montañas, relieves, pequeños asentamientos, etc., que anteriormente podían ser divisados desde gran parte del sector.

Sin embargo, este fenómeno ha tratado de ser controlado mediante el establecimiento de normas para la preservación del paisaje excepcional con el que cuenta la ciudad y por ende El Ejido.

Por lo que se puede citar ciertos lugares de la ciudad que permiten la visualización de grandes espacios del territorio; tal es el caso de Turi, desde donde se obtiene la mayor visibilidad hacia la ciudad, teniendo en primera instancia a El Ejido, con sus amplias avenidas arboladas, sus villas que se entremezclan con la vegetación; además de sus ríos marcados claramente por la presencia de abundante vegetación.

En segunda instancia aunque con menor nitidez se puede visualizar la ciudad antigua, que salta a la vista por sus majestuosas Iglesias y el color de sus cubiertas por el uso de la teja. Desde esta parte de la ciudad, específicamente El Barranco, se obtiene una gran visual de El Ejido, que en ciertos casos ha sido interrumpida por edificaciones que contrario a integrarse al paisaje predominante parecen competir con él.

Al ubicarnos en ciertas partes de El Ejido, como sus amplias avenidas y otros puntos, se puede visualizar estos dos espacios emblemáticos para la ciudad; Turi y El Barranco.

A pesar que El Ejido tiene una topografía regular, se debe destacar la presencia de la avenida 10 de Agosto, ubicada a un nivel

¹⁵ Echavarrén, J. M. (2007). Aspectos socioeconómicos de la evaluación de impacto ambiental. Revista internacional de sociología (RIS), Vol. LXV, N° 47

superior, desde donde se puede visualizar gran parte del sector y de la ciudad. (Ver fotografía 2.6.27)

Espacios exteriores como la Circunvalación Sur, que por su desnivel aportan significativamente con visuales de la ciudad de Cuenca, pero que sin embargo en ciertos tramos se corta bruscamente con la continuidad de los relieves del paisaje natural.

FOTOGRAFÍA 2.6.27: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Vista desde la Av. 10 de Agosto Virgen de Bronce hacia Turi



Fuente: Grupo de Tesis

Estos aspectos conducen a constantes reflexiones, de cómo estamos concibiendo nuestras ciudades, si somos conscientes de los cambios que implica la introducción de grandes elementos como respuesta a la creciente demanda de usos. Poniendo por encima intereses individuales que traen consecuencias que involucran cambios en la fisonomía, ambiente y paisaje de la ciudad, deteriorando su calidad ambiental y paisajística.

• IMPACTOS SOBRE LA FUNCIÓN TESTIMONIAL

Simultáneamente a la función sensorial, está la función testimonial, pues en El Ejido se pueden diferenciar claramente dos épocas testigos de la ciudad, la primera y más antigua a lo largo de la Av. Loja y calle Las

Herrerías, con las típicas edificaciones con portal y materiales vernáculos como el adobe, bahareque, etc. Por otro lado están las edificaciones que le dieron carácter a El Ejido, es decir aquellas con grandes espacios verdes en sus retiros.

Sin embargo, en la mayoría de casos se ha dado cambios de uso en las nombradas edificaciones, lo que ha significado la pérdida paulatina de usos que históricamente han distinguido y conformado el paisaje de la zona. (Ver fotografía 2.6.28)

FOTOGRAFÍA 2.6.28: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Villa del sector, actualmente Ministerio de Turismo



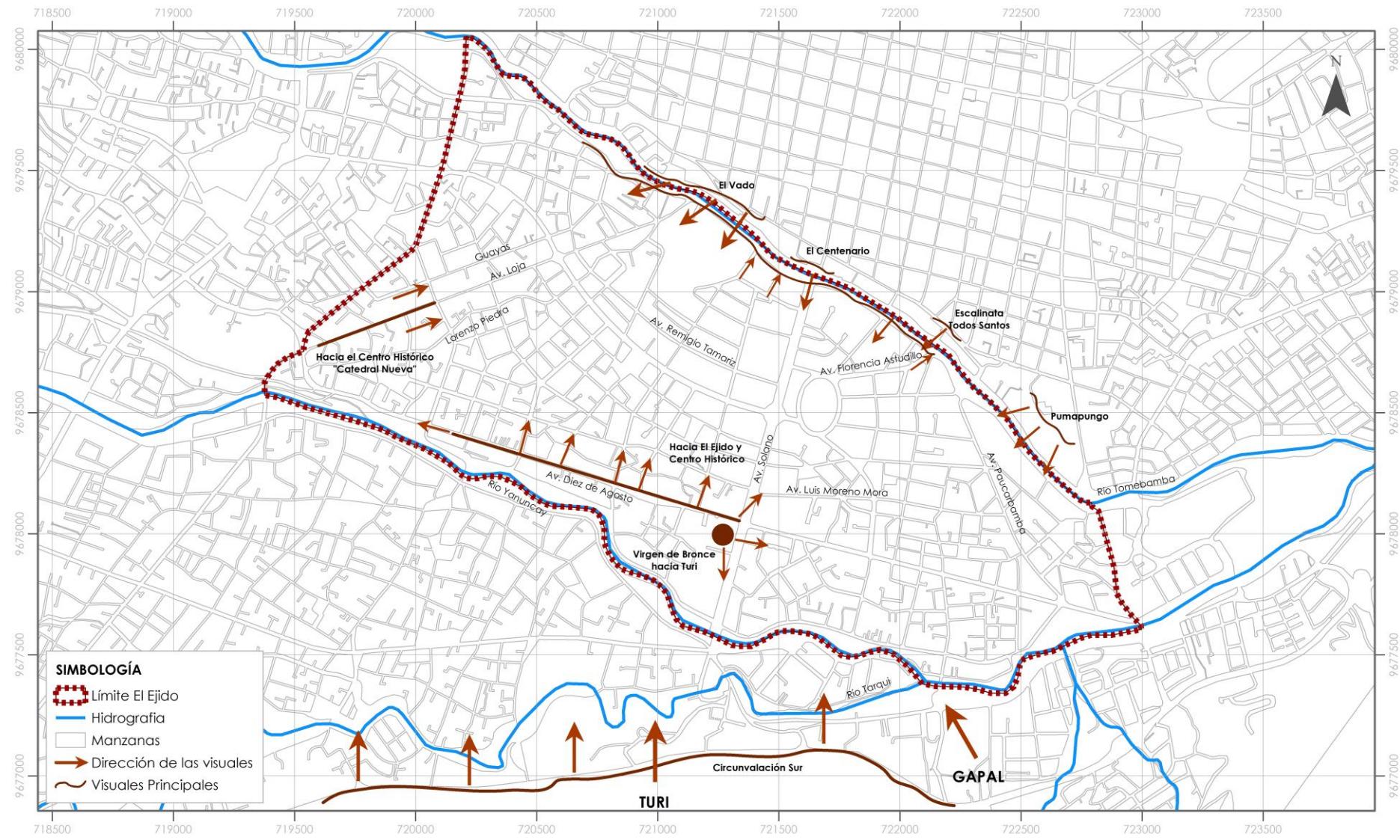
Fuente: Grupo de Tesis

D. RELACIONES VISUALES DOMINANTES

De acuerdo con la tesis realizada en el año 1998, las visuales más dominantes en el sector eran desde la Av. Loja, por su trazado lineal desde donde se podía visualizar las cúpulas de la Catedral, hecho que se mantiene hasta la actualidad, puesto que no existen elementos que obstaculicen dicha visual. (Ver gráfico 2.6.16)

GRÁFICO 2.6.16: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Relaciones visuales dominantes



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2014). POU Cuenca. Diagnóstico.

Elaboración: Grupo de Tesis.



Otros puntos con una gran cuenca visual son ciertos tramos de la Av. 10 de Agosto, lo que se debe principalmente al desnivel en que esta se localiza, pudiéndose obtener visuales hacia las afueras del sector, como el espacio donde se localiza la Iglesia Virgen de Bronce, desde donde se puede visualizar gran parte del sector, la colina de Turi y el Centro Histórico. Sin embargo, existen tramos que han sido obstaculizados por la implantación de edificaciones en altura.

Desde la Av. 12 de Abril se pueden obtener visuales hacia El Barranco y viceversa, puesto que éste se encuentra a un nivel más elevado que el sector, además desde esta avenida se puede incluso visualizar más allá de los límites del sector mismo y la ciudad. Estas características visuales que aún conserva el sector, deben ser motivo de preservación, lo que se vería afectado por malas intervenciones principalmente por edificaciones en altura que podrían obstaculizarlas.

Por sus características topográficas, el sector puede ser admirado desde fuera de su límite, es decir la Colina de Turi, en un primer plano, además de Gapal y la vía Circunvalación Sur, puesto que estos se localizan en un nivel superior.

2.6.5 CONCLUSIONES

El presente diagnóstico ha permitido establecer las características paisajísticas, visuales, ambientales e históricas con las que cuenta El Ejido. Gran cantidad de elementos simbólicos ubicados en el sector, han sido determinantes para su valor histórico y testimonial; tal como el Colegio Benigno Malo, la Av. Loja, la calle Las Herrerías, entre otros.

Además del calificativo de "ciudad jardín" que recibe El Ejido, por sus amplias avenidas, villas con grandes retiros cubiertos de vegetación. Estas y otras características le dieron vida al sector desde su concepción en el Plan de 1947, realizado por Gilberto Gatto Sobral, donde se establecieron los ejes bajo los cuales se ha desarrollado El Ejido y que hasta la actualidad conserva en gran parte.

A esto se suman la existencia de barrios como La Gloria y San Roque a lo largo de la Av. Loja, el Batán y Las Herrerías en honor a los herreros a

quienes debe su nombre. A pesar del paso de los años, estos barrios han sabido conservar gran parte de su patrimonio arquitectónico.

Al ser El Ejido inmediato al Centro Histórico es considerado como un área de transición, pues ha sabido acoger los usos que fueron desplazados por la congestión en la propia ciudad antigua, pero que con el tiempo ha significado un potencial problema para el sector, principalmente para aquellas avenidas que se han caracterizado por el comercio y servicios, puesto que su diseño y concepción no fue diseñado para acoger la cantidad de tráfico que genera la presencia de usos que actualmente posee. Lo que trae consigo congestión vehicular en ciertas horas del día.

Esta concentración de usos, no solo ocasiona problemas vehiculares, sino que demanda gran cantidad de locales comerciales que en muchos casos deben adecuarse en edificaciones existentes que fueron diseñadas con otros fines, lo que a largo plazo terminan provocando su deterioro funcional y estético. O en otros casos se da la construcción de edificaciones en altura para mayor aprovechamiento del suelo, en un lugar que por sus características paisajísticas fue concebido como residencial y para edificaciones de baja altura.

Sin embargo, se debe tener presente que el desarrollo social y económico de una ciudad implica cambios como estos, pero que deben ser debidamente controlados y sobre todo hacer conciencia que el hecho de "construir en lo construido"¹⁶, involucra ciertas limitaciones como que la edificación implantada es la que debe integrarse en el paisaje urbano y no lo contrario.

"Una obra arquitectónica remite más allá de sí misma en una doble dirección. Está determinada tanto por el objetivo al que debe servir como por el lugar que ha de ocupar en el conjunto de un determinado contexto espacial, por lo que la obra deberá acoplarse a las condiciones previas tanto naturales como arquitectónicas. De esto dependerá si la obra aporta con su construcción algo nuevo al contexto espacial urbano o paisajístico".

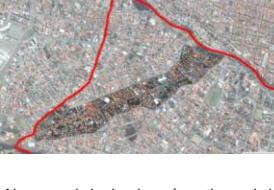
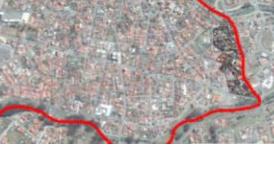
HANS-GEORG Gadamer, Verdad y método.

¹⁶ Francisco de Gracia. (1992). Construir en lo construido. La arquitectura como modificación. Nerea.

CUADRO 2.6.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Valoración de la calidad intrínseca y potencial de visualización e incidencia visual según unidad

UNIDADES DE PAISAJE	ESPECIFICACIONES		CALIDAD INTRÍNSECA						VALOR CONJUNTO CONSTRUIDO	VALOR
	BASE FÍSICA	VALOR	MEDIO BIÓTICO: VEGETACIÓN	VALOR	ELEMENTOS CONSTRUIDOS SÍMBOLOS	VALOR	VALOR DEL CONJUNTO CONSTRUIDO			
UNIDAD DE PAISAJE 1	Zona Noroeste de El Ejido, ubicada en los barrios del Batán,		Media		Media		Media		El espacio construido es homogéneo, puesto que es un sector consolidado, sólo existe un pequeño número de lotes vacantes.	Bojo
UNIDAD DE PAISAJE 2	Ubicada en el sector de la Remigio Crespo y la Av Díez de Agosto.		Media		Media		Baja		El conjunto construido guarda relación con el espacio en el cual se asienta, con excepción de algunas edificaciones en altura que rompen con la expresión del paisaje.	Alto
UNIDAD DE PAISAJE 3	Se desarrolla a lo largo de la Av. Díez de Agosto, en una terraza a nivel diferente respecto del resto del sector.		Alta		Alta		Media		A pesar de no ser una unidad totalmente construida por la presencia de las márgenes de protección del río, las edificaciones se han acoplado a la topografía del terreno.	Medio
UNIDAD DE PAISAJE 4	La zona del Mercado 27 de Febrero y el río Yanuncay		Media		Media		Media		La calidad del espacio construido se complementa con la presencia de vegetación, el río Yanuncay, además de la homogeneidad que presenta el conjunto.	Medio
UNIDAD DE PAISAJE 5	Ubicada en el sector del Estadio y parte de la Av. Paurcarbamba.		Alta		Media		Alta		Es la unidad con mayor número de edificaciones en altura, lo que la diferencia de las demás, principalmente por su carácter administrativo, de gestión y servicios.	Alto
UNIDAD DE PAISAJE 6	Se desarrolla a lo largo de la Av. Loja, considerada como zona patrimonial		Media		Media		Alta		El valor del conjunto construido es alto por la gran presencia de edificaciones patrimoniales.	Alto
UNIDAD DE PAISAJE 7	Se encuentra en la zona de la Universidad y el Banco del Pichincha (zona patrimonial).		Alta		Alta		Alta		Construcciones representativas como la Universidad de Cuenca, el Colegio Benigno Malo, el Hospital Militar, entre otros, identifican la unidad.	Medio
UNIDAD DE PAISAJE 8	Se localiza en la calle de las Herreras, también considerada zona patrimonial.		Media		Baja		Alta		La unidad en sí puede ser considerada como un elemento simbólico para el sector y la ciudad, debido a su antigüedad.	Alto

CALIDAD INTRÍNSECA						POTENCIAL DE VISUALIZACIÓN E INCIDENCIA VISUAL								
ESCALA DE LAS EDIFICACIONES; TEXTURA	VALOR	DOMINANTES DE LAS EDIFICACIONES: PERFIL	VALOR	FRAGILIDAD HEREDADA, CARÁCTER TESTIMONIAL, VALOR TRADICIONAL	VALOR	CALIDAD VISUAL	VALOR	PERMEABILIDAD VISUAL	VALOR	INCIDENCIA VISUAL	VALOR	FRAGILIDAD DE LA UNIDAD		
	Alta		Medio		Media		Medio		Baja	Média - Baja	Media	Media - Alta		
En la unidad prevalece el grano fino, pues está consolidado en su totalidad, sin embargo la textura de lo construido se diferencia de los márgenes del río donde existe vegetación.		Las edificaciones predominantes son de baja altura, sin embargo existen edificios hacia las Av. principales.		La unidad en sí no constituye un elemento simbólico, pero contiene elementos que le otorgan fragilidad heredada como las viviendas vernáculas del el Batán, además de encontrarse en las márgenes del río Tomebamba.		Al ser una zona consolidada y tener una topografía regularmente plana, no existe mayor grado de profundidad y amplitud, excepto hacia las avenidas principales y los márgenes del río.		Por la existencia de la masa construida, se tiene obstrucción visual.						
	Alta		Medio		Media		Media		Baja	Média - Baja	Media	Media - Alta		
La unidad es homogénea en cuanto a las edificaciones, cuya textura se diferencia solo con la presencia de lotes vacantes y espacios de recreación.		Existen edificaciones en altura que rompen con la continuidad y homogeneidad de la unidad, sin embargo hay predominancia de edificaciones de baja altura.		No existe gran presencia de valor testimonial en la unidad, excepto por algunas edificaciones que le han dado el carácter de ciudad jardín al sector.		Se puede obtener una gran cuenca visual desde parte de la Av. Diez de Agosto que se ubica en una terraza más alta y hacia avenidas como la Solano por su gran sección.		Solo existe permeabilidad hacia las grandes avenidas y puntos de la Av. Diez de Agosto donde no hay edificaciones en altura.						
	Media		Medio		Media		Media - Alta		Alta	Alta	Media	Media - Alta		
La homogeneidad de la unidad es más notoria hacia la parte Este, pues conforme nos acercamos al Oeste hay presencia de lotes vacantes y vegetación en altura que diferencian la textura de la parte construida y no construida.		Hacia las avenidas principales existen edificaciones en altura que interfieren con la continuidad del perfil, sin embargo este es recompensado por la topografía de la unidad.		Al desarrollarse gran parte de la unidad en las márgenes del río Yanuncay, este se convierte en una zona de frágil intervención, a lo que se suma la presencia de edificaciones vernáculas.		Al ser la parte más elevada del sector, se pueden obtener potenciales visuales hacia el mismo sector y fuera de él (Sur).		Hacia la parte Sur de la unidad se puede obtener gran amplitud visual y profundidad, debido al desnivel que presenta. Además de hacia las Avenidas Solano y Diez de Agosto.						
	Alta		Media		Medio		Media		Alta	Alta	Media	Media - Alta		
La textura de la unidad es mayormente homogénea hacia el Norte por su grado de consolidación y la presencia de edificaciones en altura, lo que no ocurre hacia el sur por la existencia de parques lineales.		La predominancia de edificaciones de baja altura es mayor desde la Av. Diez de Agosto hacia el Sur, sin embargo en torno a esta avenida se pueden encontrar varios edificios destinados al comercio y servicios.		Su proximidad con el río Yanuncay hacen de la unidad un espacio frágil, sobre todo por los espacios verdes que contiene a su alrededor.		La mayor amplitud que se puede obtener es hacia las principales avenidas por su gran sección, además de las plazas y parques. Sin embargo la profundidad puede ser opacada por la presencia de edificaciones en altura.		Desde la parte sur de la unidad se puede visualizar hacia el exterior e interior de la misma, sin embargo, hay puntos en el interior desde donde también se obtienen magníficas visuales.						
	Alta		Bajo		Alto		Alta		Alta	Alta	Media	Media		
La unidad presenta grano fino por su alto grado de consolidación y la poca existencia de vegetación y espacios abiertos.		A pesar de la gran cantidad de edificios, existe predominancia de edificaciones entre uno y dos pisos, lo que en ciertos tramos de las calles genera la percepción de discontinuidad en el perfil.		La unidad puede ser considerada como frágil, puesto que recibió los usos del centro histórico como consecuencia de la desconcentración al ser su área inmediata.		Su trazado radial puede significar un obstáculo en la amplitud y profundidad visual, sin embargo, existen calles lineales desde donde se pueden obtener potenciales visuales.		Puesto que limita hacia el Norte con el río Tomebamba desde donde se puede obtener magníficas visuales hacia el centro histórico, además de otros puntos donde no existen obstáculos visuales.						
	Alta		Alto		Alto		Alta		Alta	Alta	Media	Media		
Al ser uno de los barrios más antiguos de la ciudad, está construido en su totalidad, habiendo un pequeño número de lotes vacantes que son imperceptibles en el conjunto.		A pesar de la variación topográfica en ciertos tramos del conjunto, esta no altera mayormente a su perfil, siendo predominante el de baja altura.		La unidad posee gran fragilidad heredada por su valor histórico no sólo para el sector sino también para la ciudad, por lo que es considerado como eje patrimonial.		Al desarrollarse a lo largo de la Av. Loja la cual tiene un trazado lineal, se puede obtener gran profundidad visual aunque no amplitud. Lo mismo sucede en otras calles de la unidad.		Existen varios puntos de la unidad desde donde se pueden visualizar los exteriores de la misma, lo que se ve favorecido por la homogeneidad en su altura.						
	Alta		Media		Media		Alta		Alta	Alta	Media	Media		
En la unidad se puede diferenciar la textura generada por el conjunto construido y la vegetación existente. Sin embargo, guarda un alto grado de homogeneidad.		Existe un pequeño número de edificaciones en altura que alteran el perfil homogéneo, sin embargo hay predominancia de edificaciones entre uno y dos pisos.		Al formar parte del patrimonio de la ciudad, la unidad posee fragilidad cultural, además de valor tradicional por la presencia de elementos simbólicos como el Colegio Benigno Malo, entre otros.		Se puede obtener una gran amplitud y profundidad visual hacia la Av. Solano y Doce de Abril por su sección, además de pequeñas calles hacia su interior donde se reduce la amplitud.		Desde varios puntos de la unidad, se pueden obtener visuales al exterior e interior de la misma.						
	Alta		Alto		Alto		Alta		Alta	Alta	Media	Media		
Es una de las unidades más homogéneas del sector, principalmente porque es considerado como uno de los barrios más antiguos.		El perfil predominante es el de las edificaciones de baja altura, por su constitución antigua.		Al ser considerado como patrimonio de la ciudad, es una unidad de gran fragilidad tanto por las tradiciones y cultura que aún conserva y representa para el sector.		Al ser una unidad pequeña y homogénea en cuanto a sus alturas, se pueden obtener mayormente profundidad visual, esto por la pequeña sección de la mayoría de sus calles.		Desde ciertos puntos de la unidad se puede acceder a magníficas visuales hacia el exterior e interior del barrio las Herrerías.						

2.7 Patrimonio edificado







2.7.1 ANTECEDENTES

El patrimonio construido es el resultado de diferentes momentos de la historia, pudiendo ser edificios, conjunto de edificios, ruinas, monumentos, etc., los mismos que con el paso del tiempo han adquirido un valor mayor al originalmente asignado, es decir que se convierten en referentes históricos importantes que confieren particularidad a cada sitio.

Según la UNESCO el término "Patrimonio", hace referencia a "aquel que ha sido o puede ser heredado", cabe señalar que dicha herencia debe poseer valores especiales que identifiquen a un grupo humano o a un lugar, incorporando el pasado en el presente con el objetivo de subsistir en el futuro, dejando de ser bien individual para transformarse en un bien colectivo.

Para que un bien inmueble sea inventariado como "Patrimonial" debe ser "auténtico y haber ejercido una gran influencia, o aportar un testimonio único o estar asociado a ideas o creencias universales, o constituir todavía un eminente ejemplo de hábitat humano tradicional representativo de una cultura." (El Mercurio, 2009)

El Ejido cuenta con una serie de construcciones representativas de arquitectura características de las diversas épocas que ha tenido la ciudad de Cuenca, ayudando a entender su pasado y presente. Sin embargo a pesar del valor histórico que representan para la ciudad, existen algunas edificaciones que han sido demolidas ya sea por la descoordinación entre las entidades, por no contar con un inventario actualizado sobre los bienes patrimoniales o por la falta de conciencia de la población.

La renovación es uno de los principales problemas que afectan a las edificaciones patrimoniales de El Ejido, debido a la falta de criterio para realizar readecuaciones en ciertos bienes con el fin de implantar usos rentables en ellas.

Otro problema es el emplazamiento de nuevas construcciones en altura en lotes colindantes a dichos bienes que deterioran las condiciones de habitabilidad e incluso la edificación en sí.

El patrimonio construido también se ve afectado por el deterioro progresivo de las edificaciones debido a la falta de mantenimiento e incluso por el abandono, pudiendo llegar a perderse el inmueble y a su vez alterar la estética de la ciudad.

Por todas las razones mencionadas anteriormente es necesario e indispensable el análisis del "Patrimonio edificado" que permita conocer la situación actual y a su vez dar pautas para una correcta conservación y protección de las edificaciones catalogadas como patrimoniales.

En el año 2011 se realizó un documento denominado "Análisis y Jerarquización del Inventario de Bienes Inmuebles de El Ejido" desarrollado por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural R6, la Universidad de Cuenca y Proyecto vlrCPM.

Este documento trata sobre un estudio detallado de las edificaciones patrimoniales que existen en el sector; empezando por la revisión de conceptos que permitan la fácil identificación de edificaciones que posean "valor". Después de la conceptualización se aplicaron unas fichas de registro para recoger información importante para su respectiva valoración. Se levantó 220 fichas las mismas que tras un detallado análisis fueron valoradas, excluyendo a ciertas edificaciones quedando finalmente 170.

Este proceso se podría resumir en los siguientes pasos:

- Conceptualización sobre criterios de valoración.
- Aplicación de fichas de registro a las edificaciones.
- Análisis y valoración
- inventario final

Sin embargo la información de este documento no abarca toda el área de estudio planteada en esta tesis, faltando la información de los subsectores del Centro Histórico, por lo que para ello se trabajará con la información del el "Inventario de Bienes Patrimoniales" que maneja el Departamento de Áreas Patrimoniales de la ciudad, donde consta la ubicación y el valor asignado a cada edificación.

2.7.2 OBJETIVOS

Para poder desarrollar el siguiente diagnóstico se han determinado los siguientes objetivos:

- Analizar los criterios que fueron considerados para determinar la valoración de las edificaciones patrimoniales
- Identificar a las edificaciones inventariadas como patrimoniales.
- Revisar la valoración asignada a cada bien inmueble para determinar aquellas que sobresalen en el sector.
- Determinar el número de edificaciones en cada categoría de valoración para encontrar la predominante
- Analizar las posibles amenazas que causan la pérdida o deterioro de los bienes inmuebles.

2.7.3 ASPECTOS GENERALES

2.7.3.1 CONCEPTOS UTILIZADOS

Identidad: Se entiende como la referencia común de valores presentes generados en la esfera de una comunidad y los valores pasados identificados en la autenticidad del monumento.¹

Autenticidad: Significa la suma de características sustanciales, históricamente determinadas: del original hasta el estado actual, como resultado de varias transformaciones que han ocurrido en el tiempo.²

Tipología: Es el estudio de los tipos. Considera los objetos de la producción arquitectónica en sus aspectos formales de serie, por una función común o una imitación recíproca.³

Registro: Es un conjunto de campos que contienen información de una misma entidad. Para su realización en este caso se requiere compilar datos esenciales para conocer el bien inmueble y determinar sus valores.

