

3. Síntesis del diagnóstico:

La síntesis está integrada en los siguientes componentes:

- **Identificación y caracterización de problemas:** en esta etapa se establece una relación de causa efecto mostrando los problemas que se han podido identificar en el asentamiento y sus relaciones.

Se desarrollarán cuadros que presenten las causas y efectos de cada problema, se identifica la gravedad y la evolución del mismo de no haber intervención. Además se exponen los atributos como la importancia de intervención y una breve descripción.

En segunda instancia se construyen las relaciones causa-problema y problema-efecto, organizados en forma de árbol, que permitirá identificar de forma específica la base de la problemática y sus efectos secundarios.

- **Análisis FODA:** las características del territorio que son identificados en la etapa de diagnóstico, se analizan a través de relaciones entre factores externos que son las oportunidades y amenazas y factores internos que son las características del sector, es decir las fortalezas y las debilidades.
- **Prognosis:** es la etapa donde se efectúa un pronóstico en base a la previsión de algo concreto que puede suceder a futuro de continuar la problemática.

INTRODUCCIÓN

La síntesis del diagnóstico pretende integrar y expresar de forma sintetizada los diagnósticos sectoriales desarrollados, evidenciando las interconexiones o interdependencias y complementariedades que se dan entre los distintos subsistemas del espacio urbano.

Se trata de plasmar en un esquema cómo es, cómo funciona, que problemas le afectan, que recursos y potencialidades tiene y qué limitaciones o condicionantes operan sobre el espacio urbano de El Ejido.

Para este plan se determinará una síntesis por cada subsistema con el objeto de formar indicadores que ayuden a comprender la situación actual del sector, sumado al grupo de problemas y potencialidades que presenta el mismo.



3.1.1 INTRODUCCIÓN

El presente análisis se realizó con el objetivo de sintetizar los diagnósticos sectoriales por subsector con el fin de confrontarlos con otras variables obtenidas de los demás estudios, lo que servirá como base para el planteamiento de la etapa final del plan.

En cuanto a los diagnósticos de uso y ocupación del suelo la información analizada se generó en base a los subsectores establecidos en el diagnóstico de delimitación y las edificaciones levantadas en la “*Encuesta de predios con edificios construidos en el periodo 2000-2014*” realizada por el grupo de Tesis. Se muestra información porcentual de cada grupo de uso de suelo por subsector y en los edificios el número de actividades en cada uno de ellos. Referido a la ocupación del suelo se cita las características predominantes de manera general en los subsectores en relación al tamaño de lotes, N° de predios construidos, altura de edificación y en los edificios se manifiesta de la misma manera la predominancia de la intensidad del COS, relación N° de pisos-tamaño de lote, edad y tipo de la implantación, etc.

Se obtuvo el número de equipamientos así como los m² de áreas verdes existentes para relacionar con la cantidad de habitantes y poder establecer el déficit o superávit. En el diagnóstico de patrimonio se detalla el número de edificaciones inventariadas de acuerdo a su valor, así como en Paisaje se valoró la calidad intrínseca, potencial de visualización, incidencia visual y fragilidad; para identificar las zonas donde las futuras actuaciones deberán ser aún más respetuosas con su entorno.

A continuación se observa el cuadro resumen con la información a detalle de los diagnósticos por subsector:



DIAGNOSTICO		VARIABLES		S-1-1 EJIDO	S-1-2 EJIDO	S-2-1 EJIDO	S-2-2 EJIDO	CH-01	CH-02	CH-03	CH-04	CH-05	S-22
DELIMITACION		Principales ejes viales	Av. Remigio Crespo	Av. 10 de Agosto y Solano	Av. José Peralta	Av. 10 de Agosto y Solano	Av. 12 de Abril, calle El Batán	Av. Loja	Av. 10 de Agosto	Calle Las Herrerías	Av. 12 de Abri	Av. Unidad Nacional y calle Guayas	
		Superficie Total	35,89	94,22	49,4	89,27	13,33	37,16	7,44	4,95	69,58	34,87	
USO DE SUELO	subsector	1.Vivienda	591	2183	579	1806	375	1112	93	253	928	905	
		2.Comercio	11,14%	13,35%	9,32%	21,04%	3,36%	11,34%	1,83%	3,27%	11,72%	13,64%	
		3.Servicios Generales	15,28%	9,47%	20,96%	15,03%	1,01%	8,96%	0,63%	2,40%	16,67%	9,60%	
		4. Servicios profesionales y afines a la	9,54%	18,15%	8,00%	18,46%	4,31%	17,54%	2,77%	1,54%	8,31%	11,38%	
		5. Equipamientos	2,10%	23,78%	11,19%	16,08%	2,10%	11,89%	4,20%	2,80%	18,18%	7,69%	
		6. Produccion de Bienes	7,07%	15,15%	9,09%	15,15%	4,04%	24,24%	2,02%	8,08%	6,06%	9,09%	
		7. Gestion y Administracion	2,86%	5,71%	37,14%	8,57%	0,00%	2,86%	0,00%	0,00%	28,57%	14,29%	
	edificios	2.Comercio	4	10	13	21	-	2	1	-	11	6	
		3.Servicios Generales	10	8	42	20	-	-	-	-	16	6	
		4. Servicios profesionales y afines a la	1	1	2	4	-	-	-	-	3	4	
		5. Equipamientos	1	-	2	4	-	-	-	-	-	1	
		6. Produccion de Bienes	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	
		7. Gestion y Administracion	-	-	3	1	-	-	-	-	1	-	
		OCUPACION DEL SUELO	subsector	# de predios construidos	518	1588	583	1483	228	818	41	159	475
Tamaño Predominante de Lote (m2)	251-500			101-200	251-500	101-200	101-200	101-200	101-200	101-200	251-500	101-200	
	251-500			251-500		501-1000							
Lotes vacantes	10			130	21	63	4	63	10	0	14	13	
Tamaño Predominante de lotes vacantes	251-500			251-500	101-200	251-500	101-200	101-200	101-200	0	201-250	251-500	
	101-200			101-200		501-1000			0	251-500			
Altura predominante de las edificaciones	Baja		Baja	Baja	Baja	Baja	Baja	Baja	Baja	Baja	Baja	Baja	
edificios	# de edificios construidos 2000-2014		12	34	38	23	1	2	0	0	14	16	
	Altura predominante		4-5 pisos	4-5 pisos	4-5 pisos	4-5 pisos	4-5 pisos	-	-	4-5 pisos	6-7 pisos		
			6-7 pisos			4-5 pisos							
	Intensidad de COS		Media	Media	Baja	Media	Media	-	-	Baja	Media		
			Baja		Media					Media			
	Relacion # de pisos - tamaño de lote		4 pisos	251-500 m²	251-500 m²	201-250 m²	-	251-500 m²	-	-	501-1000 m²	251-500 m²	
				501-1000 m²	501-1000 m²	251-500 m²		501-1000 m²					
			5 pisos	251-500 m²	501-1000 m²	201-250 m2	-	-	-	1001-5000 m²	251-500 m²		
				501-1000 m²	501-1000 m²	501-1000 m²	-	-	-				
			6 pisos	501-1000 m²	501-1000 m²	-	-	-	-	1001-5000 m²	1001-5000 m²		
			7 pisos	501-1000 m²	501-1000 m²	-	-	-	-	501-1000 m²	501-1000 m²		
			8 pisos	-	1001-5000 m²	501-1000 m²	-	-	-	-	-		
	9 pisos		-	1001-5000 m²	-	-	-	-	-	-			
	tipo de implantacion predominante		Continua con retiro frontal	Continua con retiro frontal	Continua con retiro frontal	Pareada con retiro frontal	Continua con retiro frontal	Pareada con retiro frontal	-	-	Pareada con retiro frontal	Pareada con retiro frontal	
				Aislada	Pareada con retiro frontal	-	-	-	-	Continua con retiro frontal	Continua con retiro frontal		
		Edad predominante	2000-2005	x	x	x	x	x	-	-	x	x	
2006-2010	x		x	x	x	-	-	x	x				
2011-2014	x		x	x	x	-	-	-	-				

DIAGNOSTICO	VARIABLES		S-1-1 EJIDO	S-1-2 EJIDO	S-2-1 EJIDO	S-2-2 EJIDO	CH-01	CH-02	CH-03	CH-04	CH-05	S-22
VIALIDAD	Superficie		8,39	23,42	10,3	20,67	3,63	8,06	1,94	1,15	28,08	7,77
EQUIPAMIENTOS	Recreacion (m²)		14032,657	42221,451	33649,008	56631,246	16140,049	5158,392	23192,391	816,960	44194,110	19625,754
	Seguridad		-	1	-	3	-	-	-	-	1	-
	Salud		-	1	6	4	-	-	-	-	5	-
	Educacion		1	13	3	10	-	6	-	1	14	2
	Administracion y Gestion		-	1	7	4	-	1	-	-	10	2
	Bienestar Social		-	1	-	-	1	3	-	1	-	1
	Cultura		-	6	1	1	-	3	1	3	5	-
	Aprovisionamiento		-	-	1	1	-	-	-	-	1	-
PAISAJE	Calidad Intrínseca		Media -alta	Media -alta	Alta	Media Alta	Media	Alta	Media-alta	Alta	Alta	Media
	Potencial de Visualización		Medio	Medio Alta	Medio	Media	Medio-Bajo	Medio-Alto	Alto	Medio-Alto	Alto Medio	Medio-Bajo
	Incidencia Visual		Alta	Alta	Media	Media	Media-Baja	Media	Alta	Media	Alta	Media-Baja
	Fragilidad		Media-Alta	Alta Media-Alta	Media-Alta	Media	Media-Baja	Alta	Alta	Alta	Alta Media-Alta	Media-Baja
PATRIMONIO	Valoracion	Emergente	-	1	-	-	-	-	-	-	4	-
		VAR A	-	5	5	-	-	4	2	-	11	-
		VAR B	13	9	21	4	2	73	1	19	36	-
		Ambiental	-	3	7	4	32	66	-	10	17	-
	Peligro Inminente		1	4	1	-	-	-	-	-	2	-
LEGISLACION	Ordenanza 2003	Retiros	F									5
			L									4
			P									4
		Altura										6 pisos
		COS	1-2									80%
			3-6									75%
		Densidad										150 viv /ha
		Uso Principal										Vivienda
	Ordenanza 2010 Centro Historico	Retiros	F				5	5	5	5	5	
			L				3	3	3	3	3	
			P				3	3	3	3	3	
		Altura					3 pisos	3 pisos	3 pisos	3 pisos	3 pisos	
		COS	1				80%	80%	80%	80%	80%	
			2-3				70%	70%	70%	70%	70%	
		Densidad										
		Uso Principal					Gestión, Comercio, Serv Gen, Vivienda	Gestión, Comercio, Serv Gen, Vivienda	Gestión, Comercio, Serv Gen, Vivienda	Gestión, Comercio, Serv Gen, Vivienda	Gestión, Comercio, Serv Gen, Vivienda	
	Ordenanza 2010 El Ejido	Retiros	F	6	6	6						
			L	4	6	4						
			P	5	6	5						
		Altura		7 pisos	7 pisos	6 pisos	5 pisos					
		COS	1-2	70%	65%	70%	65%					
			3-7	60%	60%	60%	60%					
		Densidad		100 viv /ha	100 viv /ha	100 viv /ha	100 viv /ha					
		Uso Principal		Residencial I	Residencial I, Prot Eco	Residencial I, Gestión	Residencial I, Prot Eco					

Fuente: Grupo de Testis

3.1.1.1 SUBSECTOR S-1-1 EJIDO

Este subsector tiene como uso predominante al grupo Servicios Generales y Comercio, justificado por la presencia de la Av. Remigio Crespo donde es evidente la gran cantidad de actividades dentro de este grupo. En los 12 edificios construidos durante los últimos 15 años, el uso predominante es referido al mismo grupo de Servicios Generales. Sin embargo la normativa vigente establece para esta zona la Vivienda como uso principal.

El tamaño predominante de lotes se encuentra en un rango de 250-500m², de los cuales 10 predios están vacantes dentro del mismo rango. De los edificios construidos en el período 2000-2014 existe una predominancia de 4 a 7 pisos, siendo entre los años 2006-2010 en donde aparentemente la mayoría se ha construido, los mismos tienen con un COS de intensidad media (40-70%), con tipo de implantación continua con retiro frontal, lo que justifica el coeficiente de ocupación que posee.

Se observa que la presencia de equipamientos urbanos es nula, sin embargo existen espacios recreacionales o parques (3) con una superficie aproximada de 1,4 Ha.

En este subsector hay una gran presencia de edificaciones patrimoniales de tipo VAR B, que se encuentran mayoritariamente en la calle Remigio Tamariz. En general la calidad del paisaje en este subsector es de Media-Alta dada especialmente por su calidad intrínseca, potencial de visualización e incidencia visual (Alta), contribuye a esta valoración su ubicación topográfica al encontrarse en una terraza baja, que puede ser observada claramente desde la Av. 10 de Agosto y Virgen de Bronce.

3.1.1.2 SUBSECTOR S-1-2 EJIDO

Como uso predominante tiene a los grupos Equipamientos y Servicios Profesionales y afines a la vivienda, además de ser el subsector con el mayor número de viviendas en todo El Ejido. Es uno de los subsectores con el mayor número de edificios construidos en los últimos 15 años, teniendo como uso predominante al Comercio y Servicios Generales. El tamaño predominante de los lotes se encuentra en un amplio rango de 100-500m², por lo que se podría decir que es una zona que puede acoger edificaciones de baja altura (1-3 pisos) e incluso edificios, coincidiendo con

los datos ya mencionados de vivienda y número de edificios, siendo su altura predominante entre 4 y 5 pisos. Los mismos tienen con un COS de intensidad media (40-70%), con tipos de implantación: continua con retiro frontal y aislada.

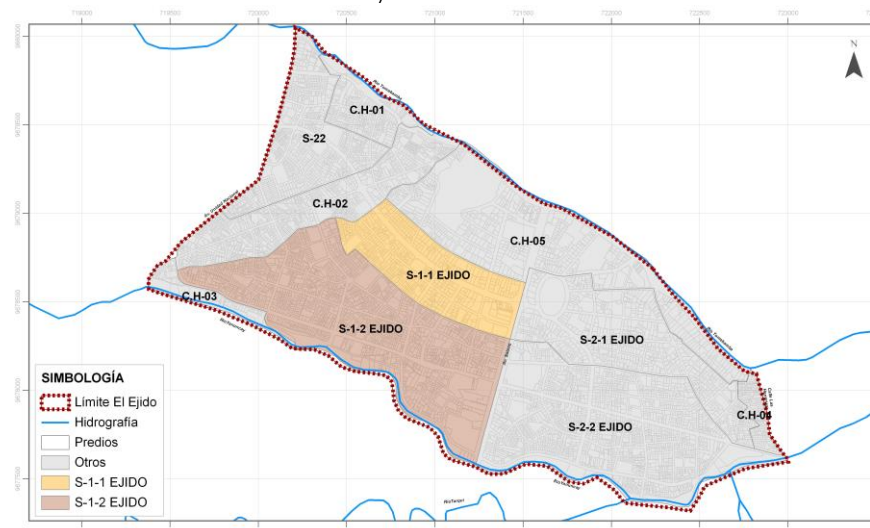
Es el subsector con el mayor número de lotes vacantes en El Ejido con superficies similares al rango predominante.

Se observa la presencia mayoritaria de equipamientos educativos y culturales, además de espacios recreacionales con una superficie aproximada de 4,2 Ha.

Existe presencia variada de edificaciones con valor patrimonial, de las cuales 4 se encuentran en peligro inminente siendo la mayor cantidad en relación con los demás subsectores.

La calidad del paisaje es Media-Alta, sobresaliendo el potencial de visualización e incidencia visual que es Alta, debido a que posee la única zona dentro de El Ejido que se encuentra en un nivel superior desde donde se puede observar tanto dentro como fuera del sector.

GRÁFICO 3.1.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Ubicación de los subsectores S-1-1 y S-1-2



Elaboración: Grupo de Tesis.

3.1.1.3 SUBSECTOR S-2-1 EJIDO

La predominancia del uso referido a la Gestión y Administración es claramente visible, seguido de Servicios Generales, es el subsector donde se emplazan la mayor cantidad de los edificios mayores a 4 pisos construidos durante los últimos 15 años con alturas entre 4 y 5 pisos, lo que se debe en gran medida a los necesidades de los usos predominantes. Las actividades que se desarrollan mayoritariamente en dichos edificios son aquellas relacionadas con los Servicios Generales. La intensidad del COS en dichos edificios varía entre baja y media (40 – 70%). Con tipos de implantación continua y pareada, ambas con retiro frontal.

Existe un pequeño número de lotes vacantes (21), de los cuales su tamaño predominante varía de 100 a 200m², rango menor al considerar que en todo el subsector hay mayor presencia de lotes entre 250 y 500m².

Hay presencia de equipamientos relacionados a la Gestión y Administración, puesto que este es uno de los usos predominantes, además de salud, educación y espacios de recreación con una superficie aproximada de 3,4 Ha.

En cuanto al patrimonio edificado, existe un considerable número de edificaciones inventariadas con valor, sobresaliendo notablemente aquellas de valor VAR B. Referente al paisaje su calidad es Media-Alta especialmente por su calidad intrínseca y fragilidad, a pesar de tener la mayor cantidad de edificios que de cierta manera disminuyen la calidad del conjunto construido.

3.1.1.4 SUBSECTOR S-2-2 EJIDO

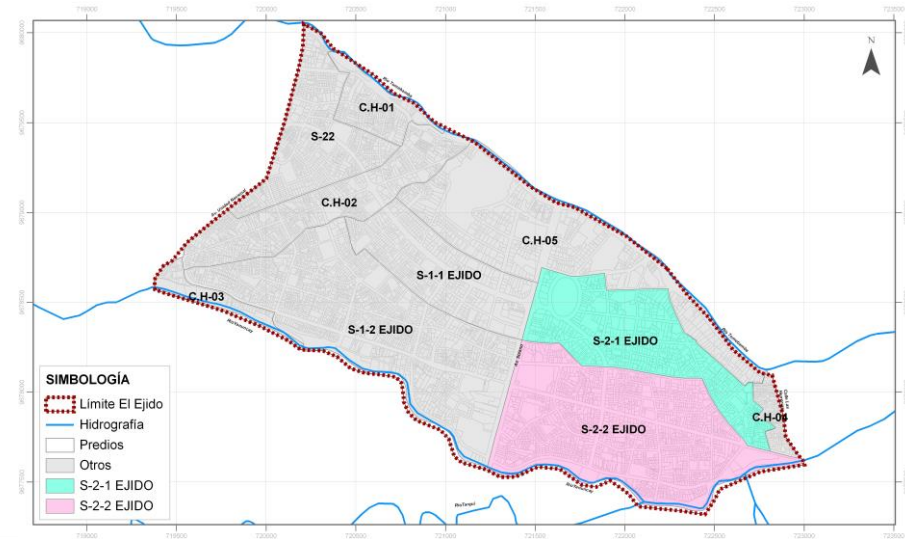
Este subsector tiene como uso predominante a los grupos Comercio y Equipamientos, lo que puede ser justificado por la presencia de la Av. Diez de Agosto y el Mercado 27 de Febrero, zona donde es evidente la gran cantidad de actividades relacionadas al comercio. Está entre los tres subsectores donde se han construido la mayor cantidad de edificios (23) en los últimos 15 años, cuyas actividades están relacionadas mayormente a Servicios Generales y Comercio, además de ser el segundo subsector con más vivienda en El Ejido.

De los edificios construidos en el período 2000-2014 existe una predominancia de 4 a 7 pisos, los mismos tienen con un COS de intensidad media (40-70%), con tipo de implantación pareada con retiro frontal, lo que justifica el coeficiente de ocupación que posee. La cantidad de lotes vacantes es considerable (63) al ser el segundo subsector con el mayor número, con superficies en un rango de 250 - 500m².

La presencia de equipamientos educativos es mayor y con espacios recreacionales con una superficie aproximada de 5,6 Ha.

Es el subsector con menor presencia de edificaciones patrimoniales. En general la calidad del paisaje en este subsector es de Media dada especialmente por su calidad intrínseca, lo que de cierta manera contribuye a esta valoración su ubicación al encontrarse cerca del río Yanuncay y que puede ser observado desde la Virgen de Bronce.

GRÁFICO 3.1.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Ubicación de los subsectores S-2-1 y S-2-2



Elaboración: Grupo de Tesis.

3.1.1.5 SUBSECTOR CH-01

El subsector de la calle Del Batán tiene como uso predominante son de los grupos Comercio y Producción de Bienes, lo que es evidente por la ubicación que tiene, coincidiendo con la normativa vigente que establece para esta zona: Gestión, Comercio, Servicios Generales y Vivienda como usos principales.

El tamaño predominante de lotes se encuentra en un rango de 100 - 200m² de los cuales 4 predios están vacantes dentro del mismo rango.

Durante el período 2000-2014 se ha construido un solo edificio de 5 pisos, con un COS de intensidad media (40-70%), con tipo de implantación continua con retiro frontal, lo que justifica el coeficiente de ocupación que posee.

Existe un equipamiento urbano cultural y también áreas verdes con una superficie aproximada de 1,6 Ha.

En general la calidad del paisaje en este subsector es Media-Baja dada por su calidad intrínseca, potencial de visualización e incidencia visual y fragilidad. Además que cuenta con una gran presencia de edificaciones patrimoniales de tipo Ambiental.

3.1.1.6 SUBSECTOR CH-02

El corredor de la Av. Loja tiene como uso predominante la Producción de Bienes y Vivienda, indiscutiblemente es un barrio tradicional de Cuenca en donde se mantiene gran cantidad de actividades dentro de estas categorías. En los 2 edificios construidos durante los últimos 15 años, el uso predominante es el Comercio.

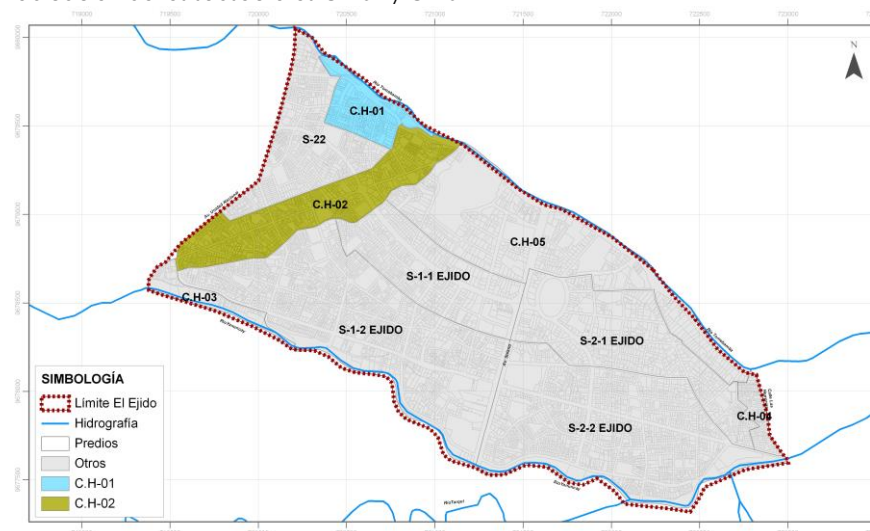
El tamaño predominante de lotes se encuentra en un rango de 100-200m², de los cuales hay un número beneficioso de predios vacantes (63) dentro del mismo rango. De los edificios construidos en el período 2000-2014 existe una predominancia de 4 a 5 pisos, siendo entre los años 2000-2005 en donde aparentemente la mayoría se ha construido, los mismos tienen con un COS de intensidad media (40-70%), con tipo de implantación pareada con retiro frontal.

Existe una variada cantidad de equipamientos urbanos, sin embargo el tipo educacional es el predominante. Los espacios recreacionales representan una superficie mínima de media Ha. aproximadamente.

Es el subsector cuenta con la presencia mayoritaria de edificaciones patrimoniales en todo El Ejido y ninguna se encuentra en peligro inminente. Se puede decir también que en general la calidad del paisaje es de Media-Alta, dada especialmente por su calidad intrínseca, potencial de visualización y Fragilidad, dichas características colocan a este barrio en una zona digna de conservar de manera prioritaria, que de manera conjunta realza al sector El Ejido y a la ciudad.

GRÁFICO 3.1.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Ubicación de los subsectores CH-01 y CH-02



Elaboración: Grupo de Tesis.

3.1.1.7 SUBSECTOR CH-03

El uso predominante de este subsector son los grupos: Servicios Profesionales y afines a la vivienda, como la Producción de Bienes, el mismo que a pesar de ser el más bajo en superficie posee un número significativo de viviendas.

La altura predominante de las edificaciones es de 1 a 3 pisos y el tamaño de lotes se encuentra en un rango de 100-200m². No existen edificios mayores a cuatro pisos construidos en los últimos 15 años.

Se observa que la presencia de equipamientos urbanos es casi nula, salvo por un equipamiento cultural, sin embargo los espacios recreacionales tienen una superficie aproximada de 2,3 Ha. lo que significa que el 25% de su espacio se ha destinado a áreas verdes.

Este subsector posee dos edificaciones patrimoniales de tipo VAR A, que aporta de gran manera a la calidad del paisaje que es Alta dada especialmente por su: Fragilidad, Potencial de visualización e Incidencia visual, convirtiéndolo en una zona privilegiada por encontrarse en una terraza alta, desde la que se observa hacia dentro como fuera del sector.

3.1.1.8 SUBSECTOR CH-04

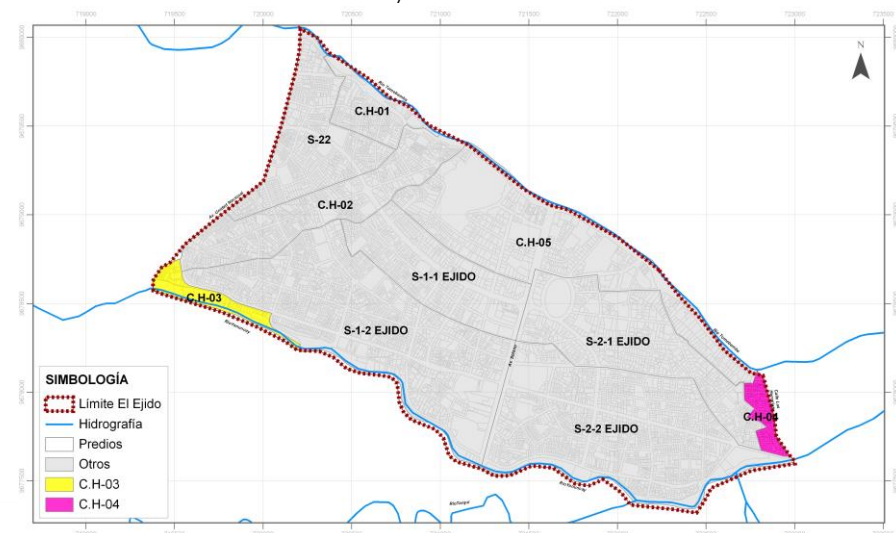
El barrio de Las Herrerías tiene actividades predominantes y tradicionales como la Producción de Bienes y el Comercio, en este pequeño subsector es evidente la gran cantidad de dichas labores dentro de este grupo. El uso Vivienda es también el más significativo.

La altura predominante de las edificaciones es de 1 a 3 pisos y el tamaño de lotes se encuentra en un rango de 100-200m². No existen edificios construidos en el periodo 2000-2014, y tampoco hay predios vacantes. Lo que confirma el carácter consolidado del subsector.

Se observa la predominancia de equipamientos urbanos de ámbito cultural, aunque los espacios recreacionales o parques sean de superficie relativamente baja (800m² aproximadamente).

La calidad del paisaje en este subsector es Media-Alta, dada especialmente por su carácter histórico, debido a la presencia de edificaciones patrimoniales de tipo VAR A y VAR B, convirtiéndose en un espacio digno de ser conservado, tanto por su arquitectura patrimonial como por su historia.

GRÁFICO 3.1.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Ubicación de los subsectores CH-03 y CH-04



Elaboración: Grupo de Tesis.

3.1.1.9 SUBSECTOR CH-05

En este subsector se evidencia como actividades predominantes a la Gestión y Administración, seguido de los Equipamientos y los Servicios Generales. Existen 14 edificios construidos durante los últimos 15 años y el uso dominante es referido al Comercio y los Servicios Generales. Coincidiendo de esta manera con la normativa vigente que establece para esta zona los mencionados usos como principales.

Es una zona que puede distinguirse en su totalidad, por conservar las características de ciudad jardín, dado por el tamaño predominante de lotes que se encuentra en un amplio rango de 200-500m² de los cuales 14 predios están vacantes dentro del mismo rango. Existen también 14 edificios construidos en los últimos 15 años donde la altura de la mayoría es de 5 pisos, el tipo de implantación en común es la pareada y continua con retiro frontal, los mismos poseen un COS de intensidad baja y media.

Como se mencionó los equipamientos urbanos forman gran parte de esta zona, observándose la presencia mayoritaria de tipo educativo, seguidos por equipamientos de Administración y Salud. Los espacios verdes cuentan con una superficie aproximada de 4,4 Ha.

La presencia de edificaciones patrimoniales es de todos los tipos, encontrándose de manera homogénea en todo el subsector. En general la calidad del paisaje en este subsector es de Media-Alta dada especialmente por su Calidad Intrínseca e Incidencia Visual. Su cercanía al Barranco hacen de este subsector uno de los más favorecidos en relación al entorno natural y visual que lo bordea.

3.1.1.10 SUBSECTOR S-22

Este subsector tiene como uso predominante a los grupos de Gestión y Administración, pero en un porcentaje mucho menor que el subsector S-2-1, además del Comercio, es una zona mayoritariamente residencial. Durante los últimos 15 años se han construido aproximadamente 16 edificios cuya altura predominante está entre 4 y 7 piso.

Hubo mayor construcción de edificios durante el periodo 2000 a 2010, cuya implantación es mayormente pareada y continua, lo que puede ser explicado por la predominancia de lotes en todo el subsector (100 – 200m²). Además la intensidad del COS es media, lo que quiere decir que varía entre 40 y 70%.

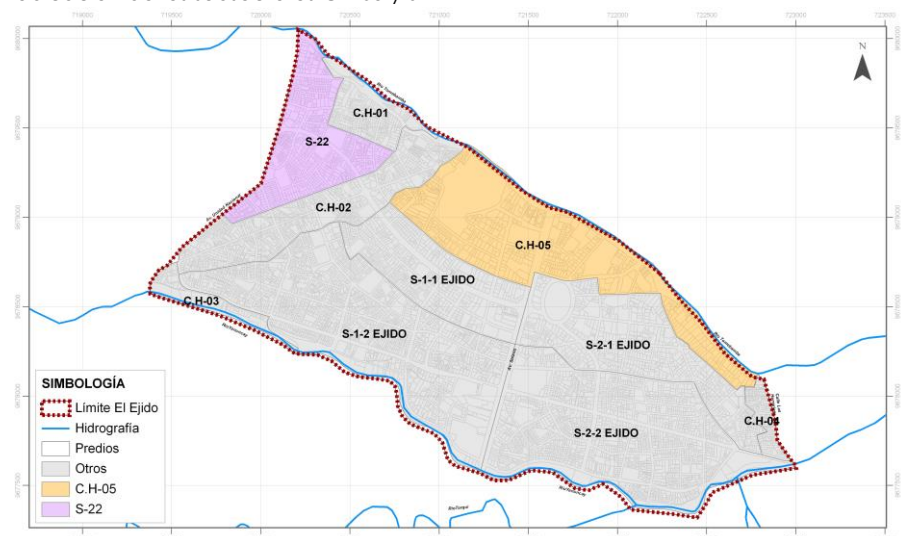
Solo un pequeño número de lotes se encuentran vacantes con tamaños entre 250-500m².

Existe muy poca presencia de equipamientos además de espacios verdes referidos a la recreación (1,9 Ha).

Es el único subsector donde no hay presencia de edificaciones patrimoniales. En cuanto al paisaje su valoración es Media - Baja, puesto no existen factores que mejoren su calidad paisajística y ambiental.

GRÁFICO 3.1.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Ubicación de los subsectores CH-05 y S-22



Elaboración: Grupo de Tesis.

3.1.2 CONCLUSIONES

En cuanto a usos de suelo, se puede observar que aún se mantiene el uso vivienda como principal, especialmente mientras más nos alejamos del Centro Histórico, esto para los subsectores S-1-2 y S-2-2, sin embargo, no solo existe un alto porcentaje de vivienda, sino otros usos como: comercio, servicios profesionales y afines a la vivienda, además de equipamientos.

En el subsector CH-02 también se evidencia un porcentaje considerable de vivienda, además de producción de bienes, siendo el más alto en todo El Ejido, por lo que los resultados obtenidos serán de gran ayuda para la asignación de usos de suelo en la etapa de propuesta, puesto que se pretende potenciar los usos existentes, especialmente la vivienda.

Los usos vinculados a la gestión y administración están claramente localizados en los subsectores próximos al Centro Histórico, es decir en el CH-05 y S-2-1, por lo que es notoria la complementación que existe entre estos dos, puesto que los usos que actualmente se ubican en El Ejido, antiguamente se encontraban en el Centro Histórico.

En cuanto a la información que se levantó acerca de los usos localizados en las edificaciones mayores a cuatro pisos construidos en el periodo 2000 – 2014, existe una predominancia notable del uso vinculado a servicios generales, seguido de comercio. Esto en los subsectores S-2-1 y S-2-2, siendo en estos donde se ubican la mayor cantidad de edificios entre 4 y 5 pisos.

A pesar que El Ejido es una zona ya consolidada, existe un considerable número de lotes vacantes, los cuales se localizan en los subsectores S-1-2, siendo el más alto con 130, seguido de los subsectores S-2-2 y CH-02 con 63, cuya superficie varía entre 250 y 500 m². Estos datos obtenidos de los diagnósticos servirán de base para las determinaciones de Ocupación del suelo, especialmente con la intención de regular de mejor manera la implantación de edificios, de manera que se obtenga una mayor cantidad de espacios verdes en los retiros y que estos no sean utilizados como parqueaderos.

Entre los principales tipos de implantación están la continua y pareada con retiro frontal, esto para los edificios mayores a cuatro pisos, por lo que se

puede concluir que la mayoría de estos se adaptan a la trama existente de las edificaciones contiguas, sin embargo, muchas veces las construcciones adyacentes varían entre dos y tres pisos, por lo que la sombra que los edificios pueden arrojar podría disminuir sus condiciones de habitabilidad.


Referente al tema de vías, el subsector CH-05, tiene la mayor superficie con 28 ha, lo que puede atribuirse a sus características de ciudad jardín, con amplias avenidas arboladas, especialmente por la localización de la A. Solano. A esta superficie le sigue la obtenida en los subsectores S-1-2 y S-2-2 con 23 y 20 ha aproximadamente.

En los equipamientos de recreación se incluyen los parques lineales localizados en las márgenes de los ríos Tomebamba y Yanuncay, por lo que los subsectores ubicados en sus inmediaciones son aquellos con mayor superficie, siendo ellos el S-2-2 y CH-05, los cuales suman un área aproximada de 100 ha. Sin embargo, en todo El Ejido se pueden encontrar una gran cantidad de pequeños parques.

Entre los tipos de equipamientos que más se localizan en El Ejido, están los educativos como la Universidad de Cuenca, colegios como el Benigno Malo, La Salle y una gran cantidad de centros de educación inicial. Por lo que el sector es uno de los principales destinos en cuanto al tema educativo, lo que puede traer consigo problemas en el tráfico vehicular.

El sector en sí constituye un conjunto urbano que se debe ser protegido y conservado, lo que se ha sido demostrado en el diagnóstico de Paisaje, siendo las zonas más frágiles la ubicada frente a El Barranco y la Virgen de Bronce, puesto que este último es el único punto del sector que presenta un desnivel desde el cual se puede observar gran parte de El Ejido y el Centro Histórico. Estas y otras cualidades que tiene el sector le dan un carácter de paisaje histórico urbano.

Además en El Ejido se emplaza una gran cantidad de edificaciones con valor patrimonial, siendo el subsector CH-02 con el mayor número de estas, lo que se debe a que este se desarrolla a lo largo de la Av. Loja, seguido por el subsector CH-05 en donde se localiza una cantidad considerable de este tipo de edificaciones.

A faint, light gray map of a city grid serves as the background for the entire page. The map shows a dense network of streets and blocks, with a prominent diagonal road cutting through the center. The map is more detailed in the upper half and fades out towards the bottom.

3.2 Identificación y caracterización de problemas



PROBLEMA CENTRAL

El Ejido es considerado como una “Zona Tampón” del Centro Histórico, ya que constituye un sector particular de la ciudad por sus características históricas, naturales y paisajísticas, que ha influenciado que se convierta en la segunda centralidad de Cuenca. Por lo que actualmente existe una alta concentración de actividades generadas por la diversidad y cantidad de usos que se han emplazado en el sector, trayendo consigo también graves problemas de congestión vehicular, cambios de usos y características de ocupación del suelo, sustitución de edificaciones de valor patrimonial, especulación del suelo, entre otros.

Aunque actualmente las normativas regulen la altura máxima de las edificaciones, pudiendo ser o no las más favorables para el sector, estas han sido vulneradas e inobservadas por las autoridades competentes, debido a que se construyen más pisos de los permitidos, alterando aún más la imagen urbana. Estas irregularidades no han sido debidamente sancionadas como lo establecen las normativas.

Al ser más fuertes los beneficios particulares sobre los intereses de la ciudad en ciertos casos, no se consideran los impactos que el emplazamiento de los edificios puedan traer consigo como: pérdida de identidad provocada por la sustitución de edificaciones propias del sector e incluso las de carácter patrimonial, deterioro de la calidad ambiental especialmente de las construcciones colindantes a estos y afección a las cualidades visuales y paisajísticas puesto que es una zona de alta fragilidad por la relación visual entre el Centro Histórico, El Ejido y Turi.

El Ejido se ha caracterizado desde sus inicios por su estatus socio-económico alto, además de constituir el primer ensanche de la ciudad en el cual se han emplazado importantes equipamientos, a lo que se suman las cualidades ambientales y paisajísticas, su infraestructura y ubicación, convirtiéndolo en una extensión del Centro Histórico y por ende en una zona de atracción para la inversión de grandes capitales, lo que ha influenciado al incremento paulatino del costo del suelo,

El sistema vial también se ve afectado, pues no fue diseñado para soportar el tráfico actual, lo que perjudica a la economía de la ciudad, pues trasladarse de un lugar a otro implica mayores tiempos de desplazamiento, incremento en el consumo de combustible y mayor emisión de gases tóxicos aumentando la contaminación ambiental.

Otro gran problema que presenta El Ejido es el incremento acelerado de usos referentes a comercios y servicios por el creciente “consumismo” que presentan las ciudades, provocando la readecuación, venta o sustitución de las edificaciones concebidas como viviendas, generando una reducción de la densidad poblacional, pues aunque en el día se evidencia gran cantidad de población la mayoría de esta es flotante.

Identificación y caracterización del problema (1) USO DE SUELO

1. NOMBRE DEL PROBLEMA

Alta concentración de usos rentables vinculados al comercio y servicios que provoca la sustitución del uso vivienda y sus usos complementarios y compatibles.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA:

En los últimos años la ampliación del mercado de bienes y servicios en el sector ha generado un importante incremento de usos rentables como comercio y servicios. A lo que se suma el emplazamiento de equipamientos relevantes por la desconcentración del Centro Histórico hacia El Ejido como: los Ministerios, oficinas del GAD Municipal, entre otros, que traen consigo la especialización de usos alrededor de los mismos. Por estas razones paulatinamente se han readecuado, alquilado o vendido los predios originalmente destinados al uso vivienda, sustituyendo así el uso principal por otros de mayor rentabilidad. Este problema se evidencia de mayor manera en la zona del estadio así como en las avenidas Remigio Crespo, 12 de Abril, 10 de Agosto, Solano y Paucarbamba.

3. CAUSAS

- El incremento del precio del suelo de los arriendos de las edificaciones induce a que los propietarios las readecuen, sustituyendo su uso original, vivienda para acoger usos rentables.
- Crecimiento de las inversiones en comercios y servicios.
- Las inversiones inconsultas y particularizadas por grupos de interés, que lleva a la readecuación y sustitución del uso vivienda.
- Las cualidades del sector lo convierten en un punto de atracción para el emplazamiento de comercio y servicios.
- El emplazamiento de equipamientos atrae usos que prestan servicios o expenden bienes vinculados al mismo.
- El consumismo por parte de la población.

4. EFECTOS

- Saturación de usos comerciales y de servicios que demanda plazas de parqueo, alterando los retiros con este fin.
- Congestionamiento vehicular por estacionamientos en las vías cercanas a dichos usos.
- Las actividades comerciales marcan horarios, afectando así a las dinámicas del lugar sobre todo en la noche con la sensación de abandono.
- Elevado alquiler de locales comerciales hacia las vías principales.
- Deterioro del espacio público.
- Gran concentración de diaria de población flotante.
- Falta de apropiación en algunas zonas de El Ejido.

5. FOTOGRAFÍA



6. EVOLUCIÓN ESPERADA

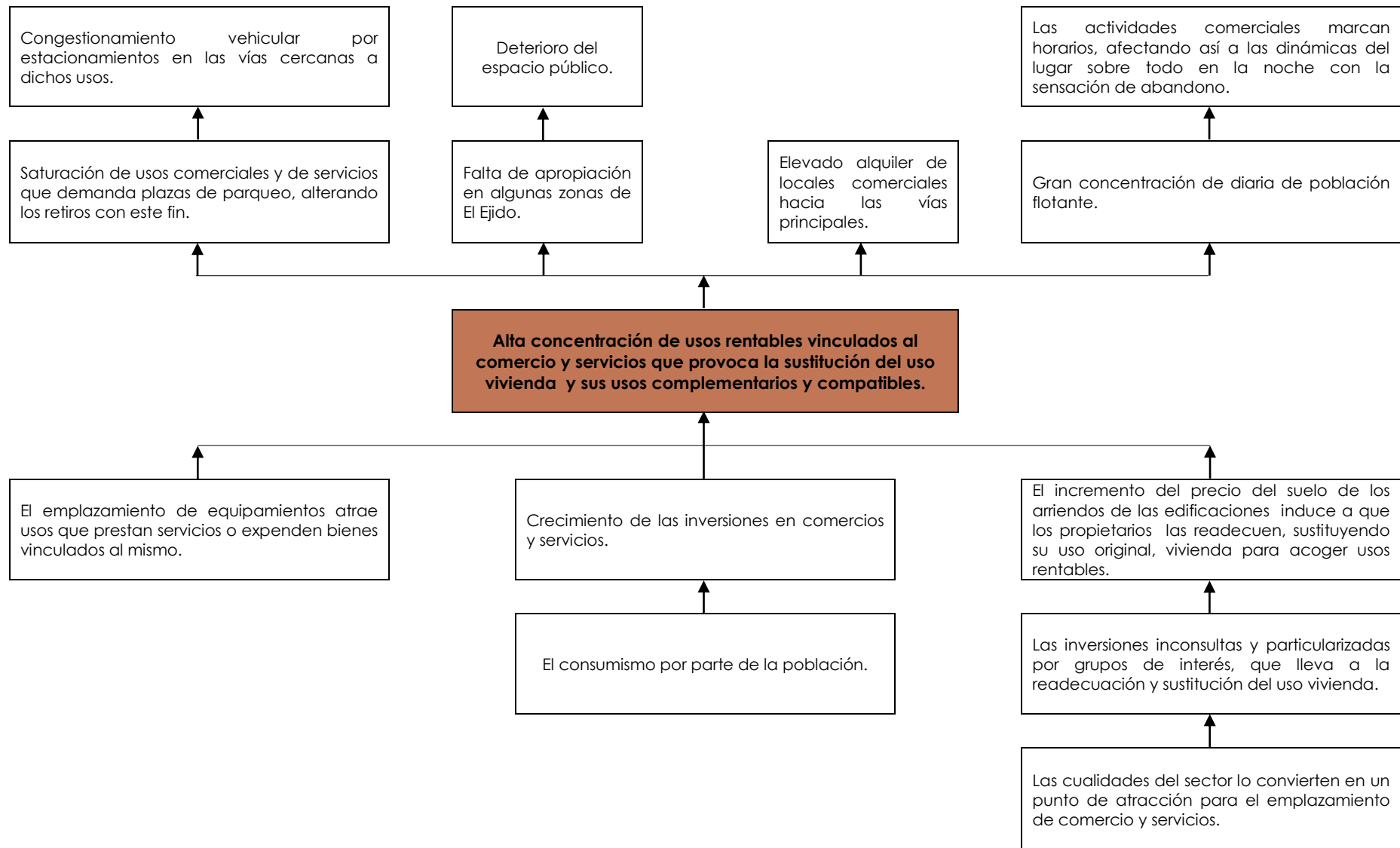
1. Muy positivo
2. Positivo
3. Indiferente
4. Negativo
5. Muy negativo

7. URGENCIA DE INTERVENCIÓN

1. Inmediato
2. Corto plazo
3. Mediano plazo
4. Largo plazo

8. MAGNITUD

1. Muy leve
2. Leve
3. Moderado
4. Grave
5. Crítico



Identificación y caracterización del problema (2) USO DE SUELO

1. NOMBRE DEL PROBLEMA

Incremento del precio del suelo en ejes comerciales entorno a la Av. Remigio Crespo, Av. 12 de Abril y Av. Solano ejercida por la presión de nuevos usos de suelo.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA:

Actualmente existe una demanda de suelo en ciertas zonas de El Ejido por las cualidades que presenta como: su ubicación, contexto, infraestructura y el estatus socio-económico, que lo convierten en un punto de atracción para que los distintos grupos de interés inviertan en él, induciendo al incremento del precio de suelo, lo conlleva a la venta o readecuación de las edificaciones para usos comerciales y de servicios pudiendo obtener mayores beneficios económicos.

3. CAUSAS

- El Ejido se caracteriza por ser un lugar de prestigio social.
- Cualidades físico-espaciales del sector.
- La concentración de equipamientos, servicios y comercios, convirtiéndole en la segunda centralidad de la ciudad.
- Tendencia a la construcción en altura.
- Falta de control por parte de las entidades correspondientes para regular el precio de suelo, debido a la carencia de un referente de precios actualizado.

4. EFECTOS

- Sustitución indiscriminada de edificaciones propias del sector por edificios.
- Saturación de usos rentables con el afán de recuperar las inversiones.
- Aprovechamiento máximo del lote, ocupando los retiros para estacionamientos.
- Despoblamiento en ciertas zonas del sector.

5. FOTOGRAFÍA



6. EVOLUCIÓN ESPERADA

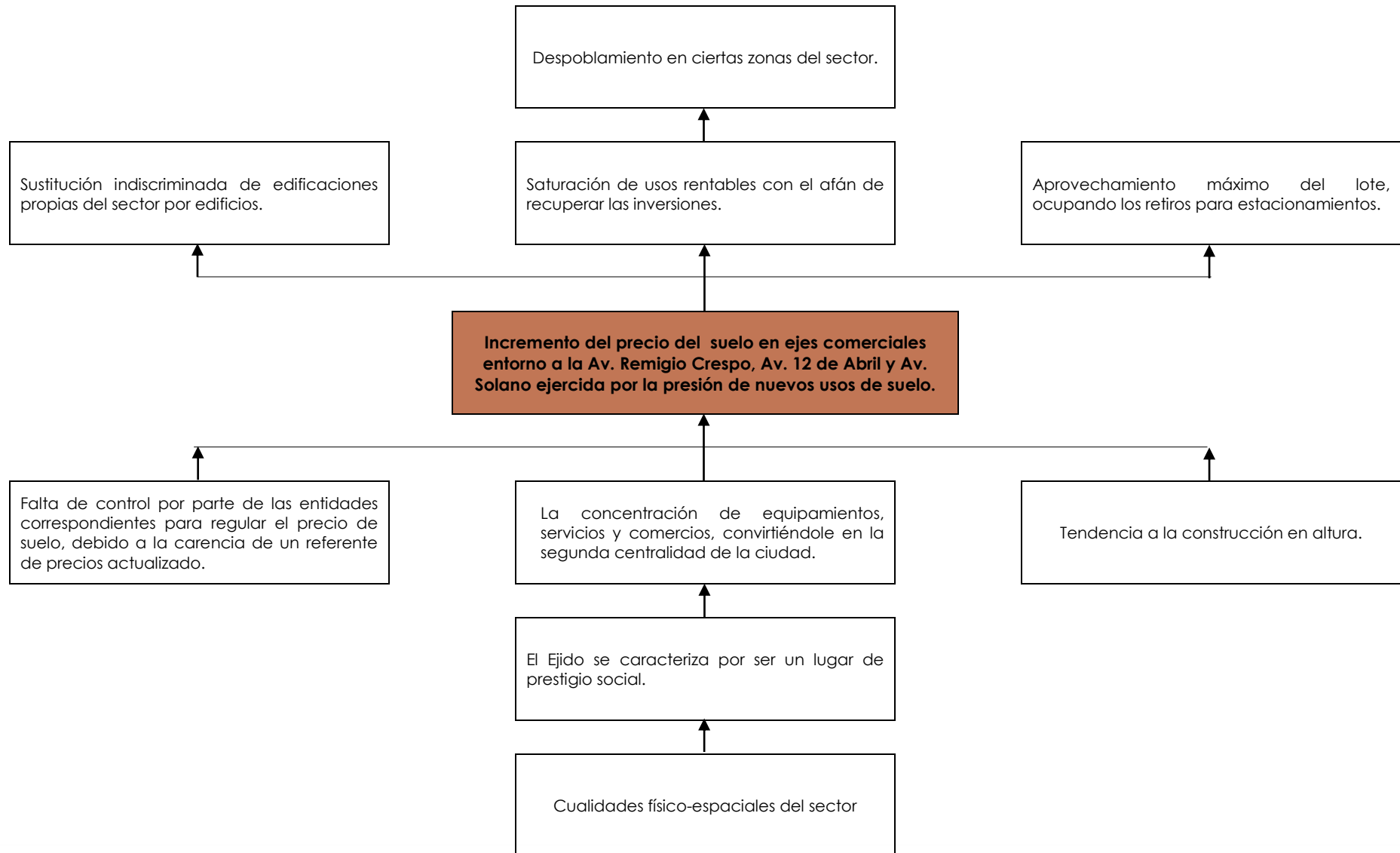
1. Muy positivo
2. Positivo
3. Indiferente
4. Negativo
5. Muy negativo

7. URGENCIA DE INTERVENCIÓN

1. Inmediato
2. Corto plazo
3. Mediano plazo
4. Largo plazo

8. MAGNITUD

1. Muy leve
2. Leve
3. Moderado
4. Grave
5. Crítico



Identificación y caracterización del problema (1) OCUPACIÓN DEL SUELO

1. NOMBRE DEL PROBLEMA

Afección a las condiciones de habitabilidad (soleamiento, ventilación e iluminación) de los predios colindantes a los edificios.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Los procesos de renovación no controlados en la actualidad, han ocasionado una serie de problemas en la funcionalidad de El Ejido, afectando directamente a las edificaciones colindantes a los edificios, debido a la vulnerabilidad de las normativas que regulan la altura de edificación y sus retiro, que garantizan unas adecuadas condiciones de habitabilidad de los predios adyacentes, sumado a esto las edificaciones en altura no cuentan con un estudio de afección a su entorno.

3. CAUSAS

- La normativa vigente de El Ejido es defectuosa en cuanto a las características de ocupación para la implantación de edificios.
- Inexistencia de estudios de afección a su entorno, por parte de los edificios.
- Debilidad de las autoridades competentes para el control de las normativas del sector.

4. EFECTOS

- Salida de la población hacia lugares que les brinden un mejor confort.
- Sustitución y venta de las edificaciones.
- Afección a la calidad de vida de la población.

5. FOTOGRAFÍA



6. EVOLUCIÓN ESPERADA

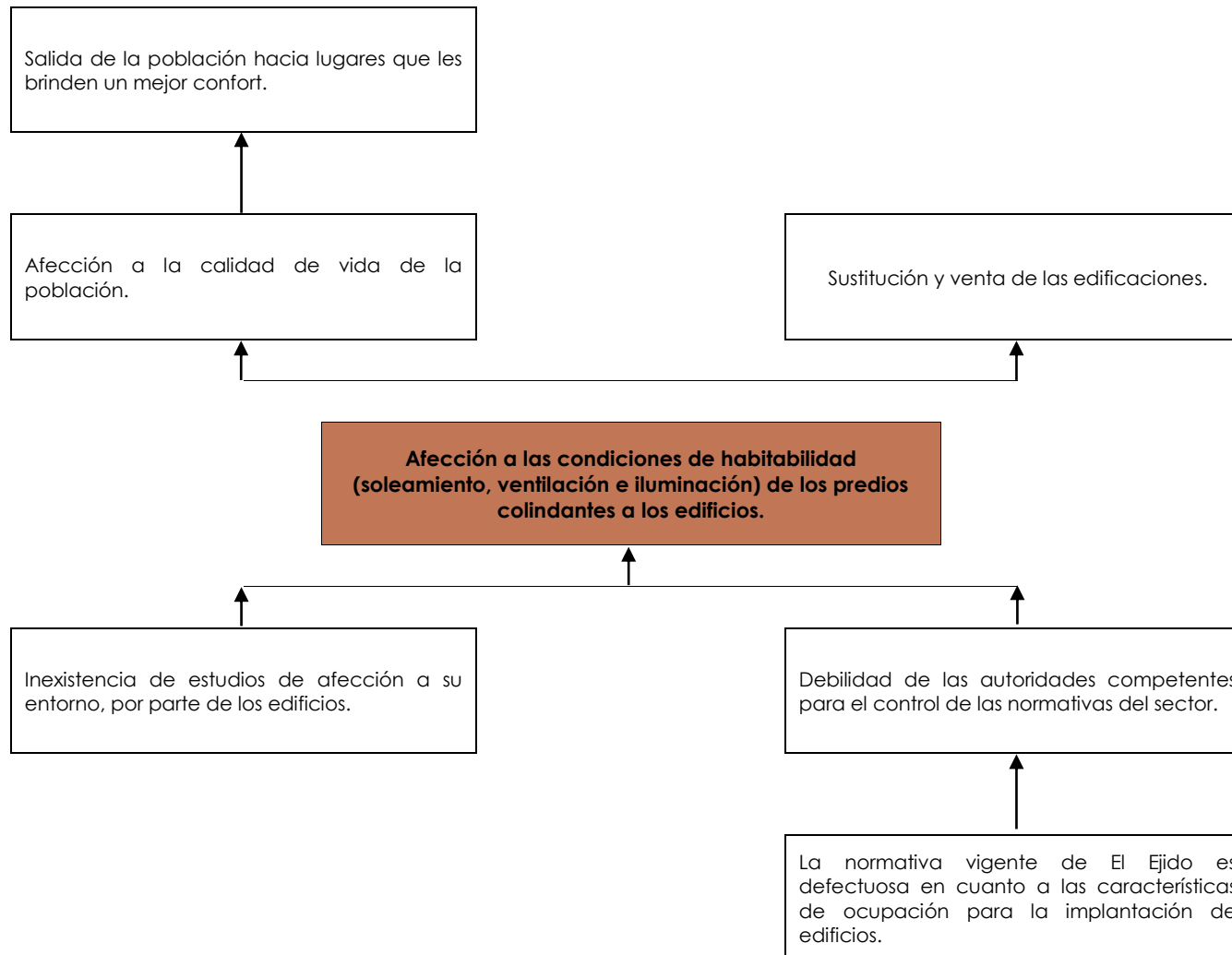
1. Muy positivo
2. Positivo
3. Indiferente
4. Negativo
5. Muy negativo

7. URGENCIA DE INTERVENCIÓN

1. Inmediato
2. Corto plazo
3. Mediano plazo
4. Largo plazo

8. MAGNITUD

1. Muy leve
2. Leve
3. Moderado
4. Grave
5. Crítico



Identificación y caracterización del problema (2)

OCUPACIÓN DEL SUELO

1. NOMBRE DEL PROBLEMA

Baja densidad poblacional en el sector.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

El Ejido presenta una densidad bruta promedio de 67 hab/ha con tan solo 23 viv/ha, a pesar de contar con una adecuada infraestructura y la concentración de todo tipo de actividades. Esto se debe a la gran presencia de usos destinados al comercio y servicios que generan un importante número de población flotante, a lo que se suma a las características propias del sector en relación al tamaño de lotes e implantación de la edificación.

3. CAUSAS

- Sustitución de viviendas por usos rentables.
- Alto porcentaje de predios de gran tamaño con edificaciones aisladas.
- La mayoría de las edificaciones presentes son entre 1 a 2 pisos
- Presencia predominante de viviendas unifamiliares.

4. EFECTOS

- Permite el espacio para otros usos.
- Vivienda ausente en los principales ejes viales, como la Av. Remigio Crespo, Av. 12 de Abril y Av. Solano
- La infraestructura y servicios existentes son desaprovechados.

5. FOTOGRAFÍA



6. EVOLUCIÓN ESPERADA

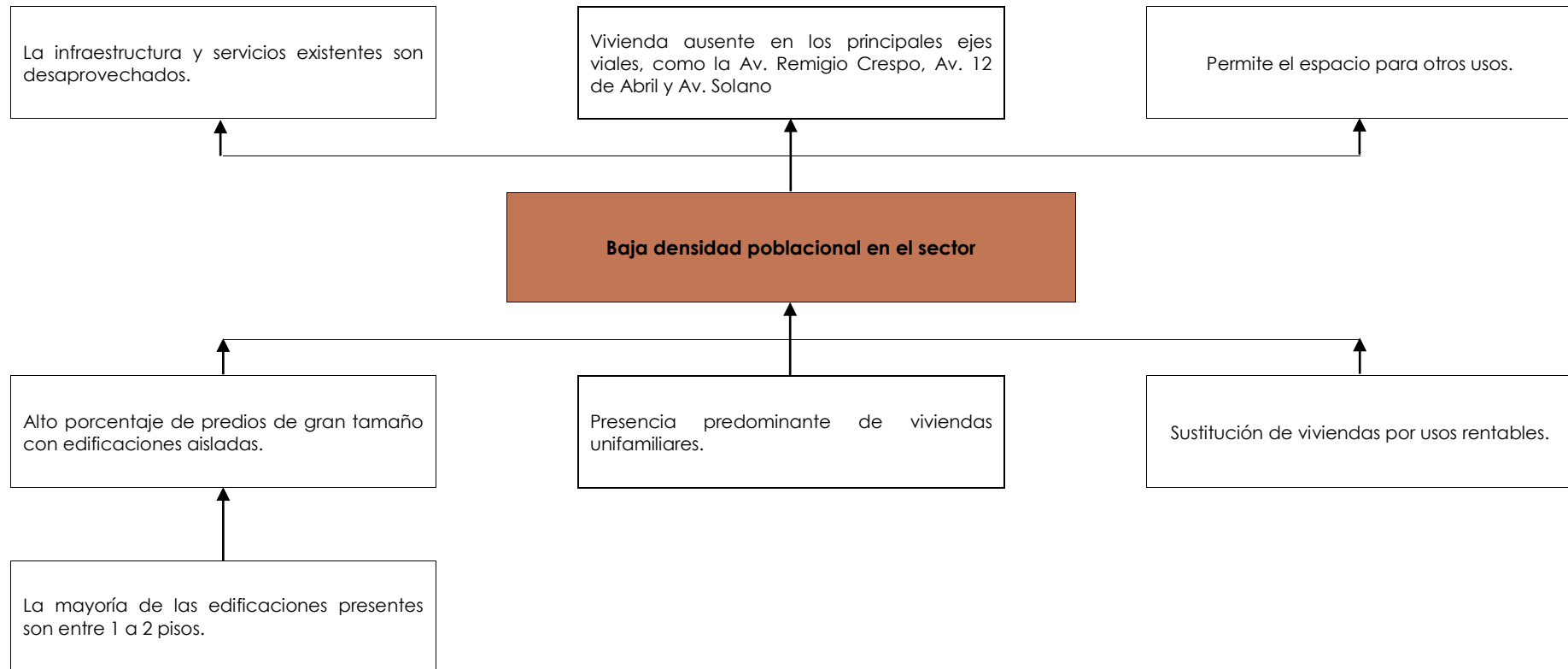
1. Muy positivo
2. Positivo
3. Indiferente
4. Negativo
5. Muy negativo

7. URGENCIA DE INTERVENCIÓN

1. Inmediato
2. Corto plazo
3. Mediano plazo
4. Largo plazo

8. MAGNITUD

1. Muy leve
2. Leve
3. Moderado
4. Grave
5. Crítico



Identificación y caracterización del problema VIALIDAD

1. NOMBRE DEL PROBLEMA

Insuficiente sección transversal de ciertas vías para absorber el volumen de tráfico actual.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

El desarrollo del sector en términos económicos ha traído consigo el incremento de usos especialmente en ciertos ejes viales, lo que ha significado también problemas en el tráfico vehicular, pues la ubicación de usos relacionados con el comercio, servicios y equipamientos demandan plazas de parqueo que muchas veces deben ser solventadas mediante la disminución de carriles de circulación en las vías, afectando su capacidad. A esto se suma el hecho de que El Ejido se ha convertido en un sector importante que conecta varios otros de la ciudad convirtiéndose en una "zona de paso" principalmente hacia el Centro Histórico.

3. CAUSAS

- Popularización del automóvil.
- Estacionamientos permitidos en los carriles de algunas vías arteriales, lo que disminuye su capacidad.
- El diseño de las vías no fue concebido para absorber los volúmenes de tráfico que soporta actualmente El Ejido.
- El sector se ha convertido en una zona de paso hacia otros puntos de la ciudad, especialmente al Centro Histórico.
- La especialización de usos en ciertos tramos viales relacionados con el comercio, servicios y equipamientos ha generado el incremento de los volúmenes de tráfico.