¹ Carta de Cracovia 2000 (2000). Principios para la conservación y restauración del patrimonio construido, Valladolid

² Ibíd.

³ Quaroni, L. (1970). Proyectar un edificio. Ocho lecciones de arquitectura, Barcelona

Inventario: Es una relación ordenada, detallada y valorada de elementos. El Inventario de bienes se constituye como la principal herramienta para la defensa y protección de los bienes inmuebles valorados como patrimoniales.

2.7.3.2 ASPECTOS METODOLÓGICOS

Para el desarrollo del diagnóstico "Patrimonio edificado" se seguirá la siguiente metodología.

Análisis.- Se estudiará el documento "Análisis y Jerarquización del Inventario de Bienes Inmuebles de El Ejido" para determinar la valoración asignada a cada edificación patrimonial.

Visitas a campo.- Para identificar claramente las edificaciones patrimoniales se realizarán visitas a campo, que ayuden a determinar los criterios que fueron tomados para su valoración.

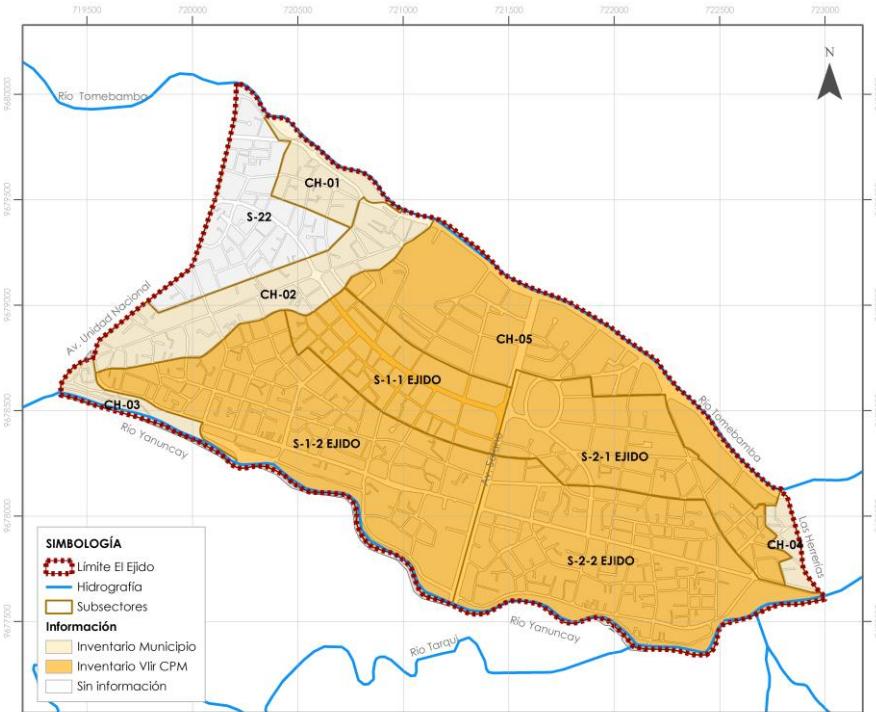
2.7.4 CONTENIDOS

2.7.4.1 ÁREA DE ESTUDIO

En el documento "Análisis y Jerarquización del Inventario de Bienes Inmuebles de El Ejido", el área de estudio utilizada para la elaboración del inventario comprende la Zona de Influencia y de Respeto en la Declaratoria del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca como Patrimonio Cultural de la Nación, expedida en 1982. Es decir que está delimitada por el Río Tomebamba al Norte, al Sur por el Río Yanuncay, al Este por la calle de Las Herrerías y al Oeste por la Av. Loja.

Para los subsectores CH-01, CH-02, CH-03 y CH-04 que no constan en el estudio realizado por el Proyecto VlirCPM, se analizará el inventario que ocupa la Municipalidad, donde indica la ubicación del bien y su valoración. Al no contar con un estudio detallado de las edificaciones que se encuentran en los subsectores históricos no se podrá realizar un análisis a profundidad sobre ciertas variantes relevantes para este estudio. (Ver gráfico 2.7.1)

GRÁFICO 2.7.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Fuentes de información para el análisis



Fuente: Proyecto VlirCPM. (2011). Análisis y Jerarquización del Inventario de Bienes Inmuebles de El Ejido. Cuenca; GAD Municipal de Cuenca. (2011) Bienes Patrimoniales Centro Histórico. Cuenca
Elaboración: Grupo de Tesis

2.7.4.2 TIPOLOGÍAS DE LAS EDIFICACIONES DE EL EJIDO

Para realizar el inventario de los bienes inmuebles el equipo consultor VlirCPM, creyó conveniente hacer un estudio sobre las tipologías arquitectónicas que existen en el sector de manera que se pueda entender la arquitectura como un hecho histórico. Este análisis ayudará a comprender las diversas formas que se han creado a lo largo de los años, las mismas que son la respuesta a diversas exigencias.

Se han encontrado 7 tipologías de edificaciones las cuales se describen en el siguiente mapa conceptual:

Mapa conceptual



Fuente: Proyecto VlirCPM. (2011). Análisis y Jerarquización del inventario de Bienes Inmuebles de El Ejido. Cuenca
Elaboración: Grupo de Tesis

2.7.4.3 CRITERIOS DE VALORACIÓN

Para poder aplicar la ficha de registro, el equipo consultor VlirCPM primero analizó cuales serían los criterios de valoración para que en base de ellos identificar, analizar y jerarquizar los bienes inmuebles con valor patrimonial. Los criterios se formaron en función de ciertos aspectos que establecen las leyes nacionales, locales y de acuerdos internacionales basados exclusivamente en los conceptos de integridad, autenticidad e identidad, modificándolos en función de las características del medio local.

El Ejido de la ciudad de Cuenca es un claro ejemplo de que el concepto de "Patrimonio" no es tan solo la valoración exclusiva de un monumento tomado como un elemento aislado y puntual, sino que se extiende a la valoración de su entorno, del paisaje circundante, de jardines, parques y conjuntos históricos, considerando a este sector como un territorio con altísimos valores de conjunto:⁴

- Empezando como espacio comunal de los vecinos de la fundada ciudad de Cuenca.
- Posteriormente siendo un lugar productivo de orden particular, de haciendas importantes de los grandes ejidales.
- Un poco más tarde pasó a ser el lugar de esparcimiento de los vecinos de la floreciente urbe, creándose varias quintas vacacionales.
- En 1947 el Plan de Gatto Sobral implantó el nuevo modelo urbanístico, convirtiéndose en el primer ensanche de la ciudad, surgiendo las casas villas, la arquitectura moderna y la "arquitectura neocolonial cuencana".
- Actualmente es un espacio de comercio y servicios, formándose la nueva centralidad urbana, en donde se proyecta un nuevo modelo de vida basado en las edificaciones en altura, las mismas que poco a poco van cambiando radicalmente las particulares condiciones

⁴ Proyecto VlirCPM. (2011). Análisis y Jerarquización del Inventario de Bienes Inmuebles de El Ejido. Cuenca

ambientales y paisajísticas que otorgaron el llamativo calificativo de "ciudad jardín"

Los criterios de valoración aplicadas a los bienes inmuebles serán en relación a la particularidad de cada edificación y al ámbito urbano, es decir partes de edificios que conforman e integran un conjunto con valor.

A. VALOR EN EL ÁMBITO URBANO: VALORES DE CONJUNTO Y DE TRAMO

El valor urbano es la armonía que existe entre edificaciones patrimoniales y el territorio. El Ejido posee una combinación especial entre monumentos y edificaciones patrimoniales definiendo de esta manera conjuntos caracterizados por la autenticidad, singularidad, coherencia e identidad.

Según la Carta de Venecia del año 1964, se menciona que no solo se deben proteger las edificaciones patrimoniales en las ciudades históricas sino también otros aspectos que son aplicables en El Ejido como:⁵

- La estructura urbana: conformada por las vías principales, las conexiones entre distintas partes de la ciudad así como la integración entre el entorno natural y el sector.
- La morfología: el orden de una ciudad dados por las características de ocupación, vías, áreas verdes, etc. que ayudan a que se dé una lectura más o menos homogénea del conjunto, la misma que en El Ejido se debe ser mantenida e impedir una renovación no planificada.
- El perfil: es la silueta que se visualiza desde diferentes puntos. En la ciudad de Cuenca existe un particular perfil dado por sus terrazas o niveles y por sus ríos, además su entorno natural montañoso que rodea la ciudad.

Considerando dichos aspectos se han determinado 3 ámbitos por lo que se puede considerar que un conjunto tiene valor.

⁵ Proyecto VlirCPM. (2011). Análisis y Jerarquización del Inventario de Bienes Inmuebles de El Ejido. Cuenca. pág 24-26.

- **Valor Histórico.**- En El Ejido un conjunto puede tener valor histórico cuando haya sucedido en el sitio un evento histórico importante o por influencias de personajes, etapas o actividades históricas.
- **Valor artístico-arquitectónico.**- Este valor es independiente de la relación existente entre hechos o autor, es decir es una obra de arte por sus particularidades intrínsecas como: concepción, estética, calidad de diseño y ejecución.
- **Valores sociales-culturales.**- Lugares que ayudan a comprender el paso o aquellos que enriquecen el presente por lo tanto siendo de valor para el futuro.

B. VALOR DE LA EDIFICACIÓN

Se ha determinado que para la identificación de los valores que puede tener una edificación deben estar situado en 4 ámbitos: histórico, artístico, científico-tecnológico y social-cultural, los mismos que están ligados a los conceptos de autenticidad e integridad.⁶

- **Valor histórico.**- Una edificación puede tener valor histórico cuando la misma ha sido escenario o parte de acontecimientos o procesos históricos relevantes. También puede tener este valor cuando el bien inmueble pone en evidencia sistemas constructivos, una estructura espacial determinada, el empleo de materiales, estilos y lenguajes. (Ver fotografía 2.7.1)
- **Valor artístico.**- Una edificación que refleja un alto grado de correspondencia, es decir refleja claramente un movimiento o estilo arquitectónico determinado, mostrando claramente la relación entre forma y función con lo que fue concebido.
- **Valor social-cultural.**- Cualidades históricas, científica, estéticas o sociales que la sociedad atribuye a un bien inmueble. Los valores sociales son significativos y simbólicos representando conceptos o creencias aceptados por la comunidad.

⁶ Proyecto VlirCPM. (2011). Análisis y Jerarquización del inventario de Bienes Inmuebles de El Ejido. Cuenca. pág 32-33

- **Valor científico y tecnológico.**- Este valor se asigna a un bien inmueble cuando el mismo aporta una importante información ya sea de su calidad, materiales, innovación de materiales, de sistemas constructivos, entre otros.(Ver fotografía 2.7.2)

FOTOGRAFÍA 2.7.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Colegio Benigno Malo- valor histórico



Fuente: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.7.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Edificación valor científico tecnológico ubicada en la Av. Paucarbamba



Fuente: Grupo de Tesis

2.7.4.4 CATEGORÍAS DE VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Se ha tomado el documento emitido en el año de 2010 por la I. Municipalidad de Cuenca para la categorización de las edificaciones patrimoniales, realizando ciertas modificaciones para que se adapte al contexto de El Ejido.

Las categorías quedaron definidas de la siguiente manera:⁷

- Valor Emergente (E).**- Son aquellos bienes que por sus características estéticas, históricas, o por su especial significado para la comunidad o para la historia de la arquitectura local o nacional, cumplen con un rol excepcionalmente relevante, en términos físicos y/o teóricos-conceptuales.
- Valor Arquitectónico A (VAR A).**- Se denominan de esta forma, las edificaciones que, a más de cumplir con un rol constituido en el tejido urbano en el que se insertan, cuentan con especiales valores de emplazamiento, escala, composición, funcionalidad, etc., permitiendo identificar con claridad un período o una corriente de pensamiento arquitectónico desarrollado en esta zona de la ciudad.
- Valor Arquitectónico B (VAR B).**- Su valor es el de consolidar un tejido urbano coherente con la estética de la zona de El Ejido de la ciudad y pueden estar enriquecidas por atributos históricos o de significados importantes para la comunidad local. Desde el punto de vista de su organización social expresan con claridad formas de vida que reflejan la cultura y el uso del espacio de la comunidad en las épocas específicas en las que fueron construidas.
- Valor Ambiental (A).**- Estas edificaciones se caracterizan por permitir y fortalecer una legibilidad coherente de El Ejido de la ciudad. Son edificaciones cuyas características estéticas, históricas o de escala no sobresalen de una manera especial, cumpliendo un rol complementario en una lectura global del sector. Su rol en la configuración de la textura del paisaje (en el que se considera tanto la

edificación como su entorno, en el que los espacios verdes son importantes), es un factor fundamental para su calificación.

2.7.4.5 EDIFICACIONES INVENTARIADAS

• VALORACIÓN

Como se observa en el cuadro 2.7.1 y en el gráfico 2.7.2, las edificaciones que predominan son las de Valor Arquitectónico B (VAR B), con el 51%, seguidas de las que tienen Valor Ambiental con un 39,83%, mientras que existen 27 edificaciones con Valor Arquitectónico A (VAR A), es decir el 7,74% y finalmente las edificaciones con Valor Emergente tienen tan solo el 1,43%.

El subsector con mayor número de edificaciones patrimoniales es el CH-02, a lo largo de la Av. Loja con el 40%, seguido por el CH-05 con aproximadamente el 20%. Los subsectores CH-01, S-2-1, y CH-04 tienen porcentajes entre el 8 y 10%, mientras que el S-1-2 y S-1-1 tienen 5 y 3% respectivamente y finalmente los subsectores con menos edificaciones patrimoniales son el S-2-2 y el CH-03 con menos del 3%.

CUADRO 2.7.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Valoración de las edificaciones según números absolutos y relativos

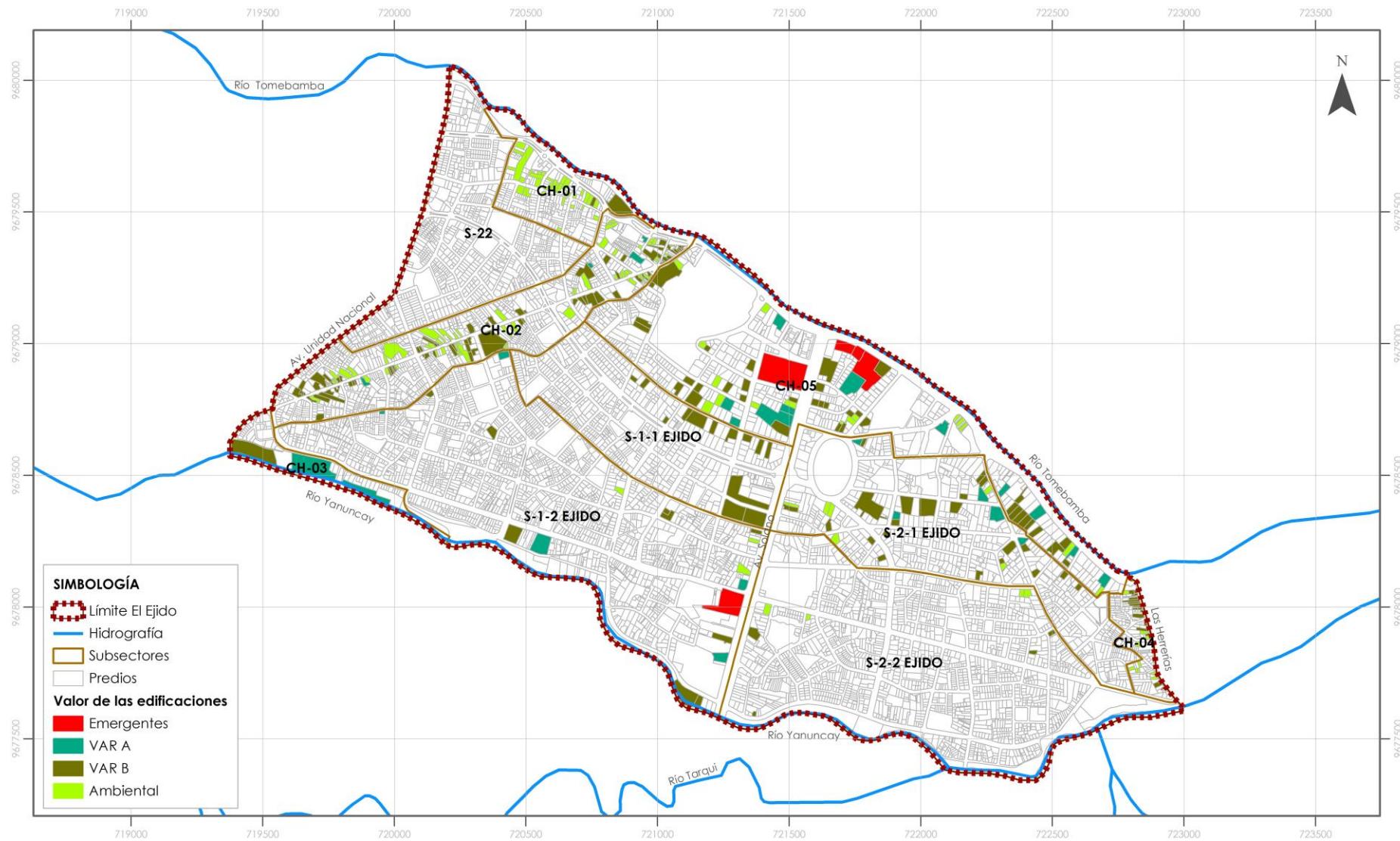
VALOR	SUBSECTORES									TOTAL	
	S-1-1	S-1-2	S-2-1	S-2-2	CH-01	CH-02	CH-03	CH-04	CH-05	#	%
Emergente		1								4	5
VAR A		5	5			4	2			11	27
VAR B	13	9	21	4	2	73	1	19	36	178	51,00
Ambiental		3	7	4	32	66		10	17	139	39,83
TOTAL	13	18	33	8	34	143	3	29	68	349	100
%	3,72	5,16	9,46	2,29	9,74	40,97	0,86	8,31	19,48	100	

Fuente: Proyecto VlirCPM. (2011). Análisis y Jerarquización del inventario de Bienes Inmuebles de El Ejido. Cuenca.
Elaboración: Grupo de Tesis

Los subsectores con mayor número de edificaciones patrimoniales son los históricos, es decir a lo largo de la Av. Loja, Av. 12 de Abril y las Herrerías, mientras que en donde casi no existen es en el S-2-2, subsector comprendido entre la Av. 10 de Agosto y río Yanuncay, esto se debe a que son "barrios nuevos".

⁷ Proyecto VlirCPM. (2011). Análisis y Jerarquización del inventario de Bienes Inmuebles de El Ejido. Cuenca. pág 35

GRÁFICO 2.7.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Valoración de las edificaciones patrimoniales



Fuente: Proyecto VlirCPM. (2011). Análisis y Jerarquización del Inventario de Bienes Inmuebles de El Ejido. Cuenca. GAD Municipal de Cuenca. (2011) Bienes Patrimoniales Centro Histórico. Cuenca
Elaboración: Grupo de Tesis

B. TIPOLOGÍAS

En el cuadro 2.7.2 se tiene información sobre los rasgos distintivos de la arquitectura, es decir la tipología de las edificaciones patrimoniales.

Como se mencionó anteriormente, se identificaron 7 tipos de edificaciones que abarcan distintos momentos de la arquitectura de este sector. De las 349 edificaciones inventariadas, aproximadamente del 60% no se tiene información debido a que están ubicadas en los subsectores Históricos donde existe únicamente información sobre su valoración, pero a través de las visitas a campo se podría decir que la mayoría de estas son arquitectura tradicional. (Ver fotografías 2.7.3 y 2.7.4)

Aproximadamente el 18% de los bienes inmuebles son antiguos es decir que están entre las tipologías de: "Casa villa" (8%), "Arquitectura tradicional" (6%), "Arquitectura de Afrancesamiento" (2%) y las "Casa quinta" (1,5%); evidenciándose con estos datos que actualmente existe un importante patrimonio que se ha mantenido a través del tiempo.

Sin embargo el sector se caracteriza por las tipologías de las edificaciones que vienen tras la expansión como son la "Moderna" y la "Moderna Local" con el 6% cada una, además de una tipología propia de la ciudad la "Neocolonial cuencana" con el 11%, sumando entre estas 3 el 23%. La distribución de las edificaciones con su respectiva tipología se encuentra expresada en el gráfico 2.7.3.

CUADRO 2.7.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Valoración de las edificaciones según la tipología

VALOR DE LA EDIFICACIÓN	TIPOLOGÍA								TOTAL	
	Arquitectura del afrancesamiento	Arquitectura tradicional	Casa quinta	Casa villa	Moderna	Moderna Local	Neocolonial cuencana	Sin información	#	%
Emergente	4	1						0	5	1,43
VAR A	1	2	3	6	5	3	2	5	27	7,74
VAR B	1	9		19	9	17	29	94	178	51,00
Ambiental		10	2	4	5	3	8	107	139	39,83
TOTAL	6	22	5	29	19	23	39	206	349	100
%	1,72	6,30	1,43	8,31	5,44	6,59	11,17	59,03	100	

Fuente: Proyecto VlirCPM. (2011). Análisis y Jerarquización del Inventario de Bienes Inmuebles de El Ejido. Cuenca.

Elaboración: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.7.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Calle Las Herrerías. Arquitectura tradicional



Fuente: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.7.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

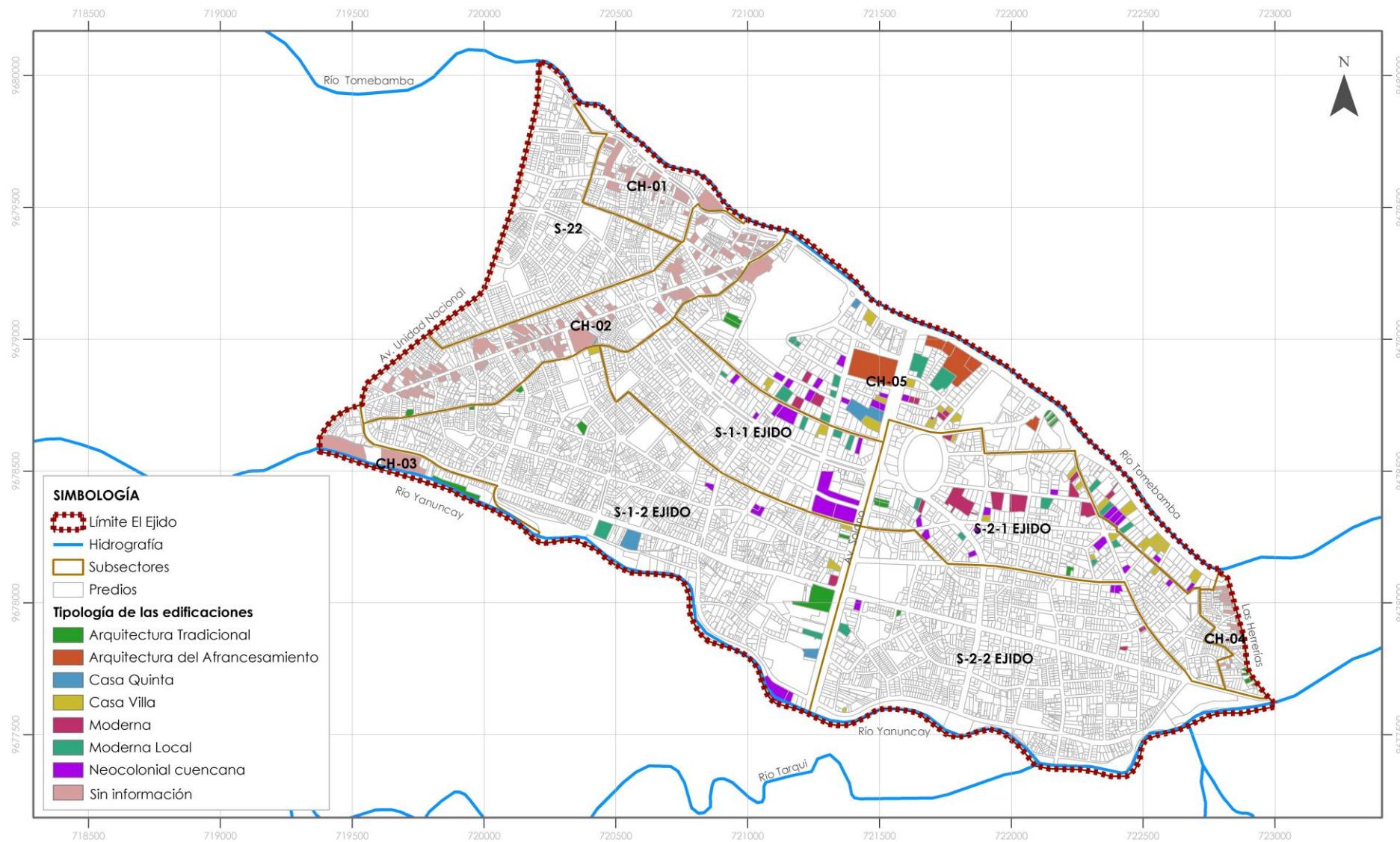
Av. 12 de Abril. Edificación de afrancesamiento



Fuente: Grupo de Tesis



GRÁFICO 2.7.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Tipología de las edificaciones patrimoniales



Fuente: Proyecto VlirCPM. (2011). Análisis y Jerarquización del inventario de Bienes Inmuebles de El Ejido. Cuenca.

Elaboración: Grupo de Tesis



C. EDIFICACIONES EMBLEMÁTICAS

Las edificaciones que sobresalen en el sector son las de Valor Emergente puesto que ya sea por sus características estéticas o históricas cumplen con un rol relevante, convirtiéndose en hitos para El Ejido.

Según el inventario del INPC en El Ejido existen 5 edificaciones catalogadas con Valor Emergente, como se observan en el gráfico 2.7.2 estas de construcciones se localizan en la Av. Solano o en la Av. 12 de Abril, debido a que estas calles desde sus inicios han sido representativas tanto para el sector como para la ciudad y por ello las grandes edificaciones se construyeron en estas avenidas.

- **Benigno Malo**

El Benigno Malo fue el primer Colegio Nacional de Cuenca construido en el año de 1864 con el nombre de San Gregorio, en 1870 su nombre cambia a San Luis y en 1910 cambiaría por Benigno Malo Valdivieso, este colegio se funcionó en la esquina de las calles hoy Gran Colombia y Padre Aguirre. En 1923 empieza la construcción del nuevo edificio de 3000 m² ubicado en la Av. Solano y se termina 15 años más tarde en 1938, a cargo del Arq. Quiteño Luis Donoso Barba, la edificación era una de las más emblemáticas de la ciudad por su fachada de ladrillo, sus grandes cúpulas y su estilo afrancesado. (Ver fotografía 2.7.5)

- **Virgen del Broce**

Otro hito representativo es la iglesia de Virgen del Bronce y su monumento que se construyó en 1904, siendo la primera edificación religiosa de la época, asentada en la elevación sur del Valle de Cuenca, que precede a Turi e Icto Cruz, de ahí su primer nombre "Virgen de la Colina". El diseño estuvo a cargo del arquitecto Agustín Iglesias. Desde el lugar se puede observar varios ángulos de la ciudad, como El Ejido, el Centro Histórico y a lo lejos se contempla inclusive los barrios lejanos populares de Cuenca. (Ver fotografía 2.7.6)

- **Museo de la antigua Escuela de Medicina de la Universidad de Cuenca**

Esta edificación se construyó en 1916 en la Av. 12 de Abril y Solano junto al antiguo hospital San Vicente de Paúl, funcionando en sus inicios como centro de enseñanza, años más tarde empezó a funcionar en ese local la Facultad de Ciencias de la Hospitalidad y actualmente el Museo Arqueológico Universitario. (Ver fotografía 2.7.7)

- **Antiguo Asilo Tadeo Torres**

El Hogar Infantil Tadeo Torres lleva el nombre de su creador, quien construyó esta edificación con el fin de que se alberguen en él los "desheredados de la suerte, los hijos sin madre". Tras su muerte el asilo quedó administrado por la Conferencia San Vicente de Paúl hasta hace pocos años que el hogar se trasladó a la hostería El Molino en Chaulabamba. Actualmente la edificación sirve como residencia para estudiantes. (Ver fotografía 2.7.8)

- **Museo de la Medicina**

En 1860 la ciudad tenía alrededor de 50.000 habitantes y necesitaba un Hospital que respondiera a las necesidades de salud de la época, es así que en 1972 se inaugura el Hospital San Vicente de Paul, estuvo ubicado en lo que para entonces se llamaban los ejidos, lugares públicos comunales de pastos. El Hospital funcionó hasta 1977 fecha que quedó abandonado, hasta que años más tarde se hiciera su restauración para que funcione allí el Museo de la Medicina. (Ver fotografía 2.7.9)

FOTOGRAFÍAS 2.7.5 - 2.7.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Colegio Benigno Malo



Fuente: Internet

Iglesia Virgen del Bronce



FOTOGRAFÍAS 2.7.7 - 2.7.8: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Museo arqueológico universitario



Fuente: Internet

Antiguo Asilo Tadeo Torres



FOTOGRAFÍAS 2.7.9: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Museo de la Medicina



Fuente: Internet

C. PELIGROS INMINENTES

Los peligros inminentes son afecciones que la edificación pueda tener a su estado físico y por lo tanto podrían estar en alto riesgo de pérdida, éstos riesgos a los que están expuestos pueden ser de 2 tipos:

- **Naturales.**- Estas amenazas se originan en la naturaleza, inevitables como son: remociones en masa (deslaves), sismos, inundaciones, fallas geológicas, entre otros.
- **Antrópicos.**- Amenazas causadas por el hombre como:
 - La renovación.- Es el principal problema debido a que por la falta de conciencia patrimonial y fuertes inversiones de empresarios privados, ciertos bienes patrimoniales han sido sustituidos para construir edificios en altura, parqueos, etc., o a su vez son subutilizadas cambiando la tipología del bien alterando su valor. (Ver fotografía 2.7.10, 2.7.11, 2.7.14, 2.7.15)
 - Malas intervenciones.- Referente al daño que puede causar una intervención a la edificación ya sea con elementos sustitutivos, modificados, agregados o eliminados.
 - Abandono.- Edificaciones que actualmente no tienen uso y por la falta de mantenimiento se deteriora. (Ver fotografía 2.7.12 - 2.7.13)

En el cuadro 2.7.3 y gráfico 2.7.4 se observa que de las 349 edificaciones inventariadas el 3% es decir 9 corren riesgo ya sea por peligros naturales o antrópicos, los mismos que deberán ser intervenidos de manera que se garantice su conservación.

CUADRO 2.7.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Edificaciones patrimoniales según los peligros inminentes

VALOR DE LA EDIFICACIÓN	PELIGRO INMINENTE			TOTAL	
	SI	NO	Sin información	#	%
Emergente		5	0	5	1,43
VAR A	4	18	5	27	7,74
VAR B	4	80	94	178	51,00
Ambiental	1	31	107	139	39,83
TOTAL	9	134	206	349	100
%	2,58	38,40	59,03		

Fuente: Proyecto VlirCPM. (2011). Análisis y Jerarquización del Inventario de Bienes Inmuebles de El Ejido, Cuenca.

Elaboración: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.7.10 – 2.7.11: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Sustitución de edificación patrimonial. Av. Solano y Florencio Astudillo
Antigua Villa Roseelena



Fuente: INPC



Actual Hotel VALGUS

FOTOGRAFÍA 2.7.14 – 2.7.15: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Sustitución de edificación
Antigua Cervecería del Azuay



Actual Museo y Condominios Rosental



Fuente: INPC



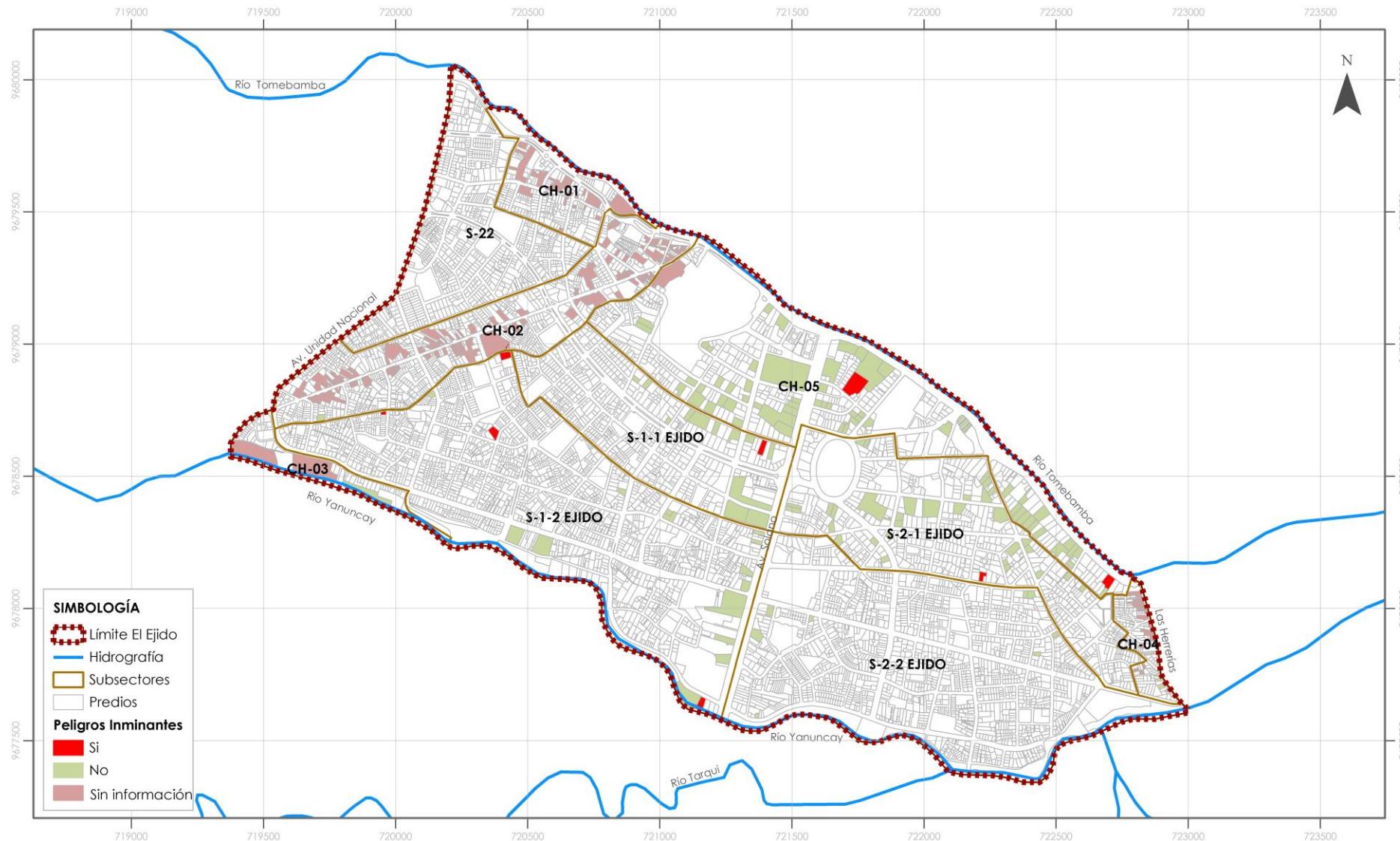
Edificación actualmente abandonada



Fuente: INPC



GRÁFICO 2.7.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Peligros inminentes de las edificaciones patrimoniales



Fuente: Proyecto VlirCPM. (2011). Análisis y Jerarquización del inventario de Bienes Inmuebles de El Ejido. Cuenca.

Elaboración: Grupo de Tesis



2.7.5 CONCLUSIONES

Los bienes inmuebles patrimoniales son fundamentales para entender el pasado, identificar el presente y que servirán de puente para el futuro.

En El Ejido coexisten 7 tipologías, con 349 inmuebles catalogados como patrimoniales que describen diferentes épocas.

La mayoría de las edificaciones patrimoniales, el 41%, se encuentran en la Av. Loja, subsector CH-01, puesto que esta vía era la que servía de acceso al centro urbano por la parte sur, es por ello que poco a poco este corredor empezó a consolidarse. La tipología de la mayoría de edificaciones de esa época era arquitectura tradicional y su homogeneidad hizo que la avenida actualmente sea una zona histórica. Lo mismo pasó con la calle de Las Herrerías y El Batán.

En el subsector CH-05, ubicado a lo largo de la Av. 12 de Abril, también existe un importante número de edificaciones catalogadas como patrimoniales, esto es porque cuando las familias pudientes salieron del centro urbano hacia El Ejido empezaron a construir sus quintas en grandes terrenos con abundante área verde en sus retiros, dando calidad ambiental al sector y a la ciudad en general, es por ello que son consideradas patrimoniales. Lo mismo sucedió a lo largo de la Av. Solano.

Los subsectores con mayor número de edificaciones patrimoniales son los históricos, es decir a lo largo de la Av. Loja, Av. 12 de Abril y las Herrerías, mientras que en donde casi no existen es en el S-2-2, subsector comprendido entre la Av. 10 de Agosto y río Yanuncay, esto se debe a que son "barrios nuevos".

En los últimos años con la creación de edificaciones en altura se está poniendo en riesgo las edificaciones patrimoniales debido a la desvalorización de las mismas y además porque la mayoría de estas edificaciones están emplazadas en grandes lotes lo que son apetecidos por las constructoras inmobiliarias.

El Ejido a diferencia del Centro Histórico de la ciudad tuvo una traza urbana con vías amplias, con vegetación, medianas arboleadas y espacios abiertos que han permitido que las edificaciones puedan tener soleamiento, ventilación e iluminación adecuada mejorando así las condiciones de vida de la población.

Las actuaciones arquitectónicas actuales que se den en el sector deben formar parte del patrimonio cultural de El Ejido, adaptarse al mismo y no encerrarse en la individualidad de su diseño e intereses privados.

El paisaje y la convivencia equilibrada y armónica entre lo construido y lo verde, el entorno natural que rodea la ciudad, generando una silueta discontinua del territorio que son admiradas desde este sector, las relaciones recíprocas entre El Ejido y el Centro Histórico, así como la convivencia de varios monumentos de arquitectura expresada en muestras representativas de las distintas épocas que expresan identidad y autenticidad son los valores propios que identifica claramente a El Ejido.

Sin embargo, los procesos de renovación por los que atraviesa el sector, han afectado a ciertas edificaciones patrimoniales, ya sea por su demolición siendo el caso más notorio de la "Villa Roseelena" que se sustituyó por un edificio de 7 pisos "Hotel Valgus". Además de otras edificaciones de importante valor para el sector para dar paso a espacios de parqueos.

La sustitución de usos también es otra consecuencia del proceso de renovación, debido a que varias edificaciones de importante valor, han sido readecuadas para usos rentables como comercios o servicios, por ende, se ha visto alterada tanto su forma como su función, pues utilizan los retiros que generalmente eran áreas verdes, convirtiéndolas en espacios rígidos para parqueos o para el funcionamiento de dichos usos.

2.8 Vivienda





2.8.1 ANTECEDENTES

La vivienda es uno de los diagnósticos claves pues siendo el lugar de descanso de familias donde se desarrolla la vida cotidiana, no se considera un componente independiente sino una parte primordial en el desarrollo y la ordenación de los espacios urbanos.

La vivienda debe ser entendida como un bien indispensable al proceso de reproducción social, pues es tan necesaria como la alimentación o el vestuario.¹

El estudio de su distribución espacial en El Ejido nos permitirá entender y detectar aspectos relacionados con la ordenación, interrelación y complementariedad que mantiene con otras actividades complementarias a la misma.

2.8.2 OBJETIVOS

Los objetivos para realizar este estudio son los siguientes:

- Comparar los censos de vivienda correspondientes a los años 2001 y 2010, para poder apreciar su evolución.
- Identificar la distribución espacial de las viviendas.
- Procesar y analizar los datos de vivienda de la situación actual en El Ejido con énfasis en sus componentes físicos
- Determinar la tendencia de este uso y sus tipologías (Casa o Villa VS. Departamento)

¹ GAD Municipal de Cuenca. PDOT "Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca". 2014- Diagnóstico pág. 310

2.8.3 ASPECTOS GENERALES

2.8.3.1 CONCEPTOS UTILIZADOS

Vivienda: Es la estructura física que utilizan los seres humanos para dormir, preparar y consumir los alimentos; así como para protegerse de las inclemencias del tiempo, con entrada independiente, construido, edificado y dispuesto para ser habitado por una o más personas.

Hogar: Un hogar está constituido por una o varias personas, que no necesariamente tienen relación de parentesco, duermen en la misma vivienda, comparten un mismo presupuesto y llevan una vida en común.

Número de Hogares en una Vivienda: Una vivienda puede estar ocupada por uno o más hogares. Se considera que la vivienda está ocupada por un solo hogar cuando todos los residentes habituales de la misma, se unen para compartir y participar entre sí.

Tipos de Vivienda: Rasgos arquitectónicos fundamentales que caracterizan la morfología de una arquitectura De acuerdo con la clasificación del INEC:

- **Casa o Villa:** Es toda construcción permanente hecha con materiales resistentes, tales como: hormigón, piedra, ladrillo, adobe, caña o madera. Generalmente tiene abastecimiento de agua y servicio higiénico de uso exclusivo, así como una sola entrada independiente desde la calle o camino.
- **Departamento:** Conjunto de cuartos que forman parte de un edificio de uno o más pisos. Se caracteriza por ser independiente, tiene abastecimiento de agua y servicio higiénico de uso exclusivo.
- **Cuarto (s) en Casa de Inquilinato:** Comprende uno o varios cuartos pertenecientes a una casa, con entrada común y directa desde un pasillo, patio, corredor o calle y que por lo general, no cuenta con servicio exclusivo de agua o servicio higiénico, siendo estos servicios de uso común para todos los hogares o viviendas.
- **Mediagua:** Es una construcción de un solo piso con paredes de ladrillo, adobe, bloque o madera, con techo de paja, asbesto (fibrocemento) o zinc. Tiene una sola caída de agua y no más de dos cuartos o piezas.

Si dispone de más de dos cuartos o piezas se registra como casa o villa.

- Covacha: Es aquella construcción en la que se utilizan materiales rústicos tales como: ramas, cartones, restos de asbesto, latas, plásticos, etc., con piso de madera o tierra. Generalmente no poseen los servicios básicos dentro de la vivienda.
- Choza: Es aquella construcción que tiene paredes de adobe o paja, piso de tierra y techo de paja.²

2.8.3.2 ASPECTOS METODOLÓGICOS

La metodología utilizada para realizar el presente diagnóstico es la siguiente:

- El estudio se realizó mediante información secundaria proporcionada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC, VI Censo de Población V de Vivienda, 2001 y el VII Censo de Población VI de Vivienda, 2010.
- Plano base proporcionado por el GAD Municipal de Cuenca.
- Procesamiento de información en relación a las características físicas de las viviendas así como la condición de ocupación de las mismas, temas esenciales para la redacción del diagnóstico.
- Análisis comparativo porcentual de los censos de vivienda correspondiente a los años 2001 y 2010, para de esta manera poder apreciar su evolución.
- Se han estructurado cuadros en los que se presentan datos referentes al estudio, acompañados de gráficos los cuales ayudan a comprender los distintos indicadores
- Adicionalmente se muestra la ubicación espacial de las viviendas por medio de gráficos.

2.8.4 CONTENIDOS

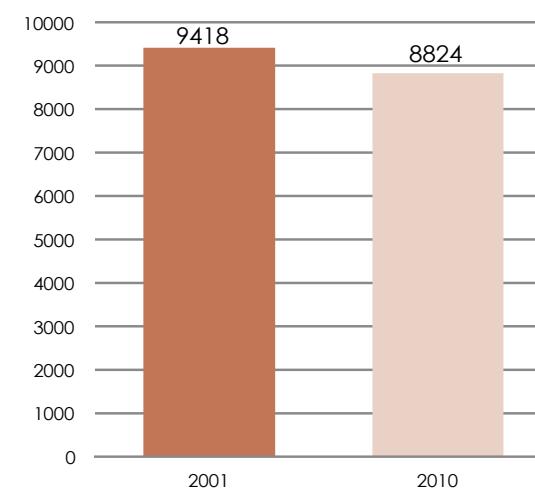
2.8.4.1 ANÁLISIS CUANTITATIVO DE LAS VIVIENDAS REGISTRADAS EN LOS CENSOS DEL AÑO 2001 Y 2010

Mediante la comparación de los datos registrados en los censos de los años 2001 y 2010, se apreciará de manera general la evolución del número de viviendas, es decir el aumento o disminución de las mismas en El Ejido.

Según el gráfico 2.8.1 se puede observar que en el año 2001 El Ejido contaba con 9418 viviendas y en el año 2010 disminuye a 8824 viviendas.

GRÁFICO 2.8.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Comparación del número de viviendas en los años 2001 y 2010



Fuente: INEC. VI Censo de Población V de Vivienda, 2001 y VII Censo de Población VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de Tesis.

Por consiguiente existe un 10% de reducción de viviendas durante esos 10 años, lo cual es una cantidad evidentemente alta, esta es una de las consecuencias de la acelerada renovación urbana que ha venido soportando El Ejido durante estos años, indiscutiblemente se ha generando repercusiones como el cambio de uso de suelo residencial por otras actividades: comerciales, administrativas y de servicios.

² Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). Definición de términos para la ejecución de los diferentes censos.

Al recorrer El Ejido indudablemente se puede observar que en algunos ejes viales como la Av. Remigio Crespo y la Av. Solano, la presencia de el uso vivienda es casi nula, mientras que hay una predominancia absoluta de actividades comerciales y de servicios. Hay que mencionar que esta disminución de viviendas, significó la salida de los residentes originales hacia otros sectores de la ciudad. Para mayor información sobre los aspectos de uso de suelo remitirse al subcapítulo 2.1 del presente diagnostico.

A continuación se analizará la distribución espacial de las vivienda en El Ejido demostrando así lo mencionado en el párrafo anterior.

2.8.4.2 DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LAS VIVIENDAS EN EL ÁREA DE ESTUDIO (AÑOS 2001 – 2010)

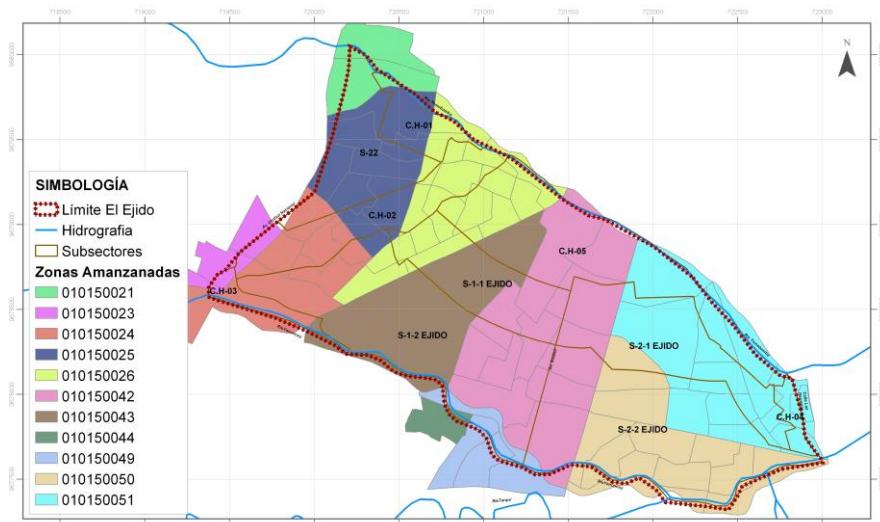
Es necesario aclarar que se intentó obtener los datos del número de viviendas por manzanas, pero lamentablemente dicha información no reposa en las oficinas regionales sino en la sede central del INEC en Quito, por lo tanto la información entregada de los censos de los años 2001 y 2010, están levantados por “Zonas Amanzadas”, definición referida por el INEC como “superficies perfectamente delimitadas, constituidas por un promedio de 10 sectores censales amanzanados”³ pero dichas zonas y sectores censales no coinciden con los subsectores de El Ejido. (Ver gráficos 2.8.2 y 2.8.3)

Por consiguiente hemos recurrido a un artificio que consiste en obtener las densidades de los sectores censales y después para cada parte del sector censal que está en el subsector de estudio, para así establecer el correspondiente número de vivienda. Logrando de esta manera agrupar la información para cada subsector a analizar en El Ejido.

³ Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). Definición de límites censales para el levantamiento de información. (www.inec.gob.ec)

GRÁFICO 2.8.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Zonas Amanzadas. Censo 2001

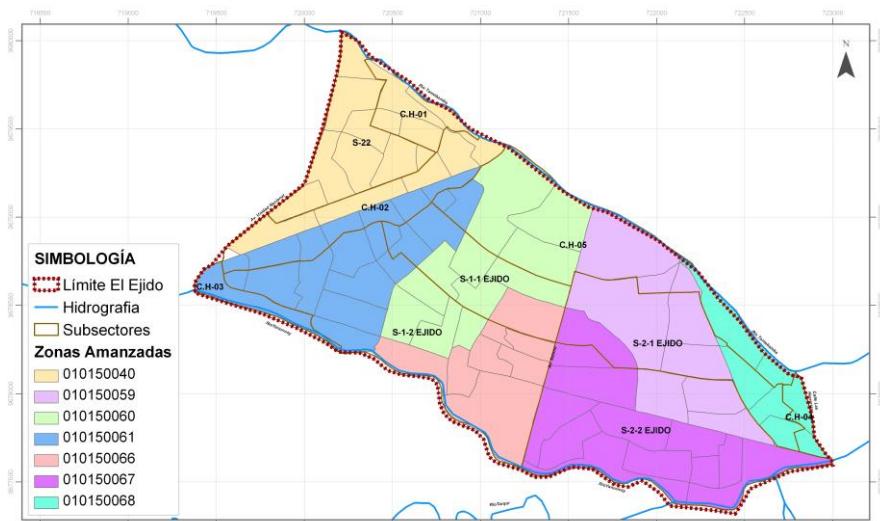


Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda., INEC 2001.

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.8.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Zonas Amanzadas. Censo 2010



Fuente: VII Censo de Población VI de Vivienda, INEC 2010,

Elaboración: Grupo de Tesis.

• CENSO 2001

En aquel año se registraron un total de 9418 viviendas distribuidas en los diez subsectores, el subsector con mayor predominio de viviendas es el S-1-2 con 2237 unidades representando el 24% aproximadamente y el subsector con menor número de viviendas es el CH-03 con 81 que representa el 1% aprox. del total de viviendas. (Ver cuadro 2.8.1)

• CENSO 2010

En El ejido existen un total de 8824 viviendas, el subsector que cuenta con la mayor cantidad coincide con el mismo S-1-2 con 2183 viviendas representando de la misma manera un 24.7% del total y el subsector con el menor número de viviendas es el CH-03 con 93 viviendas representando el 1% del total que existe en el sector. (Ver cuadro 2.8.1) Si bien se observa que este subsector es el que menos viviendas posee, se debe tener en cuenta que es el que tiene la menor superficie respecto a los demás subsectores .

CUADRO 2.8.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número de viviendas por censos 2001 y 2010, según subsectores.

SUBSECTORES	VIVIENDAS CENSO 2001		VIVIENDAS CENSO 2010		COMPARACIÓN CENSOS	
	Nº	%	Nº	%	%	Observ.
S-1-1 EJIDO	896	9,52	591	6,69	-2,82	Disminuye
S-1-2 EJIDO	2237	23,75	2183	24,74	0,99	Aumenta
S-2-1 EJIDO	707	7,51	579	6,56	-0,94	Disminuye
S-2-2 EJIDO	1788	18,99	1806	20,47	1,48	Aumenta
CH-01	219	2,33	375	4,25	1,92	Aumenta
CH-02	1054	11,19	1112	12,60	1,41	Aumenta
CH-03	81	0,86	93	1,05	0,19	Aumenta
CH-04	147	1,57	253	2,86	1,30	Aumenta
CH-05	1481	15,73	928	10,52	-5,21	Disminuye
S-22	807	8,57	905	10,25	1,69	Aumenta
TOTAL	9418	100,0	8824	100,0		

Fuente: INEC. VI Censo de Población V de Vivienda, 2001 y VII Censo de Población VI de Vivienda, 2010.