4. EFECTOS

- Incrementos en los tiempos de movilización.
- Congestionamiento vehicular en las horas pico, en las vías principales, especialmente en sus intersecciones.
- Tramos que presentan conflictos en el tráfico vehicular, por lo que los conductores realizan maniobras forzadas que pueden ocasionar accidentes.
- Inseguridad para la movilización no motorizada (peatones y ciclistas) en intersecciones conflictivas.
- Disminución de la capacidad vehicular.
- Afectación a las condiciones funcionales de las vías, generando dificultad para absorber el tráfico de paso.
- Deterioro de la calzada

5. FOTOGRAFÍA



6. EVOLUCIÓN ESPERADA

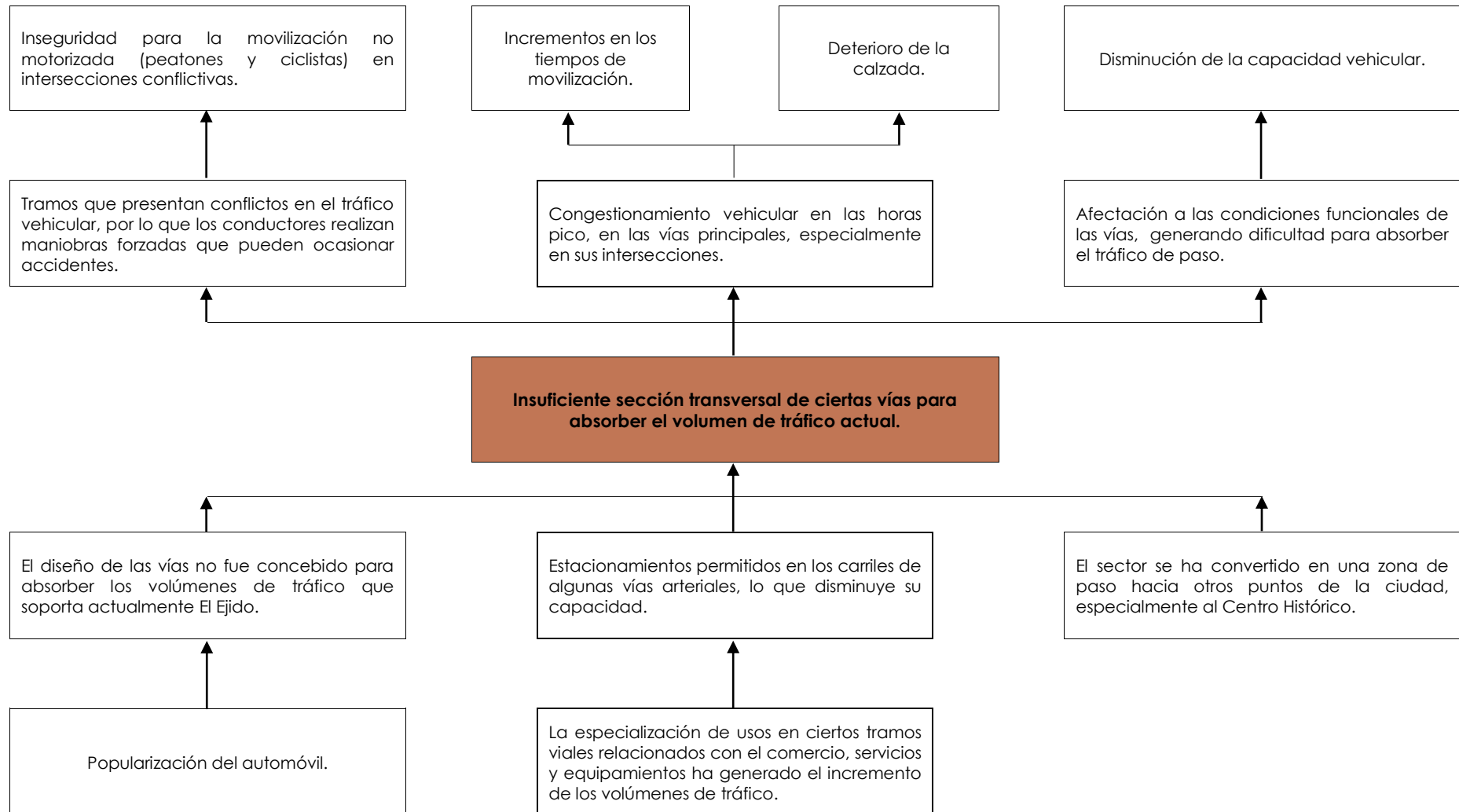
1. Muy positivo
2. Positivo
3. Indiferente
4. Negativo
5. Muy negativo

7. URGENCIA DE INTERVENCIÓN

1. Inmediato
2. Corto plazo
3. Mediano plazo
4. Largo plazo

8. MAGNITUD

1. Muy leve
2. Leve
3. Moderado
4. Grave
5. Crítico



Identificación y caracterización del problema TRANSPORTE Y TRÁNSITO VEHICULAR

1. NOMBRE DEL PROBLEMA

Alto flujo vehicular en horas pico, principalmente en las intersecciones entre vías arteriales.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Los usos del suelo vinculados al comercio y servicios, los estacionamientos en las vías, las limitadas secciones transversales y el incremento en el parque automotor ha generado que existan altos volúmenes de tráfico en el sector especialmente en las intersecciones entre la Av. Loja y 12 de Abril y la Av. Solano y Av. 12 de Abril, en los cuales circulan aproximadamente 30 000 vehículos diarios, en cada uno de ellas, de las cuales más del 90% son vehículos livianos; este fenómeno es más visible en las horas picos, puesto que son puntos de conexión principalmente con el Centro Histórico.

3. CAUSAS

- Concentración de equipamientos, comercios y servicios.
- El déficit de estacionamientos, ocupando carriles de las vías con este fin.
- Incremento del parque automotor, dado por la popularización y accesibilidad de la propiedad del vehículo.
- Falta de cultura de ciertos conductores que entorpecen la circulación vehicular.
- Ciertas secciones viales no fueron diseñadas para absorber el tráfico actual.
- Demanda de transporte para la movilización particular.

4. EFECTOS

- Incremento en tiempos de viaje.
- Deterioro de la calzada.
- Búsqueda de medios alternativos para la movilización a través de motos y bicicletas.
- Inseguridad para la población debido al incumplimiento de las normas de tránsito (velocidad, maniobras, etc.)
- Contaminación ambiental del sector.

5. FOTOGRAFÍA



6. EVOLUCIÓN ESPERADA

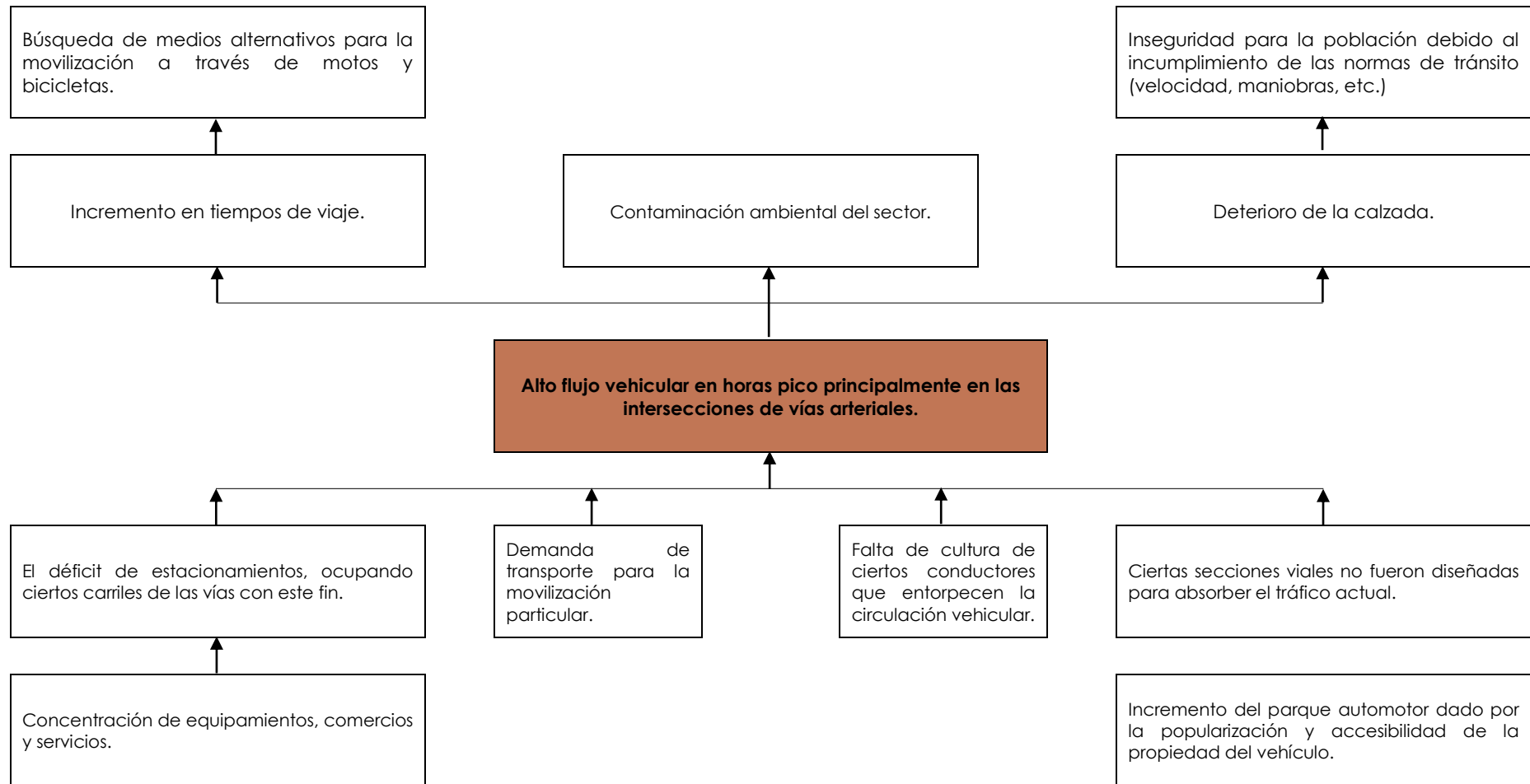
1. Muy positivo
2. Positivo
3. Indiferente
4. Negativo
5. Muy negativo

7. URGENCIA DE INTERVENCIÓN

1. Inmediato
2. Corto plazo
3. Mediano plazo
4. Largo plazo

8. MAGNITUD

1. Muy leve
2. Leve
3. Moderado
4. Grave
5. Crítico



Identificación y caracterización del problema EQUIPAMIENTOS

1. NOMBRE DEL PROBLEMA

Tendencia excesiva de concentración de servicios administrativos, educativos y de salud.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

La implantación de distintos equipamientos relacionados a la administración, servicios, educación y de salud, es evidentemente progresiva, localizándose principalmente en ciertos ejes y sectores de El Ejido, dichos usos son el resultado de la desconcentración del Centro Histórico y han traído consigo problemas como la contaminación, deficiente sistema de movilidad en el sector, congestión vehicular y concentración de actividades complementarias en zonas inmediatas a estos.

3. CAUSAS

- El Ejido se ha convertido en una zona de desconcentración del Centro Histórico.
- Gran cantidad de personas que congregan dichos usos.
- Preferencia del sector para la inversión económica al emplazar nuevos equipamientos.
- Incumplimiento de normas que regulan la dotación de espacios de parqueo por equipamiento.
- Adecuada infraestructura para absorber la demanda requerida por estos usos.
- Ubicación estratégica del sector con respecto a la ciudad.

4. EFECTOS

- Contaminación y deterioro ambiental por el aumento de tráfico.
- Congestión vehicular.
- Cambios drásticos en las características de ocupación del suelo.
- Alza de precios del suelo.
- Alto número de población flotante.
- Concentración de usos de suelo complementarias a estos.
- Especialización de zonas de acuerdo al tipo de equipamiento.

5. FOTOGRAFÍA



6. EVOLUCIÓN ESPERADA

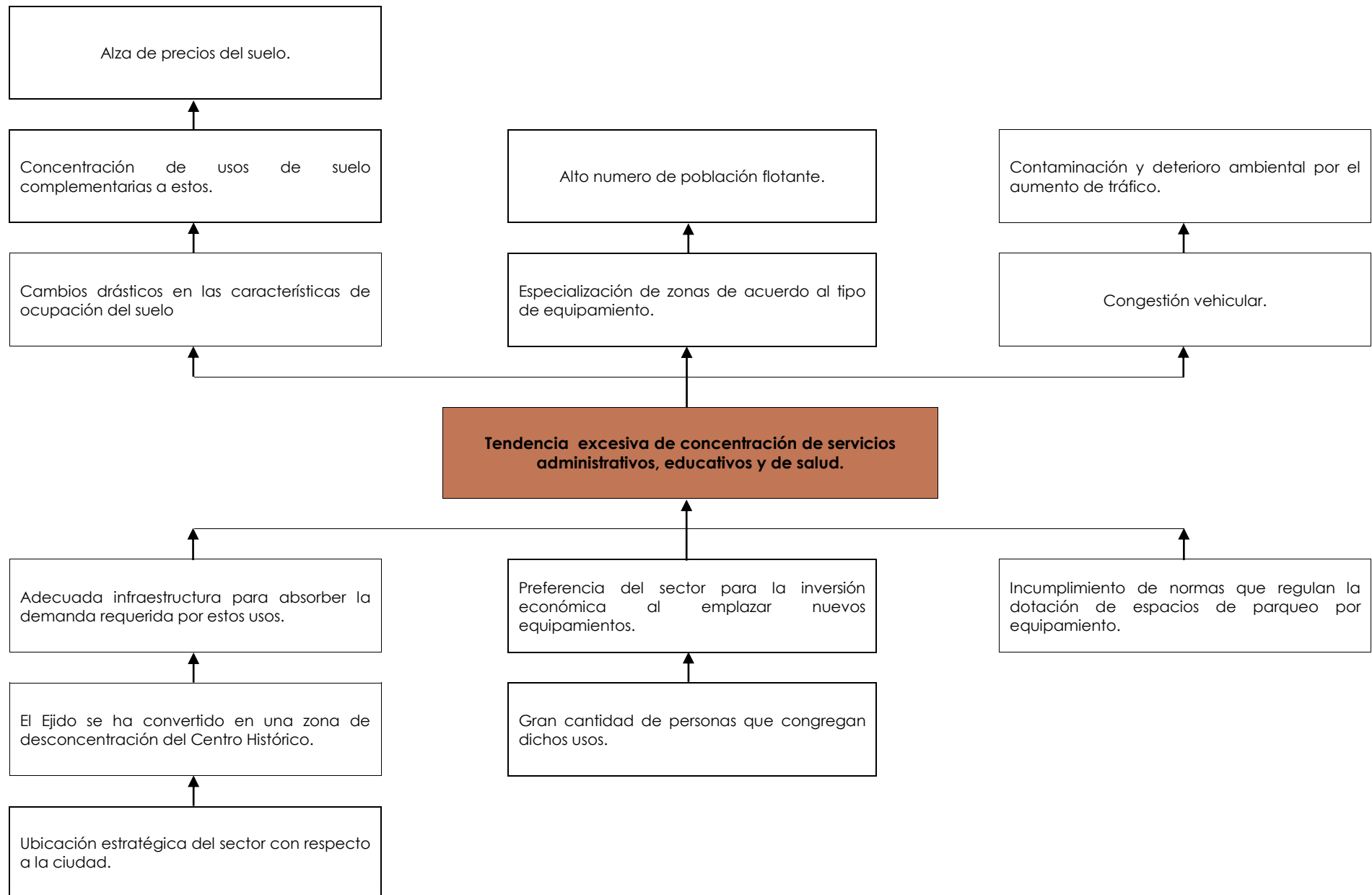
1. Muy positivo
2. Positivo
3. Indiferente
4. Negativo
5. Muy negativo

7. URGENCIA DE INTERVENCIÓN

1. Inmediato
2. Corto plazo
3. Mediano plazo
4. Largo plazo

8. MAGNITUD

1. Muy leve
2. Leve
3. Moderado
4. Grave
5. Crítico



Identificación y caracterización del problema PAISAJE

1. NOMBRE DEL PROBLEMA

Pérdida de importantes visuales por la implantación de edificaciones en altura, convirtiéndose en barreras arquitectónicas.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

En El Ejido se aprecia una gran cantidad de edificaciones de distintas épocas que son evidencia de la evolución de la ciudad, estas edificaciones sumadas a las condiciones ambientales y paisajísticas, le han dado identidad y reconocimiento. Sin embargo, el interés de ciertos grupos sobre el sector, ha tenido como consecuencia la implantación de edificios mayores a 4 pisos que han alterado la imagen urbana, en un sector donde la altura predominante es de dos y tres pisos, obstaculizando las visuales desde y hacia El Ejido, disminuyendo su calidad paisajística que ha caracterizado al sector, siendo una de ellas la afectación a la cuenca visual de algunos puntos importantes como; El Barranco, Turi y la Virgen de Bronce, además de ciertos tramos en ejes viales de las avenidas 12 de Abril, 10 de Agosto y en la Av. José Peralta en la que se ubican una gran cantidad de edificaciones en altura.

3. CAUSAS

- Tendencia a la construcción en altura.
- Vulnerabilidad e inobservancia normativa en cuanto a la altura máxima de la edificación.
- Corrupción por parte de las autoridades competentes para cumplir y hacer cumplir la normativa.
- Presión inmobiliaria por las cualidades del sector como: su ubicación, contexto, infraestructura, calidad ambiental, estatus socio-económico, etc.
- El incremento del precio del suelo en el sector genera su máximo aprovechamiento para recuperar lo invertido.

4. EFECTOS

- Obstáculo visual desde los miradores de donde se contempla El Ejido.
- Disminución de la calidad ambiental y paisajística que ha distinguido al sector.
- Pérdida de la identidad del sector.
- Deterioro de la imagen urbana del sector.
- Riesgo a la declaratoria del Patrimonio Cultural de la Humanidad.

5. FOTOGRAFÍA



6. EVOLUCIÓN ESPERADA

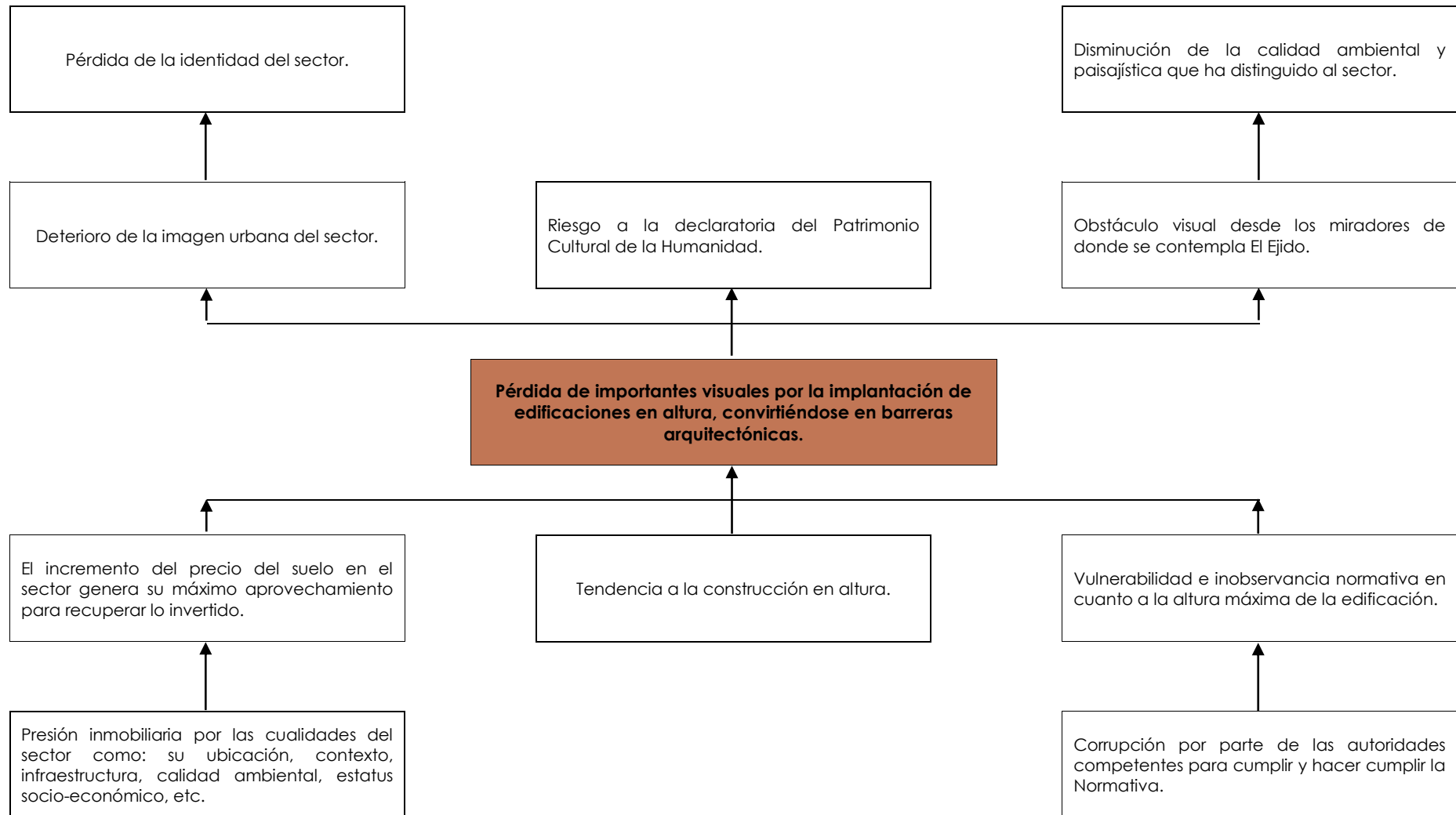
1. Muy positivo
2. Positivo
3. Indiferente
4. Negativo
5. Muy negativo

7. URGENCIA DE INTERVENCIÓN

1. Inmediato
2. Corto plazo
3. Mediano plazo
4. Largo plazo

8. MAGNITUD

1. Muy leve
2. Leve
3. Moderado
4. Grave
5. Crítico



Identificación y caracterización del problema PATRIMONIO EDIFICADO

1. NOMBRE DEL PROBLEMA

Subutilización de los bienes patrimoniales provocan su deterioro.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Generalmente los inmuebles patrimoniales son concebidos como viviendas, pero este es un uso no rentable, por ello los propietarios deciden readecuarlos para acoger usos más rentables, algunas veces estas intervenciones modifican y provocan un deterioro progresivo del inmueble. Otras edificaciones patrimoniales se encuentran en mal estado o abandonadas. Todas estas actuaciones perjudican al legado arquitectónico patrimonial que caracteriza al sector.

3. CAUSAS

- Intervenciones inadecuadas en los inmuebles, y algunas sin autorización.
- La debilidad de las autoridades competentes para la aplicación y control de normativas.
- Descoordinación por parte de los organismos encargados del inventario de los bienes.
- Débil gestión para acceder a préstamos financieros que permitan el mantenimiento del bien patrimonial.
- Readecuación de los bienes para otros usos con el fin de obtener beneficios económicos.

4. EFECTOS

- Disminución de la calidad paisajística del sector.
- Pérdida de la identidad arquitectónica patrimonial del sector.
- Sustitución de las edificaciones.
- Pérdida del bien inmueble.

5. FOTOGRAFÍA



6. EVOLUCIÓN ESPERADA

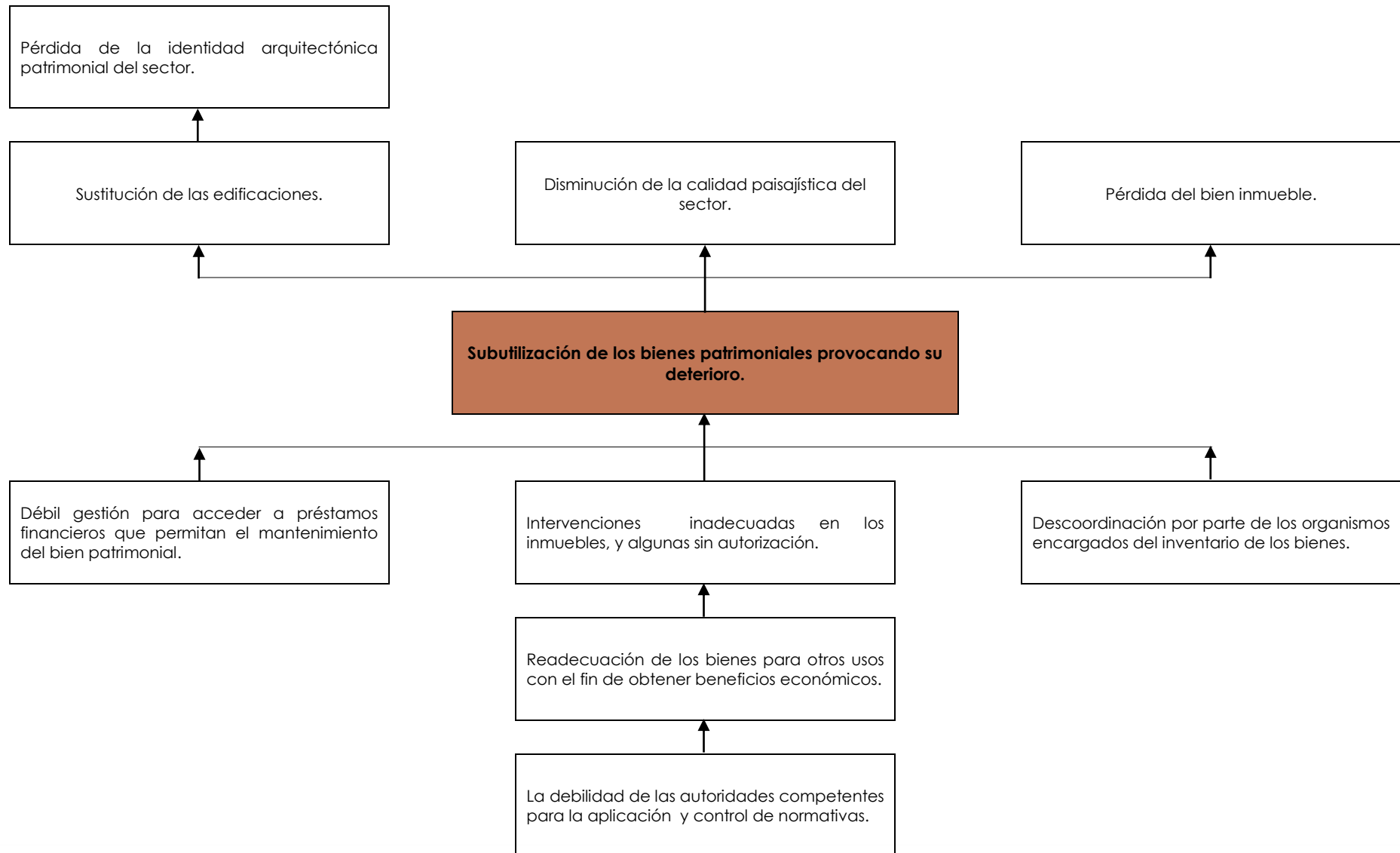
1. Muy positivo
2. Positivo
3. Indiferente
4. Negativo
5. Muy negativo

7. URGENCIA DE INTERVENCIÓN

1. Inmediato
2. Corto plazo
3. Mediano plazo
4. Largo plazo

8. MAGNITUD

1. Muy leve
2. Leve
3. Moderado
4. Grave
5. Crítico



Identificación y caracterización del problema VIVIENDA

1. NOMBRE DEL PROBLEMA

Pérdida de importancia de la función residencial.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Según la normativa que regula a El Ejido se denominan "ejes urbanos" a las principales avenidas como la Av. Solano, Remigio Crespo, 12 de Abril, entre otras, las mismas que crean focos lineales de atracción para zonas comerciales, bancarias, recreativas, etc. Sin embargo, la concentración de dichas actividades inevitablemente obligan a la readecuación de edificaciones residenciales para albergar otro tipo de usos, disminuyendo notablemente la función residencial por no decir su desaparición total.

3. CAUSAS

- Alta demanda de espacios destinados a servicios y comercio.
- Deficiente control en el cambio de uso de suelo, frente a los procesos de renovación.
- Reemplazo indiscriminado del uso residencial por comercio y servicios.
- Difícil posibilidad que la población media y baja puedan adquirir un bien inmobiliario
- Alto precio del suelo que incentiva la salida de los residentes de estos ejes.
- Subutilización de los bienes

4. EFECTOS

- Se produce un abuso en los precios de alquiler y venta de las edificaciones.
- Disminución de la densidad poblacional.
- Sensación de inseguridad y abandono en dichas zonas especialmente por las noches
- Tendencia progresiva a la concentración de usos rentables

5. FOTOGRAFÍA



6. EVOLUCIÓN ESPERADA

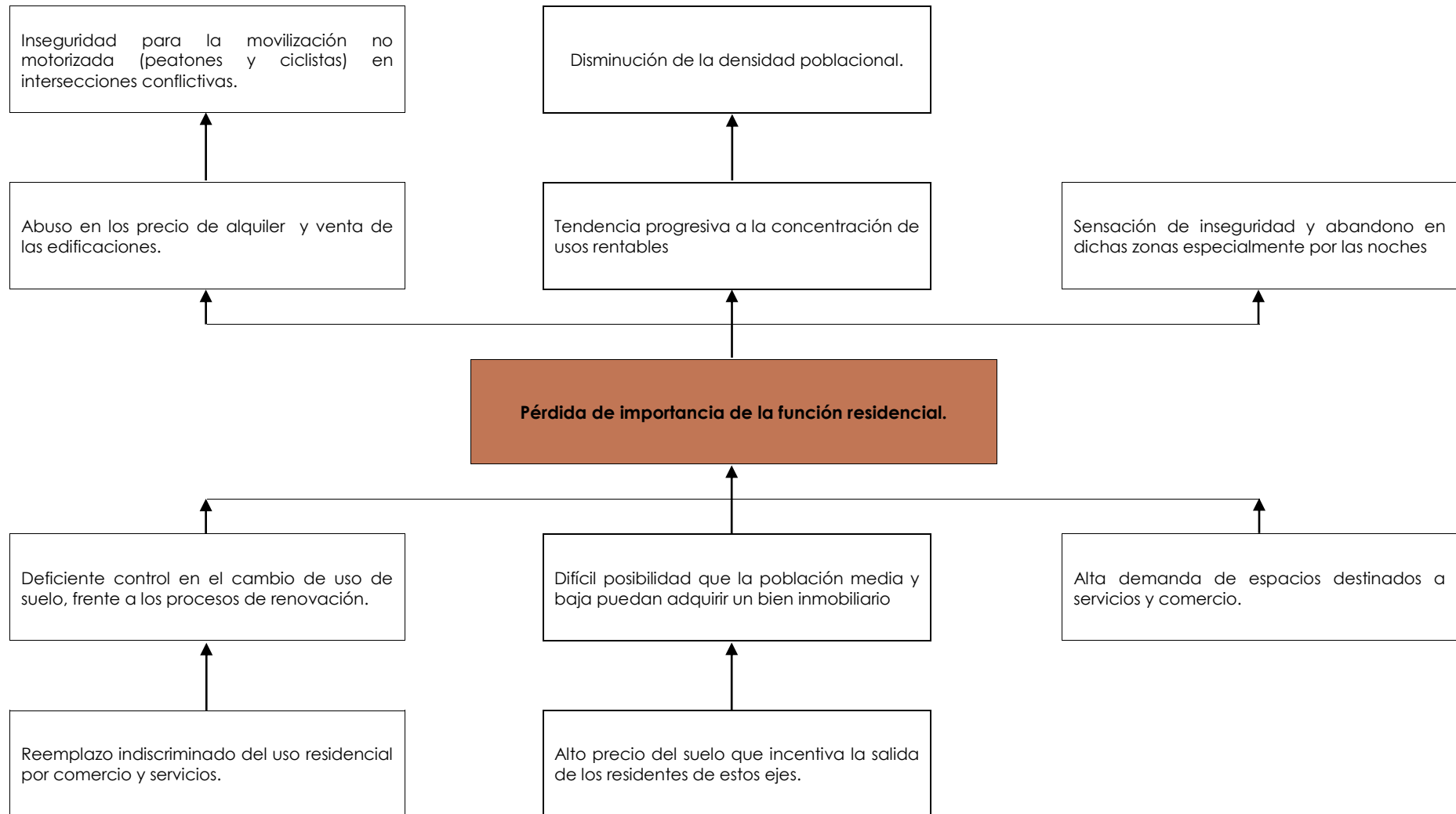
1. Muy positivo
2. Positivo
3. Indiferente
4. Negativo
5. Muy negativo

7. URGENCIA DE INTERVENCIÓN

1. Inmediato
2. Corto plazo
3. Mediano plazo
4. Largo plazo

8. MAGNITUD

1. Muy leve
2. Leve
3. Moderado
4. Grave
5. Crítico



Identificación y caracterización del problema

LEGISLACIÓN ACTUAL

1. NOMBRE DEL PROBLEMA

Deficiente gestión para la elaboración de un plan especial del sector en la cual se sustente la normativa de ocupación del suelo vigente.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

El Ejido constituye el primer ensanche del Centro Histórico, por lo que su importancia para la ciudad como parte del Patrimonio Cultural es inminente. Es así que la elaboración de un plan especial que permita conocer a detalle sus necesidades es indispensable, de manera que se puedan establecer propuestas para la conservación y protección de sus características como; cualidades paisajísticas, ambientales y arquitectónicas, pero sin dejar de considerar las necesidades propias de la dinámica de la ciudad. Estas consideraciones serán la base fundamental para la redacción de un congruente cuerpo normativo sobre ocupación del suelo en el sector. Sin embargo, las ordenanzas vigentes no cuentan con dicho sustento, que justifique las normas establecidas en ella, es por ello que no son las más idóneas para El Ejido.

3. CAUSAS

- Intereses de ciertos grupos económicos para la creación de normas en su beneficio.
- Vulnerabilidad e inobservancia por parte de las autoridades pertinentes sobre el cumplimiento de la normativa, agravado la situación de El Ejido.
- Aprovechamiento máximo de la infraestructura existente, para proyectos de densificación sin considerar los efectos negativos que este proceso conlleva.

4. EFECTOS

- Pérdida de la identidad del sector.
- Pérdida de importantes visuales desde y hacia el sector por la implantación de edificaciones en altura en zonas con potencial visual.
- Deterioro del patrimonio natural y edificado.
- Riesgo a la declaratoria del Patrimonio Cultural de la Humanidad.

5. FOTOGRAFÍA



6. EVOLUCIÓN ESPERADA

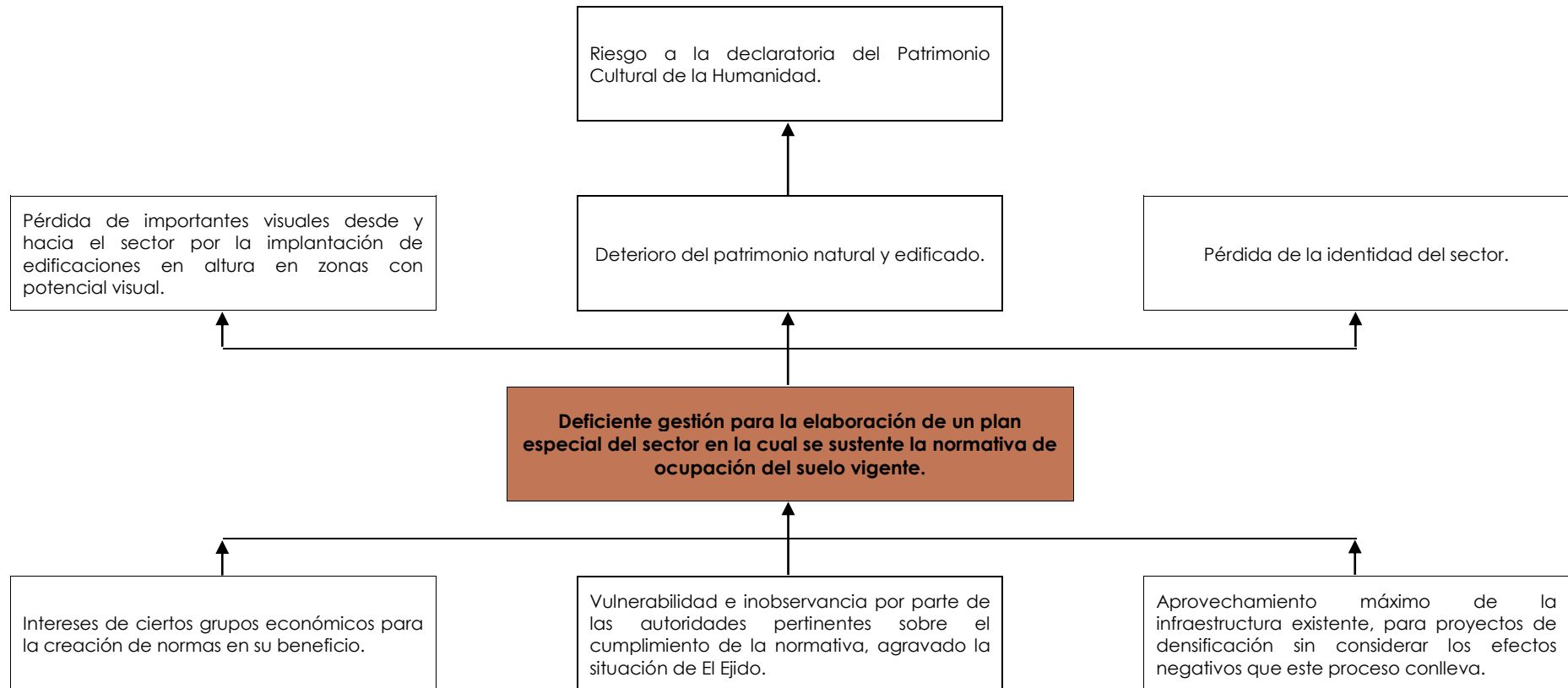
1. Muy positivo
2. Positivo
3. Indiferente
4. Negativo
5. Muy negativo

7. URGENCIA DE INTERVENCIÓN

1. Inmediato
2. Corto plazo
3. Mediano plazo
4. Largo plazo

8. MAGNITUD

1. Muy leve
2. Leve
3. Moderado
4. Grave
5. Crítico





3.3 Análisis FODA



MATRIZ FODA

USO DE SUELO

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
El Ejido sigue siendo una zona predominantemente residencial.	La declaratoria de El Ejido como Patrimonio Cultural del Estado en el 2010, lo convierte en una zona de protección ante futuras intervenciones	Incremento del precio del suelo en ciertos ejes viales debido al emplazamiento de usos rentables y a la presión inmobiliaria.	Gran inversión de capitales por grupos de interés debido a las características del sector modificando su morfología.
Mínimo número de unidades de uso incompatibles con la vivienda.	Existencia de instrumentos municipales para regulación del uso de suelo en el sector.	Desplazamiento del uso residencial por usos comerciales y de servicio.	Sustitución excesiva del uso residencial por comercios y servicios en ciertos subsectores de El Ejido.
La proximidad de usos por la existencia de equipamientos, servicios y comercios, evitando grandes desplazamientos.		Readecuación de edificaciones para la renovación de usos modificando su contexto.	Saturación de ejes comerciales y de servicios ocasionando incremento del volumen de tráfico y demanda de estacionamientos.
La descentralización de ciertos usos del Centro Histórico hacia El Ejido como los Ministerios, oficinas del GAD Municipal, entre otros.			Despoblamiento de ciertos ejes por la sustitución de la vivienda.
La infraestructura existente es apta para absorber los nuevos usos y mayores densidades.			



		OPORTUNIDADES		AMENAZAS				BALANCE			
	ANÁLISIS FODA	La declaratoria de El Ejido como Patrimonio Cultural del Estado en el 2010, lo convierte en una zona de protección ante futuras intervenciones	Existencia de instrumentos municipales para regulación del uso de suelo en el sector.	Gran inversión de capitales por grupos de interés debido a las características del sector modificando su morfología.	Sustitución excesiva del uso residencial por comercios y servicios en ciertos subsectores de El Ejido.	Saturación de ejes comerciales y de servicios ocasionando incremento del volumen de tráfico y demanda de estacionamientos.	Despoblamiento de ciertos ejes por la sustitución de la vivienda.	N+	N-	N=	RESULTADO
FORTALEZAS	El Ejido sigue siendo una zona predominantemente residencial.	+	+	=	-	-	+	14	12	4	14 (+)
	Mínimo número de unidades de uso incompatibles con la vivienda.	+	+	=	=	=	+				
	La proximidad de usos por la existencia de equipamientos, servicios y comercios, evitando grandes desplazamientos.	+	+	-	-	-	-				
	La descentralización de ciertos usos del Centro Histórico hacia El Ejido como los Ministerios, oficinas del GAD Municipal, entre otros.	+	+	-	-	-	-				
	La infraestructura existente es apta para absorber los nuevos usos y mayores densidades.	+	+	-	-	+	+				
DEBILIDADES	Incremento del precio del suelo en ciertos ejes viales debido al emplazamiento de usos rentables y a la presión inmobiliaria.	=	=	-	-	-	-	12	13	11	13 (-)
	Desplazamiento del uso residencial por usos comerciales y de servicio.	+	+	-	-	-	-				
	Readecuación de edificaciones para la renovación de usos modificando su contexto.	+	+	-	-	-	-				
BALANCE	N+	14		4				USO			
	N-	0		24							
	N=	2		4							
	RESULTADO	14 (+)		24 (-)							

BALANCE MATRIZ F.O.D.A

Las Fortalezas dan un balance positivo (14+), lo que significa que no existen dificultades para aprovecharlas, es decir se debe seguir con las estrategias y a su vez fortalecer los puntos fuertes mediante estrategias ofensivas.

En la columna de las Oportunidades el resultado fue positivo (14 +), por lo tanto se debería continuar con las estrategias utilizadas, debido a que el sector ha podido aprovechar las oportunidades o potencialidades externas, además demuestra que disminuye las debilidades, minimizando los riesgos existentes.

En el cruce del balance de las Debilidades el resultado es negativo (13-), por lo que se debería intervenir y formular estrategias adaptativas y de supervivencia dirigidas a los cruces responsables del balance negativo, debido a que ciertas debilidades no permiten aprovechar las oportunidades, impidiendo el correcto desarrollo del sector.

En las Amenazas el balance es negativo (24 -), lo que indica que se deberían formular estrategias de limitaciones o desafíos a corto plazo, para evitar que se incremente las debilidades del sector respecto a uso de suelo, así también se deberán optimizar las fortalezas para enfrentar a los riesgos provenientes del exterior.

PROGNOSIS

Debido a la proximidad de El Ejido con el Centro Histórico y sobre todo a sus cualidades, el sector se ha convertido en punto de atracción para los distintos grupos de interés que invierten grandes capitales, modificando así las características de uso, por esta razón en los últimos 15 años los usos se han incrementado notoriamente, especialmente los “uso rentables” referentes a comercio y servicios. Estos usos se desarrollan en todos los subsectores, convirtiéndose El Ejido en una extensión del Centro Histórico.

Actualmente en el sector existe un considerable congestionamiento vehicular y de seguir con esta tendencia de incremento de usos, El Ejido se convertirá en un lugar con caos vehicular, donde ya no se podrá transitar con facilidad. Ocasionando a su vez contaminación ambiental debido al ruido y a los gases que emiten los automotores.

Otro problema que trae consigo es el cambio a la imagen urbana debido a que mientras más uso hay, más estacionamientos se necesitan, y los propietarios para “aprovechar el suelo” deciden ocupar los retiros con dicho fin, alterando las características del sector reemplazando las áreas verdes por pavimento.

La sustitución del uso residencial se va evidenciando poco a poco en ciertas zonas, readecuando o vendiendo las edificaciones con el fin de obtener beneficios económicos, lo que a su vez a un gran problema como es el “despoblamiento” del sector.



MATRIZ FODA

OCUPACIÓN DEL SUELO

FORTALEZAS

La mayoría de las características de ocupación son homogéneas en todo el sector.

Algunas edificaciones aún conservan las características bajo las cuales fue concebido inicialmente el sector, es decir amplios predios con generosas áreas verdes y el tipo de implantación de la edificación aislada.

La presencia mayoritaria de edificaciones de baja altura, permite el disfrute de las cualidades paisajísticas de la ciudad y su entorno inmediato.

Las edificaciones en general se encuentran en buen estado.

OPORTUNIDADES

La declaratoria de El Ejido como patrimonio cultural del Estado en el 2010 como herramienta para la intervención de futuras actuaciones en las edificaciones.

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).

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

DEBILIDADES

La densidad poblacional es demasiado baja en algunos sectores.

Existencia de edificaciones en altura que afectan el confort habitacional de los adyacentes, restándoles a estas soleamiento e iluminación.

Sustitución de edificaciones de valor por la presión inmobiliaria que se ha ejercido en el sector, causado por el interés particular.

AMENAZAS

Tendencia de construcciones en altura, que alteran las características propias de ocupación del sector.

El fraccionamiento del suelo entendido como la unión de varios lotes para la construcción de edificios.

		OPORTUNIDADES			AMENAZAS		BALANCE			
	ANÁLISIS FODA	La declaratoria de El Ejido como patrimonio cultural del Estado en el 2010 como herramienta para la intervención de futuras actuaciones en las edificaciones.	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).	Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca.	Tendencia de construcciones en altura, que alteran las características propias de ocupación del sector.	El fraccionamiento del suelo entendido como la unión de varios lotes para la construcción de edificios.	N+	N-	N=	RESULTADO
FORTALEZAS	La mayoría de las características de ocupación son homogéneas en todo el sector.	=	+	+	=	=	14	0	6	14 (+)
	Algunas edificaciones aún conservan las características bajo las cuales fue concebido inicialmente el sector, es decir amplios predios con generosas áreas verdes y el tipo de implantación de la edificación aislada.	+	+	+	+	+				
	La presencia mayoritaria de edificaciones de baja altura, permite el disfrute de las cualidades paisajísticas de la ciudad y su entorno inmediato.	+	+	+	+	=				
	Las edificaciones en general se encuentran en buen estado.	+	+	+	=	=				
DEBILIDADES	La densidad poblacional es demasiado baja en algunos sectores.	+	+	=	-	-	9	6	2	9 (+)
	Existencia de edificaciones en altura que afectan el confort habitacional de los adyacentes, restándoles a estas soleamiento e iluminación.	+	+	=	-	-				
	Sustitución de edificaciones de valor por la presión inmobiliaria que se ha ejercido en el sector, causado por el interés particular.	+	+	+	-	-				
BALANCE	N+	18			3		OCUPACIÓN DEL SUELO			
	N-	0			6					
	N=	3			5					
	RESULTADO	18 (+)			6 (-)					



BALANCE MATRIZ F.O.D.A

De acuerdo al balance matriz FODA, en la columna oportunidades se obtiene un contundente balance positivo, lo cual indica que no existe dificultad estratégica para aprovechar la oportunidad, sin embargo se puede mejorar mucho más planteando estrategias ofensivas que maximice las fortalezas para aprovechar las oportunidades.

En la columna de amenazas, el balance obtenido es 6(-), lo que indica que se debe resolver el problema formulando estrategias defensivas, orientadas a reducir las amenazas utilizando las fortalezas.

Para la columna fortalezas, el resultado obtenido es 14(+), lo que indica que se deberán plantear estrategias defensivas que ayuden a disminuir la intensidad de las debilidades y amenazas, potencializando las fortalezas.

En la columna debilidades, se obtuvo un resultado 9(+), por lo que se recomienda actuar mediante estrategias defensivas que nos permitan reducir el riesgo y así eliminar los problemas existentes en El Ejido.

PROGNOSIS

El estudio realizado sobre el diagnóstico de ocupación de suelo ha permitido identificar características positivas como negativas del sector, las mismas que analizadas en un escenario tendencial permiten apreciar si favorecerán o afectarán a la población y a su entorno.

El Ejido esta 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. Es notable la aparición de edificios relativamente altos, lo cual indica una tendencia de desaparición de la condición horizontal predominante que rige al sector El Ejido.

Además las condiciones de intervenir decisivamente en el proceso edificatorio actualmente, transcurren al margen de la cultura arquitectónica. Sumado el alto grado de consolidación de 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 si, dicha realidad seguramente se mantendrá o se agravará.

En cuanto a la densidad poblacional la tendencia es positiva, pero deberá aumentarse sin llegar a saturarla porque el sector es indudablemente diverso y posee las condiciones necesarias para albergar a numerosa población, el reto consiste en intervenir y construir de acuerdo con las actuales condiciones culturales y productivas.

Seguramente la renovación no va a parar pero deberá ser una intervención respetuosa para abordar el problema, que supone intervenir en una estructura formal, en un lugar que ya tiene forma.

MATRIZ FODA

VIALIDAD

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
El Ejido está conformado por vías arteriales, facilitando su comunicación con el resto de la ciudad.	La declaratoria de El Ejido como Patrimonio Cultural del Estado en el 2010 ha generado varios proyectos para su protección y conservación.	La sección de ciertas vías del sector no son suficientes para absorber los volúmenes de tráfico actuales.	Deterioro progresivo de las vías que soportan un alto volumen de tráfico.
La existencia de varios puentes que comunican a El Ejido con el Centro Histórico y la zona Sur de la ciudad.	Programa de rehabilitación de bordillos y veredas.	Falta de claridad en la jerarquización de la red vial.	Irrespeto por parte de ciertos conductores al no respetar su carril de circulación, pudiendo provocar accidentes de tránsito.
La infraestructura vial existente en general se encuentra en buen estado.	Proyecto de recuperación del sistema de monumentos, iluminación y ciclovías.	La existencia de estacionamientos en las vías disminuyen su capacidad.	Inadecuado diseño de ciclovías en las intersecciones poniendo en riesgo la vida de los ciclistas.
Dispone de una adecuada señalización horizontal y vertical, que recibe constante mantenimiento.		La sección de aceras es muy reducida, especialmente en tramos de calles históricas como: El Batán, Las Herrerías y La Av. Loja.	
El diseño de ciertas vías con franjas verdes y vegetación enriquece el paisaje urbano.		Invasión de vías por parte de algunos ciudadanos para actividades de diversión.	
Implementación de ciclovías en avenidas principales como: Loja, Solano y Remigio Crespo.			



		OPORTUNIDADES			AMENAZAS			BALANCE			
	ANÁLISIS FODA	La declaratoria de El Ejido como Patrimonio Cultural del Estado en el 2010 ha generado varios proyectos para su protección y conservación.	Programa de rehabilitación de bordillos y veredas.	Proyecto recuperación de sistema de monumentos, iluminación y ciclovías.	Deterioro progresivo de las vías que soportan un alto volumen de tráfico.	Irrespeto por parte de ciertos conductores al no respetar su carril de circulación, pudiendo provocar accidentes de tránsito.	Inadecuado diseño de ciclovías en las intersecciones poniendo en riesgo la vida de los ciclistas.	N+	N-	N=	RESULTADO
FORTALEZAS	El Ejido está conformado por vías arteriales, facilitando su comunicación con el resto de la ciudad.	=	=	=	-	=	-	18	3	15	18 (+)
	La existencia de varios puentes que comunican a El Ejido con el Centro Histórico y la zona Sur de la ciudad.	+	=	=	-	=	=				
	La infraestructura vial existente en general se encuentra en buen estado.	+	+	+	+	+	+				
	Dispone de una adecuada señalización horizontal y vertical, que recibe constante mantenimiento.	+	=	+	=	+	+				
	El diseño de ciertas vías con franjas verdes y vegetación enriquece el paisaje urbano.	+	=	+	=	=	=				
	Implementación de ciclovías en avenidas principales como: Loja, Solano y Remigio Crespo.	+	+	+	+	=	+				
DEBILIDADES	La sección transversal de ciertas vías del sector no son suficientes para absorber los volúmenes de tráfico actuales.	=	-	=	-	-	-	6	12	12	12 (-)
	Falta de claridad en la jerarquización de la red vial.	-	+	=	-	-	-				
	La existencia de estacionamientos en las vías disminuyen su capacidad.	=	+	+	-	-	=				
	La sección de aceras es muy reducida, especialmente en tramos de calles históricas como: El Batán, Las Herrerías y La Av. Loja.	+	+	+	=	=	=				
	Invasión de vías por parte de algunos ciudadanos para actividades de diversión.	-	=	=	=	-	=				
BALANCE	N+	17			7			VIALIDAD			
	N-	3			12						
	N=	13			14						
	RESULTADO	17 (+)			14 (=)						

BALANCE MATRIZ FODA

Del análisis realizado, las fortalezas dan un balance positivo (18+), lo que indica que no existen mayores dificultades para aprovecharlas. En este caso se deben tomar estrategias ofensivas orientadas a fortalecer los puntos fuertes.

El resultado obtenido de la columna de oportunidades dio positivo (17+), significa que no existe mayor dificultad para aprovechar las oportunidades que ofrece el sector, principalmente, la declaratoria de El Ejido como Patrimonio Cultural del Estado en el 2010, lo que ha generado varios proyectos para su protección y conservación. Ante lo cual se sugiere intervenir con estrategias ofensivas orientadas a fortalecer los puntos que actualmente se presentan como fuertes.

Las debilidades del sistema vial dan como resultado un balance tanto negativo como indiferente (12-), por lo que se aconseja formular estrategias dirigidas a las oportunidades y amenazas que generan el balance negativo. Debiendo tomarse estrategias defensivas, orientadas a reducir las debilidades y a que éstas no incrementen el riesgo de las amenazas y reactivas orientadas a mejorar las fortalezas.

- En el caso negativo, se deberían tomar estrategias defensivas orientadas a reducir las debilidades y a que éstas no incrementen el riesgo derivado de las amenazas y reactivas orientadas a mejorar las fortalezas y a eliminar las amenazas. Por ejemplo, no se debería permitir el uso de parqueaderos en vías con alto volumen de tráfico, puesto que esto no solo disminuye la capacidad de dichas vías, sino también puede provocar accidentes ya que los conductores muchas veces deben realizar maniobras forzadas para poder integrarse nuevamente a los carriles de circulación.
- Para el caso indiferente, indica situaciones que no siendo peligrosas deben tomarse en cuenta al menos a mediano plazo, para lo cual se deberían tomar estrategias adaptativas orientadas a evitar el incremento de las amenazas.

En cuanto a las amenazas del sistema vial se obtuvo un balance indiferente (14=), lo que indica que los inconvenientes que existen pueden ser controlados y reducir el impacto negativo que estas puedan tener de manera que se mitiguen al máximo.

PROGNOSIS

En general el estado del sistema vial es bueno, sin embargo el acelerado incremento de usos relacionados con el comercio y servicios, ha traído consigo problemas de congestión vehicular, puesto que la mayoría de las calles donde se concentran este tipo de usos utilizan ciertos carriles de circulación para estacionamiento, disminuyendo así su capacidad.

A lo que se suma el hecho de que las vías no fueron diseñadas para absorber los volúmenes de tráfico actuales, pues se debe tener presente que El Ejido se ha convertido en un sector importante de conexión con el resto de la ciudad.

Por lo que se puede concluir que, de persistir estos problemas el sistema vial podría colapsar por el acelerado incremento de los volúmenes de tráfico, generando inconvenientes para la movilización tanto del peatón como del mismo vehículo, atentando la seguridad de la población y aumentando el riesgo de accidentalidad.



MATRIZ FODA

TRANSPORTE Y TRÁNSITO VEHICULAR

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
El sistema de transporte público abastece todo el sector, facilitando la comunicación con otras zonas de la ciudad.	Plan de Movilidad de Cuenca (2015)	Ciertas unidades de transporte público, buses, se encuentran en mal estado y prestan un servicio deficiente.	Incremento de accidentes provocados por el irrespeto a las normas de tránsito.
Más de la mitad de líneas de buses existentes en la ciudad circulan diariamente por el sector.	Proyecto de "Red de ciclovías urbanas y Bicicleta pública para la ciudad de Cuenca"	Congestionamiento vehicular en horas pico en las vías arteriales, principalmente en sus intersecciones.	Caos vehicular y aumento de volúmenes de tráfico por falta de estacionamientos demandados por la saturación de usos.
Existencia de organismos para el control de tráfico y estacionamientos en lugares no permitidos.	Programas de incentivo para el uso de bicicleta como medio de movilización.	La presencia de equipamientos, comercio y servicios que demandan plazas de parqueo ocupan las calles con dicho fin, afectando a la fluidez del tráfico vehicular.	Deterioro de las vías que soportan altos flujos vehiculares.
Existencia de ciclovías en ciertas vías arteriales que promueven la movilización no motorizada.	Campaña de concientización hacia los conductores para el respeto al ciclista y a los peatones.	Autorización de parqueo en ciertas vías con considerable flujo vehicular.	Contaminación ambiental y visual por la emisión de gases tóxicos y ruidos producidos por los vehículos.
			Alta dependencia del automóvil, con graves consecuencias para el sector como la contaminación y congestión vehicular.

		OPORTUNIDADES				AMENAZAS					BALANCE			
	ANÁLISIS FODA	Plan de Movilidad de Cuenca (2015)	Proyecto de "Red de ciclovías urbanas y Bicicleta pública para la ciudad de Cuenca"	Programas de incentivo para el uso de bicicleta como medio de movilización.	Campaña de concientización hacia los conductores para el respeto al ciclista y a los peatones.	Incremento de accidentes provocados por el irrespeto a las normas de tránsito.	Caos vehicular y aumento de volúmenes de tráfico por falta de estacionamientos demandados por la saturación de usos.	Deterioro de las vías que soportan altos flujos vehiculares.	Contaminación ambiental y visual por la emisión de gases tóxicos y ruidos producidos por los vehículos.	Alta dependencia del automóvil, con graves consecuencias para el sector como la contaminación y congestión vehicular.	N+	N-	N=	RESULTADO
FORTALEZAS	El sistema de transporte público abastece todo el sector, facilitando la comunicación con otras zonas de la ciudad.	+	+	+	+	-	-	-	-	+	22	10	4	22 (+)
	Más de la mitad de líneas de buses existentes en la ciudad circulan diariamente por el sector.	+	-	+	+	-	-	-	-	+				
	Existencia de organismos para el control de tráfico y estacionamientos en lugares no permitidos.	+	+	+	=	+	+	=	=	=				
	Existencia de ciclovías en ciertas vías arteriales que promueven la movilización no motorizada.	+	+	+	+	-	+	+	+	+				
DEBILIDADES	Ciertas unidades de transporte público, buses, se encuentran en mal estado y prestan un servicio deficiente	+	=	=	+	-	-	+	-	-	12	13	11	13 (-)
	Congestionamiento vehicular en horas pico en las vías arteriales, principalmente en sus intersecciones.	+	+	+	+	-	-	-	-	+				
	La presencia de equipamientos, comercio y servicios que demandan plazas de parqueo ocupan las calles con dicho fin, afectando a la fluidez del tráfico vehicular.	+	+	+	=	=	-	-	=	=				
	Autorización de parqueo en ciertas vías con considerable flujo vehicular.	+	=	=	=	=	-	=	-	-				
BALANCE	N+	24				10					TRANSPORTE			
	N-	1				22								
	N=	7				7								
	RESULTADO	24 (+)				22 (-)								



BALANCE MATRIZ F.O.D.A

De acuerdo al análisis del balance matriz FODA, en la columna de las Fortalezas, el resultado obtenido es positivo (22 +), lo que se recomienda continuar con las estrategias realizadas hasta el momento, debido a que el sector está aprovechando de las oportunidades o potencialidades externas, además enfrenta las amenazas del entorno, minimizando riesgos. Se debe seguir priorizando movilizaciones alternativas y creando infraestructura y proyectos referentes a ciclovías, así como el mejoramiento del transporte público.

En la columna de Oportunidades se obtiene un balance positivo (24+), lo cual indica que no existe dificultad estratégica para aprovechar las oportunidades, sin embargo se puede mejorar mucho más, plantando estrategias ofensivas que maximice las fortalezas para aprovechar las oportunidades. Las mismas que deben priorizar al peatón antes que al vehículo.

En las Debilidades el resultado es negativo (13-), por lo que requiere de estrategias adaptativas y de supervivencia para poder aprovechar las oportunidades, reducir las amenazas y disminuir las debilidades.

Las Amenazas dan un balance negativo (22-), por lo que indica que existen problemas a resolver a corto plazo, centrándose en aquellas debilidades y fortalezas que resultaron con más cruces negativos. Por lo que se debería tomar estrategias defensivas orientadas a reducir las debilidades para impedir el incremento de riesgo.

PROGNOSIS

Actualmente en el sector existe un alto flujo vehicular especialmente en ciertas intersecciones debido a que El Ejido se ha convertido en un punto de conexión con el resto de la ciudad, especialmente con el Centro Histórico.

Las vías de El Ejido no fueron diseñadas para absorber los volúmenes de tráfico actuales y de seguir con el incremento en el parque automotor que transita por el sector, en poco tiempo se convertirá en un lugar con alta congestión vehicular generando muchas dificultades para la movilización no motorizada, atentando la seguridad de la población y a su vez aumentando el riesgo de accidentalidad.

La congestión también se debe a los estacionamientos permitidos en ciertas vías debido a que disminuyen la capacidad vial.

Otro problema es la contaminación tanto ambiental como paisajística debido al ruido y gases que emiten los automotores y con ello el deterioro de la imagen urbana del sector. Así como también el deterioro progresivo de la calzada y el incremento en tiempo de viaje.

MATRIZ FODA

EQUIPAMIENTOS

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
El Ejido cuenta con una gran cantidad de equipamientos en todas las áreas: educación, salud, abastecimiento, etc.	Disponibilidad por parte de las entidades competentes para la planificación y construcción de equipamientos de carácter público.	La concentración excesiva de equipamientos sobre todo de servicios de salud y educación pre-primaria que obligan a la población de la ciudad a desplazarse hacia El Ejido.	Preferencia por parte de la ciudadanía para hacer uso de determinados equipamientos con cierto prestigio, por ejemplo: El colegio La Salle, Benigno Malo, entre otros.
Existencia de numerosos equipamientos urbanos menores, que disminuyen los desplazamientos hacia otros sectores de la ciudad.	La disposición de las redes de infraestructura lo hacen un sector privilegiado, para la implantación de cualquier tipo de equipamiento.	Algunos equipamientos no cuentan con espacios de parqueo, o estos no son suficientes para absorber la gran demanda.	Aparecimiento progresivo de equipamientos que traen consigo conflictos de congestionamiento y aumento del tráfico vehicular.
Ubicación de algunos equipamientos mayores de alcance local e incluso regional.		Intervenciones inadecuadas en ciertas edificaciones para adaptar al uso de equipamientos.	
Cobertura de algunos equipamientos con capacidad para servir a gran parte de ciudad.		Déficit de equipamientos menores de recreación, el indicador de 9m ² /hab. se encuentra por debajo de la norma.	
Intervención y mantenimiento continuo para la mejora de equipamientos recreacionales.			



		OPORTUNIDADES		AMENAZAS		BALANCE			
	ANÁLISIS FODA	Disponibilidad por parte de las entidades competentes para la planificación y construcción de equipamientos de carácter publico.	La disposición de las redes de infraestructura lo hacen un sector privilegiado, para la implantación de cualquier tipo de equipamiento.	Preferencia por parte de la ciudadanía para hacer uso de determinados equipamientos con cierto prestigio, por ejemplo: El colegio La Salle, Benigno Malo, entre otros.	Aparecimiento progresivo de equipamientos que traen consigo conflictos de congestionamiento y aumento del tráfico vehicular.	N+	N-	N=	RESULTADO
FORTALEZAS	El Ejido cuenta con una gran cantidad de equipamientos en todas las áreas: educación, salud, abastecimiento, etc.	+	+	-	=	8	6	5	8 (+)
	Existencia de numerosos equipamientos urbanos menores, que disminuyen los desplazamientos hacia otros sectores de la ciudad.	+	+	-	-				
	Ubicación de algunos equipamientos mayores de alcance local e incluso regional.	=	+	-	=				
	Cobertura de algunos equipamientos con capacidad para servir a gran parte de ciudad.	+	+	=	-				
	Intervención y mantenimiento continuo para la mejora de equipamientos recreacionales.	+	=	-	=				
DEBILIDADES	La concentración excesiva de equipamientos sobre todo de servicios de salud y educación pre-primaria que obligan a la población de la ciudad a desplazarse hacia El Ejido.	-	-	-	=	2	8	2	8 (-)
	Algunos equipamientos no cuentan con espacios de parqueo, o estos no son suficientes para absorber la gran demanda.	-	=	-	-				
	Intervenciones inadecuadas en ciertas edificaciones para adaptar al uso de equipamientos.	+	+	-	-				
	Déficit de equipamientos menores de recreación, el indicador de 9m²/hab. se encuentra por debajo de la norma.	+	+	=	-				
BALANCE	N+	12		0		EQUIPAMIENTOS			
	N-	3		11					
	N=	2		6					
	RESULTADO	12 (+)		11 (-)					

BALANCE MATRIZ F.O.D.A

En la matriz FODA se puede observar que en el cruce de la fila correspondiente a fortalezas se ha obtenido como resultado 8(+), con lo cual se aconseja continuar con la destreza seguida hasta el momento, pues esta indica, que el sector se está aprovechando de las oportunidades o potencialidades externas, además que enfrenta las amenazas del entorno, minimizando los riesgos.

En el análisis de las debilidades, se puede observar un valor 8(-), por lo que se recomienda la formulación de estrategias defensivas y adaptativas, con la finalidad de reducir éstas debilidades mediante un aprovechamiento de las fortalezas.

En la columna de oportunidades tenemos 12(+), lo que significa que no existe dificultad estratégica para aprovechar la oportunidad que ofrece el entorno en la mayoría de los cruces. Es pertinente la implementación de estrategias que permitan optimizar éstas oportunidades para aprovecharlas en el mayor grado posible.

En relación a las amenazas, se ha obtenido un valor 11(-), esto nos muestra una alerta por la vulnerabilidad que tiene El Ejido en relación a las amenazas establecidas, por lo que se requiere tomar una actuación a corto plazo mediante estrategias defensivas, que nos permitan reducir el riesgo al que se encuentra expuesto el sector.

PROGNOSIS

Se ha identificado algunos hechos que están influyendo directamente en el normal desarrollo del sector.

Un fenómeno que afecta directamente a El Ejido es que se ha convertido en un nuevo centro de prestación de servicios, que no solo tiene cobertura local, sino la mayoría de equipamientos son de alcance regional, además la aparición de nuevos equipamientos como hospitales privados, edificios públicos de diferentes niveles de gobierno como es el caso de la Corte de Justicia, el MIPRO, el Ministerio de relaciones exteriores entre otros, los mismos que congregan una cantidad de usuarios que ocasionan diferentes problemas.

A pesar de la presencia de hechos positivos, estos paralelamente generan graves problemas en el sector como: el aumento de los tiempos de movilidad, debido a los grandes volúmenes de carros y escasos parqueaderos públicos, impactos relacionados con el medio ambiente y contaminación por ruido, deficiencia en su sistema vial especialmente en las horas pico, sumado al cambio de usos de suelo complementarios a este tipo de servicios y actividades. De seguir así El Ejido podrá volverse un sector alternativo a un Centro Histórico congestionado y caótico.

Cabe mencionar que la oferta de centros educativos y el mejoramiento de parques y plazas (considerados como equipamientos urbanos menores), lo hace ser un foco de atracción de una población flotante que desean disfrutar de ellos, por tanto podría colapsar el paisaje circundante y la accesibilidad de la población que vive en el sector.



MATRIZ FODA

PAISAJE

FORTALEZAS

Los ríos Tomebamba y Yanuncay con sus parque lineales, constituyen un valioso recurso paisajístico y recreacional.

Al emplazarse el sector en la segunda terraza de la ciudad, puede ser admirado desde varios puntos como: el Centro Histórico, la Virgen de Bronce, Turi, etc.

La presencia de abundante vegetación en los márgenes de protección de los ríos, plazas, ciertas calles y los retiros de algunas edificaciones, mejoran la calidad ambiental del sector.

La existencia de áreas de valor histórico y arquitectónico, son testigo de las distintas épocas que ha tenido el sector.

Gran cantidad de elementos simbólicos y referenciales, que le dan identidad y autenticidad a El Ejido.

La sección transversal de ciertos ejes viales permite una gran cuenca visual, calidad paisajística y potencial visual desde y hacia El Ejido.

OPORTUNIDADES

La declaratoria de El Ejido como Patrimonio Cultural del Estado en el 2010 lo ha convertido en una zona de protección y conservación.

La fuerte relación visual entre El Ejido y el Centro Histórico.

Control y gestión por parte de las autoridades competentes y ciudadanos sobre la protección del paisaje y medio ambiente.

DEBILIDADES

La ocupación de retiros con estacionamientos y locales comerciales, perjudican la calidad paisajística del sector.

El emplazamiento de edificaciones en altura alteran el contexto existente provocando la pérdida de visuales.

Infracción de la normativa al no cumplir con espacios mínimos de áreas verdes en los retiros disminuyendo la calidad ambiental.

Cerramientos impermeables de los predios que impiden la visibilidad hacia las edificaciones.

AMENAZAS

Alteración del paisaje histórico urbano a causa del impacto visual que provocan algunos edificios.

Pérdida de importantes visuales por la tendencia de construcciones en altura.

Pérdida de identidad y deterioro de las cualidades arquitectónicas y paisajísticas del sector, por la disminución de áreas verdes en las edificaciones.

	ANÁLISIS FODA	OPORTUNIDADES			AMENAZAS			BALANCE			
		La declaratoria de El Ejido como Patrimonio Cultural del Estado en el 2010 lo ha convertido en una zona de protección y conservación.	La fuerte relación visual entre El Ejido y el Centro Histórico.	Control y gestión por parte de las autoridades competentes y ciudadanos sobre la protección del paisaje y medio ambiente.	Alteración del paisaje histórico urbano a causa del impacto visual que provocan algunos edificios.	Pérdida de importantes visuales por la tendencia de construcciones en altura.	Pérdida de identidad y deterioro de las cualidades arquitectónicas y paisajísticas del sector, por la disminución de áreas verdes en las edificaciones.	N+	N-	N=	RESULTADO
FORTALEZAS	Los ríos Tomebamba y Yanuncay con sus parques lineales, constituyen un valioso recurso paisajístico y recreacional.	+	+	+	=	=	+	27	0	9	27 (+)
	Al emplazarse el sector en la segunda terraza de la ciudad, puede ser admirado desde varios puntos como: el Centro Histórico, la Virgen de Bronce, Turi, etc.	+	+	+	+	+	=				
	La presencia de abundante vegetación en los márgenes de protección de los ríos, plazas, ciertas calles y los retiros de algunas edificaciones, mejoran la calidad ambiental del sector.	+	+	+	+	=	+				
	La existencia de áreas de valor histórico y arquitectónico, son testigo de las distintas épocas que ha tenido el sector.	+	=	=	+	=	=				
	Gran cantidad de elementos simbólicos y referenciales, que le dan identidad y autenticidad a El Ejido.	+	=	=	+	=	+				
DEBILIDADES	La sección transversal de ciertos ejes viales permite una gran cuenca visual, calidad paisajística y potencial visual desde y hacia El Ejido.	+	+	+	+	+	=	0	19	5	19 (-)
	La ocupación de retiros con estacionamientos y locales comerciales, perjudican la calidad paisajística del sector.	-	=	-	-	=	-				
	El emplazamiento de edificaciones en altura alteran el contexto existente provocando la pérdida de visuales.	-	-	-	-	=	-				
	Infracción de la normativa al no cumplir con espacios mínimos de áreas verdes en los retiros disminuyendo la calidad ambiental.	-	-	-	-	-	-				

Cerramientos impermeables de los predios que impiden la visibilidad hacia las edificaciones.	-	=	-	-	=	-			
N+		14			10		PAISAJE		
N-		10			9				
N=		6			11				
RESULTADO		14 (+)			11 (=)				

BALANCE MATRIZ FODA

En el análisis FODA., el cruce de la columna de fortalezas da como resultado un balance positivo (27+), lo que significa que el sector tiene un gran potencial que puede ser aprovechado de mejor manera pudiendo aplicar estrategias ofensivas orientadas a fortalecer los puntos fuertes y mitigar o aún mejor eliminar las amenazas.

En el caso de las oportunidades dio como resultado positivo (14+), lo cual significa que no existe mayor dificultad para aprovechar las oportunidades de presenta el sector, sin embargo se deben aplicar estrategias ofensivas orientadas a fortalecer los puntos fuertes para así ser aprovechadas de mejor manera, especialmente las cualidades ambientales y paisajísticas.

En cuanto a las debilidades se tiene como resultado un balance negativo (19-), ante lo cual se recomienda la formulación de estrategias de tipo defensivas y adaptativas, orientadas a reducir las debilidades y que éstas no incrementen el riesgo derivado de las amenazas; así como permitir el aprovechamiento de las oportunidades.

El análisis de las amenazas da como resultado un balance indiferente (11=), lo que significa que sin tener una situación que implique peligro, debe tenerse en cuenta para resolver posibles problemas a mediano plazo, por lo que se sugiere tomar estrategias de tipo reactivas orientadas a fortalecer más los puntos fuertes del sector, además de defensivas y adaptativas, reduciendo las debilidades y el incremento del riesgo de las amenazas pudiendo ser eliminadas definitivamente.

PROGNOSIS

Las cualidades paisajísticas y ambientales que presenta el sector están dadas por factores como: su ubicación, al emplazarse en la terraza más baja de la ciudad pudiendo ser observado desde El Barranco, Turi y La Virgen de Bronce, además de estar delimitado por los ríos Tomebamba y Yanuncay con abundante vegetación a lo largo de sus parque lineales constituyendo un valioso recurso paisajístico y recreacional. A lo que se suma el patrimonio edificado como testigo de las varias etapas por las que ha atravesado el sector y la ciudad, de las cuales se puede hacer hincapié a las edificaciones "tipo villa" que lo han caracterizado.

Pues se debe tener en cuenta que al ser considerado como primer ensanche del Centro Histórico además de sus cualidades histórico-arquitectónicas por la relación que guarda con el mismo, se convierte en un paisaje histórico urbano a proteger, por lo que sus futuras actuaciones deben ser armónicas y respetuosas con el contexto preexistente, causando el menor impacto posible al conjunto construido.

Sin embargo, el emplazamiento de edificaciones en altura como respuesta del acelerado incremento de usos de suelo por la renovación del sector, ha perjudicado notablemente las visuales desde y hacia El Ejido, a lo que se suma la ocupación de los retiros de las edificaciones para en ciertos casos ser utilizados como parqueaderos o extensiones de los mismos usos, deteriorando progresivamente la imagen urbana del sector.

Este incremento de edificaciones en altura durante los últimos 15 años se debe en gran medida a las fuerzas económicas que se han ejercido sobre el sector, tratando de obtener el mayor provecho del suelo, lo que se ha visto reflejado en la construcción en altura que repercute de una manera negativa en ciertas zonas de El Ejido afectando su potencial visual. Lo que podría agravarse de no tomar las medidas necesarias para su conservación.

MATRIZ FODA

PATRIMONIO EDIFICADO

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
Importante número de edificaciones patrimoniales (349) existentes en el sector que constituyen un potencial cultural de identidad.	Competencias designadas al GAD Municipal por el cuerpo normativo (Constitución y COOTAD) para la conservación de los bienes patrimoniales.	Pérdida de valores patrimoniales debido al deterioro progresivo de las edificaciones ocasionado por la falta de mantenimiento y/o abandono.	Inadecuada readecuación de las edificaciones patrimoniales provocando su deterioro.
Las técnicas de construcción utilizadas en las edificaciones catalogadas como patrimoniales son el reflejo de las distintas épocas por los que ha atravesado el sector.	La declaratoria de El Ejido como Patrimonio Cultural del Estado en el 2010 ha convertido en una zona de protección y conservación.	Desvalorización de la arquitectura tradicional por parte de la población.	Sustitución del patrimonio edificado por nuevas construcciones con o sin valor estético.
Las 7 distintas tipologías de edificaciones patrimoniales existentes en el sector de demarcan su historia.	Existencia de entidades e instituciones encargadas de conservar, preservar, proteger, restaurar e intervenir en el patrimonio cultural edificado.	Intervenciones arquitectónicas con técnicas y tecnologías que no armonizan con el contexto edificado preexistente.	Subutilización de las edificaciones patrimoniales para usos rentables, alterando su valoración.
Existencia de Inventarios de edificaciones catalogadas como patrimoniales.	Gestión y control por parte de las autoridades competentes: INPC y Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales.		Emplazamiento de construcciones en altura en predios colindantes a edificaciones patrimoniales, afectando su calidad ambiental.
El patrimonio existente es una parte notable del proceso de construcción de la ciudad.	En Cuenca existe una predisposición del sector privado para invertir en proyectos de restauración, mantenimiento y mejoramiento de dichas edificaciones.		



		OPORTUNIDADES					AMENAZAS				BALANCE			
	ANÁLISIS FODA	Competencias designadas al GAD Municipal por el cuerpo normativo (Constitución y COOTAD) para la conservación de los bienes patrimoniales.	La declaratoria de El Ejido como Patrimonio Cultural del Estado en el 2010 ha convertido en una zona de protección y conservación.	Instituciones encargadas de conservar, preservar, proteger, restaurar e intervenir en el patrimonio edificado.	Gestión y control por parte de las autoridades competentes: INPC y Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales.	En Cuenca existe una predisposición del sector privado para invertir en proyectos de restauración, mantenimiento y mejoramiento de dichas edificaciones.	Inadecuada readecuación de las edificaciones patrimoniales provocando su deterioro.	Sustitución del patrimonio edificado por nuevas construcciones con o sin valor estético.	Subutilización de las edificaciones patrimoniales para usos rentables, alterando su valoración.	Emplazamiento de construcciones en altura en predios colindantes a edificaciones patrimoniales, afectando su calidad ambiental.	N+	N-	N=	RESULTADO
FORTALEZAS	Importante número de edificaciones patrimoniales (349) existentes en el sector que constituyen un potencial cultural de identidad.	+	+	+	+	+	=	-	-	-	31	11	3	31 (+)
	Las técnicas de construcción utilizadas en las edificaciones catalogadas como patrimoniales son el reflejo de las distintas épocas por los que ha atravesado el sector.	+	+	+	+	+	-	=	=	-				
	Las 7 distintas tipologías de edificaciones patrimoniales existentes en el sector de demarcan su historia.	+	+	+	+	+	-	-	-	-				
	Existencia de Inventarios de edificaciones catalogadas como patrimoniales.	+	+	+	+	+	+	+	+	+				
	El patrimonio existente es una parte notable del proceso de construcción de la ciudad.	+	+	+	+	+	-	-	+	+				
DEBILIDADES	Pérdida de valores patrimoniales debido al deterioro progresivo de las edificaciones ocasionado por la falta de mantenimiento y/o abandono.	+	+	+	+	+	-	-	-	-	11	12	4	12 (-)
	Desvalorización de la arquitectura tradicional por parte de la población.	+	+	+	+	=	-	-	-	-				
	Intervenciones arquitectónicas con técnicas y tecnologías que no armonizan con el contexto edificado preexistente.	=	=	=	+	+	-	-	-	-				
BALANCE	N+	36					5				PATRIMONIO			
	N-	0					23							
	N=	4					3							
	RESULTADO	36 (+)					23 (-)							

BALANCE MATRIZ F.O.D.A

En la columna de las fortalezas se ha obtenido un resultado positivo (31 +), con el cual se aconseja continuar con la estrategia que se ha desarrollado hasta el momento, pues indica que el sector está aprovechando de las oportunidades o potencialidades externas.

En la columna de las Oportunidades el resultado fue positivo (36 +), por lo tanto se debería continuar con las estrategias utilizadas, debido a que el sector ha podido aprovechar las oportunidades o potencialidades externas, además demuestra que disminuye las debilidades, minimizando los riesgos existentes.

En cuanto a las Debilidades se tiene un balance negativo (12-), ante el cual se recomienda la formulación de estrategias de tipo defensivas y adaptativas, orientadas a reducir las debilidades y que estas no incrementen el riesgo derivado de las amenazas; así como permitir el aprovechamiento de las oportunidades.

En la columna de Amenazas el resultado es negativo (23-), lo que indica que se debe resolver e implementar estrategias de limitaciones o desafíos a corto plazo para evitar la pérdida de las edificaciones patrimoniales.

PROGNOSIS

Tras la demolición “autorizada” de la edificación patrimonial “Villa Rosa Elena”, las distintas autoridades realizaron varias gestiones para que El Ejido sea declarado como Patrimonio Cultural del Estado, alcanzando este propósito en el 2010, desde entonces ha existido mayor control con los permisos otorgados para demoliciones o readecuaciones de los bienes patrimoniales. Sin embargo, existen algunos inventarios realizados por los distintos organismos como el INPC, Proyecto VlrCPM y Departamento de Áreas Históricas, existiendo una descoordinación al momento de otorgar permisos, suscitándose los inconvenientes presentados actualmente como la sustitución de los bienes, restauraciones inadecuadas, entre otros.

El inventario de los bienes patrimoniales no garantiza la conservación de la edificación, es por ello que actualmente algunas se encuentran en mal estado y de seguir así posiblemente se podrían perder las edificaciones.

Además la renovación por la que está atravesando el sector, con la implantación de edificaciones en altura cerca a los bienes patrimoniales, es un gran peligro para los inmuebles y de no controlarse podrían cada vez afectar a más edificaciones patrimoniales.

Las readecuaciones de los inmuebles es otro problema, debido a que se altera la concepción con la que fue creado el bien, generalmente viviendas, de seguir modificándolas se deteriorará el bien y sobre todo se perderá la “esencia” del bien y a su vez la de El Ejido.

Debería existir un solo inventario que esté disponible para la población, así como programas y proyectos de mejoramiento para dichas edificaciones.

De no controlar estos problemas se podría seguir perdiendo edificaciones patrimoniales de importante valor para la ciudad y a su vez la identidad del sector.



MATRIZ FODA

VIVIENDA

FORTALEZAS

El Ejido continua siendo una zona eminentemente residencial al mantener como uso principal a la vivienda, favorecido por actividades complementarias a la misma.

El Ejido aún conserva como tipología predominante la "casa o villa", característica original del sector.

Durabilidad y resistencia de las viviendas construidas con materiales perdurables como el ladrillo, bloque, hormigón armado, etc.

La estética arquitectónica de ciertas edificaciones realzan la imagen urbana de El Ejido, convirtiéndose en un referente para la ciudad.

OPORTUNIDADES

La declaratoria de El Ejido como patrimonio cultural del Estado en el 2010 lo han convertido en un sector de conservación.

Programas y proyectos para el mantenimiento de las viviendas que se encuentran en las áreas históricas.

DEBILIDADES

El déficit de áreas verdes se presenta principalmente en la vivienda del tipo "departamento".

Ausencia de viviendas en ejes principales como la Av. Remigio Crespo, Av. Solano y Av. 12 de Abril.

AMENAZAS

La implantación de otros usos, obliga la salida de los residentes originarios hacia otros sectores de la ciudad.

Tendencia progresiva como uso principal del tipo de vivienda al Departamento producto de la renovación.

		OPORTUNIDADES		AMENAZAS		BALANCE			
	ANÁLISIS FODA	La declaratoria de El Ejido como patrimonio cultural del Estado en el 2010 lo han convertido en un sector de conservación.	Programas y proyectos para el mantenimiento de las viviendas que se encuentran en las áreas históricas.	La implantación de otros usos, obliga la salida de los residentes originarios hacia otros sectores de la ciudad.	Tendencia progresiva como uso principal del tipo de vivienda al Departamento producto de la renovación.	N+	N-	N=	RESULTADO
FORTALEZAS	El Ejido continua siendo una zona eminentemente residencial al mantener como uso principal a la vivienda, favorecido por actividades complementarias a la misma.	+	+	-	+	9	4	3	9 (+)
	El Ejido aún conserva como tipología predominante la “casa o villa”, característica original del sector.	+	+	-	-				
	Durabilidad y resistencia de las viviendas construidas con materiales perdurables como el ladrillo, bloque, hormigón armado, etc.	+	+						
	La estética arquitectónica de ciertas edificaciones realzan la imagen urbana de El Ejido, convirtiéndose en un referente para la ciudad.	+	+	-					
DEBILIDADES	El déficit de áreas verdes se presenta principalmente en la vivienda del tipo “departamento”.	+		-	-	2	4	2	4 (-)
	Ausencia de viviendas en ejes principales como la Av. Remigio Crespo, Av. Solano, Av. 12 de Abril.	+		-	-				
BALANCE	N+	10		1		VIVIENDA			
	N-	0		8					
	N=	2		3					
	RESULTADO	10 (+)		8 (-)					

BALANCE MATRIZ F.O.D.A

En la matriz FODA se puede observar un balance 10(+) que corresponde a las oportunidades, lo que nos indica que no existen mayores dificultades que permitan aprovecharlas. Es pertinente la implementación de estrategias que permitan optimizar éstas oportunidades para aprovecharlas en el mayor grado posible.

En relación a las amenazas, se ha obtenido un balance 8(-), esto nos muestra una alerta por la vulnerabilidad que tiene el sector en relación a las amenazas establecidas, por lo que se requiere tomar una actuación a corto plazo mediante estrategias defensivas que nos permitan reducir el riesgo al que se encuentra expuesto el centro poblado.

Con respecto a las fortalezas, se ha obtenido un balance 9(+), por lo que se debe procurar mantener y reforzar dichas fortalezas para seguir combatiendo a las posibles amenazas y debilidades existentes.

En el análisis de las debilidades, se puede observar un balance 4(-), por lo que se recomienda actuar mediante estrategias defensivas que nos permitan reducir el riesgo al que se encuentra expuesto el sector.

PROGNOSIS

Indudablemente El Ejido continua siendo un sector residencial, con su tipo de vivienda predominante "Casa o Villa" y el tipo "Departamento" ha ido aumentando contundentemente en el sector, evidenciando el resultado de la acelerada renovación urbana. Esta evolución evidencia y respalda lo expuesto en los diagnósticos de uso y ocupación del suelo, los que afirman que algunos edificios construidos han sido precisamente para ser utilizados como departamentos. . Es realmente preocupante porque de seguir esa tendencia este sector tendrá el departamento como principal tipo de vivienda, cambiando radicalmente la característica primordial dada por el Arq. Gatto Sobral.

Además existe un porcentaje del 10% en reducción del número de viviendas, durante 10 años, principalmente se da en la zona aledaña a la Av. Remigio Crespo y toda la franja frente a la Av. 12 de Abril. Lo cual confirma evidentemente los cambios de uso residencial por actividades comerciales, administrativas y de servicios.

También se observa una cantidad representativa de residentes originales que se trasladaron hacia otros sectores de la ciudad. En las mismas zonas mencionadas es en donde están la mayor cantidad de viviendas con personas ausentes.

Esta realidad es un escenario realmente penoso porque El Ejido posee todas las infraestructuras necesarias para habitar, pero la población prefiere salir al encontrarse en un sector con cualidades negativas que afectan su condición de habitabilidad.

MATRIZ FODA

LEGISLACIÓN ACTUAL

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
Existencia de normativas para la regulación y control del sector referentes a uso y ocupación del suelo.	Plan de Ordenamiento Urbano de Cuenca (2015).	Falta de un Plan Especial para el sector sobre el cual se sustente la ordenanza vigente, por lo que presenta ciertas falencias.	Desacuerdo entre las distintas instituciones y niveles de gobierno competentes, afectando la integridad de El Ejido.
Entidades encargadas del cumplimiento y control de las normativas vigentes.	Competencias designadas al GAD Municipal por el cuerpo normativo (Constitución y COOTAD).	Incumplimiento de las normas vigentes por parte de la ciudadanía.	
	Gestión por parte de las autoridades pertinentes para el desarrollo de convenios en beneficio de la ciudad.	Deficiente control que permita respetar las determinaciones establecidas en las ordenanzas, puesto que no se aplican sanciones ejemplares ante dichas infracciones.	
		Desarticulación por parte de las entidades competentes para la realización de convenios y proyectos.	



		OPORTUNIDADES			AMENAZAS	BALANCE			
	ANÁLISIS FODA	Plan de Ordenamiento Urbano de Cuenca (2015).	Competencias designadas al GAD Municipal por el cuerpo normativo (Constitución y COOTAD).	Gestión por parte de las autoridades pertinentes para el desarrollo de convenios en beneficio de la ciudad.	Desacuerdo entre las distintas instituciones y niveles de gobierno competentes, afectando la integridad de El Ejido.	N+	N-	N=	RESULTADO
FORTALEZAS	Existencia de normativas para la regulación y control del sector referentes a uso y ocupación del suelo.	+	+	=	+	7	0	1	7 (+)
	Entidades encargadas del cumplimiento y control de las normativas vigentes.	+	+	+	+				
DEBILIDADES	Falta de un Plan Especial para el sector sobre el cual se sustente la ordenanza vigente, por lo que presenta ciertas falencias.	+	+	=	-				
	Incumplimiento de las normas vigentes por parte de la ciudadanía.	-	-	=	=	2	9	5	9 (-)
	Deficiente gestión que permita respetar las determinaciones establecidas en las ordenanzas, puesto que no se aplican sanciones ejemplares ante dichas infracciones.	-	-	=	-				
	Desarticulación por parte de las entidades competentes para la realización de convenios y proyectos.	=	-	-	-				
BALANCE	N+	7			2	LEGISLACIÓN ACTUAL			
	N-	6			3				
	N=	5			1				
	RESULTADO	7 (+)			3 (-)				

BALANCE MATRIZ FODA

Del balance realizado de la matriz FODA, con referencia al cruce de las fortalezas fue positivo (7+) lo que indica que se debe continuar con la estrategia seguida hasta el momento de manera que estas permitan aprovechar al máximo las oportunidades que presenta el sector, reduciendo el riesgo de las amenazas.

Con respecto a la columna de oportunidades el resultado fue positivo con (7+) e indica que no existe dificultad estratégica para aprovechar las oportunidades que presenta el sector, sin embargo, se requiere aplicar estrategias ofensivas, orientada a fortalecer los puntos fuertes de manera que El Ejido pueda beneficiarse de ellas.

Del análisis de las debilidades se obtuvo un resultado negativo (9-) lo cual indica que la situación es peligrosa y requiere intervención a corto plazo, usando estrategias defensivas, orientadas a reducir las debilidades y a que éstas no incrementen el riesgo derivado de las amenazas y reactivas dirigidas a mejorar las fortalezas y eliminar las amenazas.

Referente al cruce de la columna de amenazas, se ha obtenido un resultado negativo (3-) al igual que en el caso anterior. Sin embargo no existe mayor diferencia con los otros resultados, lo que significa que sin tener una situación que implique un gran peligro, debe tenerse en cuenta para resolver posibles problemas a mediano plazo, por lo que se sugiere tomar estrategias de tipo reactivas que son las orientadas a fortalecer más los puntos fuertes y eliminar aquellas amenazas que ocasionan dichos efectos.

PROGNOSIS

El crecimiento y evolución del sector ha estado regulada por varias normativas de la ciudad que han sido consecuencia una de la otra, no obstante desde el 2010 se encuentra vigente la primera ordenanza propia del sector en la cual se considera a El Ejido como zona tampón del Centro Histórico lo que le convierte en un espacio de protección y conservación.

Sin embargo, la presión inmobiliaria ejercida sobre el sector, ha hecho de este un lugar propicio para la inversión de grandes capitales cuyo beneficio casi siempre es particular, trayendo consigo acelerados procesos de renovación ocasionando cambios en el uso y ocupación del suelo, además de problemas en el tráfico vehicular por la concentración de usos vinculados al comercio, servicios y equipamientos, mismo que demandan gran cantidad de plazas de parqueo, utilizando los carriles de ciertas calles para dicho fin, disminuyendo su capacidad.

Otro factor de importancia a tener presente es la consecuencia de la implantación de edificaciones en altura, puesto que la mayoría de estas influyen en la disminución de la calidad ambiental para con las construcciones colindantes, restándoles el soleamiento adecuado.

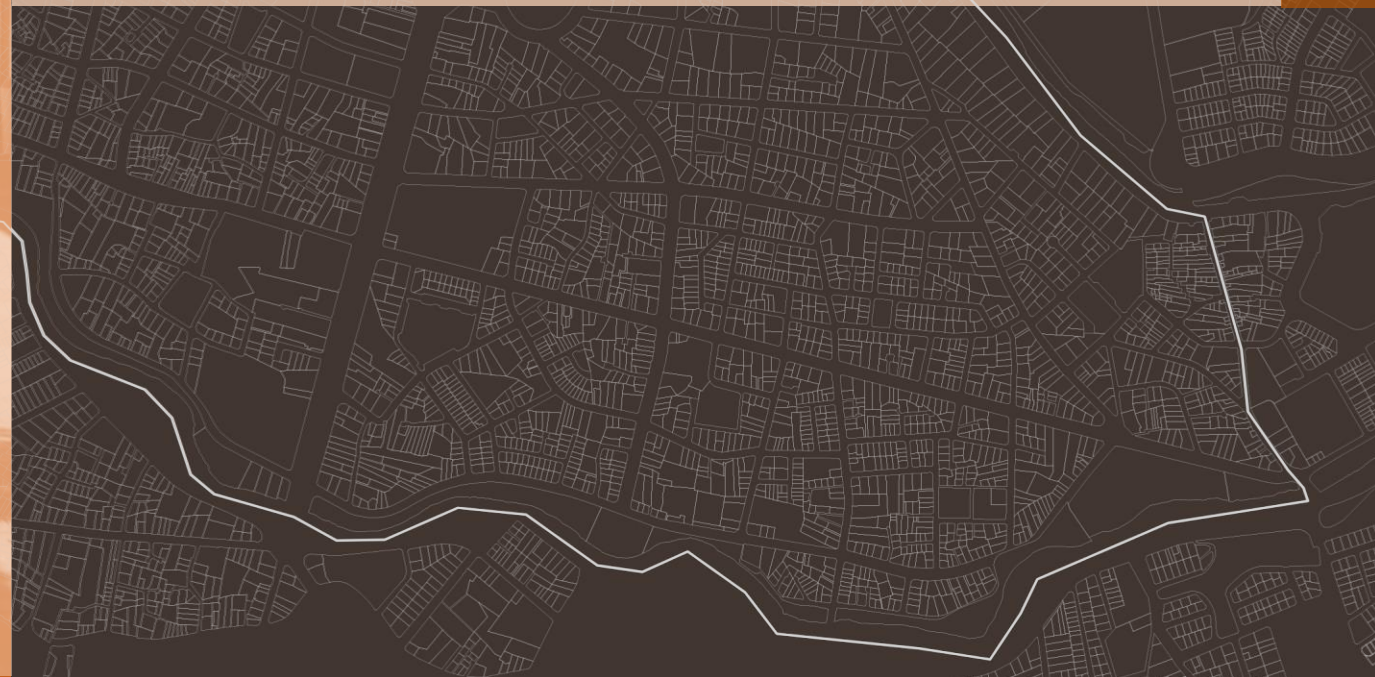
Además del deterioro de la calidad paisajística por la pérdida de importantes visuales desde y hacia El Ejido obstaculizadas por edificios.

Por lo que la realización de una ordenanza respetuosa y armónica con el medio natural y construido es de vital importancia, pues se debe tener presente la gran importancia del sector para el patrimonio de la ciudad. Puesto que de no tomar las medidas necesarias para su conservación las características que hoy encontramos agradables en el sector podrían verse afectadas hasta el punto de desaparecer.



CAPÍTULO III

Propuesta





1. Modelo urbanístico objetivo

INTRODUCCIÓN

El modelo objetivo es la imagen deseada que se quiere alcanzar del lugar, se lo construye como un enunciado que visibiliza las perspectivas de desarrollo del sector.

A partir de los elementos evidenciados en el diagnóstico sectorial, se rescatan las potencialidades para la descripción de la visión y se proyecta un futuro ideal, que puede mitigar las problemáticas encontradas en la fase de diagnóstico.

La principal característica de la imagen objetivo es su racionalidad interna, es decir, no es simplemente un conjunto, ni la suma de objetivos sino una construcción en que se deja resuelto los problemas de coherencia entre objetivos distintos, por lo tanto supone una coordinación entre ellos.

El presente plan determina un modelo objetivo que intenta mitigar los efectos que producen los problemas y aprovechar las potencialidades que existe en el sector, en los diferentes subsistemas que interviene para conseguir una adecuada planificación y desarrollo de El Ejido.

Finalmente se establecen estrategias que serán de vital importancia para el cumplimiento de los objetivos planteados.



OBJETIVOS GENERALES

En todo proceso de planificación el objetivo principal siempre debe ser “mejorar la calidad de vida de la población”. Para alcanzar este objetivo se debe tener en cuenta el predominio del bien común que defienda los intereses colectivos en beneficio de la ciudad.

Al ser El Ejido el primer ensanche de Cuenca guarda una estrecha relación con el Centro Histórico, puesto que en el sector se encuentran una gran cantidad de edificaciones características de las distintas épocas por las que ha atravesado la ciudad, ayudando a entender su pasado y presente, es por ello que la elaboración de adecuadas medidas para su conservación, así como su gestión, aplicación y control deben trabajar coordinadamente para proteger estos inmuebles que son testimonios de la arquitectura cuencana.

El Ejido al ser considerado como “ciudad jardín” por la presencia de vegetación tanto en sus amplias avenidas arboladas como la Av. Solano, Remigio Crespo, 12 de Abril, entre otras, además de los espacios verdes en los retiros de las edificaciones, a lo que se complementa su delimitación

natural de los ríos Tomebamba y Yanuncay con zonas verdes en las márgenes de protección, que le dan una gran calidad ambiental al sector. Es por ello que esta cualidad debe mantenerse e incluso mejorarse mediante una correcta aplicación y control de las normas vigentes.

Al ubicarse El Ejido en la terraza más baja de la ciudad y ser una zona inmediata al Centro Histórico, delimitada naturalmente por el río Tomebamba y El Barranco, se convierte en un espacio con alto potencial paisajístico, debido a la integración visual tanto con el Centro Histórico como con la colina de Turi. Además desde la Virgen de Bronce, Av. Solano y 10 de Agosto, se tiene importantes visuales tanto hacia el sector como al resto de la ciudad. Por lo que mantener las características predominantes de ocupación del suelo a través de una normativa coherente con el sector el mismo que será la base para el control de futuras intervenciones, evitando aquellas construcciones en altura que alteren las visuales y el contexto existente.

Si bien el uso residencial sigue siendo uno de los usos principales en el sector, existen ciertas zonas como en la Av. Remigio Crespo e inmediaciones del Estadio, donde el cambio y la saturación de otros usos como comercio y servicios han provocado la salida del uso vivienda. Promoviendo una gran cantidad de población flotante durante el día, lo que genera un desaprovechamiento de la infraestructura existente además de la sensación de abandono en las noches. Por lo que conseguir una adecuada y racional renovación urbano – arquitectónica respetuosa con su entorno, sin dejar de lado el dinamismo y las necesidades propias de la ciudad es un aspecto fundamental para regular la renovación por la que atraviesa el sector.

Un espacio urbano sostenible que priorice al peatón como autor de los espacios, a través de adecuados sistemas de ciclovías, amplias aceras y espacios confortables para su desplazamiento, además de un eficiente sistema de transporte público que preste un servicio de calidad, con automotores amigables con el medio ambiente. Estos son factores que permitirán disminuir la gran dependencia existente hacia el automóvil.

Al cumplir con los objetivos planteados no solo se conservará y mejorará El Ejido, sino también a la ciudad en general, puesto que el sector se ha convertido en una centralidad complementaria al Centro Histórico.

1.1 USO DE SUELO

1.1.1 Objetivo

Mantener el uso residencial como uno de los principales en El Ejido, así como aquellos complementarios que no alteren sus características predominantes, tratando de conseguir una apropiada renovación urbana-arquitectónica y por lo tanto respetuosa con su entorno preexistente, que a la vez respondan a las necesidades actuales y futuras de la población.

Sus cualidades físicas, ambientales y paisajísticas han convertido a El Ejido en un punto de atracción para distintos grupos de interés, los mismos que han influenciado fuertemente en el cambio de usos de suelo por el cual está atravesando el sector, cuya consecuencia ha sido la sustitución del uso residencial por usos de mayor rentabilidad especialmente por los de comercios y servicios

Sin embargo, a pesar que El Ejido desde su concepción ha sido una zona residencial, el proceso de renovación en los últimos años ha ocasionado que en ciertas zonas del sector como la Av. Remigio Crespo, Solano y las inmediaciones del Estadio y la Corte Suprema de Justicia, no solo tengan como uso principal a la vivienda sino también otros usos como el comercio, servicios y gestión y administración. El emplazamiento de estos nuevos usos debe ser controlado adecuadamente, con el fin de evitar la salida total del uso residencial y con ello el despoblamiento de estas zonas.

Para lograr este fin se debe considerar el dinamismo y las necesidades propias de los conglomerados humanos, es por ello que los nuevos usos que se permitan deben cumplir con condiciones mínimas para su funcionamiento como: estacionamientos y áreas verdes de tal manera que no alteren las características de ocupación de la edificación, sino que mejoren la calidad ambiental y paisajística del sector.

FOTOGRAFÍA 3.1.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Av. Loja, uso residencial



Fuente: Grupo de Tesis

1.1.2 Estrategias

- Asignar el uso vivienda a todos los predios del sector y si se presentaran otros usos, regular un porcentaje mínimo del área construida para el uso residencial.
- Establecer medidas adecuadas para regular el comportamiento de los diferentes usos de suelo.

1.2 OCUPACIÓN DE SUELO

1.2.1 Objetivo

Mantener las características de ocupación tradicionales del sector especialmente las referidas a la altura de la edificación, de manera que armonice con el conjunto construido y su entorno natural.

El Ejido es el primer ensanche de Cuenca que respondió a un momento determinado, en el cual se evidencia el proceso de crecimiento de la ciudad. Puesto que se originó con edificaciones tipo villa, aisladas y con grandes áreas verdes, a lo que suma sus cualidades ambientales y paisajísticas, características por las cuales se lo denominó “ciudad jardín”. Es por ello que conservar este sector permitirá entender su pasado.

Aunque en la actualidad se conservan la mayoría de estas características como: la altura predominante de las edificaciones, 2 y 3 pisos, la presencia de espacios verdes en sus retiros y la calidad ambiental dada por los ríos y sus márgenes con abundante vegetación y además de sus amplias calles arboladas, las nuevas actividades humanas han provocado en ciertos casos la readecuación de las edificaciones para adaptarse a los nuevos requerimientos y en otros casos la implantación de edificios que han perjudicado notoriamente la imagen urbana del sector, debido a que alteran las visuales existentes y el paisaje circundante.

Por lo cual se debería regular de mejorar manera el proceso de renovación, controlando el impacto que este tipo de construcciones causan al entorno natural y construido.

Las nuevas edificaciones deberán contar con espacios destinados a áreas verdes, con retiros apropiados según su altura, con materiales que se integren al medio construido, logrando una renovación respetuosa con el contexto existente.

FOTOGRAFÍA 3.1.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Vista de El Ejido desde Turi



Fuente: Grupo de Tesis

1.2.2 Estrategias

- Regular y controlar el emplazamiento de las edificaciones en altura para evitar el deterioro del paisaje y la pérdida de visuales.
- Conservar la altura predominante de las edificaciones, 2 y 3 pisos para mantener su identidad.
- Exigir un estudio de integración con el entorno existente a las nuevas edificaciones.
- Normar y controlar el uso de materiales que afecten a la imagen urbana del sector.
- Responder a la dinámica de la ciudad, permitiendo alturas de hasta 5 pisos en zonas que no interfieran en las perspectivas paisajísticas destacadas.

1.3 TRANSPORTE Y TRÁNSITO VEHICULAR

1.3.1 Objetivo

Priorizar al peatón como autor principal de la ciudad, mediante la ampliación y mejoramiento de sus espacios de circulación, además de incentivar a través de infraestructuras adecuadas otros medios de movilización, reduciendo la alta dependencia del automóvil privado.

El sistema vial de El Ejido tiene buenas características, como la gran sección de ciertas vías con espacios verdes en sus medianas y aceras, que generan una amplia cuenca visual a lo largo de su recorrido. Además facilitan la comunicación entre varias zonas de la ciudad.

Sin embargo, en la actualidad las vías principales se han visto afectadas por los altos volúmenes de tráfico que circulan diariamente por el sector, debido a que no fueron diseñadas para soportar el tráfico actual a lo que se suma la presencia de nuevos usos que demandan plazas de parqueo utilizando las calles con dicho fin, lo que disminuye su capacidad.

La importancia del peatón es indispensable para conseguir este fin, pues se deben diseñar ciudades sostenibles, con amplias aceras, pasajes con buena iluminación, adecuados sistemas de ciclovías y espacios confortables que inviten a su recorrido, disminuyendo así la dependencia hacia el automóvil, causante de la contaminación ambiental y accidentes de tránsito, además del gran espacio que se ha destinado tanto para su circulación como para su parqueo aumentando la congestión e incrementando los tiempos de viaje.

Un eficiente sistema de transporte público, con automotores en buen estado y que presten un buen servicio, son aspectos claves para garantizar un mayor uso.

FOTOGRAFIA 3.1.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Av. 12 de Abril



Fuente: Grupo de Tesis

1.3.2 Estrategias

- Ampliación y mejoramiento de aceras
- Campaña de concientización para el correcto uso de las señales de tránsito, que permita evitar la imprudencia de los peatones y conductores.
- Impulsar el transporte no motorizado mediante la implementación de nuevas ciclovías que permita una adecuada circulación.
- Proyecto de regeneración de los pasajes peatonales.
- Realizar un Plan de movilidad que se enfoque en una adecuada vinculación entre vehículo – peatón.

1.4 EQUIPAMIENTOS

1.4.1 Objetivo

Mejorar la infraestructura de los equipamientos de recreación existentes y a su vez dotar de nuevos parques en los predios que actualmente se encuentran vacantes, brindando una mejor calidad de vida para la población.

Actualmente en el sector se encuentran 29 parques entre infantiles, barriales y lineales, los cuales podrían ser mejorados en cuanto a mobiliario, iluminación, caminerías y en general un adecuado mantenimiento de sus áreas verdes.

A pesar que existen un gran número de espacios de recreación, estos no son suficientes para abastecer de manera adecuada a la población, ya que según el Plan de manejo de Áreas verdes el indicador mínimo debería ser de 12,5 m²/hab y en El Ejido tan solo existen 9,7 m²/hab.

Cabe recalcar que uno de los objetivos principales de las diferentes normativas que han regido a El Ejido ha sido aprovechar la infraestructura existente, sin embargo no se han determinado nuevos espacios para áreas verdes, ya que desde 1998 (año en que se realizó la tesis "Propuesta normativa de uso y ocupación de suelo, El Ejido") no se han creado nuevos espacios verdes, solo se dio tratamiento a los márgenes de protección de los ríos Tomebamba y Yanuncay, considerados actualmente como parques lineales.

Es por ello que es necesario asignar reservas de suelo que cubran el déficit existente y futuro, de manera que se garantice una mejor calidad de vida a la población.

Se deberían considerar como reservas aquellos predios que aún se encuentran vacantes, puesto que los costos de expropiación serían más bajos en comparación con la demolición de edificaciones.

FOTOGRAFIA 3.1.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Parque Las Candelas



Fuente: Grupo de Tesis

1.4.2 Estrategias

- Mantenimiento y rediseño de ciertas caminerías con el fin de que respondan a las necesidades de los usuarios.
- Dotación o cambio de luminarias en ciertos parques, generando espacios seguros.
- Implementación y mantenimiento de mobiliario urbano como bancas, basureros, juegos infantiles, entre otros.
- Crear campañas de mantenimiento para las áreas verdes, con el fin de que no se deterioren.
- Expropiación de lotes vacantes que puedan ser utilizados como parques.
- Analizar la ubicación de los predios expropiados, con el fin de que los parques a implementarse respondan las necesidades del sector.

1.5 PAISAJE

1.5.1 Objetivo

Potenciar el paisaje histórico-urbano, conservando las visuales existentes entre el entorno natural y construido, que identifican al sector, para una correcta integración entre Centro Histórico, El Ejido y Turi.

El potencial paisajístico y ambiental con el que cuenta El Ejido lo han caracterizado a lo largo de los años, pues la presencia del río Tomebamba y El Barranco lo delimitan naturalmente y a su vez lo articulan con el Centro Histórico, dividiendo la ciudad antigua de la nueva y el río Yanuncay que con su desnivel separa al sector del Sur de la ciudad, convirtiéndolo en un referente para la ciudad.

Sin embargo, estas cualidades y características que sobresalen, se han visto afectadas en los últimos años por la presencia de edificaciones en altura que afectan el paisaje no solo intrínseco, sino también alteran la calidad visual-paisajística observable desde el resto de la ciudad. Por lo que se debe analizar, si la aparente necesidad de incrementar la densidad poblacional es justificable para alterar la imagen urbana existente, puesto que muchos de los edificios son destinados a oficinas y residencias accesibles para determinados grupos de población, privando de un derecho común al resto de la ciudadanía.

Es así, que se deben tomar las medidas necesarias para frenar y contrarrestar estos procesos de evolución inevitables que acaecen en los espacios urbanos y sobre todo en aquellos con antecedentes históricos, puesto que son espacios frágiles donde cualquier tipo de intervención no solo afecta su entorno inmediato sino también al conjunto en general.

Las nuevas edificaciones deben respetar el medio en el cual se implanten, armonizando con el paisaje natural y construido, de manera que no interfieran en la integración visual que aún conserva El Ejido con el Centro Histórico y Turi, puesto que son los lugares con mayor visibilidad hacia el sector.

FOTOGRAFIA 3.1.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Vista desde Turi



Fuente: Grupo de Tesis

1.5.2 Estrategias

- Regular y controlar la altura de las edificaciones, permitiendo la construcción de hasta 5 pisos en zonas que no alteren las visuales relevantes.
- Incentivo a los propietarios para la creación y mantenimiento de áreas verdes.
- Normar el uso de publicidad respecto a su tamaño y ubicación para que no alteren la imagen urbana.
- Mantener e incrementar la cantidad de vegetación en áreas verdes públicas y privadas.
- Evitar la construcción de grandes muros ciegos, que impiden el disfrute de la vegetación de los retiros privados, afectando la imagen urbana.

1.6 PATRIMONIO EDIFICADO

1.6.1 Objetivo

Rehabilitar y conservar las edificaciones patrimoniales y aquellas que caracterizan al sector, que se encuentran abandonadas o en mal estado, para usos que no alteren significativamente su morfología aprovechando su valor histórico arquitectónico.

El Ejido aunque separado de forma natural del Centro Histórico, ha coexistido armónicamente con este, tanto por sus valores arquitectónicos, urbanísticos y sobre todo históricos dados por una serie de construcciones representativas de las diversas épocas que ha tenido la ciudad de Cuenca, ayudando a entender el pasado y el presente.

Para cumplir este fin las normativas respectivas deben ser coherentemente actualizadas, con políticas permanentes para la identificación, monitoreo y protección del conjunto patrimonial existente.

Actualizar el inventario de las edificaciones catalogadas como patrimoniales apoyándose en estudios realizados por entidades como el Proyecto vliCPM, en el que se permita conocer su ubicación, el estado de conservación y los peligros inminentes que amenazan su integridad, facilitando la gestión y toma de decisiones para una correcta intervención en el inmueble.

Se debe tener presente que una edificación patrimonial no solo es un bien privado, sino que es parte fundamental de una ciudad, por lo que si un inmueble se encuentra abandonado o en mal estado altera la imagen del conjunto. Es por ello que se deben fomentar políticas financieras, campañas de mantenimiento y proyectos de rehabilitación con usos compatibles a la vivienda, aprovechando el parque edificado pero que a la vez permitan obtener utilidades que servirán para su mantenimiento y conservación.

El patrimonio histórico debe ser un referente para la construcción de la ciudad moderna.

FOTOGRAFÍA 3.1.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Plaza El Farol, viviendas patrimoniales



Fuente: Grupo de Tesis

1.6.2 Estrategias

- Campaña de mantenimiento y recuperación de los bienes inmuebles
- Programas de financiamiento para la rehabilitación de las edificaciones con usos rentables compatibles que contribuyan a su conservación.
- Incentivos económicos para las mejores intervenciones.
- Gestionar posibles acuerdos de expropiación de las edificaciones patrimoniales abandonadas entre la Municipalidad y los propietarios.



2. Determinaciones del Plan

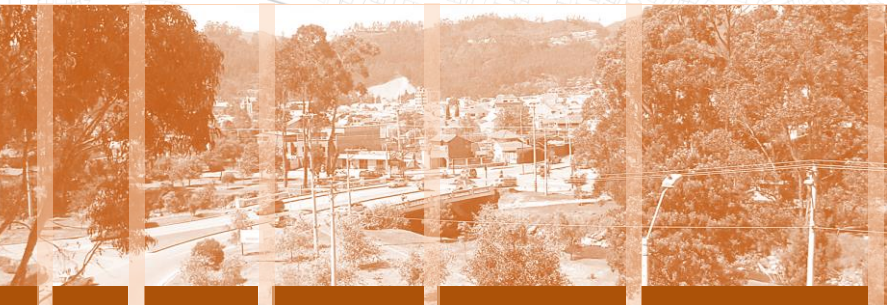
INTRODUCCIÓN

Se entiende como determinación a la acción y efecto de tomar una resolución, fijando términos de referencia que ayudarán a solucionar problemas en base a los objetivos propuestos.

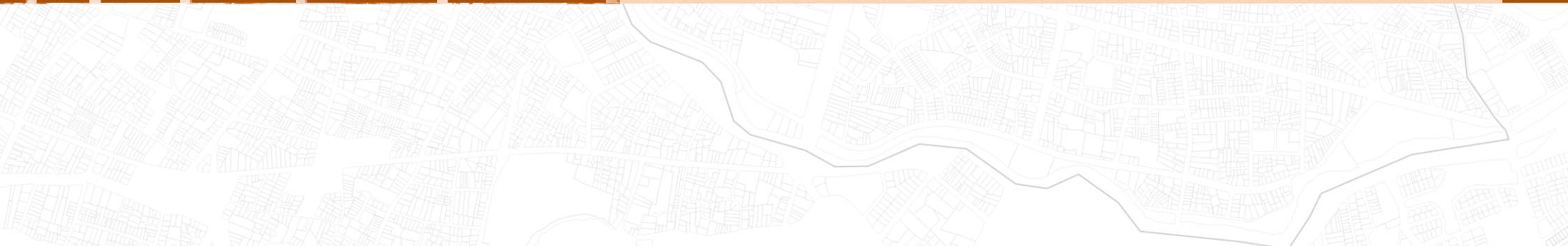
En el presente trabajo las determinaciones del plan, estarán dirigidas a mejorar las condiciones urbanas, para lo cual se desarrollarán los siguientes temas:

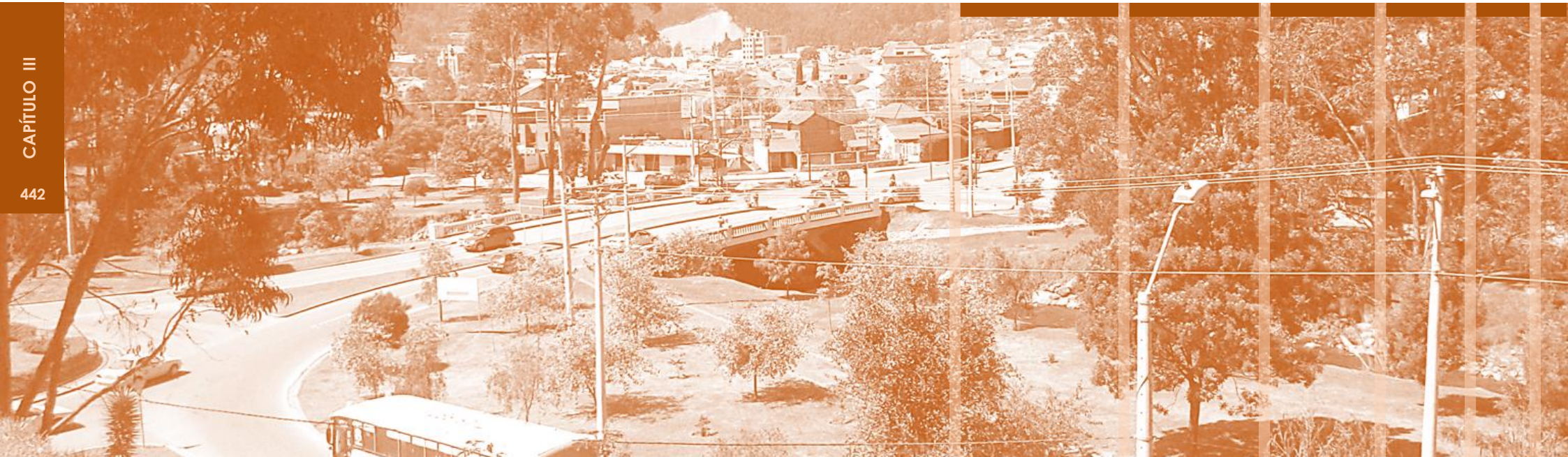
- **Definición del límite urbano:** en estas determinaciones se delimitará el espacio urbano donde se aplicará el "Plan de Conservación de El Ejido".
- **Delimitación de unidades para la conservación urbano-arquitectónica:** constituyen espacios urbanos con un alto grado de homogeneidad que permitirán determinar los sectores de planeamiento para establecer las características de ocupación y asignación de usos de suelo.
- **Asignación de usos de suelo:** en esta fase del estudio se determinarán las actividades humanas principales, complementarias y compatibles idóneas para cada sector de planeamiento de manera que estas garanticen su conservación.
- **Características de ocupación del suelo:** están constituidas por un conjunto de indicadores urbanísticos cuyo fin es regular las condiciones físicas del sector, tratando de mantener las características predominantes de cada sector de planeamiento.
- **Medidas para la conservación del Patrimonio:** en este tema se plantearán consideraciones y medidas normativas, técnicas y políticas para la conservación tanto del patrimonio urbano que representa el sector como del edificado y natural.





2.1 Delimitación y 2.2 División de El Ejido





2.1.1 DELIMITACIÓN DE EL EJIDO

El límite establecido en la etapa de diagnóstico fue la base para el desarrollo de los distintos estudios, en la cual se evidenció la gran importancia que tiene esta área demarcada para la ciudad, tanto por la buena infraestructura que posee, sus equipamientos relevantes, sus edificaciones patrimoniales, calidad ambiental y paisajística así como por la variedad de usos que allí se emplazan, convirtiéndolo en otra centralidad de Cuenca, misma que es complementaria al Centro Histórico.

La suma de todos estos componentes definen a El Ejido como un área particular de la ciudad, por lo tanto es conveniente mantener el límite establecido en el diagnóstico, sin embargo, se cree necesario incorporar los predios con frente a la calle Las Herrerías, por el significativo valor histórico que representa para la ciudad y por ende para El Ejido. (Ver fotografía y gráfico 2.1.1)

FOTOGRAFÍA 2.1.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

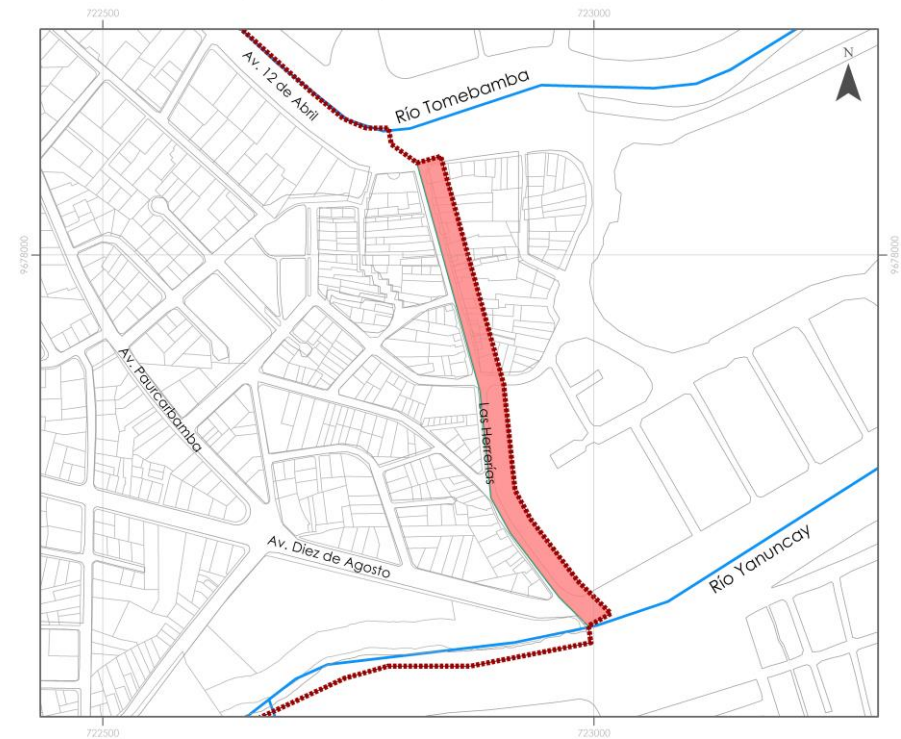
Vista de la calle Las Herrerías, espacio a incorporar



Fuente: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.1.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Calle Las Herrerías, espacio a incorporar



Elaboración: Grupo de Tesis.

El área incorporada al límite es de 1,3 ha, pues se consideró 25 m desde el eje de la calle, teniendo como superficie de El Ejido 437,5 ha.

Un aspecto importante que se debe tener presente es establecer un solo límite para El Ejido, el cual deberá ser manejado por las entidades competentes, con el fin de que los estudios y posteriores propuestas no se contradigan. Para lo cual los hitos deberán ser claramente identificables, de manera que faciliten la aplicación y control de las normativas.

Los hitos que demarcan a El Ejido son: al Norte el río Tomebamba, al Sur el río Yanuncay, al Este Las Herrerías y al Oeste el eje de la Av. Unidad Nacional. (Ver fotografías 2.1.2; 2.1.3; 2.1.4; 2.1.5 gráfico 2.1.2)

FOTOGRAFÍA 2.1.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Límite Norte, río Tomebamba



Fuente: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.1.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Límite Sur, río Yanuncay



Fuente: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.1.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Límite Este, calle Las Herrerías



Fuente: Grupo de Tesis

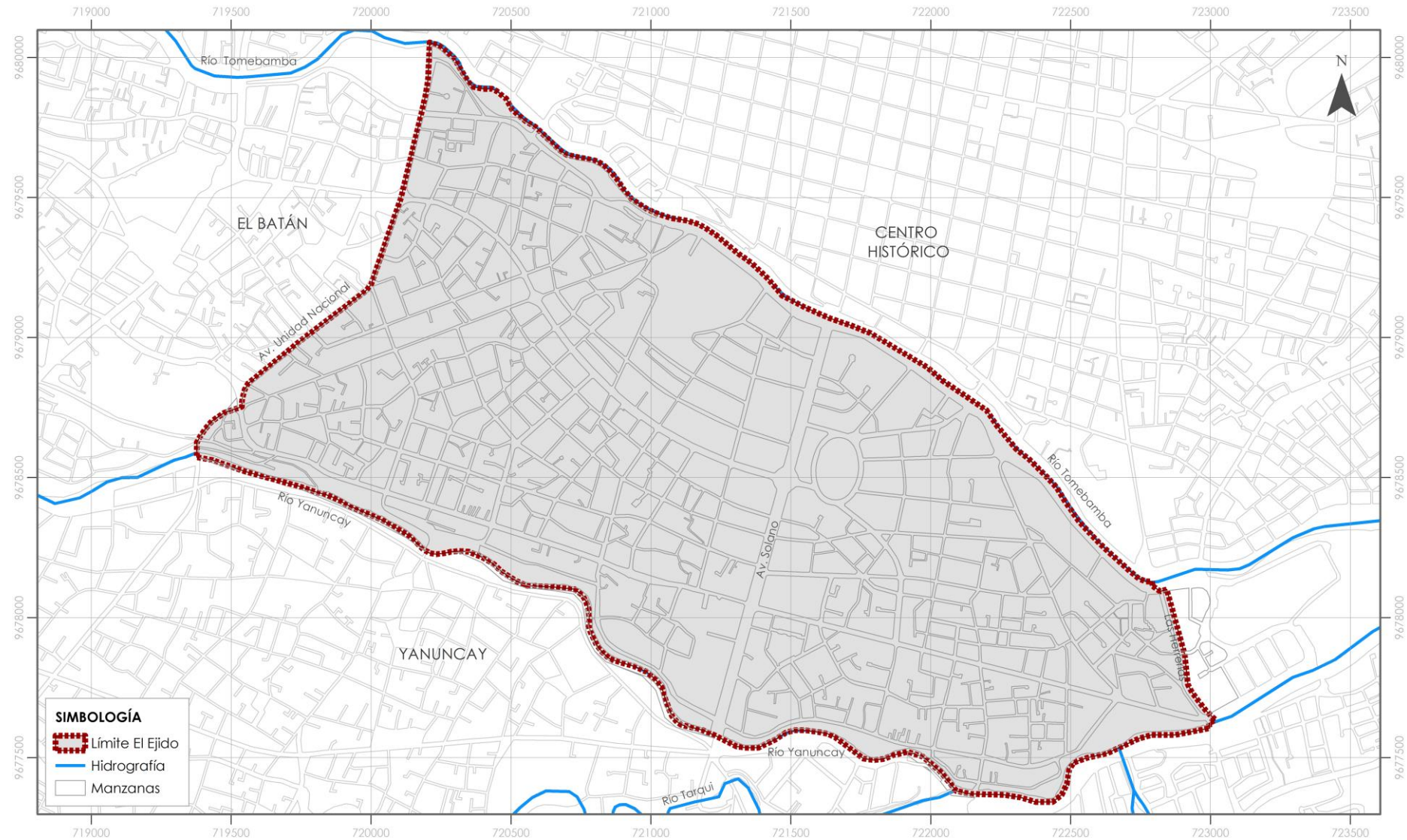
FOTOGRAFÍA 2.1.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Límite Oeste, Av. Unidad Nacional



Fuente: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.1.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Delimitación de El Ejido



Elaboración: Grupo de Tesis.