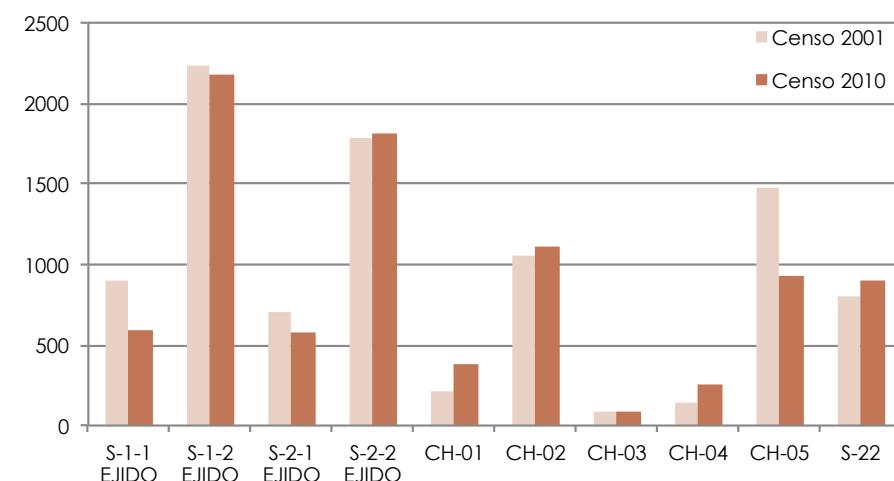
Elaboración: Grupo de Tesis.

Esta comparación de los censos determina dos subsectores (S-1-1 y CH-05) es decir la zona aledaña a la Av. Remigio Crespo y toda la zona frente a la Av. 12 de Abril, los que han sufrido los mas elevados porcentajes de reducción del número de viviendas, registrando el 2,8% y 5,2% respectivamente. (Ver gráfico 2.8.4). Confirmando evidentemente los cambios de uso residencial por actividades comerciales y de servicios, acarreando problemas de congestión vehicular, concentración de agentes contaminantes del aire, sumado la inseguridad en sus calles porque pasada cierta hora laboral estos ejes viales quedan desolados.

Por otro lado también se puede observar un aumento del porcentaje del numero de viviendas en subsectores como el CH-01, S-2-2, S-2-2 y CH-02, esto se debe que coincidentemente son los subsectores que poseen el mayor número de lotes vacantes y seguramente fueron emplazadas viviendas en estos espacios. De todas formas se puede apreciar que El Ejido continua siendo un sector eminentemente residencial.

GRÁFICO 2.8.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Comparación del número de viviendas por censos 2001 y 2010, según subsectores.



Fuente: INEC. VI Censo de Población V de Vivienda, 2001 y VII Censo de Población VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de Tesis.

2.8.4.3 ANÁLISIS DE LA DENSIDAD DE VIVIENDA EN EL SECTOR DE ESTUDIO (AÑOS 2001 – 2010)

La densidad se expresa como la relación entre el número de unidades de vivienda con respecto al área del sector, este entendido como el espacio reducido fuera de la vía pública, expresada en hectáreas.

Ahora bien El Ejido al ser planificado como una ciudad jardín, tenía densidades relativamente bajas, esto quiere decir que el número de viviendas es mucho menor que el área sobre la cual se emplaza.

A continuación se analizará los datos de los censos de los años 2001 y 2010 con el objeto de determinar la evolución de la densidad actual del sector.

- **CENSO 2001**

Como se aprecia en el cuadro 2.8.2 la mayor densidad de viviendas se daba en el subsector CH-04 es decir el barrio de Las Herrerías con un indicador de 30 viv/ha, contrariamente el subsector con menor densidad es el CH-03. (Ver gráfico 2.8.5). El indicador medio es de 21 viviendas/hectárea.

CUADRO 2.8.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Densidad de viviendas según subsectores. Censo 2001.

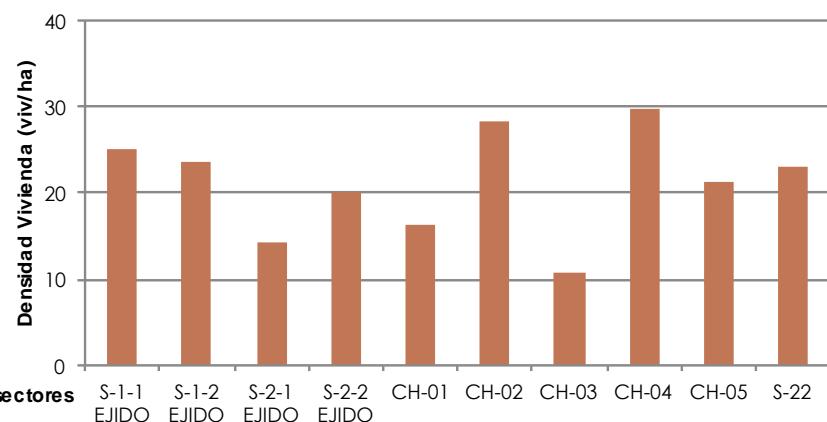
SUBSECTORES	NÚMERO DE VIVIENDAS		ÁREA POR SUBSECTOR		DENSIDAD DE VIVIENDA/ha
	#	%	Área	%	
S-1-1 EJIDO	896	9,5	35,89	8,23	25 viv/ha
S-1-2 EJIDO	2237	23,8	94,22	21,60	24 viv/ha
S-2-1 EJIDO	707	7,5	49,40	11,33	14 viv/ha
S-2-2 EJIDO	1788	19,0	89,27	20,47	20 viv/ha
CH-01	219	2,3	13,33	3,06	16 viv/ha
CH-02	1054	11,2	37,16	8,52	28 viv/ha
CH-03	81	0,9	7,44	1,71	11 viv/ha
CH-04	1481	15,7	69,58	15,95	21 viv/ha
CH-05	147	1,6	4,95	1,14	30 viv/ha
S-22	807	8,6	34,87	8,00	23 viv/ha
TOTAL	9418	100,0	436	100,0	21 viv/ha

Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda.. INEC 2001.

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.8.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Densidad de viviendas según subsectores. Censo 2001



Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda.. INEC 2001.

Elaboración: Grupo de Tesis.

- **CENSO 2010**

Al observar el cuadro 2.8.3 la mayor densidad de viviendas recae de la misma manera en el barrio de Las Herrerías con un indicador de 51 viv/ha, mostrándose como aumento su consolidación, además se muestra los subsectores con las menores densidades estos son el CH-05, CH-03 y S-2-1 (Ver gráfico 2.8.6) indicadores obvios que demuestran que estas zonas son utilizadas para otros usos de suelo como el caso de la zona del estadio y la zona frente a la Av. 12 de Abril, subsectores dominados por actividades de administración, gestión y de servicios.

El indicador medio evoluciona a 23 viviendas/hectárea.

CUADRO 2.8.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

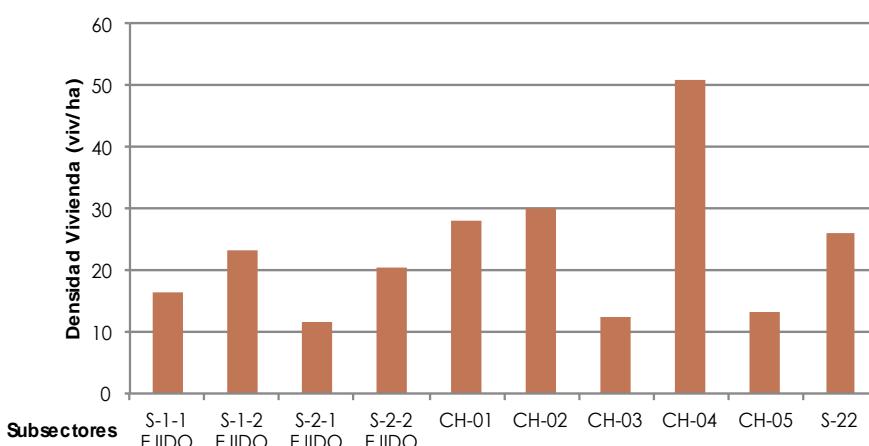
Densidad de viviendas según subsectores. Censo 2010.

SUBSECTORES	NÚMERO DE VIVIENDAS		ÁREA POR SUBSECTOR		DENSIDAD DE VIVIENDA/ha
	#	%	Área	%	
S-1-1 EJIDO	591	6,7	35,89	8,23	16 viv/ha
S-1-2 EJIDO	2183	24,7	94,22	21,60	23 viv/ha
S-2-1 EJIDO	579	6,6	49,40	11,33	12 viv/ha
S-2-2 EJIDO	1806	20,5	89,27	20,47	20 viv/ha
CH-01	375	4,3	13,33	3,06	28 viv/ha
CH-02	1112	12,6	37,16	8,52	30 viv/ha
CH-03	93	1,0	7,44	1,71	12 viv/ha
CH-04	253	2,9	4,95	1,14	51 viv/ha
CH-05	928	10,5	69,58	15,95	13 viv/ha
S-22	905	10,3	34,87	8,00	26 viv/ha
TOTAL	8824	100,0	436	100,0	23 viv/ha

Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda, INEC 2010.
Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.8.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Densidad de viviendas según subsectores. Censo 2010.



Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda, INEC 2010.
Elaboración: Grupo de Tesis.

2.8.4.4 DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA POBLACIÓN EN EL SECTOR DE ESTUDIO

Uno de los elementos caracterizadores y determinantes en el actual proceso de renovación urbana con respecto al uso y ocupación del suelo, es la distribución espacial de la población, dada su incidencia en la organización del espacio urbano, la función residencial y en el aprovechamiento de la infraestructura y equipamientos existentes.

En el cuadro 2.8.4 se observa la población que reside en los diferentes subsectores de El Ejido, así como la densidad bruta en cada uno de ellos.

De acuerdo a esto los subsectores S-1-2 y S-2-2 son los que albergan a la mayor parte de la población, representando el 47% del total, sin embargo hay q tomar en cuenta que son los mayores en cuanto a superficie y numero de predios, por esta razón es necesario comparar el numero de habitantes con los respectivos porcentajes de superficie de cada subsector.

Por lo tanto se puede apreciar que los subsectores con mayor población son los Ch-02, es decir el corredor de la Av. Loja y el Ch-04 o barrio de las Herrerías, sectores tradicionales que obviamente no han perdido su carácter eminentemente residencial. Y los subsectores con menor población, en orden de importancia son los CH-05 , S-2-1 y S-1-1, en otras palabras la franja frente a la Av. 12 de Abril, la zona del Estadio y el corredor de la Av. Remigio Crespo, subsectores caracterizados por actividades comerciales, administrativas y de servicios.

Ahora bien, al analizar la densidad bruta en El Ejido concordantemente se observa que el subsector CH-04 tiene la densidad mas alta (146hab/ha) y las menores densidades se encuentran en los subsectores CH-03, CH-05 Y S-2-1 con 21 hab/ha, 29 y 39 hab/ha respectivamente. (Ver gráfico 2.8.7).

El promedio en todo el sector sería de 67hab/ha y la composición familiar media sería de 3 miembros por familia, resultado de dividir para las 8824 viviendas existentes en El Ejido, una población de 26132 habitantes.

CUADRO 2.8.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Densidad bruta según subsectores.

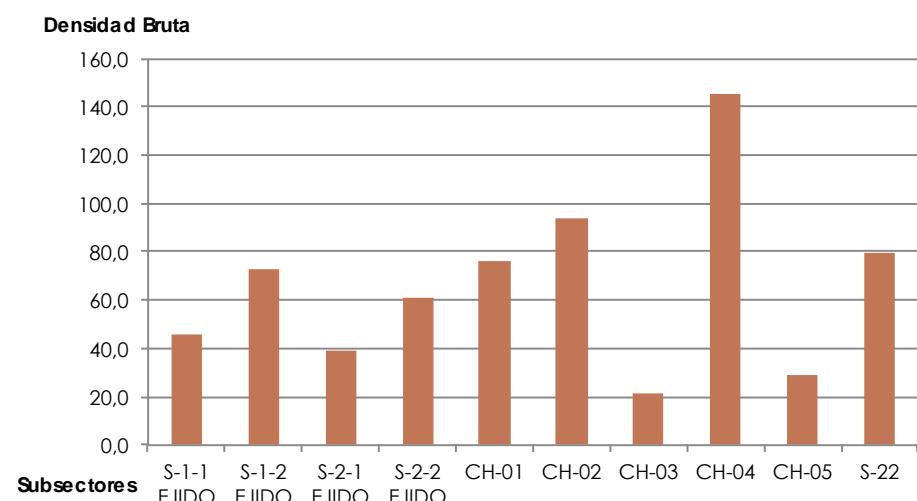
SUBSECTORES	POBLACIÓN TOTAL		ÁREA POR SUBSECTOR		DENSIDAD BRUTA
	#	%	Área	%	
S-1-1 EJIDO	1632	6,2	35,89	8,23	45 hab/ha
S-1-2 EJIDO	6879	26,3	94,22	21,60	73 hab/ha
S-2-1 EJIDO	1942	7,4	49,40	11,33	39 hab/ha
S-2-2 EJIDO	5478	21,0	89,27	20,47	61 hab/ha
CH-01	1021	3,9	13,33	3,06	77 hab/ha
CH-02	3486	13,3	37,16	8,52	94 hab/ha
CH-03	157	0,6	7,44	1,71	21 hab/ha
CH-04	721	2,8	4,95	1,14	146 hab/ha
CH-05	2044	7,8	69,58	15,95	29 hab/ha
S-22	2772	10,6	34,87	8,00	79 hab/ha
TOTAL	26132	100,0	436	100,0	67 hab/ha

Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda, INEC 2010.

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.8.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Densidad bruta (hab/ha) según subsectores.



Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda, INEC 2010.

Elaboración: Grupo de Tesis.

2.8.4.5 CLASIFICACIÓN SEGÚN TIPOS DE VIVIENDA

Es importante describir que este análisis se lo realiza con la intención de estudiar entre otras cosas el tipo de vivienda "casa o villa" para confrontar precisamente con el tipo "departamento" siendo estos los más representativos, el ultimo evidencia la renovación que esta teniendo el sector precisamente con las edificaciones en altura.

- **CENSO 2001**

Se destaca principalmente las viviendas tipo casas villas representando el 72% del área de estudio predominando en los subsectores S-1-2 con el 26% aproximadamente, seguido del subsector S-2-2 con el 20% aproximadamente.

Los tipo departamento en casa o edificio, le siguen en orden de importancia, representando el 13 % del total de viviendas dentro del área de estudio. La mayor concentración de este tipo se encuentra en el subsector CH-05 con un 26% aproximadamente. (Ver cuadro 2.8.5)

Entonces de manera general las viviendas restantes representan el 15% repartidas entre los cuartos en casa de inquilinato (9%), mediaguas (5%) y otras en particular (1%). (Ver gráfico 2.8.8)

CUADRO 2.8.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número de viviendas por tipo de vivienda según subsectores. Censo 2001

SUBSECTORES	TIPO DE VIVIENDA										TOTAL	
	Casa/Villa		Departamento en casa o edificio		Cuarto(s) en casa de inquilinato		Mediagua		Otra vivienda particular			
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%		
S-1-1 EJIDO	675	9,9	98	8,0	83	10,0	36	8,0	4	5,2	896 9,5	
S-1-2 EJIDO	1738	25,5	185	15,0	194	23,2	107	23,6	14	19,7	2237 23,8	
S-2-1 EJIDO	516	7,6	127	10,3	35	4,2	26	5,7	3	4,8	707 7,5	
S-2-2 EJIDO	1377	20,2	209	16,9	99	11,9	94	20,9	9	12,3	1788 19,0	
CH-01	173	2,5	24	2,0	13	1,5	6	1,4	3	4,1	219 2,3	
CH-02	747	10,9	120	9,7	103	12,4	73	16,2	11	15,4	1054 11,2	
CH-03	58	0,9	9	0,7	8	0,9	5	1,1	1	1,1	81 0,9	
CH-04	101	1,5	21	1,7	18	2,2	8	1,7	0	0,0	147 1,6	
CH-05	922	13,5	316	25,6	182	21,9	52	11,5	10	13,9	1481 15,7	
S-22	520	7,6	126	10,2	99	11,9	45	9,9	17	23,5	807 8,6	
TOTAL	6826	100	1235	100	834	100	452	100	72	100	9418 100	

Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda, INEC 2001.

Elaboración: Grupo de Tesis.

• CENSO 2010

En el censo del 2010 el orden del tipo de vivienda es el mismo que en el censo del 2001.

Las casas villas conforman el 66% del total de viviendas, cuya mayor concentración se presenta en los subsectores S-1-2 con un 27% aproximadamente y el subsector S-2-2 con el 23% aproximadamente.

En cuanto a los Departamentos en casa o edificio es el segundo tipo de mayor concentración en el área de estudio representando el 25% del total de viviendas, destacando en el subsector CH-05 con un 21% aproximadamente. (Ver cuadro 2.8.6).

De manera general las viviendas restantes representan el 9% de viviendas repartidas entre los cuartos en casa de inquilinato (6%), mediaguas (2%) y otras en particular (1%). (Ver gráfico 2.8.8)

CUADRO 2.8.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

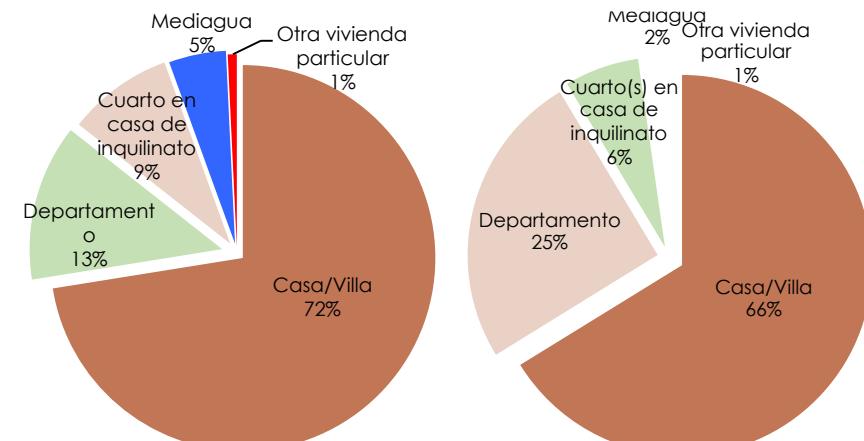
Número de viviendas por tipo de vivienda según subsectores. Censo 2010.

SUBSECTORES	TIPO DE VIVIENDA										TOTAL	
	Casa/Villa		Departamento en casa o edificio		Cuarto(s) en casa de inquilinato		Mediagua		Otra vivienda particular			
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%		
S-1-1 EJIDO	395	6,8	156	7,0	32	5,7	5	3,0	3	7,2	591 6,7	
S-1-2 EJIDO	1557	26,7	417	18,8	148	26,5	53	34,0	8	17,5	2183 24,7	
S-2-1 EJIDO	391	6,7	161	7,2	18	3,2	5	2,9	4	9,0	579 6,6	
S-2-2 EJIDO	1327	22,7	378	17,0	57	10,3	35	22,8	8	18,3	1806 20,5	
CH-01	221	3,8	87	3,9	59	10,5	6	4,1	2	3,5	375 4,3	
CH-02	687	11,8	285	12,8	112	20,0	20	12,9	9	18,8	1112 12,6	
CH-03	73	1,2	7	0,3	7	1,2	6	3,7	1	1,2	93 1,0	
CH-04	118	2,0	95	4,3	35	6,2	5	3,0	1	2,2	253 2,9	
CH-05	400	6,9	455	20,5	54	9,6	11	6,8	9	19,3	928 10,5	
S-22	673	11,5	182	8,2	37	6,7	10	6,5	1	3,0	905 10,3	
TOTAL	5842	100,0	2222	100,0	559	100,0	155	100,0	46	100,0	8824 100,0	

Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda, INEC 2010.
Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.8.8: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Comparación del porcentaje por tipo de vivienda, entre los años 2001 y 2010.



Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda, INEC 2010.
Elaboración: Grupo de Tesis.

Ahora bien, de acuerdo a los datos registrados en ambos censos, se observa un aumento del 12% en el tipo departamento y consecuentemente una disminución del 6% en el tipo Casa Villa, evidenciando de esta manera el cambio radical en el tipo de vivienda suscitado en tan solo 10 años, el presente aumento y disminución respectivamente se debe a la densificación del sector mediante la construcción de edificios, provocando demoliciones de casa o villas y aumentando el número de hogares por edificación.

Se puede apreciar dichas modificaciones que se han realizado con mayor énfasis en los subsectores S-1-2, S-2-2, CH-02 y CH-04, aumentando en un 3% aprox. cada subsector desde el año 2001 al 2010. Por lo tanto el subsector CH-05 tiene un porcentaje menor en las viviendas del tipo departamento del 5% aprox.

Aunque en todos los subsectores la Casa o Villa es el principal tipo de vivienda que corresponde precisamente a la ciudad jardín, es evidente que el Departamento producto de la renovación, le sigue con más fuerza. Este fenómeno realmente es preocupante porque de seguir así en unos diez o quince años mas, si en El Ejido se continúa dicha tendencia este sector tendrá el departamento como principal tipo de vivienda.

2.8.4.6 CLASIFICACIÓN SEGÚN MATERIALES PREDOMINANTES EN LAS VIVIENDAS

Este análisis permite establecer el material predominante en las viviendas en El Ejido, se establecieron únicamente algunos materiales de acuerdo a la importancia que tienen en la construcción de una edificación, analizando los que están presentes en las paredes y la cubierta.

De la misma manera se manejará la información de los datos registrados en los censos del año 2001 y 2010 en referencia a los materiales de las viviendas, para comparar y analizar la evolución de los indicadores.

A. MATERIAL PREDOMINANTE EN LAS PAREDES EXTERIORES

- **CENSO 2001**

En este año se destacan las viviendas que poseen paredes de hormigón con un 86%, seguido por las de adobe y tapial con el 9% del total de viviendas. (Ver gráfico 2.8.9)

Las viviendas con paredes de hormigón se presentan en mayor concentración en el subsector S-1-2 con el 23% aproximadamente, en el caso de las viviendas con paredes de adobe y tapial se agrupan en el mismo subsector con una concentración del 40,6%, así como también aquellas viviendas con paredes de madera cuya concentración es del 23% aproximadamente, demostrando así la diversidad de materiales en dicho subsector. (Ver cuadro 2.8.7) sin olvidarnos que es el subsector con más área en de El Ejido.

Además cabe mencionar el predominio de las viviendas con paredes de madera en el CH-02 es decir el corredor de la Av. Loja y también las construidas con caña en el subsector CH-05 representando el 42%. Se denota así el emplazamiento de arquitectura tradicional en los subsectores mencionados.

CUADRO 2.8.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número de viviendas por material predominante de pareces exteriores según subsectores. Censo 2001.

SUBSECTORES	MATERIALES DE PAREDES EXTERIORES										TOTAL	
	Hormigón		Adobe o tapial		Madera		Caña		Otros			
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
S-1-1 EJIDO	695	9,7	68	9,5	9	6,8	11	15,1	19	8,0	801	9,6
S-1-2 EJIDO	1640	22,9	291	40,6	30	23,4	11	16,0	44	18,4	2016	24,2
S-2-1 EJIDO	559	7,8	21	2,9	4	3,0	6	8,6	27	11,1	616	7,4
S-2-2 EJIDO	1425	19,9	103	14,4	13	9,8	5	7,4	39	16,3	1585	19,1
CH-01	173	2,4	9	1,2	4	3,4	0	0,0	9	3,9	196	2,4
CH-02	809	11,3	45	6,3	27	21,5	5	6,5	35	14,8	921	11,1
CH-03	58	0,8	7	1,0	5	3,9	0	0,7	2	0,9	73	0,9
CH-04	106	1,5	12	1,7	0	0,0	2	3,2	6	2,4	126	1,5
CH-05	1103	15,4	125	17,4	9	6,6	29	42,1	24	10,1	1290	15,5
S-22	595	8,3	36	5,0	28	21,6	0	0,4	34	14,2	692	8,3
TOTAL	7161	100	716	100	128	100	70	100	240	100	8315	100

Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda.. INEC 2001.

Elaboración: Grupo de Tesis

- **CENSO 2010**

Ahora en el censo 2010 es necesario aclarar que el material Hormigón utilizado en el censo anterior, esta dividido en Ladrillo o Bloque y Hormigón. De esta manera se destacan las viviendas con el material ladrillo o bloque siendo este de mayor uso que representa el 83%, seguido del hormigón con el 9% del total de viviendas. (Ver gráfico 2.8.9)

Las viviendas conformadas por paredes de hormigón tiene su mayor concentración en el subsector S-2-2 con un porcentaje del 43.1%, mientras que las viviendas de ladrillo o bloque se concentran en los subsectores S-1-2 y S-2-2 con el 25% y 20 % respectivamente. (Ver cuadro 2.8.8).

Además la zona de la Av. Loja muestra el mas alto porcentaje en viviendas construidas con adobe o tapial (26%), se puede observar que la madera y la caña siguen siendo materiales demandados para la construcción de arquitectura tradicional, evidenciando en los subsectores S-1-2 y S-2-2.

CUADRO 2.8.8: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número de viviendas por material predominante de pareces exteriores según subsectores. Censo 2010

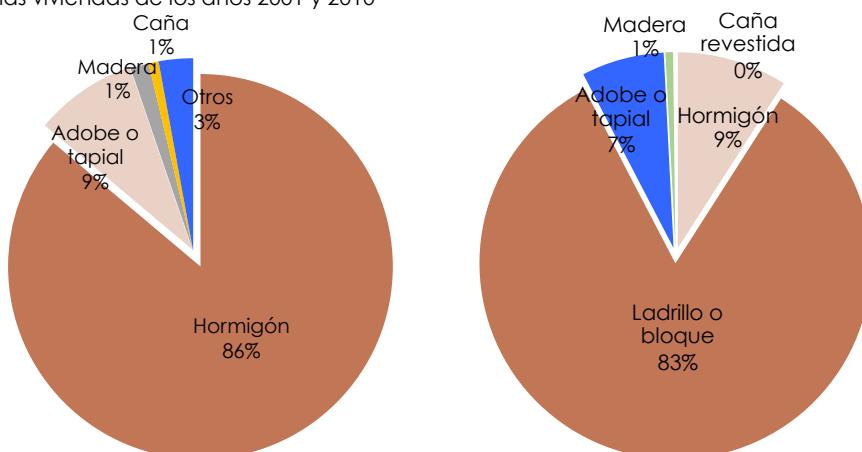
SUBSECTORES	MATERIALES DE PAREDES EXTERIORES										TOTAL	
	Hormigón		Ladrillo o bloque		Adobe o tapial		Madera		Caña revestida o bahareque			
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%		
S-1-1 EJIDO	35	5,2	413	6,8	18	3,6	2	3,4	0	0,0	467 6,4	
S-1-2 EJIDO	144	21,6	1532	25,1	159	31,7	11	25,2	3	18,4	1848 25,2	
S-2-1 EJIDO	30	4,6	425	7,0	9	1,8	2	3,7	0	0,0	466 6,4	
S-2-2 EJIDO	286	43,1	1221	20,0	65	13,0	13	29,4	2	13,9	1588 21,7	
CH-01	7	1,1	253	4,1	36	7,1	3	5,8	3	20,8	301 4,1	
CH-02	53	7,9	716	11,7	129	25,8	7	15,3	2	16,8	907 12,4	
CH-03	2	0,3	71	1,2	12	2,4	1	2,3	0	0,0	86 1,2	
CH-04	18	2,8	134	2,2	28	5,5	0	0,8	2	13,9	182 2,5	
CH-05	72	10,9	593	9,7	27	5,3	2	4,4	2	16,3	697 9,5	
S-22	17	2,6	742	12,2	19	3,7	4	9,7	0	0,0	782 10,7	
TOTAL	665	100,0	6101	100,0	499	100,0	45	100,0	14	100,0	7324 100,0	

Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda, INEC 2010,

Elaboración: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.8.9: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Comparación del porcentaje por material predominante de paredes exteriores de las viviendas de los años 2001 y 2010



Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda., INEC 2001. VI Censo de Población V de Vivienda, INEC 2010.