2.2.1 ANTECEDENTES

Los componentes históricos, ambientales y paisajísticos que se han evidenciado en El Ejido a través de la información recopilada en los diagnósticos sectoriales son un referente para la conformación de zonas para la conservación.

Estas zonas responden a la imagen objetivo planteada, las mismas que serán consecuentes con los méritos de conservación para cada una de ellas, a su vez estas zonas serán la base para la delimitación de los sectores de planeamiento.

Las características de uso y ocupación del suelo obtenidas en la fase de diagnóstico son un factor determinante para la conformación de los sectores, en los cuales se plasmarán las características para conseguir El Ejido deseado.

Para establecer la división de El Ejido se realizará el siguiente procedimiento:

- Sustentar en los diagnósticos sectoriales para encontrar zonas que ameritan un riguroso grado de conservación en relación con el parque edificado así como otras que servirán de transición con el resto de la ciudad.
- Una vez establecidas las zonas de conservación se delimitarán los sectores de planeamiento.

2.2.2 DIVISIÓN DE EL EJIDO

2.2.2.1 ZONAS PARA LA CONSERVACIÓN URBANO-ARQUITECTÓNICA

A. ZONA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA

El área de protección histórica es considerada como un “bien perteneciente al Patrimonio Cultural del Estado”¹. Para la delimitación de

¹ GAD Municipal de Cuenca. (2010). *Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca*.

esta zona se ha partido de la ordenanza vigente, ya que esta considera un área con valor histórico, sin embargo, esta es inconsecuente con la realidad de El Ejido, puesto que existen otras áreas que por sus características particulares deben pertenecer a la Zona de protección histórica.

Las áreas incorporadas son:

- El eje de la Av. Remigio Crespo: en el diagnóstico de uso del suelo se pudo determinar la importancia de esta avenida como un eje comercial para El Ejido, a pesar que antiguamente era un área residencial. Sin embargo, la presión ejercida por la renovación urbana está deteriorando este importante eje, pues muchos de los nuevos usos requieren de espacios de parqueos, por lo que los retiros de las edificaciones se han destinado para dicho uso, dañando la imagen urbana y la calidad ambiental de este eje. Es por ello que es necesario incorporarlo como parte de la Zona de protección histórica, de manera que se establezcan características de uso y ocupación del suelo que minimicen los efectos de la inadecuada renovación.

FOTOGRAFÍA 2.2.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Av. Remigio Crespo



Fuente: Grupo de Tesis.

- Inmediaciones del Estadio hasta la Av. Paucarbamba: en el diagnóstico de patrimonio edificado se localizaron en esta área edificaciones catalogada con valor, además de una gran variedad de usos vinculados a la gestión y administración, que han generado la sustitución de la vivienda, a lo que se suma la implantación de construcciones en altura que han afectado el entorno inmediato de dichos bienes. Es por ello que se ha integrado esta área como de protección histórica, puesto que se pretende establecer usos que sean compatibles y sobretodo respetuosos con el parque edificado existente. (Ver fotografía 2.2.2)

FOTOGRAFÍA 2.2.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Vista desde la Av. José Peralta



Fuente: Grupo de Tesis.

- Eje de la Av. Solano: es una de las más importantes vías de la ciudad, tanto por su valor histórico como por las características físicas que posee, su amplia sección que permite una gran cuenca visual y sus espacios verdes arbolados, su gran imponencia como un eje articulador de la ciudad es inminente, por lo que es apetecible para la localización de edificaciones en altura, por lo que será necesario establecer características de ocupación del suelo que conserven estas particularidades de esta avenida. (Ver fotografía 2.2.3)

FOTOGRAFÍA 2.2.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Av. Solano



Fuente: Grupo de Tesis.

La Zona delimitada como de protección histórica, está definida por distintas particularidades que se describen a continuación:

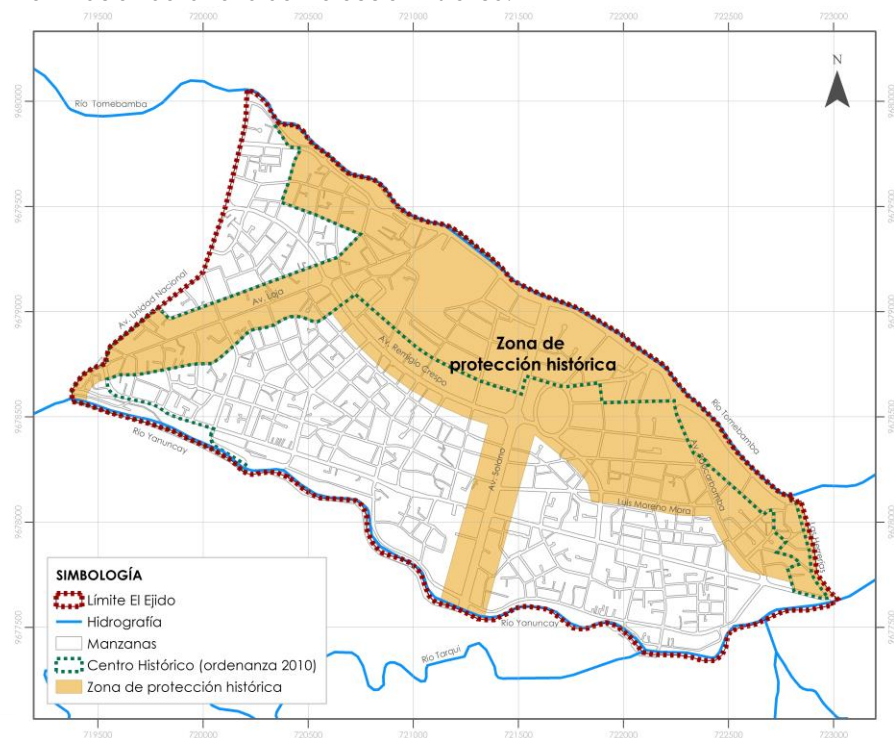
- Al ser una zona inmediata al Centro Histórico, la cual se articula mediante el río Tomebamba y el Barranco, siendo un importante espacio de transición visual entre la ciudad antigua y la contemporánea, entre lo construido y el entorno natural.
- Se distinguen dos corredores históricos que antiguamente sirvieron de ingreso a la ciudad, el primero corresponde a la calle de las Herrerías y el segundo la Av. Loja, los mismos que son evidencia del crecimiento de Cuenca.
- Es una zona con arquitectura y obras civiles que son patrimonio y testigo del desarrollo y evolución de Cuenca.
- Su traza radial y en ciertos casos organizada en torno a grandes ejes viales con espacios arbolados o sus villas rodeadas de jardines, hacen de esta zona vivo testimonio de una época, patrimonio urbanístico y arquitectónico de la ciudad.

Los criterios mencionados fueron de vital importancia para la delimitación de la Zona de Protección Histórica, que limita: al Norte con el río Tomebamba, al Este por la calle Las Herrerías, al Oeste por las calles Imbabura y Galápagos seguido por la calle Guayas hasta hasta intersectarse con la Av. Unidad Nacional, al Sur por la calle Lorenzo Piedra hasta atravesarse con los predios inmediatos a la Av. Remigio Crespo, así

como los predios de ambos lados frente a la Av. Solano siguiendo hasta cruzarse con los predios frente a las calles Miguel Cordero Dávila y la Av. Paucarbamba, para cerrarse con el río Yanuncay. (Ver cuadro 2.2.1 y gráfico 2.2.1)

Frente a los cambios que enfrenta esta zona de El Ejido, es necesario establecer normas de uso y ocupación del suelo, que mitiguen las consecuencias de una inadecuada renovación urbana de manera respetuosa con el contexto existente, evitando la sustitución y demolición de edificaciones de valor histórico o arquitectónico, regulando la altura y disposición de edificaciones de manera que no obstaculicen las visuales del paisaje de la ciudad y no generen ruptura en la relación visual con el Centro Histórico.

GRÁFICO 2.2.1: EL EJIDO. CIUDAD DE CUENCA
Delimitación de la Zona de Protección Histórica.



Elaboración: Grupo de Tesis.

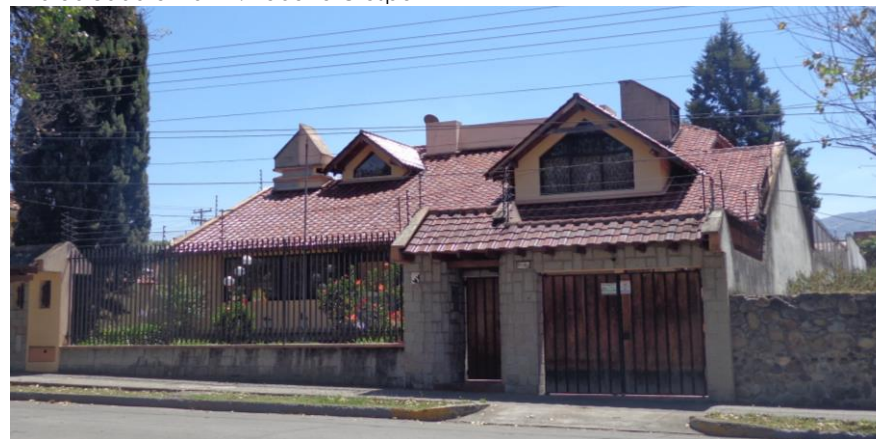
B. ZONA DE RESPETO

La Zona de respeto se define como "el espacio circundante a la zona de protección histórica, en donde se han producido transformaciones tanto en lo arquitectónico como en lo urbano y se la ha catalogado como una zona intermedia o de transición entre el área histórica y el resto del área urbana." ²

La delimitación de la zona de “Protección Histórica” demarcó tres áreas que se les ha identificado como de transición, denominándolos “Zonas de Respeto” por la función que cumplen. (Ver cuadro 2.2.1 y gráfico 2.2.2)

Si bien su conservación requiere de un menor grado de rigurosidad, su incorporación es necesaria, puesto que receptará aquellos usos que en la Zona de protección histórica no son los más adecuados por motivos de conservación, además de mayor permisibilidad en las alturas de las edificaciones, pues la ubicación de inmuebles con carácter patrimonial en esta zona es muy escasa, sin embargo, la implantación de construcciones en altura debe responder a los intereses de cada uno de estos espacios, pero sin dejar de lado los análisis de interferencia con las visuales del paisaje que estas puedan provocar.

FOTOGRAFÍA 2.2.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Villa ubicada en la Av. Roberto Crespo

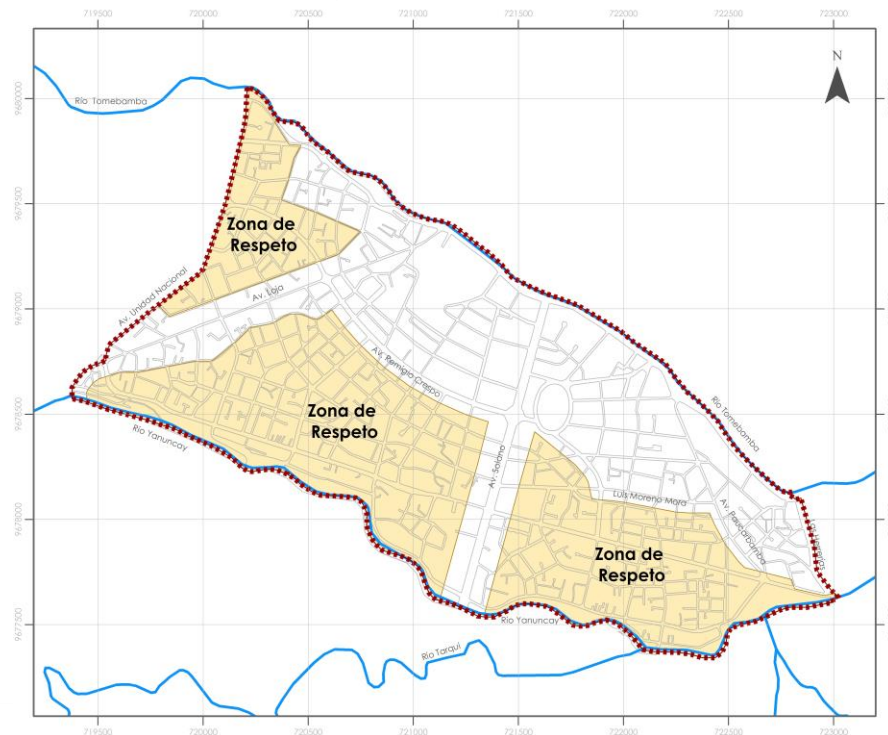


2 GAD Municipal de Cuenca. (2010). *Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca*.

Convertir a esta zona en un espacio con mayores áreas verdes públicas y privadas, puesto que se ha identificado que existe un número muy bajo que hace el uso de espacios verdes en sus retiros, lo que le resta calidad ambiental a este conjunto.

Sin embargo, aunque en menor número existen edificaciones con carácter patrimonial arquitectónico en donde perviven construcciones de distintas épocas, calidad y estilo, que deben ser rescatadas y preservadas. (Ver fotografía 2.2.4)

GRÁFICO 2.2.2: EL EJIDO. CIUDAD DE CUENCA
Delimitación de la Zona de Respeto.



Elaboración: Grupo de Tesis.

C. ZONA DE PROTECCIÓN NATURAL

Se cree conveniente determinar una zona de protección hacia las márgenes de los ríos Tomebamba y Yanuncay, de manera que puedan ser tratados como corredores de cierre de El Ejido, así como las áreas verdes de los parques y vías, puesto que constituyen elementos naturales simbólicos de la ciudad que deben ser protegidos. (Ver cuadro 2.2.1 y gráfico 2.2.3)

De acuerdo al Art. 267 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal: "Nadie podrá ejecutar sin previa y expresa autorización del Concejo Cantonal, obra aparente de clase alguna en las riberas de los ríos y quebradas, o causar daño a las propiedades vecinas." (Ver fotografía 2.2.5)

Según el diagnóstico de equipamientos existe un déficit de áreas verdes en el sector, por lo que los parques existentes deben recibir constante mantenimiento para que puedan ser aprovechados en su totalidad, además de un incremento en la superficie total de dichos espacios mediante reservas de suelo para dichos fines. (Ver fotografías 2.2.5 y 2.2.6)

FOTOGRAFÍA 2.2.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Corredor del río Tomebamba



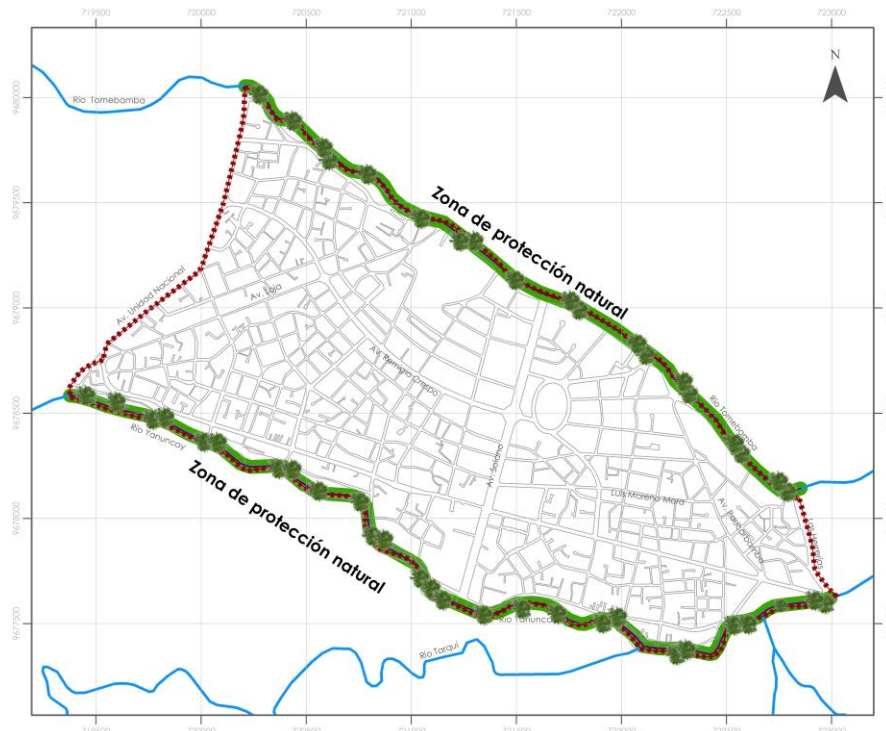
Fuente: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍA 2.2.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Parque ubicado en la Av. 10 de Agosto



Fuente: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.2.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Delimitación de la Zona de protección natural.



Elaboración: Grupo de Tesis

CUADRO 2.2.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Superficie según zonas para la conservación urbano – arquitectónicas

ZONAS PARA LA CONSERVACIÓN URBANO - ARQUITECTÓNICA	ÁREA (ha)	%
Zona de Protección Histórica	203,60	46,53
Zona de Respeto	213,95	48,90
Zona de Protección Natural	20,00	4,57
TOTAL	437,55	100,00

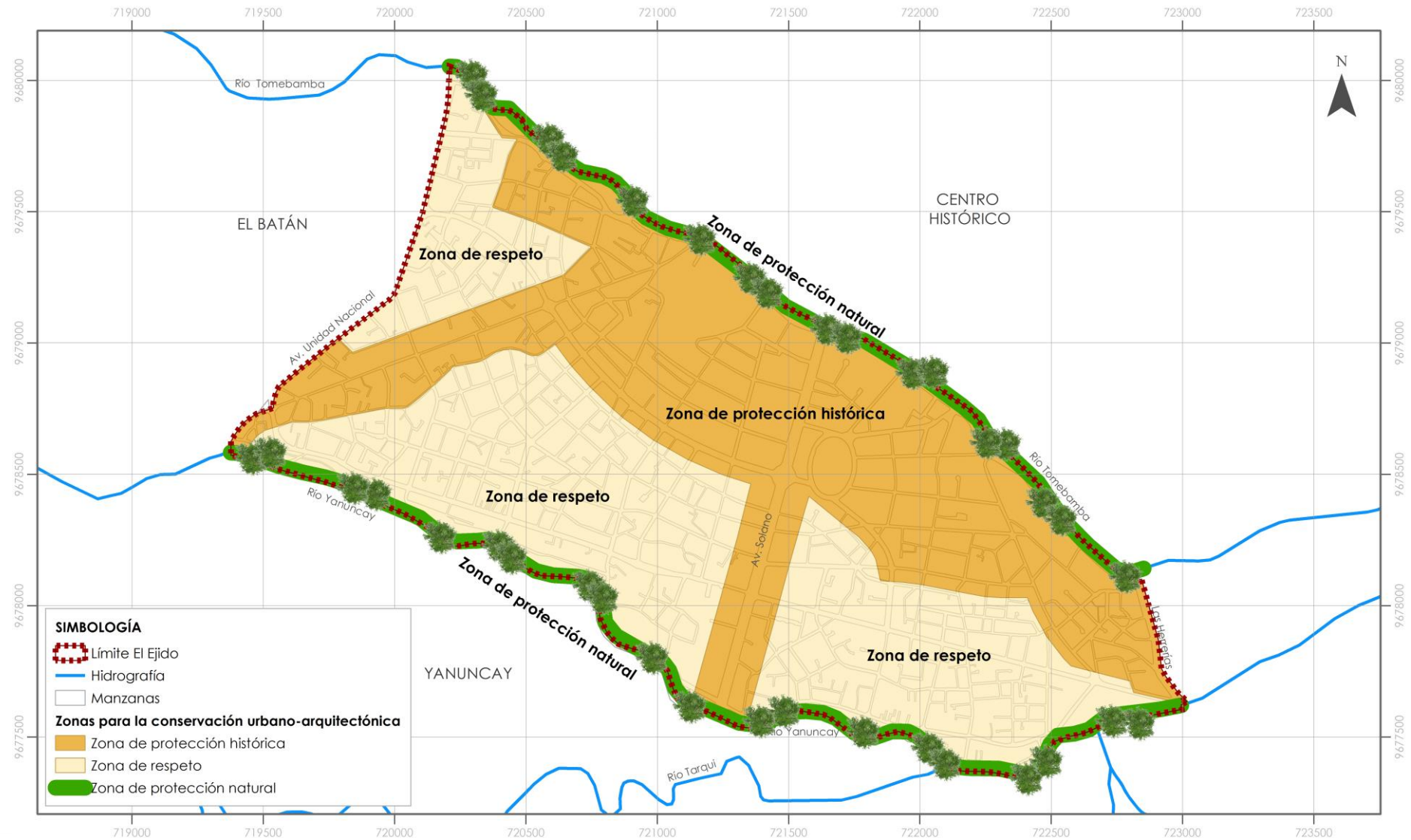
Elaboración: Grupo de Tesis

Las zonas establecidas en este tema serán de vital importancia para el desarrollo de las determinantes, puesto que como su nombre lo indica se pretende conservar y rescatar al máximo las características particulares en cada una de ellas.

En el cuadro 2.2.1 se observa un porcentaje similar tanto en la zona de protección como en la de respeto, por lo que se deberá tener especial cuidado en la aplicación de la propuesta, puesto que la protección del área de amortiguamiento de no ser debidamente tratada puede afectar directamente a la zona de mayor conservación.

Sin embargo, las medidas que se dispongan para cada zona serán analizadas posteriormente en Medidas para la conservación.

GRÁFICO 2.2.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Zonas para la conservación urbano – arquitectónica



Elaboración: Grupo de Tesis.

2.2.2.2 SECTORES DE PLANEAMIENTO

A. ZONA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA

• SECTOR DE PLANEAMIENTO 1-1

Este sector se desarrolla a lo largo de las Av. Solano, se ha creído conveniente tratar a esta avenida como un sector de planeamiento por su particularidad como eje articulador de la ciudad con una gran calidad ambiental y paisajística con espacios arbolados en todo su recorrido, lo que ha generado la ubicación de equipamientos educativos, de salud, de gestión y administración, entre otros. (Ver fotografías 2.2.7; 2.2.8 y 2.2.9)

A esto se suma la ubicación de edificaciones de diferentes tipologías edificatorias que se localizan en este eje. (Ver cuadro 2.2.2 y gráfico 2.2.5)

El sector considera solo los predios con ingreso directo desde esta avenida, empezando desde la Av. 12 de Abril hasta los Tres Puentes.

FOTOGRAFÍAS 2.2.7-2.2.8-2.2.9: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Vistas del sector de planeamiento 1-1, Av. Solano



Fuente: Grupo de Tesis

• SECTOR DE PLANEAMIENTO 1-2

El sector se ubica frente a El Barranco y se desarrolla entre las avenidas 12 de Abril en la cual se ubica la Universidad de Cuenca y la Av. Remigio Crespo hacia la cual se concentran usos vinculados al comercio y servicios, puesto que allí se localizan bancos, el SRI y comercios de todo tipo. (Ver fotografías 2.2.10 y 2.2.11)

Es por ello que el eje de la Av. Remigio Crespo será tratado de manera diferente puesto que por lo usos que allí se desarrollan conforma un importante eje urbano, por lo que tanto la asignación de usos de suelo como las características de ocupación serán diferentes a las propuestas para el resto del sector de planeamiento.

El sector cuenta con una superficie aproximada de 50 ha, limita hacia el Norte con el río Tomebamba, al Sur incorpora los predios con acceso desde la Av. Remigio Crespo, al Este con la calle Lorenzo Piedra y Av. Loja y hacia el Oeste con la Av. Solano. (Ver cuadro 2.2.2 y gráfico 2.2.5)

FOTOGRAFÍAS 2.2.10-2.2.11: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Vista del sector de planeamiento 1-2



Fuente: Grupo de Tesis

• SECTOR DE PLANEAMIENTO 1-3

Es un área que podría considerarse como la centralidad de El Ejido puesto que aquí se localizan diferentes equipamientos administrativos como la Corte Suprema de Justicia, Coordinación Zonal 6, Procuraduría General del Estado, entre otros, a lo que se suma la gran variedad de comercios y servicios que concentra.

Se emplaza desde la Av. 12 Abril al Norte, la calle Miguel Cordero Dávila hacia el Sur, involucrando los predios con acceso directo desde dicha calle. Tiene una superficie de 47 ha. (Ver cuadro 2.2.2 y gráfico 2.2.5)

En este sector también se ha considerado como ejes urbanos la Av. Roberto Crespo y la calle Luis Moreno Mora, puesto que se pretende que estos ejes sean la continuación de la Av. Remigio Crespo, tratando de descongestionar al resto del sector de usos comerciales y de servicios adjudicándoles este carácter a estas vías.

FOTOGRAFÍAS 2.2.12-2.2.13-2.2.14: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Vistas del sector de planeamiento 1-3



Fuente: Grupo de Tesis

• SECTOR DE PLANEAMIENTO 1-4

Se desarrolla a lo largo de la Av. Loja y la calle de El Batán, tanto las edificaciones como su trama urbana, es decir calles angostas, guardan similitud con el Centro Histórico. Así como sus características referidas al uso y ocupación del suelo, le dan particularidades a este espacio, que lo diferencia del resto del área de Protección Histórica. (Ver fotografías 2.2.15 y 2.2.16)

Con una superficie aproximada de 52 ha, limitada hacia el Norte con el río Tomebamba, al Sur y Este con la calle Lorenzo Piedra y al Oeste con las calles Guayas, Galápagos e Imbabura. (Ver gráfico 2.2.5)

FOTOGRAFÍAS 2.2.15-2.2.16: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Av. Loja y calle del Batán



Fuente: Grupo de Tesis

• SECTOR DE PLANEAMIENTO 1-5

El sector se desarrolla a lo largo de las avenidas 12 de Abril y Paucarbamba, la cual incluye los predios con acceso directo desde la misma. Tiene una superficie aproximada de 24 ha. (Ver gráfico 2.2.5)

Los usos vinculados al comercio y servicios se ubican principalmente hacia las avenidas principales, es por ello que se ha delimitado el eje de la Av. Paucarbamba como un eje urbano, de manera que siga manteniendo su carácter y sirva de congestiónamiento para el resto del sector, para lo cual se le asignará característica tanto de uso como de ocupación distintas.

FOTOGRAFÍAS 2.2.17-2.2.18: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Vistas del sector de planeamiento 1-5; Av. Paucarbamba



Fuente: Grupo de Tesis

• SECTOR DE PLANEAMIENTO 1-6

Su consolidación como uno de los primeros barrios de Cuenca por sus características tanto de ocupación del suelo como las actividades que en él se desarrollan ha delimitado esta área de la ciudad. (Ver fotografías 2.2.19; 2.2.20 y 2.2.21)

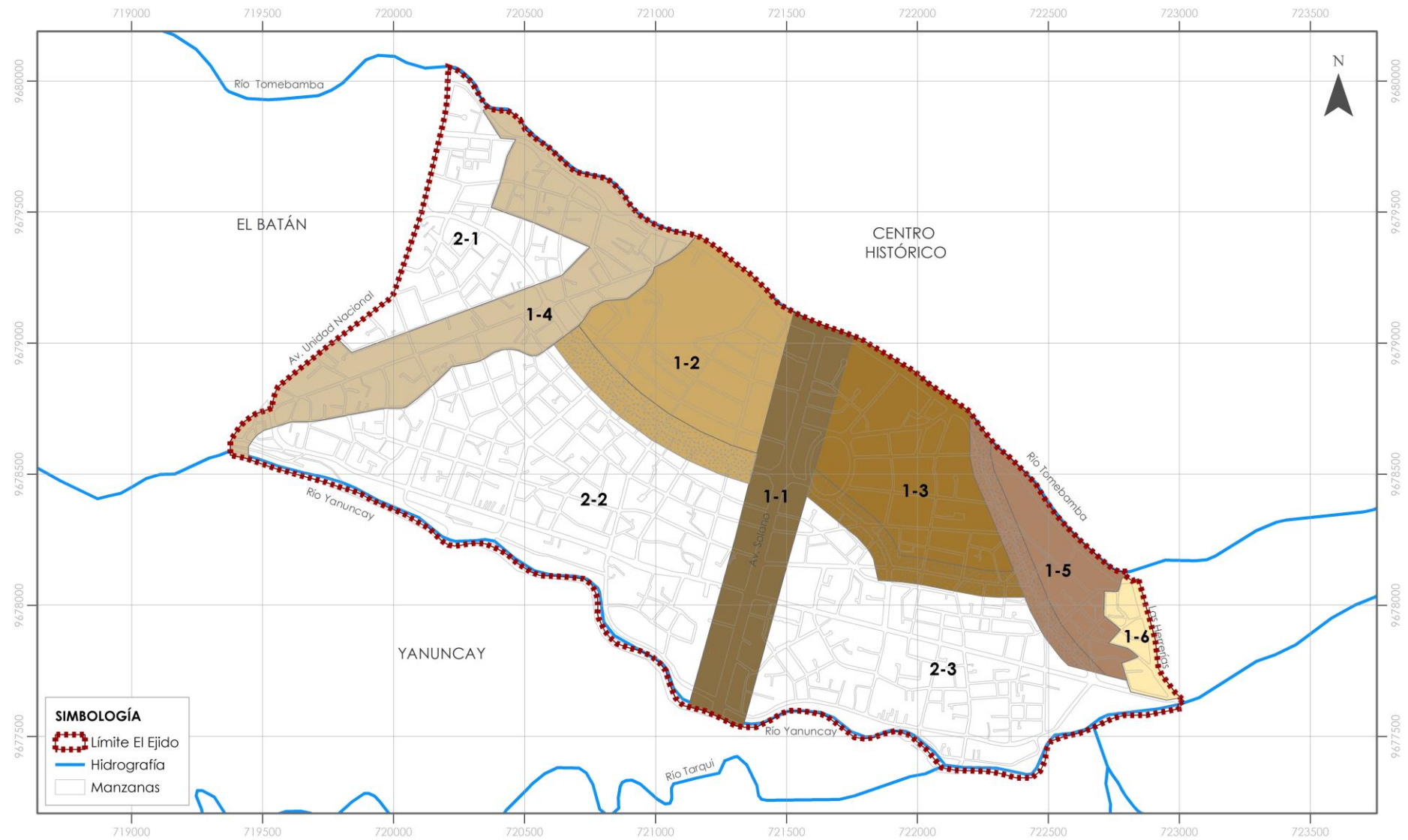
Su arquitectura aún guarda características patrimoniales, especialmente aquellas edificaciones con acceso desde la calle Las Herrerías. Es el sector de menor extensión en El Ejido, no por ello el menos importante, ya que es una zona representativa de la ciudad. Su extensión es de 6 ha aproximadamente, hacia el Este limita con pequeñas calles, entre ellas, los Geranio, Retamas, Acacias y Del Arupo y al Oeste incorpora los predios con acceso directo desde la calle Las Herrerías. (Ver gráfico 2.2.5)

FOTOGRAFÍAS 2.2.19-2.2.20- 2.2.21: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Sector de planeamiento 1-6: Las Herrerías



Fuente: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.2.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Sectorización de la Zona de protección histórica



Elaboración: Grupo de Tesis.

B. ZONA DE RESPETO

• SECTOR DE PLANEAMIENTO 2-1

Este sector está delimitado hacia el Norte por las calles Imbabura, Galápagos y el río Tomebamba, al Sur y Este por la calle Guayas y al Oeste por la Av. Unidad Nacional. Está atravesado por la Av. Remigio Crespo, alrededor de la cual se localizan varios comercios. Tiene una superficie de 35 ha aproximadamente. (Ver cuadro 2.2.2 y gráfico 2.2.6)

A pesar de haber variedad de usos, se puede apreciar la predominancia de la vivienda entre 2 y 3 pisos. (Ver fotografías 2.2.22; 2.2.23)

FOTOGRAFÍAS 2.2.22-2.2.23: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Sector de planeamiento 2-1, calle Guayas y Av. Remigio Crespo



Fuente: Grupo de Tesis

• SECTOR DE PLANEAMIENTO 2-2

A pesar de que este sector se ha conservado como un área residencial de acuerdo con el diagnóstico de vivienda, existe una tendencia a la construcción en altura, puesto que es uno de los espacios donde más se han construido edificaciones entre 4 y 5 pisos durante los últimos 15 años, además según el diagnóstico de uso de suelo uno de los mayores usos es el comercio afín a la vivienda. (Ver fotografías 2.2.24 y 2.2.25)

La Av. 10 de Agosto se ha identificado como un eje urbano, a la cual se pretende darle un sentido comercial y de servicios, intentando liberar al resto del sector para asignarle un carácter más residencial. Es el sector que tiene un desnivel pronunciado desde la Av. 10 de Agosto, pudiendo tener una amplia cuenca visual desde esta avenida.

Es el segundo sector con mayor superficie en El Ejido, 109 ha, limita al Norte con la calle Padre Matovelle, hacia el Sur con el río Yanuncay y la Av. 10 de Agosto y al Oeste con la calle Lorenzo Piedra. (Ver gráfico 2.2.6)

FOTOGRAFÍAS 2.2.24-2.2.25: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Paseo 27 de Febrero y Av. 10 de Agosto



Fuente: Grupo de Tesis

• SECTOR DE PLANEAMIENTO 2-3

Ubicado al Sureste de El Ejido, se desarrolla a lo largo de la Av. 10 de Agosto, en torno a la cual existe gran presencia de edificios que concentran usos vinculados al comercio y servicios, es por ello que se le ha identificado como un eje urbano, puesto que se pretende reforzar el carácter que tiene esta avenida. (Ver fotografías 2.2.26; 2.2.27)

Es el sector donde casi no existen edificaciones catalogadas como patrimoniales.

Tiene una superficie aproximada de 80 ha, limitado al Sur por el río Yanuncay hacia el cual existe gran presencia de vegetación por las márgenes de protección del río. (Ver gráfico 2.2.6)

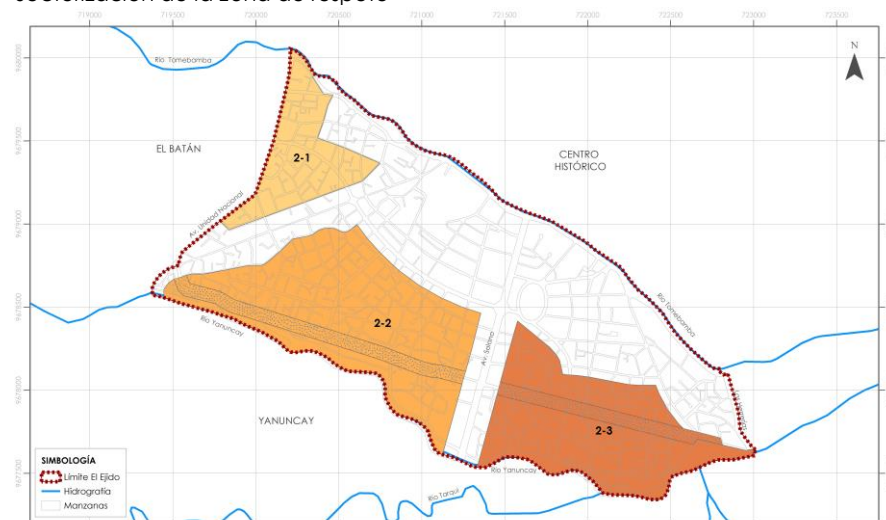
FOTOGRAFÍAS 2.2.26-2.2.27: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Vista del sector de planeamiento 2-3, calle Roberto Crespo y 27 de Febrero



Fuente: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.2.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Sectorización de la Zona de respeto



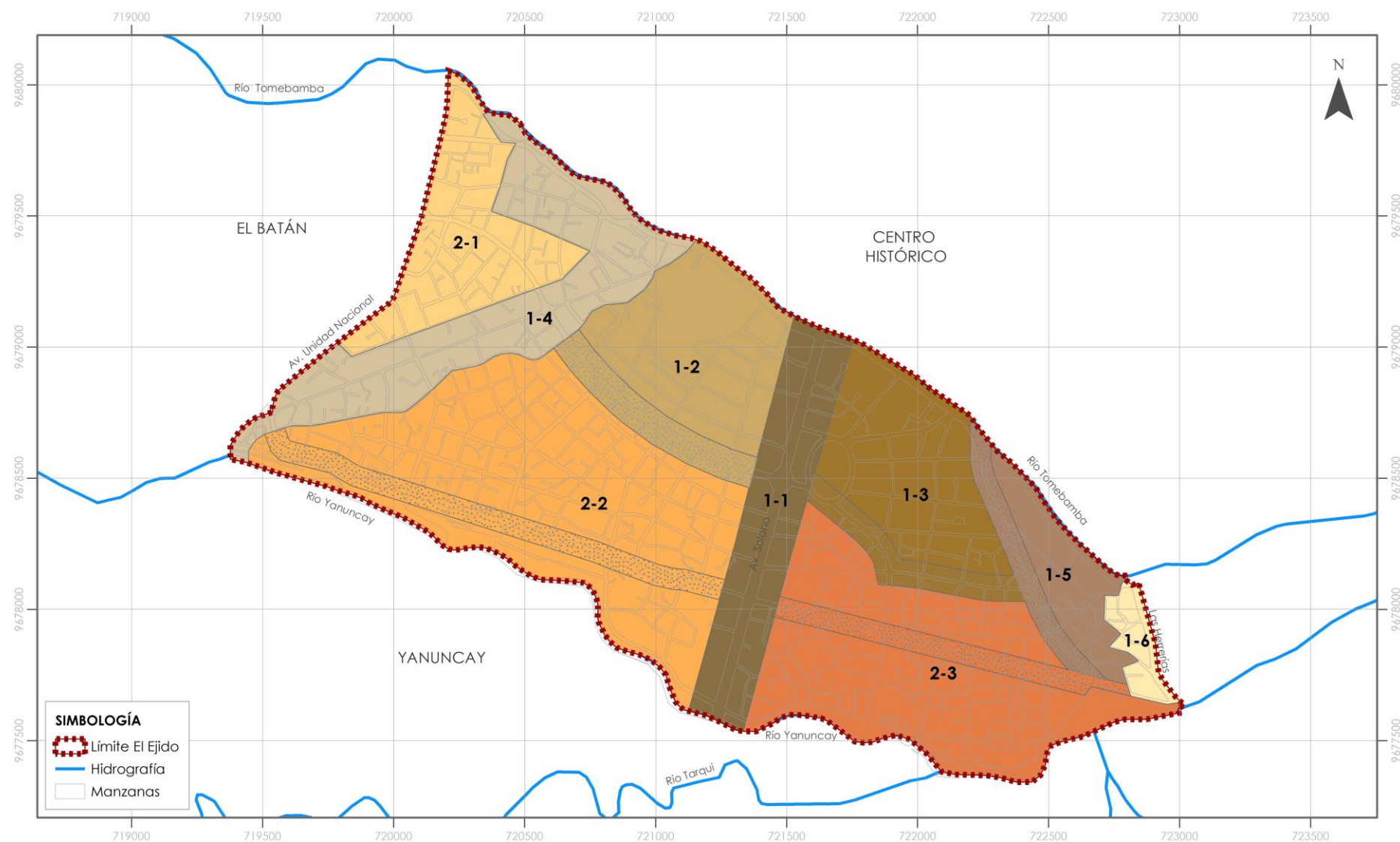
Elaboración: Grupo de Tesis.

CUADRO 2.2.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Superficie según sectores de planeamiento

SECTORES DE PLANEAMIENTO	ÁREA (ha)	%	% ZONA
Zona de Protección Histórica			
1-1	35,01	8,00	40,82
1-2	49,30	11,27	
1-3	47,10	10,76	
1-4	51,95	11,87	
1-5	24,09	5,51	
1-6	6,15	1,41	
Zona de Respeto			
2-1	34,96	7,99	51,18
2-2	108,75	24,85	
2-3	80,24	18,34	
TOTAL	437,55	100,00	92,00

Fuente: Grupo de Tesis

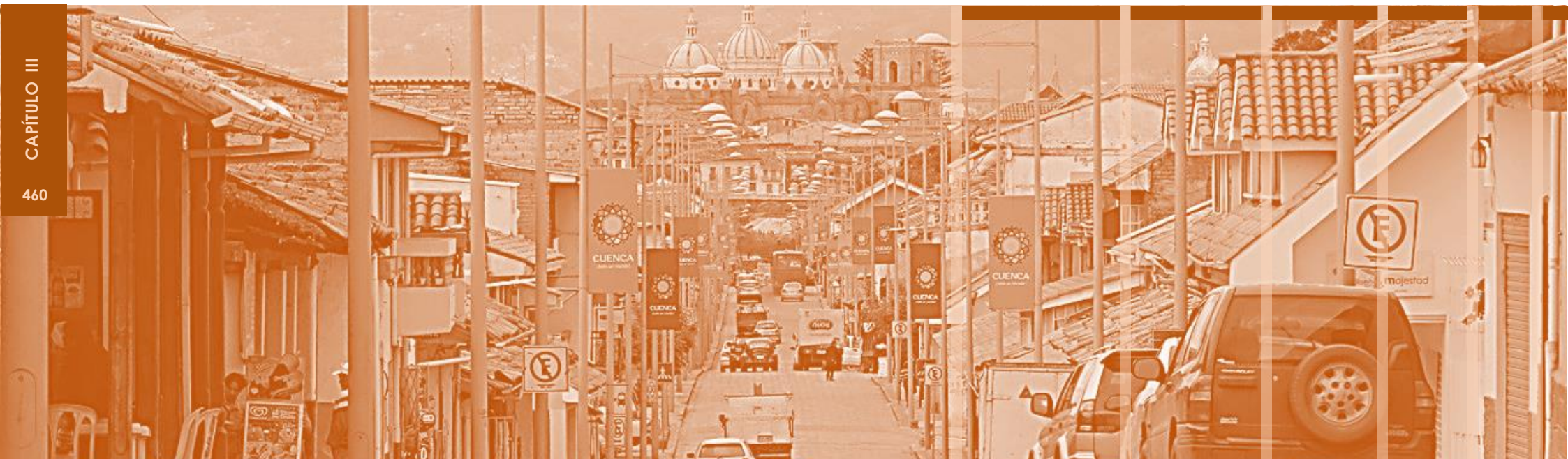
GRÁFICO 2.2.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Sectorización de El Ejido



Elaboración: Grupo de Tesis.



2.3 Asignación de usos de suelo



2.3.1 ANTECEDENTES

El diagnóstico y la imagen objetivo serán la base para determinar los usos permitidos en los distintos sectores de planeamiento de El Ejido.

Para la asignación de usos permitidos en los diferentes sectores de planeamiento, se han considerado los siguientes criterios:

- Mantener el uso residencial como predominante en todo el sector, característica que se constituye desde sus inicios, permitiendo la implantación de usos complementarios y compatibles con la vivienda, que respondan a las dinámicas de crecimiento y evolución de la ciudad sin alterar el entorno natural y construido.
- Establecer nuevos ejes viales para comercio y servicios, con el fin de descongestionar la saturación de actividades que se evidencian en la Av. Remigio Crespo. Al encontrarse estas actividades en los ejes propuestos, permitirá que el uso residencial se desarrolle al interior de los mismos, creando grandes espacios de vivienda.
- Conservar El Ejido como un área patrimonial de la ciudad, protegiendo tanto las edificaciones patrimoniales con los tramos de importante valor, permitiendo la implantación de usos compatibles con las características formales y funcionales del inmueble.
- Consolidar la función de nuevo centro administrativo, comercial y de servicios que ha adquirido El Ejido en los últimos años, con el uso residencial predominante, de manera que se articulen y complementen, a la vez fortaleciendo su complementariedad con el Centro Histórico.
- Potenciar las características particulares del paisaje, sus áreas naturales y patrimoniales.

2.3.2 ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO

2.3.2.1 ASIGNACIÓN DE USOS PRINCIPALES

A. GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Se ha decidido crear en El Ejido una centralidad alternativa y complementaria al Centro Histórico, para ello se ha considerado el diagnóstico de uso de suelo, en el que se identifican sectores de mayor trascendencia, que actualmente cumplen esta función y se desea mantener. Los sectores de planeamiento 1-1, 1-2 y 1-3 conformados por la Av. Solano y a lo largo de la Av. 12 de Abril son aquellos en los que el uso principal será la gestión y administración: pública, privada, religiosa, las sedes de organizaciones gremiales y las sedes de organismos o gobiernos extranjeros. (Ver gráfico 2.4.1)

B. EQUIPAMIENTO URBANO MAYOR

Los equipamientos urbanos mayores de la ciudad se podrán emplazar en los sectores de planeamiento 1-1, 1-2 y 1-3, considerados como la centralidad de El Ejido. (Ver gráfico 2.4.1)

C. SERVICIOS GENERALES

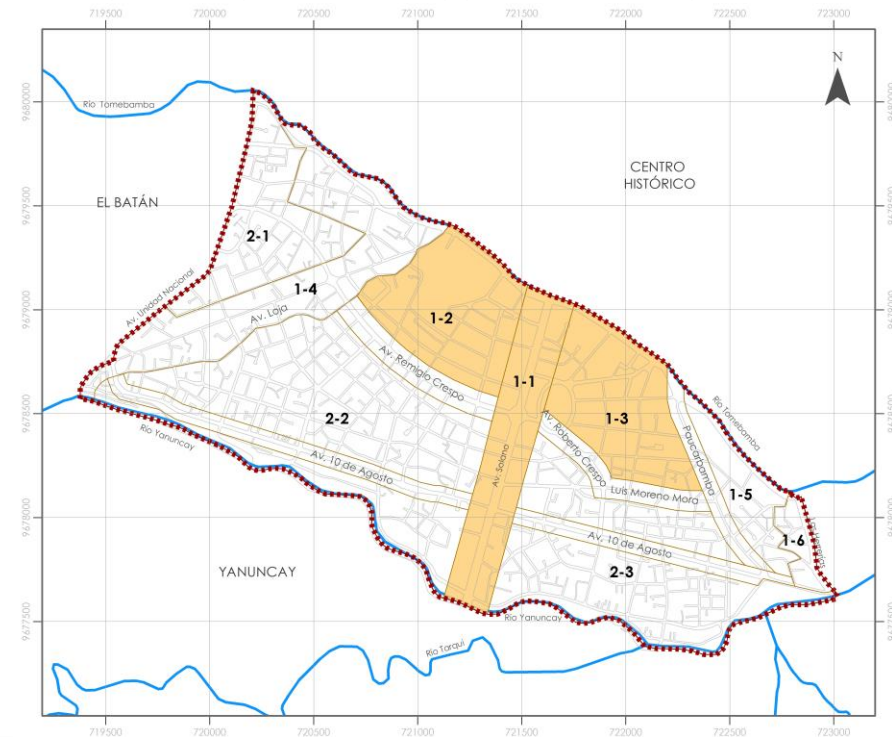
Al existir varios servicios generales se ha optado agruparles de la siguiente manera:

Los servicios generales referentes a: servicios financieros, servicios de turismo y recreación y los servicios profesionales serán principales en los sectores considerados como la "centralidad" que son el 1-1, 1-2 y 1-3.

Mientras que en los ejes urbanos los servicios generales considerados como principales serán: los financieros, los de turismo y recreación y los servicios de alimentación. (Ver gráfico 2.4.2)

GRÁFICO 2.4.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

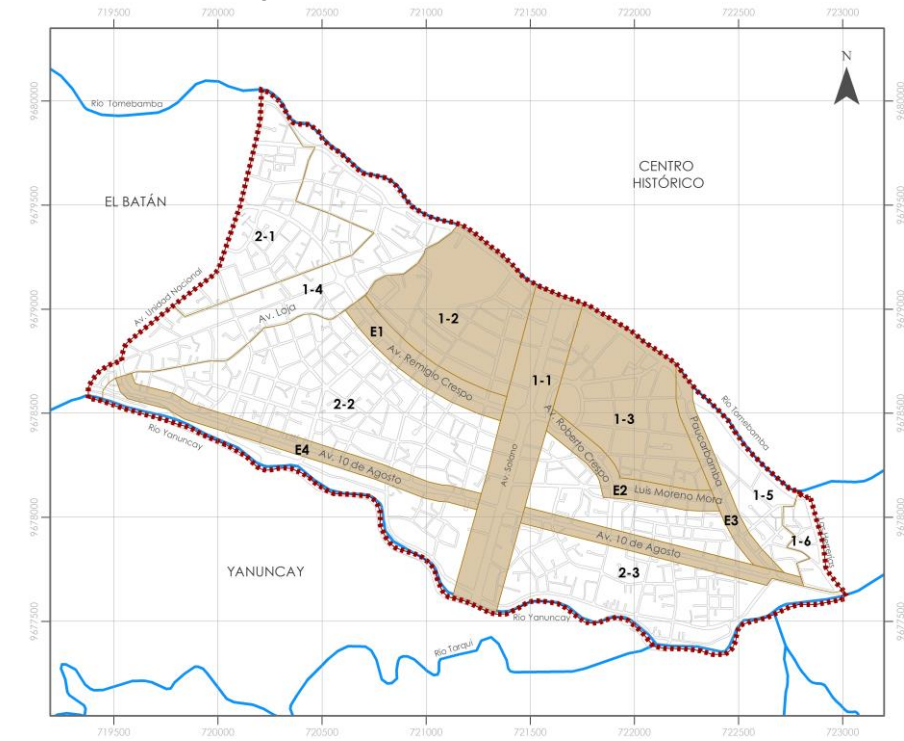
Uso Principal: Gestión y administración, Equipamiento urbano mayor.



Fuente: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.4.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Uso Principal: Servicios generales

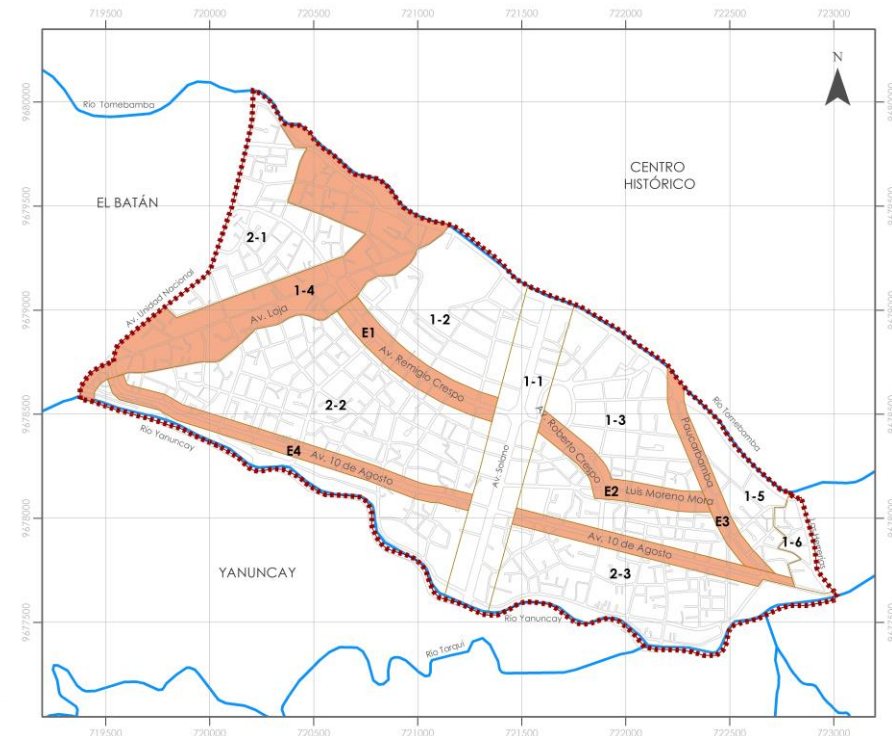


Fuente: Grupo de Tesis

D. COMERCIO OCASIONAL

El comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor será principal en todos los ejes urbanos, E1, E2, E3 y E4 con el fin de darles a estas avenidas un carácter más comercial, ya que las características de las mismas son apropiadas para acoger este tipo de uso, convirtiéndolos en espacios alternativos a la Av. Remigio Crespo, que actualmente se encuentra saturada. Con este mismo criterio se ha determinado que el sector 1-4, Av. Loja, también tenga el comercio como uno de sus usos principales.

GRÁFICO 2.4.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Uso Principal: Comercio ocasional

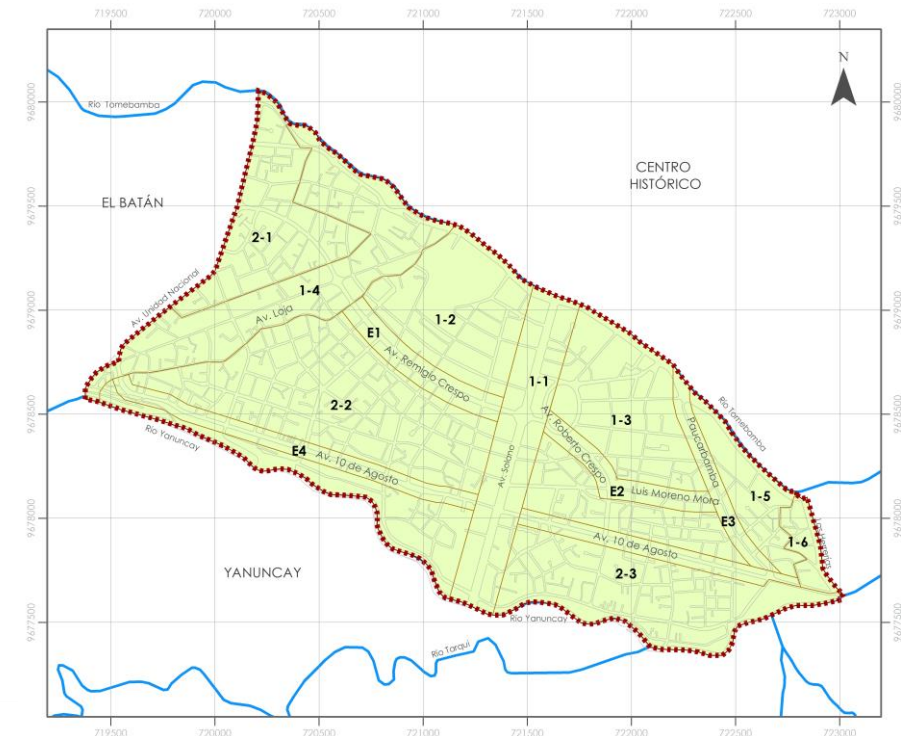


Fuente: Grupo de Tesis

E. VIVIENDA

El Ejido fue concebido como un área eminentemente residencial, función que actualmente sigue cumpliendo, eso por ello que en todos los sectores de planeamiento se establece que el uso vivienda sea principal.

GRÁFICO 2.4.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Uso Principal: Vivienda

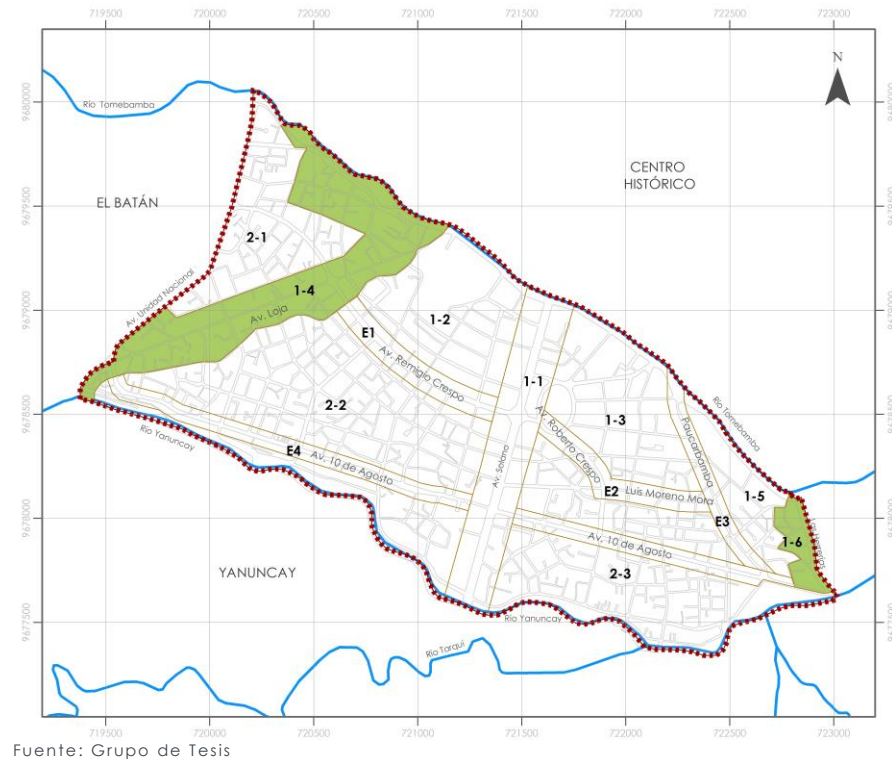


Fuente: Grupo de Tesis

F. PRODUCCIÓN DE BIENES: LOS DE PRODUCCIÓN ARTESANAL

En los sectores de planeamiento 1-4 y 1-6 correspondientes a la Av. Loja y Las Herrerías se ha permitido que uno de sus usos principales sea la producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda, pues son sectores tradicionales de la ciudad, en los cuales según el diagnóstico de uso de suelo aún existe un considerable porcentaje referente a este uso.

GRÁFICO 2.4.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Uso Principal: Producción artesanal de bienes



Fuente: Grupo de Tesis

2.3.2.2 ASIGNACIÓN DE USOS COMPLEMENTARIOS

A. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE ALCANCE BARRIAL O PARROQUIAL

Los equipamientos comunitarios de alcance barrial son usos complementarios a la vivienda y como el uso residencial es principal en todos los sectores de planeamiento, los equipamientos podrán emplazarse en todo El Ejido.

B. COMERCIO COTIDIANO DE PRODUCTOS DE APROVISIONAMIENTO A LA VIVIENDA AL POR MENOR

Al igual que los equipamientos comunitarios, el comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor podrán implantarse en todos los sectores de planeamiento de El Ejido, pues complementan al uso residencial.

C. SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA

Los servicios personales al ser complementarios al uso vivienda podrán implantarse en todo El Ejido.

D. SERVICIOS GENERALES

Ciertos servicios generales como los de transporte y comunicación, los de alimentación y de seguridad, se emplazarán como complementarios en la centralidad de El Ejido, es decir en los sectores 1-1, 1-2 y 1-3. En los ejes urbanos también se podrán implantar como complementarios estos servicios generales pero en vez de los servicios de alimentación será los servicios profesionales.

2.3.2.3 ASIGNACIÓN DE USOS POR SECTOR DE PLANEAMIENTO

A. SECTORES DE PLANEAMIENTO 1-1, 1-2 y 1-3

Estos sectores se desarrollan a lo largo de la Av. 12 de Abril y Av. Solano, en los cuales el uso predominante es la vivienda, sin embargo existe un gran porcentaje de usos referentes a gestión y administración, además son sectores en los cuales se emplazan la mayoría de equipamientos relevantes para la ciudad, también existen muchos usos vinculados a los servicios generales. Por lo que se ha decidido que estos sectores conformen la centralidad alternativa y complementaria al Centro Histórico.

• Usos Principales

- Gestión y Administración: los de gestión y administración pública, privada, religiosa, sedes de organizaciones gremiales, las sedes de organismos o gobiernos extranjeros y gestión y administración privada, que se detallan en el Anexo N° 1, con las determinaciones complementaria de funcionamiento.
- Servicios Generales: los servicios financieros, los de servicios de turismo y recreación y los servicios profesionales.
- Equipamiento urbano mayor.
- Vivienda

• Usos Complementarios

- Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial
- Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

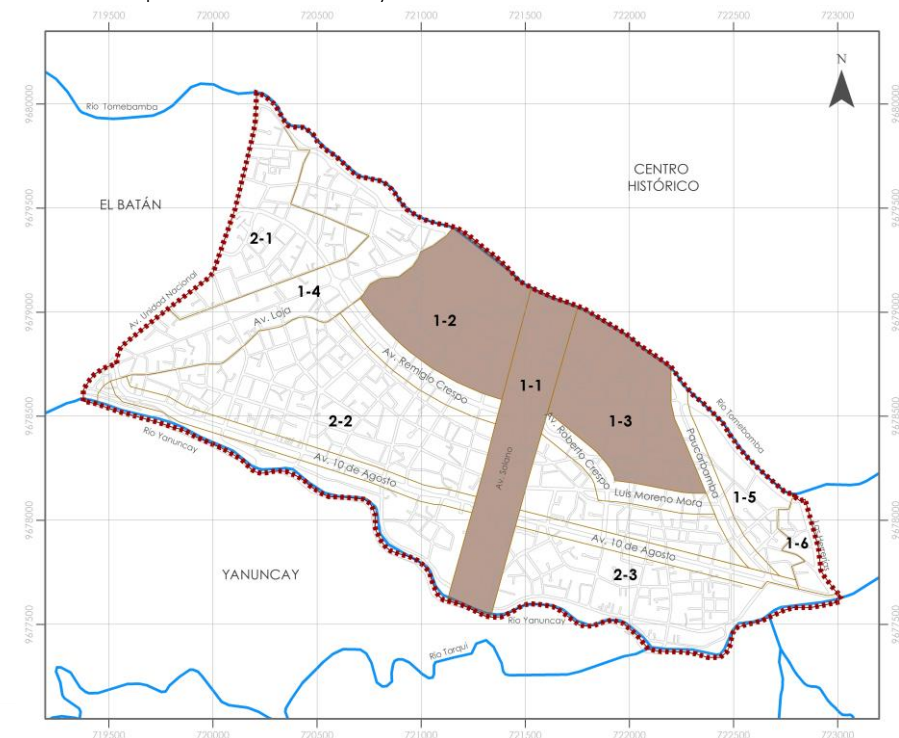
- Servicios personales y afines a la vivienda
- Servicios Generales: servicios de transporte y comunicación, servicios de alimentación y servicios de seguridad.

• Usos Compatibles

- Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, comercio de materiales de construcción y elementos accesorio y comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor, que se detallan en el Anexo N° 1, con las determinaciones complementarias de funcionamiento.

GRÁFICO 2.4.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Sectores de planeamiento 1-1, 1-2 y 1-3



Fuente: Grupo de Tesis

B. SECTOR DE PLANEAMIENTO 1-4

Según el diagnóstico de uso de suelo en este sector que se desarrolla a lo largo de la Av. Loja y parte de la Av. 12 de Abril, se evidencia la predominancia del uso residencial, sin embargo, también existe un importante porcentaje de usos referentes a la producción artesanal de bienes y comercios. El funcionamiento de estas actividades no presenta inconvenientes, por lo que se seguirán manteniendo como principales.

• Usos Principales

- Vivienda
- Producción de bienes: los de producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.
- Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

• Usos Complementarios

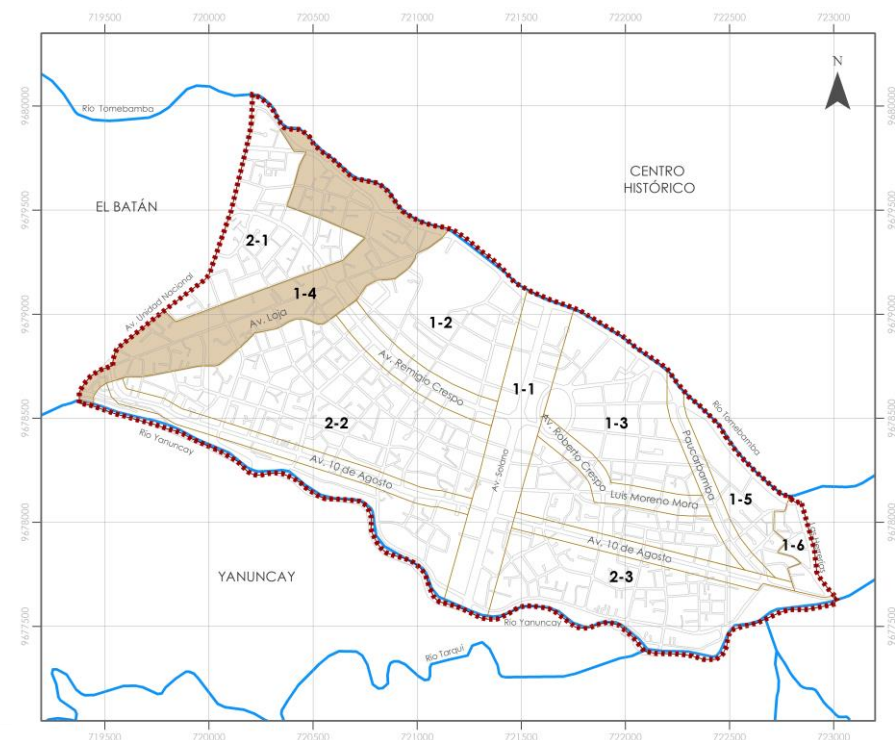
- Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial
- Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
- Servicios personales y afines a la vivienda.

• Usos Compatibles

- Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios y comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.
- Servicios generales: los servicios financieros, de transporte y comunicación, de turismo y recreación, alimentación, servicios profesionales y de seguridad, que se detallan en el Anexo N° 2, con las determinaciones complementarias de funcionamiento.

GRÁFICO 2.4.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Sector de planeamiento 1-4



Fuente: Grupo de Tesis

C. SECTOR DE PLANEAMIENTO 1-6

Las Herrerías es un sector característico de El Ejido y de la ciudad por la producción artesanal de bienes, sin embargo el uso residencial es evidente. Por lo que los usos que se permitan en el sector serán los mismos con el fin de conservar estas áreas patrimoniales.

- **Usos Principales**

- Vivienda
- Producción de bienes: los de producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda, que se detallan en el Anexo N° 3, con las determinaciones complementarias de funcionamiento.

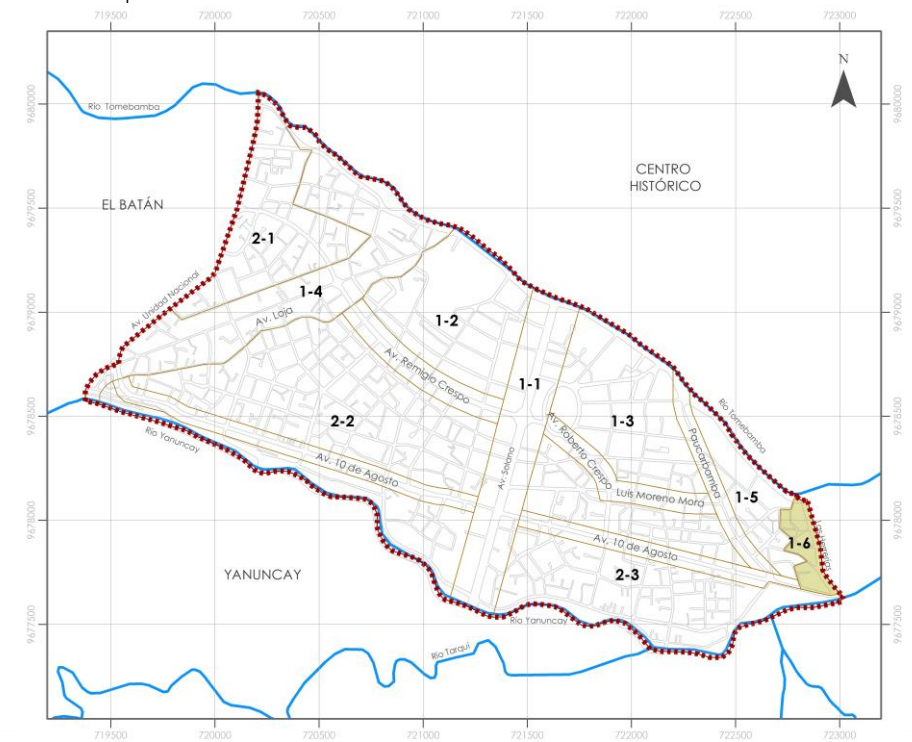
- **Usos Complementarios**

- Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial
- Comercio: cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
- Servicios personales y afines a la vivienda.

- **Usos Compatibles**

- Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios y comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.
- Servicios generales: los servicios financieros, de transporte y comunicación, de turismo y recreación, de alimentación, servicios profesionales y servicios de seguridad.

GRÁFICO 2.4.8: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Sector de planeamiento 1-6



Fuente: Grupo de Tesis

D. SECTORES DE PLANEAMIENTO 1-5, 2-1, 2-2 y 2-3

En estos sectores según el diagnóstico, el uso principal es la vivienda, pero también existe un buen porcentaje de usos complementarios a la vivienda. Sin embargo, también existen usos referentes a comercio y servicios generales, pero en esta propuesta se ha optado por que estos usos se emplacen en los "ejes urbanos", por ser los más idóneos para absorber esta demanda, por lo tanto los espacios que forman entre los ejes generan "islas" de viviendas.

- **Uso Principal**

- Vivienda

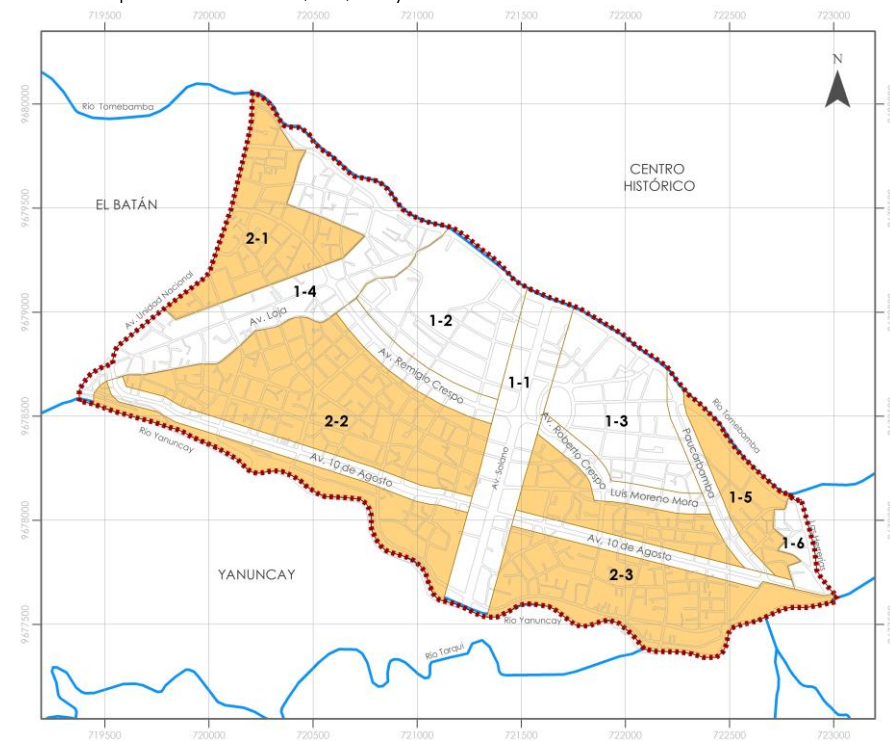
- **Usos Complementarios**

- Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial.
- Comercio: cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
- Servicios personales y afines a la vivienda.

- **Usos Compatibles**

- Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor, comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, comercio de materiales de construcción y elementos accesorios y comercio de vehículos, maquinaria agrícola para la construcción, repuestos y accesorios.
- Servicios generales: los servicios financieros, de transporte y comunicación, de turismo y recreación, servicios de alimentación, servicios profesionales y servicios de seguridad que se detallan en el Anexo N° 4, con las determinaciones complementarias de funcionamiento.

GRÁFICO 2.4.9: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Sector de planeamiento 1-5, 2-1, 2-2 y 2-3



Fuente: Grupo de Tesis

E. EJES URBANOS

Se han considerado como “ejes urbanos” a la Av. Paucarbamba, Av. 10 de Agosto, Av. Remigio Crespo y su continuación formada por la Av. Roberto Crespo y Luis Moreno Mora. Se han considerado estas vías debido a que se pretende que sean áreas comerciales y de servicios generales, pues presenta buenas características para ello.

• Usos Principales

- Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
- Servicios generales: financieros, servicios de turismo y recreación, y servicios de alimentación.
- Vivienda

• Usos Complementarios

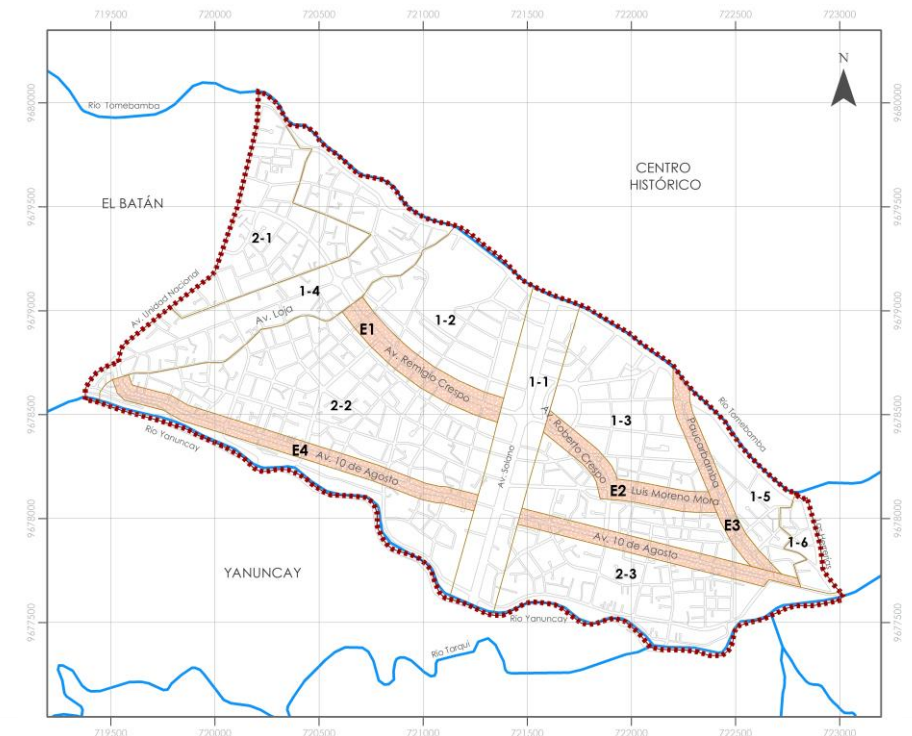
- Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial.
- Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.
- Servicios personales y afines a la vivienda.
- Servicios generales: servicios de transporte y comunicaciones, servicios profesionales y de seguridad.

• Usos Compatibles

- Comercio: de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios, comercio de materiales de construcción y elementos accesorios que se detallan en el Anexo N° 5, con las determinaciones complementarias de funcionamiento.

GRÁFICO 2.4.10: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

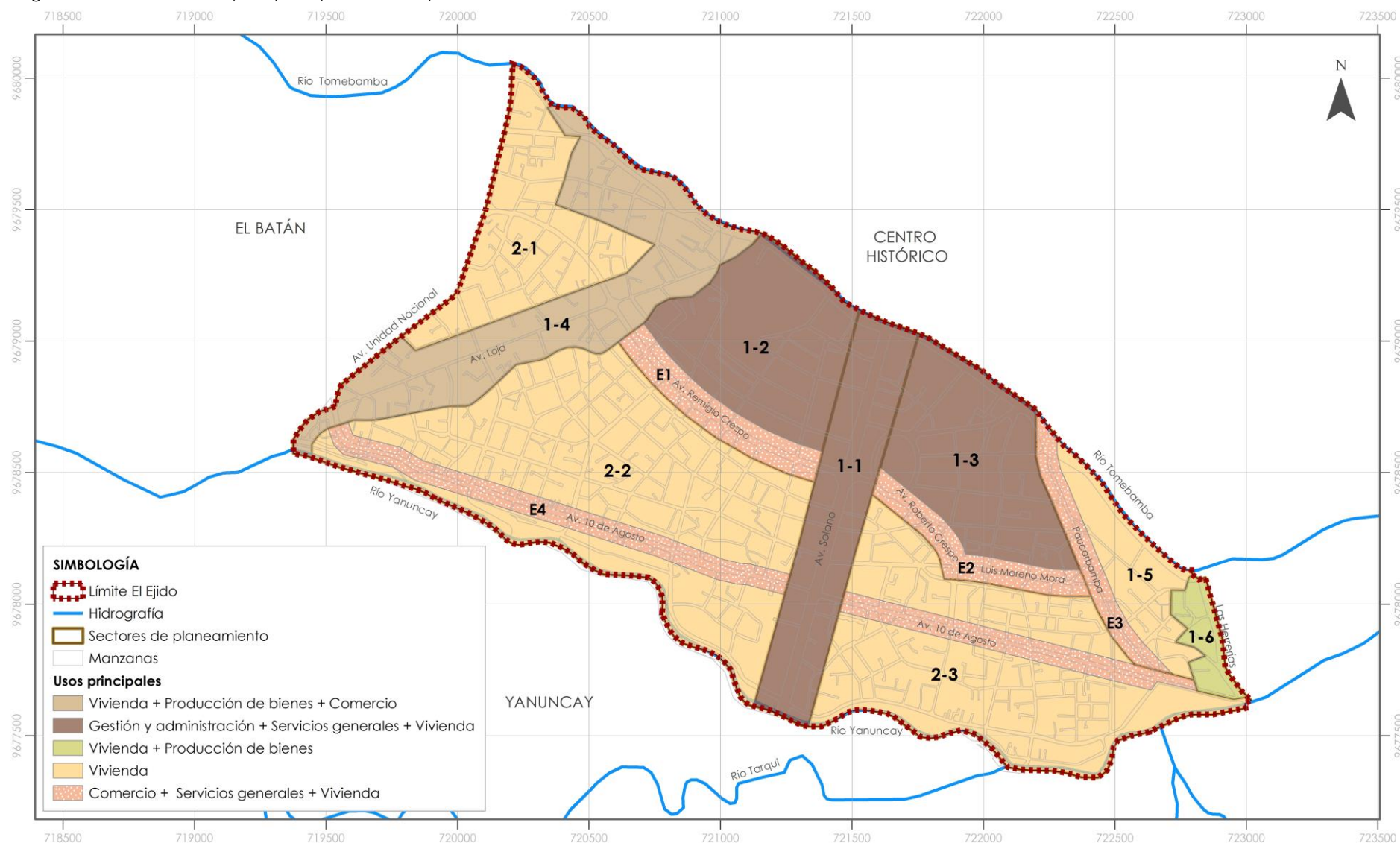
Ejes urbanos



Fuente: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.4.11: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Asignación de usos de suelo principales por sector de planeamiento



Elaboración: Grupo de Tesis

ANEXO N° 1

El Ejido, Ciudad de Cuenca: Usos de suelo asignado a los sectores de planeamiento 1-1; 1-2 y 1-3 y determinaciones complementarias.

1. USOS PRINCIPALES: Gestión y Administración, Servicios Generales, Equipamiento urbano mayor y Vivienda.

1.1 Gestión y Administración pública

- 1.1.1 Nacional
- 1.1.2 Regional
- 1.1.3 Provincial
- 1.1.4 Cantonal
- 1.1.5 Parroquial

1.2 Administración religiosa

1.3 Sedes de organizaciones gremiales

- 1.3.1 Colegios profesionales
- 1.3.2 Organizaciones gremiales
- 1.3.3 Sindicatos

1.4 Sedes de organismos o gobiernos extranjeros

1.5 Administración privada

1.6 Servicios financieros

- 1.6.1 Bancos
- 1.6.2 Casas de cambio
- 1.6.3 Mutualistas
- 1.6.4 Compañías financieras
- 1.6.5 Agentes y compañías de seguros y reaseguros
- 1.6.6 Corredores de seguros
- 1.6.7 Tarjetas de crédito
- 1.6.8 Mandatos y corredores de bienes raíces
- 1.6.9 Arrendamientos mercantiles
- 1.6.10 Bolsa y casas de valores
- 1.6.11 Cooperativas de ahorro y crédito

1.7 Servicios de turismo y recreación

- 1.7.1 Oficinas y agencias de turismo
- 1.7.2 Hoteles, hostales y hosterías
- 1.7.3 Pensiones y residenciales
- 1.7.4 Discotecas
- Los locales que tengan usos referentes a este uso deberán estar emplazados a no menos de 250m de establecimientos educativos y religiosos.
- 1.7.5 Salas de recepciones y de baile
- 1.7.6 Peñas

1.8 Servicios profesionales

- 1.8.1 Consultorios médicos y odontológicos
- 1.8.2 Consultorios jurídicos
- 1.8.3 Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos
- 1.8.4 Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores
- 1.8.5 Oficinas de decoradores de interiores
- 1.8.6 Oficinas de consultores
- 1.8.7 Oficinas de agentes afianzados de aduanas
- 1.8.8 Veterinaria
- 1.8.9 Oficinas de verificadores de importaciones
- 1.8.10 Oficinas de servicios de planificación familiar
- 1.8.11 Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación
- 1.8.12 Laboratorios clínicos
- 1.8.13 Centros de diagnóstico radiológico
- 1.8.14 Clínicas y mecánicas dentales
- 1.8.15 Agencias de modelos
- 1.8.16 Talleres de pintores

1.9 Equipamiento urbano mayor

- 1.9.1 Educación
- 1.9.2 Asistencia social
- 1.9.3 Cultural
- 1.9.4 Religioso



- 1.9.5 Abastecimiento
- 1.9.6 Recreación
- 1.9.7 Organización Social
- 1.9.8 Seguridad Pública
- 1.9.9 Salud
- 1.9.10 Transporte

1.13 Vivienda

2. USOS COMPLEMENTARIOS

2.1 Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial

- 2.1.1 Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.
- 2.1.2 Bienestar Social
- 2.1.3 Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.
- 2.1.4 Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
- 2.1.5 Abastecimiento: Mercados y ferias.
- 2.1.6 Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.
- 2.1.7 Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
- 2.1.8 Organización social: Casas comunales, centro aa
- 2.1.9 Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos
- 2.1.10 Salud: Estación de primeros auxilios; puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

2.2 Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

- 2.2.1 Tiendas de abarrotes
- 2.2.2 Despensas
- 2.2.3 Minimercados
- 2.2.4 Lecherías
- 2.2.5 Bebidas no alcohólicas
- 2.2.6 Carnicerías
- 2.2.7 Panaderías
- 2.2.8 Confiterías

- 2.2.9 Heladerías
- 2.2.10 Pastelerías
- 2.2.11 Venta de emparedados
- 2.2.12 Farmacias
- 2.2.13 Boticas
- 2.2.14 Frutas y verduras
- 2.2.15 Bazares
- 2.2.16 Papelerías y útiles escolares
- 2.2.17 Centros de copiado de documentos y planos

2.3 Servicios personales y afines a la vivienda

- 2.3.1 Peluquerías y salones de belleza
- 2.3.2 Salas de masajes y gimnasios
- 2.3.3 Baños sauna y turco
- 2.3.4 Laboratorios y estudios fotográficos
- 2.3.5 Funerarias
- 2.3.6 Salas de velaciones
- 2.3.7 Salas de juegos de videos
- 2.3.8 Locales de alquiler y venta de videos
- 2.3.9 Lavanderías y tintorerías
- 2.3.10 Talleres de electricistas
- 2.3.11 Talleres de plomeros
- 2.3.12 Talleres de relojeros
- 2.3.13 Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos. Emplazados en superficies de hasta 200m² pudiendo ser cubiertas o descubiertas.
- 2.3.14 Cabinas Telefónicas e Internet.

2.4 Servicios de transporte y comunicaciones

- 2.4.1 Oficinas y agencias de viajes
- 2.4.2 Servicios de empaques y mudanzas
- 2.4.3 Correos privados
- 2.4.4 Radiodifusoras
- 2.4.5 Garajes y estacionamientos
Estos usos se regirán a las disposiciones de la ordenanza que regula la implementación de parqueaderos públicos y privadas en áreas urbanas de valor histórico.
- 2.4.6 Oficinas de empresas de telefonía celular
- 2.4.7 Periódicos



- 2.4.8 Oficinas de compañías de aviación
- 2.4.9 Oficinas y estudios de televisión

2.5 Servicios de alimentación

- 2.5.1 Restaurantes
- 2.5.2 Picanterías
- 2.5.3 Pollerías
- 2.5.4 Pizzerías
- 2.5.5 Cafés
- 2.5.6 Bares
- 2.5.7 Cantinas
- 2.5.8 Licorerías

Los locales que tengan usos referentes a bares, cantinas y licorerías, deberán estar emplazados a no menos de 250m de establecimientos educativos y religiosos.

2.6 Servicios de seguridad

- 2.6.1 Oficinas de empresas de seguridad privadas

3. USOS COMPATIBLES

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

- 3.1.1 Centros comerciales en general
- 3.1.2 Supermercados
- 3.1.3 Comisariatos
- 3.1.4 Joyerías y relojerías
- 3.1.5 Ópticas
- 3.1.6 Librerías
- 3.1.7 Floristerías y venta de plantas
- 3.1.8 Perfumerías y cosméticos
- 3.1.9 Productos naturales
- 3.1.10 Cristalerías
- 3.1.11 Almacenes de artículos de arte
- 3.1.12 Almacenes de artesanías
- 3.1.13 Almacenes de ropa confeccionada en general
- 3.1.14 Almacenes de artículos de cuero
- 3.1.15 Almacenes de textiles

- 3.1.16 Almacenes de muebles
- 3.1.17 Almacenes de electrodomésticos
- 3.1.18 Almacenes de música y de instrumentos musicales
- 3.1.19 Almacenes de colchones
- 3.1.20 Embutidos
- 3.1.21 Almacenes de juguetes
- 3.1.22 Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes
- 3.1.23 Almacenes de trofeos
- 3.1.24 Almacenes de plásticos

3.2 Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios

- 3.2.1 Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios
- 3.2.2 Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios
- 3.2.3 Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- 3.2.4 Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros
- 3.2.5 Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación, radiocomunicación y cable.
- 3.2.6 Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes
- 3.2.7 Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial
- 3.2.8 Almacenes de equipos y suministros para oficinas
- 3.2.9 Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos
- 3.2.10 Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial
- 3.2.11 Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- 3.2.12 Almacenes de instrumental especializado
- 3.2.13 Almacenes de bombas de agua y repuestos
- 3.2.14 Almacenes de bombas de fumigación y repuestos
- 3.2.15 Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped
- 3.2.16 Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios
- 3.2.17 Almacenes de compresores y herramientas neumáticas

ANEXO N° 2

- 3.2.18 Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos
- 3.2.19 Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 3.2.20 Almacenes de equipos para lecherías
- 3.2.21 Almacenes de equipos de comunicación audiovisual
- 3.2.22 Almacenes de equipos para riego
- 3.2.23 Almacenes de equipos para minería.

3.3 Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

- 3.3.1 Almacenes de materiales y elementos de construcción en general
- 3.3.2 Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- 3.3.3 Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias
- 3.3.4 Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- 3.3.5 Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos
- 3.3.6 Almacenes de alfombras
- 3.3.7 Almacenes de cortinas
- 3.3.8 Almacenes de artículos de madera
- 3.3.9 Almacenes de mangueras
- 3.3.10 Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas
- 3.3.11 Almacenes de puertas metálicas enrollables
- 3.3.12 Almacenes de tuberías
- 3.3.13 Ferreterías
- 3.3.14 Vidrierías

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

- 3.4.1 Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general
- 3.4.2 Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles
- 3.4.3 Tiendas distribuidoras de cigarrillos
- 3.4.4 Almacenes de distribución de jabones
- 3.4.5 Editores y distribuidores de libros

El Ejido, Ciudad de Cuenca: Usos de suelo asignado al sector de planeamiento 1-1 y determinaciones complementarias.

1. USOS PRINCIPALES: Vivienda, Producción de bienes y Comercio

1.1 Vivienda

1.2 Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda. En locales de construcción no mayores a 300m, ubicadas en las plantas bajas de las edificaciones.

- 1.2.1 Zapaterías
- 1.2.2 Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido
- 1.2.3 Sombrererías
- 1.2.4 Puertas y ventanas de vidrio
- 1.2.5 Carpinterías y ebanisterías
Los locales referentes a estos usos, deberán funcionar en áreas apropiadas de trabajo, respetando las normativas sobre retiros y áreas verdes, de manera que no afecte la imagen de la ciudad.
- 1.2.6 Joyerías
- 1.2.7 Hojalaterías
- 1.2.8 Cerrajerías
- 1.2.9 Talleres y agencias de publicidad
- 1.2.10 Talleres de cerámica
- 1.2.11 Talleres de producción de artículos de paja, sogas y similares
- 1.2.12 Tapicerías
- 1.2.13 Talleres de encuadernación y similares
- 1.2.14 Talleres de producción y montaje de cuadros
- 1.2.15 Imprentas y offsets
- 1.2.16 Talleres de producción de imágenes y estatuas
- 1.2.17 Talleres de producción de botones
- 1.2.18 Talleres de fotograbado, zincograbado, estereotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.
- 1.2.19 Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora, equivalente, mayor a 50 dB.
- Cumplir todos los requerimientos que la Empresa Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión de servicios de energía eléctrica a fin de perjudicar el consumo del sector en el cual se emplaza el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

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

- 1.3.1 Centros comerciales en general
- 1.3.2 Supermercados
- 1.3.3 Comisariatos
- 1.3.4 Joyerías y relojerías
- 1.3.5 Ópticas
- 1.3.6 Librerías
- 1.3.7 Floristerías y venta de plantas
- 1.3.8 Perfumerías y cosméticos
- 1.3.9 Productos naturales
- 1.3.10 Cristalerías
- 1.3.11 Almacenes de artículos de arte
- 1.3.12 Almacenes de artesanías
- 1.3.13 Almacenes de ropa confeccionada en general
- 1.3.14 Almacenes de artículos de cuero
- 1.3.15 Almacenes de textiles
- 1.3.16 Almacenes de muebles
- 1.3.17 Almacenes de electrodomésticos
- 1.3.18 Almacenes de música y de instrumentos musicales
- 1.3.19 Almacenes de colchones
- 1.3.20 Embutidos
- 1.3.21 Almacenes de juguetes
- 1.3.22 Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes
- 1.3.23 Almacenes de trofeos

1.3.24 Almacenes de plásticos

2. USOS COMPLEMENTARIOS

2.1 Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial

- 2.1.1 Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.
- 2.1.2 Bienestar Social
- 2.1.3 Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.
- 2.1.4 Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
- 2.1.5 Abastecimiento: Mercados y ferias.
- 2.1.6 Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.
- 2.1.7 Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías
- 2.1.8 Organización social: Casas comunales, centro aa
- 2.1.9 Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.
- 2.1.10 Salud: Estación de primeros auxilios; puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

2.2 Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

- 2.2.1 Tiendas de abarrotes
- 2.2.2 Despensas
- 2.2.3 Minimercados
- 2.2.4 Lecherías
- 2.2.5 Bebidas no alcohólicas
- 2.2.6 Carnicerías
- 2.2.7 Panaderías
- 2.2.8 Confiterías
- 2.2.9 Heladerías
- 2.2.10 Pastelerías
- 2.2.11 Venta de emparedados
- 2.2.12 Farmacias
- 2.2.13 Boticas
- 2.2.14 Frutas y verduras
- 2.2.15 Bazares



- 2.2.16 Papelerías y útiles escolares
- 2.2.17 Centros de copiado de documentos y planos

2.3 Servicios personales y afines a la vivienda

- 2.3.1 Peluquerías y salones de belleza
- 2.3.2 Salas de masajes y gimnasios
- 2.3.3 Baños sauna y turco
- 2.3.4 Laboratorios y estudios fotográficos
- 2.3.5 Funerarias
- 2.3.6 Salas de velaciones
- 2.3.7 Salas de juegos de videos
- 2.3.8 Locales de alquiler y venta de videos
- 2.3.9 Lavanderías y tintorerías
- 2.3.10 Cabinas Telefónicas e Internet.
- 2.3.11 Talleres de electricistas
- 2.3.12 Talleres de plomeros
- 2.3.13 Talleres de relojeros
- 2.3.14 Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos. En locales de superficies no mayores a 200m² de construcción.
- 2.3.15 Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas. Emplazados en superficies de hasta 200m² pudiendo ser cubiertas o descubiertas.

3. USOS COMPATIBLES

3.1 Comercio de maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios

- 3.1.1 Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios
- 3.1.2 Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios
- 3.1.3 Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- 3.1.4 Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros
- 3.1.5 Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación, radiocomunicación y cable

- 3.1.6 Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes
- 3.1.7 Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial
- 3.1.8 Almacenes de equipos y suministros para oficinas
- 3.1.9 Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos
- 3.1.10 Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial
- 3.1.11 Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- 3.1.12 Almacenes de instrumental especializado
- 3.1.13 Almacenes de bombas de agua y repuestos
- 3.1.14 Almacenes de bombas de fumigación y repuestos
- 3.1.15 Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped
- 3.1.16 Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios
- 3.1.17 Almacenes de compresores y herramientas neumáticas
- 3.1.18 Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos
- 3.1.19 Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 3.1.20 Almacenes de equipos para lecherías
- 3.1.21 Almacenes de equipos de comunicación audiovisual
- 3.1.22 Almacenes de equipos para riego
- 3.1.23 Almacenes de equipos para minería.

3.2 Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

- 3.2.1 Almacenes de materiales y elementos de construcción en general
- 3.2.2 Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- 3.2.3 Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias
- 3.2.4 Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- 3.2.5 Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos
- 3.2.6 Almacenes de alfombras
- 3.2.7 Almacenes de cortinas
- 3.2.8 Almacenes de artículos de madera
- 3.2.9 Almacenes de mangueras

- 3.2.10 Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas
- 3.2.11 Almacenes de puertas metálicas enrollables
- 3.2.12 Almacenes de tuberías
- 3.2.13 Ferreterías
- 3.2.14 Vidrierías

3.3 Servicios financieros

- 3.3.1 Bancos
- 3.3.2 Casas de cambio
- 3.3.3 Mutualistas
- 3.3.4 Compañías financieras
- 3.3.5 Agentes y compañías de seguros y reaseguros
- 3.3.6 Corredores de seguros
- 3.3.7 Tarjetas de crédito
- 3.3.8 Mandatos y corredores de bienes raíces
- 3.3.9 Arrendamientos mercantiles
- 3.3.10 Bolsa y casas de valores
- 3.3.11 Cooperativas de ahorro y crédito

3.4 Servicios de transporte y comunicaciones

- 3.4.1 Oficinas y agencias de viajes
 - 3.4.2 Servicios de empaques y mudanzas
 - 3.4.3 Correos privados
 - 3.4.4 Locales de arrendamiento de vehículos
 - 3.4.5 Servicio de grúas
 - 3.4.6 Radiodifusoras
 - 3.4.7 Garajes y estacionamientos
- Estos usos se regirán a las disposiciones de la ordenanza que regula la implementación de parqueaderos públicos y privadas en áreas urbanas de valor histórico.
- 3.4.8 Oficinas de empresas de telefonía celular
 - 3.4.9 Periódicos
 - 3.4.10 Oficinas de compañías de aviación
 - 3.4.11 Oficinas y estudios de televisión

3.5 Servicios de turismo y recreación

- 3.5.1 Oficinas y agencias de turismo
- 3.5.2 Hoteles, hostales y hosterías
- 3.5.3 Pensiones y residenciales
- 3.5.4 Salas de recepciones y de baile
- 3.5.5 Peñas
- 3.5.6 Orquestas y conjuntos musicales

3.6 Servicios de alimentación

- 3.6.1 Restaurantes
- 3.6.2 Picanterías
- 3.6.3 Pollerías
- 3.6.4 Pizzerías
- 3.6.5 Cafés

3.7 Servicios profesionales

- 3.7.1 Consultorios médicos y odontológicos
- 3.7.2 Consultorios jurídicos
- 3.7.3 Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos
- 3.7.4 Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores
- 3.7.5 Oficinas de decoradores de interiores
- 3.7.6 Oficinas de consultores
- 3.7.7 Oficinas de agentes afianzados de aduanas
- 3.7.8 Veterinaria
- 3.7.9 Oficinas de verificadores de importaciones
- 3.7.10 Oficinas de servicios de planificación familiar
- 3.7.11 Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación
- 3.7.12 Laboratorios clínicos
- 3.7.13 Centros de diagnóstico radiológico
- 3.7.14 Clínicas y mecánicas dentales
- 3.7.15 Agencias de modelos
- 3.7.16 Talleres de pintores

3.8 Servicios de seguridad

- 3.8.1 Oficinas de empresas de seguridad privadas

ANEXO N° 3

El Ejido, Ciudad de Cuenca: Usos de suelo asignado al sector de planeamiento 1-6 y determinaciones complementarias.

1. **USOS PRINCIPALES:** Vivienda, Producción de bienes artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda

1.1 Vivienda

1.2 Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda. En locales de construcción no mayores a 300m, ubicadas en las plantas bajas de las edificaciones.

1.2.1 Zapaterías

1.2.2 Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido

1.2.3 Sombrererías

1.2.4 Puertas y ventanas de vidrio

1.2.5 Carpinterías y ebanisterías

Los locales referentes a estos usos, deberán funcionar en áreas apropiadas de trabajo, respetando las normativas sobre retiros y áreas verdes, de manera que no afecte la imagen de la ciudad.

1.2.6 Joyerías

1.2.7 Hojalaterías

1.2.8 Cerrajerías

1.2.9 Talleres y agencias de publicidad

1.2.10 Talleres de cerámica

1.2.11 Talleres de producción de artículos de paja, sogá y similares

1.2.12 Tapicerías

1.2.13 Talleres de encuadernación y similares

1.2.14 Talleres de producción y montaje de cuadros

1.2.15 Imprentas y offsets

1.2.16 Talleres de producción de imágenes y estatuas

1.2.17 Talleres de producción de botones

1.2.18 Talleres de fotograbado, zincograbado, estereotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.

1.2.19 Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora, equivalente, mayor a 50 dB.
- Cumplir todos los requerimientos que la Empresa Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión de servicios de energía eléctrica a fin de perjudicar el consumo del sector en el cual se emplaza el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

2. **USOS COMPLEMENTARIOS**

2.1 Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial

2.1.1 Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.

2.1.2 Bienestar Social

2.1.3 Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.

2.1.4 Religioso: Iglesias y casas parroquiales.

2.1.5 Abastecimiento: Mercados y ferias.

2.1.6 Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.

2.1.7 Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.

2.1.8 Organización social: Casas comunales, centro aa

2.1.9 Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.

2.1.10 Salud: Estación de primeros auxilios; puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.



2.2 Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

- 2.2.1 Tiendas de abarrotes
- 2.2.2 Despensas
- 2.2.3 Minimercados
- 2.2.4 Lecherías
- 2.2.5 Bebidas no alcohólicas
- 2.2.6 Carnicerías
- 2.2.7 Panaderías
- 2.2.8 Confiterías
- 2.2.9 Heladerías
- 2.2.10 Pastelerías
- 2.2.11 Venta de emparedados
- 2.2.12 Farmacias
- 2.2.13 Boticas
- 2.2.14 Frutas y verduras
- 2.2.15 Bazares
- 2.2.16 Papelerías y útiles escolares
- 2.2.17 Centros de copiado de documentos y planos

2.3 Servicios personales y afines a la vivienda

- 2.3.1 Peluquerías y salones de belleza
- 2.3.2 Salas de masajes y gimnasios
- 2.3.3 Baños sauna y turco
- 2.3.4 Laboratorios y estudios fotográficos
- 2.3.5 Funerarias
- 2.3.6 Salas de velaciones
- 2.3.7 Salas de juegos de videos
- 2.3.8 Locales de alquiler y venta de videos
- 2.3.9 Lavanderías y tintorerías
- 2.3.10 Talleres de electricistas
- 2.3.11 Talleres de plomeros
- 2.3.12 Talleres de relojeros
- 2.3.13 Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos
- 2.3.14 Cabinas Telefónicas e Internet.
- 2.3.15 Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas. Emplazados en superficies de hasta 200m² pudiendo ser cubiertas o descubiertas.

3. USOS COMPATIBLES

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

- 3.1.1 Centros comerciales en general
- 3.1.2 Supermercados
- 3.1.3 Comisariatos
- 3.1.4 Joyerías y relojerías
- 3.1.5 Ópticas
- 3.1.6 Librerías
- 3.1.7 Floristerías y venta de plantas
- 3.1.8 Perfumerías y cosméticos
- 3.1.9 Productos naturales
- 3.1.10 Cristalerías
- 3.1.11 Almacenes de artículos de arte
- 3.1.12 Almacenes de artesanías
- 3.1.13 Almacenes de ropa confeccionada en general
- 3.1.14 Almacenes de artículos de cuero
- 3.1.15 Almacenes de textiles
- 3.1.16 Almacenes de muebles
- 3.1.17 Almacenes de electrodomésticos
- 3.1.18 Almacenes de música y de instrumentos musicales
- 3.1.19 Almacenes de colchones
- 3.1.20 Embutidos
- 3.1.21 Almacenes de juguetes
- 3.1.22 Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes
- 3.1.23 Almacenes de trofeos
- 3.1.24 Almacenes de plásticos

3.2 Comercio de maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios. Emplazadas en locales con superficies no mayores a 200m².

- 3.2.1 Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios
- 3.2.2 Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios
- 3.2.3 Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- 3.2.4 Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros



- 3.2.5 Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación, radiocomunicación y cable
- 3.2.6 Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes
- 3.2.7 Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial
- 3.2.8 Almacenes de equipos y suministros para oficinas
- 3.2.9 Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos
- 3.2.10 Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial
- 3.2.11 Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- 3.2.12 Almacenes de instrumental especializado
- 3.2.13 Almacenes de bombas de agua y repuestos
- 3.2.14 Almacenes de bombas de fumigación y repuestos
- 3.2.15 Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped
- 3.2.16 Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios
- 3.2.17 Almacenes de compresores y herramientas neumáticas
- 3.2.18 Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos
- 3.2.19 Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 3.2.20 Almacenes de equipos para lecherías
- 3.2.21 Almacenes de equipos de comunicación audiovisual
- 3.2.22 Almacenes de equipos para riego
- 3.2.23 Almacenes de equipos para minería.

3.3 Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

- 3.3.1 Almacenes de materiales y elementos de construcción en general
- 3.3.2 Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- 3.3.3 Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias
- 3.3.4 Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- 3.3.5 Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos
- 3.3.6 Almacenes de alfombras
- 3.3.7 Almacenes de cortinas

- 3.3.8 Almacenes de artículos de madera
- 3.3.9 Almacenes de mangueras
- 3.3.10 Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas
- 3.3.11 Almacenes de puertas metálicas enrollables
- 3.3.12 Almacenes de tuberías
- 3.3.13 Ferreterías
- 3.3.14 Vidrierías

3.4 Servicios financieros

- 3.4.1 Bancos
- 3.4.2 Casas de cambio
- 3.4.3 Mutualistas
- 3.4.4 Compañías financieras
- 3.4.5 Agentes y compañías de seguros y reaseguros
- 3.4.6 Corredores de seguros

3.5 Servicios de transporte y comunicaciones

- 3.5.1 Oficinas y agencias de viajes
- 3.5.2 Servicios de empaques y mudanzas
- 3.5.3 Correos privados
- 3.5.4 Locales de arrendamiento de vehículos
- 3.5.5 Radiodifusoras
- 3.5.6 Oficinas de empresas de telefonía celular
- 3.5.7 Periódicos
- 3.5.8 Oficinas de compañías de aviación
- 3.5.9 Oficinas y estudios de televisión

3.6 Servicios de turismo y recreación

- 3.6.1 Oficinas y agencias de turismo
- 3.6.2 Hoteles, hostales y hosterías
- 3.6.3 Pensiones y residenciales
- 3.6.4 Salas de recepciones y de baile
- 3.6.5 Peñas
- 3.6.6 Orquestas y conjuntos musicales

3.7 Servicios de alimentación

- 3.7.1 Restaurantes
- 3.7.2 Picanterías

ANEXO N° 4

El Ejido, Ciudad de Cuenca: Usos de suelo asignado a los sectores de planeamiento 1-5; 2-1; 2-2; 2-3 y determinaciones complementarias.

1. USOS PRINCIPAL

1.1 Vivienda

2. USOS COMPLEMENTARIOS

2.1 Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial

- 2.1.1 Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.
- 2.1.2 Bienestar Social
- 2.1.3 Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.
- 2.1.4 Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
- 2.1.5 Abastecimiento: Mercados y ferias.
- 2.1.6 Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.
- 2.1.7 Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
- 2.1.8 Organización social: Casas comunales, centro aa
- 2.1.9 Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.
- 2.1.10 Salud: Estación de primeros auxilios; puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

2.2 Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

- 2.2.1 Tiendas de abarrotes
- 2.2.2 Despensas
- 2.2.3 Minimercados
- 2.2.4 Lecherías
- 2.2.5 Bebidas no alcohólicas
- 2.2.6 Carnicerías
- 2.2.7 Panaderías
- 2.2.8 Confiterías

- 3.7.3 Pollerías
- 3.7.4 Pizzerías
- 3.7.5 Cafés

3.8 Servicios profesionales

- 3.8.1 Consultorios médicos y odontológicos
- 3.8.2 Consultorios jurídicos
- 3.8.3 Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos
- 3.8.4 Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores
- 3.8.5 Oficinas de decoradores de interiores
- 3.8.6 Oficinas de consultores
- 3.8.7 Oficinas de agentes afianzados de aduanas
- 3.8.8 Veterinaria
- 3.8.9 Oficinas de verificadores de importaciones
- 3.8.10 Oficinas de servicios de planificación familiar
- 3.8.11 Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación
- 3.8.12 Laboratorios clínicos
- 3.8.13 Centros de diagnóstico radiológico
- 3.8.14 Clínicas y mecánicas dentales
- 3.8.15 Agencias de modelos
- 3.8.16 Talleres de pintores
- 3.8.17 Tarjetas de crédito
- 3.8.18 Mandatos y corredores de bienes raíces
- 3.8.19 Arrendamientos mercantiles
- 3.8.20 Bolsa y casas de valores
- 3.8.21 Cooperativas de ahorro y crédito

3.9 Servicios de seguridad

- 3.9.1 Oficinas de empresas de seguridad privadas



- 2.2.9 Heladerías
- 2.2.10 Pastelerías
- 2.2.11 Venta de emparedados
- 2.2.12 Farmacias
- 2.2.13 Boticas
- 2.2.14 Frutas y verduras
- 2.2.15 Bazares
- 2.2.16 Papelerías y útiles escolares
- 2.2.17 Centros de copiado de documentos y planos

2.3 Servicios personales y afines a la vivienda

- 2.3.1 Peluquerías y salones de belleza
- 2.3.2 Salas de masajes y gimnasios
- 2.3.3 Baños sauna y turco
- 2.3.4 Laboratorios y estudios fotográficos
- 2.3.5 Funerarias
- 2.3.6 Salas de velaciones
- 2.3.7 Salas de juegos de videos
- 2.3.8 Locales de alquiler y venta de videos
- 2.3.9 Lavanderías y tintorerías
- 2.3.10 Talleres de electricistas
- 2.3.11 Talleres de plomeros
- 2.3.12 Talleres de relojeros
- 2.3.13 Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos
- 2.3.14 Cabinas Telefónicas e Internet.
- 2.3.15 Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas. Emplazados en superficies de hasta 200m² pudiendo ser cubiertas o descubiertas.
- 2.3.16 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. En locales de hasta 200m². Estos usos se permitirán en los predios con frente a vías de ancho iguales o mayores a 12m y que no sean de retorno.

Cumplir todos los requerimientos que la Empresa Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión de servicios de energía eléctrica a fin de perjudicar el consumo del sector en el cual se emplaza el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

3. USOS COMPATIBLES

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

- 3.1.1 Centros comerciales en general
- 3.1.2 Supermercados
- 3.1.3 Comisariatos
- 3.1.4 Joyerías y relojerías
- 3.1.5 Ópticas
- 3.1.6 Librerías
- 3.1.7 Floristerías y venta de plantas
- 3.1.8 Perfumerías y cosméticos
- 3.1.9 Productos naturales
- 3.1.10 Cristalerías
- 3.1.11 Almacenes de artículos de arte
- 3.1.12 Almacenes de artesanías
- 3.1.13 Almacenes de ropa confeccionada en general
- 3.1.14 Almacenes de artículos de cuero
- 3.1.15 Almacenes de textiles
- 3.1.16 Almacenes de muebles
- 3.1.17 Almacenes de electrodomésticos
- 3.1.18 Almacenes de música y de instrumentos musicales
- 3.1.19 Almacenes de colchones
- 3.1.20 Embutidos
- 3.1.21 Almacenes de juguetes
- 3.1.22 Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes
- 3.1.23 Almacenes de trofeos
- 3.1.24 Almacenes de plásticos

3.2 Comercio de maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios

- 3.2.1 Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios
- 3.2.2 Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios
- 3.2.3 Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- 3.2.4 Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros
- 3.2.5 Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación, radiocomunicación y cable
- 3.2.6 Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes
- 3.2.7 Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial
- 3.2.8 Almacenes de equipos y suministros para oficinas
- 3.2.9 Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos
- 3.2.10 Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial
- 3.2.11 Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaronerías, hospitales y clínicas.
- 3.2.12 Almacenes de instrumental especializado
- 3.2.13 Almacenes de bombas de agua y repuestos
- 3.2.14 Almacenes de bombas de fumigación y repuestos
- 3.2.15 Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped
- 3.2.16 Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios
- 3.2.17 Almacenes de compresores y herramientas neumáticas
- 3.2.18 Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos
- 3.2.19 Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 3.2.20 Almacenes de equipos para lecherías
- 3.2.21 Almacenes de equipos de comunicación audiovisual
- 3.2.22 Almacenes de equipos para riego
- 3.2.23 Almacenes de equipos para minería.

3.3 Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

- 3.3.1 Almacenes de materiales y elementos de construcción en general
- 3.3.2 Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- 3.3.3 Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias
- 3.3.4 Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- 3.3.5 Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos
- 3.3.6 Almacenes de alfombras
- 3.3.7 Almacenes de cortinas
- 3.3.8 Almacenes de artículos de madera
- 3.3.9 Almacenes de mangueras
- 3.3.10 Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas
- 3.3.11 Almacenes de puertas metálicas enrollables
- 3.3.12 Almacenes de tuberías
- 3.3.13 Ferreterías
- 3.3.14 Vidrierías

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

- 3.4.1 Almacenes de compra y venta de vehículos
- 3.4.2 Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general
- 3.4.3 Almacenes de motores a diesel, a gasolina y eléctricos y repuestos
- 3.4.4 Almacenes de maquinaria agrícola, repuestos y accesorios
- 3.4.5 Almacenes de maquinaria para la construcción, repuestos y accesorios
- 3.4.6 Almacenes de ascensores, montacargas y carretillas hidráulicas
- 3.4.7 Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones
- 3.4.8 Almacenes de parabrisas
- 3.4.9 Almacenes de llantas
- 3.4.10 Almacenes de baterías
- 3.4.11 Almacenes de carpas
- 3.4.12 Almacenes de resortes
- 3.4.13 Almacenes de aceites y grasas lubricantes



- 3.4.14 Almacenes de pernos
- 3.4.15 Almacenes de rodamientos
- 3.4.16 Almacenes de productos de acero

3.5 Servicios financieros

- 3.5.1 Bancos
- 3.5.2 Casas de cambio
- 3.5.3 Mutualistas
- 3.5.4 Compañías financieras
- 3.5.5 Agentes y compañías de seguros y reaseguros
- 3.5.6 Corredores de seguros
- 3.5.7 Tarjetas de crédito
- 3.5.8 Mandatos y corredores de bienes raíces
- 3.5.9 Arrendamientos mercantiles
- 3.5.10 Bolsa y casas de valores
- 3.5.11 Cooperativas de ahorro y crédito

3.6 Servicios de transporte y comunicaciones

- 3.6.1 Oficinas y agencias de viajes
- 3.6.2 Servicios de empaques y mudanzas
- 3.6.3 Correos privados
- 3.6.4 Radiodifusoras
- 3.6.5 Garajes y estacionamientos
- 3.6.6 Oficinas de empresas de telefonía celular
- 3.6.7 Periódicos
- 3.6.8 Oficinas de compañías de aviación
- 3.6.9 Oficinas y estudios de televisión

3.7 Servicios de turismo y recreación

- 3.7.1 Oficinas y agencias de turismo
- 3.7.2 Hoteles, hostales y hosterías
- 3.7.3 Pensiones y residenciales
- 3.7.4 Salas de recepciones y de baile
- 3.7.5 Peñas

3.8 Servicios de alimentación

- 3.8.1 Restaurantes
- 3.8.2 Picanterías
- 3.8.3 Pollerías
- 3.8.4 Pizzerías
- 3.8.5 Cafés

3.9 Servicios profesionales

- 3.9.1 Consultorios médicos y odontológicos
- 3.9.2 Consultorios jurídicos
- 3.9.3 Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos
- 3.9.4 Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores
- 3.9.5 Oficinas de decoradores de interiores
- 3.9.6 Oficinas de consultores
- 3.9.7 Oficinas de agentes afianzados de aduanas
- 3.9.8 Veterinaria
- 3.9.9 Oficinas de verificadores de importaciones
- 3.9.10 Oficinas de servicios de planificación familiar
- 3.9.11 Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación
- 3.9.12 Laboratorios clínicos
- 3.9.13 Centros de diagnóstico radiológico
- 3.9.14 Clínicas y mecánicas dentales
- 3.9.15 Agencias de modelos
- 3.9.16 Talleres de pintores

3.10 Servicios de seguridad

- 3.10.1 Oficinas de empresas de seguridad privadas

ANEXO N° 5

El Ejido, Ciudad de Cuenca: Usos de suelo asignado a los ejes urbanos y determinaciones complementarias.

1. USOS PRINCIPALES: Comercio, Servicios generales y Vivienda,

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

- 1.1.1 Centros comerciales en general
- 1.1.2 Supermercados
- 1.1.3 Comisariatos
- 1.1.4 Joyerías y relojerías
- 1.1.5 Ópticas
- 1.1.6 Librerías
- 1.1.7 Floristerías y venta de plantas
- 1.1.8 Perfumerías y cosméticos
- 1.1.9 Productos naturales
- 1.1.10 Cristalerías
- 1.1.11 Almacenes de artículos de arte
- 1.1.12 Almacenes de artesanías
- 1.1.13 Almacenes de ropa confeccionada en general
- 1.1.14 Almacenes de artículos de cuero
- 1.1.15 Almacenes de textiles
- 1.1.16 Almacenes de muebles
- 1.1.17 Almacenes de electrodomésticos
- 1.1.18 Almacenes de música y de instrumentos musicales
- 1.1.19 Almacenes de colchones
- 1.1.20 Embutidos
- 1.1.21 Almacenes de juguetes
- 1.1.22 Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes
- 1.1.23 Almacenes de trofeos
- 1.1.24 Almacenes de plásticos

1.2 Servicios financieros

- 1.2.1 Bancos
- 1.2.2 Casas de cambio
- 1.2.3 Mutualistas

- 1.2.4 Compañías financieras
- 1.2.5 Agentes y compañías de seguros y reaseguros
- 1.2.6 Corredores de seguros
- 1.2.7 Tarjetas de crédito
- 1.2.8 Mandatos y corredores de bienes raíces
- 1.2.9 Arrendamientos mercantiles
- 1.2.10 Bolsa y casas de valores
- 1.2.11 Cooperativas de ahorro y crédito

1.3 Servicios de turismo y recreación

- 1.3.1 Oficinas y agencias de turismo
- 1.3.2 Hoteles, hostales y hosterías
- 1.3.3 Pensiones y residenciales
- 1.3.4 Salas de recepciones y de baile
- 1.3.5 Peñas
- 1.3.6 Orquestas y conjuntos musicales

1.4 Servicios de alimentación

- 1.4.1 Restaurantes
- 1.4.2 Picanterías
- 1.4.3 Pollerías
- 1.4.4 Pizzerías
- 1.4.5 Cafés
- 1.4.6 Licorerías

Los locales que tengan usos referentes a bares o licorerías deberán estar emplazados a no menos de 250m de establecimientos educativos y religiosos.

1.5 Vivienda

2. USOS COMPLEMENTARIOS

2.1 Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial

- 2.1.1 Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.



- 2.1.2 Bienestar Social
- 2.1.3 Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición, galerías de arte y museos.
- 2.1.4 Religioso: Iglesias y casas parroquiales.
- 2.1.5 Abastecimiento: Mercados y ferias.
- 2.1.6 Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.
- 2.1.7 Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.
- 2.1.8 Organización social: Casas comunales, centro aa
- 2.1.9 Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.
- 2.1.10 Salud: Estación de primeros auxilios; puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

2.2 Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

- 2.2.1 Tiendas de abarrotes
- 2.2.2 Despensas
- 2.2.3 Minimercados
- 2.2.4 Lecherías
- 2.2.5 Bebidas no alcohólicas
- 2.2.6 Carnicerías
- 2.2.7 Panaderías
- 2.2.8 Confiterías
- 2.2.9 Heladerías
- 2.2.10 Pastelerías
- 2.2.11 Venta de emparedados
- 2.2.12 Farmacias
- 2.2.13 Boticas
- 2.2.14 Frutas y verduras
- 2.2.15 Bazaes
- 2.2.16 Papelerías y útiles escolares
- 2.2.17 Centros de copiado de documentos y planos

2.3 Servicios personales y afines a la vivienda

- 2.3.1 Peluquerías y salones de belleza.
- 2.3.2 Salas de masajes y gimnasios.
- 2.3.3 Baños sauna y turco.
- 2.3.4 Laboratorios y estudios fotográficos.

- 2.3.5 Funerarias.
- 2.3.6 Salas de velaciones.
- 2.3.7 Salas de juegos de videos.
- 2.3.8 Locales de alquiler y venta de videos.
- 2.3.9 Lavanderías y tintorerías.
- 2.3.10 Talleres de electricistas.
- 2.3.11 Talleres de plomeros.
- 2.3.12 Talleres de relojeros.
- 2.3.13 Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos.
- 2.3.14 Cabinas Telefónicas e Internet.
- 2.3.15 Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas. Emplazados en superficies de hasta 200m² pudiendo ser cubiertas o descubiertas.

2.4 Servicios de transporte y comunicaciones

- 2.4.1 Oficinas y agencias de viajes
- 2.4.2 Servicios de empaques y mudanzas
- 2.4.3 Correos privados
- 2.4.4 Radiodifusoras
- 2.4.5 Oficinas de empresas de telefonía celular
- 2.4.6 Periódicos
- 2.4.7 Oficinas de compañías de aviación
- 2.4.8 Oficinas y estudios de televisión
- 2.4.9

2.5 Servicios profesionales

- 2.5.1 Consultorios médicos y odontológicos
- 2.5.2 Consultorios jurídicos
- 2.5.3 Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos
- 2.5.4 Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores
- 2.5.5 Oficinas de decoradores de interiores
- 2.5.6 Oficinas de consultores
- 2.5.7 Oficinas de agentes afianzados de aduanas
- 2.5.8 Veterinaria
- 2.5.9 Oficinas de verificadores de importaciones
- 2.5.10 Oficinas de servicios de planificación familiar
- 2.5.11 Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación

- 2.5.12 Laboratorios clínicos
- 2.5.13 Centros de diagnóstico radiológico
- 2.5.14 Clínicas y mecánicas dentales
- 2.5.15 Agencias de modelos
- 2.5.16 Talleres de pintores

2.6 Servicios de seguridad

- 2.6.1 Oficinas de empresas de seguridad privadas

3. USOS COMPATIBLES

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

- 3.1.1 Centros comerciales en general
- 3.1.2 Supermercados
- 3.1.3 Comisariatos
- 3.1.4 Joyerías y relojerías
- 3.1.5 Ópticas
- 3.1.6 Librerías
- 3.1.7 Floristerías y venta de plantas
- 3.1.8 Perfumerías y cosméticos
- 3.1.9 Productos naturales
- 3.1.10 Cristalerías
- 3.1.11 Almacenes de artículos de arte
- 3.1.12 Almacenes de artesanías
- 3.1.13 Almacenes de ropa confeccionada en general
- 3.1.14 Almacenes de artículos de cuero
- 3.1.15 Almacenes de textiles
- 3.1.16 Almacenes de muebles
- 3.1.17 Almacenes de electrodomésticos
- 3.1.18 Almacenes de música y de instrumentos musicales
- 3.1.19 Almacenes de colchones
- 3.1.20 Embutidos
- 3.1.21 Almacenes de juguetes
- 3.1.22 Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes
- 3.1.23 Almacenes de trofeos
- 3.1.24 Almacenes de plásticos

3.2 Comercio de maquinaria liviana y equipos en general, repuestos y accesorios

- 3.2.1 Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios
- 3.2.2 Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios
- 3.2.3 Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.
- 3.2.4 Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros
- 3.2.5 Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación, radiocomunicación y cable
- 3.2.6 Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes
- 3.2.7 Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial
- 3.2.8 Almacenes de equipos y suministros para oficinas
- 3.2.9 Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos
- 3.2.10 Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial
- 3.2.11 Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.
- 3.2.12 Almacenes de instrumental especializado
- 3.2.13 Almacenes de bombas de agua y repuestos
- 3.2.14 Almacenes de bombas de fumigación y repuestos
- 3.2.15 Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped
- 3.2.16 Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios
- 3.2.17 Almacenes de compresores y herramientas neumáticas
- 3.2.18 Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos
- 3.2.19 Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.
- 3.2.20 Almacenes de equipos para lecherías
- 3.2.21 Almacenes de equipos de comunicación audiovisual
- 3.2.22 Almacenes de equipos para riego
- 3.2.23 Almacenes de equipos para minería.



3.3 Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

- 3.3.1 Almacenes de materiales y elementos de construcción en general
- 3.3.2 Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.
- 3.3.3 Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias
- 3.3.4 Almacenes de productos cerámicos para la construcción.
- 3.3.5 Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos
- 3.3.6 Almacenes de alfombras
- 3.3.7 Almacenes de cortinas
- 3.3.8 Almacenes de artículos de madera
- 3.3.9 Almacenes de mangueras
- 3.3.10 Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas
- 3.3.11 Almacenes de puertas metálicas enrollables
- 3.3.12 Almacenes de tuberías
- 3.3.13 Ferreterías
- 3.3.14 Vidrierías



2.4 Características de ocupación del suelo



2.4.1 ANTECEDENTES

Las características de ocupación del suelo son aquellas que estructuran los espacios urbanos, dándoles características particulares que los identifican y distinguen de otras zonas de la ciudad.

En El Ejido existe una predominancia de edificaciones de baja altura, con el 93% de construcciones entre 1 y 3 pisos, representando solo la de 2 pisos el 70%. Característica que debería mantenerse para conservar sus cualidades ambientales y paisajísticas.

Sin embargo, en los últimos años se ha evidenciado una tendencia a la construcción en altura (mayores a 4 pisos), provocada por los procesos de renovación urbana, incrementando de cierta manera la densidad poblacional. Es por ello que esta propuesta considerará el emplazamiento de edificios de hasta 5 pisos, con el fin de aprovechar la infraestructura existente, preservando el paisaje y las visuales identificadas en el diagnóstico, con el objetivo de no alterar la imagen urbana, manteniendo una armonía entre el espacio natural y construido.