Elaboración: Grupo de Tesis.

De acuerdo a los datos del INEC ya mencionados, en ambos censos se evidencia la construcción de viviendas con materiales como el ladrillo, bloque y hormigón, los mismos que predominan en El Ejido, por la división que se realiza en el 2010 en dos materiales no significa que exista una disminución del 77% de las viviendas de hormigón, sino que fue necesario esta segmentación para aclarar una característica muy evidente en El Ejido, el uso del ladrillo en toda su extensión le da una denominación o sobrenombre a Cuenca como una "ciudad roja", debido a la producción de ladrillos que comenzó en la época de la Colonia por la riqueza del barro de las zonas aledañas, por eso la capital azuaya es la mayor productora de cerámica en Ecuador.

En cuanto a las viviendas de adobe tapial se muestra una disminución del 2%, también en las construcciones con caña y madera, del 26% (subsector CH-05) y el 12% (subsector S-22).

B. MATERIALES PREDOMINANTES EN LAS CUBIERTAS

• CENSO 2001

Se presentan materiales para cubiertas de: Hormigón (losa, cemento) Asbesto, Zinc, Teja y otros materiales.

En ese año la cubierta realizada con Asbesto era la de mayor predominio con un porcentaje del 37%, seguida por la Teja representando el 34%, además el uso del hormigón y el Zinc con el 14% y 11% respectivamente. (Ver gráfico 2.8.10)

Las viviendas con cubiertas de Asbesto y Teja se concentran en mayor porcentaje en el subsector S-1-2 EJIDO con el 27% y 25% respectivamente, en cuanto a las viviendas con cubierta de hormigón se concentran en mayor porcentaje en el subsector CH-05 con el 23% aproximadamente, se muestra además aquellas que poseen cubierta de zinc se concentran mayoritariamente en el subsector S-1-2 con el 27%. (Ver cuadro 2.8.9)

CUADRO 2.8.9: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número de viviendas por material predominante de pareces exteriores según subsectores. Censo 2001

SUBSECTORES	MATERIALES DEL TECHO O CUBIERTA									TOTAL	
	Hormigón (losa, cemento)		Asbesto (eternit, eurolit)		Zinc		Teja		Otros materiales		
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	
S-1-1 EJIDO	114	9,5	314	10,2	62	6,5	282	10,1	29	9,8	801 9,6
S-1-2 EJIDO	176	14,7	832	27,0	259	27,1	693	24,8	56	19,0	2016 24,2
S-2-1 EJIDO	147	12,3	161	5,2	42	4,4	236	8,4	30	10,2	616 7,4
S-2-2 EJIDO	213	17,9	573	18,6	163	17,1	594	21,3	41	13,9	1585 19,1
CH-01	28	2,3	84	2,7	15	1,6	59	2,1	9	3,1	196 2,4
CH-02	110	9,2	415	13,5	132	13,8	223	8,0	40	13,6	921 11,1
CH-03	7	0,6	31	1,0	14	1,5	18	0,6	3	1,0	73 0,9
CH-04	18	1,5	43	1,4	20	2,1	39	1,4	6	2,0	126 1,5
CH-05	272	22,8	363	11,8	135	14,2	472	16,9	47	15,9	1290 15,5
S-22	110	9,2	261	8,5	110	11,5	177	6,3	34	11,5	692 8,3
TOTAL	1194	100,0	3078	100,0	953	100,0	2794	100,0	295	100,0	8315 100,0

Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda., INEC 2001.

Elaboración: Grupo de Tesis

• CENSO 2010

En el censo 2010 se destacan los mismo materiales que se registraron en el año 2001. Las viviendas de cubierta de asbesto y teja son las que más predominan en El Ejido con un porcentaje del 41% y 33% respectivamente. (Ver gráfico 2.8.10)

Aquellas que poseen cubierta de Asbesto se concentran en mayor porcentaje en el subsector S-1-2 con el 27%, sumado a las viviendas con cubierta de zinc y teja con el 34% y 25% respectivamente, esta última también se concentran en el subsector S-2-2 con el mismo porcentaje del 25%, y las viviendas con cubierta de hormigón se concentran en el subsector del CH-05 con el 20%.

Cabe destacar que el uso de otros materiales alternativos para ejecutar la cubierta es prácticamente nula, afirmando la preferencia de la ciudadanía por el uso de materiales tradicionales. (Ver cuadro 2.8.10)

CUADRO 2.8.10: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número de viviendas por material predominante de cubierta según subsectores. Censo 2010.

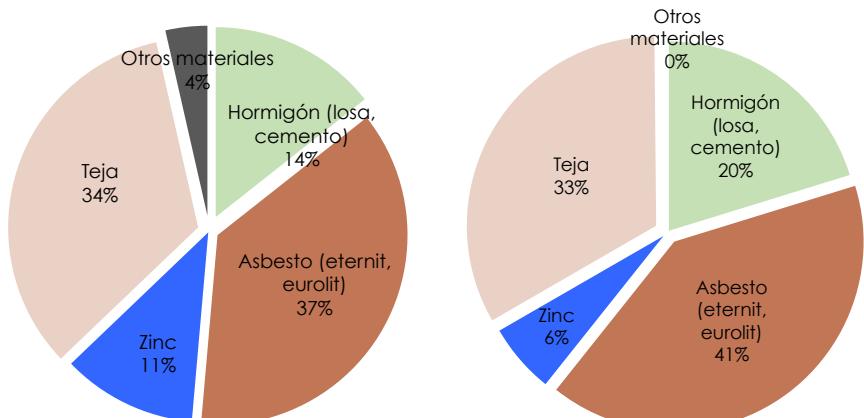
SUBSECTORES	MATERIALES DEL TECHO O CUBIERTA										TOTAL	
	Hormigón (losa, cemento)		Asbesto (eternit, eurolit)		Zinc		Teja		Otros materiales			
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%		
S-1-1 EJIDO	119	8,0	163	5,5	19	4,4	166	6,8	0	0,0	467 6,4	
S-1-2 EJIDO	291	19,6	810	27,3	152	34,7	595	24,5	1	8,3	1848 25,2	
S-2-1 EJIDO	132	8,9	140	4,7	19	4,3	176	7,2	0	0,0	466 6,4	
S-2-2 EJIDO	250	16,9	631	21,3	101	23,2	597	24,6	7	58,3	1588 21,7	
CH-01	46	3,1	125	4,2	26	5,8	105	4,3	0	0,0	301 4,1	
CH-02	176	11,9	342	11,5	49	11,3	338	13,9	2	16,7	907 12,4	
CH-03	9	0,6	41	1,4	7	1,6	29	1,2	0	0,0	86 1,2	
CH-04	38	2,6	80	2,7	12	2,8	51	2,1	0	0,0	182 2,5	
CH-05	296	20,0	171	5,8	23	5,3	204	8,4	2	16,7	697 9,5	
S-22	126	8,5	459	15,5	29	6,6	169	6,9	0	0,0	782 10,7	
TOTAL	1482	100,0	2963	100,0	437	100,0	2429	100,0	12	100,0	7324 100,0	

Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda., INEC 2010,

Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.8.10: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Comparación del porcentaje por material predominante de cubierta de las viviendas, en los años 2001 y 2010.



Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda., INEC 2001. VI Censo de Población V de Vivienda, INEC 2010.

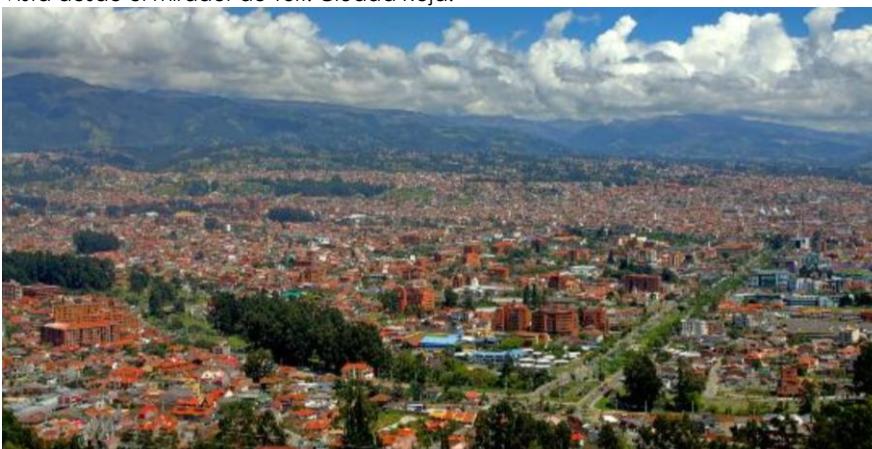
Elaboración: Grupo de Tesis

De acuerdo a los datos ya mencionados del INEC en ambos censos, se observa pequeños cambios en lo que se refiere al material de las cubiertas de Asbesto y Teja, mostrando un aumento en las viviendas con cubierta de asbesto y una disminución de las viviendas con cubierta de teja en un porcentaje del 4% y 1% respectivamente. Dichos porcentajes se justifican por la reducción en el uso de otros materiales.

Desde el mirador de Turi se puede contemplar esta característica muy representativa de todo El Ejido, por sus tejados color terracota, el sobrenombre ya mencionado de "Ciudad Roja" se debe prácticamente a dicho color. La producción de tejas se hacían artesanalmente, por eso tienen esa forma curva, resultado de elaborarla con el muslo de la pierna de los fabricantes. (Ver fotografía 2.8.1)

FOTOGRAFÍA 2.8.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Vista desde el mirador de Turi. Ciudad Roja.



Fuente: Grupo de Tesis.

2.8.4.7 CLASIFICACIÓN SEGÚN CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS

Por ultimo para evaluar la condición de ocupación de las viviendas en El Ejido, se ha identificado a las viviendas ocupadas con personas presentes y personas ausentes, las desocupadas y aquellas que se encuentran en construcción.

- **CENSO 2001**

En el año 2001 la condición predominante en El Ejido es la ocupada con personas presentes representando el 89% del total de viviendas, seguido por el 5% de las viviendas ocupadas con personas ausentes, las desocupadas y en construcción constituyen el 6%. (Ver gráfico 2.8.11)

Respecto a la distribución espacial de dichas viviendas todos los subsectores tienen como principal condición de ocupación a la ocupada con personas presentes, sin embargo es necesario notar que el subsector CH-05 es en donde hay la mayor cantidad de personas ausentes (20%) y aquellas desocupadas se concentran principalmente en el subsector S-1-2 con un 28%. (Ver cuadro 2.8.11)

CUADRO 2.8.11: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Número de viviendas por condición de ocupación según subsectores. Censo 2001.

SUBSECTORES	CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA								TOTAL	
	Ocupada con personas presentes		Ocupada con personas ausentes		Desocupada		En construcción			
	#	%	#	%	#	%	#	%		
S-1-1 EJIDO	800	9,6	46	9,1	30	8,1	17	8,7	894 9,5	
S-1-2 EJIDO	2016	24,2	74	14,5	105	28,0	42	21,3	2236 23,8	
S-2-1 EJIDO	616	7,4	60	11,8	18	4,8	12	6,2	706 7,5	
S-2-2 EJIDO	1585	19,1	91	18,0	68	18,0	40	20,4	1784 19,0	
CH-01	196	2,4	10	2,0	7	1,8	6	3,3	219 2,3	
CH-02	921	11,1	61	12,0	39	10,5	29	14,9	1050 11,2	
CH-03	73	0,9	2	0,4	3	0,8	3	1,3	81 0,9	
CH-04	126	1,5	13	2,6	4	1,1	4	2,0	147 1,6	
CH-05	1290	15,5	103	20,3	63	16,9	19	9,8	1476 15,7	
S-22	692	8,3	46	9,1	37	10,0	24	12,1	800 8,5	
TOTAL	8314	100,0	508	100,0	375	100,0	196	100,0	9393 100,0	

Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda.. INEC 2001.

Elaboración: Grupo de Tesis.

- **CENSO 2010**

Ahora en el censo del año 2010 se han registrado un alto porcentaje de viviendas ocupadas con personas presentes representando el 83% del total, seguido por las viviendas consideradas como ocupadas con personas ausentes y las desocupadas, las mismas que constituyen el 8% y 7% respectivamente, del total de viviendas en El Ejido. (Ver gráfico 2.8.11)

De la misma forma, la distribución espacial de dichas viviendas se da en todos los subsectores que tienen como principal condición la ocupada con personas presentes, sin embargo es necesario notar que el mismo subsector CH-05 es en donde hay la mayor cantidad de personas ausentes y aquellas desocupadas se concentran nuevamente en el subsector S-1-2 con un 24,5%. (Ver cuadro 2.8.12)

CUADRO 2.8.12: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

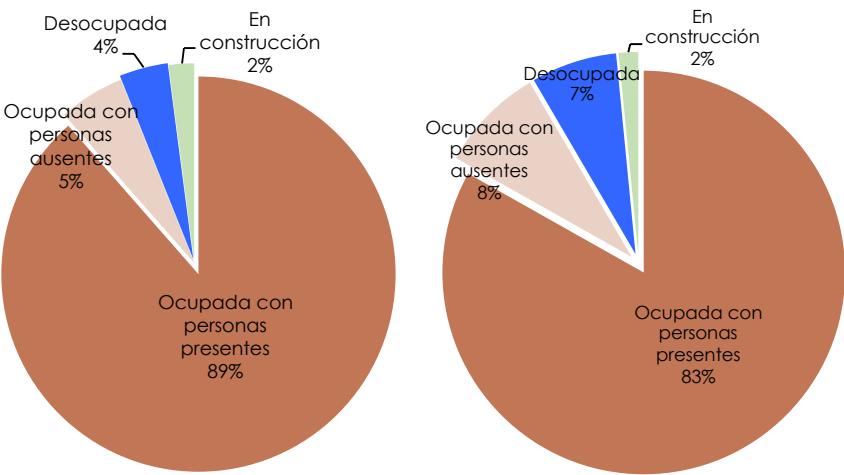
Número de viviendas por material predominante de cubierta según subsectores. Censo 2010.

SUBSECTORES	CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA								TOTAL	
	Ocupada con personas presentes		Ocupada con personas ausentes		Desocupada		En construcción			
	#	%	#	%	#	%	#	%		
S-1-1 EJIDO	467	6,4	65	8,7	52	8,5	7	5,0	591	6,7
S-1-2 EJIDO	1848	25,2	123	16,5	148	24,5	62	45,7	2182	24,8
S-2-1 EJIDO	466	6,4	49	6,6	52	8,6	9	6,9	577	6,5
S-2-2 EJIDO	1588	21,7	121	16,3	70	11,6	27	20,0	1806	20,5
CH-01	301	4,1	25	3,4	47	7,7	1	0,9	375	4,3
CH-02	907	12,4	105	14,2	83	13,8	11	7,9	1106	12,6
CH-03	86	1,2	3	0,4	4	0,7	0	0,0	93	1,1
CH-04	182	2,5	55	7,5	13	2,2	1	1,1	253	2,9
CH-05	697	9,5	145	19,5	74	12,2	8	6,0	924	10,5
S-22	782	10,7	52	6,9	62	10,3	9	6,4	905	10,3
TOTAL	7324	100,0	742	100,0	606	100,0	137	100,0	8810	100,0

Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda, INEC 2010.
Elaboración: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.8.11: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Comparación del porcentaje de la condición de ocupación de las viviendas, en los años 2001 y 2010.



Fuente: VI Censo de Población V de Vivienda., INEC 2001. VI Censo de Población V de Vivienda, INEC 2010.

Elaboración: Grupo de Tesis.

Ahora bien al comparar ambos censos ya mencionados, se observa una disminución de viviendas ocupadas con personas presentes del 6% y un aumento en las viviendas ocupadas con personas ausentes y viviendas desocupadas del 3% en ambas.

Esta realidad en porcentajes se percibe relativamente poco, pero en números absolutos se puede acercar mas a la realidad, es decir en diez años 234 familias dejaron a su vivienda desocupada, significando la salida de 800 personas aproximadamente.

Nos preocupa de sobremanera porque esto simboliza el traslado de hogares de un sector a otros sectores externos a El Ejido, es un escenario realmente penoso porque poseyendo todas las infraestructuras necesarias para habitar, la población prefiere salir al encontrarse en un sector con cualidades negativas frente a las dinámicas comerciales desarrolladas que afectan la condición de habitabilidad, hacia otros lugares que les brinden lo necesario para vivir tranquilamente.

Uno de las principales zonas en donde es más evidente la ausencia de la población disminuyendo notablemente la vivienda es en el subsector CH-05, condición que se mantiene desde hace 15 años aproximadamente, lo que puede atribuirse a la ubicación de equipamientos como la Universidad de Cuenca, el colegio Benigno Malo, entre otros, y usos vinculados a los mismos. (Ver fotografía 2.8.2)

FOTOGRAFÍA 2.8.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Vista desde el puente El Vado.



Fuente: Grupo de Tesis.

Otra zona donde se visualiza la reducción de viviendas es la aledaña a la Av. Remigio Crespo, ya que antiguamente se distinguía por la gran cantidad de vivienda que albergaba en torno a ella y que en la actualidad se han readecuado para comercios y servicios.

2.8.5 CONCLUSIONES

El análisis se realizó con la intención de estudiar entre otras cosas el tipo de vivienda "casa o villa" para confrontar precisamente con el tipo "departamento" por ser los más representativos, este último ha ido aumentando contundentemente en El Ejido, evidenciando el resultado de la acelerada renovación urbana que está teniendo el sector.

Por consiguiente existe un porcentaje (10%) de reducción de viviendas durante esos 10 años, principalmente en dos subsectores (S-1-1 y CH-05) es decir la zona aledaña a la Av. Remigio Crespo y toda la zona frente a la

Av. 12 de Abril, los que han sufrido los más elevados porcentajes de reducción del número de vivienda. Lo cual confirma evidentemente los cambios de uso residencial por actividades comerciales, administrativas y de servicios.

Al recorrer El Ejido indudablemente se puede observar que la Casa o Villa es el principal tipo de vivienda que corresponde precisamente a la ciudad jardín, pero ciertamente el Departamento le sigue con fuerza, lo que es realmente preocupante porque de seguir la tendencia el sector tendrá el departamento como principal tipo de vivienda, cambiando radicalmente la característica primordial dada por el Arq. Gatto Sobral.

También se concluye que la construcción de las viviendas prioritariamente se da con materiales como el ladrillo, bloque y hormigón, y la cubierta de asbesto seguido por la teja característica en Cuenca. Desde el mirador de Turi se puede contemplar dichas características muy representativas de todo El Ejido, de ahí el sobrenombre ya mencionado de "Ciudad Roja".

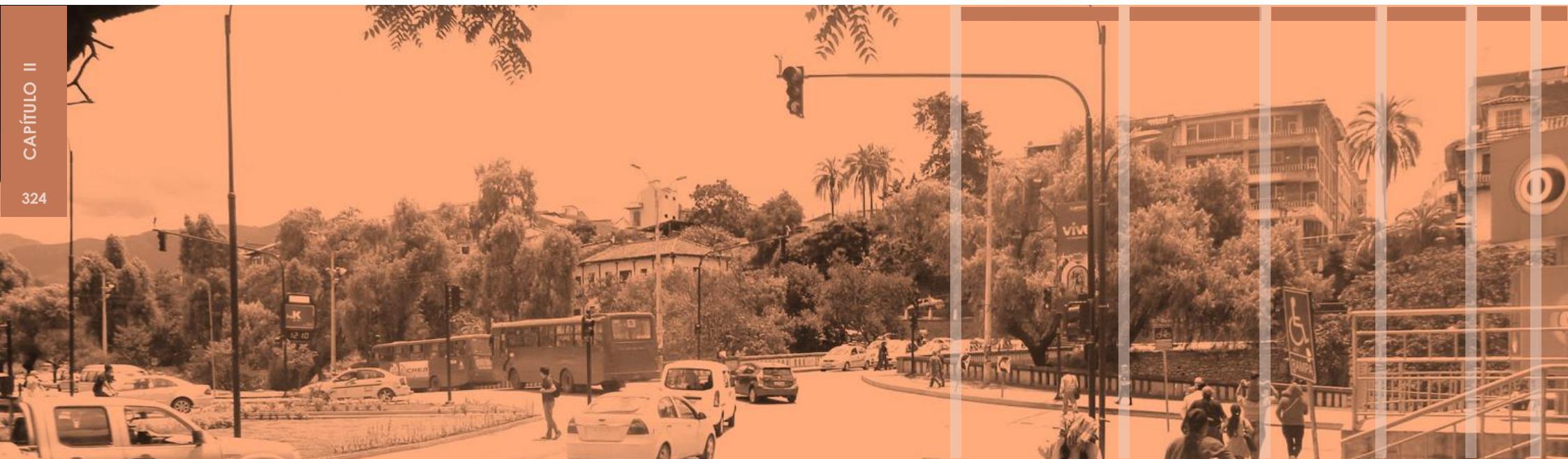
Cabe destacar que el uso de otros materiales alternativos para ejecutar las viviendas es prácticamente nulo, afirmando la preferencia de la ciudadanía por el uso de materiales tradicionales.

Con respecto a la condición de ocupación de las viviendas, se mantienen las ocupadas con personas presentes, pero una cantidad representativa demuestra que en El Ejido los residentes originales se trasladaron hacia otros sectores de la ciudad. En el mismo subsector CH-05 es en donde están la mayor cantidad de viviendas con personas ausentes. Esta realidad es un escenario realmente penoso porque poseyendo todas las infraestructuras necesarias para habitar, la población prefiere salir al encontrarse en un sector con cualidades negativas como problemas de congestión vehicular, concentración de agentes contaminantes del aire, dinámicas comerciales, que afectan la condición de habitabilidad.

El Ejido es una área muy diversa en cuanto a los usos de suelo que posee, realmente es un pulmón de la ciudad y de todas maneras continúa siendo una área residencial, pero esta en nuestro deber aplicar el principio fundamental para el rescate y cuidado de los intereses colectivos sobre los individuales.

2.9 Legislación actual







2.9.1 ANTECEDENTES

Puesto que una nación está conformada por pequeñas partes como son las ciudades y éstas a su vez por sus barrios, la planificación debe estar vinculada en todos los niveles de gobierno, es así que el Estado en pos de estrechar estos vínculos ha generado el "Plan nacional para el buen vivir" (2013-2017), cuyos objetivos nacionales se enmarcan en el régimen de desarrollo y del sistema económico social y solidario, de acuerdo con la Constitución del Ecuador (2008), cuyo fin es alcanzar el Buen Vivir; siendo la planificación el medio para conseguir dicho objetivo.

Siendo uno de los deberes del Estado, "planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al Buen Vivir"¹. Es así que la presencia de leyes y normas que regulen un crecimiento y consolidación más organizada de un determinado lugar, no pueden y no deben desvincularse de aquellas que rigen al país, asegurando de esta manera una armonía entre dicha legislación.

Por lo que se cree necesario un análisis sobre aquellas normas y leyes dictadas por organismos rectores a nivel nacional y local, específicamente de aquellas que se vinculen directamente con el tema en cuestión.

Sin embargo, el presente diagnóstico se centrará en analizar las diferentes ordenanzas que se encuentran vigentes para el área específica de planificación.

En este estudio se analizará principalmente temas relacionados a la regulación de uso y ocupación del suelo, lo que posteriormente será de vital importancia para el planteamiento de la propuesta.

¹ Ecuador. Plan Nacional para el Buen vivir. (2013-2017). pág 79.

2.9.2 OBJETIVOS

Para llevar a cabo este diagnóstico se plantearon los siguientes objetivos:

- Conocer las competencias del GAD Municipal, en cuanto a uso y ocupación del suelo, determinadas en la Constitución y COOTAD, vinculadas a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y los Planes de Ordenamiento Urbano (POU).
- Analizar las normativas vigentes para el área de estudio principalmente en temas de:
 - Uso del suelo.
 - Ocupación del suelo.
 - Demoliciones.
 - Permisos de Intervención.
- Apoyar al desarrollo de otros diagnósticos sectoriales.
- Suministrar la información necesaria desde el punto de vista normativo para la síntesis del diagnóstico.