Las nuevas edificaciones deberán tener presente que mientras más alta sea la construcción, mayor será el aporte para la ciudad en cuanto a espacios verdes y libres, proyectando un mejor desarrollo urbano que permita mantener y mejorar las condiciones de habitabilidad y calidad de vida de El Ejido, definiendo una distribución equitativa de cargas y beneficios.

2.4.2 DENSIDAD POBLACIONAL

Es el indicador urbanístico más importante dentro de la planificación urbana pues permite regular la intensidad con la que se asienta la población en un sector. Relaciona la población con el territorio, es decir indica el número de personas distribuidas en una zona por unidad de superficie, expresada en habitantes por hectárea (hab/ha).

Se pueden diferenciar dos tipos de densidades, las cuales se describen a continuación:

2.4.2.1 DENSIDAD BRUTA (D.B)

Relaciona la población con la superficie total, donde se incluyen las áreas destinadas a vías, lotes y equipamientos.

$$DB = \frac{\text{Nº Viviendas} * \text{Composición Familiar}}{\text{Sector de Planeamiento}}$$

2.4.2.2 DENSIDAD NETA (D.N)

Relaciona la población con la superficie del territorio, donde se considera únicamente el área destinada a lotes para vivienda, es decir se excluyen superficies destinadas a vías, equipamientos mayores y menores y áreas de reserva de suelo.

$$DN = \frac{10000 \times D.B.}{10000 - (\text{Superficie Equipamientos} + \text{Superficie Vías})}$$

Para la determinación de la D.N. y la D.B. en cada uno de los sectores de planeamiento se ha considerado la situación actual y lo que se espera lograr a futuro, por lo que se han determinado los siguientes datos a partir de las superficies existentes y planteadas para las vías y equipamientos, dando como resultado un incremento de la población. (Ver cuadros 2.4.1 y 2.4.2)

CUADRO 2.4.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Densidad poblacional **ACTUAL** por sectores de planeamiento

ZONAS	SECTORES	ÁREA DEL SECTOR		ÁREA DE VIAS (Ha)		ÁREA DE EQUIPAMENTOS (Ha)		ÁREA DE VIVIENDAS (Ha)		DENSIDAD BRUTA ACTUAL	DENSIDAD NETA ACTUAL	POBLACIÓN ACTUAL		DENSIDAD NETA DE VIVIENDA ACTUAL
		#	%	#	%	#	%	#	%			#	%	
1	1-1	35,01	8,0	10,90	10,4	6,70	9,88	17,41	6,57	37 hab/ha	74 hab/ha	1290	4,9	25 viv/ha
	1-2	49,29	11,3	9,82	9,4	13,79	20,35	25,68	9,70	22 hab/ha	42 hab/ha	1070	4,1	14 viv/ha
	1-3	47,07	10,8	9,60	9,2	10,39	15,33	27,08	10,22	30 hab/ha	52 hab/ha	1399	5,4	17 viv/ha
	1-4	51,95	11,9	12,36	11,8	4,02	5,93	35,57	13,43	87 hab/ha	127 hab/ha	4507	17,2	42 viv/ha
	1-5	24,09	5,5	6,59	6,3	3,39	5,00	14,11	5,33	41 hab/ha	69 hab/ha	980	3,8	23 viv/ha
	1-6	6,15	1,4	2,38	2,3	0,28	0,41	3,49	1,32	117 hab/ha	207 hab/ha	721	2,8	69 viv/ha
2	2-1	34,96	8,0	9,20	8,8	3,42	5,05	22,34	8,43	79 hab/ha	124 hab/ha	2772	10,6	41 viv/ha
	2-2	108,75	24,9	25,83	24,6	12,95	19,11	69,97	26,42	73 hab/ha	113 hab/ha	7918	30,3	38 viv/ha
	2-3	80,24	18,3	18,19	17,3	12,84	18,94	49,21	18,58	68 hab/ha	111 hab/ha	5475	21,0	37 viv/ha
TOTAL		437,5	100,0	104,9	100,0	67,8	100,0	264,9	100,0	60 hab/ha	99 hab/ha	26132	100,0	33 viv/ha

CUADRO 2.4.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Densidad poblacional **PROPUESTA** por sectores de planeamiento

ZONAS	SECTORES	ÁREA DEL SECTOR		ÁREA DE VIAS (Ha)		ÁREA DE EQUIPAMENTOS (Ha)		ÁREA DE VIVIENDAS (Ha)		DENSIDAD BRUTA PROPUESTA	DENSIDAD NETA PROPUESTA	POBLACIÓN PROPUESTA		DENSIDAD NETA DE VIVIENDA PROPUESTA
		#	%	#	%	#	%	#	%			#	%	
1	1-1	35,01	8,0	10,90	10,4	6,76	9,69	17,35	6,60	45 hab/ha	90 hab/ha	1561	3,01	30 viv/ha
	1-2	49,29	11,3	9,82	9,4	13,79	19,76	25,68	9,77	47 hab/ha	90 hab/ha	2311	4,45	30 viv/ha
	1-3	47,07	10,8	9,60	9,2	10,39	14,89	27,08	10,30	52 hab/ha	90 hab/ha	2437	4,70	30 viv/ha
	1-4	51,95	11,9	12,36	11,8	4,02	5,76	35,57	13,53	123 hab/ha	180 hab/ha	6403	12,34	60 viv/ha
	1-5	24,09	5,5	6,59	6,3	3,39	4,86	14,11	5,37	88 hab/ha	150 hab/ha	2117	4,08	50 viv/ha
	1-6	6,15	1,4	2,38	2,3	0,28	0,40	3,49	1,33	119 hab/ha	210 hab/ha	733	1,41	70 viv/ha
2	2-1	34,96	8,0	9,20	8,8	3,42	4,90	22,34	8,50	163 hab/ha	255 hab/ha	5697	10,98	85 viv/ha
	2-2	108,75	24,9	25,83	24,6	14,54	20,84	68,38	26,01	160 hab/ha	255 hab/ha	17436	33,60	85 viv/ha
	2-3	80,24	18,3	18,19	17,3	13,19	18,90	48,86	18,59	164 hab/ha	270 hab/ha	13192	25,42	90 viv/ha
TOTAL		437,5	100,0	104,9	100,0	69,8	100,0	262,9	100,0	119 hab/ha	197 hab/ha	51887	100,0	66 viv/ha

Fuente y elaboración: Grupo de Tesis

2.4.3 CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

2.4.3.1 TAMAÑOS DE LOTES Y FRENTE MÍNIMOS

Es necesario establecer tamaños mínimos de lotes y frentes, tratando de mantener la predominancia y la trama de cada sector, por lo que la propuesta deberá considerar los siguientes criterios:

- A. Considerar los tamaños predominantes de los lotes para cada subsector determinados en la fase de diagnóstico.
- B. Garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad, para lo cual los tamaños de lotes y frentes deberán cumplir con lo establecido en este ítem y demás parámetros urbanísticos.
- C. Establecer los frentes mínimos de manera que cumplan con las áreas óptimas de habitabilidad, lo cual dependerá del tipo de implantación estipulado en el Art. 31 de la ordenanza.
- D. Mantener lo establecido en el Art. 29 "A fin de que los lotes resultantes de la subdivisión del suelo guarden condiciones geométricas que posibiliten su óptimo aprovechamiento, ellos deberán mantener una relación frente/fondo comprendida entre 0.25 y 1" establecido en la ordenanza.
- E. Garantizar que los lotes cuenten con adecuadas condiciones para su construcción, en relación a su forma y proporciones, dado que un lote manteniendo su superficie puede asumir variadas formas y proporciones entre sus lados.

Considerando los criterios establecidos, se plantean los siguientes tamaños mínimos de lotes:

- **Sectores 1-4 y 1-6:** al ser estos sectores los primeros que formaron parte de El Ejido, sus características en cuanto al tamaño de lote están

claramente establecidas, puesto que la mayoría varían entre 100 y 200 m², por lo que la propuesta considerará estos tamaños de manera que no se altere la división existente.

- **Sectores 1-1, 1-2 y 1-3:** estos sectores le han dado a El Ejido la característica de ciudad jardín, principalmente por la amplitud de sus espacios verdes en los retiros, por lo que las edificaciones se implantaron en grandes predios que se conservan hasta la actualidad, por lo que los tamaños para estos sectores han considerado los tamaños ya establecidos por el mismo proceso de urbanización en El Ejido, es decir que el tamaño mínimo será de 350 m².
- **Sector 1-5:** al ubicarse cerca de las Herrerías y los sectores con características de ciudad jardín, es un área que ha servido de transición entre estos sectores, por lo que los lotes establecidos serán como mínimo de 300 m².
- **Sectores 2-1, 2-2 y 2-3:** es una zona con características homogéneas por lo que se han establecido los mismos tamaños de lotes.

Los frentes mínimos se fijaron en función del tamaño mínimo del lote. (Ver cuadro 2.4.3)

CUADRO 2.4.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Tamaños mínimos de lote y frente por sector de planeamiento

ZONAS DE CONSERVACIÓN	SECTORES DE PLANEAMIENTO	TAMAÑO MÍNIMO DE LOTE (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)
ZONA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA	1 - 1	350,00	15,00
	1 - 2	350,00	15,00
	1 - 3	350,00	15,00
	1 - 4	200,00	10,00
	1 - 5	300,00	12,00
	1 - 6	200,00	10,00
ZONA DE RESPETO	2 - 1	250,00	12,00
	2 - 2	250,00	12,00
	2 - 3	250,00	12,00

Elaboración: Grupo de Tesis

Sin embargo, los tamaños mínimos de lotes y frentes para las edificaciones mayores a 3 pisos deberán ser mayores a los considerados en el cuadro 2.4.1, puesto que mientras se crece en altura también deberá aumentar el tamaño del lote, debido a que los retiros igualmente crecen.

2.4.3.2 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

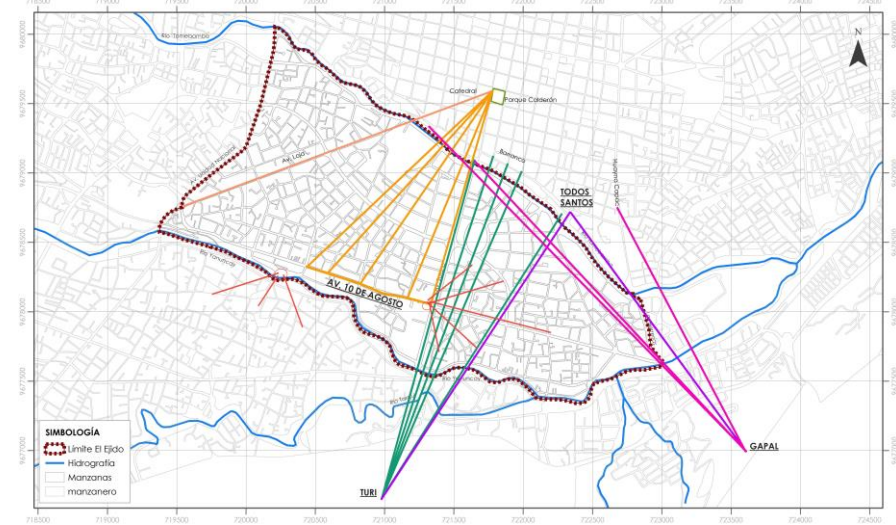
Los criterios a considerar para determinar la altura de las edificaciones en los distintos sectores de El Ejido son los siguientes:

- A. Respetar las importantes visuales existentes hacia el entorno inmediato y el horizonte lejano favorecidas por la morfología y el parque edificado.
- B. Densificar la ciudad, evitando su expansión es el objetivo principal de los Planes de Ordenamiento Urbano, sin embargo, también se deben considerar la importancia del paisaje y las visuales de un sector, es por ello que su conservación es una obligación, ya que éstos identifican a El Ejido, considerándole patrimonio de la ciudad y de los habitantes más no de intereses privados.
- C. Propender la densificación del sector ya construido donde sea conveniente y posible, e impulsar el desarrollo de los pocos "vacíos" urbanos existentes, con el fin de conformar una ciudad más compacta.
- D. Respetar las edificaciones patrimoniales y sus condiciones ambientales.
- E. Tomar en cuenta la morfología del sector para no causar transformaciones permanentes que alteren la identidad de El Ejido.
- F. Controlar el impacto ambiental de la edificación en su entorno, es decir mantener las condiciones de habitabilidad (ventilación, soleamiento, iluminación y visuales) y confort en cada edificación, pues estas características disminuyen significativamente en aquellos inmuebles adyacentes a las grandes edificaciones en altura, ocasionado principalmente por el tamaño reducido de los lotes y por retiros laterales inapropiados para estas construcciones.
- G. Control de la imagen físico-espacial diseñada mediante la conformación de volúmenes y espacios abiertos.

- H. Un elemento que merece ser preservado es el perfil montañoso que bordea la ciudad, por lo que de seguir la tendencia de crecimiento en altura de las edificaciones, podría verse seriamente afectado.
- I. Según el diagnóstico de paisaje se han identificado 1 sectores que pueden permitir edificaciones de altura medias, hasta 5 pisos, sin que esto influya notoriamente en las relaciones visuales ni en el paisaje. Esto se debe a la topografía que presentan, así como la distancia con el Centro Histórico. (Ver gráfico 2.4.1)

GRÁFICO 2.4.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Principales puntos de visibilidad hacia El Ejido



Elaboración: Grupo de Tesis

- J. Considerar las alturas predominantes en las edificaciones existentes, es decir de baja altura, es decir de hasta 3 pisos, ya que representan el 93% del total de construcciones, por lo que será la base de construcción aplicable en las medidas de conservación. (Ver gráfico 2.4.2)

GRÁFICO 2.4.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Altura predominante de El Ejido (1 - 3 pisos)



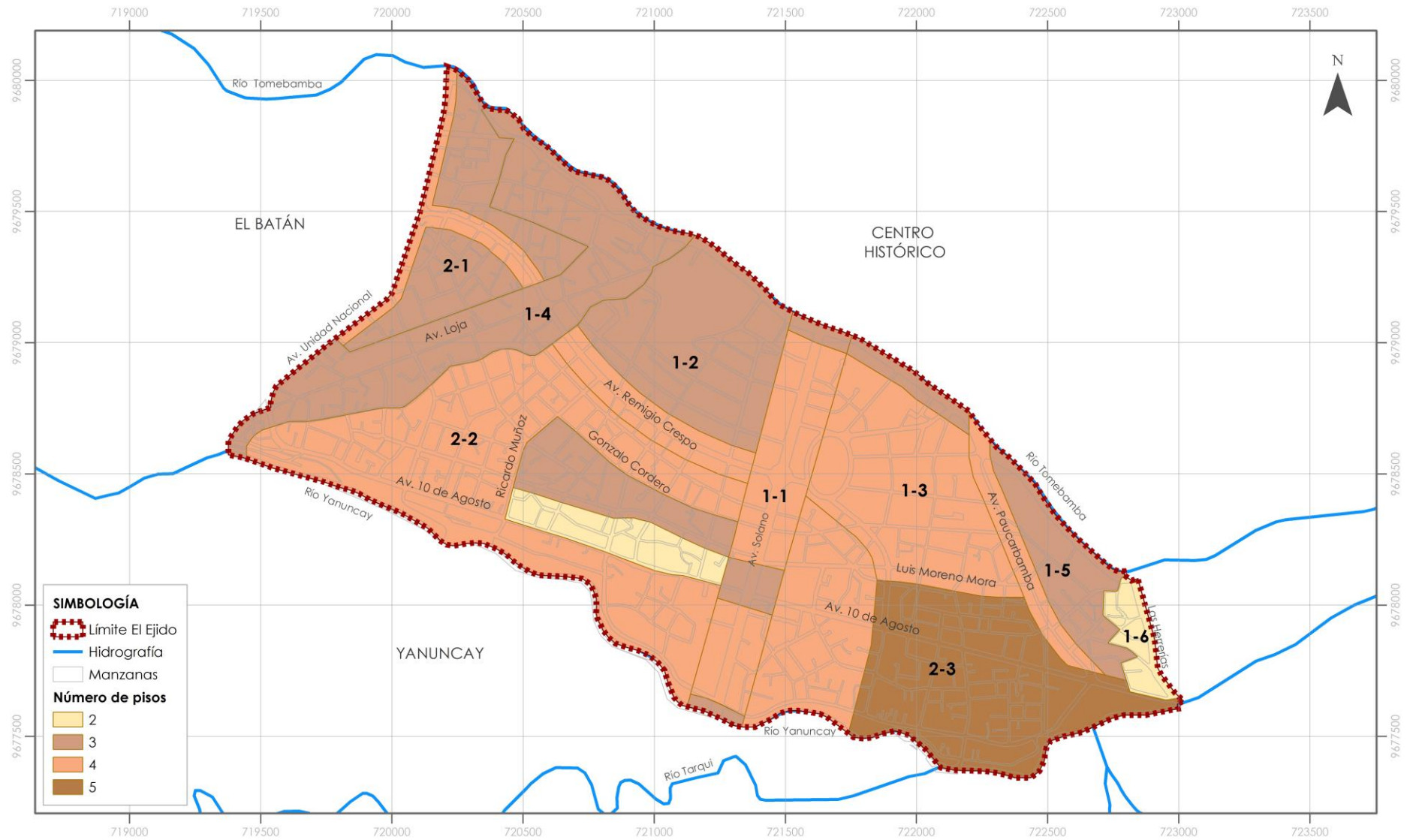
Elaboración: Grupo de Tesis

Después de analizar todos los criterios se ha determinado las siguientes alturas de edificación:

- **Sector 1-1:** en este sector que se desarrolla a lo largo de la Av. Solano, se permitirá una altura máxima de 4 pisos, con excepción del área cerca a la Virgen de Bronce que se permitirá 3 pisos, con el fin de no afectar las visuales, al igual que las áreas que estén frente a los ríos Tomebamba y Yanuncay.
- **Sector 1-2:** al estar en la zona de protección histórica y su cercanía al Barranco y río Tomebamba, se permitirá máximo 3 pisos de construcción, con el fin de mantener una relación visual con el Centro Histórico, sin embargo, en el eje de la Av. Remigio Crespo se permitirá 4 pisos por las características de la vía y por uso comercial asignado.
- **Sector 1-3:** al ser el área de administración y gestión de El Ejido se permitirá 4 pisos, sin embargo para respetar la relación visual que tienen con el Barranco, los predios que tengan frente a la Av. 12 de Abril serán de máximo 3 pisos.

- **Sector 1-4:** comprendido principalmente por la Av. Loja y el Batán, es un área con alto valor histórico que debe ser conservado manteniendo sus características predominantes de edificaciones hasta 3 pisos, de manera que no afecte su contexto.
- **Sector 1-5:** manteniendo las alturas de edificación predominante en el sector, y considerando que este sector está en la zona de protección histórica, solo se podrá construir 3 pisos, sin embargo, los predios que se encuentren en el eje de la Av. Paucarbamba podrán ser de 4 pisos por las características de la vía.
- **Sector 1-6:** con el fin de mantener las características predominantes que se evidencia en el sector de valor histórico, Las Herrerías, no se permitirá construir más de 2 pisos, con esta medida se garantizará su conservación.
- **Sector 2-1:** la altura predominante es de 2 y 3 pisos, por lo que se mantendrá la altura máxima de 3 pisos, con excepción de los ejes de la Av. Remigio Crespo y Av. Unidad Nacional que se permitirán hasta 4 pisos.
- **Sector 2-2:** en este sector la altura predominante es de 2 pisos, sin embargo, se permitirá hasta 4 con el fin de densificar de manera controlado por ser una zona de transición con la zona de protección histórica.
- **Sector 2-3:** es una zona alejada del Centro Histórico, donde las edificaciones de 4 y 5 pisos no afectaría significativamente el paisaje natural y construido, como indica el gráfico 2.4.3

GRÁFICO 2.4.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Alturas de la edificación



Elaboración: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.4.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Vista aérea del estado actual de El Ejido, Av. Remigio Crespo

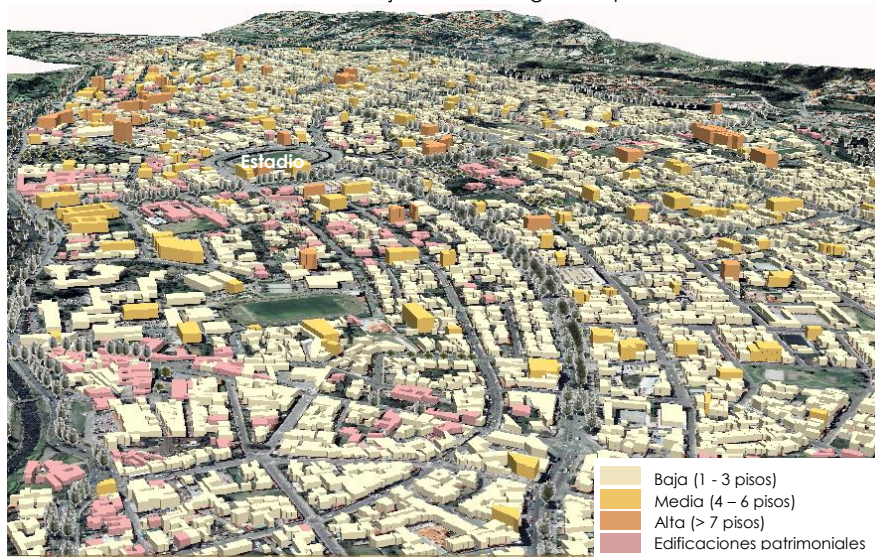


GRÁFICO 2.4.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Propuestas de alturas para las edificaciones



GRÁFICO 2.4.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Vista aérea del estado actual de El Ejido, Av. 10 de Agosto



GRÁFICO 2.4.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Propuestas de alturas para las edificaciones



2.4.3.3 TIPOS DE IMPLANTACIÓN

El tipo de implantación puede ser utilizado como un instrumento para establecer las condiciones óptimas de manera que su emplazamiento no altere el conjunto construido, tratando de adaptarse a la predominancia de un espacio determinado, en este caso de El Ejido, donde se pueden localizar varias tipologías.

Siendo los volúmenes adosados y aislados los dos sistemas tipológicos básicos para la ordenación volumétrica de la arquitectura en relación con los predios que la albergan, puesto que son las predominantes en El Ejido.

Es por esto la importancia de que las nuevas edificaciones se adapten al contexto existente, causando el menor impacto posible, siendo el éxito de una intervención el saber acoplarse al medio construido.

Por lo que el planteamiento de la propuesta deberá considerar los siguientes criterios, mismas que han sido la retroalimentación de las diferentes etapas del estudio:

- A.** Mantener las características predominantes de cada zona, por lo que se deberá considerar el tipo de implantación en la manzana especialmente de las edificaciones colindantes.
- B.** Además se deberá considerar lo establecido en el Art. 30 *"Para los sectores de planeamiento que se haya previsto dos o tres tipos de implantación, este se fijará en función del dominante en el frente de manzana correspondiente al lote en el cual se emplazará"*, determinado por la mayor longitud de frente edificado y no por el número de edificaciones.
- C.** De acuerdo con el Art. 31, deberán considerarse las siguientes normas, prevaleciendo sobre el Art. 30:
 - Edificación aislada con retiro frontal; frente mínimo de lote 12 m.
 - Edificación pareada con retiro frontal; frente mínimo de lote 9 m.
 - Frentes menores a 9 m, el tipo de implantación obligatoriamente será; continua con o sin retiro frontal.

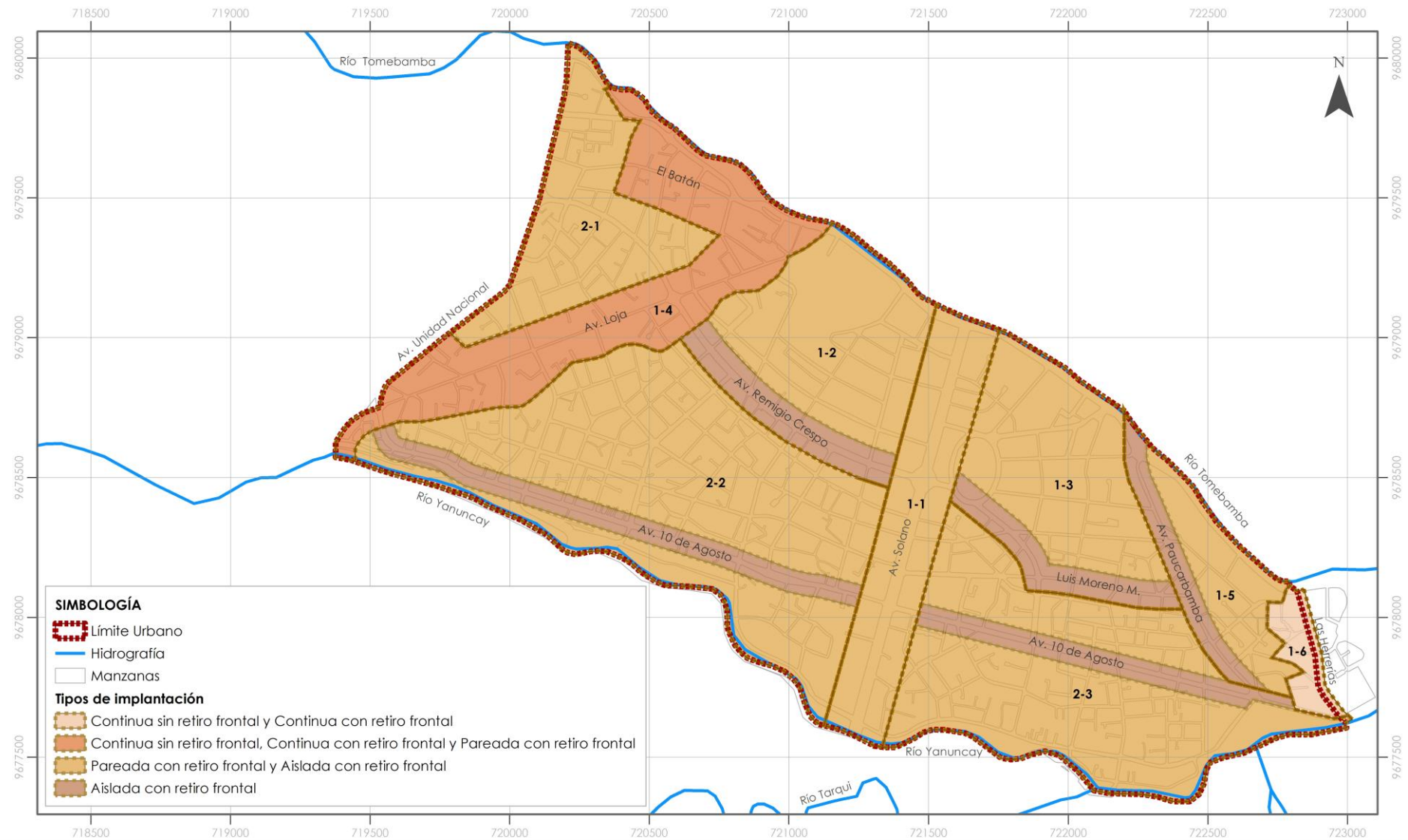
- D.** Considerar las condiciones mínimas de habitabilidad, es decir iluminación y ventilación, puesto que el tipo de implantación puede condicionarlas, esto en el caso del tipo continuo.

De acuerdo con los criterios se han establecido los siguientes tipos de implantación: (Ver gráfico 2.4.8)

- **Sectores 1-1, 1-2, 1-3 y 1-5:** debido a las características de ciudad jardín que aún se pueden evidenciar en estos sectores de El Ejido, se plantea la edificación tipo aislada y pareada con retiro frontal, además que el tamaño de los lotes establecidos así lo permiten.
- **Sector 1-4:** debido a que este sector se desarrolla principalmente hacia la Av. Loja y la calle del Batán, se plantean los tipos de implantación continua con y sin retiro frontal, puesto que lo que se desea es mantener las características existentes a lo largo de dichas vías. Sin embargo, también se proponen el tipo de implantación pareada y aislada con retiro frontal, esto principalmente para aquellas edificaciones que no se localicen en estos ejes viales.
- **Sector 1-6:** al igual que en el caso de la Av. Loja y calle del Batán, la calle Las Herrerías también conforma parte de un eje histórico de la ciudad, por lo que sus características son similares, es por ello que se le ha designado los tipos de implantación continua con y sin retiro frontal, puesto que se pretende conservar las características predominantes del sector de planeamiento, de forma que no se altere su constitución. Además que el tamaño de lotes es muy pequeño (200 m²).
- **Sector 2-1, 2-2 y 2-3:** los tipos de implantación establecidos para estos sectores de planeamiento son los mismos, puesto que las características de ocupación son similares en todos ellos, sin embargo, cabe recalcar que el tipo pareada con retiro frontal será para aquellas edificaciones de hasta 3 pisos.

El tipo de implantación de las edificaciones en los sectores de planeamiento 1-4 y 1-6, dependerá de un estudio de tramo previamente realizado.

GRÁFICO 2.4.8: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Tipos de implantación por sector de planeamiento



Elaboración: Grupo de Tesis

2.4.3.4 RETIROS MÍNIMOS

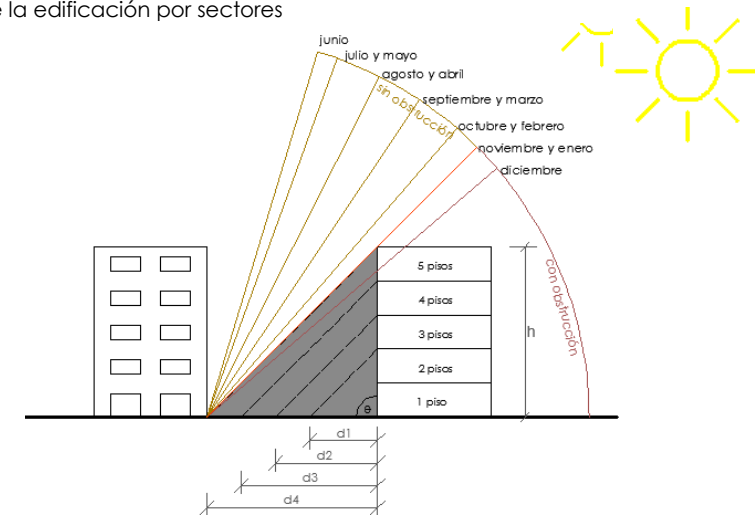
Los retiros son las separaciones que existen entre los linderos de un lote y la edificación pudiendo ser entre edificaciones contiguas o la vía pública.

Los criterios que se han tomado en cuenta para determinar los retiros mínimos son:

- A. La altura de la edificación, pues se recomienda un mínimo de 2 horas de sol diarias en los espacios de máxima ocupación. Es por ello que las nuevas construcciones deben garantizar las horas de sol necesarias a las edificaciones del entorno inmediato.

La fórmula establecida para el cálculo de este ángulo de soleamiento es $\tan \theta = \frac{h}{d}$, por lo tanto la altura de la edificación es la que define la distancia, es por ello que a más altura mayor retiro. Si se aplica esta relación la sombra producida por las edificaciones no afectará a las construcciones colindantes, garantizándoles las condiciones de habilidad óptimas. Sin embargo, por los altos porcentajes que se ocuparía en los retiros, se permite que la distancia mínima permitida sea $d = 0.5h/\tan \theta$, esta reducción a la mitad no afectan notoriamente las condiciones de habilidad y además se optimizando el suelo para la construcción.

GRÁFICO 2.4.9: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Altura de la edificación por sectores



Elaboración: Grupo de Tesis

- B. Las edificaciones colindantes.
- C. Las características predominantes, pues los retiros son los que determinan la morfología de El Ejido, es por ello que su determinación y cumplimiento son de vital importancia para alcanzar una imagen deseada.
- D. La tipología de las edificaciones permitidas en los distintos sectores de planeamiento.

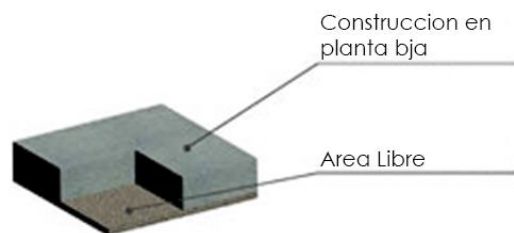
Considerando estos criterios se ha establecido que:

- Los retiros frontales mínimos permitidos en El Ejido serán de 5m en edificaciones de hasta 4 pisos, los mismos que deberán ser tratados con vegetación y no se permitirán parqueaderos. En las edificaciones de 5 pisos debido al ángulo de soleamiento esta dimensión incrementa a 6m.
- Mientras que los retiros laterales y posteriores en las edificaciones de hasta 4 pisos serán de 3m, y en las edificaciones de 5 pisos el retiro incrementa a 4m.

2.4.3.5 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)

El coeficiente de ocupación del suelo relaciona la superficie de la edificación en planta baja con la superficie total del lote, expresada en porcentaje, permitiendo visualizar el porcentaje de lote que se ha destinado para la implantación de la edificación, y la parte destinada para espacios libres.

GRÁFICO 2.4.10: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Coeficiente de ocupación del suelo (COS)



Fuente: Cátedra Urbanismo IV. Universidad de Cuenca.
Elaboración: Grupo de Tesis.

Para el planteamiento de la propuesta se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- A.** Considerar los coeficientes existentes predominantes en los lotes de cada subsector de El Ejido.
- B.** Conservar las características paisajísticas y ambientales de la ciudad jardín.
- C.** Consolidar los coeficientes con los tipos de implantación y retiros propuestos en cada sector, pues estos condicionan a este coeficiente, pues en los sectores con edificaciones adosadas el COS será mayor y viceversa.
- D.** El COS se relaciona directamente con las densidades de las ciudades, puesto que mientras más alto sea dicho coeficiente, más denso será nuestro espacio urbano.

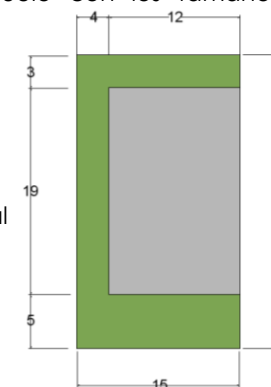
- E.** Vincular el coeficiente de ocupación del suelo con los tamaños mínimos de lotes, por ejemplo:

Área del lote: 400 m²

Tipo de implantación: Pareada con retiro frontal

Área de Construcción: 228 m²

COS: $(228/400) \times 100 = 60\%$



- F.** Expresar coeficientes reflexivos al ser un factor determinante para la obtención de espacios libres, considerando principalmente para aquellas edificaciones en altura, pues mientras mayor sea el número de pisos (C.U.S) menor será el C.O.S. Debido a que las áreas que se ganan en altura deben ser recompensadas con espacios abiertos en planta baja, de manera que exista un aporte a la ciudad y sus habitantes.

Después de analizar todos los criterios se ha determinado los siguientes coeficientes de ocupación máximos:

- **Sectores 1-1, 1-2 y 1-3:** al ser considerados como área administrativa, alternativa y complementaria en El Ejido, tiene propuestas variadas con respecto al tamaño mínimo de lotes y tipos de implantación, por lo que para la propuesta de los coeficientes máximos de ocupación se ha respetado los usos principales y complementarios ya asignados. Por lo tanto, para los predios con tipo de implantación pareada con retiro frontal y aisladas, que poseen tamaños mínimos de lotes de 350m² y 450m² tendrán un COS máximo de 70% y 60% respectivamente, por último los lotes que poseen una superficie de 500m² tendrán un coeficiente del 50%.
- **Sector 1-4:** En el corredor de la Av. Loja y la calle El Batán se propone: coeficientes de ocupación para los predios con tipo de implantación continua con y sin retiro frontal el 75% de ocupación, para aquellos

predios con superficie mínima de 300m² y referidos al tipo de implantación pareada con retiro frontal es del 65% y para las aisladas se propone un COS del 60%.

- **Sector 1-5:** Se plantea: coeficientes de ocupación para los predios con tipo de implantación pareada con retiro frontal del 65% de ocupación y para aquellos predios con superficie mínima de 450m² referidos al tipo de implantación aislada, se propone un COS del 45%.
- **Sector 1-6:** Este sector de la Calle de las Herrerías al tener características singulares y considerando el tipo de implantación predominante de sus edificaciones: continuas con y sin retiro frontal, además del área de lote de 200m² se ha propuesto un COS máximo del 70%.
- **Sectores 2-1, 2-2 y 2-3:** El área de respeto al poseer características muy similares en cuanto al uso de suelo y características de ocupación propuestos, como tipos de implantación pareadas con retiro frontal y aisladas, así como los lotes mínimos planteados que varían entre los 250 a 400m², dichos sectores tendrán un coeficiente de ocupación del suelo máximo del 60%.

2.4.3.6 DENSIDAD NETA DE VIVIENDA

La densidad de vivienda es la relación que existe entre el número de viviendas propuestas por predio y la superficie del lote expresada en ha. El número de viviendas depende de los pisos propuestos en cada sector.

Cabe agregar que no existe una cifra óptima de habitantes y viviendas que sirva de común denominador y se pueda aplicar en cualquier localidad. Dentro de dicha medida se obtendrán los coeficientes óptimos para la densidad de vivienda promedio en El Ejido que es relativamente baja (33viv/ha), por lo que se pretende densificar dicho sector.

Para el planteamiento de la propuesta se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones, las mismas que han sido la retroalimentación de las diferentes etapas del estudio:

Para efectos del cálculo de la densidad, referida al diseño de lotes y servicios, conjuntos verticales o su combinación, se deberán considerar los aspectos siguientes:

- A. Basarse en los indicadores de densidad predominantes de cada sector de El Ejido.
- B. Considerar que el número de viviendas depende de los pisos propuestos para cada sector de planeamiento.
- C. Favorecer con densidades medias para mayor aprovechamiento de las infraestructuras existentes en El Ejido.
- D. Número promedio de miembros por familia.
- E. La densidad de vivienda será menor en donde haya más de un uso principal.

Por lo tanto se han determinado las siguientes densidades neta de vivienda:

- **Sectores 1-1, 1-2 y 1-3:** se plantea una densidad mínima de 30viv/ha permitiendo usos diferentes al residencial.
- **Sector 1-4:** se ha adoptado una densidad mínima de 60 viv/ha, puesto que se pretende mantener un sector con mayor importancia hacia el uso residencial.
- **Sector 1-5:** la densidad mínima propuesta es de 50 viv/ha, ya que los usos diferentes al residencial se da mayormente hacia los ejes de las avenidas 12 de Abril y Paucarbamba.
- **Sector 1-6:** al proponerse un sector mayormente residencial, la densidad mínima de 70 viv/ha
- **Sectores 2-1, 2-2:** Estos sectores al ser similares en sus tamaños mínimos de lotes propuestos poseen una densidad de vivienda mínima de 85 viv/ha.
- **Sector 2-3:** Se ha adoptado una densidad mínima de 90 viv/ha, puesto que es el único sector que posee el mayor número de pisos propuestos.

CUADRO 2.4.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Características de ocupación del suelo por sector de planeamiento

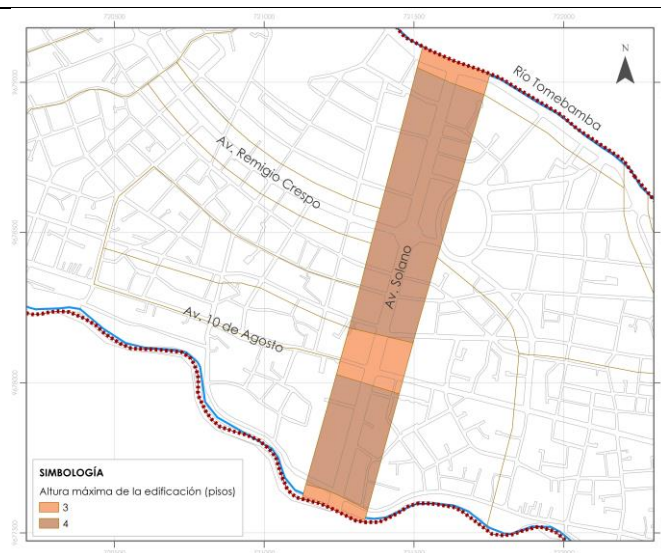
ZONAS PARA LA CONSERVACIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA	SECTORES DE PLANEAMIENTO	CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN										
		ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MÍNIMO (m)			DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV)	OBSERVACIONES
								F	L	P		
ZONA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA	1-1	1 o 2 pisos	9	350	12	70	Pareada con retiro frontal	5	3	3	30 viv/ha	Predios entre la calle Luis Moreno Mora y 27 de Febrero
		3 pisos	12	450	15	60	Pareada con retiro frontal	5	3	3	50 viv/ha	
		4 pisos	15	500	15	50	Aislada con retiro frontal	5	3	3	75 viv/ha	
	1-2	1 o 2 pisos	9	350	12	70	Pareada con retiro frontal	5	3	3	30 viv/ha	Eje de la Av. Remigio Crespo
		3 pisos	12	450	15	60	Pareada con retiro frontal	5	3	3	50 viv/ha	
		4 pisos	15	500	15	50	Aislada con retiro frontal	5	3	3	75 viv/ha	
	1-3	1 o 2 pisos	9	350	12	70	Pareada con retiro frontal	5	3	3	30 viv/ha	Predios con frente a la Av. 12 de Abril
		3 pisos	12	450	15	60	Pareada con retiro frontal	5	3	3	50 viv/ha	
		4 pisos	15	500	15	50	Aislada con retiro frontal	5	3	3	75 viv/ha	
	1-4	1 o 2 pisos	9	200	10	75	Continua sin retiro frontal	-	-	3	50 viv/ha	
						70	Continua con retiro frontal	5	-	3		
		3 pisos	12	300	12	65	Pareada con retiro frontal	5	3	3	70 viv/ha	
						60	Aislada con retiro frontal	5	3	3		
	1-5	1 o 2 pisos	9	300	12	65	Pareada con retiro frontal	5	3	3	30 viv/ha	Ejes de las Av. Paucarbamba
		3 pisos	12	350	12	55	Pareada con retiro frontal	5	3	3	50 viv/ha	
		4 pisos	15	450	15	45	Aislada con retiro frontal	5	3	3	75 viv/ha	
	1-6	1 o 2 pisos	9	200	9	75	Continua sin retiro frontal	-	-	3	70 viv/ha	
						70	Continua con retiro frontal	5	-	3		
ZONA DE RESPETO	2-1	1 o 2 pisos	9	250	12	60	Pareada con retiro frontal	5	3	3	50 viv/ha	Ejes de las Av. Remigio Crespo y Unidad Nacional
		3 pisos	12	300	12	60	Pareada con retiro frontal	5	3	3	75 viv/ha	
		4 pisos	15	400	15	50	Aislada con retiro frontal	5	3	3	75 - 100 viv/ha	
	2-2	1 o 2 pisos	9	250	12	60	Pareada con retiro frontal	5	3	3	50 viv/ha	Predios ubicados al Norte de la Av 10 de Agosto, entre la Av. Solano y la Av. Ricardo Muñoz
		3 pisos	12	300	12	60	Pareada con retiro frontal	5	3	3	75 viv/ha	Predios ubicados al Norte de la Av 10 de Agosto, desde la calle Agustín Cueva hasta la Av. Ricardo Muñoz
		4 pisos	15	400	15	50	Aislada con retiro frontal	5	3	3	75 - 100 viv/ha	
	2-3	1 o 2 pisos	9	250	12	60	Pareada con retiro frontal	5	3	3	50 viv/ha	
		3 pisos	12	300	12	60	Pareada con retiro frontal	5	3	3	75 viv/ha	
		4 pisos	15	400	15	50	Aislada con retiro frontal	5	3	3	85 - 100 viv/ha	
		5 pisos	18	500	18	40	Aislada con retiro frontal	6	4	4	90 - 100 viv/ha	

Elaboración: Grupo de Tesis

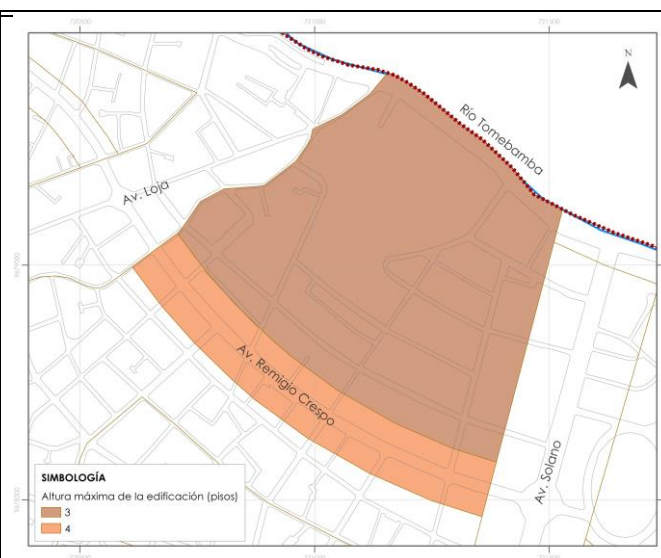
2.4.4 CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO POR SECTORES DE PLANEAMIENTO

2.4.4.1 ZONA 1: ZONA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA

CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL SECTOR DE PLANEAMIENTO 1-1									
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MÍNIMOS (m)			DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV)
						F	L	P	
1 y 2 pisos	9	350	12	70	Pareada con retiro frontal	5	3	3	30 viv/ha
3 pisos	12	450	15	60	Aislada con retiro frontal	5	3	3	50 viv/ha
4 pisos	15	500	15	50	Aislada con retiro frontal	5	3	3	75 viv/ha
DETERMINACIONES ADICIONALES									
1. Los retiros frontales de los predios de este sector no podrán ser ocupados como parqueaderos de ningún tipo y ser tratados con vegetación, libres de cerramientos o de ser el caso cerramientos móviles.									
2. Las edificaciones de 4 pisos serán obligatoriamente aisladas desde planta baja.									
3. Las nuevas edificaciones de 4 pisos deberán considerar las medidas de conservación establecidas (Derechos de construcción transferibles)									



CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL SECTOR DE PLANEAMIENTO 1-2									
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MÍNIMOS (m)			DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV)
						F	L	P	
1 y 2 pisos	9	350	12	70	Pareada con retiro frontal	5	3	3	30 viv/ha
3 pisos	12	450	15	60	Pareada con retiro frontal	5	3	3	50 viv/ha
4 pisos	15	500	15	50	Aislada con retiro frontal	5	3	3	75 viv/ha
DETERMINACIONES ADICIONALES									
1. Los retiros frontales de los predios de este sector no podrán ser ocupados como parqueaderos de ningún tipo y ser tratados con vegetación, además los cerramiento utilizados deberán ser permeables.									
2. Las edificaciones de 4 pisos ubicadas hacia la Av. Remigio Crespo, serán obligatoriamente aisladas desde planta baja.									
3. Las nuevas edificaciones de 4 pisos deberán considerar las medidas de conservación establecidas. (Derechos de construcción transferibles)									

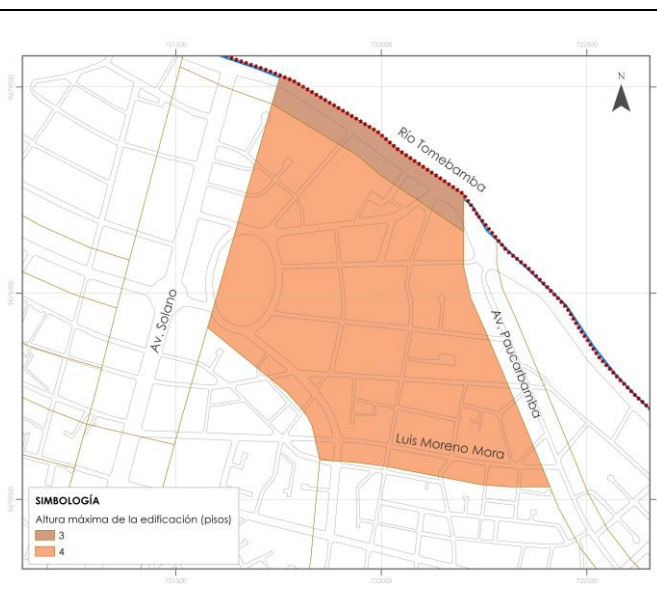


CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL SECTOR DE PLANEAMIENTO 1-3

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MÍNIMOS (m)			DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV)
						F	L	P	
1 y 2 pisos	9	350	12	70	Pareada con retiro frontal	5	3	3	30 viv/ha
3 pisos	12	450	15	60	Pareada con retiro frontal	5	3	3	50 viv/ha
4 pisos	15	500	15	50	Aislada con retiro frontal	5	3	3	75 viv/ha

DETERMINACIONES ADICIONALES

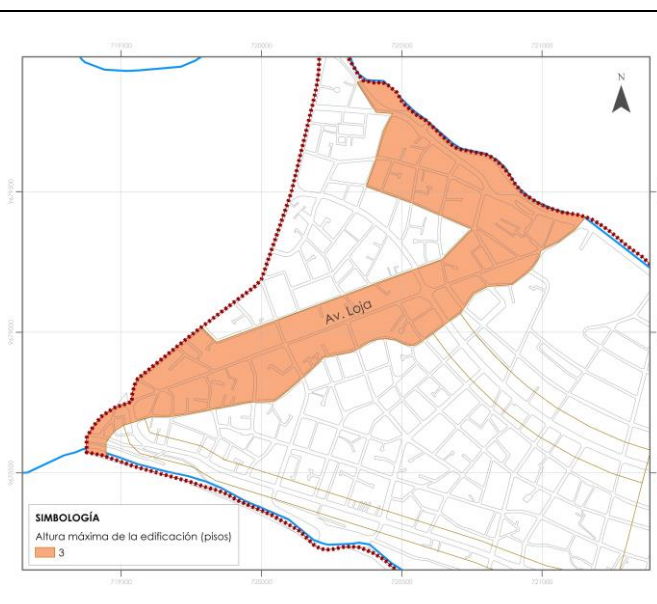
- Los retiros frontales de los predios de este sector no podrán ser ocupados como parqueaderos de ningún tipo y ser tratados con vegetación, libres de cerramientos o de ser el caso cerramientos móviles.
- Las edificaciones de 4 pisos serán obligatoriamente aisladas desde planta baja.
- Las nuevas edificaciones de 4 pisos deberán considerar las medidas de conservación establecidas (Derechos de construcción transferibles)


CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL SECTOR DE PLANEAMIENTO 1-4

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MÍNIMOS (m)			DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV)
						F	L	P	
1 y 2 pisos	9	200	10	75	Continua sin retiro frontal	-	-	3	50 viv/ha
				70	Continua con retiro frontal	5	-	3	
3 pisos	12	300	12	65	Pareada con retiro frontal	5	3	3	70 viv/ha
				60	Aislada con retiro frontal	5	3	3	

DETERMINACIONES ADICIONALES

- Los retiros frontales de los predios de este sector no podrán ser ocupados como parqueaderos de ningún tipo y ser tratados con vegetación, además los cerramiento utilizados deberán ser permeables.
- El tipo de implantación de la edificación, se fijará en función del determinado por la mayor longitud de frente edificado en la manzana, correspondiente al lote en el cual se emplazará la nueva edificación. (Criterio "B" del tipo de implantación).

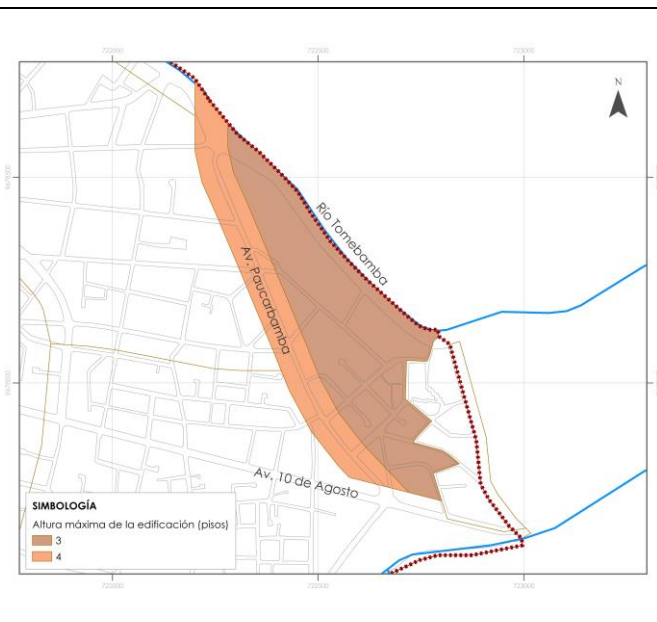


CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL SECTOR DE PLANEAMIENTO 1-5

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MÍNIMOS (m)			DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV)
						F	L	P	mínima
1 y 2 pisos	9	300	12	65	Pareada con retiro frontal	5	3	3	30 viv/ha
3 pisos	12	350	12	55	Pareada con retiro frontal	5	3	3	50 viv/ha
4 pisos	15	450	15	45	Aislada con retiro frontal	5	3	3	75 viv/ha

DETERMINACIONES ADICIONALES

- Los retiros frontales de los predios de este sector no podrán ser ocupados como parqueaderos de ningún tipo y ser tratados con vegetación, libres de cerramientos o de ser el caso cerramientos móviles.
- Las edificaciones de 4 pisos ubicadas hacia la Av. Paucarbamba, serán obligatoriamente aisladas desde planta baja.
- Las nuevas edificaciones de 4 pisos deberán considerar las medidas de conservación establecidas (Derechos de construcción transferibles)

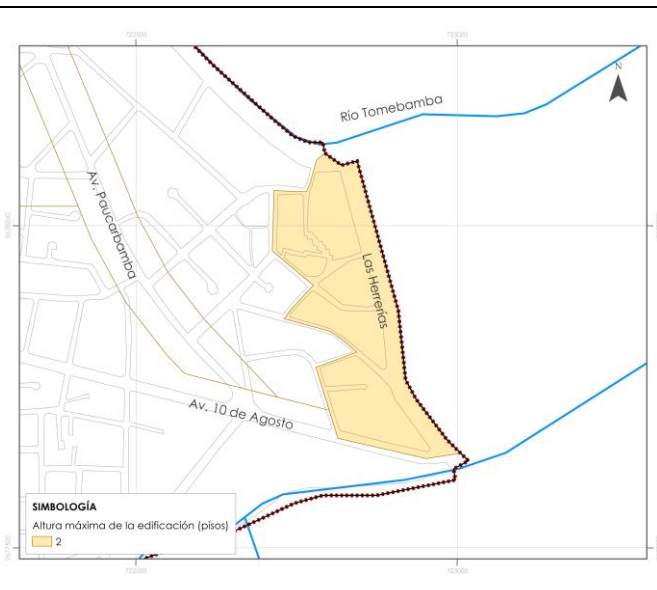


CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL SECTOR DE PLANEAMIENTO 1-6

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MÍNIMOS (m)			DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV)
						F	L	P	mínima
1 y 2 pisos	9	200	9	75	Continua sin retiro frontal	-	-	3	70 viv/ha
				70	Continua con retiro frontal	5	-	3	

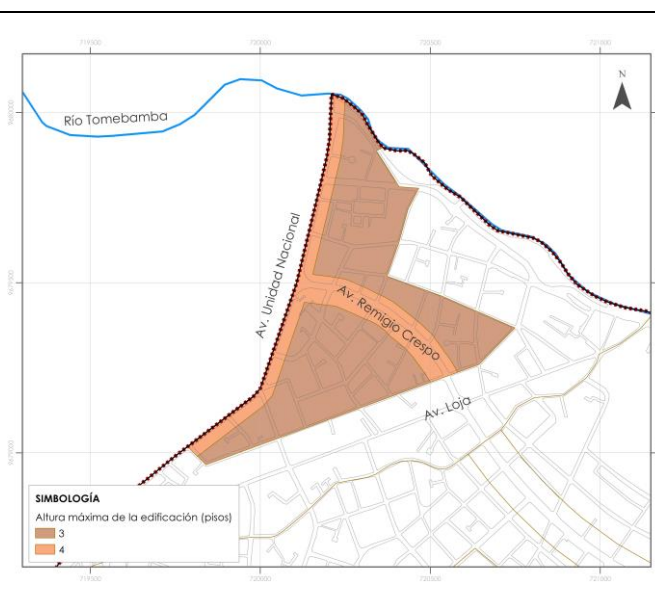
DETERMINACIONES ADICIONALES

- Los retiros frontales de los predios de este sector no podrán ser ocupados como parqueaderos de ningún tipo y ser tratados con vegetación, libres de cerramientos o de ser el caso cerramientos móviles.
- El tipo de implantación de la edificación, se fijará en función del determinado por la mayor longitud de frente edificado en la manzana, correspondiente al lote en el cual se emplazará la nueva edificación. (Criterio "B" del tipo de implantación).

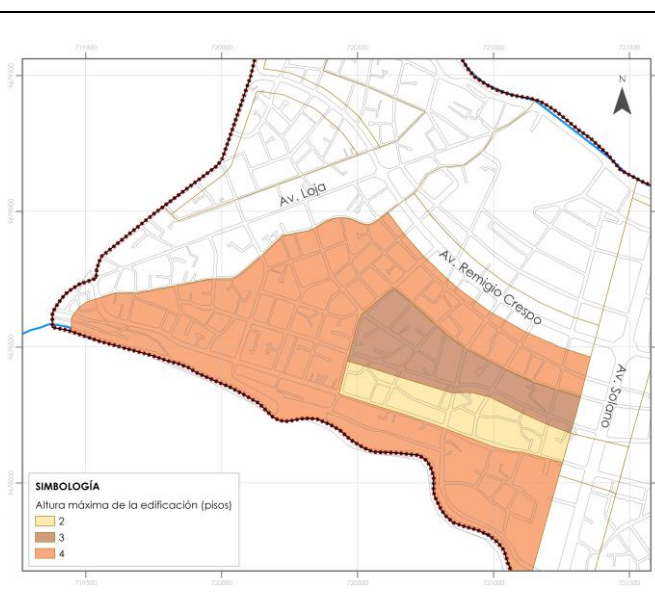


2.4.4.2 ZONA 2: ZONA DE RESPETO

RACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL SECTOR DE PLANEAMIENTO 2-1									
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MÍNIMOS (m)			DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV)
						F	L	P	
1 y 2 pisos	9	250	12	60	Pareada con retiro frontal	5	3	3	50 viv/ha
3 pisos	12	300	12	60	Pareada con retiro frontal	5	3	3	75 viv/ha
4 pisos	15	400	15	50	Aislada con retiro frontal	5	3	3	75 – 100 viv/ha
DETERMINACIONES ADICIONALES									
1. Los retiros frontales de los predios de este sector no podrán ser ocupados como parqueaderos de ningún tipo y ser tratados con vegetación, además los cerramiento utilizados deberán ser permeables.									
2. Las edificaciones de 4 pisos ubicadas hacia la Av. Remigio Crespo y Unidad Nacional, serán obligatoriamente aisladas desde planta baja.									
3. Las edificaciones de hasta 4 pisos se admitirán únicamente en predios con frente a las Av. Remigio Crespo y Unidad Nacional, puesto que su sección es mayor a 12 metros.									
4. Las nuevas edificaciones de 4 pisos deberán considerar las medidas de conservación establecidas (Derechos de construcción transferibles)									

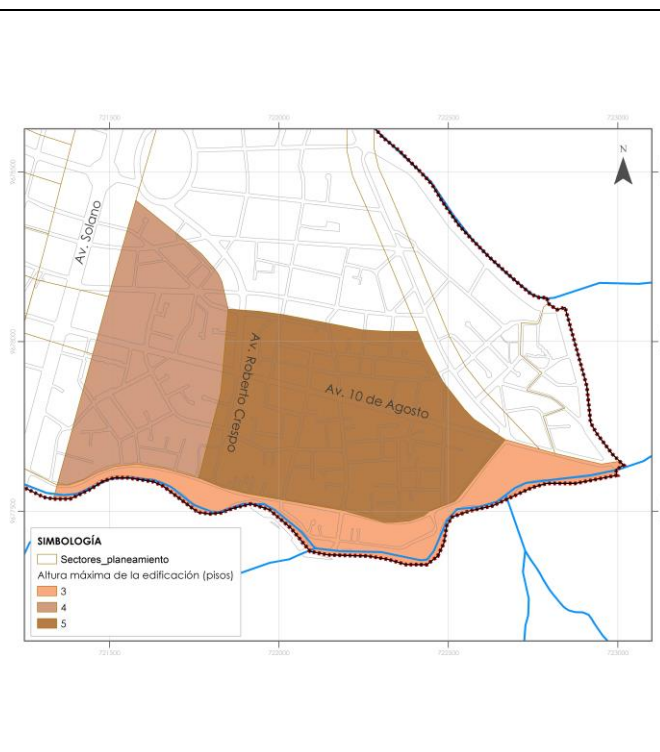


CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL SECTOR DE PLANEAMIENTO 2-2									
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MÍNIMOS (m)			DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV)
						F	L	P	
1 y 2 pisos	9	250	12	60	Pareada con retiro frontal	5	3	3	50 viv/ha
3 pisos	12	300	12	60	Pareada con retiro frontal	5	3	3	75 viv/ha
4 pisos	15	400	15	50	Aislada con retiro frontal	5	3	3	75 – 100 viv/ha
DETERMINACIONES ADICIONALES									
1. Los retiros frontales de los predios de este sector no podrán ser ocupados como parqueaderos de ningún tipo y ser tratados con vegetación, además los cerramiento utilizados deberán ser permeables.									
2. En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros de ancho adyacentes a las márgenes de protección de ríos y/o quebradas existentes en este sector de planeamiento con o sin vía de por medio, la altura máxima de la edificación será de 3 pisos.									
3. Por ningún concepto se permitirán edificaciones mayores a 2 pisos al lado Norte de la Av. 10 de Agosto entre las avenidas Ricardo Muñoz y Solano, como se aprecia en el gráfico.									
4. Las nuevas edificaciones de 4 pisos deberán considerar las medidas de conservación establecidas (Derechos de construcción transferibles)									



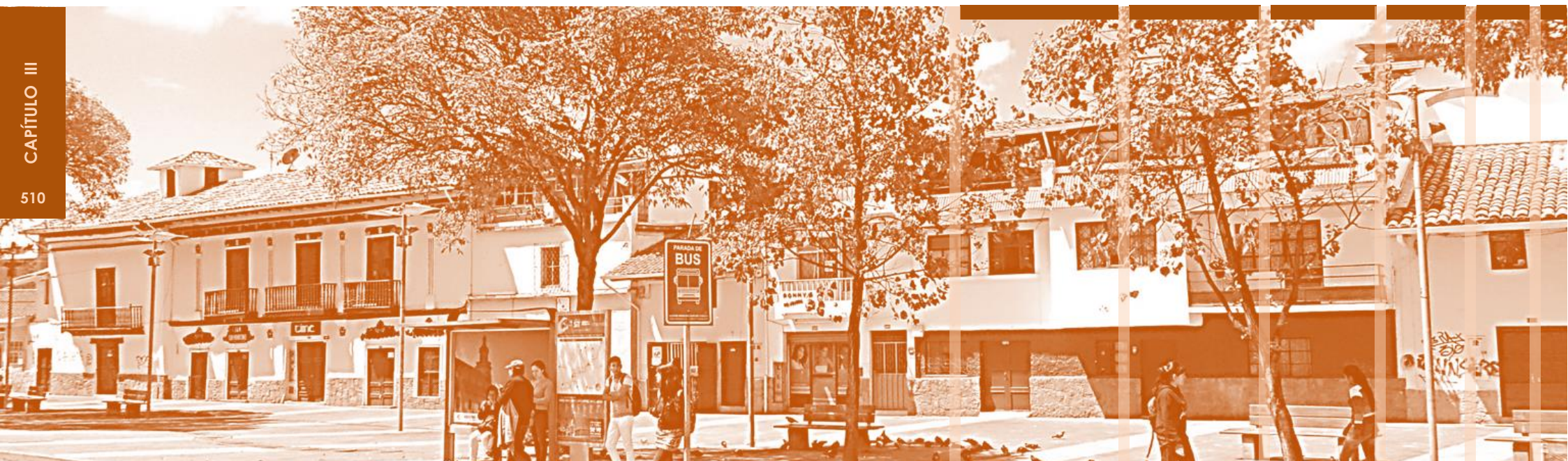
CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA EL SECTOR DE PLANEAMIENTO 2-3

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (m)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTÉ MÍNIMO (m)	COS MÁXIMO (%)	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS FRONTALES, LATERALES Y POSTERIORES MÍNIMOS (m)			DENSIDAD NETA DE VIVIENDA (DV)
						F	L	P	mínima
1 y 2 pisos	9	250	12	60	Pareada con retiro frontal	5	3	3	50 viv/ha
3 pisos	12	300	12	60	Pareada con retiro frontal	5	3	3	75 viv/ha
4 pisos	15	400	15	50	Aislada con retiro frontal	5	3	3	85 – 100 viv/ha
5 pisos	18	500	18	40	Aislada con retiro frontal	6	4	4	90 – 100 viv/ha
DETERMINACIONES ADICIONALES									
1. Los retiros frontales de los predios de este sector no podrán ser ocupados como parqueaderos de ningún tipo y ser tratados con vegetación, además los cerramientos utilizados deberán ser permeables.									
2. Las edificaciones de 4 y 5 pisos serán obligatoriamente aisladas desde planta baja.									
3. En los predios comprendidos total o parcialmente en las franjas de 50 metros de ancho adyacentes a las márgenes de protección de ríos y/o quebradas existentes en este sector de planeamiento con o sin vía de por medio, la altura máxima de la edificación será de 3 pisos.									
4. Las nuevas edificaciones de 4 y 5 pisos deberán considerar las medidas de conservación establecidas (Derechos de construcción transferibles)									





2.5 Medidas para la conservación del Patrimonio



2.5.1 ANTECEDENTES

El patrimonio construido es el resultado de diferentes momentos de la historia, pudiendo ser edificios, conjunto de edificios, ruinas, monumentos, ríos, calles, 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. Es decir son fundamentales para entender el pasado, identificar el presente y que servirán de puente para el futuro de una ciudad.