2.9.3 ASPECTOS GENERALES

2.9.3.1 CONCEPTOS UTILIZADOS

A lo largo del diagnóstico se emplearán ciertos términos, por lo que se cree necesario su conocimiento previo:

Gestión: es el proceso administrativo previo a la actuación, que hace posible la realización de una operación de cualquier tipo, a fin de gobernar, disponer, dirigir, ordenar u organizar una determinada situación. A nivel de organización, este proceso es de participación activa de una comunidad, que busca en todas las fases de un proyecto o intervención un control firme sobre la ejecución y desarrollo generalmente de equipamientos o infraestructura básica.²

Ordenanza: es un acto normativo a través del cual se expresa el Concejo Municipal en una determinada porción del territorio de su cantón, en

² Definición de gestión y su vínculo con la planificación. Obtenido de: <http://www.gestionyadministracion.com/empresas/definicion-de-gestion.html>

temas que revisten interés general y permanente para la población y cuya aplicación y cumplimiento es de carácter obligatorio desde su publicación. Toda ordenanza municipal se encuentra vigente mientras no sea derogada o abrogada, no existiendo la figura de declaratoria de desuso de dicha norma, representando la norma de mayor jerarquía emanada por dicho cuerpo Legislativo.³

Legislación: Conjunto o cuerpo de leyes por las cuales se gobierna un Estado, o una materia determinada.⁴

Normativa: El término es designado a la agrupación de normas que son plausibles de ser aplicadas a instancias de una determinada actividad o asunto. En tanto, una norma es aquel precepto que demanda un cumplimiento ineludible por parte de los individuos y la no observación de una supondrá un concreto castigo que puede acarrear el cumplimiento de una pena ya sea económica o penal. En una organización, hace referencia al conjunto de leyes y reglas que rigen el funcionamiento de la organización, institución o grupo en cuestión.⁵

Competencia: es la capacidad de un buen desempeño en contextos complejos y auténticos. Se basa en la integración y activación de conocimientos, habilidades, destrezas, actitudes y valores. Dentro de una jurisdicción, es decir del poder que administra la justicia en un Estado, la competencia es la forma en la que se ejerce dicha labor y se encuentra enmarcada en un contexto de materia, grado, turno, territorio y cantidad. Es decir, se refiere a la facultad que se le da a un determinado organismo para poder distinguir la forma adecuada de resolver un conflicto.⁶

Constitución: es el conjunto de normas fundamentales de un Estado soberano, las cuales suelen estar expresadas de forma escrita y fijan los límites y las relaciones entre los poderes del Estado y entre éstos y los ciudadanos. La carta magna (otro nombre que recibe la Constitución) garantiza las libertades y los derechos del pueblo.⁷

³ Machicado, J. (2012). Ordenanza y Resoluciones Municipales. Obtenido de: <http://jorgemachicado.blogspot.com/2012/02/orre.html>.

⁴ Quisbert, E. (2010). Fuentes del Derecho Procesal Orgánico. Obtenido de: <http://jorgemachicado.blogspot.com/2010/03/fdpo.html>

⁵ URL:<http://www.definicionabc.com/derecho/normativa>.

⁶ URL:<http://definicion.de/competencia>

⁷ URL:<http://definicion.de/constitucion>



2.9.3.2 ASPECTOS METODOLÓGICOS

Para cumplir con lo establecido se recopiló la información necesaria, tanto de normas y competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, las cuales serán analizadas en temas de uso y ocupación del suelo, además de patrimonio edificado, al constituir El Ejido el área de influencia inmediata del Centro Histórico.

Además se cree pertinente también el análisis de los diferentes objetivos planteados en los planes de ordenamiento, siempre que éstos tengan relación con los temas antes mencionados.

De esta manera se han seleccionado los siguientes documentos para el análisis de competencias referentes a uso y ocupación del suelo:

- Constitución de la República del Ecuador, 2008.
- Plan Nacional del Buen vivir, 2013 – 2017.
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), 2010.
- Plan Estratégico de Cuenca, 2020.
- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, 2011.

Para conocer las normas que actualmente rigen el sector se analizarán las siguientes ordenanzas:

- Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano, 2003.
- Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón cuenca, 2010.
- Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (área de influencia y zona tampón del centro histórico), 2010. En la cual se identificarán a detalle los componentes territoriales a estudiar, en este caso las determinaciones referentes a uso y ocupación del suelo.

2.9.4 CONTENIDOS

2.9.4.1 COMPETENCIAS

Según la Constitución del 2008 los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tienen competencias exclusivas en relación a la Planificación Territorial.⁸

- En el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador textualmente expresa que “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”;
- El Art. 241 de la mencionada Carta Magna expresa que; La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatorio en todos los gobiernos autónomos descentralizados;
- La Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264 establece las competencias exclusivas de los gobiernos municipales y que serán entre otras:
 1. “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural”.
 2. “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.
 3. “Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines”.

El Art. 466 del COOTAD establece que: “El plan de ordenamiento territorial deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano....”

⁸ Ecuador. Constitución de la República del Ecuador. (2008). Art 240-241-264.

Tomando en cuenta las competencias establecidas en la Constitución vigente de la "Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (área de influencia y zona tampón del centro histórico)" vigente desde el año 2010 establece que:⁹

Para los efectos expresados podrán dictarse normas especiales para la conservación, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos.

Es competencia municipal desarrollar estudios para el ordenamiento de zonas de valor artístico, histórico, paisajístico y cultural debiendo dictar normas especiales para la conservación y mejora de los edificios, elementos naturales y urbanísticos.

Es necesario regular el crecimiento en altura así como el uso y ocupación del suelo del Área de "El Ejido", en un marco de respeto a las condiciones ambientales, paisajísticas y de habitabilidad de la ciudad, así como de los elementos y espacios naturales y construidos de interés patrimonial.

A fin de preservar y potenciar la imagen urbana de "El Ejido" es necesario establecer una normativa del uso y ocupación de suelo que permita regular la actuación en el territorio.

El Ejido es un sector con un alto valor patrimonial que se evidencia en sus características históricas, arquitectónicas, naturales, paisajísticas y urbanas, las mismas que le confieren identidad propia y al ser la zona de mayor influencia del Centro Histórico se convierte en una zona a proteger.

En El Ejido se pueden encontrar varias muestras de distintas épocas históricas y edilicias del Cantón, por lo que se debe conservar el patrimonio cultural y edificado de la ciudad.

⁹ GAD Municipal Cuenca. (2010). *Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (área de influencia y zona tampón del centro histórico).* pág 7-8.

2.9.4.2 OBJETIVOS DE LOS DIFERENTES PLANES

Los objetivos de cada nivel de gobierno deben ser consecuentes con su jerarquía por lo que deberán enlazarse entre sí, garantizando los procesos de planificación, sin que existan contradicciones o contraposición entre ellos.

- El Plan del Buen Vivir 2013-2017 establece 12 objetivos nacionales, de los cuales el objetivo 3 es "Mejorar la calidad de vida de la población", a través de objetivos políticos como:¹⁰

3.8 "Propiciar condiciones adecuadas para el acceso a un hábitat seguro e incluyente"

- Promover nuevos modelos urbanísticos y de asentamientos humanos ecológicos, con principios de sostenibilidad y sustentabilidad, como modelos de urbanización planificada y ordenada y garantes de calidad de vida.
- Promover e incentivar la recuperación y restauración de las construcciones, edificaciones y barrios patrimoniales.

3.11 "Garantizar la preservación y protección integral del patrimonio cultural y natural y de la ciudadanía ante las amenazas y riesgos de origen natural o antrópico"

- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Cuenca, aprobado por el I. Concejo Cantonal, el 03 de diciembre de 2011, señala como uno de los objetivos "aprovechar las infraestructuras existentes e instaladas, evitar la dispersión de la ciudad y densificar el área urbana del Cantón, en función de la disponibilidad de suelo urbano vacante"
- El Plan Estratégico de Cuenca 2020, determina objetivos estratégicos con respecto a 5 aspectos, de los cuales se hace hincapié en lo Ambiental y Territorial, respectivamente:
 - "Lograr que Cuenca sea una ciudad con óptimas condiciones ambientales, que facilite las actividades productivas y sociales

¹⁰ Ecuador. *Plan Nacional para el Buen vivir. (2013-2017).* pág 135.

sustentables y sostenibles, que proteja su biodiversidad y paisaje a fin de mejorar la calidad de vida de su población.”

- “Potenciar a Cuenca como centro regional de desarrollo socio-económico, mejorando la integración y la calidad de infraestructura, propendiendo a una equitativa distribución territorial de sus equipamientos y servicios, descentralizando las actividades productivas y administrativas, preservando los recursos naturales y fortaleciendo la condición de Patrimonio Cultural de la Humanidad.”

2.9.4.3 ANÁLISIS DE LAS NORMATIVAS QUE REGULAN EL ÁREA ESPECÍFICA DE PLANIFICACIÓN (A.E.P)

A lo largo de los años El Ejido se ha ido consolidando conforme las necesidades de la población y ciertos intereses económicos lo han requerido, lo que de cierta manera ha sido controlado con lo establecido en los diferentes Planes de Ordenamiento que han regulado la ciudad, como se describe en el primer capítulo. Sin embargo, la falta de control para el cumplimiento de las distintas normativas que han regulado el sector, sumado al acelerado proceso de renovación que ha enfrentado en los últimos años, hacen de éste un sector objeto de un análisis detallado, de manera que permita conocer a fondo sus ordenanzas, especialmente las que se encuentran vigentes para el área de estudio.

Cabe mencionar que durante los últimos quince años se han llevado a cabo la construcción de un gran número de edificaciones en altura, tiempo en el que han estado en vigencia dos Ordenanzas (2003¹¹ y 2010), cuya ordenanza actual (2010)¹² es el resultado del Plan General de la ciudad, lo que quiere decir que no se realizó un Plan parcial para el sector, por lo que no se tuvo la precaución de realizar un análisis más profundo

¹¹ GAD Municipal Cuenca. (2003). Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano.

¹² GAD Municipal Cuenca. (2010). Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (área de influencia y zona tampón del centro histórico).

que nos acerque a la realidad del área de estudio. Sin embargo, la ordenanza vigente desde el año 2010 para el área de estudio es la primera propuesta específicamente para El Ejido, considerándola como zona tampón del Centro Histórico. Pero debido a su contemporaneidad es difícil establecer comparaciones entre sus propuestas y la concreción de las mismas en el territorio, por lo que, el objetivo de este estudio es analizar las propuestas en temas de uso y ocupación del suelo, para poder establecer criterios de hasta qué punto son pertinentes dichos planteamientos. Mismos que más adelante serán puestos a discusión de acuerdo a su cumplimiento o incumplimiento.

Por motivos de estudio se ha establecido el límite mostrado en el diagnóstico de Delimitación y división del Área de estudio, por lo que vale recalcar que el espacio urbano demarcado, incorpora varios sectores de planeamiento, normados por diferentes Ordenanzas, mismas que deberán ser analizadas, siendo éstas: (Ver gráfico 2.9.1)

- Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (área de influencia y zona tampón del Centro Histórico), 2010: para los subsectores S-1-1, S-1-2, S-2-1 y S-2-2.
- Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del Cantón Cuenca, 2010: para los subsectores de planeamiento correspondientes al CH-01, CH-02, CH-03, CH-04 y CH-05.
- Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano, 2003; para el subsector S-22.

Sin embargo cabe mencionar que existen otras exigencias o requisitos sobre los procedimientos para la aprobación y otorgamiento de permisos de construcción que deben ser cumplidas previa la implantación de una nueva edificación, siendo uno de los siguientes:

- Estudios de impacto a la circulación de tráfico en los proyectos de construcción: este trámite deberá ser realizado para obtener la aprobación de los estudios de movilidad para edificaciones de equipamientos a implementarse: residenciales, comerciales,

industriales que generen un impacto en la movilidad, en base a lo establecido en la resolución de la Comisión Nacional del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial.

Parte de este trámite es establecer el Área de influencia que será determinada por la Dirección Municipal de Tránsito, lo que dependerá del uso para el que será destinada la edificación, dentro de esta área de influencia se deberán realizar entre otras cosas: esquemas de circulación y accesibilidad peatonal; esquemas de circulación de accesos/ salidas de vías y/o intersecciones aledañas al proyecto; verificar estacionamientos públicos en los alrededores, capacidad y la frecuencia de utilización; además que deberán cumplir con las normas mínimas de estacionamientos establecidas, de manera que el uso de parqueos no se convierta en un inconveniente en la circulación del tráfico.

La implementación de este análisis es de vital importancia para aquellas edificaciones que sean destinadas al uso comercio, servicio o similares, ya que estos pueden causar molestias tanto en el tráfico vehicular como al entorno construido, puesto que atraen una mayor concentración de personas y automotores.

En los últimos años El Ejido se ha convertido en una zona comercial y prestadora de servicios, teniendo un gran impacto en el aumento de los volúmenes de tráfico, a lo que se suma la popularización del automóvil privado, por lo que es una buena iniciativa la implementación de este trámite, de manera que se mitiguen los impactos referidas a facilidades de tráfico tanto en el predio como en el área de influencia establecida.

En las fotografías se pueden evidenciar los inconvenientes al tráfico vehicular y la imagen urbana que han ocasionado los usos relacionados a los servicios y que han sido medianamente solventados con plazas de parqueo en los retiros frontales de las edificaciones.

FOTOGRAFÍA 2.9.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Edificio de la Fiscalía del Azuay, ubicado en la calles Vientimilla, sector S-2-1 EJIDO



Fuente: Grupo de Tesis.

FOTOGRAFÍA 2.9.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

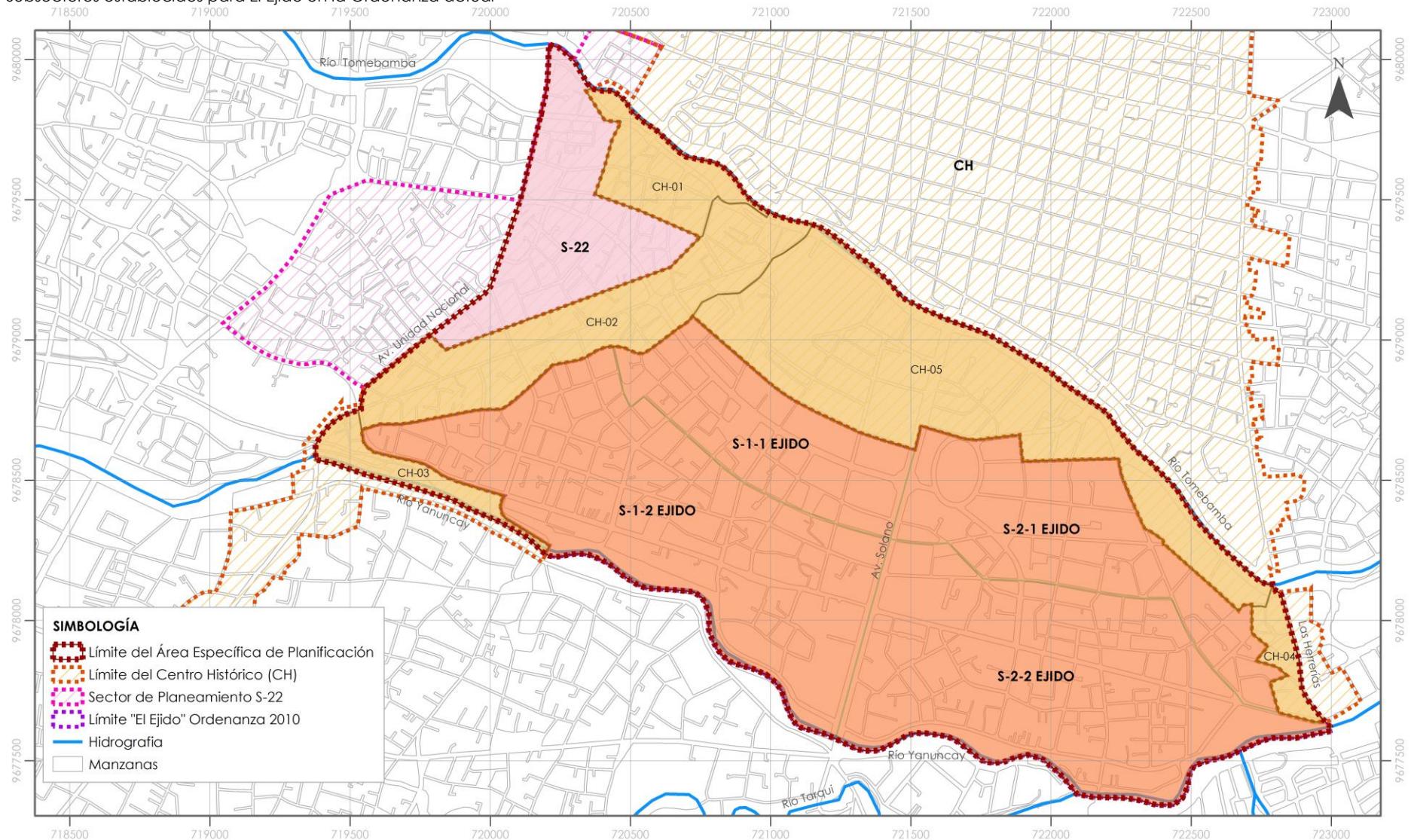
Multifamiliar; sector S-1-1 EJIDO



Fuente: Grupo de Tesis.

GRÁFICO 2.9.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Subsectores establecidos para El Ejido en la Ordenanza actual



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2010). Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (área de influencia y zona tampón del centro histórico). Art. 2, pág 10.

Elaboración: Grupo de Tesis.

A. ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA DE EL EJIDO (área de influencia y zona tampón del centro histórico), 2010

La actual normativa fue expedida bajo las consideraciones mencionadas anteriormente (Literal 2.9.4.1), siendo El Ejido un sector con alto valor patrimonial, evidencia del patrimonio cultural y edificado de la ciudad, por sus características históricas, arquitectónicas, naturales, paisajísticas y urbanas, las mismas que le confieren identidad propia al ser la zona de mayor influencia del Centro Histórico, lo que le convierte en una zona a proteger.

• Ámbito de aplicación

Art. 1.- La presente ordenanza tiene como objeto, el determinar y regular el uso y ocupación del suelo y la preservación del paisaje y los patrimonios, manteniendo una armonía entre el espacio natural y el construido, conservando las visuales y paisajes de la ciudad, promoviendo el desarrollo armónico y ordenado de las diferentes actividades que se implanten en la misma y privilegiando el uso de vivienda.

Según el **Art. 2.-** El área de El Ejido, se divide en dos sectores, Sector 1 y Sector 2, y estos a su vez en dos subsectores cada uno, Subsector 1-1, Subsector 1-2, Subsector 2-1 y Subsector 2-2. (Ver gráfico 2.9.2)

• Análisis crítico de la normativa en tema de usos y ocupación del suelo

○ Asignación de usos del suelo para los subsectores de planeamiento

De acuerdo con el análisis realizado a la normativa, el uso principal para la zona de El Ejido es el Residencial, el cual varía de acuerdo a su ubicación, en zonas que con el tiempo se han ido afianzando con usos afines a la vivienda en muchos de los casos, es por ello que se establecen tres tipos de uso Residencial, entre ellos:

- **Residencial 1**, en esta categoría el coeficiente de uso del suelo (C.U.S) será del 70% para vivienda, mientras que las actividades complementarias o usos permitidos y condicionados no residenciales no podrán superar el 30%.
- **Residencial 2**, en esta categoría el coeficiente de uso del suelo (C.U.S) será de un 50% para vivienda, mientras que las actividades

complementarias o usos permitidos y condicionados no residenciales no podrán superar el 50%.

- **Residencial 3**, en esta categoría el coeficiente de uso del suelo será de un 40% para vivienda, mientras que las actividades complementarias o usos permitidos y condicionados no residenciales no podrán superar el 60%. (Ver gráfico 2.9.2)

Sin embargo, cabe recalcar el hecho de que existen zonas en el área de estudio que se han especializado en la prestación de servicios generales y de administración, como lo es la zona detrás del Estadio Municipal, donde se localizan importantes equipamientos como (ver diagnóstico de equipamientos): la Corte Suprema de Justicia, la Procuraduría General del Estado, la Dirección Provincial del Azuay, entre otros, que de cierta manera han desplazado el uso vivienda. Es por ello que este sector tiene un gran número de edificaciones en altura.

Los usos tanto de administración y gestión, que se han ubicado en esta área de El Ejido, han sido aquellos que se localizaban en el Centro Histórico, pero su excesiva concentración hizo que algunos de estos usos se trasladaran hacia otras partes de la ciudad, siendo El Ejido el que acogió gran parte de dichos usos al ser su área inmediata. Por lo que, para esta parte específica de El Ejido se ha establecido como usos principales;

- **Uso Gestión, Administración, Comercio, Servicios Generales y Vivienda.**- Esta categoría comprende usos compatibles con el uso vivienda.

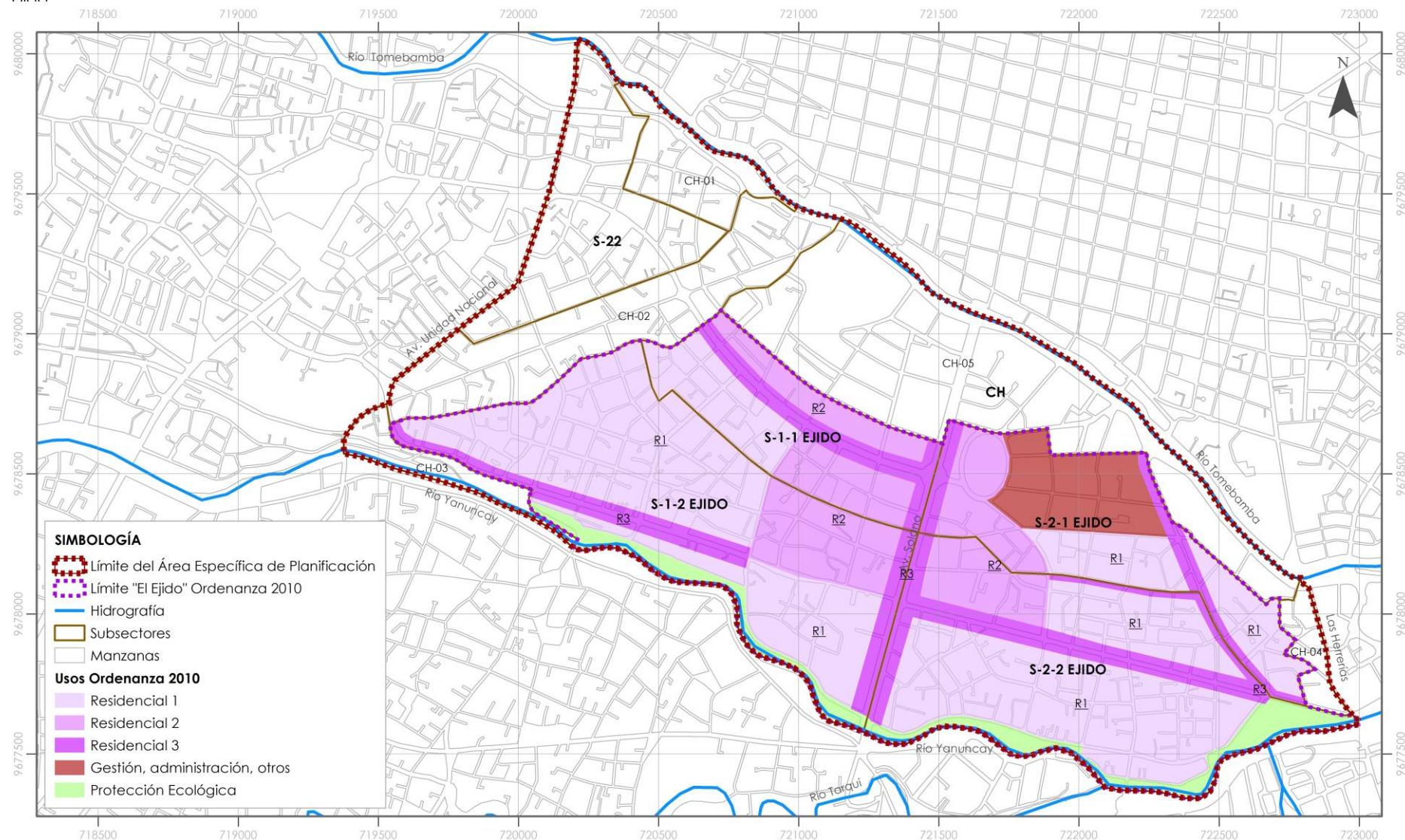
Al estar El Ejido delimitado hacia el Sur por el río Yanuncay, se ha establecido un uso específico:

- **Uso de Protección Natural.**- Son áreas de especial interés ambiental destinadas a la protección, por aportar gran calidad ambiental y equilibrio ecológico.

La concentración de usos depende de la ubicación, pues es más notable hacia calles de mayor jerarquía como las avenidas, donde se puede observar que se ubica el uso Residencial 3, lo que se debe principalmente a las características originarias de dichas avenidas, pues al ser los ejes sobre los cuales se desarrolla el sector, se han convertido en ejes comerciales en El Ejido, por lo que el C.U.S para vivienda (40%) es menor en comparación al C.U.S de las actividades complementarias y compatibles (60%).

GRÁFICO 2.9.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Asignación de usos del suelo para los subsectores de planeamiento según la Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido.



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2010). Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (área de influencia y zona tampón del centro histórico).

Elaboración: Grupo de Tesis.

- **Características de ocupación del suelo para los subsectores de planeamiento**

Referente al tema de altura de edificaciones, como se muestra en el gráfico 2.9.3, la altura máxima considerada en el área de estudio es de 7 pisos, esto mientras más nos aproximamos al límite Sur del sector, es decir hacia las áreas de protección del río Yanuncay, donde se considera que no existe mayor afección al paisaje. Además de los predios con frente hacia avenidas iguales o mayores a 12m establecidas como ejes urbanos, sin embargo, en estos casos únicamente se considera la longitud de la avenida sin dar mayor interés a las edificaciones adyacentes, que en la mayoría de casos no superan los dos o tres pisos, lo que perjudica la calidad ambiental de las mismas privándolas de iluminación natural y soleamiento. Esta situación es aún más visible en zonas como el subsector S-2-1, donde el uso predominante ha estimulado la construcción en altura.

En la ordenanza se establecen ejes urbanos, como las avenidas principales, entre ellas la Av. Paucarbamba, Fray Vicente Solano, Remigio Crespo, 10 de Agosto y Roberto Crespo. Para la cuales se destinan pisos diferentes a los normados según subsectores de planeamiento. (Ver gráfico 2.9.3)

Siendo que El Ejido desde sus inicios se ha caracterizado por ser un sector residencial, lo que justifica que la mayoría de sus edificaciones sean de baja altura. Razón por la que en la ordenanza se ha destinado gran parte del sector para vivienda unifamiliar continua o pareada con retiro frontal, esto con el fin de no alterar la silueta predominante debido a su grado de consolidación. Pues se debe tener en cuenta que éste es un condicionante directo para el precio del suelo, lo que trae como consecuencia lotes de menor superficie, por el hecho de conseguir mayor provecho económico.

Estos tipos de implantación son permitidos únicamente para edificaciones que no sobrepasen la altura de dos pisos, pues para las que superen dicha altura la implantación deberá ser aislada, y considerar los retiros estipulados en la normativa.

Sin embargo, un tema significativo a rescatar en la actual ordenanza son los retiros laterales, pues para edificaciones de hasta cuatro pisos el retiro

que supone la normativa es 3,00m, el mismo que crece conforme lo hace la edificación, lo cual está correcto, aspecto que no fue apreciado en las anteriores ordenanzas por lo que existe un gran número de edificios que a pesar de su altura sólo se retiran 3,00m, sin tomar en cuenta la sombra que arrojan sobre las edificaciones adyacentes.

De los aspectos ya mencionados anteriormente es importante señalar que con objetivo de rescatar y mantener las visuales con las que cuenta el sector por su ubicación entre dos de los cuatro ríos presentes en la ciudad, se mantiene el hecho de establecer franjas de baja altura (predios a 50m de las riberas del río), sin embargo, se considera que esta altura podría ir disminuyendo conforme se acerquen las edificaciones a las riberas, esto con el fin de crear una especie de aterrazamiento, de tal forma que las más cercanas no obstaculicen a las más lejanas.

En la ordenanza se establece que el tipo de implantación para las edificaciones a partir de la tercera o cuarta planta, dependiendo del subsector de planeamiento deberá ser aislada, lo que puede ser válido, pues las edificaciones deben aprovechar la iluminación natural, el soleamiento y las corrientes de aire, con la finalidad de brindar espacios confortables asegurando adecuadas condiciones de habitabilidad, sin embargo, este hecho puede causar vacíos entre estas, alterando la continuidad de ciertos tramos.

Considerando la influencia de El Ejido para el Centro Histórico al ser la zona más próxima y su primer ensanche, es necesario un Plan Parcial o Especial que sustente la ordenanza vigente, sin embargo, la actual normativa no cuenta con este estudio detallado.

Cabe mencionar que en zonas como esta, con una buena infraestructura física, acceso a gran cantidad de servicios y la creciente renovación urbana, tanto de usos como de edificaciones, están detrás intereses económicos que en muchos de los casos buscan su beneficio propio dejando de lado el hecho de “construir en lo construido”, tal vez sin tomar en cuenta las implicaciones de definir o alterar una forma en un lugar que ya la tiene, pues según Asplund “es más importante adoptar el estilo del lugar que el de la época”¹³

¹³ Francisco de Gracia. *Construir en lo construido: La arquitectura como modificación*. Capítulo 7. pág 257.

B. ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA, 2010

El sector considerado como Centro Histórico, está sujeto a una ordenanza especial, al constituir una zona de protección, pues gran parte de las edificaciones mantienen características homogéneas con el área a la que pertenecen. Las zonas que constituyen este sector de planeamiento en el área de estudio, se desarrollan a lo largo de las avenidas 12 de Abril y Loja, además de la calle Las Herrerías, su declaración como ejes patrimoniales de la ciudad ha contribuido a su conservación en cuanto a características de uso y sobre todo de ocupación, especialmente en las dos últimas.

Pues de acuerdo a la ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, la altura máxima para esta zona es de tres pisos, sin embargo, ésta estará condicionada por un previo estudio de tramo, acoplándose a la altura predominante. Lo que se considera pertinente para un sector tan vulnerable como lo es este. (Ver gráfico 2.9.3)

Sin embargo, en zonas como El Vergel y la avenida 12 de Abril se distingue claramente la implantación de edificaciones que sobrepasan la altura estipulada que no debe ser mayor a cuatro pisos por su cercanía a las márgenes de protección. (Ver fotografía 2.9.3)

En cuanto al uso del suelo según el **Art. 53**, de la ordenanza en vigencia; Se considera usos permitidos los constantes en el Anexo No. 1 de la Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano, 2003.

La cual establece como usos principales; Gestión y administración, comercio, servicios generales y vivienda¹⁴. Puesto que al ser el núcleo urbano de la ciudad concentra todos estos usos, que a lo largo del tiempo se han apoderado del Centro Histórico, dándole dinamismo y vida, pero que sin embargo, ha significado la salida del uso vivienda hacia otras zonas de la ciudad, en busca de un lugar menos congestionado por el

¹⁴ GAD Municipal. (2003). Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano. pág 54.

tráfico vehicular y grandes grupos poblacionales que son el resultado de usos como el administrativo, comercio y servicios.

Que de cierta manera le dan vida al Centro Histórico durante el día, pero al ser oficinas o locales comerciales y prestadores de servicios, abandonan la zona por las noches. Lo que ocasiona que estos espacios se vean desolados. Este es un claro ejemplo de lo que actualmente sucede en gran parte de centros históricos, como producto de la renovación urbana.

Sin embargo, con el fin de incentivar el uso vivienda, de acuerdo al **Art. 54.-** Obligatoriamente el 50% del área construida se destinará a vivienda, excepto en el caso de los equipamientos públicos y privados.

La implementación de espacios verdes en las áreas libres de los predios (retiros frontal, laterales y posterior), son obligatorios para las nuevas edificaciones a implantar e inclusive las existentes (Art. 36 de la ordenanza en uso), lo que denota una clara preocupación por rescatar la calidad ambiental no sólo en las edificaciones sino en el conjunto construido.

• Análisis de las normas generales de actuación (capítulo IV)

Estas normas son aplicables tanto para el sector de planeamiento del Centro Histórico (CH) como para aquellas edificaciones con carácter patrimonial que se ubiquen en las Áreas Históricas o Patrimoniales del Cantón Cuenca, entre ellas El Ejido, como lo señala el Art. 20 de la ordenanza vigente para dicho sector.

De acuerdo con el **Art. 16**, cualquier tipo de intervención a realizar ya sea en una edificación o espacio público emplazada en las Áreas Históricas o Patrimoniales del Cantón Cuenca, deberá contar con la debida autorización del Organismo responsable, para lo cual se regirá en las norma dictadas en el capítulo mencionado, puesto que dichas Áreas Patrimoniales son consideradas como conjuntos monumentales.

Entre los artículos, se pueden destacar los siguientes:

De acuerdo con el **Art. 18**, para aquellas edificaciones inventariadas con grado de valor patrimonial, se conservarán sin alteraciones las características funcionales, formales y constructivas, de acuerdo a su categorización, manteniendo también los elementos distributivos tales

como: patios, galerías, jardines, corredores, huertos, etc., y de igual manera sus detalles constructivos y decorativos de valor

Además en el **Art. 19**, se determina qué; "Ninguna edificación inventariada con algún grado de valor patrimonial, aunque se hallare en mal estado de conservación, podrá ser demolida. Obligatoriamente será conservada según las intervenciones permitidas y correspondientes a su grado de valor", como se señala en el Art. 15.

Solo aquellas edificaciones sin valor especial y de impacto negativo podrán ser demolidas total o parcialmente como lo señala el **Art. 20**.

Además, en la Ordenanza claramente se estipula que: "Serán obligatoriamente demolidas, luego del trámite legal correspondiente, las construcciones que no respeten los planos aprobados e intervenciones no autorizadas que irrespeten las Ordenanzas vigentes (Art. 22). Sin embargo, son pocos o ninguno los ejemplos que se pueden citar en el sector, que hayan hecho uso de éste artículo, por lo que vale la pena el cuestionarse si, ¿estamos haciendo cumplir las normas establecidas perfectamente?, o existen intereses de por medio, que a pesar del incumplimiento no son sancionados de acuerdo a los **Artículos 63 y 65**, de la ordenanza vigente.

En aquellos predios que contengan una edificación con valor patrimonial, se permitirán la implantación de nuevas edificaciones, siempre y cuando se proponga un retiro con relación al bien patrimonial (igual o mayor al 50% de la altura a nivel de alero del bien patrimonial, no podrá ser menor a 3,00 m); y, la altura de la nueva edificación no superará la altura de la edificación preexistente (**Art. 35**). Lo cual tiene como finalidad que la nueva edificación no compita con la existente sino que se integre a ella, ya sea a partir de los materiales utilizados o la arquitectura misma.

En general, todas aquellas intervenciones permitidas no deberán alterar de ninguna manera las características originales de la edificación, con el fin de mantener la homogeneidad que caracteriza al Centro Histórico, además de conservar los elementos distributivos y decorativos que hacen de ésta una arquitectura que ha identificado la ciudad. Sin dejar de lado la armonía que representa la utilización de materiales como la teja, adobe, bahareque, tapial y madera, entre otros.

FOTOGRAFÍA 2.9.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Av. 12 de abril, sector CH-05



Fuente: Internet

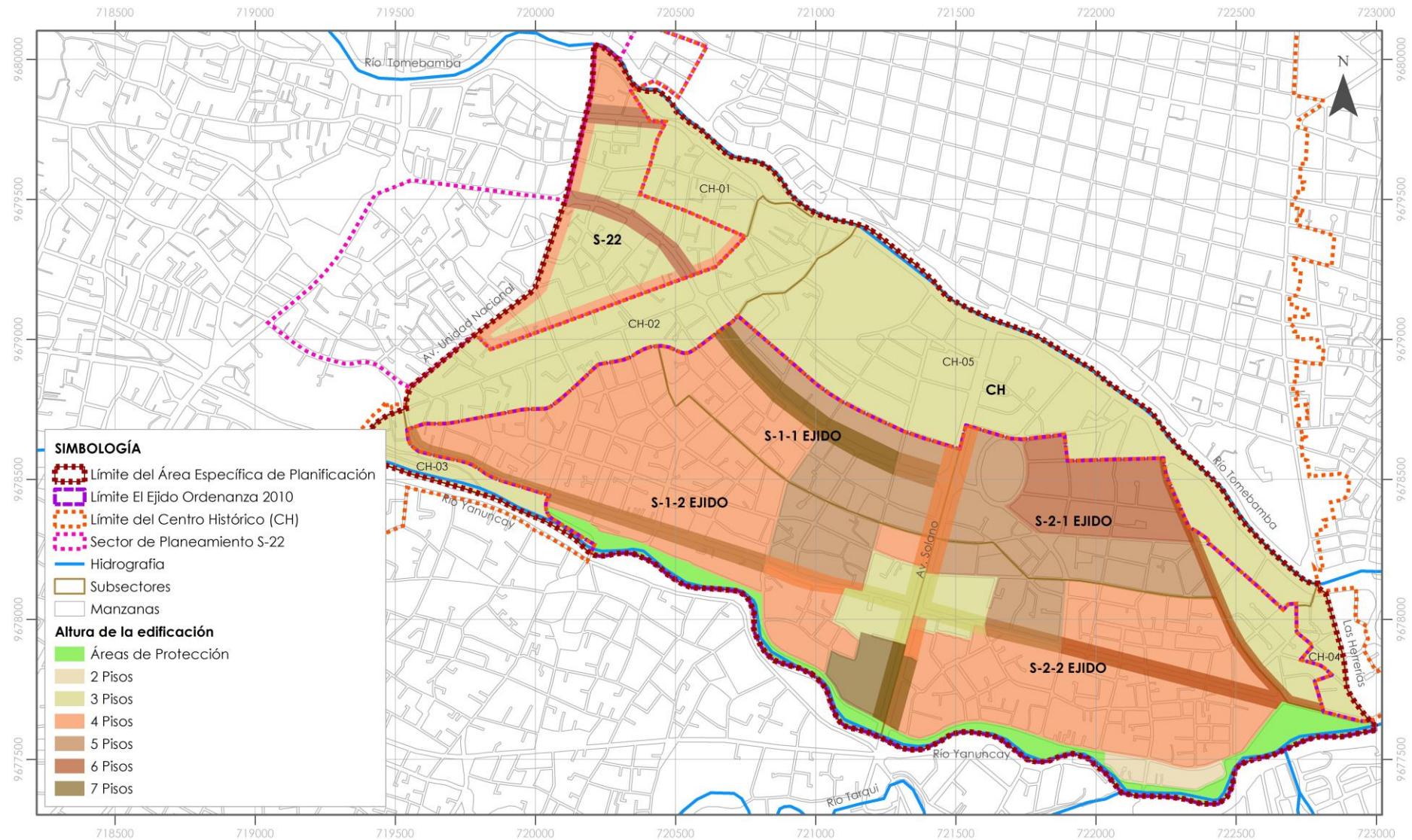
C. REFORMA, ACTUALIZACIÓN, COMPLEMENTACIÓN Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CUENCA: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano, 2003

El sector S-22 mantiene consideraciones similares en cuanto a altura de edificaciones próximas a avenidas mayores o iguales a 12m, las cuales pueden ser de 5 o 6 pisos dependiendo de la superficie de los lotes, al igual que los predios que distan 50 de las márgenes de protección de los ríos (río Tomebamba), donde su altura no debe superar los 4 pisos. (Ver gráfico 2.9.3)

El uso de suelo principal para este sector de planeamiento es vivienda, lo que es claramente visible en su gran mayoría, con excepción de los usos hacia avenidas como la Remigio Crespo, 12 de Abril y Unidad Nacional, donde existe mayor presencia de usos complementarios y compatibles, por ejemplo; equipamiento comunitario, comercio cotidiano, servicios personales y afines a la vivienda, entre otros.

GRÁFICO 2.9.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Altura de las edificaciones establecidas para el Área de estudio en las ordenanzas vigentes



Fuentes: GAD Municipal Cuenca. (2010). Ordenanza que determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (área de influencia y zona tampón del centro histórico).

GAD Municipal Cuenca. (2010). Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca.

GAD Municipal. (2003). Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano.

Elaboración: Grupo de Tesis.

delimitación

diagnósticos sectoriales

síntesis del diagnóstico

GRÁFICO 2.9.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Vista del estado actual de El Ejido desde el Coliseo Jefferson Pérez

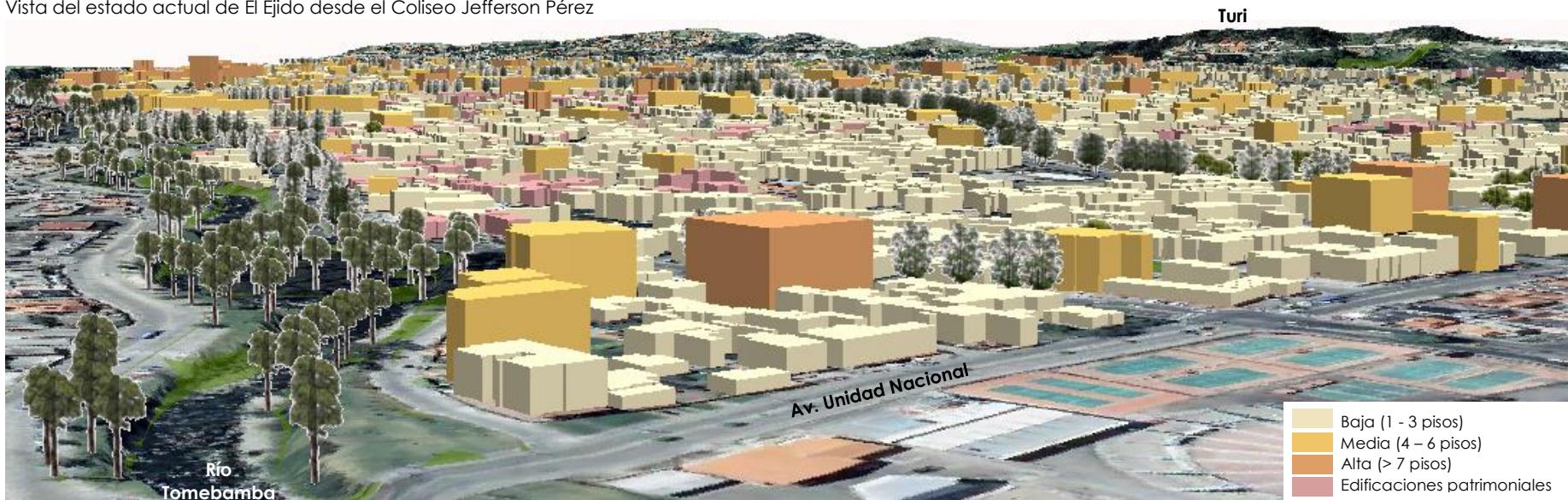


GRÁFICO 2.9.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Altura de las edificaciones establecida en las ordenanzas vigentes



Elaboración: Grupo de tesis

GRÁFICO 2.9.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Vista aérea del estado actual de El Ejido, Av. Solano

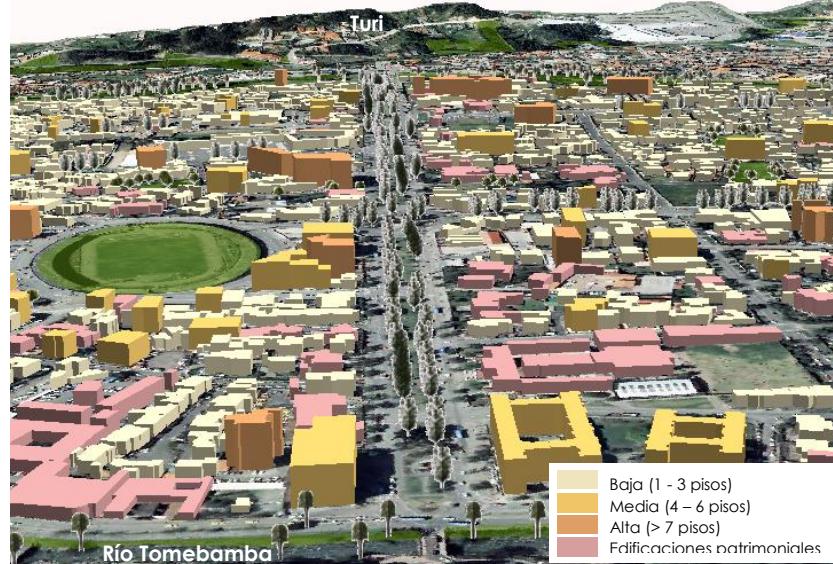


GRÁFICO 2.9.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Altura de las edificaciones establecida en las ordenanzas vigentes



GRÁFICO 2.9.8: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Vista aérea del estado actual de El Ejido, Av. Remigio Crespo



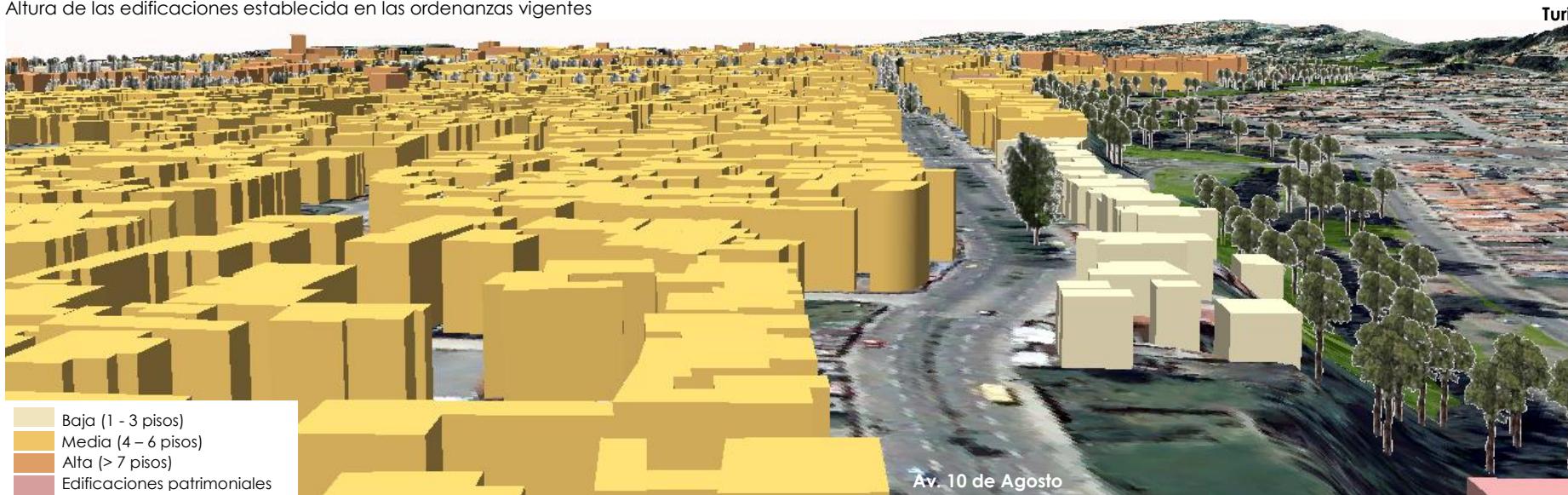
GRÁFICO 2.9.9: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Altura de las edificaciones establecida en las ordenanzas vigentes



GRÁFICO 2.9.10: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Vista aérea del estado actual de El Ejido, Av. 10 de Agosto



GRÁFICO 2.9.11: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Altura de las edificaciones establecida en las ordenanzas vigentes



2.9.4.4 ANÁLISIS DE LAS INFRACCIONES COMETIDAS A LAS ORDENANZAS VIGENTES

De acuerdo con la información proporcionada por la Dirección de Control Urbano de Cuenca, en El Ejido existen 100 infractores a partir del año 2010, ya sean por uso o por ocupación del suelo. Sin embargo, aunque en la normativa de Control Urbano se establecen cuáles son las sanciones para cada tipo de infracción, en la realidad no se cumple con dichas disposiciones, puesto que únicamente se determinan multas económicas, las mismas que una vez canceladas, pueden seguir en funcionamiento o en construcción de ser el caso. Lo que ocasiona que la construcción de la ciudad este en manos de intereses privados, que con el tiempo van a seguir alterando aún más la imagen urbana de El Ejido, si no se toman las medidas necesarias para evitarlo. (Ver gráfico 2.9.12)

Un claro ejemplo referido al uso del suelo, es el predio donde se ubica Metrocar, localizado en la Av. Remigio Crespo, uso que no está permitido en esta zona y que sin embargo no ha sido reubicado.

FOTOGRAFÍA 2.9.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Av. Remigio Crespo, Metrocar, uso no permitido, subsector S-1-1 EJIDO



Fuente: Grupo de tesis

Referente a la altura de las edificaciones se realizó una comparación entre la información levantada en campo y la proporcionada por Control Urbano, teniendo que solo 8 construcciones infringen la altura establecida en la normativa vigente, como se observa en el gráfico 2.9.12 (marcadas en círculos)

Un claro ejemplo de este incumplimiento es el Hotel Valgus, aprobado bajo la ordenanza del 2003, la cual establecía como altura máxima 6 pisos, y a pesar de ello permitió la construcción de 7, a lo cual se suma no solo esta infracción sino que además fue implantado en un predio en donde anteriormente se ubicaba una edificación patrimonial. Lo que deja mucho que pensar, puesto que no se aplicó la sanción debida ante ninguna de estas dos infracciones. (Ver fotografía 2.9.5)

FOTOGRAFÍA 2.9.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Av. Solano, hotel Valgus, altura no permitida, subsector S-2-1 EJIDO



Fuente: Grupo de tesis

Otro ejemplo es el Hotel Zahir 360 que consta de 6 pisos, incumpliendo la altura establecida en la ordenanza vigente, puesto que no debería exceder los 5 pisos. (Ver fotografía 2.9.6)

FOTOGRAFÍA 2.9.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Av. del Estadio, Hotel Zahir 360, altura no permitida, subsector S-2-1 EJIDO



Fuente: Grupo de tesis

Cabe resaltar que las edificaciones que han cometido la infracción referente a altura de pisos han sido en los años desde que ha estado en vigencia la ordenanza de El Ejido, pero que sin embargo, pudieron haber sido aprobadas con la normativa anterior (2003), bajo la cual no estarían infringiendo las alturas establecidas.

El incumplimiento de unos pocos deja las puestas abiertas para que otros sigan vulnerando las normas vigentes, habiendo intereses privados de por medio, puesto que estas infracciones son simplemente sancionados con una multa económica que fácilmente es cancelada, sin hacer nada más para que estos inconvenientes no sigan ocurriendo.

FOTOGRAFÍA 2.9.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

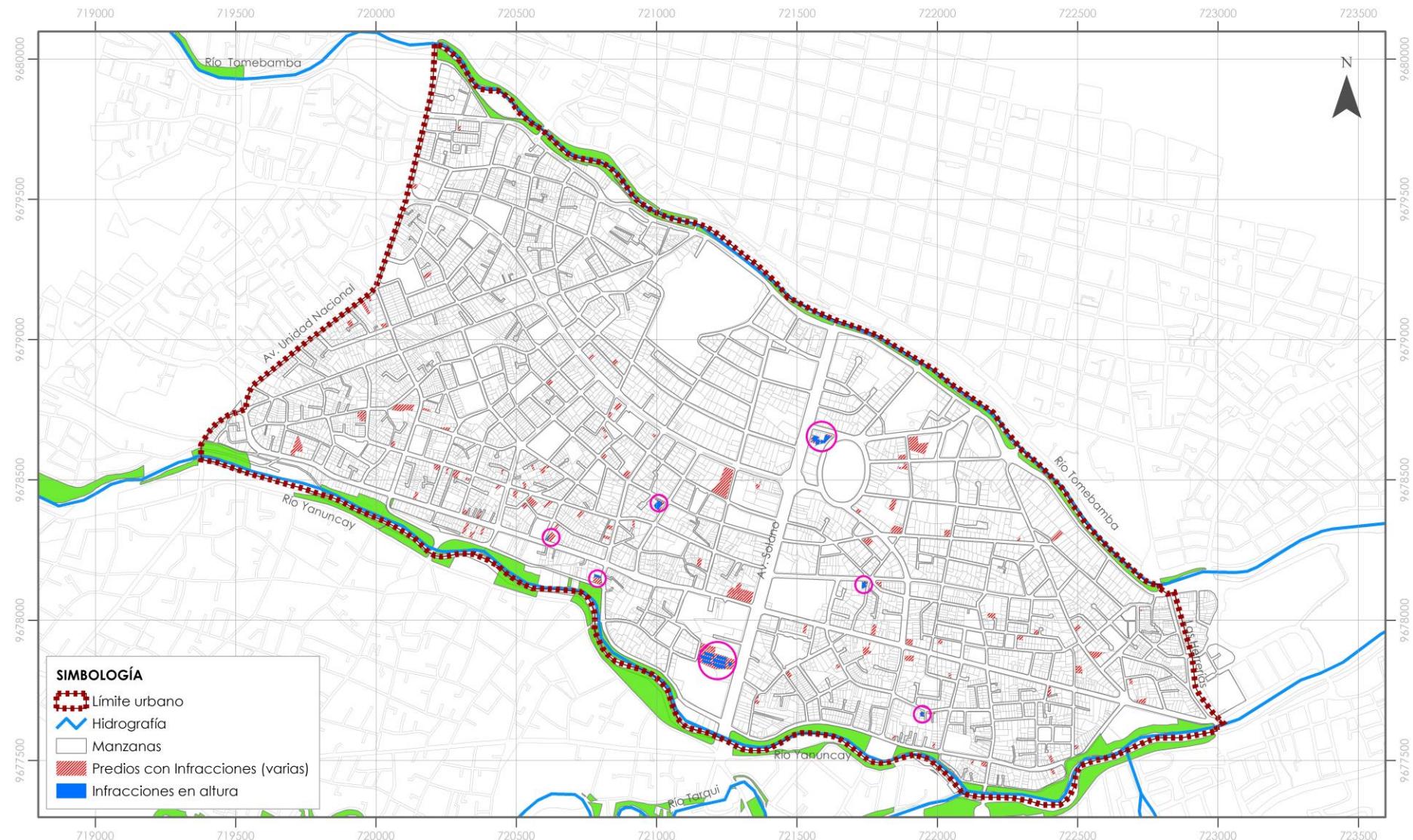
Av. Solano, Conjunto residencial Rosenthal, subsector S-1-2 EJIDO



Fuente: Grupo de tesis

Otras de las infracciones comunes de El Ejido que especialmente se dan en las avenidas como: la Remigio Crespo, 10 de Agosto, Paucarbamba y Solano, es la ocupación total del retiro frontal con pavimento rígido, cuando la Ordenanza estipula que “en las edificaciones con retiro frontal se permitirá pavimento rígido únicamente el 50% del retiro. En los predios con frente a ejes urbanos podrá pavimentarse hasta el 50% del mismo y se prohíben los estacionamientos en éste”. Sin embargo, esta disposición no se cumple, ya que en la gran mayoría de las edificaciones en las que se realiza alguna actividad comercial o de servicios el retiro se ocupa como estacionamientos. Además esta infracción prácticamente ya no es considerada por Control Urbano, lo que genera que las áreas verdes vayan desapareciendo poco a poco y a su vez disminuyendo la calidad ambiental y paisajística del sector, creando una inadecuada transición entre el espacio público y privado.