Ciertas manifestaciones del patrimonio histórico pueden ser de tal importancia que formen parte del patrimonio mundial, siendo el caso de la ciudad de Cuenca, donde su patrimonio histórico es parte de la memoria colectiva

El Ejido cuenta con una serie de construcciones representativas de arquitectura características de las diversas épocas que ha tenido la ciudad de Cuenca. Coexisten 7 tipologías de edificaciones las mismas que describen diferentes épocas, con 349 inmuebles catalogados como patrimoniales, ya sea por las manifestaciones culturales propias, materiales, tecnología o historia.

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.

La tendencia de construcciones en altura en El Ejido, también pone en riesgo las edificaciones patrimoniales pues al encontrarse colindantes a estas, afectan las condiciones de habitabilidad, deteriorándolas progresivamente.

Un importante número de estos bienes están emplazados en grandes lotes lo que son apetecidos por las constructoras inmobiliarias para nuevas edificaciones.

Los bienes patrimoniales que se emplazan en El Ejido son parte fundamental de la historia de la ciudad, por lo que surge la obligación y responsabilidad de asegurar la herencia cultural, mediante la protección y conservación de dicho patrimonio. Por esta razón es necesario contar con normativas que sirvan de guías para la intervención y el mantenimiento de estos inmuebles, evitando su desvalorización y hasta pérdida de dicho bien.

Esta protección debe integrar estrategias de conservación, gestión y ordenación tanto del bien inmueble como de los tramos con valor, así como también del patrimonio natural existente en El Ejido, mejorando la habitabilidad y fomentando el desarrollo económico a través de la revitalización de los inmuebles.

En este estudio se describen parámetros que permitirán normar de una forma adecuada el patrimonio de El Ejido, de acuerdo con esto se abordaran los siguientes temas:

- Medidas para la protección del Patrimonio Edificado: en este subtema se analizará la normativa existente en cuanto a la conservación de los bienes patrimoniales, así como también establecer medidas para que las nuevas edificaciones no alteren el entorno patrimonial.
- Medidas para la protección del conjunto construido de El Ejido: se desarrollarán parámetros para que las nuevas edificaciones a implantarse en El Ejido contribuyan al mejoramiento de su imagen, así como también sugerencias para la preservación e incremento de áreas verdes en los espacios públicos.

2.5.2 OBJETIVOS

Para el desarrollo del presente estudio se plantean los siguientes objetivos:

- Propender a través de regulaciones claras y de políticas públicas medidas adecuadas para la protección del patrimonio natural y construido.
- Establecer medidas para el mantenimiento y/o mejora del patrimonio.

2.5.3 METODOLOGÍA

Las medidas que se establecerán en este estudio se basan en la metodología que se describe a continuación:

- Revisión del diagnóstico de Patrimonio Edificado, que permitirá identificar los tramos de valor.
- Revisión de los tramos de valor establecidos en el informe "Análisis y Jerarquización del Inventario de Bienes Inmuebles de El Ejido" realizado por el proyecto vlrCPM.
- Analizar la ordenanza "Gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca" con el fin de conocer los lineamientos actualmente establecidos.
- Redacción de las medidas para la conservación del patrimonio.
- Elaboración de gráficos para un mejor entendimiento del tema.

2.5.4 CONTENIDOS

2.5.4.1 MEDIDAS PARA LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Parte importante del patrimonio son los denominados monumentos históricos, que son construcciones declaradas patrimonio tangible ya sea por su belleza o valor histórico. Por lo que no deben ser alterados ni demolidos, sin embargo, los intereses económicos, el acelerado desarrollo y a menudo incontrolado están transformando los espacios urbanos, siendo de cierto modo el caso de El Ejido y su entorno inmediato, lo que ocasiona el deterioro del patrimonio urbano, causando no solo la pérdida de importantes edificaciones sino también afectando los valores de conjunto, es por ello que es necesario regular y controlar las futuras intervenciones.

Otro factor que afecta los bienes inmuebles catalogados como patrimoniales, es el costo de su mantenimiento, por lo que una de las soluciones sería buscar compatibilidad en los usos que se emplacen en estas, de manera que no alteren su morfología y solventen su mantenimiento.

A. NORMATIVA EXISTENTE

De acuerdo con el **Art. 1** de la "Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca", constituyen Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón:

- "El Ejido" como Área de Influencia y Zona Tampón del Centro Histórico;
- Las zonas, sitios, sectores, calles, edificios, elementos urbanos, naturales, paisajísticos y detalles arquitectónicos del área urbana declarados como Patrimonio Cultural del Cantón por el I. Concejo Cantonal.

La normativa vigente para los bienes patrimoniales, establece determinados tipos de actuación que van de acuerdo con el valor del inmueble, es decir que mientras mayor sea el valor de la edificación, menores serán las intervenciones que se permitan. Por lo que vale la pena mencionar el valor de los bienes inmuebles acorde con su jerarquía, para lo cual se los ha subdividido en dos categorías para la gestión y conservación en el **Art. 13**:

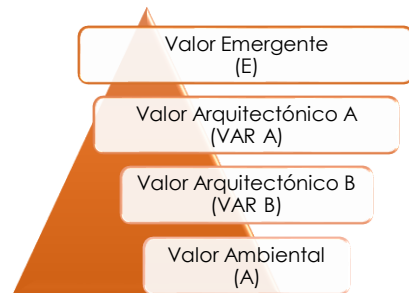
• **Ámbito Arquitectónico**

En El Ejido se pueden identificar una gran cantidad de edificaciones catalogadas como patrimoniales, cuyo mayor porcentaje están en las categorías VAR B con 178 y de valor Ambiental con 139. Estas construcciones se ubican principalmente en los ejes de la Av. Loja y las calles del Batán y Las Herrerías.

A pesar que la ordenanza vigente establece un estudio de tramo previo a la implantación de nuevas edificaciones, los bienes inmuebles deben ser conservados junto con su ámbito urbano. (Ver gráfico 2.5.1)

GRÁFICO 2.5.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Jerarquía de valor en las edificaciones catalogadas como patrimoniales en El Ejido



Fuente: GAD Municipal Cuenca. (2010). *Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca*.
Elaboración: Grupo de Tesis

- **Ámbito Urbano**

- **Espacios de Valor Excepcional (E):** aquellos espacios o elementos urbanos que por sus cualidades estéticas, memoria histórica, rol determinante en el contexto urbano, o alto significado social, son fundamentales para la ciudad o sitio patrimonial.

En esta categoría se pueden citar aquellas edificaciones de valor Emergentes como el Colegio Benigno Malo, el Museo de la Medicina y la Virgen de Bronce, así como las construcciones de tipo VAR A, por ejemplo las edificaciones donde actualmente funcionan el Sindicato de Choferes Profesionales, el Ministerio de Turismo, el Museo de los Metales, entre otras. Es por ello que la alteración de estos bienes inmuebles no solo afectaría al sector sino a toda la ciudad, puesto que su valor ya sea por su arquitectura o memoria histórica es inminente.

- **Espacios de Valor Relevante (R):** aquellos espacios o elementos urbanos que por sus cualidades estéticas, memoria histórica, rol constitutivo en el contexto urbano, o por su significado social, inciden intensamente con su presencia en un sector de la ciudad o sitio patrimonial.

Las edificaciones de Valor arquitectónico (VAR B) como los Molinos del Batán, la casa Monsalve, casa Eljuri y otras tipo villa, además de las edificaciones de valor Ambiental, son las que predominan en El Ejido, con

el 90%. Por lo que su alteración causaría un alto impacto al sector, especialmente al tramo donde se ubican, puesto que en estas edificaciones hay mayor flexibilidad para su intervención.

Las futuras modificaciones que se puedan realizar en estos bienes inmuebles deberán estar sujetas a lo establecido en la “ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca”, las cuales estarán de acuerdo con su valor, de manera que exista equilibrio en la intervención de los inmuebles protegidos.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el mantenimiento, es el primer paso hacia la conservación, puesto que constituye todas las acciones cuyo fin es evitar el deterioro del inmueble, pudiendo ser: la limpieza y aseo de los espacios, la limpieza periódica de las cubiertas, canaletas y bajantes, la reposición de revoques, la renovación de pintura en muros y carpintería, la revisión periódica de las instalaciones, así como también, la reposición de pequeños faltantes o elementos deteriorados.

Se han establecido pautas para una mejor conservación, teniendo en cuenta que el patrimonio que posee El Ejido debe tratarse en conjunto, pues el entorno inmediato desenvuelve un importante papel en la preservación de los inmuebles, es por ello que se debe:

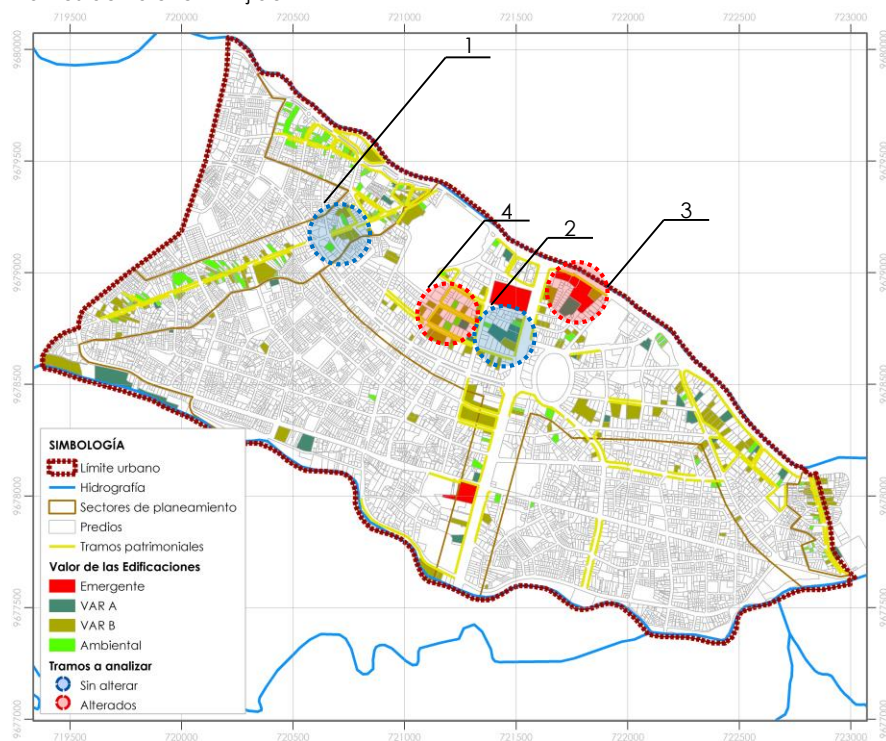
- Regular el manejo de las áreas edificadas y paisajísticas, con características históricas culturales, mediante el rescate y promoción de usos, existentes y adecuados, para generar el desarrollo y preservación de El Ejido.
- Integrar el Patrimonio Histórico, cultural y artístico, confiriéndole una función activa y compatible con la preservación.
- Evitar factores distorsionantes en la riqueza arquitectónica; en formas y dimensiones inadecuadas, colores y materiales no armónicos con el entorno.
- Precautelar el patrimonio cultural arquitectónico compatibilizando las nuevas edificaciones e intervenciones de imagen urbana.
- Reglamentar, controlar y fiscalizar los letreros y avisos publicitarios.
- Es importante el rescate de las características de El Ejido, como lo son los espacios verdes y amplios retiros, de manera que se mantengan y recuperen aquellas particularidades que lo han distinguido.

B. MEDIDAS PARA LA CONSERVACIÓN DEL ENTORNO INMEDIATO DE LOS BIENES INMUEBLES

En El Ejido se encuentran tramos de importante valor, ya sea por el emplazamiento de varias edificaciones patrimoniales que en su conjunto constituyen tramos de mayor valor, así como también los trayectos con buena calidad ambiental y paisajística dados por la homogeneidad de las áreas verdes en los retiros de estas edificaciones.

Se ha tomado como referencia el "Análisis y Jerarquización del Inventario de Bienes Inmuebles de El Ejido" realizado por el proyecto VliirCPM, en el cual se establecen tramos de gran valor en El Ejido. (Ver gráfico 2.5.2)

GRÁFICO 2.5.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Tramos de valor en El Ejido



Fuente: Proyecto VliirCPM. (2011). Análisis y Jerarquización del Inventario de Bienes Inmuebles de El Ejido. Cuenca
Elaboración: Grupo de Tesis

Es necesario realizar estudios de afección para que las nuevas construcciones no alteren las edificaciones patrimoniales colindantes.

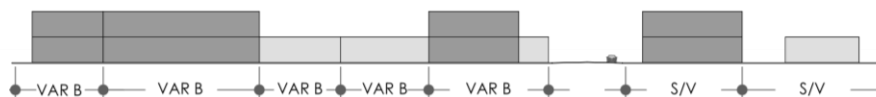
En El Ejido aún se evidencian varios tramos con edificaciones que no han sido alteradas, es por ello que se realizó el análisis de dos tramos que no, con el fin de establecer las medidas necesarias para seguir preservándolos.

Ejemplo 1. Av. Loja entre Remigio Crespo y Miguel Díaz: La Av. Loja se ha mantenido morfológicamente a pesar del paso del tiempo y el cambio de uso de suelo que soporta, conservando sus características arquitectónicas, puesto que desde sus inicios se ha considerado como un área histórica, lo que se evidencia en la preservación de su composición y que ha sido reforzada por las ordenanzas que han regulado este eje histórico, principalmente por los tipos de intervenciones que se permiten, que están de acuerdo con el valor del inmueble. (Ver fotografía 2.5.1)

FOTOGRAFÍA 2.5.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Edificaciones de valor VAR B y Ambiental, tramo de la Av. Loja sin alterar



Fuente: Grupo de Tesis



Ejemplo 2. Av. Solano entre las calles Aurelio Aguilar y Remigio Tamariz: este tramo aún conservan sus características urbano arquitectónicas, pues a pesar de que algunas de estas edificaciones han cambiado su uso, han sido readecuadas para acoger el nuevas actividades, conservando la construcción original, por lo que la renovación puede ser realizada de una manera adecuada y propicia. (Ver fotografía 2.5.2)

FOTOGRAFÍA 2.5.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Edificaciones de valor VAR A, VAR B y Ambiental, tramo de la Av. Solano sin alterar



Fuente: Grupo de Tesis



Sin embargo, existen otros tramos de valor que se han visto afectados por el emplazamiento de construcciones en altura, alterando el conjunto existente. Se han analizado dos casos en los que se evidencia esta afección.

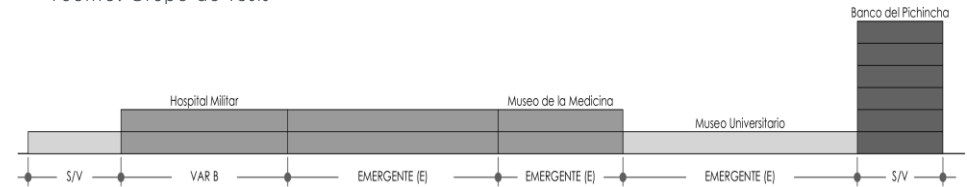
Ejemplo 3. Av. 12 de Abril entre la Solano y Federico Malo: a pesar que se localizan edificaciones catalogadas con valor Emergente (E) de hasta 2 pisos, se implantó uno de 6 pisos, Banco del Pichincha, que interrumpe bruscamente la continuidad horizontal de las edificaciones adyacentes. (Ver fotografía 2.5.3)

FOTOGRAFÍA 2.5.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Edificaciones de valor Emergente (E), tramo alterado, Av. 12 de Abril



Fuente: Grupo de Tesis



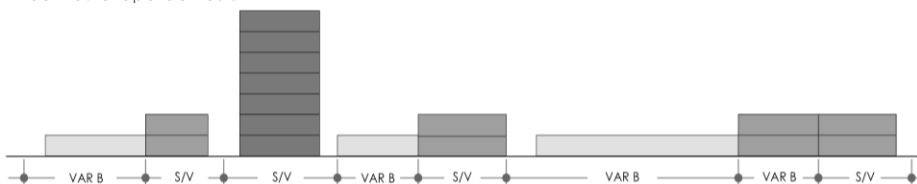
Ejemplo 4. Calle Remigio Tamariz Crespo entre Agustín Cueva y Federico Proaño: como se observa en el gráfico la altura predominante es de 1 y 2 pisos, sin embargo, en el mismo tramo se ubica un edificio de 7 plantas, que rompe totalmente con la continuidad horizontal del tramo, alterando el espacio en el que se emplazan las edificaciones de valor. (Ver fotografía 2.5.4)

A pesar que la ordenanza establece que se deberá realizar un estudio de tramo previa la implantación de edificaciones en áreas con carácter patrimonial, se sigue tratando a los bienes inmuebles de forma aislada, sin integrarles al medio en el cual se localizan, por lo que conservar el patrimonio de El Ejido es una tarea conjunta tanto del bien como del medio en el cual se emplaza. Además con el fin de conservar las características de ocupación del área incorporada como Zona de Protección Histórica, se ha establecido una altura máxima de 3 pisos.

FOTOGRAFÍA 2.5.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Tramo de la calle Remigio Tamariz.



Fuente: Grupo de Tesis



Frente a esta problemática que presenta el patrimonio urbano arquitectónico por la fuerte presión económica que soporta El Ejido, es preciso buscar soluciones más efectivas que ayuden a la conservación de aquellos tramos con carácter patrimonial, por lo que la implantación de nuevas edificaciones deberán obedecer al siguiente procedimiento:

- Un estudio de tramo como lo establece la ordenanza del Centro Histórico en el Art. 33, "la altura se determinará de acuerdo a la altura dominante del tramo y a la altura de las edificaciones colindantes. Se entiende por altura dominante del tramo aquella correspondiente a las edificaciones de valor patrimonial cuyos frentes sumen la mayor longitud en el tramo".
- Si el emplazamiento de una nueva edificación se localiza en las manzanas colindantes a un bien catalogado con valor Emergente (E) o VAR A, el estudio de afección no será únicamente en el tramo, sino que deberá ser del entorno inmediato, para evitar que la nueva construcción altere la composición del inmueble.

- La nueva edificación deberá respetar obligatoriamente la altura predominante, así como los retiros laterales, además de realizar un estudio de afección previo a la aprobación del proyecto, en el cual se muestre que estas nuevas edificaciones armonizarán y no afectarán las visuales de dicha edificación patrimonial.

2.5.4.2 MEDIDAS DE COMPENSACIÓN PARA EL PATRIMONIO

EDIFICADO

En El Ejido se emplazan una serie de edificaciones patrimoniales de diferente tipología que representan la historia de Cuenca, dejando de ser bienes únicamente privados para convertirse en responsabilidad colectiva, por la gran importancia que constituyen para la ciudad. Sin embargo, actualmente no se tratan como un bien colectivo, por lo que los propietarios son los principales afectados al tener varias restricciones al momento de la intervención, especialmente referente a la altura de la edificación. Es por ello que en las reuniones de coordinación con el tutor del presente trabajo de grado, se ha creído necesario establecer medidas para proteger y conservar dicho patrimonio.

Es por ello que se ha consultado y analizado diferente bibliografía sobre leyes, normas y medidas establecidas en otras ciudades con antecedentes similares, con el fin de conocer las medidas que se han tomado para compensar a los propietarios que se ven afectados por las restricciones al momento de cualquier intervención.

Se analizaron tres países en los que se aplican estas medidas compensatorias:

- En Estados Unidos se tienen los precedentes más antiguos, con el nombre de "Programa de Derechos de Desarrollo Transferibles", el cual tuvo mayor impacto en la década de los 80, como respuesta a la preocupación de las autoridades por el crecimiento urbano desordenado (*sprawl*), por lo que buscaban herramientas que complementen sus planes de desarrollo urbano para poder conservar zonas de especial valor, teniendo como principal objetivo la

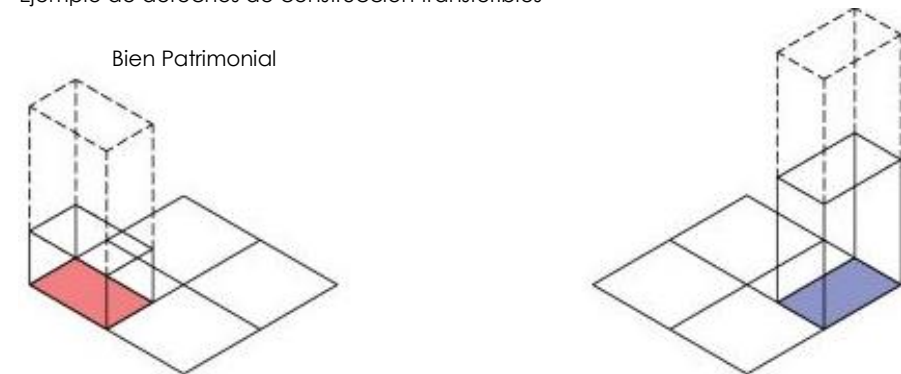
conservación de monumentos y edificios, destacando solo en el año 2000, California con 28, Florida con 17 y Pennsylvania con 13.

- En el caso de México ha habido algunas experiencias de utilización de este instrumento manejadas con el objetivo de preservar y restaurar inmuebles en zonas de patrimonio histórico, destacando los casos de la Ciudad de México y el Estado de Jalisco. Reconociendo la existencia del "Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo" en 1999, aumentando la densidad de zonas propicias para los negocios, sin embargo, de los beneficios obtenidos se creó un fondo del 20% para obras a favor de las zonas receptoras, de manera que compensara en alguna medida los efectos negativos del aumento de dicha densidad.
- También se puede citar el caso de Colombia en ciudades como Bogotá, Cali y Medellín entre otros, en donde se le denominan "Derechos transferibles de construcción y desarrollo". Este instrumento se utiliza como parte del ordenamiento territorial y su objetivo es preservar zonas de importancia ambiental, históricas o arquitectónicas, tratando de compensar a terrenos o inmuebles que se encuentren en suelo de conservación determinados en los planes de ordenamiento territorial, debiendo ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten. En el caso de Colombia, a diferencia de EE.UU. y México el instrumento está previsto y promulgado desde una ley de nivel nacional.

Realizado un breve análisis de los casos anteriores, se ha determinado como una buena alternativa la utilización de estos programas para la conservación del patrimonio edificado de El Ejido, para lo cual se deberá catalogar las edificaciones como inmuebles patrimoniales que impliquen restricciones para su edificabilidad, es decir que no puedan realizar ampliaciones que involucren cambios que alteren su morfología, es por ello que es necesario establecer herramientas y mecanismos de compensación, de manera que se indemnice a los propietarios de los inmuebles por las limitaciones a que son sometidos en beneficio de la colectividad.

A estos mecanismos se los denominará como "Programas de derecho transferibles", que son instrumentos de control de uso del suelo que permiten a propietarios de bienes patrimoniales transferir todo o parte del volumen edificable restante autorizado por la norma a otro predio como compensación por las restricciones impuestas, debiendo ser utilizado para su mantenimiento. (Ver gráfico 2.5.3)

GRÁFICO 2.5.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Ejemplo de derechos de construcción transferibles



Elaboración: Grupo de Tesis

A. DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN TRANSFERIBLES

Este programa busca valorizar y proteger zonas y edificios de la ciudad, para lograr así un desarrollo más sustentable y equitativo en relación a la edificación existente.

Prevía la aplicación de este programa El Ejido debe contar con un inventario completo y actualizado de los bienes con valor patrimonial, en los cuales se establezca su ubicación, valor de la edificación según sus características, estado en el que se encuentra, un levantamiento arquitectónico de sus plantas, con el fin de determinar la superficie de construcción que posteriormente podrá transferir.

Según el diagnóstico de ocupación del suelo el 93% de las edificaciones que se encuentran en El Ejido son de baja altura, es decir, comprendidas entre 1 y 3 pisos. Por lo que se ha establecido como "**altura básica de edificabilidad**" 3 pisos, esto quiere decir que en todo El Ejido se puede

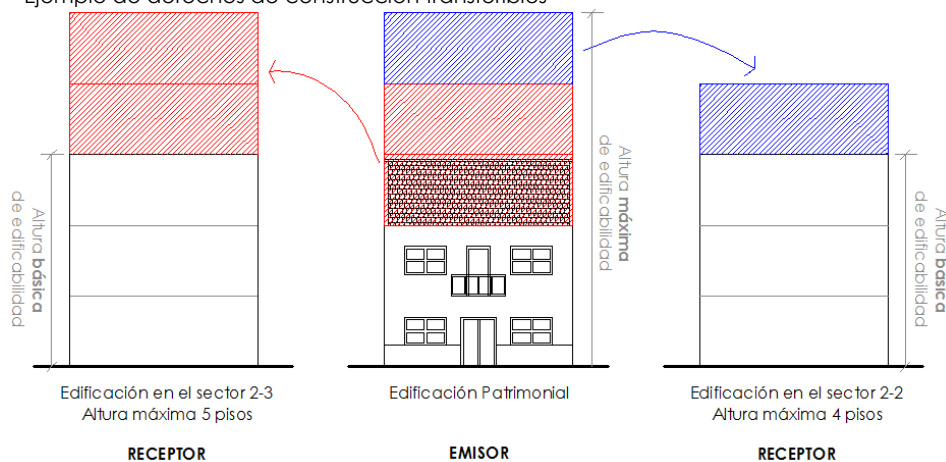
construir máximo 3 pisos sin necesidad de adquirir “derechos transferibles”, sin embargo, para aquellos sectores de planificación en los que según las Determinaciones de Ocupación del suelo establecidos en el tema anterior se permiten hasta 5 pisos, deberán obligatoriamente adquirir los “derechos transferibles”.

En El Ejido se emplazan 349 inmuebles con valor patrimonial de acuerdo con el diagnóstico de Patrimonio edificado, los mismos que serán considerados como las “**áreas emisoras**”, es decir, que únicamente estas edificaciones podrán transferir sus derechos de construcción.

Debido a que la altura máxima para El Ejido es de 5 pisos, se ha determinado que la “**altura máxima de edificabilidad**” para todos los bienes patrimoniales será también de 5 pisos. Con este coeficiente se garantizará una distribución equitativa de beneficios para estas edificaciones. (Ver gráfico 2.5.4)

Los sectores de planeamiento donde se permitan edificaciones mayores a 3 pisos se convierten en las “**áreas receptoras**”, a través de este mecanismo se garantiza que mientras más beneficios edificables se tenga, mayor deberá ser su aporte a la ciudad. (Ver gráfico 2.5.5)

GRÁFICO 2.5.4: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Ejemplo de derechos de construcción transferibles



Elaboración: Grupo de Tesis

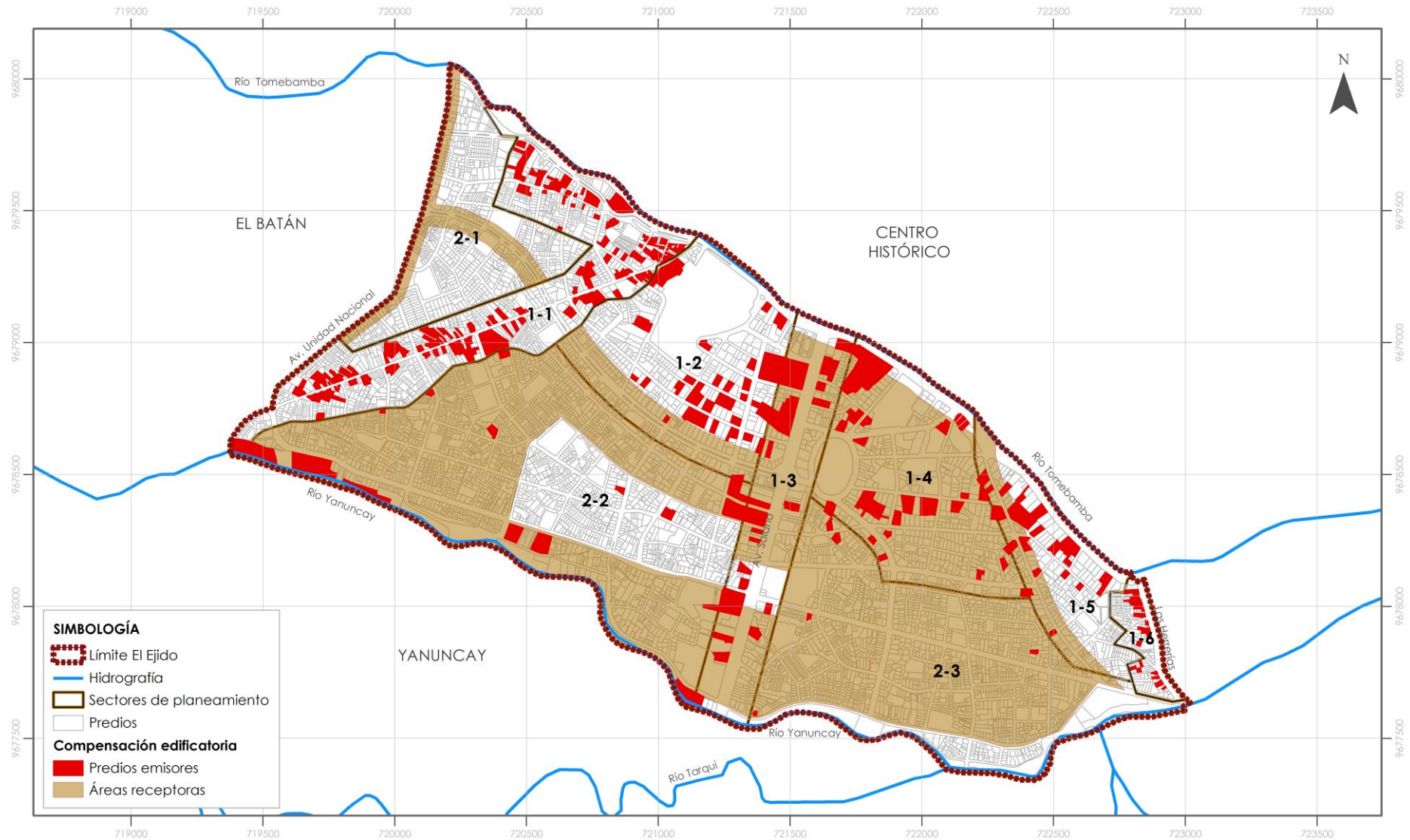
Los beneficios recibidos mediante los derechos de construcción transferibles a los bienes patrimoniales, deberán ser utilizados para su mantenimiento y mejoramiento, con el fin de conservarlos. Para lo cual los organismos competentes tendrán que llevar un control para dar cumplimiento a lo establecido en el derecho de construcción transferible. En caso de que los propietarios de las edificaciones no hayan asumido las acciones de mantenimiento a que se obligan, deberán devolver el monto de la compensación recibida.

Para la adquisición de los derechos de construcción transferibles la parte interesada deberá acercarse al organismo encargado, el cual tendrá un registro con las características del bien patrimonial, el que priorizará el estado de la edificación con el fin de evitar la pérdida de estos bienes.

A través de un estudio detallado la entidad encargada deberá fijar el precio del suelo, independientemente de la valoración y ubicación de la edificación.

Con este mecanismo se podrá controlar el precio del suelo en El Ejido, puesto que en toda el área la “altura máxima de edificabilidad” es 3 pisos, evitando que exista incremento del precio del suelo por las características de uso y ocupación permitidas. Ya que actualmente el precio es fijado en función de la altura permitida.

GRÁFICO 2.5.5: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Áreas emisoras y receptoras en El Ejido



Fuente y Elaboración: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.5.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Propuesta de ocupación del suelo, Av. Remigio Crespo



GRÁFICO 2.5.7: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Propuesta de ocupación del suelo, vista aérea río Yanuncay



GRÁFICO 2.5.8: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Propuesta de ocupación del suelo, vista aérea



ESTADO ACTUAL

- Baja (1 - 3 pisos)
- Media (4 - 6 pisos)
- Alta (> 7 pisos)
- Edificaciones patrimoniales

Se recomienda que para una eficaz aplicación de este mecanismo, las entidades involucradas trabajen coordinadamente con la creación y manejo de la información, con el fin de evitar conflictos que afecten a los bienes patrimoniales. Esta información deberá ser accesible para la población, a través de un portal en el que las partes interesadas puedan informarse de los procesos de venta.



ALTURA MÁXIMA DE EDIFICABILIDAD

- Baja (1 - 3 pisos)
- Media (4 - 5 pisos)
- Alta (> 6 pisos) existentes
- Edificaciones patrimoniales

En el caso de que la demanda supere la oferta, es decir, que todos los derechos de construcción hayan sido adquiridos, la parte interesada deberá seguir adquiriendo los derechos de construcción que se utilizarán para creación y mantenimiento de espacios públicos, en beneficio de El Ejido.

2.5.4.3 MEDIDAS PARA LA CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE EL EJIDO

El Ejido presenta una buena imagen urbana que no solo la conforman los parques, las plazas, las vías, sino también las fachadas, cubiertas, culatas y retiros de las edificaciones, que a pesar de ser propiedad privada forman parte del espacio público, es por ello que su mantenimiento o mejoramiento contribuirá a su conservación.

Por lo tanto se han establecido criterios que se deben considerar para el mejoramiento de las edificaciones.

• CULATAS DE LAS EDIFICACIONES

En El Ejido la mayoría de edificaciones se encuentran en buen estado, sin embargo, existen construcciones donde las culatas no están debidamente tratadas, afectando el paisaje construido.

Por lo que se han establecido los siguientes parámetros:

- Los muros laterales y posteriores de toda edificación se consideran elementos que definen o delimitan el espacio público y, como tales, tendrán un tratamiento de acabado final.
- No se permite la estructura de la edificación a la vista en las culatas; éstas deberán enchaparse con el mismo material del resto de la culata. El acabado deberá mantenerse en buen estado, con color o material similar al de la fachada.
- Su tratamiento debe propender al mejoramiento urbanístico de forma tal que enriquezca y ornamente el paisaje urbano.

• CERRAMIENTOS

Los cerramientos delimitan el espacio público y privado, representando privacidad para sus propietarios, sin embargo, estos deberán ser permeables de manera que se integren visualmente al espacio público. (Ver fotografías 2.5.5 y 2.5.6)

Para aquellas edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda se establecen las siguientes medidas:

- Los cerramientos podrán ser fijos, siempre que estos sean permeables.
- No podrán sobrepasar los 2,50 metros de altura, esto en el caso de cerramientos fijos y permeables.
- En el caso de existir muros sólidos, estos deberán ser debidamente tratados y no sobrepasarán la altura de 1,20 metros, de tal modo que exista visibilidad para los transeúntes.

FOTOGRAFÍA 2.5.5 – 2.5.6: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Edificación ubicada en la Av. Remigio Crespo y edificio localizado en la Av. Solano



Fuente: Grupo de Tesis

Las edificaciones que comparten el uso vivienda con comercio o servicio, deberán cumplir con lo siguiente: (Ver fotografías 2.5.7 y 2.5.8)

- Su cerramiento deberá ser permeable.
- Se permiten únicamente cerramientos móviles hacia la parte donde se desarrollen usos relacionados con comercio y servicio o similares, de manera tal que no existan obstáculos visuales y se integren al espacio público, pudiendo ser utilizados como protección en horas nocturnas.
- Su altura no sobrepasará 2,50 metros de altura.

Estas disposiciones serán necesariamente aplicadas para las nuevas edificaciones y puestas a consideración para aquellas que resuelvan realizar una remodelación.

FOTOGRAFÍAS 2.5.7 – 2.5.8: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Edificios ubicados en la Av. Remigio Crespo y Remigio Tamariz



Fuente: Grupo de Tesis

• RETIROS: ÁREAS VERDES Y PARQUEOS

Generalmente los retiros son el área no construible de propiedad privada, sobre la cual no se admitirá ningún tipo de edificación. Aunque es propiedad privada, forma parte del espacio público.

En El Ejido existen edificaciones cuyos retiros se han destinado para espacios verdes, lo que mejora la calidad ambiental y paisajística, sin embargo, en algunos casos han perdido sus áreas verdes para dar paso ya sea a parqueos o extensiones de los mismos usos, lo que en su conjunto deterioran el espacio público, causando un impacto negativo a todo El Ejido. Es por ello que se deben tomar las medidas necesarias para controlar y evitar que se sigan perdiendo estos espacios verdes. (Ver fotografías 2.5.9 a 2.5.12)

Por lo que las futuras construcciones y de ser posible las existentes, deberán cumplir y adaptarse a las medidas que se plantean:

- Los retiros en áreas residenciales deberán ser tratados con vegetación, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular, pudiendo destinar para este fin únicamente el 35% del retiro frontal en el caso de vivienda unifamiliar.
- En el caso de vivienda bifamiliar se podrá únicamente ocupar uno de los retiros laterales como estacionamiento en un máximo del 50% del retiro frontal.

- En zonas con uso comercial y de servicios, en las cuales se permita el uso de parqueos, estos no sobrepasarán el 50% de los retiros, los cuales deberán ser continuos, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y mediante un diseño unificado en los costados de manzana, debiendo incorporar en el área restante espacio con vegetación baja o media.
- Los retiros frontales que den hacia los "ejes urbanos" Remigio Crespo, Solano, Roberto Crespo, Luis Moreno Mora, Paucarbamba y 10 de Agosto no podrán ser ocupados como parqueaderos por ningún motivo y ser tratados con vegetación media o baja, esto con el fin de ampliar el espacio público e integrarlo al espacio privado.
- No se permitirá la construcción de cubiertas para garaje en el retiro frontal del predio.
- No se admitirá ningún tipo de construcción en los retiros, salvo que esta sea eventual por alguna ocasión especial, por lo que los retiros deberán ser espacios al aire libre.
- Las áreas verdes deberán recibir mantenimiento constante.

En el caso de edificaciones destinadas a comercio, servicios u otros usos diferentes al residencial que no cumplan con los espacios mínimos de áreas verdes, podrán incorporarse muros vegetales de manera tal que recompensen el déficit ocasionado, previa aprobación de las entidades competentes.

FOTOGRAFÍAS 2.5.9 – 2.5.10: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Edificaciones ubicadas en la Av. Remigio Crespo, retiros cerrados

Edificio destinado a comercio y servicio, retiro frontal como parqueo



Fuente: Grupo de Tesis

FOTOGRAFÍAS 2.5.11 – 2.5.12: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Edificación ubicada en la Av. Remigio Crespo, retiros con espacios verdes.

Edificio esquinero ubicado en la calle Remigio Tamariz, retiros con áreas verdes.



Fuente: Grupo de Tesis

A. URBANIZACIONES

El desarrollo de urbanizaciones cerradas en ciudades de todo el mundo es un signo característico residencial que alberga principalmente a grupos sociales acomodados dentro de la estructura social urbana. Se caracteriza por tener un perímetro cerrado con dispositivos de seguridad entre ellos barreras, rejas, muros perimetrales, guardias de seguridad, alarmas y circuitos cerrados, también cuentan con infraestructura social y deportiva.

Es así que para evitar la segregación socio espacial en El Ejido es necesaria la apertura de estas barreras que generan consecuencias negativas para el desarrollo social y urbano del sector, abandonando ciertas áreas de la ciudad e incrementando la fragmentación urbana, por lo que se establecen los siguientes criterios:

- En caso de existir cerramientos deberán ser permeables y recibir constante mantenimiento.
- De ser posible deberán incorporar espacios verdes en los retiros de la urbanización.
- En caso de existir muros ciegos, estos podrán ser tratados como muros verdes, de manera que aporten con espacios de calidad hacia el interior y exterior. Además estos deberán recibir constante mantenimiento.

FOTOGRAFÍAS 2.5.13 – 2.5.14: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Urbanizaciones ubicadas en la calle Padre Matovelle, cerramientos impermeable y permeable.

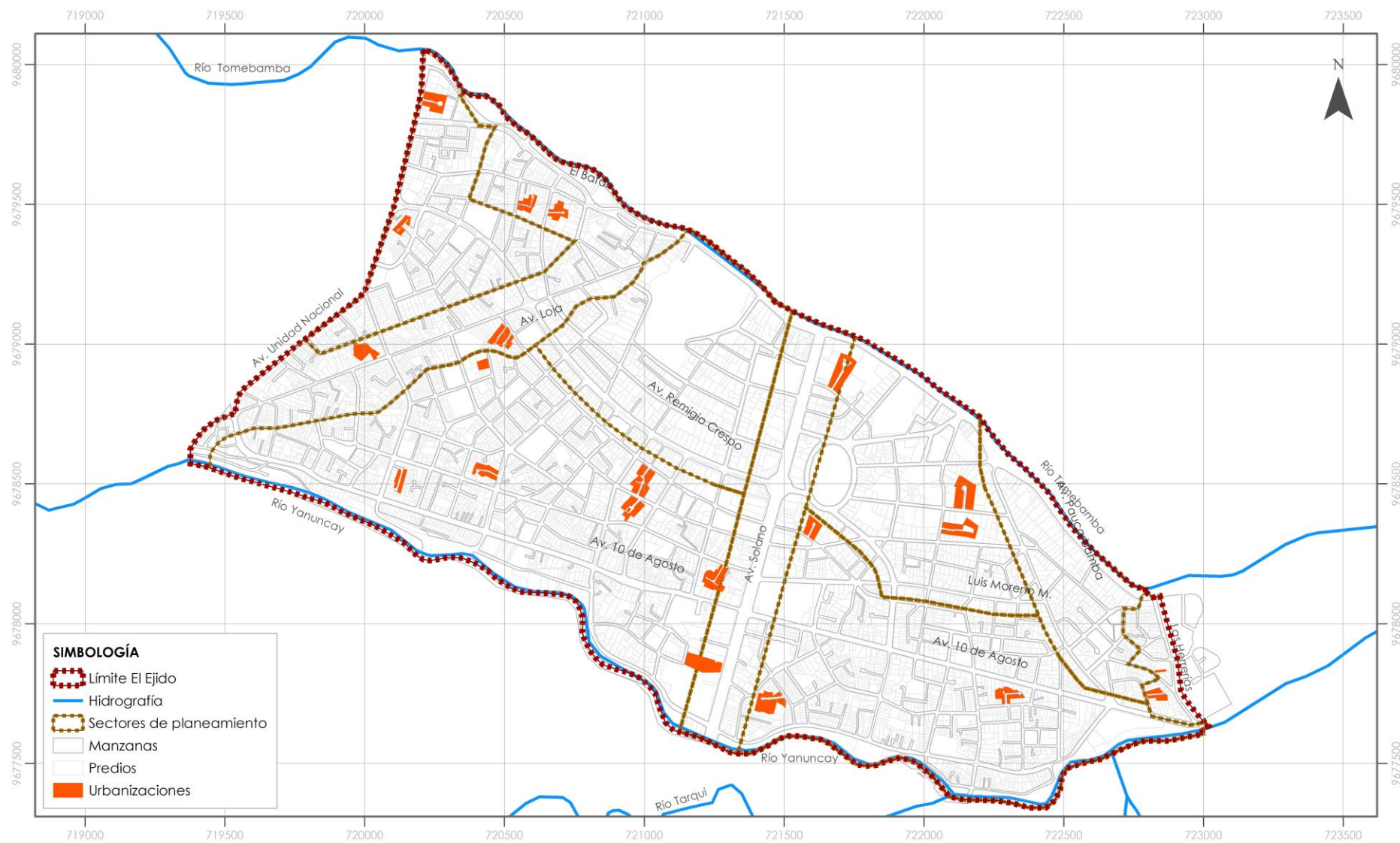


Fuente: Grupo de Tesis

Es importante considerar que la existencia de un cierre perimetral implica la privatización de ciertos espacios tales como calles, plazas o lugares de uso comunitario, que de no existir el cierre perimetral, podrían ser utilizados por la sociedad en su conjunto, pero debido al control de acceso, son sólo usados por los residentes de las urbanizaciones cerradas, que restringe el acceso a los no residentes e incluso afecta a la visibilidad de los peatones que transitan por esos lugares.

En El Ejido, existen alrededor de 20 urbanizaciones, todas con ellas con cerramientos, sin embargo, cabe recalcar que la gran mayoría de estos cerramientos son permeables, lo que de cierta manera influye en la conexión visual entre el espacio público y privado. No obstante, lo óptimo sería la eliminación de dichos cerramientos, además de crear conexiones con los espacios públicos existentes, de manera que se integren a la ciudad, ya sea mediante vías vehiculares o únicamente peatonales. (Ver gráficos 2.5.9, 2.5.10 y 2.5.11)

GRÁFICO 2.5.9: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Urbanizaciones en El Ejido

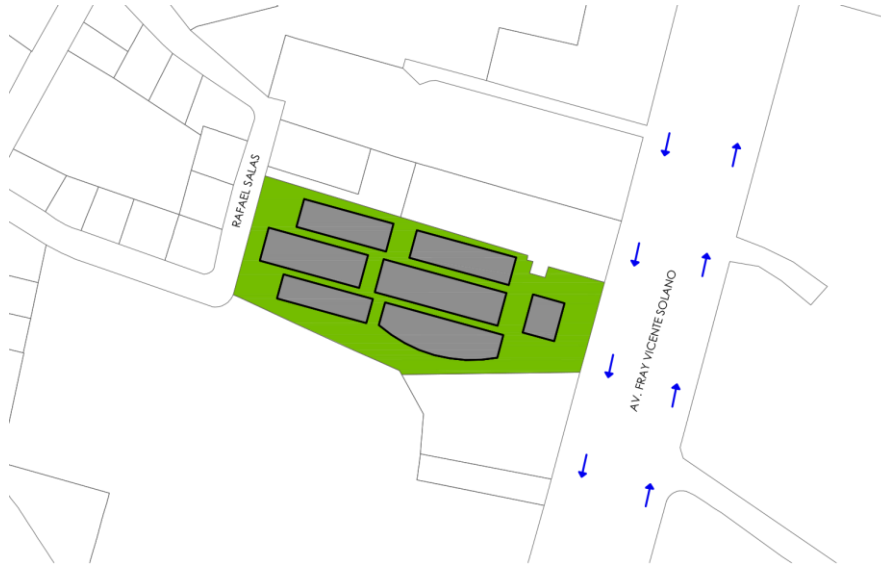


Fuente y Elaboración: Grupo de Tesis

GRÁFICO 2.5.10: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Conjunto residencial Rosenthal

Estado actual



Intervención

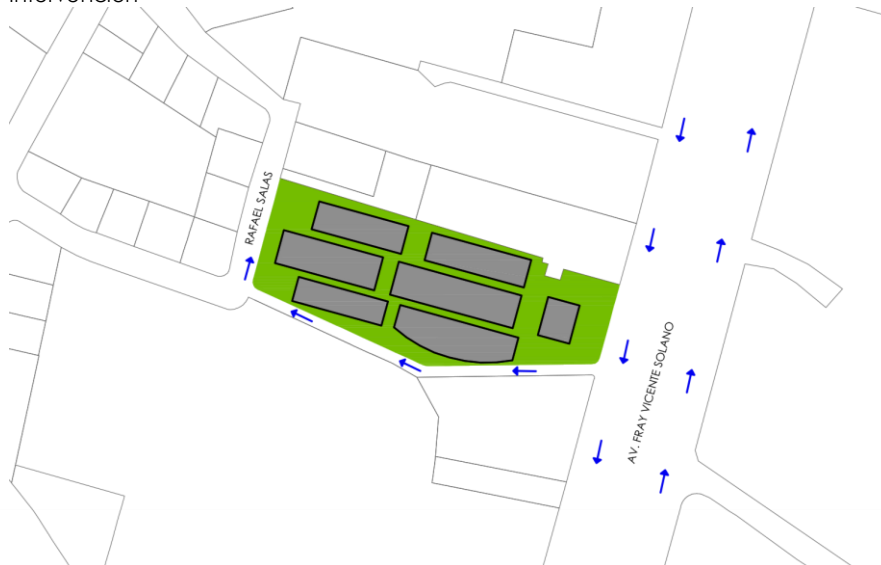


GRÁFICO 2.5.11: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Urbanizaciones entre las calles Gonzalo Cordero y Padre Julio Matovelle,
intervención en la calle Manuel Palacios

Estado actual



Intervención



Elaboración: Grupo de tesis

2.5.4.4 MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL

Para prevenir un impacto ambiental negativo en el paisaje de El Ejido se plantearán determinantes que contribuirán a la preservación y conservación del dicho patrimonio, tratando de regular las actuaciones sobre el mismo y mitigar los efectos que tienen las actividades humanas en el sector para que puedan integrarse adecuadamente al paisaje existente.

El Ejido se caracteriza por su calidad ambiental y paisajística dadas por estar ubicado en la terraza más baja de la ciudad generando una integración con el Centro Histórico, atravesado por los ríos Tomebamba y Yanuncay que delimitan naturalmente el sector, además de sus amplias avenidas arboleadas y viviendas aisladas con amplios jardines.

Otro aspecto a rescatar en el sector son las relaciones visuales que posee, pues por su ubicación goza de privilegiados puntos visuales como El Barranco hacia el Norte y Turi hacia el Sur. A lo que contribuye la predominancia de edificaciones de 2 y 3 pisos, existiendo una homogeneidad de altura ayudando a aprovechar las visuales existentes.

Sin embargo, estas cualidades paisajísticas que distinguen a El Ejido han sido opacadas en los últimos años por la tendencia de construcciones en altura. Por lo que se deben aplicar y controlar de manera eficiente las determinaciones de ocupación de suelo y medidas de conservación del patrimonio establecidas en este trabajo de grado "Plan de conservación de El Ejido de la ciudad de Cuenca" con el fin de garantizar una correcta inserción al contexto construido y con ello la conservación del patrimonio y con ello la identidad del sector.

Aunque en el paisaje prevalezca la percepción visual, no se debe dejar de lado los otros sentidos como: el olfato, el tacto, texturas y sonidos, en este último se puede hacer énfasis, especialmente en las márgenes de los ríos Tomebamba y Yanuncay.

Cuando la ciudad fue declarada como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO, uno de los elementos claves para esta aprobación fue la armonía existente entre las relaciones del asentamiento urbano con el paisaje, especialmente en la ribera del Tomebamba, pues es uno de los más representativos, ya que junto al Barranco conforman un

marco físico urbano de mayor importancia y referente lineal del remate Sur de Cuenca, separando la ciudad antigua de la nueva, donde el cauce transparente del río, los árboles y áreas verdes de sus márgenes así como la arquitectura singular del Barranco conforman un patrimonio de gran valor que da identidad a la ciudad.

• Medidas generales

- La margen de protección de los ríos no debe ser inferior a 50m a lo largo de toda su longitud; medido desde el borde de la misma, debido al posible crecimiento del cauce de la misma provocando el desbordamiento que causaría la pérdida de los bienes adyacentes.
- Control de la contaminación de las aguas.
- Las edificaciones que se encuentren frente a los ríos (en los márgenes de protección 50m), no podrán ser mayores a 3 pisos, para poder conservar la integridad visual entre el parque edificado y el patrimonio natural.
- Las edificaciones emplazadas en este margen deben cumplir su vida útil, con el fin de que estos espacios sean reforestados.
- Mantenimiento periódico de las áreas verdes de sus márgenes.

FOTOGRAFÍA 2.5.15: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Margen de protección del río Yanuncay



Fuente: Grupo de tesis



3. Programas y Proyectos

INTRODUCCIÓN

Los programas tratan de concretar las líneas generales contenidas en un plan, de manera organizada y coherente de servicios que se descompone en varios proyectos de similar naturaleza.

Los proyectos se forman desde el planteamiento de una idea, la cual surge como consecuencia de necesidades insatisfechas, políticas generales, o planes generales de desarrollo, constituyendo la primera fase de elaboración del estudio de un proyecto, en el que se recopila y analiza todos los antecedentes que permite formar un juicio respecto a la convivencia técnico - económica de llevar a cabo la idea. Es por ello que para la realización de estos proyectos se deberán ejecutar estudios a detalle.

En este tema se han considerado 4 programas referidos a: equipamientos, sistema vial, infraestructura y patrimonio, dentro de los cuales existe un listado de proyectos enfocados al mejoramiento de El Ejido, de los cuales se han escogido los más representativos para su elaboración a nivel de idea. (Los proyectos a desarrollarse se encuentran marcados en el cuadro)

Los proyectos se han dividido en recomendaciones viales y generales, que contienen tanto la situación actual como la propuesta planteada.

PROGRAMA DE DOTACIÓN Y MEJORAMIENTO DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	Mejoramiento del mobiliario e infraestructura de los espacios de recreación existentes.
	Diseño del parque entre la Av. 10 de Agosto y río Yanuncay (cerca de ETAPA). Actualmente es un área destinada para parque, sin embargo, se encuentra con cerramiento.
	Diseño de plazoleta ubicada frente a la Plaza San Roque (Incorporación de áreas verdes).
	Reservas de suelo para futuros parques en los siguientes predios: <ul style="list-style-type: none"> - Predios continuos ubicados en las calles Juan Bautista Vázquez y Lorenzo Piedra. Propiedad de IMPORT EXPORT ESPARTA CIA.LTDA. - Predio localizado en la Av. Francisco Moscoso y Santiago Carrasco. Propiedad de Servicio de gestión inmobiliaria del sector público
	Mejoramiento de las rutas recreativas del río Yanuncay.
	Diseño de un mirador en el Paseo 27 de Febrero. Predio propiedad del GAD Municipal.
PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE RED VIAL	Mejoramiento de la calle Las Herrerías.
	Mejoramiento de la calle El Batán
	Mejoramiento de la calle El Farol
	Mejoramiento de la calle de lastre S.N en el Paseo 27 de Febrero
	Creación de ciclovías continuas
	Mejoramiento de los pasajes peatonales
	Integración de las calles de las urbanizaciones al sistema vial de El Ejido, eliminando barreras
	Implementación de espacios verdes en las aceras de las vías arteriales y colectoras
PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA	Creación de un puente peatonal en antigua Planta Eléctrica del Yanuncay
	Mejoramiento de iluminación en parques plazas y plazoletas.
	Dotación de iluminación en los pasajes peatonales
	Tendido de redes eléctricas subterráneas para la recuperación del sistema de iluminación pública en la calle de Las Herrerías.
PROGRAMA DE CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL	Tendido de redes eléctricas subterráneas en la calle El Batán
	Campaña de mejoramiento de las edificaciones de Las Herrerías.
	Campaña de mejoramiento de las edificaciones de El Batán.
	Readecuación de bienes patrimoniales en mal estado o abandonados.
	Mejoramiento de las márgenes de protección de los ríos Tomebamba y Yanuncay.



3.1 RECOMENDACIONES VIALES

3.1.1 INTRODUCCIÓN

El Ejido cuenta con una estructura vial definida al ser un área consolidada, por lo que establecer nuevos parámetros de funcionamiento es complicado, es por ello que las recomendaciones y propuestas planteadas en este tema se adaptan al sistema vial existente, enfocadas básicamente a su mejoramiento.

El volumen de tráfico, las secciones transversales de las vías, así como la función que cumplen, son características que permitirán establecer la jerarquía vial de El Ejido, a través de las cuales se plantearán recomendaciones que contribuyan a un mejor funcionamiento.

La ampliación de aceras en ciertos tramos, así como la implementación de vegetación, proporcionarán variedad e interés al recorrido, generando espacios agradables para los peatones.

Estas recomendaciones serán a nivel de idea, por lo que se sugiere realizar un estudio detallado para su ejecución.

3.1.1.1 JERARQUIZACIÓN VIAL

A. SISTEMA VIAL MOTORIZADO

• VÍAS ARTERIALES

Se han mantenido la mayoría de vías arteriales pues son las que conectan varias zonas de la ciudad, es decir a las siguientes: (Ver gráfico 3.1.2)

- Av. Unidad Nacional, Av. Loja y Av. Fray Vicente Solano conectan a El Ejido con el Sur de la ciudad
- Av. del Estadio sirven como ingreso y salidas al Centro Histórico.
- Av. Remigio Crespo y Roberto Crespo conecta El Ejido con Este y Oeste (sector Feria Libre) de la ciudad
- Av. 12 de Abril, 10 de Agosto enlazan El Ejido de Este a Oeste.
- Av. Paucarbamba conecta El Ejido con Gapal.

En dichas vías se recomienda implementar mayores áreas verdes en las aceras, así como la implantación de vegetación donde sea posible, para crear recorridos atractivos para el peatón. Además no se permitirán parqueos con el fin de dar mayor fluidez al transporte motorizado, ya que son las vías con mayores volúmenes de tráfico.

• VÍAS COLECTORAS

En El Ejido las vías colectoras se considerarán aquellas que sirvan de enlace entre las vías arteriales, además de distribuir el tráfico entre las distintas áreas urbanas y que por tanto favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.

Entre estas vías están: calle del Batán, Galápagos, Alfonso Moreno y Av. Luis Moreno Mora, Remigio Tamariz, Imbabura, Tungurahua, Lorenzo Piedra, Miguel Díaz, Remigio Romero, Cesar Dávila Andrade, Av. Juan Iñiguez, Federico Proaño, Daniel Córdova Toral, Federico Malo, Alfonso Cordero, Av. Luis Moreno Mora, Cornelio Merchán, Manuel J. Calle, Nicanor Aguilar, del Arupo, entre otras. (Ver gráfico 3.1.2)

• VÍAS LOCALES

Como se observa en el gráfico 3.1.2, un gran porcentaje de las vías en El Ejido son locales, puesto que sirven de acceso exclusivamente a los predios, es por ello que no se permitirá la circulación de tráfico de paso.

Se deberá dar mantenimiento a aquellas vías que no se encuentren en buen estado, mejorando su capa de rodadura, ampliando o creando aceras de ser el caso, así como la implementación de vegetación.

B. SISTEMA VIAL NO MOTORIZADO

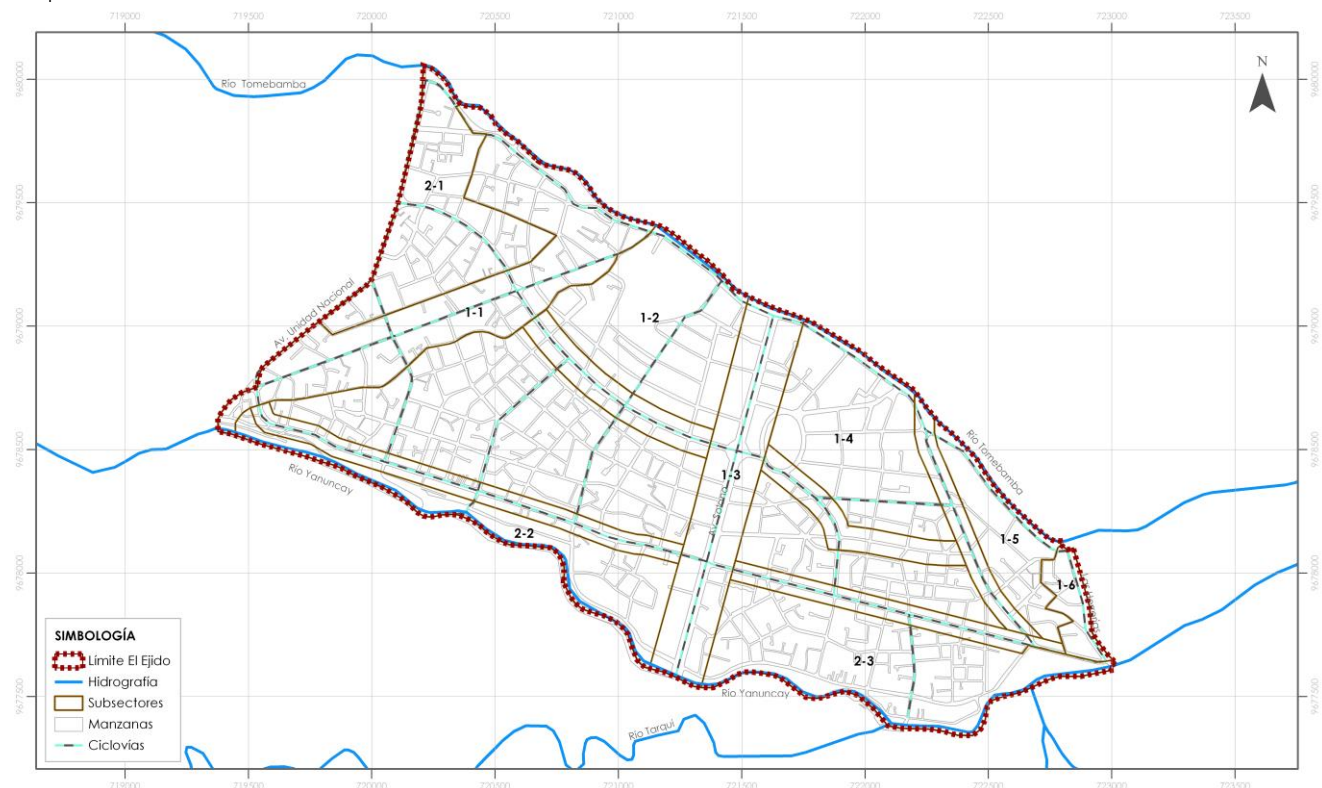
• CICLOVÍAS

Existe el proyecto "Red de ciclovías urbanas de Cuenca" a través de la Empresa Municipal de Movilidad (EMOV EP), de las cuales únicamente se ha ejecutado en la Av. Solano, Remigio Crespo, el tramo comprendido entre la Av. Loja y Solano y el trayecto de la Av. Loja entre la Av. Remigio Crespo y 12 de Abril. Por lo que el recorrido de los ciclistas se ve interrumpido al no haber continuidad en las ciclovías. A pesar de la importancia de este proyecto para fomentar la movilización alternativa, no se ha continuado con la ejecución de la obra y se cree necesario retomarlo a corto plazo.

El circuito de ciclovías establecido en este proyecto, se cree que es adecuado, puesto que están emplazadas en vías amplias, sin embargo, es necesario incorporar a este sistema el tramo de la Av. Unidad Nacional faltante, así como también el tramo del Paseo 27 de Febrero con el fin de que El Ejido pueda conectarse con otras zonas de la ciudad. (Ver gráfico 3.1.1)

Por los inconvenientes presentados en la Av. Remigio Crespo al compartir la acera tanto para peatones como para ciclistas, se ha creído conveniente en nuestra propuesta colocar la ciclovía en la calzada de la avenida.

GRÁFICO 3.1.1: CIUDAD DE CUENCA
Propuesta de la 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

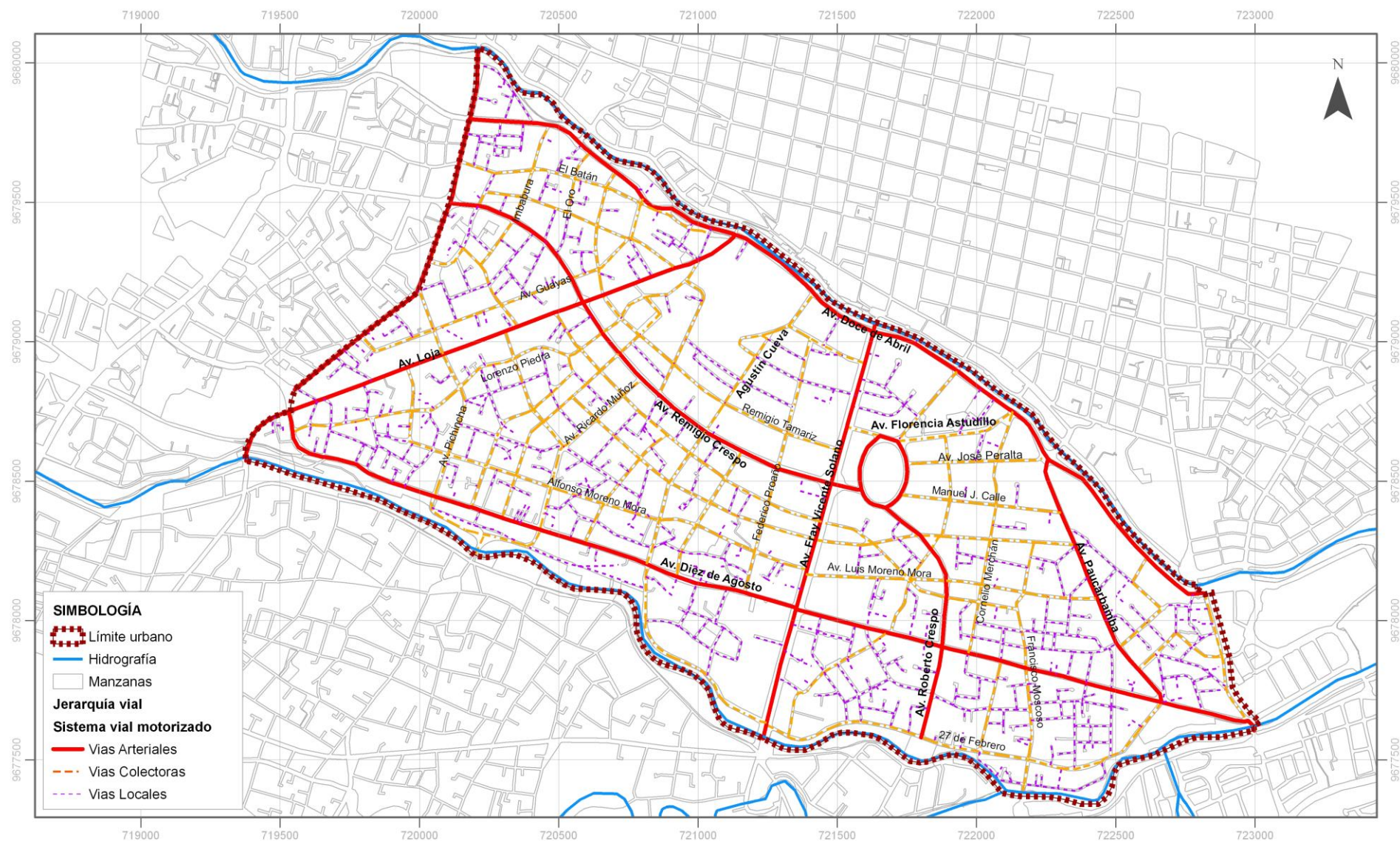
• PASAJES

En el sector se han identificado pasajes peatonales que sirven exclusivamente de acceso a viviendas, la mayoría de estos no se encuentran en buen estado por la falta de mantenimiento, no cuentan con la iluminación necesaria y su calzada está en mal estado.

Por lo que una apropiada intervención en dichos pasajes con espacios verdes, iluminación y un tratamiento adecuado de su calzada brindaría confort y seguridad a sus transeúntes. (Ver gráfico 3.1.3)



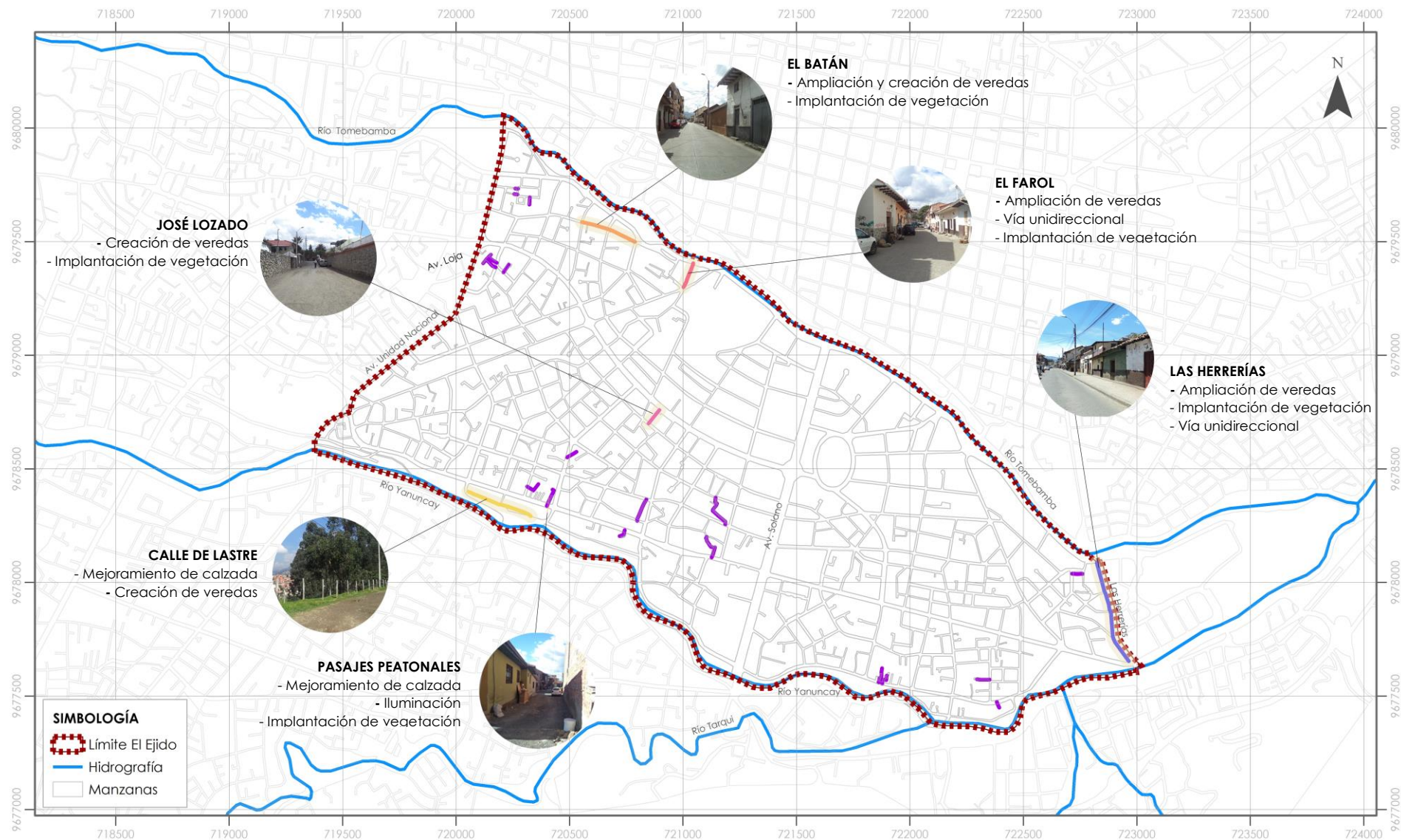
GRÁFICO 3.1.2: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Propuesta de jerarquización vial



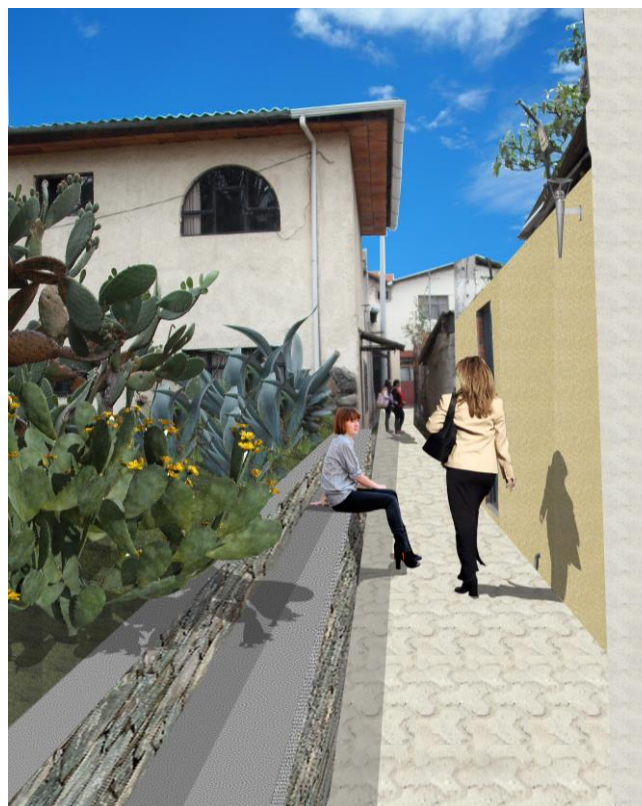
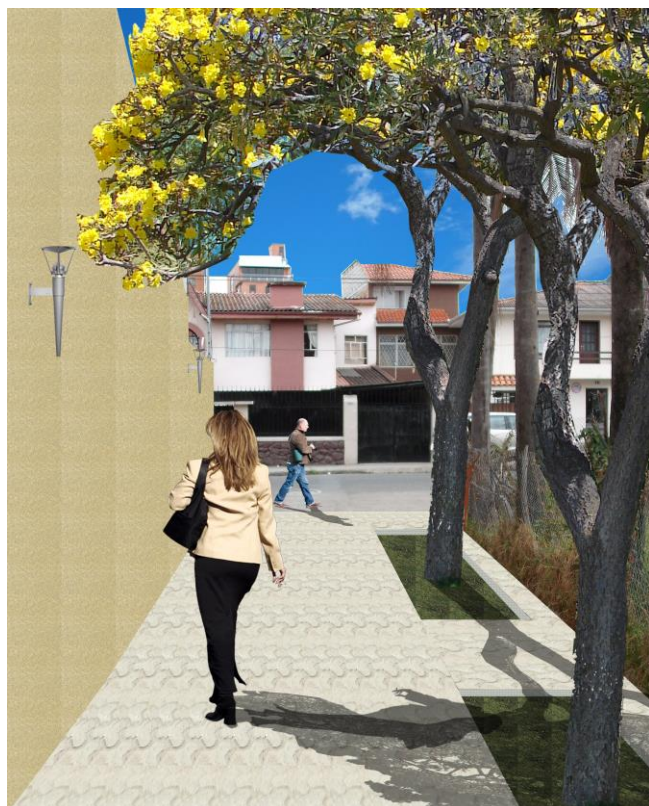
Elaboración: Grupo de Tesis

GRÁFICO 3.1.3: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA

Ubicación de recomendaciones para el sistema vial a nivel de idea



Elaboración: Grupo de Tesis

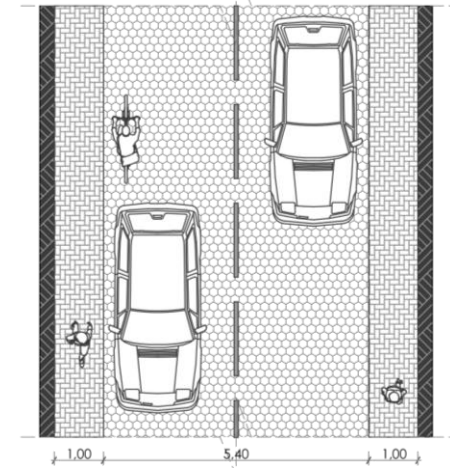
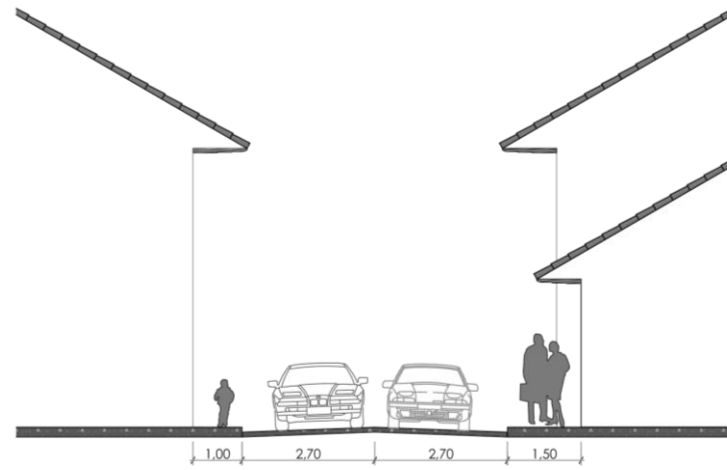


Debido al descuido que existe en los pasajes peatonales, se recomienda el mejoramiento de estos, para lo cual se han realizado dos ejemplos de posibles intervenciones, referidas a:

- Colocación de iluminación, lo que permitirá más seguridad para los usuarios.
- Implantación de vegetación media o baja, de manera que se conviertan en espacios confortables y agradables.
- Mejoramiento de la calzada.
- Colocación de mobiliario urbano, en los casos que sea posible.
- Tratamiento de acabados a las paredes laterales, de forma que mejoren el aspecto visual.

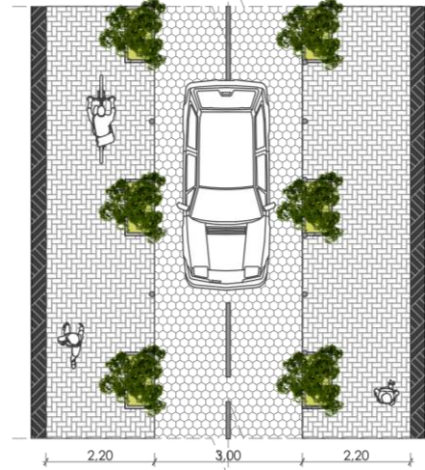
Puesto que la mayoría de pasajes peatonales son de propiedad privada, se deben establecer normas para su cuidado y mantenimiento, de manera que puedan ser espacios seguros y de calidad ambiental.

Sin embargo, ya que las sugerencias son a nivel de idea, se deberá realizar un estudio a detalle para establecer parámetros claros para posibles proyectos relacionados con el tema en cuestión.



La Herrerías es una de las calles representativas de la ciudad por su valor histórico, en la cual se emplazan edificaciones patrimoniales. En esta calle se concentran una variedad de usos referentes a producción de bienes y servicios lo que concentra a un importante número de población diariamente.

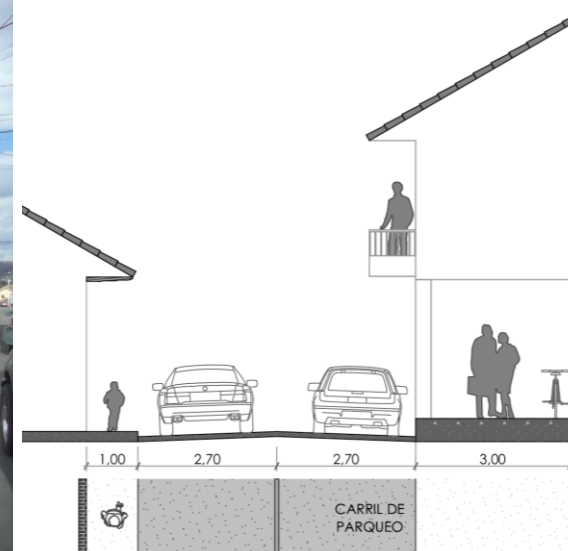
Las aceras son irregulares pues tienen diferente sección, adaptándose a las edificaciones existentes, lo que dificulta la circulación, a lo que se suma que parte de los negocios que funcionan diariamente en esta calle ocupan la vereda, ya sea con mobiliario del local o para la venta de los bienes.



Para mejorar la circulación peatonal y la funcionalidad de este sector de la ciudad se ha creído necesario que esta vía sea únicamente de paso, es decir que ya no se permita estacionamientos, de esta manera se puede ampliar la sección de las aceras.

Incorporar vegetación y crear un espacio más agradable para los peatones.

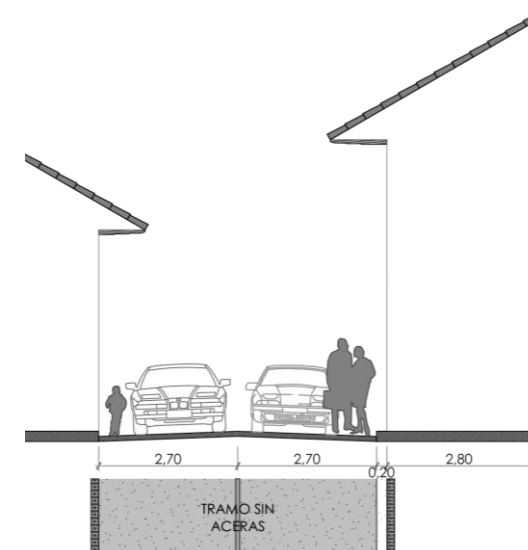
Por la importancia histórica de esta calle es necesario un programa de mejoramiento de las edificaciones, así como también un proyecto de cableado eléctrico subterráneo, que favorezca la estética del lugar.

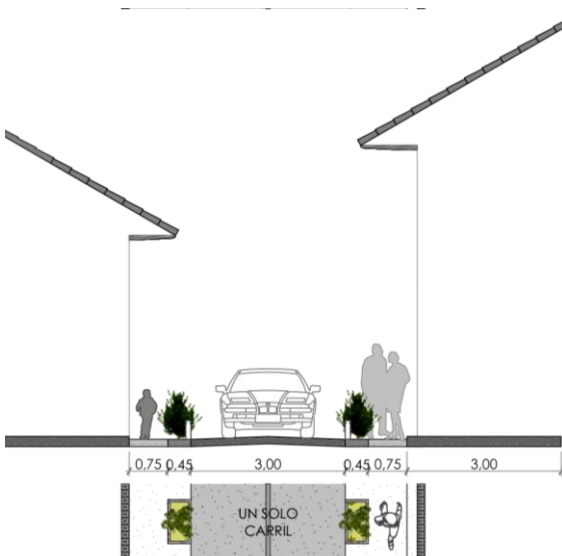
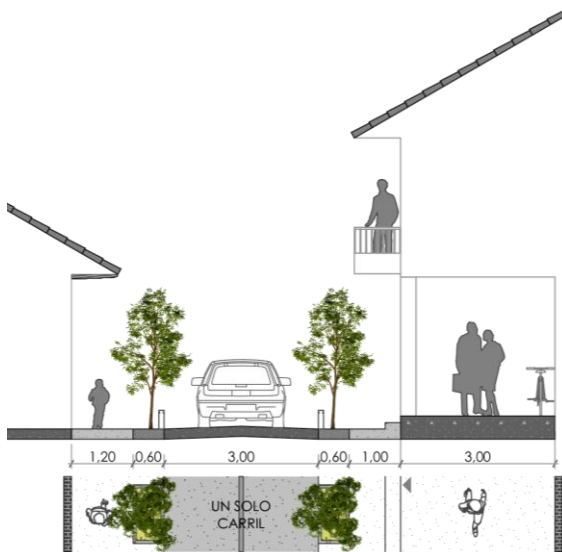


A lo largo de la calle del Batán se localizan edificaciones patrimoniales, en su mayoría catalogadas con valor Ambiental, que le han dado carácter a dicha área, sin embargo, gran parte de estos inmuebles no se encuentran en buen estado, referente a sus fachadas, lo que afecta la imagen de dicho recorrido y por ende a El Ejido.

A esto se suma el cableado eléctrico que da un mal aspecto en toda la calle.

Además en ciertos tramos de esta vía las edificaciones se ubican al borde de la calle, puesto que no existen aceras, dificultando la circulación de los peatones a pesar de no ser una vía altamente transitada, poniendo en riesgo su seguridad. (Ver fotografías)





Con el fin de mejorar el aspecto de esta calle, se sugieren las siguientes intervenciones:

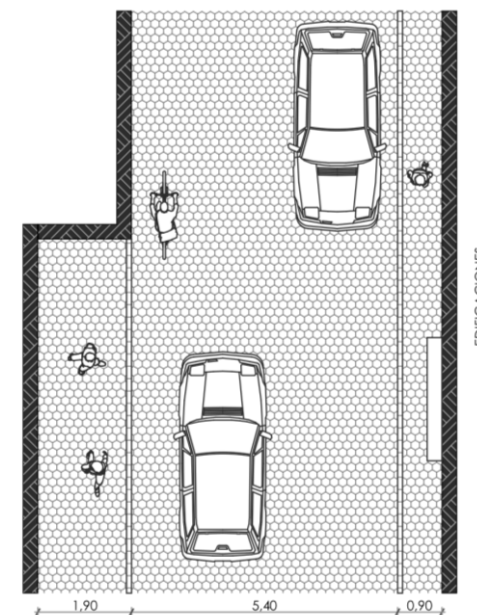
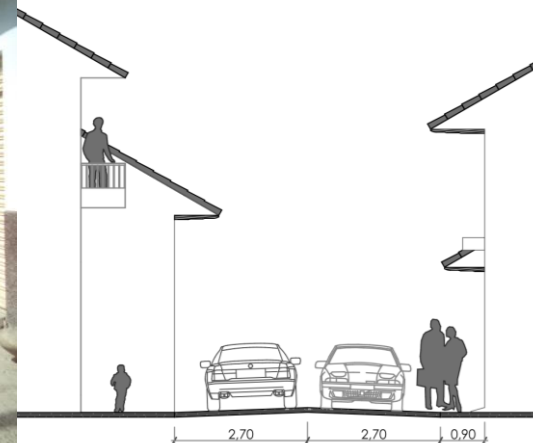
Se plantea la disminución de los dos carriles de circulación a únicamente uno, de manera que se amplíe la sección de las veredas, para lo cual se prohibirá el uso de parqueos. (Ver gráficos)

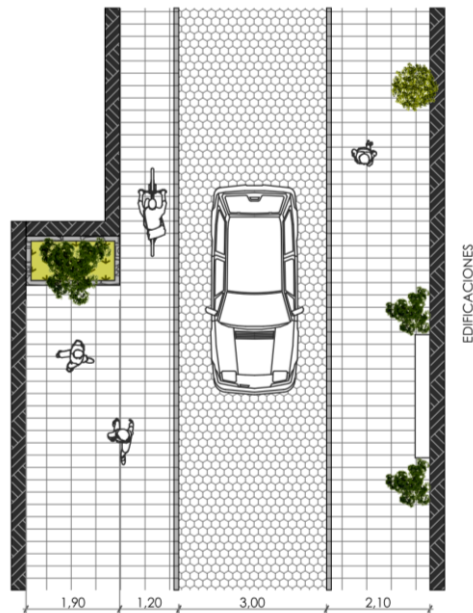
Otro aspecto que se podría mejorar, es el del cableado eléctrico de manera que no afecte a la estética de la zona. Para ello se han realizado dos propuestas tanto en la sección de la aceras la eliminación del cableado eléctrico, teniendo como ejemplo el proyecto realizado en la Av. Loja.

Las perspectivas son un ejemplo del mejoramiento que se puede realizar en la calle del Batán, de cómo se vería si se harían las intervenciones mencionadas anteriormente. (Ver fotografías y gráficos)

Actualmente la calle El Farol funciona como doble sentido, a pesar de que su sección es reducida, a lo que se suman los usos que allí se emplazan, como una mecánica, la cual atrae el emplazamiento de vehículos alrededor de esta, causando molestias a la circulación no solo vehicular sino también peatonal. (Ver fotografías y gráficos)

Además de que las aceras no tienen la sección adecuada, por la cual puedan transitar libremente los peatones, a lo que se suma el irrespeto de los conductores puesto que parquean sus vehículos en los espacios de veredas, ya que no existe un límite entre la calzada y las aceras, por lo que se ha optado por ubicar piedras con el fin de delimitar el espacio peatonal del vehicular.

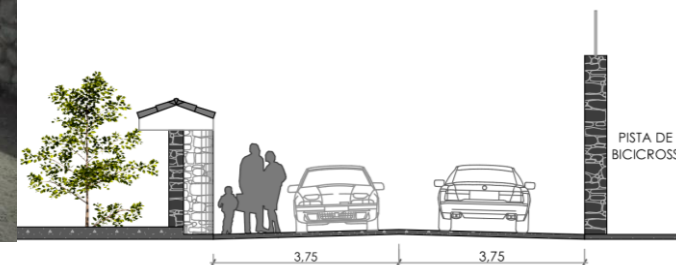




Ante los inconvenientes mencionados anteriormente, se plantea el mejoramiento de dicha calle, referido a:

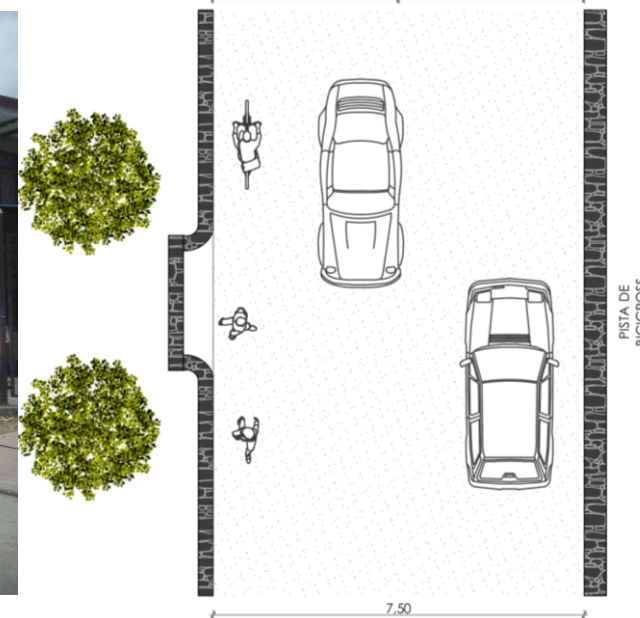
- La reducción de la calzada a un solo carril (un solo sentido) y por ende el ensanchamiento de las veredas, lo que permitirá una circulación más agradable y segura para los transeúntes. (Ver gráficos)
- Colocar bolardos que sirvan de barrera entre los vehículos y los peatones, lo que también servirá para evitar el uso de parqueos.
- Colocar vegetación en ciertos espacios de las veredas donde sea posible, con el fin de darle colorido al recorrido de esta vía y hacer de este un espacio más agradable.

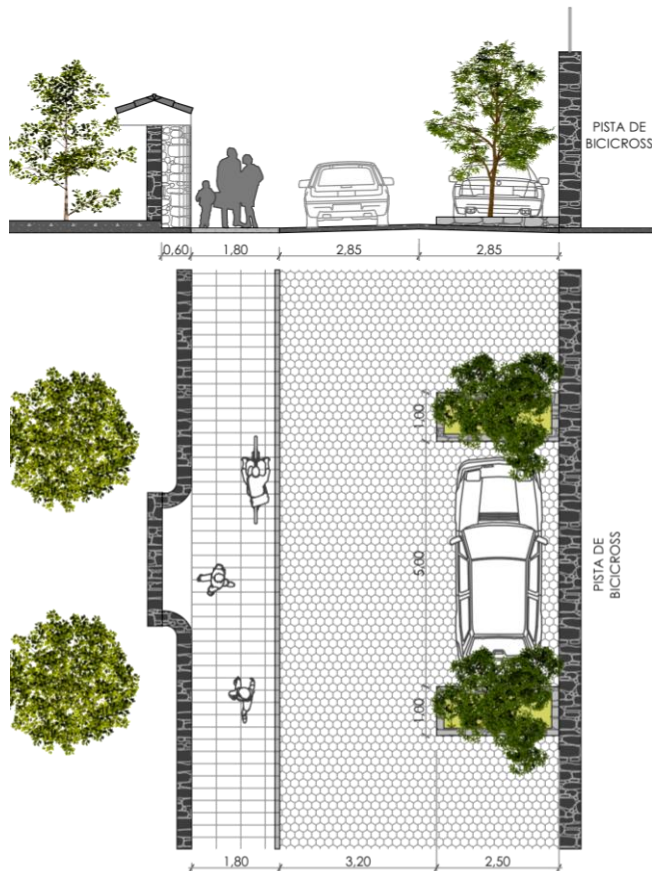
Las sugerencias que se recomiendan pretenden conseguir una mejor conexión entre las plazas de El Farol y San Roque, además de crear áreas donde el peatón sea el actor de los espacios públicos. Por lo que podría incluso considerarse como un proyecto de peatonalización. (Ver fotografías)



Como se mencionó en el diagnóstico de Vialidad, el estado de las calzadas en El Ejido en general se encuentran en buen estado, sin embargo, existe un pequeño porcentaje de estas que no se hallan en malas condiciones, un ejemplo es la calle José Lozado que se conecta directamente con la Av. Remigio Crespo, la cual sirve exclusivamente de ingreso a los predios aledaños a un lado de la misma.

Además de que el material de su calzada está deteriorado, no cuenta con aceras que facilite la circulación de los peatones, a esto se suma el hecho de que es utilizada como parqueo. (Ver fotografías y gráficos)





Frente a estos inconvenientes que presenta esta calle, se cree conveniente una propuesta de intervención para el mejoramiento de dicha vía, con el fin de establecer un ejemplo de actuación para casos similares, por lo que se plantea:

- Cambio del material de la calzada.
- Creación de la acera izquierda que sirva de ingreso a las edificaciones contiguas.
- Además de vegetación al lado derecho, la misma que servirá de separación para el uso de parqueos.

En las imágenes se pueden observar las intervenciones que se sugieren, las mismas que deberán obedecer a un estudio más detallado, puesto que las recomendaciones son a nivel de idea. Las mismas que pretenden brindar espacios más agradables a los usuarios.

3.2 RECOMENDACIONES

GENERALES

3.2.1 INTRODUCCIÓN

En estas recomendaciones generales se establecerán proyectos a nivel de idea que se basan en el mejoramiento de las áreas ya existentes, especialmente de los parques, plazas y plazoletas. Además se plantean áreas de reserva para la implantación de otros parques, pues en la propuesta se intenta densificar a El Ejido y con ello se deberían incrementar los espacios verdes.

3.2.2 PROYECTOS SUGERIDOS

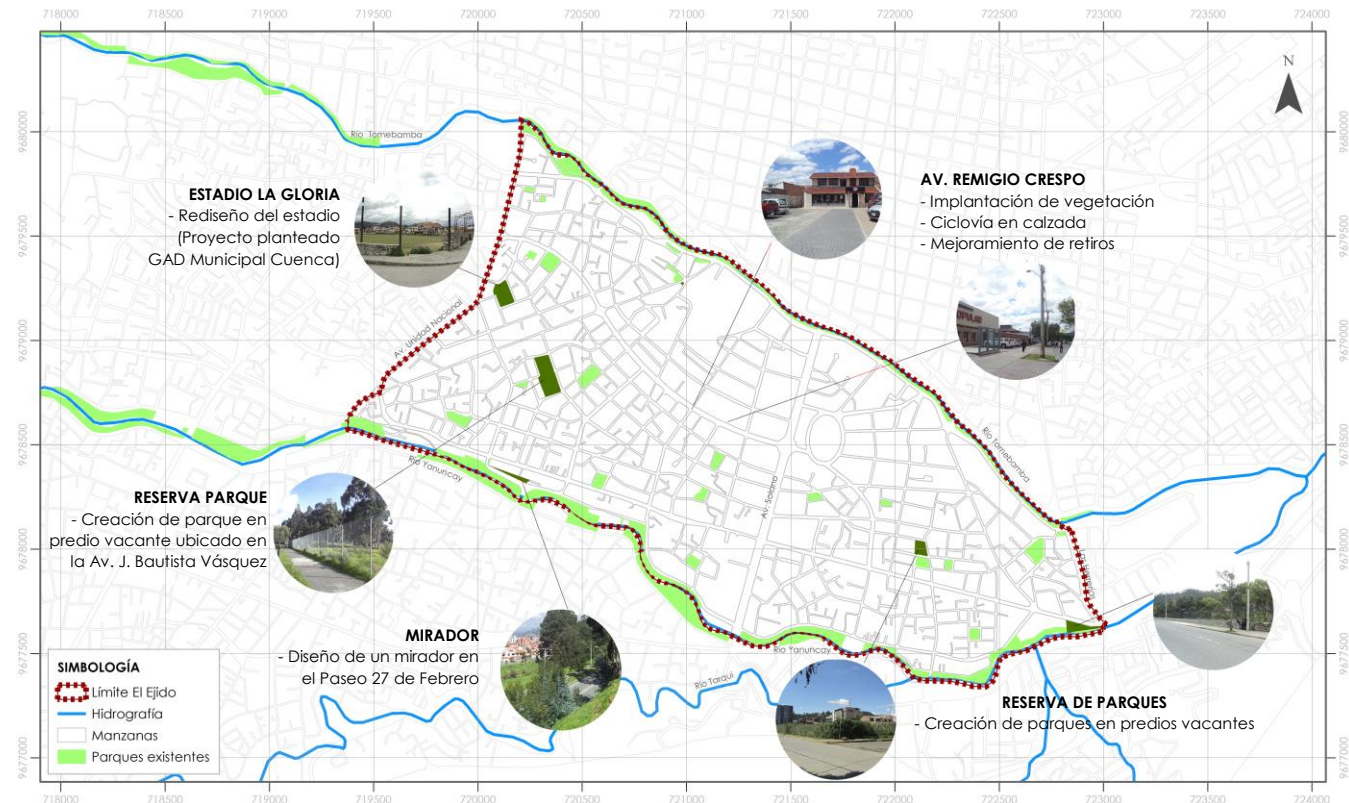
De la lista de proyectos establecidos previamente se desarrollaran 3 a nivel de idea:

- Recuperación de espacios verdes en los retiros de los ejes viales. Remigio Crespo
- Diseño de mirador en Paseo 27 de Febrero
- Diseño de plazoleta ubicada frente a la plaza San Roque (incorporación de áreas verdes)

Además se establecen reservas de suelo para la creación de parques, pues al ser un área consolidada y con proyectos de densificación se deben considerar predios que solventen el déficit de áreas verdes.

- Predios ubicados en las calles Juan Bautista Vázquez y Lorenzo Piedra (unificación)
- Predio localizado en la Av. Francisco Moscoso y Santiago Carrasco
- Predio en la Av. 10 de Agosto y río Yanuncay (Etapa)

GRÁFICO 3.2.1: EL EJIDO, CIUDAD DE CUENCA
Ubicación de proyectos



Elaboración: Grupo de tesis

Actualmente esta es una de las avenidas más representativas de la ciudad, tanto por las cualidades paisajísticas como su carácter comercial y de servicios.

El uso vivienda se está sustituyendo cada vez más por usos rentables, adecuado las edificaciones para este fin. En los retiros frontales se sustituye las áreas verdes por pavimento para acoger mayor número de parqueos, a pesar de que la normativa lo prohíbe.

Otro inconveniente que posee esta avenida es que al implementar la ciclovía en la acera existen inconvenientes pues los transeúntes ocupan toda la vereda para circular y los ciclistas deben hacer maniobras o incluso parar para no ocasionar accidentes.

ESTADO ACTUAL



PROPUESTA



PROPUESTA

Se ha planteado que tanto en la Av. Remigio Crespo y Solano se elimine los cerramientos, o a su vez sean móviles en el caso de que existan negocios, para que las áreas verdes de los retiros se integren a las aceras como parte de espacio público, evitando el estacionamiento en el retiro frontal como lo establece la normativa, creando espacios agradables para los peatones.

En las edificaciones de hasta 3 pisos que sean de uso exclusivo vivienda, los cerramientos deben ser permeables o con vegetación y los retiros pueden ser máximo el 50% pavimento y el resto área verde. Los retiros laterales pueden ocuparse como parqueaderos.

Esta es una avenida con alto flujo vehicular, por lo que se prohíbe el parqueo en la calle para dar mayor fluidez a la circulación vehicular. Las personas podrán estacionarse en las calles alternas o a su vez en parqueaderos públicos.

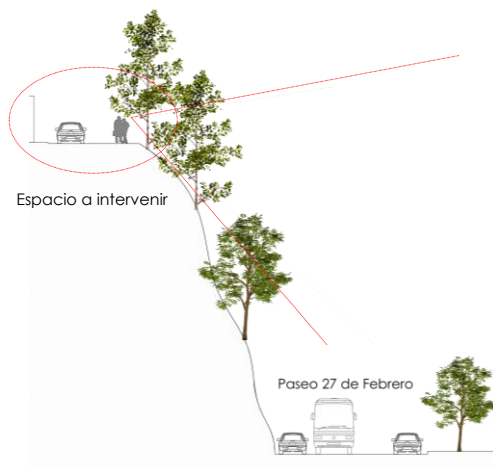
Cambiar la ciclovía a la calzada de la vía, para evitar los inconvenientes que se presentan tanto para el peatón y para el ciclista.

En los parqueaderos públicos debe existir al menos del 20% de áreas verdes, pudiendo ser éstos muros verticales verdes o jardineras en el predio.

A pesar que El Ejido es un sector con una buena infraestructura existen espacios que pueden ser mejorados, siendo el caso de la calle ubicada entre la Av. 10 de Agosto y Paseo 27 de Febrero, hacia la cual existe un notable desnivel, desde donde se puede observar gran parte del Sur de la ciudad.

Esta calle sirve de ingreso a las edificaciones que allí se localizan. Sin embargo, este lugar se encuentra descuidado e incluso la vía es de lastre y no está en buenas condiciones, influyendo en el deterioro de esta área.

Haciendo de esta área un espacio abandonado a pesar de su privilegiada localización, ya que es una de las pocas áreas de El Ejido desde donde se puede obtener una gran cuenca visual.





Debido al descuido que presenta esta área, se plantea su recuperación, de manera que pueda ser utilizada como un mirador aprovechando el desnivel que presenta, lo que se sumaría a la creación de más espacios que utilicen y potencien la particularidad de dicha área.

Para lo cual se podría crear una escalinata que conecte directamente con la parte baja, ya que actualmente existen senderos que han ido apareciendo por la necesidad de la población de crear circulaciones directas.

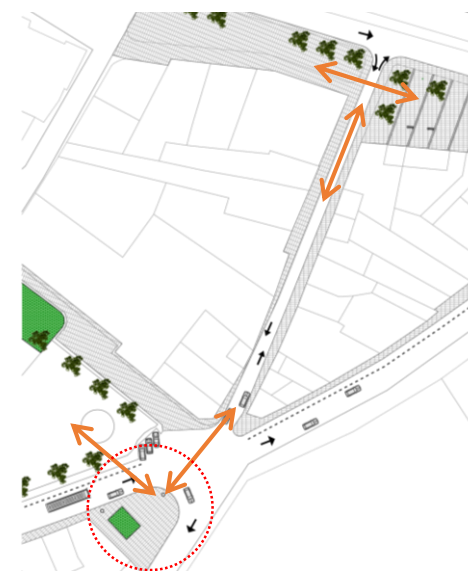
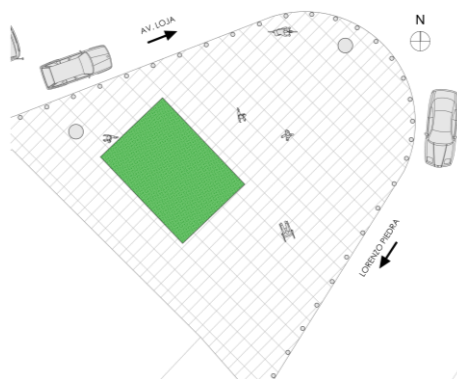
El mejoramiento de la calzada y la creación de aceras son necesarios para hacer de este espacio un lugar más propicio para el uso público. La recuperación de este espacio es un ejemplo para futuras intervenciones en casos similares, sobretudo en áreas inmediatas a este, aprovechando su topografía.



De acuerdo con el diagnóstico de Equipamientos, en El Ejido existe un déficit de áreas verdes, además de pequeños espacio verdes que no se encuentran en buen estado, por lo que se ha tomado un área del sector para analizar una posible readecuación.

La plazoleta ubicada frente a la plaza San Roque tiene un tratamiento con piso duro y que sirve únicamente como un espacio de paso, sin embargo, a pesar de tener una franja verde en su interior, no se encuentra en buen estado ya que los peatones transitan sobre ella causando daños, puesto que no existe ningún elemento físico que se los impida.

Esta plazoleta fue intervenida conjuntamente con el proyecto de recuperación de la Av. Loja, sin embargo, no se pensó en el empleo de áreas verdes para su diseño, puesto que su mantenimiento requiere ser constante.



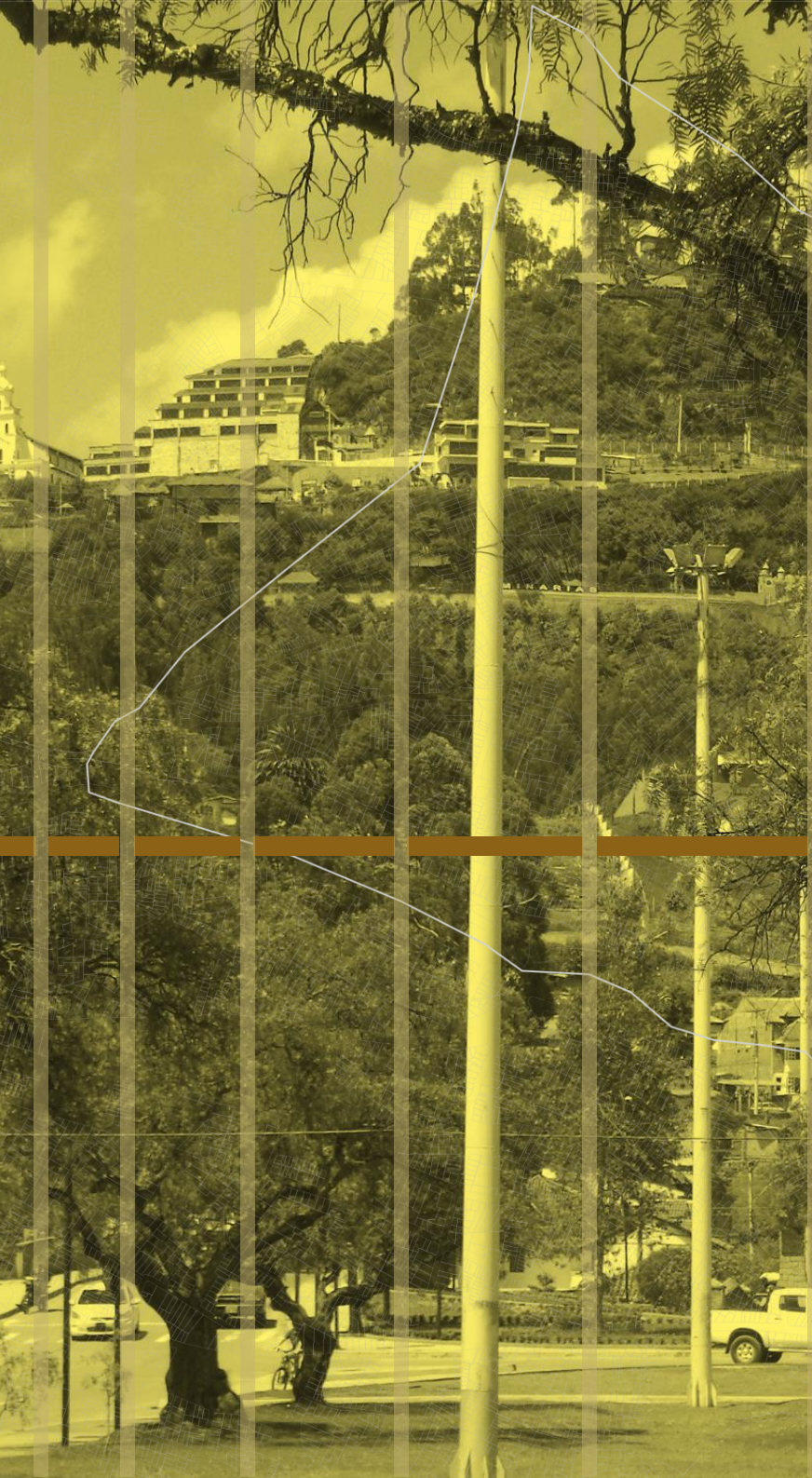


Frente al déficit de espacios verdes, se plantea la recuperación y mantenimiento de aquellas áreas recreativas que se encuentran en mal estado y la implementación de vegetación ya sea baja o media en espacios en los que sea posible, para lo cual se sugiere la regeneración de la plazoleta ubicada frente a la plaza San Roque, tratando de crear un recorrido con las plazas aledañas (San Roque y El Farol).

Cambiando el concepto de espacios duros a áreas tratada con vegetación, lo que servirá de ejemplo para la disminución del déficit existente en espacios verdes.

Sin embargo, ya que las sugerencias que se plantean son solo a nivel de idea, deberán ser estudiadas a detalles, de manera que se den las soluciones más adecuadas.





CAPÍTULO IV

Conclusiones y recomendaciones





Conclusiones y Recomendaciones

553

Una vez culminado este trabajo, que tuvo como propósito la elaboración de un plan de conservación para El Ejido de la ciudad de Cuenca, se ha podido concluir con lo siguiente:

- a) En sus inicios El Ejido se formó de manera espontánea con un crecimiento lento, hasta inicios del siglo XX, época de auge económico dado por la comercialización del sombrero de la paja toquilla y la cascarilla, en la que la población pudiente sale del Centro Histórico para emplazarse en este sector, por lo que para la década de los años 50 a los 80 aproximadamente, el sector comienza a consolidarse por la construcción de villas en grandes terrenos, aquello fue una pauta para la decisión de incorporar a este sector como parte de la ciudad y con ello se realizan intentos por proponer lineamientos que dirijan y controlen el crecimiento de la ciudad. Es así que en los primeros planes se establecen las características que han identificado hasta la actualidad a El Ejido, tanto por su estructura vial como su concepción de “ciudad jardín”.

Sin embargo, durante comienzos del siglo XXI los procesos de renovación apoyados por la permisibilidad de las ordenanzas que buscan densificar áreas de la ciudad para aprovechar la infraestructura existente, han permitido la construcción en altura en el sector, que beneficia principalmente a determinados grupos de interés económico, llegando a tal punto que el costo del suelo presente un valor mucho mayor que la misma edificación patrimonial, influenciando fuertemente en la demolición de edificaciones, además de generar especulación sobre el suelo, por lo que la nueva construcción busca obtener mayores ganancias mediante el número de pisos.



Esta tendencia por la que atraviesa El Ejido está ocasionando la pérdida de importantes visuales, así como la alteración del paisaje natural y construido que ponen en riesgo sus características de identidad. Es por ello que una adecuada normativa tanto de uso y ocupación del suelo que respete el contexto construido y el entorno natural, además de responder a las dinámicas de crecimiento y necesidades propias del sector, regulando los procesos inevitables de renovación y que coordinado con un eficaz mecanismo de control puedan conseguir una correcta aplicación de esta normativa, en la que prevalezca el interés colectivo.

- b) En los últimos 15 años ha existido un alto crecimiento económico en la ciudad, la demanda por parte de la clase media que presenta una alta capacidad de pago, ha generado la aparición de actividades de comercio y servicio, incrementando al doble las unidades de uso, siendo una clara evidencia de la renovación por la que está atravesando el sector, dados por la especialización del uso comercio y servicios, existiendo una mayor concentración en ciertos ejes viales como la Remigio Crespo, Av. 10 de Agosto, Av. Paucarbamba, Av. 12 de Abril, entre otras, que generan grandes problemas tanto en el tráfico vehicular, la sustitución del usos vivienda, así como cambio en su morfología debido a la sustitución de espacios verdes por parqueaderos, e incluso la ocupación de los retiros como extensión de los negocios. Sin embargo, cabe destacar que El Ejido sigue siendo un sector eminentemente residencial y la mayoría de usos que en él se emplazan son complementarios y compatibles con la vivienda.
- c) Existe una predominancia con el 93% de edificaciones consideradas de baja altura entre 1 y 3 pisos. Sin embargo, el pequeño porcentaje de construcciones en altura son las que están alterando la horizontalidad característica de El Ejido, además de la afección a las visuales del paisaje intrínseco y del entorno natural, así como también la sustitución de edificaciones de baja altura por edificios que elevan el valor del suelo.



- d) Es un sector de prestación de servicios en el cual se emplazan un gran número de equipamientos relevantes como de educación, salud, recreación, gestión y administración, que lo han convertido en un centro complementario al Centro Histórico, no obstante, esta desconcentración de actividades ha generado el incremento en el tráfico vehicular así como el implantación de nuevos usos que están desplazando al uso residencial.
- e) El Ejido tiene un importante paisaje conformado por el entorno en el cual se emplaza, así como por el parque edificado, además de una gran cantidad de elementos simbólicos que identifican al sector, sin embargo, la tendencia de construcción en altura está alterando estas características, es por ello que los lineamientos de la propuesta se enfocaron en la conservación del paisaje existente, protegiendo las principales visuales.
- f) En El Ejido coexisten 7 tipologías de edificaciones, con 349 inmuebles catalogados como patrimoniales que describen diferentes épocas de la ciudad. A pesar del gran valor que representan, existen edificaciones que están en riesgo ya sea por su estado, uso o por la implantación de construcciones en altura que perjudican sus condiciones de habitabilidad y a la vez su entorno inmediato, es por ello que un estudio de tramo es esencial para evitar estos inconvenientes.
- g) Debido a que el patrimonio es un bien colectivo de la ciudad, debería mantenerse en buen estado, puesto que representan la historia de Cuenca, sin embargo, el costo que representaría conservarlo en buen estado sería muy elevado por la cantidad de inmuebles que existen, es por ello que se establecieron medidas de compensación con el fin de obtener una distribución más equitativa en cuanto a cargas y beneficios del suelo del sector.



Por lo que se recomienda estudiarlo más a detalle para conocer si es pertinente su aplicación y posteriormente establecer los parámetros para su funcionamiento, para lo cual se deberá tener un catálogo de edificaciones actualizado, priorizando su estado de conservación.

- h) En la fase de programas y proyectos se realizó un listado de posibles intervenciones, pero teniendo en cuenta que al ser un sector totalmente consolidado, estas intervenciones tenderán al mejoramiento de los espacios públicos y en una menor escala a la creación de estos, especialmente de áreas de recreación (espacios verdes), ya que se han identificado lotes vacantes que pueden ser destinados para este fin.

Para el mejoramiento del sistema vial se realizaron recomendaciones referentes a la jerarquización vial con el fin de generar una mejor circulación vehicular, dando preferencia al transporte público, además de generar recorridos agradables para el peatón mediante la ampliación de veredas, implantación de vegetación, así como un sistema de ciclovías que impulse esta movilización alternativa. Puesto que el principal actor de una ciudad debe ser el peatón.

Después de realizar el presente trabajo de grado se cree necesaria su aplicación, con el fin de controlar los procesos de renovación del que está siendo producto El Ejido, que permita que las nuevas construcciones se integren al paisaje natural y construido, por lo que se recomienda a las autoridades competentes se considere esta propuesta para la elaboración de una nueva normativa orientada a la conservación y protección de esta área de importante valor para la ciudad.



Bibliografía

- Arteaga, I. Escallón, C. (s.f.). *Entre la renovación y el reciclaje de tejidos urbanos consolidados. El debate actual en Bogotá*.
- Asamblea Nacional. (2008). *Constitución de la República del Ecuador* (págs. Art 240 - 241 - 264). Ecuador.
- Astudillo Cordero, S. (1999). *Imagen urbana y análisis de las relaciones visuales*. Cuenca: Universidad de Cuenca.
- Astudillo, S., Medina, W. y Palacios, F. (1998). *Propuesta Normativa de uso y ocupación del suelo, El Ejido*. Tesis. Universidad de Cuenca.
- Cámara Chilena de la Construcción CChC. (s.f.). *Estudio de índice de calidad de vida urbana: Indicador de calidad de vida*. Chile. (Elaborado por el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC).
- Calderón Franco, María Ángela (2010) "Ciudad y equipamientos: impactos y manejo. Tres casos en Bogotá".
- Carta de Cracovia. (2000), *Principios para la conservación y restauración del patrimonio construido*, Valladolid
- Conti, A. (2007). ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y sitios). *Paisajes históricos urbanos: nuevos paradigmas en conservación urbana: Relación entre los conceptos de ciudad histórica y paisaje histórico urbano*, (pág. 9). Argentina.
- C+C CONSULCENTRO. (2010). *Tabla de clasificación de usos de suelo*. Cuenca.
- Convive V. (s.f.). *Renovación urbana: Desafíos e instrumentos*.

- Cuba. (1994). *Plan maestro para la revitalización integral de la Habana vieja, glosario de términos urbanísticos*. Obtenido de:
<http://www.planmaestro.ohc.cu/index.php/instrumentos/glosario#m>.
- Echavarrén, J. M. (2007). *Apectos socioeconómicos de la evaluación de impacto ambiental*. Andalucía: Revista internacional de sociología (RIS). Vol LXV, Nº 47.
- Ecuador. *Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD*. (2010). Art. 507.
- EMOV. (2015). *Categorización de la demanda de transporte de Cuenca*. pág. 12. Obtenido de:
<http://www.cuenca.gob.ec/?q=system/files/planmovilidadcaracdemanda.pdf>
- EPMMOP. *Glosario de términos de Movilidad*. Quito - Ecuador. Obtenido de:
http://www.epmmop.gob.ec/epmmop/images/Pdf/Glosario_Movilidad.pdf.
- 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
- Feria Toribio, J. M. (2004). *Problemas de definición de las áreas metropolitanas de España*. España: Boletín de la A.G.E.N n38.
- Francisco de Gracia. (1992). *Construir en lo construido: La arquitectura como modificación*. Nerea.
- Franco Á, Zabala S. "Los equipamientos urbanos como instrumentos para la construcción de ciudad y ciudadanía"
- GAD Municipal de Cuenca. (2003). *Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano*. Cuenca.
- GAD Municipal de Cuenca. (Junio de 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)*. Ecuador.
- GAD Municipal de Cuenca. (2010). *Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca*. Cuenca.
- GAD Municipal de Cuenca. (2011) PDOT "Normas de Equipamiento del Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca"
- GAD Municipal de Cuenca. (2014) PDOT "Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca". Diagnóstico.
- GAD Municipalidad Cuenca. *Guía de transporte urbano de la ciudad de Cuenca*.
- GAD Municipal de Quito. (2003). *Normas de Arquitectura y Urbanismo correspondiente a la codificación de los textos de la Ordenanza N 3457, sección tercera: Diseño vial*. Quito.

- Hernández Aja Agustín, (2000) "*Barrios y equipamientos públicos: esencia del proyecto democrático de la ciudad*"
- Gómez Orea, D., & Villarino Valdivieso, T. (2002). *Impactos ambientales sobre el Paisaje*. España: Universidad Politécnica de Madrid.
- Henao, A. M. (2003). *Estrategia de intervención replicable para un área deteriorada de la ciudad de Bogotá*. Bogotá. Tesis de maestría en urbanismo y planeación regional. Universidad Javeriana.
- Hurtado Muñoz, 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)* (págs. 1 - 10).
- Junta de Andalucía. (2012). *Ley de ordenación Urbanística de Andalucía, Planes de Sectorización, Art 12*. España.
- Ley orgánica de transporte terrestre, tránsito y seguridad vial*. (Agosto de 2008). Art 56. Ecuador
- Machicado, J. (2010). *Ordenanzas y Resoluciones Municipales*. Recuperado el 2015, de <http://jorgemachicado.blogspot.com/2012/02/orre.html>.
- MOVERE, Movilidad Urbana Sostenible. (2012). *Red de ciclovías urbanas de Cuenca*. Recuperado el 2015, de <http://movere.ec/soluciones-de-movilidad/41-dic/83-ciclovias-cuenca.html>
- Muñoz Criado, A. (2012). *Guía metodológica. Estudios de Paisaje: Unidades de Paisaje*. Generalitat Valencia; Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. pág 66
- Pairoa, A. (2012). *Renovación Urbana Sustentable: Estrategias de poblamiento para la ciudad de Puerto Montt*. Chile.
- Pauta, F., & Zúñiga, M. (1998). *Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca*.
- Pelayo Ceballos, C. (2012). *Hotel de 4 estrellas en el centro histórico de Xalapa*. Xalapa, Veracruz. Tesis: Universidad Veracruzana.
- Proyecto VliirCPM. (2011). *Análisis y Jerarquización del Inventario de Bienes Inmuebles de El Ejido*. Cuenca
- Quisbert, E. (2010). *Fuentes del Derecho Procesal Orgánico*. Obtenido de: <http://jorgemachicado.blogspot.com/2010/03/fdpo.html>
- Quaroni, L. (1970). *Proyectar un edificio. Ocho lecciones de arquitectura*, Barcelona
- Real Academia Española. Obtenido de <http://lema.rae.es/drae/?val=edificio>
- SENPLADES. (2013 - 2017). En Plan Nacional del Buen vivir (págs. 79 - 135). Ecuador.

SIECA (Secretaría de Integración Económica Centroamericana. (2004). *Manual Centroamericano de normas para el diseño geométrico de las carreteras regionales*, 2da edición. Guatemala.

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

Unidad Docente de Planificación y Proyectos. (2000). *Valoración del paisaje: calidad visual*. La Rioja: Departamento de Proyectos y Planificación Rural, La Rioja, E.T.S.I. Montes, UPM.

Vergara Constela, C. (s.f.). En *Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina*.

Vergara Durán, R.A. (s.f.). En *Transformaciones de la imagen de una ciudad: repercusiones de la renovación urbana*.

Villarino Valdivieso, T., Gómez Villarino, A., & Gómez Orea, D. (2011). *El paisaje: análisis, planificación y gestión*. Cuenca.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. INEC. VI Censo de Población y Vivienda, 2001 y VII Censo de Población y Vivienda, 2010

Normas Mínimas de Urbanización y Servicios Públicos Servicio Interamericano de Información sobre desarrollo urbano SINDU. Bogotá



Plan de Conservación de El Ejido
de la ciudad de Cuenca