GRÁFICO 2.9.12: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Predios con infracciones referentes a uso y ocupación del suelo



Fuentes: GAD Municipal Cuenca. (2010). Dirección de Control Urbano
Elaboración: Grupo de tesis



2.9.5 CONCLUSIONES

En temas de uso del suelo, las Ordenanzas vigentes potencian el uso vivienda con el fin de que tanto el sector CH como El Ejido no pierdan su carácter residencial, por lo que se establecen usos complementarios y compatibles que no afecten la convivencia entre ellos, pero que de cierta forma están desplazando el uso residencial, debido a la gran concentración vehicular y poblacional que atraen este tipo de usos, provocando ruido y molestias a los residentes, lo que provoca su salida.

Es el caso de lo que sucede en la Av. José Peralta y sus alrededores, pues a pesar de que la ordenanza establece como usos principales: gestión, administración, comercio, servicios generales y vivienda, este último se ha visto opacado entre los demás, puesto que en la zona existe un gran número de oficinas no sólo administrativas, sino también de servicios profesionales. Lo que atrae un gran movimiento en la zona, ocasionando ruido proveniente del tráfico vehicular. Que de cierta manera es uno de los motivos por los que el uso vivienda ha ido disminuyendo, a lo que se suman los intereses económicos, pues al ser una zona de comercio y servicios, es el lugar idóneo para el emplazamiento de más y más usos relacionados a éstos.

Uno de los aspectos que se debe rescatar en las Ordenanzas vigentes, es la preocupación e interés por los espacios verdes en el sector, por lo que el **Art. 19**, de la ordenanza para El Ejido dice: “Se constituyen como áreas de Protección Ecológica y Natural, las márgenes de protección de los Ríos Yanuncay y Tarqui, los parques; los parterres y sobre anchos de veredas de las avenidas, el mirador de la Iglesia Virgen de Bronce; las áreas verdes en los distribuidores de tránsito y especies vegetales inventariadas que constan en el registro de la Comisión de Gestión Ambiental.” Además que, los jardines y más espacios verdes no podrán ser intervenidos ni destinados a otro uso sin autorización municipal.

Algo similar establece la Ordenanza para el Centro Histórico, pues dicta que la implementación de espacios verdes en las áreas libres de los predios (retiros), son obligatorios para las nuevas edificaciones a implantar e inclusive las existentes.

2.10 Anexos





ANEXO Nº 1: Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014

FAUC FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO UNIVERSIDAD DE CUENCA	PLAN DE CONSERVACIÓN DE "EL EJIDO" DE LA CIUDAD DE CUENCA												El Ejido								
ENCUESTA DE PREDIOS CON EDIFICIOS CONSTRUIDOS EN EL PERÍODO 2000 - 2014																					
CLAVE CATASTRAL	<input type="text"/> <input type="text"/> ZONA	<input type="text"/> <input type="text"/> SECTOR	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> MANZANA	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> PREDIO	Dirección: N° _____	Calles _____															
1.-INFORMACION DEL PREDIO																					
1.1 DIMENSIONES Y LOCALIZACION DEL PREDIO																					
Superficie	<input type="text"/>	Nº. frentes	<input type="text"/>	Longitud de frentes	<input type="text"/>	Localización en la manzana	1. Lote esquinal 2. Lote intermedio 3. Lote en cabecera	4. Lote manzanero 5. Lote hacia callejón 6. Lote interior	<input type="text"/> CódigoImagen	<input type="text"/>											
2. CARACTERÍSTICAS DE LA(S) EDIFICACIÓN(ES) ANTERIOR(ES)																					
2.1 IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN		2.2 NÚMERO DE PISOS		2.3 USO DE SUELO																	
				Nº edif. _____ USO _____																	
1. Continua con retiro frontal 2. Continua sin retiro frontal 3. Continua con portal 4. Aislada 5. Aislada sin retiro frontal 6. Pareada con retiro frontal 7. Pareada sin retiro frontal		<input type="checkbox"/>		Total		<input type="checkbox"/>															
3. CARACTERÍSTICAS DE LA (S) EDIFICACIÓN (ES) ACTUAL (ES)																					
# EDIF.	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	RETIROS						IMPLEMENTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN						NÚMERO DE PISOS			ESTADO DE LA EDIFICACIÓN			CONDOMIO	
		Planta Baja			Planta Alta			Continua con retiro frontal	Continua sin retiro frontal	Continua con portal	Aislada	Aislada sin retiro frontal	Pareada con retiro frontal	Pareada sin retiro frontal	Acabados	En Construcción	Total	En Construcción	Malo	Regular	Bueno
		Frontal	Lateral IZQ.	Lateral DER.	Posterior	Frontal	Lateral IZQ.	Lateral DER.													



4. USOS DE SUELO						
# EDIFICACIÓN	PLANTA	USOS	CÓDIGO	TARJA	TOTAL	
	PLANTA BAJA					
	PLANTA(S) ALTA(S)					
	PLANTA BAJA					
	PLANTA(S) ALTA(S)					
	PLANTA BAJA					
	PLANTA(S) ALTA(S)					
OBSERVACIONES:						



ANEXO N° 2: Usos de suelo a nivel de manzanas



ANEXO N° 3: Ficha para inventario vial

FAUC		PLAN DE CONSERVACIÓN DE EL "EL EJIDO" DE LA CIUDD DE CUENCA																																												
		FICHA PARA INVENTARIO VIAL		TRAMO (CODIGO)	ENTRE	CALLE																																								
ENCUESTADOR:																																														
INFRAESTRUCTURA Y SEÑALIZACION																																														
ELEMENTO	ANCHO	LONGITUD	MATERIAL	ESTADO	JERARQUIA	PENDIENTE																																								
Calzada																																														
Acera Izquierda																																														
Acera Derecha																																														
ALUMBRADO		SEÑALIZACION VERTICAL		SEÑALIZACION HORIZONTAL			SECCION CONSTRUCTIVA																																							
1. Sí 2. No	<input type="checkbox"/>	1. Sí 2. No	<input type="checkbox"/>	1. Sí 2. No	<input type="checkbox"/>																																									
ACCESIBILIDAD																																														
EQUIPAMIENTOS VARIOS																																														
ELEMENTO	ESTADO	DESCRIPCION																																												
Alumbrado																																														
Señalización Horizontal																																														
Señalización Vertical																																														
OBSERVACIONES																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">MATERIALES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. No tiene</td> <td>6. Piedra</td> </tr> <tr> <td>2. Lastre</td> <td>7. Adoquín Piedra</td> </tr> <tr> <td>3. Asfalto</td> <td>8. H Asfáltico</td> </tr> <tr> <td>4. Adoquín H</td> <td>9. Otro</td> </tr> <tr> <td>5. H Hidráulico</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">JERARQUIA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Interprovincial</td> <td>4. Peatonal</td> </tr> <tr> <td>2. Local</td> <td>5. Otros</td> </tr> <tr> <td>3. Colectora</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ESTADO DE LA VIA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Bueno</td> <td>3. Malo</td> </tr> <tr> <td>2. Regular</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">SIMBOLOGIA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sentido de la vía</td> <td>→ ← ↗ ↘</td> </tr> <tr> <td>Poste Lumíario</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>Poste Cableado</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>Señalización Horizontal</td> <td>▲</td> </tr> <tr> <td>Señalización Vertical</td> <td>■</td> </tr> </tbody> </table>									MATERIALES		1. No tiene	6. Piedra	2. Lastre	7. Adoquín Piedra	3. Asfalto	8. H Asfáltico	4. Adoquín H	9. Otro	5. H Hidráulico		JERARQUIA		1. Interprovincial	4. Peatonal	2. Local	5. Otros	3. Colectora		ESTADO DE LA VIA		1. Bueno	3. Malo	2. Regular		SIMBOLOGIA		Sentido de la vía	→ ← ↗ ↘	Poste Lumíario	●	Poste Cableado	○	Señalización Horizontal	▲	Señalización Vertical	■
MATERIALES																																														
1. No tiene	6. Piedra																																													
2. Lastre	7. Adoquín Piedra																																													
3. Asfalto	8. H Asfáltico																																													
4. Adoquín H	9. Otro																																													
5. H Hidráulico																																														
JERARQUIA																																														
1. Interprovincial	4. Peatonal																																													
2. Local	5. Otros																																													
3. Colectora																																														
ESTADO DE LA VIA																																														
1. Bueno	3. Malo																																													
2. Regular																																														
SIMBOLOGIA																																														
Sentido de la vía	→ ← ↗ ↘																																													
Poste Lumíario	●																																													
Poste Cableado	○																																													
Señalización Horizontal	▲																																													
Señalización Vertical	■																																													
FOTOGRAFIAS																																														



ANEXO Nº 4: Ficha para conteo vehicular

FAUC		PLAN DE CONSERVACIÓN DE "EL EJIDO" DE LA CIUDAD DE CUENCA							El Ejido	
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO UNIVERSIDAD DE CUENCA		CONTEO VEHICULAR								
ESTACIÓN N° _____		HORA INICIO _____			RESPONSABLE _____					
SENTIDO Entrada _____ Salida _____		HORA DE FIN _____			FECHA _____					
HORA	BICICLETAS	MOTO	LIVIANOS	BUSES		PESADOS (CAMIONES)		TOTALES		
TOTALES										



ANEXO N° 5: Tabla de usos de suelo

1. COMERCIO

1.1 Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

- 1.1.1 Tiendas de abarrotes
- 1.1.2 Despensas
- 1.1.3 Minimercados
- 1.1.4 Lecherías
- 1.1.5 Bebidas no alcohólicas
- 1.1.6 Carnicerías
- 1.1.7 Panaderías
- 1.1.8 Confiterías
- 1.1.9 Heladerías
- 1.1.10 Pastelerías
- 1.1.11 Venta de emparedados
- 1.1.12 Farmacias
- 1.1.13 Boticas
- 1.1.14 Frutas y verduras
- 1.1.15 Bazares
- 1.1.16 Papelerías y útiles escolares
- 1.1.17 Centros de copiado de documentos y planos
- 1.1.18 Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 50 cilindros

1.2 Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor

- 1.2.1 Centros comerciales en general
- 1.2.2 Supermercados
- 1.2.3 Comisariatos
- 1.2.4 Joyerías y relojerías
- 1.2.5 Ópticas
- 1.2.6 Librerías
- 1.2.7 Floristerías y venta de plantas
- 1.2.8 Perfumerías y cosméticos
- 1.2.9 Productos naturales

- 1.2.10 Cristalerías
- 1.2.11 Almacenes de artículos de arte
- 1.2.12 Almacenes de artesanías
- 1.2.13 Almacenes de ropa confeccionada en general
- 1.2.14 Almacenes de artículos de cuero
- 1.2.15 Almacenes de textiles
- 1.2.16 Almacenes de muebles
- 1.2.17 Almacenes de electrodomésticos
- 1.2.18 Almacenes de música y de instrumentos musicales
- 1.2.19 Almacenes de colchones
- 1.2.20 Embutidos
- 1.2.21 Almacenes de juguetes
- 1.2.22 Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes
- 1.2.23 Almacenes de trofeos
- 1.2.24 Almacenes de plásticos

1.3 Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

- 1.3.1 Almacenes de materiales y elementos de construcción en general
- 1.3.2 Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- 1.3.3 Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidroaspiradoras.
- 1.3.4 Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- 1.3.5 Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos
- 1.3.6 Almacenes de alfombras
- 1.3.7 Almacenes de cortinas
- 1.3.8 Almacenes de artículos de madera
- 1.3.9 Almacenes de mangueras
- 1.3.10 Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas
- 1.3.11 Almacenes de puertas metálicas enrollables.



- 1.3.12 Almacenes de tuberías
- 1.3.13 Ferreterías
- 1.3.14 Vidrierías
- 1.3.15 Depósitos de cemento
- 1.3.16 Almacenes de explosivos y accesorios, para construcciones, canteras y explotación minera
- 1.3.17 Depósitos de madera
- 1.3.18 Depósitos de tubos de cemento y bloques
- 1.3.19 Depósitos de ladrillos y tejas
- 1.3.20 Depósitos de arena, ripio y grava
- 1.4 Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios
- 1.4.1 Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios
- 1.4.2 Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios
- 1.4.3 Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- 1.4.4 Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros
- 1.4.5 Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación, radiocomunicación y cable
- 1.4.6 Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes
- 1.4.7 Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial
- 1.4.8 Almacenes de equipos y suministros para oficinas
- 1.4.9 Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos
- 1.4.10 Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial
- 1.4.11 Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camarones, hospitales y clínicas.
- 1.4.12 Almacenes de instrumental especializado
- 1.4.13 Almacenes de bombas de agua y repuestos
- 1.4.14 Almacenes de bombas de fumigación y repuestos
- 1.4.15 Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped
- 1.4.16 Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios
- 1.4.17 Almacenes de compresores y herramientas neumáticas
- 1.4.18 Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos
- 1.4.19 Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 1.4.20 Almacenes de equipos para lecherías
- 1.4.21 Almacenes de equipos de comunicación audiovisual
- 1.4.22 Almacenes de equipos para riego
- 1.4.23 Almacenes de equipos para minería.
- 1.5 Comercio de vehículos, maquinaria agrícola para la construcción, repuestos y accesorios
- 1.5.1 Almacenes de compra y venta de vehículos
- 1.5.2 Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general
- 1.5.3 Almacenes de motores a diesel, a gasolina y eléctricos y repuestos
- 1.5.4 Almacenes de maquinaria agrícola, repuestos y accesorios
- 1.5.5 Almacenes de maquinaria para la construcción, repuestos y accesorios
- 1.5.6 Almacenes de ascensores, montacargas y carretillas hidráulicas
- 1.5.7 Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones
- 1.5.8 Almacenes de parabrisas
- 1.5.9 Almacenes de llantas
- 1.5.10 Almacenes de baterías
- 1.5.11 Almacenes de carpas
- 1.5.12 Almacenes de resortes
- 1.5.13 Almacenes de aceites y grasas lubricantes
- 1.5.14 Almacenes de pernos
- 1.5.15 Almacenes de rodamientos
- 1.5.16 Almacenes de productos de acero
- 1.6 Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor
- 1.6.1 Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general
- 1.6.2 Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles
- 1.6.3 Tiendas distribuidoras de cigarrillos
- 1.6.4 Almacenes de distribución de jabones
- 1.6.5 Distribuidores de aves procesadas
- 1.6.6 Editores y distribuidores de libros



- 1.6.7 Depósitos de gaseosas y licores
- 1.6.8 Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a 50 cilindros
- 1.7 Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal
 - 1.7.1 Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.
 - 1.7.2 Almacenes de productos para veterinarios.
- 1.8 Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.
 - 1.8.1 Distribuidoras de productos farmacéuticos.
 - 1.8.2 Almacenes de artículos y químicos para laboratorios.
 - 1.8.3 Productos y materiales químicos.

2 SERVICIOS

- 2.1 Servicios de alimentación
 - 2.1.1 Restaurantes.
 - 2.1.2 Picanterías.
 - 2.1.3 Pollerías.
 - 2.1.4 Pizzerías.
 - 2.1.5 Cafés.
 - 2.1.6 Bares.
 - 2.1.7 Cantinas.
 - 2.1.8 Licorerías.
- 2.2 Servicios profesionales.
 - 2.2.1 Consultorios médicos y odontológicos
 - 2.2.2 Consultorios jurídicos
 - 2.2.3 Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.
 - 2.2.4 Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.
 - 2.2.5 Oficinas de decoradores de interiores.
 - 2.2.6 Oficinas de consultores.
 - 2.2.7 Oficinas de agentes afianzados de aduanas.
 - 2.2.8 Veterinaria
 - 2.2.9 Oficinas de verificadores de importaciones.

- 2.2.10 Oficinas de servicios de planificación familiar.
- 2.2.11 Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.
- 2.2.12 Laboratorios clínicos.
- 2.2.13 Centros de diagnóstico radiológico.
- 2.2.14 Clínicas y mecánicas dentales.
- 2.2.15 Agencias de modelos.
- 2.2.16 Talleres de pintores.
- 2.3 Servicios de transporte y comunicaciones.
 - 2.3.1 Oficinas y agencias de viajes.
 - 2.3.2 Servicios de empaques y mudanzas.
 - 2.3.3 Correos privados.
 - 2.3.4 Locales de arrendamiento de vehículos.
 - 2.3.5 Servicio de grúas.
 - 2.3.6 Radiodifusoras.
 - 2.3.7 Garajes y estacionamientos.
 - 2.3.8 Oficinas de empresas de telefonía celular.
 - 2.3.9 Periódicos.
 - 2.3.10 Oficinas de compañías de aviación.
 - 2.3.11 Oficinas y estudios de televisión.
 - 2.3.12 Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera.
 - 2.3.13 Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.
 - 2.3.14 Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda.
 - 2.3.15 Bodegas, con excepción de las de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos.
- 2.4 Servicios financieros
 - 2.4.1 Bancos.
 - 2.4.2 Casas de cambio
 - 2.4.3 Mutualistas.
 - 2.4.4 Compañías financieras.
 - 2.4.5 Agentes y compañías de seguros y reaseguros.
 - 2.4.6 Corredores de seguros.
 - 2.4.7 Tarjetas de crédito.
 - 2.4.8 Mandatos y corredores de bienes raíces.
 - 2.4.9 Arrendamientos mercantiles.



- 2.4.10 Bolsa y casas de valores.
- 2.4.11 Cooperativas de ahorro y crédito.

- 2.5 Servicios industriales
 - 2.5.1 Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.
 - 2.5.2 Talleres electrónicos.
 - 2.5.3 Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, de fumigación, y de inyección a diesel, inyectores y turbos.
 - 2.5.4 Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
 - 2.5.5 Talleres de alineación y balanceo de llantas.
 - 2.5.6 Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.
 - 2.5.7 Talleres de reparación de máquinas de escribir.
 - 2.5.8 Chatarras
 - 2.5.9 Talleres mecánicos y electromecánicos.
 - 2.5.10 Talleres de soldaduras.
 - 2.5.11 Talleres de reparación de radiadores.
 - 2.5.12 Laminadoras.
 - 2.5.13 Arrendamiento de encofrados, andamios, equipos y maquinaria de construcción
 - 2.5.14 Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos.
 - 2.5.15 Rectificadoras de motores.
 - 2.5.16 Mecánicas automotrices, talleres eléctricos y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos pesados y semipesados.
 - 2.5.17 Aserraderos de madera.
 - 2.5.18 Latonerías, enderezada y pintada de vehículos pesados y semipesados.
 - 2.5.19 Lavadoras manuales de vehículos de todo tipo.

- 2.6 Servicios de turismo y recreación
 - 2.6.1 Oficinas y agencias de turismo.
 - 2.6.2 Hoteles, hostales y hosterías.
 - 2.6.3 Pensiones y residenciales.
 - 2.6.4 Discotecas.
 - 2.6.5 Salas de recepciones y de baile.

- 2.6.6 Peñas.
- 2.6.7 Casinos.
- 2.6.8 Orquestas y conjuntos musicales.

- 2.7 Servicios de seguridad.
 - 2.7.1 Oficinas de empresas de seguridad privadas.

3 SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA

- 3.1 Peluquerías y salones de belleza.
- 3.2 Salas de masajes y gimnasios.
- 3.3 Baños sauna y turco.
- 3.4 Laboratorios y estudios fotográficos.
- 3.5 Funerarias.
- 3.6 Salas de velaciones.
- 3.7 Salas de juegos de videos.
- 3.8 Locales de alquiler y venta de videos.
- 3.9 Lavanderías y tintorerías.
- 3.10 Talleres de electricistas.
- 3.11 Talleres de plomeros.
- 3.12 Talleres de relojeros.
- 3.13 Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos.
- 3.14 Cabinas Telefónicas e Internet.
- 3.15 Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.
- 3.16 Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas.
- 3.17 Láser

4 EQUIPAMIENTOS

- 4.1 Equipamiento urbano mayor
 - 4.1.1 Educación.
 - 4.1.2 Asistencia social.
 - 4.1.3 Cultural.



- 4.1.4 Religioso.
 - 4.1.5 Abastecimiento.
 - 4.1.6 Recreación.
 - 4.1.7 Organización Social.
 - 4.1.8 Seguridad Pública.
 - 4.1.9 Salud.
 - 4.1.10 Transporte.
- 4.2 Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial
- 4.2.1 Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.
 - 4.2.2 Bienestar Social
 - 4.2.3 Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.
 - 4.2.4 Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
 - 4.2.5 Abastecimiento: Mercados y ferias.
 - 4.2.6 Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.
 - 4.2.7 Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
 - 4.2.8 Organización social: Casas comunales, centro aa
 - 4.2.9 Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.
 - 4.2.10 Salud: Estación de primeros auxilios; puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.
- 5 PRODUCCIÓN DE BIENES**
- 5.1 Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda
- 5.1.1 Zapaterías.
 - 5.1.2 Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.
 - 5.1.3 Sombrererías.
 - 5.1.4 Puertas y ventanas de vidrio
 - 5.1.5 Carpinterías y ebanisterías.
 - 5.1.6 Joyerías.
 - 5.1.7 Hojalaterías.
 - 5.1.8 Cerrajerías.
- 5.1.9 Talleres y agencias de publicidad.
 - 5.1.10 Talleres de cerámica.
 - 5.1.11 Talleres de producción de artículos de paja, soga y similares.
 - 5.1.12 Tapicerías.
 - 5.1.13 Talleres de encuadernación y similares.
 - 5.1.14 Talleres de producción y montaje de cuadros.
 - 5.1.15 Imprentas y offsets.
 - 5.1.16 Talleres de producción de imágenes y estátuas.
 - 5.1.17 Talleres de producción de botones.
 - 5.1.18 Talleres de fotograbado, zincograbado, esterotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
 - 5.1.19 Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.
- 5.2 En general pequeñas industrias de procesos productivos mayoritariamente secos.
- 5.2.1 Productos de molinería (CIIU: 3116).
 - 5.2.2 Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado (CIIU: 3220)
 - 5.2.3 Fabricación de calzado, excepto el de caucho, vulcanizado o moldeado o de plástico (CIIU: 3240).
 - 5.2.4 Fabricación de envases de madera y de caña y artículos menudos de caña (CIIU: 3312)
 - 5.2.5 Fabricación de productos de madera y de corcho (CIIU: 3319).
 - 5.2.6 Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos (CIIU 3320).
 - 5.2.7 Imprentas, editoriales e industrias conexas (CIIU: 3420).
 - 5.2.8 Fabricación de productos plásticos, no especificados en otra parte (CIIU: 3560).
 - 5.2.9 Fabricación de productos de arcilla para construcción (CIIU: 3691).
 - 5.2.10 Fabricación de productos minerales no metálicos, no especificados en otra parte (CIIU: 3699).
 - 5.2.11 Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería (CIIU: 3811).
 - 5.2.12 Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos (CIIU: 3812).
 - 5.2.13 Fabricación de productos metálicos estructurales (CIIU: 3813).
 - 5.2.14 Fabricación de productos metálicos, no especificados en otra parte, exceptuando maquinaria y equipo (CIIU: 3819).



- 5.2.15 Construcción de motores y turbinas (CIIU: 3821).
- 5.2.16 Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad (CIIU: 3825).
- 5.2.17 Construcción y maquinaria y equipo, no especificados en otra parte, exceptuando la maquinaria eléctrica (CIIU: 3829).
- 5.2.18 Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos (CIU: 3831).
- 5.2.19 Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y de comunicaciones (CIIU: 3832).
- 5.2.20 Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico (CIIU: 3833).
- 5.2.21 Construcción de aparatos y suministros eléctricos, no especificados en otra parte (CIIU: 3839).
- 5.2.22 Fabricación de motocicletas y bicicletas (CIIU: 3844).
- 5.2.23 Construcción de material de transporte, no especificados en otra parte (CIIU: 3849).
- 5.2.24 Fabricación de relojes (CIIU: 3853).
- 5.2.25 Fabricación de joyas y artículos conexos (CIIU: 3901).
- 5.2.26 Fabricación de artículos de deportes y atletismo (CIIU: 3903).

6 GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN

6.1 Administración pública

- 6.1.1 Nacional.
- 6.1.2 Regional.
- 6.1.3 Provincial.
- 6.1.4 Cantonal.
- 6.1.5 Parroquial.

6.2 Sedes de organizaciones gremiales.

- 6.2.1 Colegios profesionales.
- 6.2.2 Organizaciones gremiales.
- 6.2.3 Sindicatos.

6.3 Administración privada

6.4 Administración religiosa.

6.5 Sedes de organismos o gobiernos extranjeros.